

Vesilennuki 6 // 8, Tallinn hoonestusõigusest ja  
Lennusadama alast

Riigi Kinnisvara ASi (edaspidi RKAS) ja Eesti Vabariigi (Kultuuriministeeriumi kaudu) vahel sõlmiti 07.04.2006. a hoonestusõiguse seadmise leping (edaspidi **HÕ leping**), millega seati Eesti Vabariigi kasuks hoonestusõigus Vesilennuki tn 6 // 8 kinnistule, alale ulatusega 12 121 m<sup>2</sup>, tähtajaga 20 aastat.

HÕ lepingu eesmärgiks on hoonestusõiguse alale jäävate kaide ja ehitiste renoveerimine ja rajamine ning nende kasutamine Eesti Meremuuseumi poolt museaalide eksponeerimiseks ja muuseumi külastajatele teenuste osutamiseks.

Hoonestusõiguse tähtaeg saabub 16.05.2026. a (HÕ kanti kinnistusraamatusse 16.05.2006. a).

## HÕ lepingust tulenevad hoonestaja kohustused

HÕ lepingu punkti 3.3. ja 3.4. kohaselt on hoonestaja kohustuseks teostada kaide 36, 36A ja 37 renoveerimis ja ehitustööd 5 aasta jooksul arvates HÕ lepingu sõlmimisest. Tööde teostamise tähtaeg oli 07.04.2011.

HÕ lepingu punkt 3.3.:

*„3.3. Lepinguosalised on kokku leppinud, et Hoonestaja teostab Hoonestusõiguse alal vähemalt alljärgnevad renoveerimis- ja ehitustööd:*

*3.3.1. Kaide nr 36, 36A ja 37 (kõik koos ühiselt kaid) sise- ja välisseinte kindlustamine;*

*3.3.2. Kaide siseosade ja pealispinna remont;*

*3.3.3. Kai nr 36a lainekaitseseina (parapeti) ehitamine;*

*3.3.4. Kaide ohutuspiirete paigaldamine, seadusega ettenähtud päästevarustuse komplekteerimine, elektriinstallatsioonitööd koos statsionaarse valgustuse ja joogiveetrassi rajamisega kaidele;*

*3.3.5. Ujuvkai paigaldamine väiksemate laevade vastuvõtuks;*

*3.3.6. Meremuuseumi vabaõhukespositsiooni eksponeerimiseks vajalikud ehitustööde tegemine koos teede, parkimisplatside, haljastuse ja valgustuse rajamisega;*

*3.3.7. Hoonestusõiguse alale sadama lähedusse Meremuuseumi külastuskeskuse hoone rajamine. Eelpool nimetatud hoonesse planeeritakse ruumid piletite ja suveniiride müügiks, kohviku, WC ja abiruumide tarbeks. Hoonestajal ei ole külastuskeskuse rajamise kohustust kui Hoonestaja ja Kinnistu omanik sõlmivad hiljemalt kolmekümne esimeseks detsembriks kahe tuhande seitsmendal aastal (31.12.2007.a.) lihtkirjalikus vormis kokkuleppe, mille kohaselt eelpool nimetatud külastuskeskus rajatakse Kinnistul paiknevasse staabi ja/või kasarmuhoonesse.“*

Meile teadaolevalt on punktis 3.3. nimetatud töödest teostatud kai 37 osas: punktis 3.3.1., 3.3.2 ja 3.3.4. toodud tööd ning teostatud on ka punktis 3.3.5. ja 3.3.6. toodud tööd. Teostatud tööde osas on poolte vahel toimunud ka HÕ lepingus kokkulepitud investeeringute tasaarveldus HÕ tasuga.

Muud punktis 3.3. nimetatud, kaidega 36 ja 36a seotud tööd on hoonestaja poolt teostamata.

Tööde teostamiseks on antud täiendavaid tähtaegasid ning pooled on püüdnud leida lahendusi hoonestaja lepinguliste kohustuste täitmiseks. Kuid senini ei ole HÕ lepingu punktist 3.3. tulenevaid kohustusi täies ulatuses täidetud, kaid 36 ja 36a on jätkuvalt avariilises seisus

HÕ lepingu punkti 5.1. kohaselt on kinnistu omanikul õigus nõuda hoonestusõiguse enda nimele kandmist ilma hüvitist maksmata juhul, kui HÕ lepingu punktis 3.3. nimetatud renoveerimis- ja ehitustööd ei ole tähtajaks valmis. Lisaks sätestab HÕ lepingu punkt 4.5.5. järgmist: *“Hoonestusõiguse lepingu ennetähtaegse lõppemise hetkeks hüvitamata investeeringud ei kuulu Kinnistu omaniku poolt Hoonestajale hüvitamisele“.*

Käesolevaga juhime hoonestaja tähelepanu asjaolule, et punktis 3.3. nimetatud tööde teostamise tähtaeg on möödas ning ka sellele järgnevate aastate jooksul ei ole kõiki lepingulisi kohustusi täidetud. Tulenevalt eeltoodust palume punktis 3.3. toodud ja seni täitmata kohustused täita hiljemalt 31.12.2025.a. Kohustuste mittetäitmisel on meil õigus nõuda hoonestusõiguse enda nimele kandmist.

Kuna HÕ lepingu koosseisu kuuluv ala ja rajatised on Lennusadama tööks vajalikud ka pärast HÕ lepingu lõppemist, siis soovime leida lahenduse ja jõuda kokkuleppele HÕ lõppemise tingimuste ja edasiste tegevuste ja kasutustingimuste osas. Oluline on määratleda millises ulatuses saab muuseum oma vajadustest lähtuvalt HÕ lepingu lõppemisel senist HÕ ala kasutamist jätkata, kuidas tagada seni teostamata ehitustööde tegemine ning millises ulatuses tagatakse muuseumile finantsvahendid kaasnevate kulude katmiseks.

### **Halduslepingust nr 2-6/200 tulenevad kohustused**

Lisaks eeltoodule on vajalik tegeleda ja lahendus leida kohustusele, mis tulenevad Tallinna linnaga sõlmitud halduslepingust nr 2-6/200. Kirjale on lisatud halduslepingu lisaks olev plaan etappide ja tähtaegadega. Nimelt kehtiva halduslepingu kohaselt on ala II ja ala VI kohuste täitmise tähtaeg 01.01.2028. a ning nende alade osas on vastutavad isikud Riigi Kinnisvara AS ja Kultuuriministeerium.

Eelnimetatud leping on Tallinna linnaga muutmisel, mis puudutab etapp V Lennusadama tänav T1 väljaehituskohustust (sh ajutise lahenduse lisamist), aga ka etapp III, Lennusadama promenaadi lõppu. Ühtlasi on Tallinna linn avaldanud soovi sõlmida haldusleping uues redaktsioonis. Tallinna linna ootused on, et tähtaegselt oleks promenaad kogu ulatuses, mh Patarei merekindluse poolt kuni BLRT poolt rajatavate korterelamuteni läbitav ka Vesilennuki 6 // 8 kinnistu ulatuses.

Palume Kultuuriministeeriumi poolset tagasisidet, ettepanekuid HÕ lepingu lõppemise kui ka Tallinna linnaga sõlmitud halduslepingust tulenevate kohustuste täitmiseks. Vastust käesolevale kirjale ootame hiljemalt 28.02.2025. a.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Tarmo Leppoja  
juhatuse esimees

Anti Talves  
[anti.talves@rkas.ee](mailto:anti.talves@rkas.ee)