



OTSUS

03.02.2017 nr 1-24/40

Hoonestusõiguse seadmine

Riigivaraseaduse § 10 lõike 1 punkti 1 ja § 91 lõike 5 punkti 3 ja kantsleri 24. jaanuari 2014. a käskkirja nr 1-5/10 „Volituste andmine varade asekanclerile“ punkti 2 alusel ning lähtudes Päästeameti 19. aprilli 2016. a taotlusest nr 1.11-2/317-1 „Ülevaade“ ja Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi 13. juuni 2016. a kirjast nr 313 „Erika tn 3 kinnisvara arendus“

1. Siseministriumil sõlmida (edaspidi *Hoonestaja*) hoonestusõiguse seadmise leping ning võtta riigivõimu teostamiseks kasutusse Tallinna linnas Erika tn 3 asuvast kinnistust (katastritunnus 78408:807:0030, registriosa nr 17485901, sihtotstarve riigikaitsemaa) otsuse lisas märgitud 2658 m<sup>2</sup> suurune maa-ala (*Hoonestusõiguse ala*), mille omanikuks on Riigi Kinnisvara Aktsiaselts (edaspidi *Hoonestusõiguse seadja*) järgnevatel tingimustel:
  - 1.1. Hoonestusõigus seatakse tasuta.
  - 1.2. Hoonestusõigusega seotud Hoonestaja õigusi ja kohustusi teostab Päästeamet.
  - 1.3. Kõik hoonestusõiguse alal lasuvad maksud tasub ning avalik-õiguslikud reaalkoormatised kannab Hoonestaja.
  - 1.4. Hoonestusõiguse tähtaeg on 16 aastat alates hoonestusõiguse seadmise kohta kande tegemisest kinnistusraamatusse.
  - 1.5. Hoonestaja on kohustatud lammutama Hoonestusõiguse alale jääva garaažikompleksi (ehitisregistri koodiga 120598154) ning ehitama Päästeameti teenistuse haldushoone koos seda teenindavate rajatistega ja infrastruktuuri rajatistega, milleks on Päästeameti teenistuse haldushoone teenindamiseks ja toimimiseks vajalikud tehnorajatised (vesi, kanalisatsioon, sadevesi, drenaaž, küte, side, elekter jms), juurdepääsuteed, kinnistusisised teed, parklad, haljastus (edaspidi *Ehitised*) ja saama Ehitistele kasutusloa hiljemalt 31.12.2022.a.
  - 1.6. Hoonestaja on kohustatud tegema omal kulul kõik ehitus- ja muud tööd ja teostama toimingud (sh vajalike lubade ja kooskõlastuste taotlemine), mis on vajalikud objekti valmimiseks, ekspluateerimiseks ja kasutusloa väljastamiseks.
  - 1.7. Hoonestaja kohustub oma kulul kindlustama Hoonestusõiguse alusel püstitatavad hooned Omanikuga eelnevalt kooskõlastatud kindlustusseltsis koheselt pärast hoonete ja rajatiste ehitamise lõpetamist tulekahju, veeavarii, loodusõnnetuse ja vandalismi

vastu ehitiste taastamisväärtuse ulatuses ja hoidma niisuguse kindlustuse kehtivana kuni käesoleva lepingu alusel seatava Hoonestusõiguse lõppemiseni. Omanikul on õigus nõuda Hoonestajalt käesolevas punktis nimetatud kindlustuse kohta väljastatud kindlustuspoliisi ära kirja esitamist. Vastav nõue peab olema Hoonestajale esitatud kirjalikult. Juhul, kui Hoonestaja ei ole kindlustanud eelnimetatud ehitisi kümne (10) päeva jooksul arvates hoonete ehitamise lõpetamisest, siis on Omanikul õigus hooned ise kindlustada ja sellega kaasnevad kulud Hoonestajalt sisse nõuda. Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et Hoonestaja kohustub tagama Hoonestusõiguse oluliseks osaks olevate Ehitiste säilimise, hoidma Hoonestusõiguse oluliseks osaks olevaid Ehitisi alaliselt heas seisukorras vastavalt kehtivale heakorra eeskirjale omal kulul Hoonestusõiguse tähtaja jooksul.

