**Pkp.**

**Eelnõu nr.**

|  |
| --- |
| VIIMSI VALLAVOLIKOGU |
|  |
| **OTSUS** |
|  |
|  |
| Viimsi |  20. juuni 2017 nr |
|  |
|  |
| Mereääre tee 11 kinnistule hoonestusõiguse seadmine MTÜ Tammneeme Sadam kasuks |  |
|  |
|  |
| Viimsi Vallavalitsuse ja Tammneeme Sadam MTÜ vahel on 14.10.2013 sõlmitud hoonestusõiguse seadmise eelleping, mille kohaselt lepiti kokku, et peale detailplaneeringu alusel iseseisva sadama-ala katastriüksuse moodustamist ja Viimsi Vallavolikogu vastavat otsust seab vald Tammneeme Sadama MTÜ kasuks hoonestusõiguse tasu maksmise kohustuseta tähtajaga 50 aastat. Tammneeme ranna-ala ja sellega külgneva mereala detailplaneering kehtestati Viimsi Vallavalitsuse 23. novembri 2016 korraldusega nr 720 *„Tammneeme külas, kinnistu Tammneeme ranna-ala ja sellega külgneva mereala detailplaneeringu kehtestamine“.* Detailplaneeringu kohane Tammneeme ranna-ala kinnistu jagamise tulemusel on hoonestusõiguse esemeks olev Mereääre tee 11 kinnistu kantud kinnistusraamatusse 25.05.2017 (reg nr. 13313102, katastritunnus: [89001:001:0881](http://www.maaamet.ee/ky/FindKYbyT.asp?txtCU=89001:001:0881)).  |
| Arvestades eeltoodut, võttes aluseks „Viimsi valla põhimääruse“ § 160 lõike 2 punkti 1 ja § 165 lõike 1, juhindudes asjaõigusseaduse §-dest 241-2551, Viimsi Vallavolikoguo t s u s t a b: |

1. Seada otsustuskorras hoonestusõigus Viimsi valla (edaspidi omanik) omandis olevale kinnistule (Mereääre tee 11, kinnistusosa registriosa 13313102, katastritunnus 89001:001:0881) MTÜ Tammneeme Sadam (registrikood 80350493) (edaspidi hoonestaja) kasuks. Hoonestusõigus seatakse kogu kinnisasjale.
2. **Hoonestusõiguse seadmise põhitingimused:**
	1. Hoonestusõigus seatakse tervele kinnisasjale eesmärgiga rajada kinnistule väikesadam ja osutada väikesadamateenuseid;
	2. hoonestusõiguse tähtaeg on 50 aastat. Hoonestusõiguse tähtaeg hakkab kulgema hoonestusõiguse kande tegemisest kinnistusraamatusse;
	3. hoonestusõigus seatakse tasuta, st et hoonestaja ei maksa hoonestusõiguse eest kinnistu omanikule tasu;
	4. Hoonestaja on kohustatud:
		1. hoonestajal on õigus ja kohustus kasutada hoonestusõigusega koormatud kinnistut üksnes väikesadamana ja väikesadamateenuste osutamiseks ning sellega seonduvate hoonete ja rajatiste ehitamiseks, omamiseks ja kasutamiseks;
		2. tagama, et Viimsi valla omandis olevate või Viimsi vallale teenust osutatavate veesõidukite osas tasu ei võeta;
		3. teostama omal kulul kinnistul projekteerimise-, ehitus-, renoveerimis- ja muud tööd ning teostama toimingud (sh vajalike lubade ja kooskõlastuste taotlemine), mis on vajalikud väikesadama ning sellega seotud hoonete ja rajatiste valmimiseks, kasutusloa väljastamiseks ja kasutusse võtmiseks;
		4. järgima ehitise projekteerimisel ja ehitamisel head ehitustava, ehitamist ja ehituse projekteerimist reguleerivaid õigusakte ning asjaomaste instantside nõudeid;
		5. tagama pärast ehitiste püstitamist nende säilimise;
		6. kui ehitis hävib tervikuna või osaliselt, on hoonestaja kohustatud ehitise omal kulul üles ehitama või taastama omaniku poolt sätestatud tähtpäevaks;
		7. tagama hoonestusõigusega koormatud kinnisasja alatise heakorra;
	5. kõik kinnistul hoonestusõiguse seadmisel olemasolevad rajatised ning hoonestusõiguse kestel püstitatavad hooned ja rajatised muutuvad hoonestusõiguse oluliseks osas.
3. **Hoonestusõiguse koormamine:**
	1. hoonestaja võib hoonestusõigust koormata isiklike kasutusõigustega, kasutusvaldusega ning muude asjaõigustega üksnes omaniku kirjalikul nõusolekul. Võlaõigustega (üür või muud kasutuslepingud) koormamiseks ei ole omaniku nõusolek vajalik;
	2. hoonestaja seab kinnistu omaniku kasuks kinnistule avaliku kasutuse servituudi;
	3. käesoleva otsuse punkti 3 ja selle alapunktides nimetatud tingimuste kohta tehakse kanne kinnistusraamatusse.
4. **Hoonestusõiguse võõrandamine:**
	1. hoonestaja võib hoonestusõigust võõrandada üksnes omaniku nõusolekul;
	2. hoonestusõiguse võõrandamise nõusoleku andmise tingimuseks on kõigi hoonestusõiguse seadmise lepingus fikseeritud omaniku ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmine hoonestusõiguse omandaja poolt, mis seisneb hoonestusõiguse võõrandamise lepingus tingimuste sisaldumist, mille kohaselt hoonestusõiguse omandaja võtab üle hoonestusõiguse seadmise lepingus fikseeritud võlaõiguslikud kokkulepped;
	3. hoonestaja koormab hoonestusõiguse ostueesõigusega kinnistu igakordse omaniku kasuks hoonestusõiguse igakordselt võõrandamisel. Nimetatud kokkulepe kantakse kinnistusraamatusse.
5. **Hoonestusõiguse kinnistu omanikule langemine**
	1. hoonestusõigus lõpeb ja langeb omanikule, kui hoonestaja ei ole hiljamalt kuue aasta jooksul peale hoonestusõiguse tekkimist ehitanud valmis detailplaneeringu ehitusõigusega ette nähtud ehitisi. Ehitised loetakse valminuks, kui neile on väljastatud seaduse kohaselt kasutusluba või kasutusteatis;
	2. hoonestusõiguse lõppemisel või hoonestusõiguse omanikule langemisel ei maksa kinnistu omanik hoonestajale hüvitist ega kompenseeri hoonestusõigusega seonduvalt mistahes tehtud kulutusi.
6. **Hoonestusõiguse tähtaja saabumine**
	1. hoonestusõiguse tähtaja lõppemisel on hoonestajal eesõigus hoonestusõigust uuendada;
	2. hoonestusõiguse lõppemisel muutuvad kinnistul asuvad hooned ja rajatised maa oluliseks osaks, hoonestaja ei või hooneid ega rajatisi hoonestusõiguse lõppemisel ära vedada.
7. Kõik hoonestusõigusega koormatud kinnisasjal lasuvad maksud ja avalik-õiguslikud koormatised tasub ja/või kannab hoonestaja.
8. hoonestusõiguse seadmisega seotud kulud, notaritasu ja riigilõivu kannavad omanik ja hoonestaja võrdsetes osades.
9. Anda volitused vallavanemale (edasivolitamise õigusega) hoonestusõiguse lepingu sõlmimiseks (sh volituse hoonestusõiguse lepingu täitmise käigus vajalike omaniku nõusolekute jms andmiseks) MTÜ-ga Tammneeme Sadam.
10. Otsus jõustub teatavakstegemisest MTÜ-le Tammneeme Sadam.
11. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest

