



LÄÄNE-HARJU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Paldiski

26. august 2025 nr 75

Hoonestusõiguse seadmine enampakkumise korras

Klooga alevik on elanike arvu poolest suuruselt teine asula Lääne-Harju vallas, kus elab ca 1000 elanikku. Vallavalitsus on teinud elanike ettepanekul eeltööd, et alevikku tuleks mõni suurem kaubandusasutus. Aleviku keskosas peatänava ääres on kehtiva üldplaneeringu kohaselt kaks ärimaa juhtotstarbega kinnistut, millest ühel paikneb tänaseks hooldekodu ja teisel keskne vaba aja veetmise kompleks mänguväljakuga. Vallavalitsus on läbi viinud maakorralduslikud toimingud piirimuudatuse näol Aedlinna tee 10 ja Aedlinna tee 12 katastriüksuste vahel ning moodustanud Aedlinna tee 10 katastriüksuse (katastritunnus 43101:001:2700) pindalaga 4001 m² eesmärgiga kavandada sellele kaubandushoone.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 34 lõike 2, asjaõigusseaduse § 255¹, Lääne-Harju Vallavolikogu 30.04.2019 määruse nr 5 „Vallavara valitsemise kord“ § 35 lõike 1, lõike 2 ja lõigete 4–9 alusel ning arvestades vallavolikogu alatise majandus- ja eelarvekomisjoni XX.08.2025 seisukohta

1. Koormata hoonestusõigusega enampakkumise korras Lääne-Harju vallale kuuluv kinnistu registriosa nr 9606250, katastritunnus 43101:001:2700, koha-aadress Aedlinna tee 10, Klooga alevik, Lääne-Harju vald, pindala 4001 m², sihtotstarve 80% üldkasutatav maa/20% tootmismaa.

2. Hoonestusõiguse tingimused:

2.1 hoonestusõigus seatakse tähtajaga 50 aastat;

2.2 hoonestusõiguse tasu määratakse kindlaks enampakkumise korras ja tasu indekseeritakse iga-aastaselt tarbijahinnaindeksi (THI) alusel, kuid mitte enam kui 3,5%;

2.3 hoonestaja (hoonestusõiguse omaja) on kohustatud hoonestama hoonestusõigusega koormatava kinnistu kaubandushoonega (ehitise kasutamise otstarbe kood 12311) toidu- ja esmatarbekaupadega kauplemiseks ja selle teenindamiseks vajalike rajatistega;

2.4 hoonestaja on kohustatud finantseerima ehitusõiguse määramiseks vajaliku detailplaneeringu koostamist, tellima ehitusprojekti, taotlema ehitusluba ja hoone valmis ehitama;

2.5 hoonestaja on kohustatud tegema käesoleva punkti alampunktis 2.3 ja 2.4 nimetatuga kaasnevad muud tööd ja tegevused (sh taotlema ehitus- ja kasutusloa), mis on vajalikud hoonestaja õiguste ning kohustuste täitmiseks, omal kulul, ja need ei kuulu hüvitamisele Lääne-Harju valla poolt;

2.6 hoonestaja on kohustatud pärast hoonestusõiguse kandmist kinnistusraamatusse sõlmima detailplaneeringu koostamise finantseerimislepingu hiljemalt kuue (6) kuu jooksul ja ehitama hoone valmis hiljemalt kolme (3) aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist. Kaubandushoone loetakse valminuks ehitisele kasutusloa andmise päevast;

2.7 juhul, kui hoonestaja ei ole käesoleva punkti alampunktis 2.3 nimetatud ehitist ehitanud või alampunktis 2.6 nimetatud kohustust täitnud või rikub oluliselt muid lepingulisi kohustusi, on

kinnisasja omanikul õigus vastavalt asjaõigusseaduse §-le 244¹ nõuda hoonestusõiguse kandmist enda nimele (omanikule langemine). Hoonestusõiguse langemisel kinnisasja omanikule hoonestajale hüvitist ei maksta. Nimetatud tingimuse kohta tehakse kinnistusraamatusse vastav kanne;

2.8 hoonestusõiguse võõrandamiseks, sh osaliseks võõrandamiseks, on vajalik kinnisasja omaniku igakordne nõusolek. Nimetatud nõusoleku andmise tingimuseks on kõigi kinnisasja omaniku ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepete ning kohustuste ülevõtmine hoonestusõiguse omandaja(te) poolt. Nimetatud tingimuse kohta tehakse kinnistusraamatusse vastav kanne;

