



# LÄÄNE-HARJU VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Paldiski

29. aprill 2024 nr 22

### Hoonestusõiguse seadmine

Lääne-Harju Vallavolikogu 27. märtsi 2019 otsusega nr 20 on kehtestatud Lääne-Harju vallas Paldiski linnas Pallase piirkond 16 ja 18 kinnistute (osaliselt) ning lähiala detailplaneering (Skepast&Puhkim töö nr 2017-0075), millega on määratud ehitusõigus pump-hüdroakumulatsioonijaama rajamiseks. Rajatis koosneb maa-alusest reservuaarist, seda maapinnaga ühendavatest šahtidest ja veehaardeehitistest. Veehaardeehitised hakkavad osaliselt paiknema Lääne-Harju vallale kuuluval Paldiski linnas asuval S. Julajevi tee 4 kinnistul, mille rajamiseks pump-hüdroakumulatsioonijaama arendaja Energiasalv Valdus OÜ (registrikood 14010321) taotleb hoonestusõigust. Lääne-Harju vald (registrikood 77000200) ja Energiasalv Valdus OÜ (registrikood 14010321) sõlmisid 22.02.2024 ühiste kavatsuste protokoll, millega lepiti kokku vallale kuuluvale kinnisasjale aadressiga S. Julajevi tee 4, Paldiski linn (katastritunnus 58001:002:0321, registriosa nr 13212402) hoonestusõiguse seadmise lähtetingimused.

Hoonestusõiguse seadmine otsustuskorras on põhjendatud, kuna hoonestusõigusega koormatava ala ehitusõigus on määratud kehtiva detailplaneeringuga, mille huvitatud isik ja hoonestusõiguse omandaja on üks ja seesama isik. Enampakkumise korras hoonestusõiguse seadmine kolmandatele isikutele ei ole põhjendatud ja detailplaneeringu realiseerimine oleks sellisel juhul oluliselt raskendatud.

Lääne-Harju valla poolt hoonestusõiguse seadmise olulisemaid tingimusi on, et koormatava kinnistu väljaspool hoonestusõiguse ala ja hoonestusõigusega koormatud ala osa, mis ei vaja piiramist, peab jääma avalikult kasutatavaks ning hoonestusõiguse omanik rajab kinnistule 6 (kuue) aasta jooksul, alates hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest, Paldiski linna üldplaneeringus ette nähtud ja avalikkusele suunatud väikesadama.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 6<sup>1</sup>, asjaõiguse seaduse § 241-§ 255<sup>1</sup> alusel ja lähtudes Lääne-Harju Vallavolikogu 30.04.2019 määruse nr 5 „Vallavara valitsemise kord“ § 35 lõikest 2, lõike 3 punktist 4 ning lõikest 7 ja arvestades vallavolikogu alatise keskkonna- ja planeeringute komisjoni 22.04.2024 ning eelarve- ja majanduskomisjoni 24.04.2024 seisukohti

1. Seada otsustuskorras hoonestusõigus Lääne-Harju vallale (edaspidi *omanik*) kuuluvale kinnistule Lääne-Harju vald, Paldiski linn, S. Julajevi tee 4 (registriosa nr 13212402, katastritunnus 58001:002:0321, 100% sihtotstarbeta maa, pindala 17 880 m<sup>2</sup>) Energiasalv Valdus OÜ, registrikood 14010321 (edaspidi *hoonestaja*) kasuks.

2. Punktis 1 nimetatud hoonestusõigus seatakse alljärgnevate põhitingimustega:

2.1 õigusega ehitada, omada ja hooldada käesoleva otsuse tegemise ajal hoonestamata kinnisasjale kavandatava Paldiski pump-hüdroakumulatsioonijaama veehaarderajatisega seotud ehitisi ja kommunikatsioone otsuse lisas (lisa 1) oleval skeemil näidatud asukohas 4 400m<sup>2</sup> suurusel alal;

