

OTSUS

Viimsi

13. august 2024 nr

Viimsi alevikus Kannikese tee 5
kinnistule hoonestusõiguse seadmine
osaühing Viimsi Haldus kasuks

Sissejuhatus

Viimsi vald kaalus erinevaid asukohti jalgpalli sisehalli rajamiseks ning koostöös ekspertidega leiti parimaks asukohaks Kannikese tee 5 kinnisasi (registriosa nr 9609602, katastritunnus 89001:001:2542, Viimsi vald, Viimsi alevik, ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 17 255 m²). Nimetatud kinnistu omanikuks on Viimsi vald.

8. novembril 2022 sõlmiti projekteerimisleping (leping dokumendiregistris 2-10.5/528) Arhitektibüroo TAVA OÜ-ga.

4. aprillil 2023 aastal sõlmiti riigieelarvelise toetuse kasutamise leping Kultuuriministeeriumiga (leping dokumendiregistris 2-10.6/185), millega riik toetab jalgpalli sisehalli rajamist 1,5 miljoni euroga.

Viimsi Vallavalitsus kehtestas 29. detsembril 2023 Kannikese tee 1, 1a, 19 ja Kannikese tee katastriüksusi hõlmava detailplaneeringu (DP) (dokumendiregistris 2-6/412). Viimsi Vallavalitsuse 14. veebruar 2024 korralduse nr 63 kohaselt muudeti kinnisasjade piire ning moodustati uued katastriüksused, mille kohaselt DP kohane Kannikese tee 1 on nüüdseks koha-aadressiga Kannikese tee 5.

27. veebruaril 2024. a väljastati jalgpalli sisehalli valminud ehitusprojektile ehitusluba ja seejärel viidi läbi rahvusvaheline riigihange ehitaja leidmiseks.

Riigihanke tulemused kinnitas Viimsi Vallavalitsus 27. juuni 2024 korraldusega nr 277 „Riigihankes nr 276468 „Viimsi jalgpalli sisehalli ehitustööd“ esitatud pakkumuste vastavaks tunnistamine, pakkumuse edukaks tunnistamine, pakkuja kvalifitseerimine ning hankelepingu sõlmimine“. Parima pakkumuse esitas Bildgren Ehitus OÜ maksumusega 6 398 639,33 eurot.

Kohaliku elu arendamiseks ja harrastustegevuste läbiviimiseks on jalgpalli sisehalli ehitustegevuse korraldamine ja edasine majandamine kohane tegevus äriühingule. Viimsi vallale kuuluvate kinnisasjade ja hoonete haldamise ja majandamisega tegeleb osaühing Viimsi Haldus (registrikood 10618178), mille asutaja ja ainuosanik on Viimsi vald ning mille eesmärk on tagada osaühingu käsutuses oleva vara mõistlik ja efektiivne haldamine lähtudes omaniku ehk Viimsi valla ootustest.

Eesmärk

Hoonestusõiguse seadmise eesmärgiks on Kannikese tee 5 kinnistule jalgpallihalli hoone ja seda teenindava taristu ehitamine ning edasine haldamine.

Õiguslikud põhjendused ja kaalutlused

Hoonestusõigus (HÕ) on juriidiline konstruktsioon, mis lubab maaga püsivalt ühendatud ehitise tsiviilkäivet lahus maast, sest TSÜS § 54 lg 2 kohaselt ei ole hoonestusõiguse alusel püstitatud ehitis maatüki oluline osa. HÕ on maatüki koormatis, mille sisu kohaselt võib teine isik omada ehitist koormatud maatükil.

Kuna HÕ on tähtajaline õigus, tuleb ette näha ehitiste saatus HÕ tähtaja möödumisel. Asjaõigusseaduse (AÕS) § 252 kohaselt on hoonestaja õigus HÕ tähtaja saabumisel ehitis ära vedada (sisuliselt lammutada). Käesoleval juhul lepitakse kokku, et hoonestaja ei kasuta seda õigust ning ehitis jääb kinnisasja omanikule (vallale) ja langeb omanikule.

