

TALLINNA LINNAVALITSUS
KORRALDUS

Tallinn

20.2020 484-k

aprillnr

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 muutmine, 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 muutmine“, 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 muutmine, 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 reaalservituudi 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-aluste 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 tehnovõrkude 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 rekonstrueerimistöde 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 sihipärasest 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:

„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;“

2.2 muuta korralduse punkti 1.4.1 ja sõnastada see järgmiselt:

„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;“;

2.3 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:

„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 Keskklinnas.“.

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:

„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).“;

4.2 muuta punkti 5.2 ja sõnastada see järgmiselt:

„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 tähtajaks 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 tingimusel, 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 muutmisega seotud kulud, s.o notaritasu ja riigilõiv.

7. Tallinna Linnavaraametil:

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 Linnavaraameti 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.

Mihhail Kõlvart
LinnapeaToomas Sepp
Linnasekretär