

## LEPING nr 3-7/140

*digitaalse allkirjastamise kuupäev*

**Tallinna linn**, kelle esindajana tegutseb Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „Tallinna linna ehitusmäärus“ § 16 lg 1 alusel **Tallinna Linnaplaneerimise Amet**, ameti juhataja **Anu Hallik-Jürgensteini** isikus ühelt poolt ja

**AS Pro Kapital Eesti** (registrikood 10672309), kelle esindaja **Allan Remmelkoor** tegutseb põhikirja alusel, teiselt poolt (edaspidi nimetatud *Pool* või koos nimetatud *Pooled*),

sõlmisid käesolevaga lepingu (edaspidi nimetatud *Leping*) järgnevas:

### 1. ÜLDSÄTTED

- 1.1 Tallinna Linnavalitsuse 30. juuni 2008 korraldusega nr 1279-k võeti vastu **Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneering**, aktsiaseltsi NORD PROJEKT töö nr 00060 (edaspidi nimetatud *Detailplaneering*).
- 1.2 Lepingu sõlmimise aluseks on ehitusseaduse § 13 ning Lepingu eesmärk on reguleerida Tallinna linna ja AS-i Pro Kapital Eesti suhteid Detailplaneeringu kohaste avalikult kasutatavate teede, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse, vihmaveekanaliseerimise, rannapromenaadi ja kaldakindlustuse väljaehitamisel.
- 1.3 Pooltevaheliste suhete reguleerimisel juhinduvad Pooled Lepingust ja Lepinguga reguleerimata küsimustes Eesti Vabariigi õigusaktidest.

### 2. LEPINGU OBJEKT

**AS Pro Kapital Eesti** tagab Lepingu alusel Detailplaneeringu kohaste avalikult kasutatavate teede (st positsioon 16 krundile kavandatud jalgteede), krundile positsioon 15 kavandatud rannapromenaadi ning krundile positsioon 15, 17 ja 20 kavandatud kaldakindlustuse väljaehitamise Lepingu lisas 1 näidatud ulatuses ning üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ning vihmaveekanaliseerimise (edaspidi nimetatud *Teed, Haljastus, Tehnovõrgud, Rannapromenaad ja Kaldakindlustus*) rajamise.

### 3. POOLTE ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

- 3.1 Tallinna Linnaplaneerimise Amet on kohustatud esitama Lepingu punktis 1.1 nimetatud Detailplaneeringu Tallinna Linnavolikogule kehtestamiseks.
- 3.2 Tallinna linn on kohustatud andma AS-ile Pro Kapital Eesti tema nõudmisel igakülgselt informatsiooni Detailplaneeringu menetluse käigust.
- 3.3 AS Pro Kapital Eesti on kohustatud oma vahendite arvelt tagama Lepingu punkti 2 kohaste Teede, Haljastuse, Tehnovõrkude, Rannapromenaadi ja Kaldakindlustuse väljaehitamise järgmiste etappidena:
  - 3.3.1 AS Pro Kapital Eesti tagab I etapis Lepingu alusel krundile positsioon 15 kavandatud ajutise Rannapromenaadi väljaehitamise Lepingu lisas 1 näidatud ulatuses ühe (1) aasta jooksul Detailplaneeringu kehtestamise otsuse jõustumisest arvates. Ajutine Rannapromenaad rajatakse samaväärselt olemasoleva Kultuurikilomeetriga st ca kolme (3) meetri laiuse killustikuga kaetud teena koos valgustuse ja istumiskohtadega. AS Pro Kapital Eesti teeb kõik endast sõltuva, et ajutise Rannapromenaadi projekt esitataks Tallinna linnale ehitusloa saamiseks vähemalt 6 (kuus) kuud enne ajutise Rannapromenaadi väljaehitamise tähtpäeva. Kui ehitusloa väljastamise menetlus viibib

Tallinna linnast tulenevalt, pikeneb vastava ajavahemiku võrra ka ajutise Rannapromenaadi väljaehitamise tähtaeg.

