



LÄÄNE-HARJU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Paldiski

29. aprill 2024 nr 18

Hoonestusõiguse seadmine

Keila Vallavolikogu 27.01.2005 otsuse nr 209/0105 alusel sõlmiti 09.05.2005 Keila valla ja Treppoja Haldus MTÜ vahel 25 aastaks tasuta kasutamise leping nr 05-02/001, millega anti MTÜ-le Treppoja Haldus kasutada Keila Vallavolikogu 22.06.2001 otsusega nr 179/0601 kehtestatud Klooga-3 detailplaneeringu alal asuv amortiseerunud ja mittetöötav pumbamaja, kohustusega tagada mittetulundusühingu liikmete veega varustamine. Lepingu kehtivuse ajal MTÜ Treppoja Haldus korrastas enda kulul pumbamaja ja rajas veetrassid.

MTÜ Treppoja Haldus küsis 10.10.2022 Lääne-Harju Vallavalitsuselt tingimusi kasutuslepingu lõpetamiseks ja tegi ettepaneku MTÜ-le Treppoja Haldus kuuluvate Kloogaranna külas asuvate järgmiste transpordimaa kinnistute ning nende all asuvate rajatiste (veetrassid, silla osa): Üleoja tee L1 (katastritunnus 29501:007:0517), Üleoja tee L2 (katastritunnus 29501:007:0523), Üleoja tee L3 (katastritunnus 29501:007:0513), Oja tee L2 (katastritunnus 29501:007:0506), Oja tee L3 (katastritunnus 29501:007:0489), Oja tee L4 (katastritunnus 29501:007:0485) ja Oja tee L5 (katastritunnus 29501:007:0509) tasuta andmiseks Lääne-Harju valla omandisse.

Lääne-Harju Vallavalitsus ei soovinud kinnistuid omandada, kuna detailplaneeringu järgseid teid ei ole välja ehitatud ja kinnisasjad ei vii ühegi avaliku objektini. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 kohaselt on omavalitsusüksuse ülesanne muuhulgas korraldada vallas veevarustust. Puurkaevu seisukord on niivõrd halvenenud (fikseeritud olukord Puurkaevu videouuringu protokoll 27.09.2023 lisa 1) ja vajab kiiresti remonti või uue kaevu rajamist ning suure investeeringu vajaduse tõttu ei soovi vee-ettevõtte aktsiaselts Lahevesi kaevu ja veetrasside majandamist üle võtta. Läbirääkimiste käigus nõustus mittetulundusühing kaevu ümberehitamiseks või vajadusel uue kaevu ehitamiseks investeerima juhul, kui vald võõrandab mittetulundusühingule Üleoja tee 6 (katastritunnus 29501:007:1798) kaevu aluse kinnisasja koos Üleoja tee 6a (katastritunnus 29501:007:0519) kinnisasjaga või seab selleks pikaajalise hoonestusõiguse, mis tagab MTÜ Treppoja Haldus poolt kasutuse perioodil tehtavate investeeringute mõttekuse. Kuna mittetulundusühing hooldab ka Klooga-3 detailplaneeringu alas asuvaid teid, hüdrante ja nende teenindamiseks vajalikke elektri- ja veetrasse ning Treppoja ületavat silda, siis soovis mittetulundusühing ka Oja tee L6 (katastritunnus 43101:001:1145) kinnistut kasutada.

Riigivararegistris 09.02.2024-01.03.2024 läbiviidud menetluses nr 24-1381 riigi huvi kinnistute omandamiseks puudus.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 alusel ja lähtudes Keila Vallavolikogu 22.06.2001 otsusega nr 179/0601 kehtestatud Klooga-3 detailplaneeringust, Lääne-Harju Vallavolikogu 30.04.2019 määruse nr 5 „Vallavara valitsemise kord“ § 16 lõikest 1 ning lõikest 2, § 17 punktist 2, § 35 lõikest 2, lõike 3 punktist 3 ja lõikest 7 ning arvestades vallavolikogu alatise keskkonna- ja planeeringutekomisjoni 22.04.2024 ja eelarve- ja majanduskomisjoni 24.04.2024 seisukohti

1. Seada otsustuskorras hoonestusõigus MTÜ Treppoja Haldus (registrikood 80212561) kasuks järgmistele Lääne-Harju vallale (edaspidi *omanik*) kuuluvatele kinnistutele:

1.1 Lääne-Harju vallas Kloogaranna külas Üleoja tee 6 (registriosa nr 12390950, katastritunnus 29501:007:1798, 100% tootmismaa, pindala 2 324 m²) ja Üleoja tee 6a (registriosa nr 13624102, katastritunnus 29501:007:0519, 100% tootmismaa, pindala 767 m²) õigusega omada kinnisasjadel olemasolevaid ning tulevikus korrastatavaid või uusi ehitatavaid järgmisi ehitisi: pumbamaja hoone ja rajatised, sh puurkaev-pumpla, maa-alune veevõrk, elektri kaablid ja veehoidla tuletõrje hüdrandid;

