

KONTSESSIOONILEPING

Transpordiamet, registrikoodiga 70001490, aadress Valge 4, 11413 Tallinn (edaspidi **kontsessiooni andja**), mida esindab Transpordiameti peadirektor

.....

ja

..... registrikoodiga, aadress (edaspidi **kontsessioonäär**), mida esindab juhatuse liige/mida volituse alusel esindab,

kontsessiooni andja ja kontsessioonäär (edaspidi koos **pooled** või eraldi **pool**) sõlmisid kontsessioonilepingu (edaspidi **leping**) alljärgnevas:

1. Lepingu ese

- 1.1. Lepingu esemeks on tasu eest 20 aastaks Tallinna sihi ülemise tuletorni ja Tallinna sihi alumise tuletorni linnaku (edaspidi tuletornid) kontsessioonäärile kasutusse andmine tuletornide avaliku külastamise ning tutvustamise teenuse pakkumiseks koos põhitegevust toetavate lisateenustega (edaspidi operaatorteenus). Tuletornide asukoht ja täpsem kirjeldus on tehnilises kirjelduses (lisa 1). Kontsessiooni andja annab tuletornid kontsessioonäärile seisukorras, milles tuletornid on lepingu sõlmimise päeval.
- 1.2. Kontsessioonäär teeb omavahendite arvelt lepingu lisas 1 nimetatud projekteerimis- ja ehitustööd. Kontsessioonäär hangib ja paigaldab omavahendite arvelt operaatorteenuse osutamiseks vajalikud seadmed ning taotleb kõik vajalikud load ja kooskõlastused. Kontsessiooni andja ei tee ühtegi projekteerimis-, ehitus- ega remonditööd.
- 1.3. Kontsessioonäär kannab kõik tuletornide ülalpidamisega seonduvad kulud. Kontsessiooni andja ei maksa kontsessioonäärile tasu mistahes tuletornidele tehtud kulutuste hüvitamiseks.

2. Lepingu üldtingimused

- 2.1. Lepingul on selle sõlmimise hetkel järgmised lisad:
 - 2.1.1. lisa 1 – tehniline kirjeldus koos lisadega;
 - 2.1.2. lisa 2 – pakkumus ja operaatorteenuse kava;
 - 2.1.3. lisa 3 – üleandmis- ja vastuvõtmisakti vorm.
- 2.2. Pooled juhinduvad lepingu täitmisel lisaks lepingule ja selle lisadele ka Eesti Vabariigi õigusaktidest, eeskirjadest, muinsuskaitse tingimustest, standarditest ning muudest valdkonna tehnilistest dokumentidest.
- 2.3. Projekteerimis- ja ehitustöö tegemisel tuleb järgida kõiki valdkonna õigusakte, standardeid, tehnilisi norme ja kvaliteedinõudeid. Kvaliteedinõuete osas tuleb järgida RYL klass II ning RT kartoteegi normatiive, juhiseid ja tootekartoteeke või muid samaväärseid kvaliteedinõudeid sätestavate dokumentide nõudeid. Kui Eestis kehtivatest kohustuslikest normidest või eeskirjadest tulenevad võrreldes nimetatud normidega rangemad nõuded, peab projekteerimis- ja ehitustöö vastama sellistele rangematele nõuetele.
- 2.4. Leping on sõlmitud riigihanke “Tallinna sihi ülemise ja Tallinna sihi alumise tuletorni avaliku operaatorteenuse kontsessioon” (viitenumber 271421) tulemusena.
- 2.5. Kui lepingus ei ole sätestatud teisiti, siis viiteid kindlale punktile, alapunktile või lisale tõlgendatakse viidetena lepingu vastavale punktile, alapunktile või lisale. Lepingus on

kasutatud pealkirju vaid viitamise lihtsustamise huvides ning neid ei arvestata lepingu sätete defineerimisel, tõlgendamisel või piiramisel. Lepingus, kus kontekst seda nõuab, võivad ainsuses olevad sõnad tähendada mitmust ja vastupidi.

- 2.6. Lepingu dokumentide vastuolu korral lähtutakse hilisemast dokumendist. Lepingu allkirjastamise hetkel olemasolevaid lepingu dokumente loetakse samaaegseteks.
- 2.7. Lepingu täitmise keel on eesti keel.
- 2.8. Lepingu lõppedes peavad kasutusse antud hooned, rajatised ja nendega seotud tehnosüsteemid ning kinnistud olema heas kasutuskorras, arvestades tavapärast kulumist, vastavalt punktile 4.4.27.
- 2.9. Kõik asjaõigusseaduse mõistes kinnisasja oluliste osadena rekonstrueerimise käigus tehtud parendused, paigaldatud seadmed ja süsteemid jäävad lepingu lõppedes hoonete ja rajatiste juurde.

3. Tähtajad

- 3.1. Tuletornide valdus antakse kontsessioonäärile üle 14 päeva jooksul pärast lepingu sõlmimist. Valduse üleandmisel koostatakse lepingu kohane üleandmis- vastuvõtmisakt, milles märgitakse vara olemust ja seisundit iseloomustavad olulised näitajad.
- 3.2. Tallinna sihi ülemine tuletorn avatakse külastajatele esimesel võimalusel, kuid mitte hiljem kui kuus kuud pärast lepingu sõlmimist (I etapp).
- 3.3. Tallinna sihi alumise tuletorni linnak avatakse külastajatele osaliselt 24 kuud pärast lepingu sõlmimist (II etapp) ning täielikult 36 kuud pärast lepingu sõlmimist (III etapp).
- 3.4. Etapi üle andmiseks esitab kontsessioonäär kontsessiooni andjale lepingu kohase üleandmis- ja vastuvõtmisakti.
- 3.5. Kontsessiooni andja kontrollib hiljemalt seitsmendal päeval pärast üleandmis- ja vastuvõtmisakti saamist, kas vastava etapi osas on lepingus ja lepingu lisas 1 nimetatud tegevused tehtud ning tuletorn(id) operaatorteenuse osutamiseks valmis.
- 3.6. Juhul, kui etapi vastuvõtmisel on kontsessiooni andjal pretensioone projekteerimis- ja ehitustöö ja/või operaatorteenuse lepingule vastavuse osas, ei allkirjasta kontsessiooni andja kontaktisik üleandmis- ja vastuvõtmisakti ning edastab kontsessioonäärile kirjalikult ilmnenu vead ning puudused. Kontsessioonäär likvideerib vead ning puudused üldjuhul seitsme päeva jooksul kontsessiooni andjalt kirjaliku teate saamisest (täiendav tähtaeg vastavalt võlaõigusseaduse § 114).
- 3.7. Kui kontsessioonäär ei kõrvalda puudusi kontsessiooni andja määratud tähtajaks, on kontsessiooni andjal õigus puudused kõrvaldada kontsessiooni andja valitud kolmandal isikul ning sellega seotud kulud tasub kontsessioonäär kontsessiooni andja esimesel nõudmisel.

4. Poolte õigused ja kohustused

- 4.1. Kontsessiooni andjal on õigus:
 - 4.1.1. kontrollida igal ajal lepingu täitmise vastavust lepingule ja seadusest tulenevatele nõuetele ning kontsessiooni andja eesmärgile ja huvile, sh saada operaatorteenuse kohta teavet;
 - 4.1.2. nõuda kontsessioonäärilt puuduste viivitamata kõrvaldamist, kontsessiooni andja võib kontsessioonäärile anda puuduste kõrvaldamiseks täiendava tähtaja;
 - 4.1.3. siseneda tuletornidesse lepingus sätestatud kontsessiooni andja kohustuste täitmiseks, samuti avariide ärahoidmiseks või nende tagajärgede likvideerimiseks, kui avariid või reaalne oht selle tekkimiseks võib ohustada hoones viibivaid isikuid või vara;
 - 4.1.4. kasutada õiguskaitsevahendeid (sh öelda leping üles), samuti nõuda lepingus sätestatud juhtudel punkti 9 kohast leppetrahvi, kui kontsessioonäär ei pea kinni lepingus, selle lisades või muudes lepingu juurde kuuluvates dokumentides sätestatud tähtaegadest ja

kvaliteedinõuetest, samuti kui kontsessioonäär ei täida või täidab mittevastavalt muid endale lepinguga võetud kohustusi.