- 2.2 juhul, kui Lääne-Harju vald ja Energiasalv Valdus OÜ lepivad kokku punktis 2.1 nimetatud ehitiste toimimiseks ja kasutamiseks Energiasalv Valdus OÜ poolt vajaliku infrastruktuuri (muu hulgas, kuid mitte ainult, juurdepääsuteed ja kaablid) alusele maale muude asjaõiguste seadmises, siis seatakse need vähemalt hoonestusõiguse tähtajaga võrdselt tähtjaks ja tasuta;
- 2.3 hoonestusõigus ei ulatu kolmandatele isikutele kuuluvatele kinnisasjal paiknevatele ja seda läbivatele liinidele, trassidele ning muudele kommunikatsioonidele;
- 2.4 hoonestusõiguse tähtaeg on 99 (üheksakümmend üheksa) aastat. Hoonestusõiguse tähtaeg hakkab kehtima kinnistusraamatusse hoonestusõiguse kande tegemisele järgnevalt päevast;
- 2.5 Energiasalv Valdus OÜ maksab Lääne-Harju vallale hoonestusõiguse tasu eelneva kalendriaasta eest hiljemalt 31. maiks. Hoonestusõiguse tasu suurus on 50 000 (viiskümmend tuhat) eurot aastas. Hoonestusõiguse tasu tasumine toimub alljärgnevalt:
- 2.5.1 alates punktis 2.1 nimetatud rajatiste ehitamise kuupäevast (ehitamise alustamisest või ehitamise alustamise teatise esitamisest, olenevalt kumb saabub varem) maksab Energiasalv Valdus OÜ tasu 50% punktis 2.5 toodud summast aastas;
- 2.5.2 alates punktis 2.1 nimetatud rajatiste kasutusloa väljastamisest ja elektrienergia võrku müümise kuupäevast maksab Energiasalv Valdus OÜ tasu 100% punktis 2.5 toodud summast aastas;
- 2.5.3 perioodil, mis jääb hoonestusõiguse lõppemise ja enne hoonestusõiguse ala Lääne-Harju vallale tagastamise vahele, tasub Energiasalv Valdus OÜ Lääne-Harju vallale tasu summas 50% punktis 2.5 toodud summast aastas. Viidatud kohustus lõpeb hiljemalt 12 kuud pärast hoonestusõiguse lõppemist;
- 2.5.4 osapooled tasaarvestavad Energiasalv Valdus OÜ kantud väikesadama (punkt 2.6)projekteerimis-, ehitus- ja muud kulud täies ulatuses tasumisele kuuluvatelt hoonestustasu maksetelt Energiasalv Valdus OÜ esitatud kuludokumentide alusel. Tasaarvestuseks kasutatakse kuni 50% punktides 2.5.1-2.5.3 toodud iga-aastase hoonestusõiguse tasu summast 99 aasta jooksul seni, kuni väikesadama projekteerimis-, ehitus- ja muud kulud on tasaarvestatud. Sealjuures Lääne-Harju vallale rahas üle kantav summa on 50% aastas;
- 2.5.5 hoonestusõiguse tasu indekseerimine toimub iga 4 aasta tagant vastavalt tarbijahinnaindeksile, kuid mitte enam kui 5% võrra korraga. Hoonestusõiguse tasu ei vähendata;
- 2.5.6 hoonestusõigusega koormatava kinnistu ala väljaspool hoonestusõiguse ala ja väljaspool võimalikke Energiasalv Valdus OÜ kasuks seatud servituutide ala jääb avalikult kasutatavaks maaks, võimaldades vaba ligipääsu väikesadamale. Hoonestusõiguse omanik tagab avaliku juurdepääsu ka hoonestusõigusega hõlmatud aladel, mille piiramine ei ole vältimatult vajalik avalikkuse turvalisuse või rajatiste töövõime tagamiseks;
- 2.6 Energiasalv Valdus OÜ projekteerib ja rajab 6 (kuue) aasta jooksul, alates hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest, S. Julajevi tee 4 kinnistule Paldiski linna üldplaneeringus ette nähtud ja avalikkusele suunatud väikesadama, mis on esialgsetes projektidokumentides kirjeldatud vastavalt Paldiski pump-hüdroakumulatsioonijaama koosseisu kavandatava väikesadama põhiprojektis (Corson OÜ töö nr 2002). Kõik väikesadama rajamiseks vajalikud ehitus- ja kasutusload hangib Energiasalv Valdus OÜ. Kui väikesadama rajamisega muutub S. Julajevi tee 4 kinnistu kaldajoon ja selle tulemusel kinnistu pindala suureneb, siis kinnistu kaldajoone ja/või selle tulemusel kinnistu pindala suurenemise tõttu vajalikud maatoimingud teostab Lääne-Harju vald omal kulul;
- 2.7 punktis 2.6 kirjeldatud rajatav väikesadam on Lääne-Harju valla omand. Energiasalv Valdus OÜ annab pärast sadama valmimist, kuid mitte hiljem, kui 12 (kaksteist) kuu jooksul, väikesadama valduse üle Lääne-Harju vallale. Alates väikesadama valdusse saamisest vastutab väikesadama kulude (sealhulgas, kuid mitte ainult, valdamise, opereerimis-, hooldus- ja muude kulude) eest Lääne-Harju vald ja ta kannab ka juhusliku hävimise riisikot;
- 2.8 muud hoonestusõiguse kohustused:
- 2.8.1 Energiasalv Valdus OÜ on kohustatud säilitama hoonestusõigusega koormatud kinnistu heas seisukorras ja tagama kinnistu heakorra. Korrashoiuks vajalikud parendustööd ja uuendused on hoonestaja kohustatud teostama omaniku poolt määratud tähtpäevaks;
- 2.8.2 Energiasalv Valdus OÜ on kohustatud kandma kõik kinnistuga seotud avalik-õiguslikud koormatised ja tasuma sellega seotud maksud;
- 2.8.3 hoonestusõiguse võõrandamiseks või koormamiseks asjaõigusega on vajalik kinnisaja omaniku nõusolek, mille kohta tehakse kinnistusraamatusse vastav kanne. Hoonestusõiguse

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

2.8.4 hoonestaja kohustub nõustuma reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmisega kinnisasjale ja hoonestusõigusele rajatavate ning olemasolevate tehnovõrkude ja rajatiste teenindamiseks ning remontimiseks selle eest tasu nõudmata;

2.8.5 juhul, kui Energiasalv Valdus OÜ ei alusta käesoleva otsuse punktis 2.1 nimetatud rajatise ehitust hiljemalt 31.12.2031 on Lääne-Harju vallal õigus vastavalt asjaõigusseaduse § 244<sup>1</sup> nõuda hoonestusõiguse kandmist enda nimele (hoonestusõiguse kinnisasja omanikule langemine). Hoonestusõiguse langemisel kinnisasja omanikule hoonestajale hüvitust ei maksta ja hoonestaja peab hoonestusõiguse üle andma omanikule tasuta. Nimetatud tingimuse kohta tehakse kinnistusraamatusse vastav kanne;

2.8.6 Lääne-Harju valla ja Energiasalv Valdus OÜ juhivad oma tegevuses (s,h käesolevas otsuses reguleerimata küsimustes) 22.02.2024 sõlmitud ühiste kavatsuste protokollist (lisa 2).

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

4. Kõik hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimise kulud kannab hoonestaja.

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Küllli Tammur

vallavolikogu esimees