1.2 Lääne-Harju vallas Kloogaranna külas Oja tee L6 (registriosa nr 19296950, katastritunnus 43101:001:1145, 100% transpordimaa, pindala 1 312 m²) õigusega omada kinnisasjal olemasolevaid ja tulevikus korrastatavaid või uusi ehitatavaid järgmisi rajatiseid: maa-alune veevõrk, tuletõrje hüdrant, Treppoja oja ületatava silla osa ning silla konstruktsiooni osa, teede katendi konstruktsioonid.

2. Punktis 1 nimetatud kinnistutele seatakse hoonestusõigus alljärgnevatel tingimustel:

2.1 hoonestusõigus seatakse tähtajaga 30 aastat;

2.2 hoonestusõigus on tasuta (v.a maamaksu kohustus);

2.3 hoonestaja kohustub hoidma ehitised seadustest tulenevatele nõuetele vastavas seisukorras ja tagama ehitiste hariliku väärtuse säilimise läbi investeringute;

2.4 hoonestaja kohustub varustama Klooga-3 detailplaneeringu alas asuvaid kinnistuid veega;

2.5 hoonestaja kohustub mitte takistama igapäevast liikumist Treppoja kallasrajale liikuda ja silda ületada;

2.6 hoonestaja kohustub võimaldama Oja tee L6 kinnisasjaga külgnevate kinnisasjade omanikele ja külalistele juurdepääsu avalikule teele;

2.7 hoonestusõiguse võõrandamine, hüpoteegiga või muu asjaõigusega koormamine on lubatud vaid maa omaniku nõusolekul, mille kohta tehakse kinnistusraamatusse vastav kanne;

2.8 kõik hoonestusõigusest saadavad viljad kuuluvad hoonestajale;

2.9 kui hoonestaja rikub oluliselt lepingulisi kohustusi (punktides 2.3–2.6 tingimusi) on hoonestaja kohustatud kandma hoonestusõiguse üle kinnisasja omaniku nimele (omanikule langemine), võimaldades eelnevalt hoonestajale kohustuste täitmist ja/või rikkumise kõrvaldamist kinnistu omaniku poolt antava mõistliku tähtaja jooksul;

2.10 hoonestusõiguse lõppemisel tähtaja möödumise tõttu või MTÜ Treppoja Haldus poolt ennetähtaegsel lõpetamisel (sh sundlõpetamisel ja registrist kustutamisel) või hoonestusõiguse omanikule langemisel jäävad ehitised ja rajatised kinnisasja oluliseks osaks ning nende eest hoonestajale hüvitist ei maksta;

2.11 maa omaniku poolt hoonestusõiguse ennetähtaegsel lõpetamisel jäävad ehitised ja rajatised kinnisasja oluliseks osaks ja hoonestajal on õigus omaniku poolt makstavale hüvitisele suurus, mis vastab hoonestusõiguse lõppemise hetkel ehitiste ja rajatiste jääkväärtusele (investeringute summa, millest on maha arvatud tähtajalisele lepingu perioodile jagatud amortisatsioon);

2.12 pooled on kokku leppinud, et kui Klooga-3 detailplaneeringu alale või vahetusse lähedusse rajatakse uusi või täiendavaid ÜVK võrke, siis MTÜ-l Treppoja Haldus ja/või MTÜ Treppoja Haldus liikmetel ei ole kohustust ühegi teise täiendava ÜVK-ga liituda, välja arvatud juhul, kui liitumiskohustus tuleneb Eesti või rahvusvahelistest õigusaktidest;

2.13 hoonestusõiguse lepingu sõlmimisel muudetakse kinnistutel olemasolevate piiratud asjaõiguste järjekohad või kustutatakse ebavajalikud kitsendused, võimaldamaks hoonestusõiguse kandmise esimesele järjekohale;

2.14 hoonestuse lepingu sõlmimisega lõpetatakse Keila valla ja Treppoja Haldus MTÜ vahel 09.05.2005 sõlmitud vara tasuta kasutamise leping nr 05-02/001;

2.15 kõik hoonestusõiguse seadmise võlaõigus- ja asjaõiguslepingu sõlmimise ning kinnistusraamatusse kandmise kulud kannab hoonestaja.

3. Volitada Lääne-Harju vallavanemat, edasivolitamise õigusega, sõlmima punktides 1 ja 2 nimetatud tingimustel hoonestusõiguse lepingut.

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

(allkirjastatud digitaalselt)
Külli Tammur
vallavolikogu esimees