4.2. Kontsessiooni andjal on kohustus:

4.2.1. anda tuletornid kontsessioonäärile üle üleandmis- ja vastuvõtmisakti alusel;

4.2.2. võtta lepingule vastav etapp vastu;

4.2.3. teatada kontsessioonäärile kirjalikult tuletorni(de) üleandmisest, võõrandamisest või piiratud asjaõigusega koormamisest, millega kaasneb kontsessiooni andja õiguste ja kohustuste üleminek, viie päeva jooksul alates omandi üleminekust või piiratud asjaõiguste kohta vastava kande tegemisest kinnistusraamatusse või riigi kinnisvararegistrisse;

4.2.4. registreerida leping riigi kinnisvararegistris;

4.2.5. esitada pretensioonid, mida tal on õigus lepingu kohaselt kontsessioonäärile esitada, kümne tööpäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saada teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks, kui ei ole kokku lepitud teisiti;

4.2.6. kontrollida tuletornide seisukorda ja kontsessiooni poolt lepingu tingimuste täitmist, teha ettekirjutusi kontsessioonäärile, kui tuletorni kasutamine võib olla külastajatele ohtlik ning sulgeda tuletorn, kui see on ohtlik külastajatele;

4.2.7. anda kontsessioonäärile teavet, mis aitab kaasa projekteerimis- ja ehitustöö paremale tegemisele või operaatorteenuse paremaks korraldamiseks;

4.2.8. võimaldada kontsessioonääril tuletorne kasutada ja vallata vastavalt lepingule, sealhulgas tagada mõistliku aja jooksul kontsessiooni andjast põhjustatud takistuste kõrvaldamine ning hoiduda tegevusest või tegevusetusest, mis võib mis tahes viisil ohustada või häirida kontsessioonääril tuletornide kasutamist lepingus toodud tingimustel või kontsessiooni lepingust või seadusest tulenevate kohustuste täitmist;

4.2.9. väljastada kontsessioonäärile tema tegevuseks või teenuste või kõrvalteenuste saamiseks vajalikud volikirjad, load, nõusolekud ja kooskõlastused, arvestades lepingus teenuste või kõrvalteenuste lepingute sõlmimise suhtes kokku lepitud tingimustega, või osutada võimalusel abi vajalike litsentside, nõusolekute, kooskõlastuste või lubade saamisel mis tahes isikult, kui kontsessiooni andja kui omaniku abi on selleks vajalik või takistused on tekkinud kontsessiooni andjast tulenevate asjaolude tõttu.

4.3. Kontsessioonääril on õigus:

4.3.1. kolmandatelt isikutelt saadud tasule, mida kontsessioonäär saab kolmandatele isikutele lepingu lisa 1 märgitud operaatorteenuse osutamisel;

4.3.2. teha kontsessiooni andjale ettepanekuid lepingu täitmise kohta, kui soovivad muudatused tagaksid kontsessiooni parima arusaama kohaselt lepingu eseme parema kvaliteedi või vastupidavuse või lepingu optimaalse täitmise. Kontsessioonäär esitab kontsessiooni andja kontaktisikule ettepanekud kirjalikult koos asjakohaste põhjendustega. Kontsessiooni andja kontaktisik keeldub või kiidab ettepanekud heaks kümne tööpäeva jooksul alates nende saamisest. Kui heakskiidetav ettepanek toob lepingu täitmisel kaasa õigusliku tagajärje, koostatakse sellekohane lepingu lisa;

4.3.3. anda tuletorne allkasutusse, kui selleks on kontsessiooni andja kirjalik nõusolek ja allkasutuslepingus lepatakse kokku lepingu avalikustamises avaliku teabe seaduse kohaselt. Allkasutuslepingu peab kontsessioonäär esitama kontsessiooni andjale, kes tagab selle avalikustamise riigi kinnisvararegistris. Lepingus peavad olema märgitud vähemalt järgmised andmed: allkasutaja isik, allkasutuse objekt ja allkasutuse tähtaeg;

4.3.4. kõrvalteenuste saamiseks sõlmida enda nimel lepinguid teenuste osutajatega ning tasuda kõik teenuse osutamisest tulenevad kulud;

4.3.5. paigaldada kontsessiooni andjaga kooskõlastatult tuletornidele, sealhulgas hoone seintele, oma kulul enda soovitud ulatuses ja viisil reklaame, lippe, plakateid, logosid,

sümboolikat ning muid visuaalseid tähiseid ja viitasid tingimusel, et need vastavad õigusaktides kehtestatud nõuetele. Kontsessionääri paigaldatud reklaami vastavuse eest kohaliku omavalitsuse kehtestatud nõuetele vastutab ning reklaamimaksu maksab kontsessionäär. Kohustuse rikkumise korral hüvitab kontsessionäär kontsessiooni andjale tekkinud kahju.

4.4. Kontsessionääril on kohustus:

- 4.4.1. võtta tuletornide valdus kontsessiooni andjalt üleandmis- ja vastuvõtmisakti alusel vastu. Vara vastuvõtmisel tekkivad pretensioonid esitab kontsessionäär need üleandmis- ja vastuvõtmisaktis;
- 4.4.2. teha lisas 1 nimetatud projekteerimis- ja ehitustööd (arvestades lisatud muinsuskaitselisi eritingimusi), mille hulka kuuluvad ka projekteerimis- ja ehitustööde alustamiseks, tegemiseks ning lõpetamiseks vajalikud load, kooskõlastused ja nõusolekud ning projekteerimis- ja ehitustööde üleandmiseks vajalike aktide allkirjastamine;
- 4.4.3. tagada ehitustöö ajal ja operaatorteenuse osutamisel tuletornide navigatsioonimärkide toimimine, sh tuleb tõkestada külastajate juurdepääs töös olevale laternale ja liikumine laterna tulesihi ette. Ligipääsu tõkestamise lahendus tuleb eelnevalt kontsessiooni andjaga kooskõlastada;
- 4.4.4. vastutada lepingu perioodil (sh ehitusplatsil) tema valduses olevatel kinnistutel ja ehitistes toimuva tegevuse/tegevusetusega kaasnevate kahjude ja kõrvalmõjude eest kontsessiooni andjale, kolmandatele isikutele ja nende varale (sh keskkonnale tekkinud kahju);
- 4.4.5. taotleda Tallinna sihi alumise tuletorni linnakus äritegevusega alustamiseks Valge tn 3 kehtiva detailplaneeringu kohase sihtotstarbe (transpordimaa 100%) muutmist osaliselt ärimaa sihtotstarbega maaks, maamaksu tasumise kohustus on kontsessionääril;
- 4.4.6. järgida projekteerimis- ja ehitustöödel õigusaktides kehtestatud nõudeid, riigihanke alusdokumentides ja lepingus esitatud tingimusi;
- 4.4.7. järgida projekteerimis- ja ehitustöödel tööohutuse, tuleohutuse, elektriohutuse jms nõuete täitmist ning teha nõuete täitmise üle järelevalvet;
- 4.4.8. kasutada projekteerimis- ja ehitustöödel projektdokumentatsioonis nimetatud või nendega samaväärseid materjale, tooteid ja seadmeid ning tagada materjalide ja töö kvaliteedi vastavus lepingule ja õigusaktidele. Projektdokumentatsioonis nimetatud konkreetse tootja materjalid, tooted või seadmed on lubatud asendada samaväärsete materjalide, toodete või seadmetega tingimusel, et asendustoote tehnilised näitajad ei ole halvemad. Tehnosüsteemid peavad olema ehitatud selliselt, et ehitisi või selle osa toimiks kõige ökonoomsemal viisil;
- 4.4.9. kasutada lepingu täitmiseks vajaliku kvalifikatsiooniga tööjõudu;
- 4.4.10. tagada ehitustöö üle omanikujärelevalve, seejuures kooskõlastada omanikujärelevalve leping, esitada kõik omanikujärelevalve aruanded ning järgida ehitustööde üle ehituslikku kontrolli teostava isiku juhiseid;
- 4.4.11. koristada ja hooldada tuletorne (nii ehitisi kui ka väliterritooriumi) ning hooldada ja remontida kõiki kinnistul asuvaid ja tema kasutuses olevaid seadmeid, rajatisi ning tehnosüsteeme, v.a navigatsiooniseadmed;
- 4.4.12. tagada Päästeameti ettekirjutuste ja nõuete täitmine ning mitte avada tuletorne külastajatele enne nõuete täitmist;
- 4.4.13. tagada kontsessiooni andja ja/või Riigilaevastiku esindaja või nende volitatud isiku ööpäevaringne (24/7) juurdepääs tuleruumile või seadmekappidele, mis võivad asuda ka väljaspool tuleruumi tuletornis;
- 4.4.14. väljastada kontsessiooni andjale ja tema alltöövõtjatele lepingust tulenevate kontsessiooniandja kohustuste (sh navigatsioonimärgi või kolmandate isikute seadmetega seotud) täitmiseks vajalikud volikirjad, load, nõusolekud ja kooskõlastused (sealhulgas sissepääsuload, kui need on vajalikud), välja arvatud põhjendatud juhtudel. Samuti osutab