Viimsi Vallavolikogu 18.06.2019 määruse nr 11 „Viimsi vallavara valitsemise kord“ § 5 lg 3 näeb ette kohustuse vallavara majandada heaperemehelikult ning hoolitseda selle säilimise ja korrashoiu eest.

Jalgpalli sisehalli ehitamist ja edasist majandamist on mõistlikum ja efektiivsem korraldada läbi vallale kuuluva kinnisvara haldamisega tegeleva äriühingu OÜ Viimsi Haldus. Ehitustegevuse korraldamine, hilisem jalgpalli sisehalli haldamine ja sporditeenuste pakkumine läbi OÜ Viimsi Haldus võimaldab efektiivsemalt valla investeeringuid majandada ja finantsvahendeid eesmärgipärasemalt kasutada, tagades paremini selle vara säilimise, korrashoiu ning läbimõeldud majandamise. Nimetatud põhjustel on põhjendatud otsustuskorras vallavara koormamine hoonestusõigusega OÜ Viimsi Haldus kasuks. Hoonestusõiguse seadmine on ühtlasi eelduseks, et Viimsi vald saab jalgpalli sisehalli ehitustööde hankelepingust tulenevad hankija õigused ja kohustused üle anda OÜ-le Viimsi Haldus.

OÜ-ga Viimsi Haldus on toimunud ka vastavad arutelud Viimsi Vallavalitsusega ning OÜ Viimsi Haldus hinnanud oma võimekust ja ressursse jalgpalli sisehalli ehituse läbiviimiseks ning edaspidiseks majandamiseks piisavaks.

Hoonestusõiguse seadmist valla omandis olevatele kinnisasjadele reguleerib Viimsi Vallavolikogu 18.06.2019 määrus nr 11 „Viimsi vallavara valitsemise kord“ (edaspidi kord). Korra § 40 lõike 2 kohaselt otsustab hoonestusõiguse seadmise vallavolikogu. Korra § 40 lõike 3 punkti 3 kohaselt võib hoonestusõiguse seadmine otsustuskorras toimuda mittetulundusühingute, sihtasutuste ja avalik-õiguslike juriidiliste isikute kasuks ning punkti 4 kohaselt muudel juhtudel lähtudes avalikest huvidest.

Viimsi jalgpalli sisehalli ehitamine ja hilisem efektiivne opereerimine parandavad Viimsi vallas kvaliteetsete liikumisharrastuse ja aktiivse vaba aja teenuste kättesaadavust ning selle taristu puhul on tegemist kogukonna jaoks olulise objektiga, mistõttu Viimsi Vallavolikogu leiab, et Kannikese tee 5 kinnistule hoonestusõiguse seadmine OÜ Viimsi Haldus kasuks on põhjendatud ja avalikes huvides.

Korra § 40 lõike 4 kohaselt hoonestusõiguse seadmisel ei või hoonestusõiguse tähtaeg olla üle viiekümne aasta, välja arvatud juhul, kui hoonestaja peab hoonestusõiguse lepingu kohaselt teostama kinnisasjal või selle abil teatud töid valla huvides, mille tähtaeg ületab viitkümend

aastat. Käesoleval juhul on ettepanek hoonestusõigus seada 50 aastaks. Hoonestusõiguse seadmine OÜ Viimsi Haldus kasuks 50 (viiekümneks) aastaks on parim viis hoone pikaajaliseks majandamiseks. Viimsi Vallavolikogu hinnangul on põhjendatud hoonestusõiguse seadmine antud kinnistutele viiekümneks aastaks vastavalt eelpooltoodud kaalutlustele ja korras sätestatule.

Volikogu on seisukohal, et kinnistule hoonestusõiguse seadmine ei takista vallale tema kohaliku omavalitsuse seadusest tulenevate ülesannete täitmist ning arvestades hoonestusõiguse eesmärki, milleks on Viimsi jalgpallihalli ehitamine ning selle külastajate teenindamine ja liikumisharrastuse teenuste kättesaadavuse tagamine, on otstarbekas ja vajalik.

