



LÄÄNE-HARJU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Paldiski

18. juuni 2024 nr 30

Vallavara otsustuskorras võõrandamine

Keila Vallavolikogu 31.03.2016 määrusega nr 60 kinnitatud Keila valla soojusmajanduse 2015-2025 aastate arengukava järgi varustab Klooga aleviku kaugküttevõrk soojusega viite kortermaja, koolimaja ja noortekeskust ning kaugküttevõrk kuulub vallale. Keila Vallavolikogu 10.10.2017 otsusega nr 371/1017 ja selle alusel 24.10.2017 sõlmitud lepinguga anti soojamajanduse taristu tasuta 15 aastaks N.R. Energy Osühingu kasutusse. Lepinguga võttis N.R. Energy Osühing kohustuse tagastada lepingu lõppemisel taristu koos parendustega Keila vallale, tema õigusjärglasele või eelnimetatu poolt osundatud kolmandale isikule töökorras, tähtajaliselt hooldatult ja kompleksuses, mis võimaldab soojuskatkestusteta taristut edasi ettenähtud viisil ja mahus opereerida. Taristu tagastamisel tuleb vallal lepingu kehtivuse perioodil teostatud investeeringud N.R. Energy Osühingule kompenseerida investeeringute jääkväärtuses.

2023. a suvel esitasid Klooga alevikus Saare tn 5 ja Liiva tn 7 kortermajad taotlused kortermajade kaugküttega liitumiseks. DEM Projekt OÜ koostatud projekti „Kaugküttetorustik Klooga alevikus Saare tn 5 ja Liiva tn 7“, töö nr 655023 alusel alustas N.R. Energy Osühing kaugküttetorustiku (ehitisregistri kood 221445268) ehitamist ja tegi investeeringuid. Ehitusloa kohaselt ei tohtinud ehitamisega rikkuda asjaõigusi. Saare tn 5 ja Liiva tn 7 kaugküttevõrku maa kasutusõiguse lahendamiseks esitas N.R. Energy Osühing 06.03.2024 Lääne-Harju vallale sundvalduse taotluse Klooga alevikus Kivi tn 3, Saare tn 5 ja Liiva tn 7 kortermajade aluste kinnistute sundvaldusega koormamiseks ning Saare tänava tähtajatu isikliku kasutusõigusega koormamiseks.

Keila valla soojamajanduse arengukavaga aastateks 2015-2025 kohaselt uue võrgu rajamisega on soovitatav lahendada ka trasside omandiküsimus ja selgitada välja, kes teeb vastava investeeringu, kas soojusettevõtja või vald. Arengukava kohaselt on valla seisukohast soovitatav võrk jätta valla omandisse, et võimaldada teha hankeid soodsaima soojusvarustaja leidmiseks. Tähtajatu sundvaldus ja isiklik kasutusõigus N.R. Energy Osühingu kasuks tekitaks 24.10.2032 taristu kasutuslepingu lõppemisel olukorra, kus Klooga alevikus viie kortermaja, koolimaja ja noortekeskuse kütmine toimub Lääne-Harju vallale kuuluvatest trassidest ning kahe kortermaja kütmine N.R. Energy Osühingu trassist, mis ei anna võimalust teha hankeid soodsaima soojusvarustaja leidmiseks.

Projekti kooskõlastamisel andis vald kooskõlastuse uue trassi ehituseks, andes sellega kinnituse, et vald on teadlik trassi orienteeruvast ehitusmaksumusest ligikaudu 125 000 eurot, millele lisandub käibemaks. Lepingu kohaselt tekiks kohalikul omavalitsusel kohustus N.R. Energy Osühingule välja maksta taristu investeeringu jääkväärtus siis, kui valla ja N.R. Energy Osühingu vahel leping lõpeb ja trassid antakse uuesti vallale üle. Amortisatsiooniaja pikkus on arengukava kohaselt 40 aastat. Lepingu lõpuni on jäänud 8 aastat (2032-2024=8). Amortisatsiooniaja lõpuni jääb sellest hetkest 32 aastat (40-8=32).

Lepingu lõppedes on investeringu jääkväärtus 117 000 eurot, millele lisandub käibemaks (192 000-liitumistasud $2 \times 20\,000$) $\times 32/40=117\,000$ eurot).