- kontsessioonäär võimalusel abi vajalike litsentside, nõusolekute, kooskõlastuste või lubade saamisel mis tahes isikult, kui kontsessioonääri kui tule tornide otsese valdaja abi on selleks vajalik või takistused on tekkinud kontsessioonäärist tulenevate asjaolude tõttu;
- 4.4.15. tagada tule tornides tuleruumi elektritoide, sh hoonete rekonstrueerimistööde läbiviimisel;
- 4.4.16. mõõta mõõturitega mõõdetavaid kõrvalteenuseid ning edastada näidud kontsessiooni andjale;
- 4.4.17. sõlmida valve- ja ATS-i süsteemi hooldamiseks ja remondiks ning häirete saamiseks leping turvaettevõttega;
- 4.4.18. teha lepingu täitmisel ka sellised tööd, millele pole otseselt osutatud lepingu dokumentides, kuid mis on vajalik lepingu tulemuse saavutamiseks või navigatsioonimärgi otstarbekohaseks kasutamiseks;
- 4.4.19. lubada kontsessiooni andjal paigaldada tule tornidesse kolmandate isikute seadmeid;
- 4.4.20. tagada tule tornide eesmärgipäraseks kasutamiseks vajalike, kuid lepingus nimetamata toimingute ja tegevuste korraldamine ning nendega seonduvate kulude kandmine, mh tasub kontsessioonäär tule tornide kõik kõrvalkulud ning maksud (sh kasutusse võetavate kinnistute 78401:101:4054 ja 78401:115:1570 eest maamaks selle kehtestamisel);
- 4.4.21. lubada rahvusvahelisel navigatsioonimärgistuse päeval külastajatel tule torne tasuta külastada (va tasulised lisateenused);
- 4.4.22. esitada kontsessiooni andjale andmed tule torne külastanud isikute kohta vastavalt lisatud tehnilisele kirjeldusele. Andmete tähtjaks esitamata jätmisel on kontsessiooni andjal õigus nõuda leppetrahvi tasumist 25 eurot iga tähtaega ületava päeva eest, mis lisatakse kasutustasu arvele.
- 4.4.23. kõik projekteerimis- ja ehitustöödega seotud varalised autoriõigused endale võtta ja lepingu lõppedes kõik sellega seotud dokumendid kontsessiooni andjale tasuta üle anda;
- 4.4.24. esitada pretensioonid, mida tal on õigus lepingu kohaselt kontsessiooni andjale esitada, kümne tööpäeva jooksul, arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saama teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks, kui ei ole kokku lepitud teisiti;
- 4.4.25. küsida kontsessiooni andjalt lepingu edukaks täitmiseks vajalikku teavet ja dokumente, mis ei ole talle esitatud või kättesaadavad;
- 4.4.26. teha lepingu täitmisel kontsessiooni andjaga igakülgset koostööd ning esitada asjakohased dokumendid või teave viie tööpäeva jooksul, kui ei lepita kokku teisiti;
- 4.4.27. tagastada tule tornid seisundis, mis vastab selle lepingujärgsele kasutamisele, arvestades lepingust tulenevaid poolte kohustusi ja vastutust ning harilikku füüsilist kulumist ning poolte kokkuleppel jäetavaid ümberehitusi ja muudatusi. Kontsessioonäär peab tule tornid enne tagastamist heakorrastama ning vabastama talle ja kolmandatele isikutele kuuluvast varast. Kui tule tornide seisund kontsessiooni andjale tagastamisel ei vasta eeltoodule, fikseeritakse tuvastatud puudused üleandmis- ja vastuvõtmisaktis, ning juhul, kui kontsessioonäär vastutab puuduse eest, on kontsessiooni andjal õigus nõuda kontsessioonäärilt tule tornide seisundi lepinguga vastavusse viimiseks ja tule tornide kahjustuste likvideerimiseks vajalike mõistlike kulutuste hüvitamist.
- 4.5. Pooled kohustuvad esitama teise poole nõudmisel informatsiooni tule tornide tegeliku energiatarbimise, veetarbimise ja jäätmetekke kohta. Informatsioon esitatakse kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis sellises sisus, ulatuses ja detailsuses, mis võimaldab analüüsida tule tornide kasutamisega seotud keskkonna- ja energiatõhususe aspekte. Informatsiooni esitamise eest ei ole õigust küsida lisatasu.
- 4.6. Kui poolte vahel tekib puuduste esinemise, tekkepõhjuste või nende eest vastutuse üle vaidlus, on ükskõik kummal poolel õigus tellida ekspertiis. Ekspertiisi kulud kannab pool, kes vastutab puuduste esinemise ja tekkepõhjuste eest. Kui ekspertiisist ilmneb, et

puuduste esinemise ja tekkepõhjuste eest vastutavad mõlemad pooled, kannavad pooled ekspertiisiga kaasnevad kulud võrdsetes osades, välja arvatud juhul, kui ekspert määrab proportsioonid, millises ulatuses kumbki pool vastutab. Sellisel juhul kannavad pooled ekspertiisikulud vastavates proportsioonides. Pooled võivad igal konkreetsel juhul ekspertiisikulude kandmise kohta ka teistsuguse kokkuleppe sõlmida.

- 4.7. Kumbki pool ei loovuta lepingust tulenevaid õigusi ega kohustusi ilma teise poole eelneva kirjaliku nõusolekuta, välja arvatud kinnistu võõrandamisel. Lepingu võib teisele isikule üle anda ainult juhul, kui lepingust tulenevad õigused ja kohustused loovutatakse isikule lepingutingimusi muutmata ning tuletorne kasutatakse kuni lepingu lõpuni lepingutingimuste kohaselt. Isik, kellele leping üle antakse, peab vastama hankemenetluses seatud tingimustele.

5. Kasutustasu ja maksetingimused

- 5.1. Punktis 5.2 nimetatud tähtaegu ning kasutustasu hakatakse arvestama ja tekib tasumise kohustus valduse üleandmis- ja vastuvõtmisakti allkirjastamisest.
- 5.2. Kontsessionäär tasub kontsessiooni andjale:
- 5.2.1. lepingu perioodil 0-36 kuud ___eurot kuus;
- 5.2.2. lepingu perioodil 37-240 kuud ___eurot kuus.
- 5.3. Kasutustasu suurus fikseeritakse ühe aasta kaupa. Kontsessiooni andja tõstab ühepoolselt alates 49-ndast kuust kasutustasu 5% juhul, kui tarbija hinnaindeks (THI) eelmisel kalendriaastal tõusis 5% või rohkem.
- 5.4. Kontsessiooni andja ei hüvita kontsessionääri poolt tuletornide remondiks ja renoveerimiseks tehtud ja tehtavaid kulutusi ega maksa lepingu lõppemisel hüvitist parendustest tingitud ruumide väärtuse suurenemise eest.
- 5.5. Kasutustasu ei sisalda tasu tuletornide kasutamise ja operaatorteenuse osutamisega seotud kõrvalkulude eest, sh kõrvalteenuste eest, mis tulenevad tuletornide käitamisest, hooldamisest, korrashoiust, külastatavusest tingitud vajaduspõhisest remondist ja muudest tuletornide säilimiseks tehtavatest toimingutest. Kõrvalkulude eest tasub kontsessionäär üldjuhul otse kõrvalteenuse osutajale.
- 5.6. Kasutustasu makstakse kontsessiooni andja arve alusel arvestuse aluseks oleva kuu kohta 20 päeva jooksul alates arve esitamisest.
- 5.7. Rahalise kohustuse täitmisega viivitamisel on viivitanud pool kohustatud tasuma teisele poolele viivist 0,2% tasumata summast kohustuse täitmisega viivitatud iga päeva eest. Viivisenõude esitab pool kirjalikult.