Hoonestusõiguse lõppemisel või hoonestusõiguse omanikule langemisel ei maksa kinnistu omanik hoonestajale hüvitist ega kompenseeri hoonestusõigusega seonduvalt mistahes tehtud kulutusi.

Vastavalt AÕS § 249 lõikele 1 on hoonestajal õigus hoonestusõigust võõrandada ja koormata kinnispandi, servituudi, reaalkoormatise või ostueesõigusega. AÕS § 249 lõike 11 ja 2 kohaselt saab seada hoonestusõiguse võõrandamise ja koormamise tingimuseks omaniku nõusoleku, juhul kui selline tingimus on kantud kinnistusraamatusse.

Käesoleval juhul hoonestaja võib hoonestusõigust koormata isiklike kasutusõigustega, kasutusvaldusega ning muude asja- ja võlaõigustega üksnes omaniku kirjaliku nõusolekul ning nimetatud tingimuse osas tehakse kanne ka kinnistusraamatusse.

Hoonestusõigus koormatakse servituudiga Viimsi valla kasuks, mis tagab kinnistu avaliku kasutuse hoolimata selle muudest võimalikest koormatistest.

Hoonestusõiguse lõpetamine võib toimuda AÕS § 244 kohaselt kokkuleppel kinnisasja omaniku ja hoonestaja vahel.

Arvestades eeltoodut ning Viimsi Vallavolikogu 18.06.2019 määruse nr 11 „Viimsi vallavara valitsemise kord“ § 40 lg 1, lg 2, lg 3 punktide 3 ja 4 ja lõike 4 alusel, Viimsi Vallavolikogu

OTSUSTAB:

1. Seada otsustuskorras tasuta hoonestusõigus osaühing Viimsi Haldus (registrikood 10618178) kasuks Viimsi valla omandis olevale Kannikese tee 5 kinnistule (registriosa nr 9609602, katastritunnus 89001:001:2542, Viimsi vald, Viimsi alevik, ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 17255.0 m²). Hoonestusõigus seatakse kogu kinnisasjale.

2. Hoonestusõiguse tingimused otsuse punkti 1 alusel seatavas hoonestusõiguse lepingus on järgmised:

2.1. Hoonestusõiguse seadmise üldtingimused:

2.1.1. Hoonestusõiguse eesmärk – rajada kinnistule jalgpalli sisehall (koos kergejõustiku radade ja olmeplokiga) ning selle juurde kuuluvad rajatised ja tehnovõrgud, sh juurdepääsuteed, samuti lammutada vajadusel hetkel kinnistul asuvad ehitised hoonestusõiguse eesmärgi täitmiseks;

2.1.2. valdus antakse hoonestajale üle hiljemalt 1. oktoober 2024;

2.1.3. hoonestajal on õigus ehitada ja kasutada, sh anda kolmandate isikute kasutusse hoonestusõiguse tähtaja jooksul kinnistule püstitatavaid ehitisi ja nende teenindamiseks vajalikke tehnovõrke ja -rajatise ning juurdepääsuteid;

2.1.4. hoonestusõigus seatakse tähtajaga 50 aastat alates hoonestusõiguse sisse kandmisest kinnistusraamatusse;

2.1.5. kõik kinnistul lasuvad maksud tasub ning avalik-õiguslikud koormatised kannab hoonestaja;

2.1.6. kõik hoonestusõigusest saadavad viljad kuuluvad hoonestajale;

2.1.7. Hoonestaja on kohustatud:

2.1.7.1. Rajama kinnistule jalgpalli sisehalli koos kergejõustiku radade ja olmeplokiga ning selle juurde kuuluvate rajatiste ja tehnovõrkudega, sh juurdepääsuteede püstitamise ja kasutusse lubamise hiljemalt 31. detsember 2025. Tähtaeg pikeneb ajavahemike võrra, mil ehitustööde tegemine on takistatud ehitusloa alusel ehitamise keelamise tõttu ja/või ehitamise keelamise tõttu hanke viitenumber 276468 tulemusena sõlmitud töövõtulepingu lõpetamise ja uue hanke korraldamise ja selle tulemusena sõlmitava ehituslepingu täitmisega alustamiseni;