- 3.3.2 AS Pro Kapital Eesti tagab II etapis Lepingu alusel positsioon 16 krundile kavandatud jalgteede, krundile positsioon 17 kavandatud Rannapromenaadi ning positsioon 15, 17 ja 20 kruntidele kavandatud Kaldakindlustuse väljaehitamise ning Haljastuse ja Tehnovõrkude rajamise Lepingu lisas 1 näidatud ulatuses detailplaneeringukohaste hoonete (krundil positsioon 16) kasutusloa väljastamise hetkeks. Kui positsioon 16 krundile rajatakse hoonestus etapiviisiliselt, siis tuleb eelmärgitud kohustused täita hiljemalt hetkeks, kui väljastatakse kasutusluba või kasutusload 1/3 (ühele kolmandikule) krundile positsioon 16 ehitatavate hoonete lubatud maapealsest brutoehitusmahust. Kirjeldatud kohustuste tähtaegse täitmise eelduseks on tööde teostamiseks vajaliku ehitusloa või ehituslubade väljastamine vähemalt 12 (kaksteist) kuud enne kirjeldatud ehitustööde teostamise tähtaega. Kui ehitusloa väljastamise menetlus viibib Tallinna linnast tulenevalt, pikeneb vastava ajavahemiku võrra ka kirjeldatud tööde teostamise tähtaeg.
- 3.4 Juhul, kui esitatakse kaebus detailplaneeringu kehtestamise haldusakti vaidlustamiseks kohtule, lükkuvad kohtumenetluse kestvuse võrra edasi Lepingu punktides 3.3.1 ja 3.3.2 nimetatud tähtajad AS Pro Kapital Eesti poolsete kohustuste osas.
- 3.5. AS-il Pro Kapital Eesti on kohustus järgida maksimaalselt detailplaneeringu kehtestamise järgselt läbiviidava arhitektuurivõistluse võidutöös pakutud avaliku infrastruktuuri lahendusi. Kui arhitektuurivõistluse võidutöös pakutud avaliku infrastruktuuri lahendused on ebamõistlikult kallid ja/või majanduslikult põhjendamatud ja/või erinevad avalikku kasutusse rajatava infrastruktuuri väljaehitamiseks vajalike tööde tavapärasest maksumusest, siis ei ole AS-il Pro Kapital Eesti kohustust selliseid töid teostada. Mõistlikkuse hindamisel võetakse võrreldavaks aluseks ehitusele eelneva aasta Tallinna linna poolt sarnase avaliku infrastruktuuri rajamiseks tehtud kulutuste suurus.

#### **4. VASTUTUS**

- 4.1 Lepinguga võetud kohustuste täitmata jätmise või mittenõuetekohase täitmise eest vastutavad Pooled Lepinguga ja kehtivate õigusnormidega ettenähtud korras ja ulatuses, v.a Lepingu punktis 4.2 nimetatud osas.
- 4.2 Tallinna linn teeb kõik endast sõltuva Detailplaneeringu kehtestamiseks Tallinna Linnavolikogus, kuid ei vastuta selle kehtestamata jätmise eest.
- 4.3 AS Pro Kapital Eesti kohustub maksma Tallinna linnale leppetrahvi punktides 3.3.1 ja 3.3.2 sätestatud kohustuste rikkumise korral 3% detailplaneeringuga ettenähtud Teede, Haljastuse, Tehnovõrkude, Rannapromenaadi ja Kaldakindlustuse ehituse maksumusest.

