

# Porto Franco taaseltustamisprojekt

<b>Riik:</b>	EESTI
<b>Projekt number:</b>	50545
<b>Ärivaldkond:</b>	kinnisvara ja turism
<b>Teate liik:</b>	ERATEADE
<b>Keskkonnakategooria:</b>	IESE
<b>Juhatus heakskiitmise lõppkuupäev:</b>	2. oktoober 2019
<b>Olek:</b>	läbinud lõpliku ülevaatuse, ootab juhatus heakskiitu
<b>Projekt kokkuvõttev dokument avaldatud:</b>	6. juuni 2019

## Projekt kirjeldus

Pikaajaliste tagatud eelislauende pakkumine summas kuni 65 miljonit eurot Porto Franco OÜ („Porto Franco“ või „ettevõte“), Eestis asutatud sihtotstarbelisele rahastamisvahendile, et arendada ja kaitada mitmeotstarbelist linnaruumi taaseltustamisprojekti Tallinnas, Eestis.

## Projekt eesmärgid

Euroopa rekonstruktsiooni- ja arengupanga (EBRD) rahastusega toetatakse lõimitud jaemüügi-, büroo- ja hotelliprojekti arendamist üldpinnaga u 150 000 m<sup>2</sup> ja rendipinnaga u 65 000 m<sup>2</sup> („projekt“). Projekt arendatakse endise sõjalaevatehase territooriumil, mis asub Eestis Tallinna (UNESCO maailmapärandi ala) ajaloolise keskuse (vanalinna) ja Vanasadama (Tallinna sadam) vahel.

## Ülemineku mõju

Projekt ülemineku mõju tuleneb eelkõige järgmistest asjaoludest.

- Keskkonnahoidlik: projekt sertifitseeritakse vastavalt sertifitseerimiskava LEED Gold miinimumreitingule. Projekt kontseptsioon hõlmab laia valikut moodsaimate energia- ja veetõhusate tehnoloogiate kasutamist ning jäätmete ja saaste tekke vähendamist. Projektis rakendatakse kliimamuutustele vastupidavaid tehnikaid, millega leevendatakse sellele piirkonnale ja eelkõige Balti riikidele omaseid kliimariske. Lisaks on tegemist selle piirkonna esimese EBRD rahastatava projektiga, milles kasutatakse ehitusinformatsiooni modelleerimist (BIM) – nutikat digilahendust, mis võimaldab modelleerida ja optimeerida kinnisvara

projekteerimist, ehitamist ja käitamist kogu selle kasutusaja jooksul. BIM lõimitakse avatud protokolliga ehitiste ja energiamajanduse juhtimissüsteemi (BEMS), mis võimaldab vähendada projekti ökoloogilist jalajälge ning aidata kaasa energia-, vee- ja materjalikasutuse ning jäätmetekke märkimisväärsele vähenemisele. Tulemusena sobib 100% arenduse ehituskuludest rahastamiseks kliimameetmetena vastavalt mitmepoolse arengupanga (MDB) kliimameetmete rahastamise meetodikale.

- Hästi juhitud: projekt aitab Tallinnas kaasa mitme sidusrühmaga protsessidele ja partnerlustele, mis toetavad majandustegevust/-tehinguid tänu kollektiivse tegevuse tõhustamisele ning prioriteetide ja läbipaistvuse strateegilise kooskõlastatuse tagamisele. Selle eesmärgi saavutamine on võimalik tänu Tallinna linnaruumi taaselustamise tehnilise koostöö edukale lõpuleviimisele (kirjeldatakse allpool) ning koos konsultantidega – koostöös kohalike asutuste ja peamiste erasektori sidusrühmadega, sealhulgas ka Porto Francoga – algatatud tegevuste ja protsesside jätkamisele ja formaliseerimisele.

## Klienditeave

PORTO FRANCO OÜ

Porto Franco OÜ on sihtotstarbeline rahastamisvahend, mis on loodud eesmärgiga arendada ja käitada mitmeotstarbelist linnaruumi taaselustamise projekti asukohaga Tallinna kesklinnas.

## Euroopa rekonstruktsiooni- ja arengupanga rahastuse kokkuvõte

63 000 000,00 eurot

## Projekti kogukulu

203 400 000,00 eurot

## Keskkonna- ja ühiskonnaküsimuste kokkuvõte

Saanud 2014. aasta ESP raames kategooria B. Ettevõttesiseselt tehtud esialgsel keskkonna- ja sotsiaalvaldkonna küsimuste läbivaatamisel (IESE) liigitati projekt kategooriasse B põhjusel, et keskkonna- ja sotsiaalvaldkonna küsimused on väga asukohtaomased ning neid saab lahendada standardsete leevendusmeetmete abil. IESE ning sellele järgnenud keskkonnanalane ja sotsiaalne hoolsuskohustus (ESDD) põhinesid täidetud ESDD-küsimustiku ning ohutus- ja tuleohutusanalüüsi hõlmava tehnilise hoolsuskohustuse aruande läbivaatamisel ja ka aruteludel ettevõtte juhtkonnaga. ESDDst nähtuvalt on projekti arendatud kooskõlas riiklike õigusaktidega ja vastavalt praegustele headele rahvusvahelistele tavadele. Ettevõtte peab rakendama keskkonna- ja sotsiaalse tegevuse tegevuskava (ESAP), täitma EBRD toimivusnõudeid ning esitama keskkonna- ja sotsiaalse tegevuse aastaaruande.