6. Pangagarantii ja kindlustuskohustus

- 6.1. Kontsessionäär kohustub lepingu sõlmimise järgselt 30 päeva jooksul esitama krediidi- või finantseerimisasutuse või kindlustusandja garantiikirja summas 50 000 eurot, millest täidetakse kontsessiooni andja nõuded kontsessionääri poolsete, lepingust tulenevate kohustuste rikkumise korral, nt kui töö jääb pooleli või ei vasta nõuetele. Garantiikiri katab ehitustööd, samuti muudatus- ja lisatööd ning kontsessioonääri ehitustegevusega seotud kõrvalkohustused. Kui lepingu sõlmimisel esitatava garantiikirja kehtivusaeg on lühem kui ehituse periood, on kontsessioonäär kohustatud hiljemalt 30 päeva enne garantiikirja kehtivusaja lõppemist esitama uue krediidi- või finantseerimisasutuse või kindlustusandja garantiikirja. Garantiikirja kehtivusaeg ei või olla lühem kui kuus kuud.
- 6.2. Kontsessionäär tagab 14 päeva enne ehitustöö algust kas ühise või kahe eraldi lepinguna ehituse koguriskikindlustuse summas 1 300 000 (CAR) ja ehitustegevuse tsiviilvastutuskindlustuse summas 100 000 ning esitab kontsessiooni andjale kolme päeva jooksul pärast kindlustuslepingu(te) sõlmimist poliisi, mille alusel hüvitatakse kolmandatele isikutele ja kontsessiooni andja olemasolevale varale põhjustatud isiku- või

esemekahjud. Omavastutus on mitte rohkem kui 1000 eurot. Kindlustuslepingu periood peab algama ehitustöö esimesest päevast ning kestma kuni ehitustöö lõpuni. Juhul, kui sõlmitud kindlustusleping peaks lõppema enne ettenähtud tähtaega, esitab kontsessioonäär uue poliisi enne kehtiva kindlustuslepingu lõppemist, tagades katkematu kindlustuskaitse kuni ehitustöö lõpuni. Ehitustöö perioodi pikenedes kohustub kontsessioonäär kindlustuslepingus vastavalt pikendama ka nõuete esitamise perioodi ja kahjust teatamise laiendatud perioodi.

- 6.3. Kontsessioonäär sõlmib 14 päeva jooksul lepingu sõlmimisest varakindlustuse koguriskikindlustuse, mis peab kehtima kogu lepinguperioodi. Kindlustussumma peab vastama vähemalt hoone taastamisväärtusele koos käibemaksuga ning olema ehituse perioodil ajakohastatud vastavalt hoonete seisukorrale. Omavastutus on mitte rohkem kui 1000 eurot. Kindlustus peab katma vähemalt tulekahju, tormi, loodusnähtuse, veekahju riskid. Kontsessioonäär sõlmib alates ehitiste avamisest külastajatele tsiviilvastutuskindlustuse (sh tegevusest ja kinnisvarast tulenev vastutus), mille alampiir on 100 000 eurot. Omavastutus on mitte rohkem kui 1000 eurot. Kindlustus peab kehtima vähemalt kogu külastajatele avamise aja. Kindlustuslepingu tähenduses peetakse kontsessiooni andjat kolmandaks isikuks.
- 6.4. Kontsessioonäär kannab kindlustuslepingus omavastutuse riski ning kannab kõik kindlustamisega seotud kulud.
- 6.5. Kontsessioonääril on keelatud kontsessiooni andjale esitatud kindlustuslepingut selle kestuse ajal muuta, tühistada või lõpetada (v.a pikendamine) ning oma tegevusega seda põhjustada, sh ei tohi kontsessioonäär jätta täitmata oma kindlustuslepingulisi kohustusi, mis tooksid kaasa kindlustuskatte puudumise.
- 6.6. Kindlustuslepingutes tuleb märkida soodustatud isikuks kontsessiooni andja.
- 6.7. Kui kontsessioonäär ei esita punkti 6.1 kohast garantiikirja või ei pikenda seda tähtaegselt, ega sõlmi kindlustuslepinguid või ei esita tähtaegselt poliise, siis on kontsessiooni andjal õigus nõuda kontsessioonäärilt leppetrahvi 100 eurot iga tähtaega ületava päeva eest. Leppetrahvi eesmärk on tagada lepingu täitmine.

7. Korruptsioonivastased meetmed

- 7.1. Pooled ja nende nimel tegutsevad isikud on kohustatud kinni pidama Eesti Vabariigis kehtivatest korruptsioonivastastest õigusaktidest.
- 7.2. Kontsessioonääril on keelatud sõlmida lepingu täitmisega seoses kokkuleppeid kontsessiooni andja nimel tegutsevate isikutega ja nendega korruptsioonivastase seaduse § 7 tähenduses seotud isikutega, teha neile lepingu täitmisega seoses kingitusi või soodustusi, mida ei saa üheselt mõista tavapärase viisakusavaldusena korruptsioonivastase seaduse § 4 tähenduses, või seada neid olukorda, mis võivad kaasa tuua tegeliku või näilise huvide konflikti.
- 7.3. Kui kontsessioonäär kutsub oma äritegevuse raames korraldatud üritusele lepingu täitmisega seoses kontsessiooni andja nimel tegutseva(id) isiku(id), ei tohi üritusel neid mõjutada. Üritusel võõrustamine peab jääma tavapärase viisakusavalduse raamesse.
- 7.4. Kontsessioonäär peab rakendama meetmeid, et vältida korruptsiooni tema nimel tegutsevate isikute, oma alltöövõtjate või muude temaga seotud kolmandate isikute poolt seoses lepingu täitmisega.
- 7.5. Kontsessioonäär ja kontsessiooni andja ning nende nimel tegutsevad isikud kohustuvad tegema üksteisega koostööd korruptsioonivastaste meetmete rakendamisel, sh teavitama viivitamata üksteist kõigist lepingu täitmisega seotud korruptsioonijuhtumi kahtlustest.
- 7.6. Kontsessiooni andjal on õigus leping lõpetada, kui kontsessioonäär rikub korruptsioonivastaseid õigusakte või on rikkunud lepingus ettenähtud korruptsioonivastaseid meetmeid.

