

TALLINNA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tallinn

aprill 2020 nr

-k

Kai tänav T1, Poordi tänav T1 ja Poordi tänav T2 kinnisasjadele servituudi seadmine ning AS-ga ÜHENDATUD KAPITAL sõlmitud lepingu ja DeltaMax Group OÜ, Porto Franco OÜ, Natalie Tederi ja Hillar Tederiga sõlmitud lepingu muutmine

[Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 10 lg 1 ja § 35 lg 5, võlaõigusseaduse § 13 lg 1, asjaõigusseaduse § 64¹, § 148 lg 1, § 172 lg-te 1 ja 2, § 178 lg-te 1 ja 2, § 179 lg 1, § 355, haldusmenetluse seaduse § 64 lg 1 ja § 68 lg 2 alusel ja kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 17. mai 2001 otsusega nr 138 "\[Mere pst 12, Mere pst 14, Sadama tn 2 ja Kai tn 2 kinnistute müük\]\(#\)", Tallinna Linnavalitsuse 1. novembri 2006 korraldusega nr 2187-k "\[Admiraliteedi basseini ja Mere pst vahelise ala detailplaneeringu kehtestamine Kesklinnas\]\(#\)", 27. veebruari 2008 korraldusega nr 301-k "\[Mere pst 12, Mere pst 14, Sadama tn 2 ja Kai tn 2 kinnistu ostu-müügi lepingu, ostueesõiguse seadmise lepingu ja hüpoteekide seadmise lepingu muutmise, asjaõiguste järjekoha muutmise kokkulepe ja nõusoleku andmine hüpoteegikande muutmiseks\]\(#\)", 16. detsembri 2009 korraldusega nr 2103-k „\[Kokkuleppe sõlmimine Admiraliteedi basseini ja Mere pst vahelisel alal asuvaid kinnistuid koormavate asjaõiguste kannete püsijäämiseks ja volituste andmine Priit Pärtelpojale kokkuleppe sõlmimiseks\]\(#\)“, 16. novembri 2011 korraldusega nr 1791-k „\[Mere pst 12, Mere pst 14, Sadama tn 2 ja Kai tn 2 kinnistute ostu-müügi lepingu, ostueesõiguse seadmise lepingu ja hüpoteekide seadmise lepingu ning kinnistutele isiklike kasutusõiguste seadmise lepingu muutmise\]\(#\)“, 19. juuni 2013 korraldusega nr 898-k „\[Mere pst 12, Mere pst 14, Sadama tn 2 ja Kai tn 2 kinnistute ostu-müügilepingu, ostueesõiguse seadmise lepingu ja hüpoteekide seadmise lepingu muutmise, Poordi tn T2 kinnistu osalise väljaehitamise kokkuleppe sõlmimine ning hüpoteekide jagamine osahüpoteekideks\]\(#\)“, 19. juuni 2015 korraldusega nr 1074-k „\[Nõusoleku andmine Poordi tn 1, Poordi tn 3 ja Poordi tn 5 kinnistutega seotud kohustuste üleandmiseks ja lõpetamiseks, kinnistutele Tallinna linna kasuks seatud eelmärgete, ostueesõiguste ja hüpoteekide kustutamiseks, isiklike kasutusõiguste seadmise taotlemine ning kinnistute väljaehitamise kokkuleppe sõlmimine\]\(#\)“, 1. juuni 2016 korraldusega nr 858-k „\[Nõusoleku andmine kohustuste üleandmiseks, Poordi tänav T2 kinnistu osalise väljaehitamise ja hüpoteekidega tagavate nõuete muutmise kokkuleppe sõlmimine, Kai tn 3 kinnistu hoonestamise tähtaegade muutmise, nõusoleku andmine hüpoteegikande muutmiseks ja kinnistusraamatu kannete järjekoha muutmiseks\]\(#\)“](#)

ning tulenevalt 18. mail 2001 Tallinna linna ja AS-i ÜHENDATUD KAPITAL (praegu AS CELIA CROWD) vahel sõlmitud ostu-müügi lepingust, ostueesõiguse seadmise lepingust ja hüpoteekide seadmise lepingust; 7. oktoobril 2002 Tallinna linna, AS-i ÜHENDATUD KAPITAL ja Skanska EMV Aktsiaseltsi (praegu Skanska AS) vahel sõlmitud kinnistute müügilepingu muutmise lepingust ja avaldusest vastuväidete kustutamiseks; 22. novembril 2006 Skanska EMV Aktsiaseltsi, AS-i ÜHENDATUD KAPITAL ja Tallinna linna vahel sõlmitud kinnistutele isiklike kasutusõiguste seadmise lepingust; 22. augustil 2006 Tallinna linna ja Admiraliteedi Arenduse AS-i vahel sõlmitud lepingust nr TT-13/K-06; 4. märtsil 2008 Tallinna linna, AS-i ÜHENDATUD KAPITAL ja Skanska EMV Aktsiaseltsi vahel sõlmitud kinnistute müügilepingu muutmise lepingust, kokkulepetest kinnistuid koormavate piiratud asjaõiguste järjekohtade muutmise kohta, ühishüpoteekide muutmise lepingust ja asjaõiguslepingutest; 31. märtsil 2009 Tallinna linna, AS-i ÜHENDATUD KAPITAL ja Skanska EMV Aktsiaseltsi vahel sõlmitud kinnistute müügilepingu muutmise lepingust; 15. detsembril 2009 Swedbank AS-i, Tallinna linna, DeltaMax Group OÜ ja AS-i CELIA CROWD vahel sõlmitud lepingust; 15. detsembril 2011 Tallinna linna, Skanska EMV AS-i ja DeltaMax Group OÜ vahel sõlmitud lepingute muutmise lepingust ja avaldustest eelmärgete kinnistamiseks; 28. juunil 2013 Skanska AS-i, DeltaMax Group OÜ, Kai 1 OÜ ja Tallinna linna vahel sõlmitud kokkulepetest ehitamiskohustuse kohta, hüpoteekide osahüpoteekideks jagamise ja osahüpoteekidega tagatud nõuete kohta, 18. mai 2001 lepingu muutmise lepingust, lepingust tulenevate kohustuste osalise ülevõtmise lepingust, hüpoteekide kustutamise ja realservituudi seadmise lepingust ning asjaõiguslepingutest ja kinnistamisavaldustest; 13. juulil 2015 Poordi 3 OÜ, OÜ Poordi 1, Skanska AS-i, AS-i LHV Pank ja Tallinna linna vahel sõlmitud õiguste ja kohustuste üleandmise lepingust, kohustuste lõpetamise kokkuleppest, eelmärgete, ostueesõiguste ja hüpoteekide kustutamise kokkuleppest, isiklike kasutusõiguste seadmise lepingust, ühishüpoteegi seadmise lepingust, asjaõiguslepingutest ja 1. juunil 2016 DeltaMax Group OÜ, Porto Franco OÜ, Natalie Tederi, Hillar Tederi ja Tallinna linna vahel sõlmitud kokkuleppetest õiguste ja kohustuste täitmiseks, kokkuleppest ehituskohustuse kohta, hüpoteekidega tagatavate nõuete muutmise kokkuleppest, hüpoteegi suurendamise kokkuleppest, kokkuleppest piiratud asjaõiguste järjekohtade muutmiseks ja asjaõiguslepingutest ning Porto Franco OÜ 16. augusti 2019 taotlusest ja arvestades Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 17. märtsil 2020 antud ehitusluba nr 2012271/06475