- 1.8. Hoonestusõiguse oluliseks osaks olevate hoonete ja rajatiste hävimisel või kahjustumisel täielikult või osaliselt on Hoonestaja kohustatud need omal kulul uuesti püstitama või taastama kolme (3) aasta jooksul.
- 1.9. Hoonestusõiguse võõrandamiseks on vajalik Hoonestusõigusega koormatud kinnistu omaniku nõusolek, kusjuures omanik seab võõrandamise nõusoleku andmise eeltingimuseks kõigi Hoonestusõigusega koormatud kinnistu omaniku ja Hoonestaja vahel sõlmitud hoonestusõigust puudutavate võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmise Hoonestusõiguse omandaja poolt.
- 1.10. Hoonestaja koormab Hoonestusõiguse esimesel järjekohal ostueesõigusega Hoonestusõigusega koormatud kinnistu igakordse omaniku kasuks Hoonestusõiguse igakordsel võõrandamisel.
- 1.11. Hoonestusõigusega koormatud kinnisasja otsene valdus on Omaniku poolt Hoonestajale üle antud enne käesoleva lepingu sõlmimist.
- 1.12. Hoonestusõigusega koormatud kinnistu omanik Hoonestajale Hoonestusõiguse omanikule langemise või Hoonestusõiguse kolmandale isikule üleandmise korral Ehitise eest hüvitist ei maksa.
- 1.13. Hoonestusõiguse lõppemisel kui ka ennetähtaegsel lõpetamisel jäävad Hoonestusõiguse alusel püstitatud Ehitised tasuta Hoonestusõiguse seadjale ning Hoonestajal ei ole õigust ega kohustust Hoonestusõiguse oluliseks osaks olevaid Ehitisi ära vedada ning Hoonestusõiguse seadjale ei ole õigust nõuda Hoonestajalt Hoonestusõiguse oluliseks osaks olevate Ehitiste ära vedamist. Hoonestusõiguse seadja ja Hoonestaja lepivad kokku, et seoses Hoonestusõiguse oluliseks osaks olevate Ehitiste ära vedamise õiguse kaotamisega Hoonestusõiguse seadjale Hoonestajale lepingu esemeks olevale kinnistule jäävate Ehitiste eest hüvitist ei maksa.
- 1.14. Hoonestusõiguse lõppemisel Hoonestusõiguse tähtaja möödumisel muutuvad hoonestusõiguse oluliseks osaks olevad ehitised maa oluliseks osaks ning lähevad Hoonestusõigusega koormatud kinnistu omaniku omandisse.
- 1.15. Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et kokkulepe isiklike õiguste ja üürimärkuste tagasiastumiseks, hoonestusõiguse lepingu, ostueesõiguse lepingu ja asjaõiguslepingu (edaspidi *Leping*) punktides 7.1 ja 7.2. sätestatud ehitise saatus hoonestusõiguse tähtaja saabumisel ning kokkulepe hüvitise välistamise kohta kantakse Hoonestusõiguse sisuna kinnistusraamatusse.

- 1.16. Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et Hoonestusõiguse lõppemisel Hoonestusõiguse tähtaja möödumise tõttu kohustub lepingu esemeks oleva kinnistu omanik sõlmima Hoonestajaga üürilepingu, mille kohaselt Päästeamet saab jätkata Lepingu punktis 3.2 nimetatud rajatava hoone kasutamist. Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et lepingu esemeks oleva kinnistu võõrandamise korral on Omanik kohustatud tagama, et lepingu eseme omandaja võtab üle käesolevas lepingupunktis sätestatud lepingu eseme omaniku kohustuse ning võtab endale kohustuse tagada selle kohustuse ülevõtmine lepingu eseme võõrandamisel ka järgmiste omanike poolt.
2. Kinnistu hoonestusõigusega koormamise üksikasjad sätestatakse notariaalselt tõestatud hoonestusõigusega koormamise lepingus ja asjaõiguslepingus.
3. Siseministeriumi varahaldusosakonna riigivara nõunikul kontrollida otsuse täitmist.

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Riho Kuppart  
varade asekanstler

Lisa: Hoonestusõiguse ala joonis