Tulevaste kohustuste täpsustamisel leiti, et kuna N.R. Energy Osühingule kuulub juba Klooga aleviku kaugkütte katlamaja ja N.R. Energy Osühing on teinud investeringuid kahe uue kortermaja liitumiseks, siis on otstarbekas N.R. Energy Osühingule müüa olemasolevad viie kortermaja ning koolimaja kütmiseks vajalikud Klooga soojatrassid investeringu jääkväärtusega. Jääkväärtus on arvestatud Lääne-Harju vallale kuuluvate Harju maakond, Lääne-Harju vald, Klooga alevik, Aedlinna tee 5 // Järve tee 4 // 6 // Kivi tn 2 // 3 // 4 // Kivi tänav // Saare tn 1 // 3 // Saare tänav asuva kaugküttetorustiku (ehitisregistri kood 220826477) 2017. aasta renoveerimise maksumuse alusel (174 888 eurot, millest omaosalus 50% ehk 87 444 eurot). Arvestades amortisatsiooni on jääkväärtus 72 141 eurot ($87\,444 \times 33:40=72\,141,30$). N.R. Energy Osühing nõustus kaugküttetorustiku omandama.

Kuigi tehnorajatise võõrandamiseks ei ole notariaalne vorm vajalik, siis N.R. Energy Osühing soovis Klooga soojatrasside omandamisel sõlmida selle kohta notariaalselt tõestatud ostu-müügitehingu, mille järgselt kõik isiklikud kasutusõigused ja sundvaldused vormistatakse N.R. Energy Osühingu kasuks. Kuna asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15² lõike 1 ja 2 kohaselt on kinnisasja omanik kohustatud taluma olemasolevat tehnovõrku või -rajatist, mis on püstitatud enne maa esmakinnistamist, siis Klooga kaugküttetorustiku rekonstrueerimisel 2017. aastal leiti, et seadusest tulenev kitsendus kehtib edasi ning Keila vald Klooga alevik, Aedlinna tee 5 // Järve tee 4 // 6 // Kivi tn 2 // 3 // 4 // Kivi tänav // Saare tn 1 // 3 // Saare tänaval asuvatele kinnisasjadele sundvalduseid ega isikliku kasutusõiguseid ei seadnud. Juhul, kui N.R. Energy Osühing leiab, et on vajalik maa kasutusõigus lahendada uute kitsendusega, on Lääne-Harju Vallavalitsus volitatud pärast kirjaliku või notariaalse võõrandamise lepingu sõlmimist lahendada N.R. Energy Osühingu kasuks seatavaid sundvalduse või isikliku kasutusõiguse taotlusi.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 ja Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § 14¹ lõike 4⁴ alusel ning arvestades Keila Vallavolikogu 31.03.2016 määrust nr 60 „Keila valla soojamajanduse arengukava aastateks 2015-2025 kinnitamine“, Lääne-Harju Vallavolikogu 30.04.2019 määruse nr 5 „Vallavara valitsemise kord“ § 24 punkti 3, § 25 lõike 1 punkti 2, § 29 punkti 5, § 34 lõiget 2 ja kooskõlas Keila Vallavolikogu 10.10.2017 otsuse nr 371/1017 alusel 24.10.2017 sõlmitud kokkuleppega ning arvestades vallavolikogu alatise eelarve- ja majanduskomisjoni 13.06.2024 seisukohta

1. Võõrandada otsustuskorras N.R. Energy Osühingule (registrikood 12364776), hinnaga 72 141 (seitsekümmend kaks tuhat ükssada nelikümmend üks) eurot Lääne-Harju vallale kuuluv Klooga aleviku kaugküttetorustik (ehitisregistri kood 220826477) vastavalt kaugküttetorustiku asendiplaanile (lisa), mis asub Harju maakonnas Lääne-Harju vallas Klooga alevikus järgmistel katastriüksustel:

- 1) Aedlinna tee 5 (katastritunnus 29501:009:0379);
- 2) Järve tee 4 (katastritunnus 29501:009:0158);
- 3) Järve tee 6 (katastritunnus 29501:009:0159);
- 4) Kivi tänav (katastritunnus 29501:001:0548);
- 5) Kivi tn 2 (katastritunnus 29501:009:0148);
- 6) Kivi tn 3 (katastritunnus 29501:009:0149);
- 7) Kivi tn 4 (katastritunnus 29501:009:0150);
- 8) Saare tänav (katastritunnus 29501:001:0555);
- 9) Saare tn 1 (katastritunnus 29501:009:0115);
- 10) Saare tn 3 (katastritunnus 29501:009:0162).

2. Volitada vallavanemat edasivolitamise õigusega sõlmima Klooga kaugküttetorustiku võõrandamise lepingut.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
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