1. Arvestades asjaolu, et Kai tn 4, Kuunari tn 1 ja Laeva tn 1 kinnisasjadele ehitatava Porto Franco linnakvartali arhitektuurne lahendus ning selle põhjal koostatud Laeva tn, Kuunari tn, Kai tn ja Poordi tn krundiväliste teede ja tehnovõrkude ehitusprojekt näeb ette Porto Franco linnakvartali hoone maa-alustele korrustele ligipääsu osaliselt Kai tänav T1, Poordi tänav T1 ja Poordi tänav T2 kinnisasjadelt, seada Tallinna linna omandis olevatele Kai tänav T1 kinnisasjale (kinnistusregistriosa nr 3106601, katastritunnus 78401:114:1460, pindala 1794,0 m², sihtotstarve transpordimaa 100%), Poordi tänav T1 kinnisasjale (kinnistusregistriosa nr 25110701, katastritunnus 78401:114:0076, pindala 273 m², sihtotstarve transpordimaa 100%) ja Poordi tänav T2 kinnisasjale (kinnistusregistriosa nr 3106701, katastritunnus 78401:114:1470, pindala 4367,0 m², sihtotstarve transpordimaa 100%), edaspidi koos *teeniv kinnisasi*, Kai tn 4 kinnisasja (kinnistusregistriosa nr 8439150, katastritunnus 78401:101:2608, pindala 5307 m², sihtotstarve ärimaa 65%, elamumaa 35%), Kuunari tn 1 kinnisasja (kinnistusregistriosa nr 3106501, katastritunnus 78401:101:2611, pindala 18177 m², sihtotstarve ärimaa 85%, elamumaa 15%) ja Laeva tn 1 kinnisasja (kinnistusregistriosa nr 8439250, katastritunnus 78401:101:2609, pindala 5057 m², sihtotstarve ärimaa 100%), edaspidi koos *valitsev kinnisasi*, kasuks allaehitamisservituut, edaspidi *servituut*, alljärgnevate tingimustega:

1.1 servituudi ala, kokku suurusega 1849 m², on tähistatud korralduse lisaks 1 oleval skeemil viirutatud alana (Kai tänav T1 kinnisasjal 139 m², Poordi tänav T1 kinnisasjal 4 m² ja Poordi tänav T2 kinnisasjal 1706 m²);

1.2 servituudi tähtaeg on 50 aastat;

1.3 servituudi tasu on 301 000 (kolmsada üks tuhat) eurot, mille valitseva kinnisasja omanik kohustub tasuma kolme osamaksena järgmiselt:

1.3.1 50 000 eurot enne servituudi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu sõlmimist;

1.3.2 50 000 eurot hiljemalt 1. maiks 2021;

1.3.3 201 000 eurot hiljemalt 1. maiks 2022;

1.4 valitseva kinnisasja omanikul on õigus ehitada valitsevale kinnisasjale ehitatava hoone osa – sissesõidupandus ning tunnel, edaspidi *hoone osa*, üle valitseva kinnisasja piiri teenivale kinnisasjale vastavalt Laeva tn, Kuunari tn, Kai tn ja Poordi tn krundiväliste teede ja tehovõrkude ehitusprojektile (K-Projekt Aktsiaselts, töö nr 16058) ning hoone osa omada;

1.5 servituudi ala kaetud maapealne osa (maa-aluse tunneli ja osaliselt panduse katuse pealne osa) on teeniva kinnisasja osa ning jääb teeniva kinnisasja omaniku omandisse, valdusse ja kasutusse. Teeniva kinnisasja või teeniva kinnisasja osa kolmandate isikute kasutusse andmiseks ei ole valitseva kinnisasja omaniku nõusolek vajalik;

1.6 valitseva kinnisasja omanik kohustub:

1.6.1 tasuma servituudi tasu punktis 1.3 nimetatud tähtaegadeks tasumata jätmise korral viivist 0,05% tähtajaks tasumata summalt iga tasumisega viivitatud päeva eest;

1.6.2 hoidma hoone osa alaliselt heas seisukorras, tehes selleks vajalikke remont- ja rekonstrueerimistöid;

1.6.3 võimaldama servituudi alal asuva teeniva kinnisasja olulise osa (teerajatise) ööpäevaringset avalikku kasutamist ning hoiduma igasugusest tegevusest, mis seda takistab;

1.6.4 hoone osa remont- ja rekonstrueerimistöode tegemisel mitte kahjustama teenivat kinnisasja. Nimetatud kohustuse rikkumisel hüvitama teeniva kinnisasja omanikule tekitatud otsese varalise kahju;

1.6.5 servituudi tähtaja saabumisel esitama nõuetekohase avalduse servituudi kinnistusraamatust kustutamiseks;

1.7 teeniva kinnisasja omanik kohustub:

1.7.1 hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab servituudi alale ulatava hoone osa sihipärast kasutamist;

1.7.2 teavitama valitseva kinnisasja omanikku teeniva kinnisasja valitseja muutmisest ja kinnisasja võõrandamisest;

1.7.3 teeniva kinnisasja koormamisel teiste servituutidega teavitama isikuid, kelle kasuks kinnisasi koormatakse, punktis 1 nimetatud servituudi tingimustest;

1.8 taotleda servituudi kandmist kinnistusraamatusse.