ESDDst nähtusid järgmised asjaolud: ettevõttel on asjakohane keskkonna- ja sotsiaalse tegevuse juhtimise võimekus, et viia projekt ellu vastavalt EBRD toimivusnõuetele; keskkonnamõju on hinnatud vastavalt Eesti õigusnormidele ning korraldatud avalik arutelu; projekt vastab Tallinna linnaplaneerimise nõuetele; puuduvad teadaolevad varasema saaste või (majanduslikel põhjustel) ümberasustamise probleemid; puuduvad projekti mõjutavad kultuuripärandi probleemid; projekti peatöövõtja on akrediteeritud vastavalt standarditele ISO 14001 ja OHSAS 18001; ehitusel pole tuvastatud tööjõuga ega töötervishoiu ja tööohutusega seotud probleeme; pole esinenud olulisi töötervishoiu ja tööohutusega seotud vahejuhtumeid; ehitusel töötavad vähesed Ukraina ehitajad, kellel on töölouba ja kes saavad kohalike kolleegidega võrdset töötasu; ning hoonesse paigaldatakse automaatsed

tuletuvastussüsteem ja sprinklersüsteem ning luuakse tuletõkkeseksioonid, evakuaatsiooniteed ja hädaolukorra lahendamise plaan.

Ettevõttega on kokku lepitud ESAP, milles käsitletakse keskkonna- ja tööjõuküsimusi, tervishoiu ja tööohutuse juhtimist projekti ehitamisel ja käitamisel, ohutus- ja tuleohutuselast välisauditit projekti kasutuselevõtmiseks, sidusrühmade kaasamist projekti seostamiseks UNESCO pärandist linnasüdamega ning kaebuste esitamise mehhanisme töölistele ja üldsusele.

Pank jälgib projekti keskkonna- ja sotsiaalvaldkonna tulemusi; selleks vaatab ta läbi keskkonna- ja sotsiaalvaldkonna aastaaruande ning vajadusel teeb ka kohapealse külastuse.

## Tehniline koostöö

Tallinn Urban Regeneration – Land-use review and development partnership models (<https://www.ebrd.com/work-with-us/procurement/pn-78541.html>). Tegevuste puhul, mis aitavad kaasa Tallinna linnaruumi taaselustamise projektide tulemuslikule kooskõlastamisele ja vastavusseviimisele, kasutab pank konsultandi teenuseid. Konsultandi teostatavate tegevustega toetatakse linna võtmeisikuid meetmete võtmisel ning tänu sellele võimaldatakse otsustavate investeeringute tegemist. Konsultant vaatab läbi maakasutuse, millega aitab kaasa Tallinna linnaruumi taaselustamise projektide tulemuslikule kooskõlastamisele ja vastavusseviimisele. Samuti annab konsultant strateegilise hinnangu linna võimekusele (nii rahalisele kui muule) viia ellu linnaruumi projekte ning selgitab välja poliitikavahendid, mille võiks selle võimekuse suurendamiseks kasutusele võtta.

## Ettevõtte kontaktandmed

Rauno Teder

[rauno.teder@portofranco.ee](mailto:rauno.teder@portofranco.ee)

+372 50 900 35

[www.portofranco.ee](http://www.portofranco.ee)

Porto Franco OÜ, Laeva 2, 10111 Tallinn, Eesti

## Ärivoimalused

Ärivoimaluste või hangete küsimustes palume võtta ühendust kliendiettevõttega.

## Üldised päringud

Hankega mitteseotud Euroopa rekonstruktsiooni- ja arengupanga projekti puudutavad päringud:  
tel: +44 20 7338 7168; faks: +44 20 7338 7380

E-post: [projectenquiries@ebrd.com](mailto:projectenquiries@ebrd.com)

## Avaliku teabe poliitika

Avaliku teabe poliitikaga nähakse ette, kuidas Euroopa rekonstruktsiooni- ja arengupank avaldab teavet ja konsulteerib oma sidusrühmadega, et parandada teadlikkust ja arusaama oma strateegiatest, meetmetest ja tegevustest.

[Avaliku teabe poliitika tekst](#)

## Projektidega seotud kaebuste lahendamise mehhanism

Euroopa rekonstruktsiooni- ja arengupank on loonud projektidega seotud kaebuste lahendamise mehhanismi, et anda võimalus sõltumatuks kaebuste läbivaatamiseks ühe või mitme üksikisiku või organisatsiooni poolt Euroopa rekonstruktsiooni- ja arengupanga rahastatud projekti korral, mis on väidetavalt tekitanud või väidetavalt tekitab kahju.

[Projektitsükli juhtimise reeglid](#) | [Venekeelne versioon](#)

Iga projektitsükli juhtimist puudutav kaebus tuleb esitada hiljemalt 12 kuud pärast viimast Euroopa rekonstruktsiooni- ja arengupanga vahendite eraldamist. Kui te ei ole kindel ajavahemikus, millal kaebus tuleb esitada, võite abi saamiseks võtta ühendust projektitsükli juhtimise ametnikuga ([pcm@ebrd.com](mailto:pcm@ebrd.com)) või asjaomase Euroopa rekonstruktsiooni- ja arengupanga harukontoriga.