8. Konfidentsiaalsus

- 8.1. Pool kohustub lepingu kehtivuse ajal ning pärast lepingu lõppemist määramata tähtaja jooksul hoidma konfidentsiaalsena kõiki talle seoses lepingu täitmisega teatavaks saanud andmeid. Eelkõige, kuid mitte ainult, kohustub pool hoidma konfidentsiaalsena andmeid, mis sisalduvad lepingu täitmiseks üleantud dokumentides ja muudes dokumentides, mille sisuga on poolel, sealhulgas tüüptingimuste punktides 8.2 ja 8.5 nimetatud isikutel, olnud võimalus seoses lepingu täitmisega tutvuda, ning mis tahes muid andmeid, mille konfidentsiaalsena hoidmise vastu on teisel poolel eeldatavalt õigustatud huvi.
- 8.2. Konfidentsiaalse informatsiooni avaldamine kolmandatele isikutele on lubatud vaid teise poole eelneval kirjalikul nõusolekul. Lepingus sätestatud konfidentsiaalsuse nõue ei laiene informatsiooni avaldamisele poolte audiitoritele, õigusnõustajatele, pankadele, kontserni ettevõtetele ning juhtudel, kui pool on õigusaktidest tulenevalt kohustatud informatsiooni avaldama. Pool on teadlik, et leping on avalik, välja arvatud osad, mis on märgitud avaliku teabe seadusest tulenevatel alustel asutusesiseseks kasutamiseks.
- 8.3. Pooled kohustuvad rakendama organisatsioonilisi, füüsilisi ja infotehnilisi turvameetmeid konfidentsiaalsete andmete kaitseks juhusliku või tahtliku volitamata muutmise, juhusliku hävimise, tahtliku hävitamise, avalikustamise jms eest.
- 8.4. Pool kohustub mitte kasutama konfidentsiaalset teavet mitte ühelgi kujul isikliku kasu saamise eesmärgil ega kolmandate isikute huvides.
- 8.5. Muu hulgas kohustuvad pooled tagama, et nende esindajad, töötajad, alltöövõtjad, lepingupartnerid ja muud isikud, keda nad oma lepingust tulenevate kohustuste täitmisel kasutavad, ning punktis 8.2 nimetatud isikud, oleksid lepingus sätestatud konfidentsiaalsuse kohustusest teadlikud, ning nõudma nimetatud isikutelt selle kohustuse tingimusteta ja tähtajatut täitmist.

9. Poolte vastutus

- 9.1. Kui kontsessioonäär ei võta valdust üle või ei pea lepingu tingimustele vastava etapi üleandmisel kinni lepingus kokku lepitud tähtajast, siis on kontsessiooni andjal õigus nõuda kontsessioonäärilt leppetrahvi 100 eurot iga tähtaega ületava päeva eest. Leppetrahvi eesmärk on tagada lepingu täitmine.
- 9.2. Kui kontsessioonäär ei anna valdust lepingu lõppemisel üle tähtaegselt, siis on kontsessiooni andjal õigus nõuda kontsessioonäärilt leppetrahvi 500 eurot iga tähtpäeva ületava päeva eest.
- 9.3. Kontsessiooni andja poolt lepingu erakorralisel ülesütlemisel mistahes lepingu punktis 11.5 sätestatud alusel, on kontsessiooni andjal õigus nõuda kontsessioonäärilt leppetrahvi summas 5000 eurot.
- 9.4. Kontsessiooni andjal on õigus kontsessioonäärilt nõuda leppetrahvi 1000 eurot lepingu punktis 4.4 nimetatud kohustuse igakordse rikkumise korral.
- 9.5. Pool vastutab teisele poolele lepingu rikkumisega tekitatud kahju eest.
- 9.6. Pooled on kokku leppinud, et kontsessioonäär kohustub hüvitama lepingu täitmise käigus tekkinud kahju kolmandatele isikutele. Kontsessioonäär kohustub esindama kontsessiooni andjat lepingu alusel täidetavate ülesannete või toimingutega seotud vaidlustes (sh kohtuvaidlustes) kolmandate isikutega ning kandma kõik sellega kaasnevad kulud, sh menetluskulud.
- 9.7. Kontsessiooni andjal on õigus kasutada kontsessionääri vastu kõiki õiguskaitsevahendeid, sh nõuda leppetrahvi, lepingu täitmist ja kahju hüvitamist. Leppetrahv on täitmise tagamiseks, mitte kohustuse täitmise asendamiseks. Kontsessiooni andja võib nõuda kahju hüvitamist lisaks leppetrahvi nõudmisele.

- 9.8. Kontsessiooni andja võib leppetrahvi nõuda mõistliku aja jooksul hetkest, kui nad said teada leppetrahvi nõudmise aluseks olevast asjaolust. Pooled loevad mõistlikuks ajaks kolm kuud.
- 9.9. Leppetrahv tasutakse 14 päeva jooksul nõude saamisest.
- 9.10. Kontsessionäär kannab kontsessiooni andja ees täielikku vastutust ka siis, kui annab tuletornid allkasutusse või kasutab alltöövõtjaid või allüürnikke.

10. Poolte kontaktisikud

- 10.1. Kontsessionääri kontaktisik:....., tel.: (+372) ..., e-post: ...;
- 10.2. Kontsessiooni andja kontaktisik:....., tel: (+372), e-post:

11. Lepingu kehtivus

- 11.1. Leping jõustub selle allkirjastamisel ja kehtib 20 aastat.
- 11.2. Leping lõpeb:
 - 11.2.1. tähtaja saabumisel;
 - 11.2.2. poolte kirjaliku kokkuleppe alusel selles kokkuleppes toodud tähtpäeval;
 - 11.2.3. lepingu erakorralisel ülesütlemisel kontsessiooni andja poolt lepingu punktis 11.4 ja 11.5 toodud alustel;
 - 11.2.4. lepingu erakorralisel ülesütlemisel kontsessionääri poolt lepingu punktis 11.6 toodud alustel;
 - 11.2.5. seaduses sätestatud muul alusel.
- 11.3. Kontsessionäär annab tuletornide valduse kontsessiooni andjale üle lepingu lõppemise päevaks. Valduse üleandmisel koostatakse lepingu kohane üleandmis- ja vastuvõtmisakt, milles märgitakse vara olemust ja seisundit iseloomustavad olulised näitajad. Kui lepingu lõppemisel kontsessionäär tuletorne vabatahtlikult ei tagasta, on kontsessiooni andja kohustatud tegema toiminguid, et taastada otsene valdus tuletornide üle. Lepingu lõppemise järel tuletornide mitteõigeaegse vabastamise korral on kontsessiooni andjal õigus nõuda kontsessionäärilt leppetrahvi iga viivitatud päeva eest kuni tuletornide vabastamiseni.
- 11.4. Kontsessiooni andja jätab endale õiguse lõpetada leping erakorraliselt olukorras:
 - 11.4.1. kus kasutamiseks antud tuletorn(id) on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil, eelkõige kui see osutub oluliseks meresõiduohutuse tagamiseks;
 - 11.4.2. kui kontsessionääri suhtes on ilmnenu maksejõuetus, esitatud pankrotiavaldus või kuulutatud välja pankrot.
- 11.5. Kontsessiooni andjal on õigus leping ühepoolsetl erakorraliselt üles öelda, teatades sellest kontsessionäärile ette 30 päeva, mh järgmiste oluliste rikkumiste korral, kui kontsessionäär:
 - 11.5.1. on jätnud lepingu täitmise mistahes staadiumis pooleli või on teisiti andnud selgelt mõista, et ei kavatse lepingut täita;
 - 11.5.2. on mistahes lepingu tingimusi kolmel või enamal korral rikkunud;
 - 11.5.3. ei kasuta vaatamata kontsessiooni andja eelnevale hoiatusele jätkuvalt tuletorne hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele;
 - 11.5.4. oma tegevusega halvendab oluliselt tuletornide seisundit või häirib oluliselt kontsessiooni andja kaaskasutust;
 - 11.5.5. on tasumisele kuuluva tasu maksmisega viivituses maksetähtpäevale järgneval kuuel kuul;
 - 11.5.6. on andnud tuletornid ilma kasutusse andja eelneva kirjaliku nõusolekuta allkasutusse või muul viisil kolmandate isikute kasutusse;
 - 11.5.7. ei ole korduvalt kooskõlastanud lisateenused ning osutab linnaosade planeeringutega vastuolus olevaid või välistatud lisateenuseid;