2. Muuta Tallinna Linnavalitsuse 26. juuni 2019 korraldust nr 903-k [„Kai tn 4, Kuunari tn 1 ja Laeva tn 1 kinnisasjadele isikliku kasutusõiguse seadmise taotlemine“](#) järgmiselt:

2.1 muuta korralduse punkti 1.3 ja sõnastada see järgmiselt:

2.2 „1.3 isikliku kasutusõiguse alaks on 6043 m² suurune osa kinnisasjadel asuva hoone (ehitisregistri kood 121268784), edaspidi *hoone*, esimesel maa-alusel korrusel (-1 korrusel) asuvas parklas, mis on korralduse lisaks oleval skeemil tähistatud viirutusega - isikliku kasutusõiguse ala;“

2.3 muuta korralduse punkti 1.4.1 ja sõnastada see järgmiselt:

2.4 „1.4.1 kasutada avalikuks parkimiseks isikliku kasutusõiguse alal paiknevat 242 parkimiskohta, edaspidi *avalikud parkimiskohad*, kõigi isikute poolt ööpäevaringselt piiramatult aja jooksul piiramatult arv kordi vastavalt projekteerimistingimustele, liikluskorraldusele ja õigustatud isiku poolt kooskõlastatud parkla sisekorra eeskirjadele hoonele kasutusloa väljastamisest arvates;“;

2.5 2.3 muuta korralduse lisaks olevat skeemi ja asendada see käesoleva korralduse lisaks 2 oleva skeemiga.

3. Muuta Tallinna linna ja AS-i ÜHENDATUD KAPITAL (praegu AS CELIA CROWD) vahel 18. mail 2001 sõlmitud Mere pst 12, Mere pst 14, Sadama tn 2 ja Kai tn 2 kinnistute ostu-müügi lepingu, ostueesõiguse seadmise lepingu ja hüpoteekide seadmise lepingu punkti 4.5 ning sõnastada see järgmiselt:

3.1 „4.5 OSTJA kohustub KINNISTUD hoonestama 1. novembriks 2021, so 15 (viieteistkümne) aasta jooksul Tallinna Linnavalitsuse 1. novembri 2006 korraldusega nr 2187-k Admiraliteedi basseini ja Mere pst vahelise ala detailplaneeringu kehtestamisest Kesklinnas.“.

4. Muuta 1. juunil 2016 DeltaMax Group OÜ, Porto Franco OÜ, Natalie Tederi, Hillar Tederi ja Tallinna linna vahel sõlmitud kokkulepet õiguste ja kohustuste täitmiseks, kokkuleppet

ehituskohustuse kohta, hüpoteekidega tagatavate nõuete muutmise kokkulepet, hüpoteegi suurendamise kokkulepet, kokkulepet piiratud asjaõiguste järjekohtade muutmiseks ja asjaõiguslepinguid alljärgnevalt:

4.1 muuta punkti 5.1.1 ja sõnastada see järgmiselt:

4.2 „5.1.1. Omanik 2 ehitab Poordi T1 kinnistule, Poordi T2 kinnistule, Laeva T1 kinnistule ja Ahtri 1a kinnistule kuni Ahtri tänava äärse kõnniteeni vähemalt seitsmekümne viie protsendi (75%) ulatuses välja Detailplaneeringu kohase avalikult kasutatava tee koos selle juurde kuuluva üldkasutatava haljastuse, tänavavalgustuse ja sademevee kanalisatsioonitorustikuga vastavalt käesoleva lepingu lisaks nr 2 olevale skeemile (väljaehitatava kinnistuosa laius ning täpne ruutmeetrite arv selguvad projekteerimise käigus) hiljemalt esimeseks novembriks kahe tuhande kahekümne esimesel aastal (01.11.2021. a).“;

4.3 muuta punkti 5.2 ja sõnastada see järgmiselt:

4.4 „5.2. Omanik 2 ja Tallinna linn lepivad kokku, et Omanik 2 kohustub tasuma Tallinna linnale käesoleva lepingu punktis 5.1.1 nimetatud kohustuse käesoleva lepingu punktis 5.1.1 nimetatud tähtjaks täitmata jätmise korral kohustuse täitmise asendamiseks leppetrahvi summas, mis vastab käesoleva lepingu punkti 5.1.1 kohaselt Omaniku 2 poolt välja ehitamisele kuuluvate ehitiste (rajatiste) väljaehitamise maksumusest vastavalt teostamata jäänud ehitustööde 1,5 kordsele maksumusele. Teostamata tööde maksumus määratakse kindlaks Omaniku 2 kulul Tallinna linna ja Omaniku 2 poolt koos tellitud ekspertarvamusega.“.

5. Mitte rakendada korralduse punktis 3 nimetatud lepingu punktides 6.2 ja 6.3 ning korralduse punktis 4 nimetatud lepingu punktis 5.2 sätestatud leppetrahve käesoleva korralduse vastuvõtmise hetkeks täitmata lepinguliste kohustuste eest tingimisel, et sõlmitakse korralduse punktides 1, 2 ja 4.2 nimetatud lepingud.

6. Porto Franco OÜ-l tasuda punktis 1 märgitud servituudi seadmisega ning punktides 3 ja 4 nimetatud lepingute muutmise seotud kulud, s.o notaritasu ja riigilõiv.

7. Tallinna Linnvaraametil:

7.1 korraldada punktis 1 nimetatud servituudi seadmise lepingu, punktis 2 nimetatud isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu, punktides 3 ja 4 nimetatud lepingute muutmise lepingute ja asjaõiguslepingute sõlmimine ning kinnistamisavalduste tegemine samaaegselt ühes notariaalaktis;

7.2 teha korraldus teatavaks Porto Franco OÜ-le, Tallinna Kommunaalametile, Tallinna Linnaplaneerimise Ametile, Tallinna Transpordiametile ja Tallinna Kesklinna Valitsusele.

8. Volitada Tallinna Linnvaraameti juhataja asetäitjat Priit Pärtelpoega sõlmima korralduse punktides 1 kuni 5 toodu realiseerimiseks kokkuleppeid ja tegema teisi tahteavaldusi, sh esitama kinnistamisavaldusi.

9. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

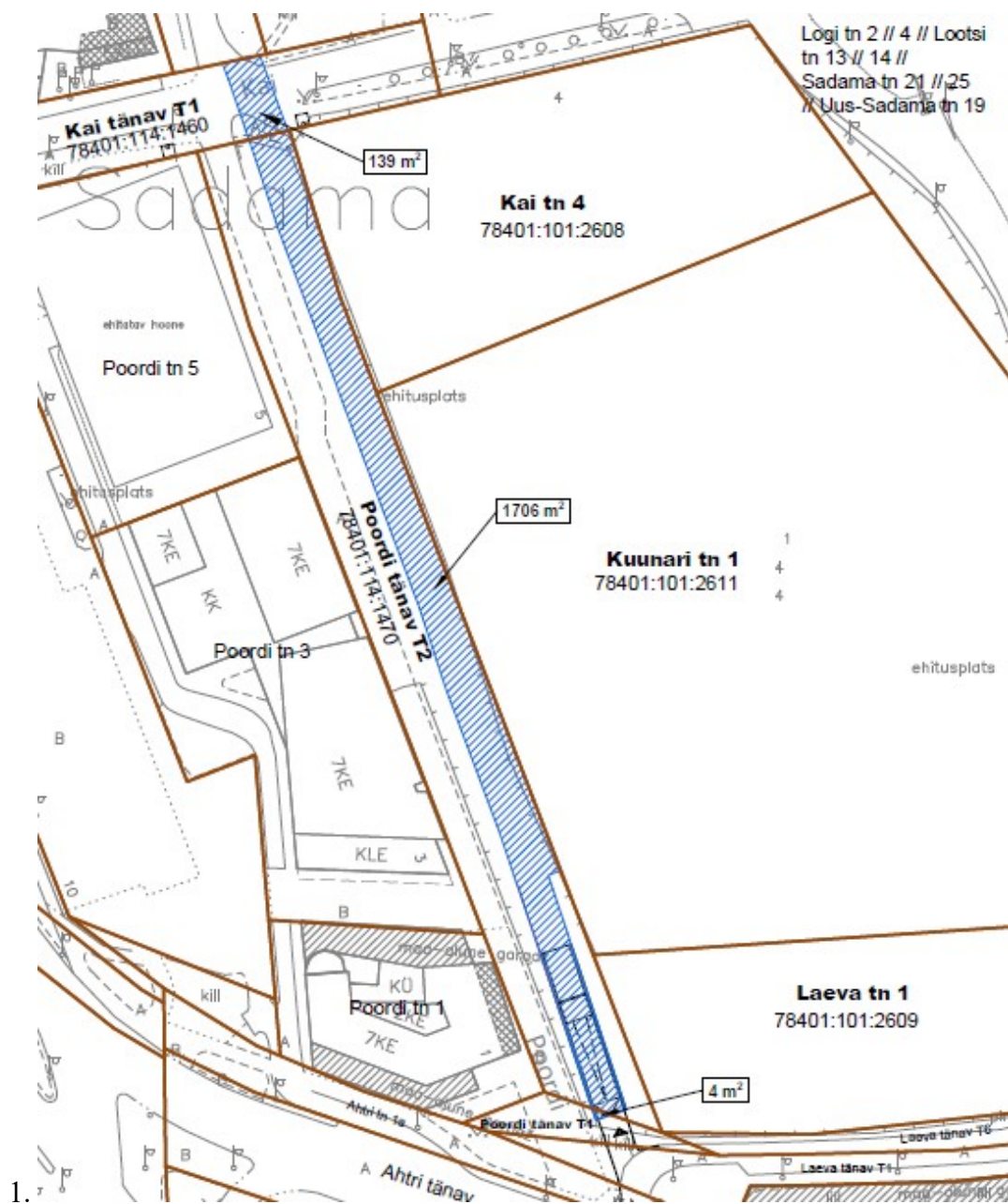
10.

Mihhail Kõlvart
Linnapea

Toomas Sepp
Linnasekretär

Tallinna L

Kai tänav T1, Poordi tänav T1 ja Poordi
tänav T2 kinnisasjadele seatava
allaehitamisservituudi ala skeem

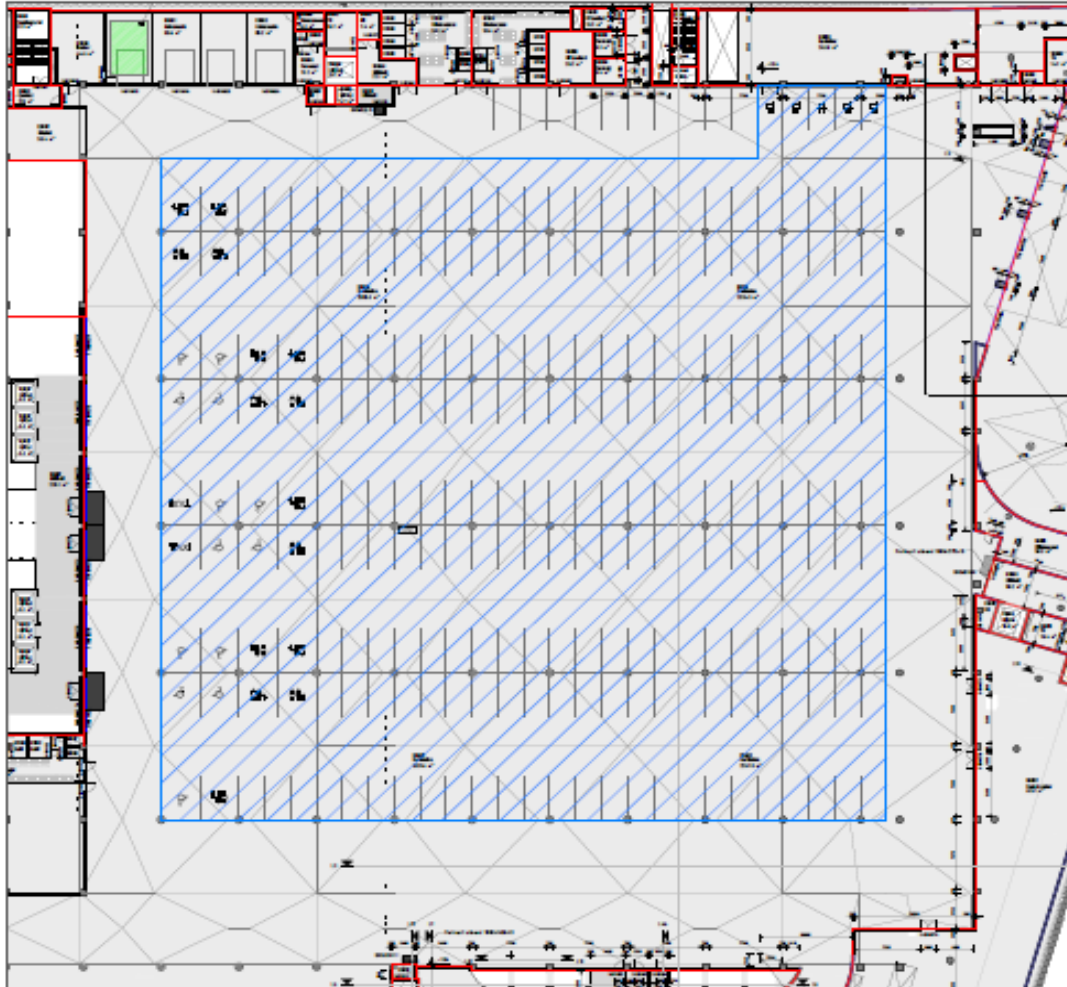


Toomas Sepp
Linnasekretär

- 2.
- 3.