2.9 hoonestusõiguse koormamiseks asjaõigusega (sh hüpoteegiga) on vajalik kinnisasja omaniku nõusolek (volikogu otsus). Nimetatud tingimuse kohta tehakse kinnistusraamatusse vastav kanne;

2.10 kõik hoonestusõigusega koormatud kinnistul lasuvad ja tulevikus kehtestatavad maksud tasub ning avalik-õiguslikud reaalkoormatise kannab hoonestaja;

2.11 kõik hoonestusõiguse seadmise lepingu-, asjaõiguslepingu sõlmimise ja kinnistusraamatusse kandmise kulud kannab hoonestaja;

2.12 hoonestusõiguse võõrandamine hoonestaja poolt ei katkesta ega peata käesoleva punkti alampunktis 2.6 nimetatud tähtaegade kulgemist;

2.13 hoonestaja surma korral katkevad käesoleva punkti alampunktis 2.6 nimetatud tähtajad. Hoonestaja surma korral lepivad kinnisasja omanik ja hoonestaja pärija kokku uued tähtajad arvestusega, et kaubandushoone ehitatakse valmis hiljemalt 3 (kolme) aasta jooksul pärast pärandi ülevõtmist pärijale. Juriidilise isiku õigusjärglaseta lõppemisel (äriregistrist kustutamisel) langeb hoonestusõigus omanikule;

2.14 hoonestusõiguse lõppemisel või hoonestusõiguse omanikule langemisel taastab hoonestaja omal kulul hoonestusõiguse eelse olukorra ja hoonestajale ei maksta hoonestusõiguse lõppemisel hüvitist. Hoonestajal ja kinnisasja omanikul on õigus kokku leppida, et kaubandushoone ning selle teenindamiseks vajalikud rajatised jäävad kinnisasja oluliseks osaks;

2.15 hoonestusõiguse omanikul on õigus kaubandushoonele kasutusloa saamise järgselt taotleda kinnistu otsustuskorras omandamist selle hoonestusõiguse sõlmimise ajal koostatud hindamisakti alusel määratud kehtiva turuhinnaga. Hindamise kulud kannab hoonestusõiguse omandaja.

3. Lääne-Harju Vallavalitsusel (edaspidi *vallavalitsus*) viia läbi elektrooniline enampakkumine hoonestaja(te) leidmiseks Lääne-Harju vallale kuuluval kinnistul registriosa nr 9606250, katastritunnus 43101:001:2700, koha-aadress Aedlinna tee 10, Klooga alevik, Lääne-Harju vald, järgmistel tingimustel:

3.1 hoonestusõiguse tasu alghind on 750 eurot/aastas, tasu indekseeritakse iga-aastaselt tarbijahinnaindeksi (THI) alusel, kuid mitte enam kui 3,5%;

3.2 enampakkumise tagatisraha on 10% alghinnast;

3.3 enampakkumise võitjaks tunnistatakse isik, kes pakub kõrgeimat aastatasu suurust ja nõustub hoonestusõiguse tingimustega;

3.4 enampakkumise korraldab ja tulemused kinnitab Lääne-Harju Vallavalitsus, kes teavitab sellest vallavolikogu;

3.5 enampakkumise võitjaga sõlmitakse hoonestusõiguse leping kuni kolme kuu jooksul pärast enampakkumise tulemuste kinnitamise kohta tehtud õigusakti teatavaks tegemist;

3.6 enampakkumise võitja tasub kõik hoonestusõiguse seadmisega seotud dokumentide vormistamise kulud, riigilõivud ja notaritasud;

3.7 hoonestusõiguse aastatasu tuleb tasuda täies ulatuses enne müügi- ja asjaõiguslepingu sõlmimist;

3.8 võrdsete pakkumiste korral otsustatakse hoonestaja liisuheitmise teel.

4. Volitada Lääne-Harju vallavanemat, edasivolitamise õigusega, sõlmima enampakkumise võitjaga käesoleva-otsuse punktis 1 nimetatud kinnisasja hoonestusõiguse lepingut.

5. Otsus jõustub teatavastegemisest.

6. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) või esitada vaie Lääne-Harju Vallavolikogule 30 päeva jooksul otsuse teatavastegemisest arvates.

(allkirjastatud digitaalselt)

Olga Kugal

vallavolikogu esimees