|  |
| --- |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |  |
| Vallavolikogu esimees |  |

Eelnõu esitaja: Viimsi Vallavalitsus

Eelnõu koostaja: vallakantselei

Kooskõlastatud:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Rein Loik | Margus Talsi | Kristi Tomingas |
| Vallavanem | Abivallavanem | Vallasekretär |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Erik Vest | Merit Renlund |  |
| Keskkonna- ja planeerimisameti juhataja  | Jurist  |  |

**Seletuskiri**

Viimsi Vallavolikogu otsuse

„Mereääre tee 11 kinnistule hoonestusõiguse seadmine MTÜ Tammneeme Sadam kasuks“

eelnõu juurde

Viimsi Vallavalitsuse ja Tammneeme Sadam MTÜ vahel on 14.10.2013 sõlmitud hoonestusõiguse seadmise eelleping, mille kohaselt lepiti kokku, et peale detailplaneeringu alusel iseseisva sadama-ala katastriüksuse moodustamist ja Viimsi Vallavolikogu vastavat otsust seab vald Tammneeme Sadama MTÜ kasuks hoonestusõiguse tasu maksmise kohustuseta tähtajaga 50 aastat. Tammneeme ranna-ala ja sellega külgneva mereala detailplaneering kehtestati Viimsi Vallavalitsuse 23. november 2016 korraldusega nr 720 *„Tammneeme külas, kinnistu Tammneeme ranna-ala ja sellega külgneva mereala detailplaneeringu kehtestamine“.*

Hoonestusõiguse seadmise eesmärk on taastada vana külasadam ja anda see külarahva kasutusse. Hoonestusõiguse seadmine MTÜ Tammneeme Sadam kasuks võimaldab MTÜ-l taotleda erinevatest programmides rahastust väikesadama rajamiseks.

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. HÕ eesmärgiks on väikesadama ning sellega seonduvate hoonete ja rajatiste ehitamine väikesadamateenuste osutamiseks.

Kuna HÕ on tähtajaline õigus, tuleb ette näha ehitiste saatus HÕ tähtaja möödumisel. Asjaõigusseaduse § 252 kohaselt on hoonestajal 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) – langeb omanikule. Ehitise omanikule langemine on ette nähtud ka õiguskaitsevahendina lepingu rikkumise puhuks.

Üldjuhul on HÕ tasuline (AÕS § 254 lg 1). Tasu maksmise võib ka välistada, nagu käesoleval juhul tehakse.

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

Kuna HÕ on kinnisasi, siis on hoonestajal õigus vastavalt AÕS § 249 lõikele 1 seda võõrandada ja koormata kinnispandi, servituudi, reaalkoormatise või ostueesõigusega. AÕS § 249 lõike 11 ja 2 kohaselt saab seada HÕ võõrandamise ja koormamise tingimuseks omaniku nõusoleku, juhul kui selline tingimus on kantud kinnistusraamatusse. Käesoleval juhul hoonestaja võib hoonestusõigust koormata isiklike kasutusõigustega, kasutusvaldusega ning muude asjaõigustega üksnes omaniku kirjaliku nõusolekul ning nimetatud tingimuse osas tehakse kanne ka kinnistusraamatusse. Võlaõigustega (üür või muud kasutuslepingud) koormamiseks ei ole omaniku nõusolek vajalik.

Koostaja: Merit Renlund, jurist