Tallinna Linnavalitsuse aprilli 2020
korralduse nr -k
LISA 2

4. Kai tn 4, Kuunari tn 1, Laeva tn 1 Porto
Franco korteritega kaubandus- ja büroohoone
miinus esimesel korrusel asuva parkla isikliku
kasutusõiguse ala skeem



Isikliku kasutusõiguse ala pindalaga 6043 m²

Toomas Sepp
Linnasekretär

Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsuse korralduse eelnõu

“Kai tänav T1, Poordi tänav T1 ja Poordi tänav T2 kinnisasjadele servituudi seadmine ning AS-ga ÜHENDATUD KAPITAL sõlmitud lepingu ja DeltaMax Group OÜ, Porto Franco OÜ, Natalie Tederi ja Hillar Tederiga sõlmitud lepingu muutmise” juurde

11. Linnavalitsuse korralduse eelnõu kohaselt seatakse Tallinna linna omandis olevatele Kai tänav T1, Poordi tänav T1 ja Poordi tänav T2 kinnisasjadele allaehitamisservituut Kai tn 4, Kuunari tn 1 ja Laeva tn 1 kinnisasjade kasuks. Servituudiga tagatakse Kai tn 4, Kuunari tn 1 ja Laeva tn 1 kinnisasjade igakordse omaniku õigus ehitada ja omada kinnisasjadele ehitatava hoone osa - sissesõidupandus ja maa-alune tunnel üle kinnisasjade piiri Kai tänav T1, Poordi tänav T1 ja Poordi tänav T2 kinnisasjadel.

12. Servituudi ala pindala on Tallinna linna kinnisasjadel kokku 1849 m². Servituut seatakse tähtajalisena 50-ks aastaks. Servituudi tasu on 301 000 eurot, mille õigustatud isik kohustub tasuma kolme osamaksena hiljemalt 1. maiks 2022.

13. Samuti tehakse ettepanek pikendada Admiraliteedi basseini äärse ala hoonestuskohustust 1. novembrini 2021 ja suurendada Poordi tänava promenaadi ehitamise kohustuse leppetrahvi 1,5 kordseks.

Korralduse eelnõus on tehtud ettepanek muuta Tallinna Linnavalitsuse 26. juuni 2019 korralduses nr 903-k „Kai tn 4, Kuunari tn 1 ja Laeva tn 1 kinnisasjadele isikliku kasutusõiguse seadmise taotlemine“ isikliku kasutusõiguse ala ja avalikult kasutatavate parkimiskohtade arvu 138-lt 242-le.

Tallinna Linnavalitsuse 1. novembri 2006 korraldusega nr 2187-k kehtestati [Admiraliteedi basseini ja Mere pst vahelise ala detailplaneering](#), millega kavandati Kesklinnas asuvale 6,2 ha suurusele maa-alale 21 krunti, määrati kruntide ehitusõigused ning planeeriti teed. Nimetatud detailplaneering on aluseks Kai tn 4, Kuunari tn 1 ja Laeva tn 1 kinnisasjadele kavandatava Porto Franco kvartali arhitektuuri osa eelprojekti koostamisel. Eelprojekti ja selle põhjal valminud Laeva tn, Kuunari tn, Kai tn ja Poordi tn krundiväliste teede ja tehnovõrkude ehitusprojekt (K-Projekt Aktsiaselts, töö nr 16058) näeb ette nimetatud kinnisasjadele projekteeritavatele hoonetele ühe ligipääsu Poordi tänav T1 ja Poordi tänav T2 kinnisasjadele kavandatavalt sissesõidupanduselt, mis jätkub Poordi tänav T2 ja Kai tänav T1 kinnisasjade maa-aluses osas tunnelina. Tunnel ühendatakse maa-aluses osas Porto Franco kvartali kinnisasjadega.

Kai tn 4, Kuunari tn 1 ja Laeva tn 1 kinnisasjade omanik Porto Franco OÜ esitas 7. mail 2019 Tallinna Linnavaraametile taotluse Tallinna linna omandis olevatele Kai tänav T1, Poordi tänav T1 ja Poordi tänav T2 kinnisasjadele servituudi seadmiseks, et realiseerida Laeva tn, Kuunari tn, Kai tn ja Poordi tn krundiväliste teede ja tehnovõrkude ehitusprojekti kohane lahendus.

Porto Franco OÜ on projektikohaste ehitustööde teostamiseks esitanud 9. juulil 2019 Tallinna Linnaplaneermise Ametile ehitusloa taotluse. Ehitusluba nr 1912271/19253 on antud 19. juulil 2019.

Eelnevat arvestades tehakse käesolevas korralduse eelnõus ettepanek seada Tallinna linna omandis olevatele Kai tänav T1, Poordi tänav T1 ja Poordi tänav T2 kinnisasjadele allaehitamisservituut Kai tn 4, Kuunari tn 1 ja Laeva tn 1 kinnisasjade kasuks. Servituudiga tagatakse Kai tn 4, Kuunari tn 1 ja Laeva tn 1 kinnisasjade igakordse omaniku õigus ehitada valitsevatele kinnisasjadele ehitatava hoone osa – sissesõidupandus ning tunnel, edaspidi *hoone osa*, üle valitseva kinnisasja piiri tänavamaa alla ja hoone osa omada. Servituudiala pindala on kokku 1849 m². Servituut seatakse tähtajalisena 50-ks aastaks.

Servituut on tasuline. Servituudi tasu on leitud transpordimaa hariliku väärtuse kaudu, kasutades maa korraldise hindamise metoodikat. Vastavalt metoodikale leitakse piirkonna valdav sihtostarve ning korrutatatakse hoonestamata maa väärtus koefitsiendiga 0,2.

Läheduses oleva Laeva tänav T1 (töö nr 0965-19, hindaja Osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS, väärtuse kuupäev 02.05.2019) transpordimaa väärtuseks leiti 0,2 koefitsienti kasutades 156,8 eur/m². Kasutades sama maa ruutmeetri väärtust Porto Franco arendusele vajaliku servituudiala puhul, on servituuditasu suurus 1849 m² * 156,8 eur/m² = 289 923 eurot. Läbirääkimiste käigus lepiti kokku tasus 301 000 eurot.

Valitsevate kinnisasjade omanik kohustub tasuma servituudi tasu kolme osamaksena: 50 000 eurot enne servituudi seadmise lepingu sõlmimist, 50 000 eurot hiljemalt 1. märtsiks 2021 ning 201 000 eurot hiljemalt 1. märtsiks 2022. Selline makseviis ei tekita valitsevate kinnisasjade omanikule kvartali aktiivsel ehitusperioodil ühekordset täiendavat finantskohustust.