- 11.5.8. muul mõjuval põhjusel, kui selle esinemisel ei saa kontsessiooni andjalt kõiki asjaolusid arvestades ja poolte huvisid kaaludes eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab.
- 11.6. Kontsessionääril on õigus leping erakorraliselt üles öelda, teatades sellest vähemalt 30 päeva ette, kui:
- 11.6.1. kontsessionääril ei ole võimalik tuletorne lepingus sätestatud sihtotstarbel kasutada või kui tuletorvide lepingujärgne kasutamine on takistatud või häiritud asjaolu tõttu, mille eest kontsessionäär ei vastuta;
- 11.6.2. kontsessiooni andja rikub oluliselt lepingust tulenevat kohustust ega ole rikkumist kõrvaldanud ka kontsessionääri antud täiendava mõistliku tähtaja jooksul. Tähtaja määramisel arvestavad pooled muu hulgas õigusaktides sätestatud kohustustest tulenevaid nõudeid, nt riigihangete menetlustähtaegu jm;
- 11.6.3. kontsessionäärilt ei saa kõiki asjaolusid arvestades ja poolte huvisid kaaludes eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab.
- 11.7. Leping erakorralisel ülesütlemisel kontsessiooni andja poolt, ning eriti punktis 11.5 loetletud juhtudel, ei hüvita kontsessionääri andja kontsessionäärile projekteerimis- ja ehitustööst tulenevaid kulusi.
- 11.8. Kui kontsessiooni andja lõpetab lepingu kontsessionäärist tingitud asjaolu tõttu, kohustub kontsessionäär lisaks kontsessiooni andja poolt nõutud leppetrahvi tasumisele hüvitama kontsessiooni andjale ülesütlemisega kaasneva kahju.
- 11.9. Sõltuvalt asjaoludest võib kontsessionääril lepingu lõpetamisel punktis 11.4 nimetatud põhjusel tekkida õigus projekteerimis- ja ehitustööst tuleneva kulu hüvitisele, kuid mitte rohkem kuni 40% tõendatud kulust.
- 11.10. Kontsessionääril on õigus leping poolte kokkuleppel lõpetada vähemalt kümne aasta möödumisel lepingu sõlmimisest, teatades sellest teisele poolele ette vähemalt kuus kuud. Kontsessiooni andja ei hüvita projekteerimis- ja ehitustööst tulenevat kulu.
- 11.11. Leping lõppemisel kohustub kontsessionäär lõpetama tema nimel tuletorvide kohta isikutega sõlmitud lepingud ning tasuma sõlmitud lepingutest tulenevad maksed hiljemalt lepingu lõppemise päevaks. Juhul kui kõiki lepingust tulenevaid makseid ei ole võimalik kontsessionäärist mittetulenevatel põhjustel lepingu lõppemise päevaks tasuda, kohustub kontsessionäär vastavalt maksed tasuma 30 päeva jooksul lepingu lõppemisest arvates.
- 11.12. Leping lõppemine ei vabasta pooli selliste lepingust tulenevate kohustuste täitmisest, mille täitmine peab tulenevalt lepingu olemusest või teise poole huvist jätkuma ka pärast lepingu lõppemist.

12. Teated

- 12.1. Pooltevahelised lepinguga seotud teated peavad olema esitatud kirjalikus vormis, välja arvatud juhtudel, kui sellised teated on informatsioonilise iseloomuga, mille edastamisel teisele poolele ei ole õiguslikke tagajärgi.
- 12.2. Informatsioonilist teadet õnnetusjuhtumist või avariist tuleb edastada sellise kommunikatsioonivahendi teel, mis võimaldab informatsiooni jõudmist minimaalse viivitusega. Esimesel võimalusel kohustub pool täiendava teate edastama nimetatud asjaolude või sündmuste kohta ka kirjalikult.
- 12.3. Kirjalikud teated saadetakse pooltele e-posti teel, selle võimaluse puudumisel antakse pooltele üle allkirja vastu või saadetakse postiga registrijärgsel aadressil. Kui poole teade on teisele poolele saadetud lepingus märgitud e-posti aadressile, loetakse see kätte toimetatuks järgmiseks tööpäevaks.

13. Muud tingimused

- 13.1. Lepingut võib muuta kooskõlas kehtivate õigusaktidega. Kirjalikult vormistamata lepingu muudatused on tühised.

- 13.2. Kõik lepingu tõlgendamisest või täitmisest tulenevad vaidlused püütakse lahendada poolte vaheliste läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mittesaavutamisel lahendatakse vaidlus Harju Maakohtus vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele õigusaktidele.
- 13.3. Kõigis küsimustes, mis ei ole reguleeritud lepinguga, juhinduvad pooled Eesti Vabariigi vastavatest õigusaktidest.
- 13.4. Leping allkirjastatakse digitaalselt.

14. Poolte allkirjad

Kontsessiooni andja:

Kontsessioonäär:

/allkirjastatud digitaalselt/

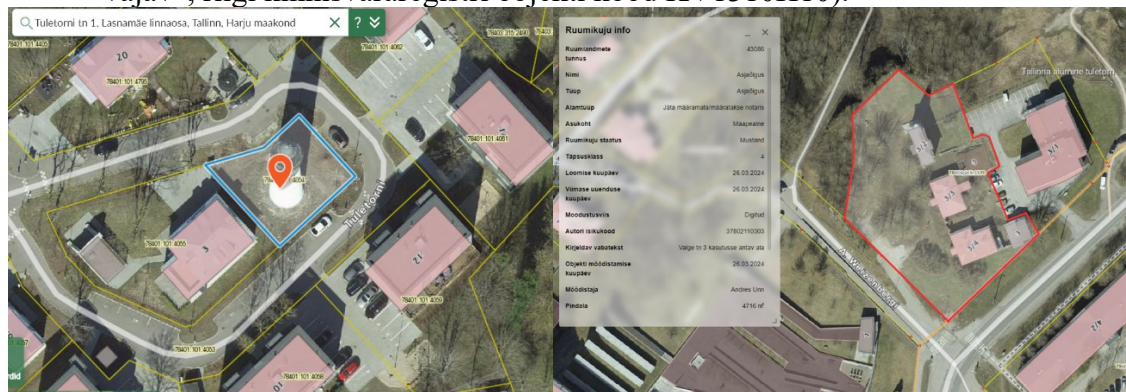
/allkirjastatud digitaalselt/

Tehniline kirjeldus

1. Hanke objektid

- 1.1 Hanke objekt on Tallinna sihi ülemises tuletornis, aadressil Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Tuletorni tänav 1 (katastritunnus 78401:101:4054) (edaspidi Tallinna sihi ülemine tuletorn) ning Tallinna sihi alumise tuletorni linnakus, aadressil Tallinn, Kesklinna linnaosa, Valge tn 3 (katastritunnus 78401:115:1570) (edaspidi Tallinna sihi alumise tuletorni linnak) professionaalse ja hästi korraldatud tuletornide avaliku külastamise ja tutvustamise teenus koos põhitegevust toetavate lisateenustega (meresõidu ja/või ohutusega seotud muuseumi pidamine, noortele suunatud huvitegevuse edendamine, näituste korraldamine, toitlustamine, sh ürituste korraldamine, suveniiride jms müük või muusarnane tegevus) (edaspidi operaatoriteenus).
- 1.2 Operaatori (edaspidi kontsessioonäär) kasutusse antakse:
- 1.2.1 Tallinna sihi ülemine tuletorn nr 252 koos kinnistuga, aadress Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Tuletorni tänav 1 (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 13842850, katastritunnus 78401:101:4054, pindala 324,0 m², sihtotstarve transpordimaa, kinnisvararegistri objekti kood KV89370); Kinnistul asub rajatis Tallinna sihi ülemine tuletorn nr 252 (ehitisregistri kood 221442276, suletud netopinnaga 28,1 m², peamine kasutus otstarve navigatsioonimärk, v.a majakas, hoone seisukord rahuldav, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV89370R1) (edaspidi tuletorn);
- 1.2.2 Tallinna sihi alumise tuletorni linnakuna kuvatõmmisel punase joonega piiritletud ala ca 4700,0 m², sellel asuvate kõrvalhoonetega, aadress Harju maakond Tallinn, Kesklinna linnaosa, Valge tn 3 (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 1225501, katastritunnus 78401:115:1570, pindala 7437,0 m², sihtotstarve transpordimaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV1310). Kasutusse antakse:
- 1.2.2.1 hoone Tallinna Põhja- Tuletorn, aadress Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa Valge tn 3/2; (ehitisregistri kood 120220073, suletud netopinnaga 76 m², peamine kasutus otstarve muu transpordihoone, nagu näiteks tuletorn, hoone seisukord „3 - remonti vajav“, objekti kood KV1310H1);
- 1.2.2.2 hoone tsaariaegne elamu, aadress Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa Valge tn 3/3 (ehitisregistri kood 120838073, ehitisealuse pinnaga 194,3 m², peamine kasutus otstarve muuseum, kunstigalerii, hoone seisukord „3 - remonti vajav“, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV1310H2);
- 1.2.2.3 hoone tsaariaegne elamu, aadress Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa Valge tn 3/4 (ehitisregistri kood 120083071, ehitisealuse pinnaga 204,4 m², peamine kasutusotstarve muuseum, kunstigalerii, hoone seisukord „3 - remonti vajav“, objekti kood KV1310H3);
- 1.2.2.4 hoone Tallinna alumise tuletorni kelder, aadress Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa Valge tn 3 (ehitisregistri kood 121312345, suletud netopinnaga 17,5 m², peamine kasutamise otstarve muu erihoone, hoone seisukord „2 - lammutamist vajav“, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV1310H4);
- 1.2.2.5 hoone Tallinna alumise tuletorni abihoone nr 3, aadress Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa Valge tn 3 (ehitisregistri kood 121312352, suletud netopinnaga