#### **5. LEPINGU MUUTMINE JA TÄIENDAMINE**

- 5.1 Kõik muudatused ja täiendused Lepingule sõlmitakse kirjalikult ja need muutuvad Lepingu lahutamatuks lisadeks pärast allakirjutamist Poolte poolt.
- 5.2 Detailplaneeringu põhijoonisel positsiooniga 16 tähistatud kinnistu võõrandamisel teeb kinnistu omanik või omandaja Tallinna linnale ettepaneku teatada ühe kuu jooksul, kas ta annab nõusoleku Lepingust tulenevad kohustused üle võtta. Tallinna linn võib nõusoleku andmises keelduda üksnes mõjuval põhjusel. Mõjuvaks põhjuseks loevad pooled üksnes asjaolu, kui kohustust ülevõtva isiku maksevõime ei ole Tallinna linna hinnangul piisav Lepinguliste kohustuste täitmiseks ja selline hinnang on objektiivselt põhjendatud. Keeldumist tuleb põhjendada. Kui Tallinna linn ei anna nõusolekut selle tähtaja jooksul, loetakse et nõusolekut ei antud. Sellisel juhul on Tallinna linnal õigus nõuda Lepingupoolelt tema Lepingust tulenevate kohustuste täitmist.

## 6. VÄÄRAMATU JÕUD

Vääramatu jõu (loodusõnnetused, sõjaolukord, muudatused õigusaktides vms) ilmnemisel lepivad Poolled kokku Lepingu täitmise jätkamises, arvestades tekkinud tingimusi.

## 7. VAIDLUSTE LAHENDAMINE

Kõik Lepingu täitmisest tulenevad vaidlused ja lahkarvamused püütakse lahendada Pooltevaheliste läbirääkimiste teel, kokkuleppe mittesaavutamisel lahendatakse vaidlused kohtus Eesti Vabariigi õigusaktides sätestatud korras.

## 8. LÕPPSÄTTED

- 8.1. AS-l Pro Kapital Eesti on õigus (vajadusel) ajutiselt sulgeda Rannapromenaad ja sellega piirnevad alad ehitustööde teostamise ajaks. Juhul kui Rannapromenaadi sulgemine kestab ajaliselt järjest rohkem kui 1 (üks) kalendrikuu, siis peab sellise sulgemise vajadus koos sulgemise põhjustega olema näidatud ehitusprogrammis.
- 8.2. Planeerimisseaduse § 9 lg 1 kohaselt koostatakse detailplaneering linna territooriumi osa kohta ning see on lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Juhul kui detailplaneeringut ei hakata ellu viima viie aasta jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates, on Tallinna linnal õigus detailplaneering planeerimisseaduse §-s 29 lg-s 1 sätestatud korras üle vaadata ning otsustada muuhulgas detailplaneeringu edasise elluviimise võimalused, uue planeeringu koostamise või planeeringu kehtetuks tunnistamise vajadus. Lisaks tuleb juhul kui detailplaneeringut ei hakata ellu viima viie aasta jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates, Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 "Tallinna linna ehitusmäärus" § 30 lg 2 kohaselt enne detailplaneeringu elluviimist taotleda ehitise arhitektuur-ehituslikud tingimused.
- 8.3. Leping jõustub Detailplaneeringu kehtestamiseks vajaliku Tallinna Linnavolikogu otsuse jõustumisel, v.a Lepingu punktide 3.1 ja 3.2 osas. Leping jõustub punktide 3.1 ja 3.2 osas Lepingu allkirjastamisel Poolte poolt.
- 8.4. Leping kehtib kuni kõigi lepingujärgsete kohustuste täitmiseni.
- 8.5. Leping on koostatud kahel lehel ning allkirjastatud digitaalselt.

## 9. POOLTE ANDMED:

### Tallinna linn

Tallinna Linnaplaneerimise Amet  
reg nr: 75023823  
asukoht: Vabaduse väljak 7  
15198 Tallinn  
tel: 640 4375

### AS Pro Kapital Eesti

reg kood: 10672309  
asukoht: Põhja pst 21  
10414 Tallinn  
tel: 6144920

*allkirjastatud digitaalselt*

*allkirjastatud digitaalselt*

---

/Anu Hallik-Jürgenstein/

---

/Allan Remmelkoor/

# Lepingu LISA 1