Servituudi seadmist arutati Tallinna Linnavalitsuse maaomandi küsimuste lahendamise komisjoni 23. märtsi 2020 koosolekul. Komisjon otsustas nõustuda servituudi seadmisega käesoleva korralduse eelnõus märgitud tingimustel. Komisjon otsustas, et servituudi seadmise eelduseks on Tallinna Linnavalitsuse 26. juuni 2019 korralduse nr 903-k „[Kai tn 4, Kuunari tn 1 ja Laeva tn 1 kinnisasjadele isikliku kasutusõiguse seadmise taotlemine](#)“ alusel isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu sõlmimine. Isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu sõlmimine võib toimuda üheaegselt servituudi seadmise lepingu sõlmimisega.

Porto Franco OÜ kinnistutele väljastas Tallinna Linnaplaneerimise Amet 11. märtsil 2016 projekteerimistingimused nr PT232020, mille seletuskirja punktis 3.9.8 oli avalikuks kasutamiseks mõeldud parkimiskohtade arvuks toodud 138. Eelnimetatud projektist tulenev parkimiskohtade arv oli aluseks Tallinna Linnavalitsuse 26. juuni 2019 korraldusele nr 903-k. Porto Franco kinnisasjale on 17. märtsil 2020 antud ehitusluba (ehitisregistri kood 121268784), mille kohaselt ehitatakse büroo asemel hotell, mille parkimismäär on büroo omast väiksem. Projekteerimistingimused nr PT232020 lubavad rajada normikohasest enam parkimiskohti tingimusel, et parkimiskohtade arv ei ületa detailplaneeringus määratud ning enam projekteeritud parkimiskohad antakse ööpäevaringsesse avalikku kasutusse. Eelnevast tulenevalt tehakse eelnõus ettepanek muuta Tallinna Linnavalitsuse 26. juuni 2019 korralduse nr 903-k punkti 1.3 selliselt, et isikliku kasutusõiguse alaks on 6043 m² suurune osa kinnisasjadel asuva hoone miinus esimesel korrusel asuvas parklas ning punkti 1.4.1 selliselt, et avalikuks parkimiseks antakse isikliku kasutusõiguse alal kasutada 242 parkimiskohta kehtivas korralduses nimetatud 138 parkimiskoha asemel.

Ehituskohustuse tähtaja pikendamine

Tallinna Linnavolikogu 15. juuni 2000 otsusega nr [221](#) otsustati müüa eelläbirääkimistega pakkumisel Mere pst 12, Mere pst 14, Sadama tn 2 ja Kai tn 2 kinnistud alghinnaga 100 000 000 krooni. Tallinna Linnavalitsuse 21. juuni 2000 korraldusega nr 2689-k „Mere pst 12, Mere pst 14, Sadama tn 2 ja Kai tn 2 kinnistute müük“ kinnitati pakkujatele esitatavad lisatingimused.

Tallinna Linnavolikogu 17. mai 2001 otsusega nr [138](#) tunnistati Mere pst 12, Mere pst 14, Sadama tn 2 ja Kai tn 2 kinnistute müügiks korraldatud eelläbirääkimistega pakkumisel parimaks pakkumiseks AS-i ÜHENDATUD KAPITAL (praegu AS CELIA CROWD) pakkumine, ostuhinnaga 100 100 000 krooni. 18. mail 2001 sõlmiti Tallinna linna ja AS-i ÜHENDATUD KAPITAL vahel Mere pst 12, Mere pst 14, Sadama tn 2 ja Kai tn 2 kinnistute ostu-müügi leping, ostueesõiguse seadmise leping ja hüpoteekide seadmise leping (edaspidi *leping*).

Lepingu punkti 4.5 kohaselt oli ostja kohustuseks hoonestada kinnistud viie aasta jooksul omandiõiguse üleminekust ning lepingu punkti 6.1.2 kohaselt oli ostja kohustuseks alustada kinnistute hoonestamisega ühe aasta jooksul projekteerimislubade väljastamisest.

Tallinna Linnavalitsuse 18. septembri 2002 korraldusega nr [2315-k](#) otsustati muuta Tallinna linna ja AS-i ÜHENDATUD KAPITAL vahel 18. mail 2001 sõlmitud Mere pst 12, Mere pst 14, Sadama tn 2 ja Kai tn 2 kinnistute ostu-müügi lepingu, ostueesõiguse seadmise lepingu ja hüpoteekide seadmise lepingu punkte 4.5 ja 6.1.2. Muudetud lepingu punkti 4.5 sõnastuse kohaselt oli ostja kohustuseks hoonestada kinnistud viie aasta jooksul Tallinna Linnavalitsuse 9. septembri 2002

korraldusega nr [2269-k](#) algatatud detailplaneeringu kehtestamisest Tallinna Linnavalikogu poolt ning lepingu punkti 6.1.2 muudatuse järgi oli ostja kohustuseks alustada kinnistute hoonestamist üheksa kuu jooksul lepingu punktis 4.5 nimetatud detailplaneeringu kehtestamisest. Tallinna Linnavalitsuse 1. novembri 2006 korraldusega nr [2187-k](#) kehtestati Admiraliteedi basseini ja Mere pst vahelise ala detailplaneering.

7. oktoobril 2002 võõrandas AS ÜHENDATUD KAPITAL 1/4 mõttelise osa kinnistutest Skanska EMV AS-ile (praegu Skanska AS).

Tallinna Linnavalitsuse 27. veebruari 2008 korralduse nr [301-k](#) alusel muudeti 18. mail 2001 sõlmitud lepingu punkte 4.5 ja 6.1.2. Lepingu punkti 4.5 järgi kohustus ostja kinnistud hoonestama 8 aasta jooksul Tallinna Linnavalitsuse 9. septembri 2002 korraldusega nr 2269-k algatatud detailplaneeringu kehtestamisest. Lepingu punkt 6.1.2 sõnastati järgnevalt: „OSTJA ei ole alustanud ühe või mitme KINNISTU hoonestamist 24 (kahekümne nelja) kuu jooksul LEPINGU punktis 4.5 nimetatud detailplaneeringu kehtestamist.“.

Tallinna Linnavalitsuse 23. aprilli 2008 korraldusega nr [711-k](#) anti AS-ile ÜHENDATUD KAPITAL ja Skanska EMV AS-ile nõusolek Admiraliteedi basseini ja Mere pst vahelisel alal asuvate kinnistute piiride ning kinnistuid koormavate asjaõiguste kannete muutmiseks.