58,8 m², peamine kasutamise otstarve muu erihoone, hoone seisukord „3 - remonti vajav“, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV1310H10).



- 1.3 Operaatorteenuse kestus on 20 aastat.
- 1.4 Kasutusse antakse mõlemad objektid ühele kontsessioonäärile. Operaatorteenuse osutamisel on lubatud Transpordiameti eelneval kooskõlastusel kasutada alltöövõtjaid.
- 1.5 Operaatorteenuse eest kolmandatelt isikutelt saadud tasu kuulub kontsessioonäärile.
- 1.6 Tuletornid on meresõidu ohutust tagavad navigatsioonimärgid ning kontsessioonääril tuleb rekonstrueerimisel ning operaatorteenuse osutamisel märkide toimimine tagada ja oma tegevused, mis võivad häirida navigatsioonimärgi tööd, eelnevalt Transpordiametiga kooskõlastada. Kontsessioonääril tuleb tõkestada inimeste juurdepääs töös olevale laternale, sh liikumine laterna tulesihi ette, ligipääsu tõkestamise lahendus tuleb eelnevalt Transpordiametiga kooskõlastada.
- 1.7 Kavandatavad lisateenused tuleb enne nendega seotud tegevusi kooskõlastada Transpordiametiga ja peavad olema kooskõlas Lasnamäe ja Kesklinna linnaosade üldplaneeringuga. Tallinna üldplaneeringus on Valge tn 3 maakasutuse juhtfunktsiooniks ühiskondlike ja puhkeehitiste ala. *(Alal võib paikneda põhiliselt haridus, teadus, tervishoiu, kultuuri või spordi jm. asutusi; samuti samalaadsete teenustega või vaba aja veetmisega seonduvaid ettevõtteid ja -metsade, parkide ja looduslike haljasalade ala: Puhkeotstarbelised alad, mis on mõeldud avalikuks kasutamiseks; alale võib ehitada üksikuid väiksemaid spordi- või puhkeehitisi. (näiteks terrass, liuväli, karussell jmt)).*
- 1.8 Lisateenustena on välistatud järgnevad äritegevused: alkohoolsete jookide jae- ja hulgimüük, hostel-tüüpi majutusteenuse pakkumine ning kasutusse antavate hoonete täielikult büroopindadeks kasutada andmine.

2. Tegevused enne tuletornide külastamiseks avamist

2.1 Tallinna sihi ülemises tuletornis

- 2.1.1 Tuletorn on heas korras ja otsene remondivajadus puudub. Kinnistu piirile tuleb rajada piirdeaed ning jalgvärv. Piirdeaed peab olema sarnane naaberkinnistutel kasutatava keevisaiaga.
- 2.1.2 Kinnistu piirilt, alates Tuletorni tänava sõidutee servast, rajada sillutiskividest kõnnitee tuletorni välistrepi, kõnnitee rajada välistrepi laiuselt. Olemasoleva sõidutee ja tuletorni välistrepi alumise astme kõrguste vahet tulenevalt lahendada kõnnitee kaldega, lahendades ka sademevee äravoolud.
- 2.1.3 Tuletornil puuduvad ühendused vee- ja kanalisatsioonitrassidega. Kui Tallinna sihi ülemise tuletorni kinnistul kontsessionääri poolt osutatavad ja Transpordiametiga kooskõlastatud lisateenused nõuavad vee ja kanalisatsiooni ühendusi, teeb liitumise trassidega ning projekteerimise ja ehitustööd kontsessionäär oma kulul. Elektriliitumine on olemas ning peakaitsme suurus on 10A.

2.2 Tallinna sihi alumise tuletorni linnakus

- 2.2.1 Enne operaatorteenuse pakkumist on kontsessioonäri ülesandeks Tallinna sihi alumise tuletorni linnaku ehitiste rekonstrueerimine koos projekteerimisega ning operaatorteenust või lisateenuseid toetavate seadmete hankimine ja paigaldamine ning kõigi vajalike kasutuslubade ja kooskõlastuste taotlemine. Tuletornile on väljastatud 11.02.2022 ehitusluba nr 2212271/03629.
- 2.2.2 Kontsessioonäär rajab kasutusse antava ala piirile piirkonda sobituva piirdeaia, mis tuleb eelnevalt Transpordiametiga kooskõlastada.
- 2.2.3 Kontsessioonäär projekteerib (va tuletorni), rekonstrueerib ja võtab kasutusse alal paiknevad neli ehitist ja tema otsustada on, kas taastab ja võtab kasutusse maakeldri või lammutab selle, mille eelduseks on detailplaneeringu muutmine. Transpordiameti kooskõlastusel rajab kasutusse võetavale alale kinnistule juurdepääsuteed autoliiklusele koos parklaga ning ühendustee kergliiklejatele (peab olema sobilik asutada jalgsi ja liikumise abivahendi kasutajale ning rattaga). Kontsessioonäär hangib enne rekonstrueerimistööd kõik vajalikud kooskõlastused ja load.
- 2.2.4 Tuletorni linnakul puuduvad vee- ja kanalisatsioonitrasside ühendused, kontsessioonäril tuleb need projekteerida ja ehitada. Elektritoide tuletorni hoonesse on lahendatud Valge tn 3 juhtimiskeskuse hoones asuvast jaotuskilbist, teistel kontsessioonäri kasutusse antavatel hoonetel elektriühendused puuduvad. Olemasoleva peakaitsme suurus on 120A. Kontsessioonäär peab enne rekonstrueerimistööde algust paigaldama kaugloetava tunnipõhise arvesti börsihinna arvestamiseks. Kontsessioonäär paigaldab rekonstrueeritud ehitistesse valve- ja ATS-i süsteemi ning tema tegevusest lähtuvad muud hoonete tehnosüsteemid (näiteks ventilatsioon, küttesüsteem jms).
- 2.3 Tuletorni rekonstrueerimisel tuleb võtta aluseks olemasolev rekonstrueerimisprojekt (lisatud) ja rekonstrueerida hoone vastavalt projektile. Teistele kasutusse antavatele ehitistele peab kontsessioonäär koostama rekonstrueerimiseks projekti ideelahendused ja need enne projekteerimistegevusega alustamist Transpordiametiga kooskõlastama. Ehitiste projekteerimisel säilitada nende olemasolev arhitektuuriline välisilme, kasutades sarnast materjali- ja värvivalikut tuletorniprojektist lähtuvalt. Hoonete siselahendused võib täielikult ümber korraldada operaatorteenuse spetsiifikast lähtuvalt operaatori vajadustele sobivalt. Rekonstrueerida tuleb kindlasti põrandad, seinad, aknad, ukSED, katused.
- 2.4 Tallinna sihi alumise tuletorni linnakus äritegevusega alustamiseks tuleb muuta Valge tn 3 detailplaneeringus maa sihtotstarvet (Transpordimaa 100%) osaliselt ärimaa sihtotstarbega maaks.