2.1.7.2. kogu hoonestusõiguse kestuse jooksul hoidma korras kinnistule püstitatavad ehitised, päraldised ja nende teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud, -rajatised, juurdepääsuteed, eelkõige viima regulaarselt ja omal kulul läbi väärtuse säilitamiseks vajalikke korralisi remonttöid ja uuendusi, sh mõistliku aja jooksul pärast remondi või taastamisvajaduse tekkimist;

2.1.7.3. majandama ehitisi omal kulul, sh andes neid kolmandate isikute kasutusse vastavalt hoonestaja poolt kehtestatavale hinnakirjale, mis kooskõlastatakse Viimsi Vallavalitsusega.

2.2. Hoonestusõiguse koormamine

2.2.1. Hoonestaja võib hoonestusõigust koormata isiklike kasutusõigustega, kasutusvaldusega ning muude asja- ja võlaõigustega üksnes omaniku kirjalikul nõusolekul.

2.2.2. hoonestaja seab kinnistu omaniku kasuks kinnistule avaliku kasutuse servituudi.

2.2.3. käesoleva otsuse punkti 2.2 alapunktides nimetatud tingimuste kohta tehakse kanne kinnistusraamatusse.

2.3. Hoonestusõiguse võõrandamine

2.3.1. Hoonestaja võib hoonestusõigust võõrandada üksnes omaniku nõusolekul.

2.3.2. Hoonestusõiguse võõrandamise nõusoleku andmise tingimuseks on kõigi hoonestusõiguse seadmise lepingus fikseeritud omaniku ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmine hoonestusõiguse omandaja poolt.

2.3.3. Hoonestaja koormab hoonestusõiguse ostueesõigusega kinnistu igakordse omaniku kasuks hoonestusõiguse igakordsel võõrandamisel, nimetatud kokkulepe kantakse kinnistusraamatusse.

2.4. Hoonestusõiguse kinnistu omanikule langemine

2.4.1. Kinnisasja omanikul on õigus nõuda hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguse kandmiseks hoonestusõigusega koormatud kinnistu omaniku nimele (hoonestusõiguse omanikule langemine), kui hoonestaja ei ole hiljemalt 31. detsembriks 2025 täitnud korralduse punktis 2.1.7.1 nimetatud ehituskohustusi. Ehitised loetakse valminuks, kui neile on väljastatud kasutusluba või on ehitised kasutusse lubatud kasutusteatise alusel.

2.4.2. Hoonestusõiguse lõppemisel või hoonestusõiguse omanikule langemisel ei maksa kinnistu omanik hoonestajale hüvitist ega kompenseeri hoonestusõigusega seondult mistahes tehtud kulutusi.

2.5. Hoonestusõiguse tähtaja saabumine

2.5.1. Hoonestusõiguse lõppemisel muutuvad kinnistul asuvad hooned ja rajatised maa oluliseks osaks, hoonestaja ei või hooneid ega rajatise hoonestusõiguse lõppemisel teisaldada või lammutada.

3. Hoonestusõiguse seadmisega seotud kulud (notaritasu, riigilõiv jms) kannab hoonestaja.

4. Anda volitused vallavanemale (edasivolitamise õigusega) hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimiseks ja lõpetamiseks käesolevas otsuses toodud tingimustel (sh volituse hoonestusõiguse lepingu täitmise käigus vajalike omaniku nõusolekute jms andmiseks).

5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

6. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Atso Matsalu
vallavolikogu esimees

Eelnõu esitaja: Harri Ausmaa
Eelnõu koostaja: Harri Ausmaa

Kooskõlastanud:

Alar Mik
abivallavanem

Nikolai Bentsler
abivallavanem

Aslan Liivak
õigusosakonna juhataja