Tallinna Linnavalitsuse 11. märtsi 2009 korraldusega nr [368-k](#) muudeti uuesti 18. mail 2001 sõlmitud lepingu punkte 4.5 ja 6.1.2 ning sõnastati need järgnevalt: „4.5 OSTJA kohustub KINNISTUD hoonestama 10 (kümne) aasta jooksul Tallinna Linnavalitsuse 9. septembri 2002 korraldusega nr 2269-k algatatud detailplaneeringu kehtestamisest.“ ja „6.1.2 OSTJA ei ole alustanud ühe või mitme KINNISTU hoonestamist 48 (neljakümne kaheksa) kuu jooksul pärast LEPINGU punktis 4.5 nimetatud detailplaneeringu kehtestamist.“.

Tallinna Linnavalitsuse 16. detsembri 2009 korralduse nr [2103-k](#) alusel 16. detsembril 2009 sõlmitud keelumärgete, eelmärgete, ostueesõiguste ja hüpoteekide kustutamise avalduse, kokkuleppe ühishüpoteekide ja ostueesõiguste püsima jäämise kohta, ühishüpoteegiga tagatud nõuete muutmise lepingu ja asjaõiguslepinguga DeltaMax Group OÜ omandas enampakkumise teel AS-ile ÜHENDATUD KAPITAL kuulunud 3/4 mõttelist osa Mere pst 14, Ahtri tn 1a/1, Kai tn 3, Poordi tn T3, Kai tn 4, Kaljase tn 4, Kaljase tänav / Koge tänav, Kuunari tn 3, Kuunari tn 7, Laeva tn 3, Laeva tn T6, Poordi tn 4 / Kaljase tn 6, Ahtri tn 1, Kai tn 1, Kuunari tn 5 asuvatest kinnistutest.

Tallinna Linnavalitsuse 16. novembri 2011 korraldusega nr [1791-k](#) muudeti Admiraliteedi ala hoonestustähtaegu kolme aasta võrra, muudeti Tallinna linna kasuks kinnistutele isiklike kasutusõiguste seadmise tähtaega ning täiendati 22. novembri 2006 lepingut punktiga 5.7.1, mille kohaselt kohustuvad lepingu pooled käituma vastavalt kehtivale detailplaneeringule ning punktiga 5.16, mille järgi kinnistu omanikud kohustuvad kandma kinnistusraamatusse eelmärked isiklike kasutusõiguste seadmise tagamiseks Tallinna linna kasuks.

Tallinna Linnavalitsuse 19. juuni 2013 korraldusega nr [898-k](#) muudeti Tallinna linna, Skanska EMV AS-i ja Deltamax Group OÜ vahelist lepingut selliselt, et pikendati Admiraliteedi basseini ala kinnistute hoonestamistegevuse alustamise tähtaega kolme aasta võrra, sätestati, et ostueesõiguse kanded kustutatakse kinnistusraamatust pärast seda, kui vastav ostueesõigusega koormatud kinnistu on lepingu kohaselt täielikult hoonestatud, samuti nägi korraldus ette kokkuleppe Skanska AS-iga Poordi tänav T2 kinnistu osaliseks väljaehitamiseks ning Kai tn 1, Kai tn 3, Poordi tänav T2, Poordi tn 5, Poordi tn 3 ja Poordi tn 1 kinnistutele Tallinna linna kasuks seatud ühishüpoteekide jagamise osahüpoteekideks.

Eelnimetatud korralduse alusel 28. juunil 2013 sõlmitud lepingu kohaselt võttis Skanska AS kohustuse ehitada välja Poordi tänav T2 kinnistule tee 25% ulatuses enda kinnistutega (Poordi tn 1, Poordi tn 3 ja Poordi tn 5) piirnevas osas hiljemalt detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala hoonestamise tähtajaks, so 1. novembriks 2019. Kohustuse tähtajaks täitmata jätmise korral kohustus Skanska AS tasuma leppetrahvi, mis vastab 25%-le tee väljaehitamise maksumusele. Poordi tn 1 ja Poordi tn 3 kinnistuid koormavad hüpoteegid tagavad muu hulgas ka eelnimetatud rahalise kohustuse täitmise. Hüpoteekide kustutamist on võimalik nõuda, kinnistud on kehtiva detailplaneeringu kohaselt hoonestatud ja Poordi tänav T2 kinnistu osalise väljaehitamise kohustus

on täidetud. Tee ehitamise kohustuse täitmist asendab leppetrahv teostamata töö maksumuses või garantiikiri hüpoteegisumma ulatuses (Poordi 3: 7 850 146 krooni (501 715,77 eurot; Poordi 1: 2 223 982 krooni (142138,36 eurot)).

Tallinna Linnavalitsuse 19. juuni 2015 korraldusega nr [1074-k](#) nõustus Tallinna linn Skanska AS-i lepinguliste õiguste ja kohustuste üleminekuga Poordi tn 1 kinnistu osas OÜ-le Poordi 1 ning Poordi tn 3 ja Poordi tn 5 kinnistu osas Poordi 3 OÜ-le, ülevõetud kohustuste lõpetamisega, neid kohustusi tagavate kannete kustutamise ja kinnistusraamatust, uute kokkulepete sõlmimisega kõnealuste kinnistute hoonestamiseks ning nendega piirneva linna omandis oleva Poordi tänav T2 kinnistu osaliseks väljaehitamiseks.

28. aprillil 2016 esitas DeltaMax Group OÜ Tallinna Linnavalitsusele taotluse, milles palub pikendada Kai tn 3 kinnistut puudutavas osas hoonestamiskohustuse tähtaega ja anda nõusolek Kai tn 3 kinnistu koormamiseks hüpoteegiga summas 8 miljonit eurot esimesele järjekohale.

14. Admiraliteedi basseini ala kinnistute võõrandamisel 2001. aastal koormati kinnistud Tallinna linna kasuks hüpoteegiga, et tagada kogu ala hoonestamise kohustuse ja detailplaneeringu kohaste avalikult kasutatavate teede ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanaliseerimise väljaehitamise kohustuse täitmist.

15. Käesoleval ajaks on DeltaMax Group OÜ võõrandanud Porto Franco OÜ-le kõik tema omandis olevad kinnistud (Kai tn 4, Kuunari tn 5, Kaljase tn 4, Kaljase tänav/Koge tänav, Kuunari tn 3, Kuunari tn 7, Laeva tn 3, Laeva tänav T6, Kaljase tn 6 // Poordi tn 4), välja arvatud Kai tn 3 kinnistu.

16. Tingituna sellest, et Porto Franco OÜ on omandanud 9 kinnistut, võttis Porto Franco OÜ üle kõik nende kinnistutega seotud kohustused ja õigused. Porto Franco OÜ võttis üle ka 18. mai 2001 lepingu punktis 4.5 sätestatud kohustuse hoonestada tema omandis olevad kinnistud. Sama lepinguga võttis Porto Franco OÜ kohustuse ehitada välja Poordi tänav T1, Poordi tänav T2 kinnistule, Laeva tänav T1 kinnistule ja Ahtri tänav 1a kinnistule kuni Ahtri tänava äärsesse kõnniteeni vähemalt 75% ulatuses detailplaneeringu kohase avalikult kasutatava tee koos selle juurde kuuluva üldkasutatava haljastuse, tänavavalgustuse ja sadeveekanaliseerimise ehitustöödega (edaspidi *Poordi tänav*). Ehituskohustuse tähtaeg saabus 1. novembril 2019.