3. Üldised tingimused ja nõuded

- 3.1 Tallinna sihi ülemine tuletorn peab olema avatud külastajatele esimesel võimalusel, kuid mitte hiljem kui kuue kuu möödumisel alates lepingu sõlmimisest.
- 3.2 Tallinna sihi alumise tuletorni linnak peab olema avatud külastajatele vähemalt osaliselt mitte hiljem kui 24 kuu möödumisel alates lepingu sõlmimisest ning täielikult 36 kuu möödumisel lepingu sõlmimisest.
- 3.3 Enne tuletorni/de avamist avalikkusele on vajalik täita ja tagada kogu operaatorteenuse perioodil Päästeameti ettekirjutusi ja nõudeid.
- 3.4 Tuletornid on navigatsioonimärgid ning kontsessioonäril on kohustus tagada kogu lepingu kehtivuse jooksul Transpordiameti ja/või Riigilaevastiku esindaja või nende volitatud isiku ööpäevaringne (24/7) juurdepääs tuleruumile või seadmekappidele, mis võivad asuda ka väljaspool tuleruumi tuletornis.
- 3.5 Kontsessioonäär kooskõlastab kinnistu arendustegevusega seotud ideelahendused ja paigaldatava inventari eelnevalt Transpordiametiga.
- 3.6 Kontsessioonäril on kohustus:
 - 3.6.1 tagada tuletornides tuleruumi elektritoide, sh ehitiste rekonstrueerimistööde ajal;

- 3.6.2 koristada ja hooldada väliterritooriumi ja tema kasutusse antud ehitisi ning hooldada ja remontida kõiki kinnistul asuvaid seadmeid, rajatisi ning tehnosüsteeme, v.a navigatsiooniseadmed.
- 3.6.3 kanda kõik haldus-, hooldus-, remondi- ja rekonstrueerimiskulud;
- 3.6.4 tasuda kasutusse antavate ehituste elektrienergia ja võrguteenuse kasutamise eest ja korraldada selle arvestus. Tasuda tuleb ka püsinavigatsioonitule elektrienergia ja võrguteenuse kulud (Tallinna sihi alumises tuletornis eraldi arvestus elektrienergia tarbimise kohta puudub, aga selle võib lugeda samaväärseks Tallinna sihi ülemise tuletorni tarbimisega, mis oli 2022. aastal 1480 kwh ja 2023. aastal 1388 kwh;
- 3.6.5 tasuda kasutusse antavate hoonete kõik kommunaal- ja kõrvalteenuste kulud (sh, küte, vesi ja kanalisatsioon jmt);
- 3.6.6 tasuda kasutusse võetavate kinnistute 78401:101:4054 ja 78401:115:1570 eest maamaks selle kehtestamisel;
- 3.6.7 operatiivselt reageerida riketele (v.a navigatsiooniseadmed);
- 3.6.8 tagada vajadusel elektripaigaldise käidukorraldusteenus ja nõuetekohane elektripaigaldise auditi läbiviimise ning esindada auditi läbiviimisel;
- 3.6.9 sõlmida valve- ja ATS-i süsteemi hooldamiseks ja remondiks ning häirete saamiseks koostööleping turvaettevõttega ning määrata vähemalt kaks kontaktisikut, kes vajadusel reageerivad ööpäevaringselt turvaettevõtte teadetele. Kontsessionäär võimaldab Transpordiametil tutvuda süsteemi hoolduspäevikuga;
- 3.6.10 teha regulaarseid ülevaatusi, et selgitada välja võimalikud tehnosüsteemide (nt ventilatsioon, kliimaseadmed, vee- ja kanalisatsioonisüsteem, elektripaigaldis jms) mittetöötamised ning korraldama oma kulul nende hoolduse ja remondi;
- 3.7 Kontsessionäär peab lubama Transpordiametil paigaldada tuletornidesse kolmandate osapoolte seadmeid.
- 3.8 kontsessionääril tuleb korraldada kasutatavates ehitistes temale vajaminev elektrienergia tarbimisvõimsus, kui olemasolevast ei piisa.

4. Tuletornidesse ja tuletorni linnakusse sissepääs ning tehniline lahendus

- 4.1 Tallinna sihi ülemine tuletorn asub Tuletorni tänaval ja külastajate juurdepääs on jalgsi üle erakinnistu (78401:101:4053) ning lisateenuste pakkumisel tuleb arvestada Tuletorni tänava elanikega. Juurepääsuks tuletornile on seatud tähtajatu ja tasuta teeservituut.
- 4.2 Kontsessionäär korraldab tuletorne külastatavate inimeste loenduse tuletornide kohta eraldi (nt pöördvärava kaudu) päevade ja kuude lõikes ning esitab andmed eelneva aasta kohta hiljemalt 15. jaanuariks.
- 4.3 Kontsessionäär hangib ning paigaldab operaatorteenuse ja lisateenuse korraldamiseks vajalikud seadmed ning tagab nende hooldused.
- 4.4 Kõik paigaldatavad seadmed ja süsteimid, mis saavad olema kinnisasja olulised osad asjaõigusseaduse mõistes, peavad olema paigaldamisel uued ja varem kasutamata.
- 4.5 Kontsessionäär kooskõlastab Transpordiametiga ning seejärel tellib ja paigaldab teenuse osutamise kohta suunavad viidad ning infotahvlid.

5. Tuletornide külastamine

- 5.1 Tuletornid peavad olema külastajatele avatud minimaalselt 30 tundi nädalas. Minimaalse aja vähendamine, v.a avariilukorrad, tuleb eelnevalt kooskõlastada Transpordiametiga.
- 5.2 Tuletornide külastamise eest võetav tasu peab olema mõistlik ning võrreldav Tallinnas paiknevate teiste muuseumide külastustasudega.

6. Sisemine ja välimine heakord

- 6.1 Sisemise ja välamise heakorratööd teha vastavalt EVS 807:2016 standardile „Kinnisvarakeskkonna juhtimine ja korrashoid“. Teostada haljasalade niitmine, sh trimmerdamine, niidualal kasvavate taimede maksimaalne kõrgus kogu kasvuperioodil 75 mm. Taimede kasvukõrgust võib muuta poolte kokkuleppel.
- 6.2 Täidetud peavad olema asukohajärgse linna/linnaosa heakorraeeskirja nõuded.
- 6.3 Kasutusse antavatel aladel korraldab operaator hekkide, põõsaste ja puude hooldusloikuse vastavalt vajadusele.
- 6.4 Tagatud peab olema Tallinna linna jäätmehoolduseeskirja täitmine. Kontsessionäär sõlmib jäätmeveo lepingud.

7. Nõuded hoonetele ja rajatistele lepingu lõppemisel

- 7.1 Lepingu lõppedes peavad kasutusse antud hooned, rajatised ja nendega seotud tehnosüsteemid ning kinnistud olema heas kasutuskorras arvestades tavapärase kulumist.
- 7.2 Kõik asjaõigussaaduse mõistes kinnisasja oluliste osadena rekonstrueerimise käigus tehtud parendused, paigaldatud seadmed ja süsteemid jäävad lepingu lõppedes hoonete ja rajatiste juurde.

8. Lisad

1. Tallinna sihi alumise tuletorni rekonstrueerimine, detailne ehitustööde loetelu ja eelarve (OÜ Zoroaster september 2021.a.)
2. Tallinna alumine tuletorn Muinsuskaitseelised eritingimused, (OÜ H. UUETALU, Tallinn, jaanuar 2018.a.)

ÜLEANDMIS- JA VASTUVÕTMISAKT

..... annab üle ja võtab vastu kooskõlas lepinguga “.....”, mis on sõlmitud,

tuletornide valduse/ ____ etapi vastavalt järgnevale kirjeldusele:

Digitaalselt esitatud andmed:

Märkused:

Kontsessiooni andja kontaktisik:

Kontsessioonäri kontaktisik:

/allkirjastatud digitaalselt/

/allkirjastatud digitaalselt/