17. Vastavalt detailplaneeringut täpsustavatele projekteerimistingimustele nr PT232020, 16. juunil 2017 antud ehitusloale nr 1712271/21060 ja 19. juulil 2019 antud ehitusloale nr 1912271/19253, on kinnistutele planeeritud ehituslik kompleks käsitletav ühe ehitisena/hoonena, mistõttu hoonestamiskohustuse tähtaja rikkumisel Porto Franco OÜ poolt on linna maksimaalseks võimalikuks leppetrahvinõude suuruseks 191 734,95 eurot. Sanktsioonide rakendamine pärsiks oluliselt juba viibinud arendustegevust. Antud juhul ei ole leppetrahvide rakendamine kooskõlas linna huviga piirkonna arengu osas ning ei annaks soovitud tulemust. Seega eespoolnimetatud õiguskaitsevahendite rakendamine ei too linnale soovitud eesmärki, milleks on kinnistute hoonestamine ja Poordi tänava võimalikult kiire valmimine. Arvestada tuleb, et ajalised takistused ei ole põhjustatud ainult arendajast, mistõttu leppetrahvi sissenõudmine tekitaks vaidluse selle suuruse üle ning kohtupraktikat ja seaduse regulatsiooni arvestades on tõenäoline leppetrahvi oluline vähendamine.

18. Uue konkreetse hoonestuskohustuse tähtaja kokkulepe tagab hoonekompleksi valmimise vastavaks tähtajaks. Eelnõuga tehakse ettepanek pikendada kinnistute, isiklike kasutusõiguste alade ja muude ehitamiskohustuse tähtaegasid samaaegselt ning kehtestada uueks hoonestamistähtajaks 1. november 2021.

Poordi tänava promenaadi ehitamise kohustuse leppetrahvi suurendamine

19. Eelnõuga tehakse ettepanek suurendada promenaadi ehitamiskohustuse rikkumise leppetrahvi poole võrra. Juhul, kui Porto Franco ei ehitata Poordi tänava promenaadi linnavalitsuse poolt määratud tähtajaks (1. november 2021), siis on linnal õigus nõuda Porto Franco OÜ-lt kohustuse täitmise asendamiseks leppetrahvi, mille suurus vastab ehitiste (rajatiste) valmimisehitamise maksumusest vastavalt teostamata jäänud ehitustööde 1,5-kordsele maksumusele.

20. Ehitamiskohustuse tähtaja pikendamist ja lepingute muutmist arutati Tallinna Linnavalitsuse maaomandi küsimuste lahendamise komisjoni 23. märtsi 2020 koosolekul. Komisjon otsustas pikendada ehituskohustuse tähtaega 1. novembrini 2021, mitte kohaldada leppetrahvi tähtaja rikkumise eest, nõustuda käesoleva korralduse eelnõus toodud servituudi seadmise tingimustega, eeldusel, et isikliku kasutusõiguse seadmise leping avalike parkimiskohtade tagamiseks on sõlmitud (või sõlmitakse samaaegselt servituudi seadmise lepinguga) ning suurendada Poordi tänava ehituskohustuse rikkumise leppetrahvi poole võrra.

21. Eelnõus sätestatu kohaldamisega ei võeta linnale rahalisi kohustusi, mistõttu ei mõjuta see linna finantsvõimekust.

22.

[Tsiiviilseadustiku üldosa seaduse](#) § 54 lõike 2 kohaselt ei ole kinnisasja osa võõrale maale asjaõiguse alusel püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitised, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi.

[Asjaõigusseaduse](#) (AÕS) § 64¹ kohaselt on kinnisasja koormamiseks asjaõigusega nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse, kui seadus ei sätesta teisiti. AÕS § 148 lõike 1 kohaselt ehitised, mis ulatub üle kinnisasja piiri, on selle kinnisasja osa, mille piirest ta väljub, kui kinnistusraamatusse on kantud kinnisasja piiriülest ehitamist lubav asjaõigus või kui naaberkinnisasja omanik peab piiriülest ehitamist vastavalt käesoleva paragrahvi 2. lõikele lubama. AÕS § 172 lõiked 1 ja 2 sätestavad, et reaalservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma. Reaalservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega. AÕS § 178 lõige 1 sätestab, et reaalservituut annab õiguse teha üksnes neid tegusid, mis servituudi sisust tulenevalt on valitseva kinnisasja huvides vajalikud. Reaalservituudi sisu määratakse poolte kokkuleppega, kui seadus ei sätesta teisiti. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt tuleb reaalservituuti teostada viisil, mis on teenivale kinnisasjale kõige vähem koormav. AÕS § 179 lõige 1 sätestab, et kui reaalservituuti teostatakse teenival kinnisasjal mingi ehitise või seadeldise abil, on valitseva kinnisasja omanik kohustatud selle rajama ja korras hoidma ning servituudi lõppemisel selle teeniva kinnisasja omaniku nõudel omal kulul ära vedama, kui seaduse või servituudi seadmise tehinguga ei ole sätestatud teisiti.

23. [Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse](#) § 10 lõike 1 kohaselt esindavad linna seaduste ja omavalitsusüksuse põhimääruse alusel ning kehtestatud korras oma pädevuse piires volikogu, volikogu esimees, valla- või linnavalitsus ning vallavanem või linnapea või nende poolt volitatud esindajad. Sama seaduse § 35 lõike 5 kohaselt on linnal õigus oma ülesannete täitmiseks sõlmida lepinguid. [Võlaõigusseaduse](#) § 13 lõike 1 kohaselt võib lepingut muuta või lepingu võib lõpetada lepingupoolte kokkuleppel või lepingus või seadusega ettenähtud muul alusel. [Asjaõigusseaduse](#) § 355 järgi võib hüpoteegi jagada osadeks ning osahüpoteegid asuvad senise hüpoteegi järjekohale.

Tallinna Linnavolikogu 4. novembri 2010 määruse nr 51 "[Linna kinnisasja reaalservituudi ja isikliku kasutusõigusega koormamise kord](#)" § 6 lõike 4 kohaselt otsustab Tallinna linna omandis oleva kinnisasja servituudiga koormamise Tallinna Linnavalitsus.

Einike Uri
Tallinna Linnavaraameti juhataja