



Kliimaminister Kristen Michal
Keskkonnaministeerium

Meie: 23.05.2023 nr 5-5/46-1

Austatud minister

Alutaguse Vallavalitsus saatis keskkonnaministrile 08.07.2021 kirja nr 5-8/158-1, millega hoonestusõiguse seadmise lepingu punkt 4.8. kohaselt sooviti Rannapromenaadi kinnistu (registriosa nr 6549650, katastritunnus 22401:001:0616, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 14795m², koha-aadress Ida-Viru maakond, Alutaguse vald, Kauksi küla, Rannapromenaadi) võõrandada. Keskkonnaministeerium vastas Alutaguse Vallavalitsusele 12.05.2022 kirjaga nr 13-2/21/2687-3. Ministeerium andis teada, et: „Taotlusest ei selgu, milliseid olulisi takistusi sõlmitud hoonestusõiguse leping vallale seab, mida saaks ületada ainult kinnisasja vallale võõrandamisega. Kuivõrd valla planeeritavaid tegevusi on võimalik ellu viia ka riigimaa hoonestusõiguse kaudu, ei toeta Keskkonnaministeerium Rannapromenaadi kinnisasja võõrandamist kohalikule omavalitsusele.“ Samas märgiti, et valla pöördumises nimetatud tegevuskavatsuste ja nendega seotud võimalike hoonestusõiguse lepingust tulenevate takistuste täpsustumisel on Keskkonnaministeerium valmis kaaluma Rannapromenaadi kinnisasja võõrandamist.

Alutaguse Vallavolikogu asutas 25. veebruar 2021. a otsusega nr 308 sihtasutuse Alutagusemaa. Põhimääruse kohaselt on sihtasutuse eesmärgid:

- 1) Alutaguse vallas turismialase tegevuse koordineerimine ja arendamine, sealhulgas turunduse ja turismitoodete arendamine ning piirkonna maine kujundamine;
- 2) Alutaguse valla munitsipaalomandis olevate turismi- ja sadamarajatiste ning ehitiste haldamine ja arendamine.

Eesmärgi saavutamiseks täidab sihtasutus järgmisi ülesandeid:

- 1) majandab ja arendab sihipäraselt ning jätkusuutlikult sihtasutuse vara ja hallatavaid objekte;
- 2) korraldab Alutaguse valla sadamate, kaide, slippide, puhkealade ning turismi- ja puhkemajandusega seonduvate hoonete ja rajatiste haldamist;
- 3) korraldab sadamate tööd;
- 4) korraldab Peipsi järve äärsetes tasulistes parklates parkimist;
- 5) koordineerib koostööd kõigi asjast huvitatud isikute, organisatsioonide ja ühendustega;
- 6) korraldab üritusi, koolitusi ning teabe ja reklaami levitamist;
- 7) taotleb eraldisi ja annetusi riigisisestelt ning välismaistelt fondidelt, organisatsioonidelt ja muudelt juriidilistelt isikutelt;
- 8) täidab muid õigusaktidega kooskõlas olevaid ülesandeid sihtasutuse eesmärkide saavutamiseks.

Rannapromenaadi hoonestusõiguse lepingu punkti 4.3.6 kohaselt tuli Alutaguse vallal küsida riigilt nõusolekut kolmandate isikutega hoone kasutuslepingute sõlmimiseks. Alutaguse Vallavalitsus esitas 02.06.2021 Riigimetsa Majandamise Keskusele taotluse nr 5-5/53-3 nõusoleku saamiseks Rannapromenaadi kinnistul oleva rannahoone ja rannapromenaadi kasutusse andmiseks valla asutatud Sihtasutusele Alutagusemaa.

Riigimetsa Majandamise Keskuse 10.08.2021 otsusega nr 1-32/54 anti Alutaguse vallale luba sõlmida kasutusleping Sihtasutusega Alutagusemaa Rannapromenaadi kinnistul olevate ehitiste –

rannahoone (EHR kood 120767505) ja rannapromenaad (EHR kood 220691539) kasutamiseks. Riigimetsa Majandamise Keskus seadis oma otsuses tingimused, et kasutuslepingu kehtivuse tähtaeg on seotud hoonestusõiguse tähtajaga, ning selles lepitakse kokku, et kasutaja võtab rannahoone ja rannapromenaadi kasutamisel üle kõik kohustused, mis on kokku lepitud 06.10.2017. a sõlmitud hoonestusõiguse seadmise lepingus.

Alutaguse vallal on täna raskendatud Rannapromenaadi maaüksuse arendamine ja majandamine, kuna hoonestusõiguse lepingu tingimused on osutunud arengut takistavaks, kooskõlastamine RMKga on väga ajakulukas ja vastused kooskõlastuse saamise või mittesaamise osas ettearvamatud. Vallavalitsuse ja valla sihtasutuse majandustegevus hoonestusõigusega maal on pärsitud - RMK andis oma kooskõlastuse taotluse vastuskirjas 3-1.1/202364 SA-le Alutagusemaale teada, et „Hoonestusõiguse andmise eesmärgiks oli võimaldada hoonestajal ehitada, omada ja kasutada kinnistul olevaid ja sinna ehitatavaid ehitisi – rannahoonet ja rannapromenaadi koos nende teenindamiseks vajalike tehnovõrkudega ja asjakohaste rajatistega. Hoonestusõigusega ei antud hoonestajale ega ka kolmandatele isikutele õigust kasutada hoonestusõigusega koormatud kinnistut muudel eesmärkidel või taotleda omanikult nõusolekut kinnistu kasutamiseks muudel eesmärkidel. Kinnistu kuulub jätkuvalt riigile ja selle kasutusse andmine (sh rendile ja üürile andmine) toimub õigusaktidega ettenähtud korras. RMK vara kasutusse andmine ärilistel eesmärkidel toimub enampakkumise teel. Tulenevalt eeltoodust ei kooskõlastata korraldatavat konkurssi välimüügiplatside üürile andmiseks Rannapromenaadi kinnistul.“

Alutaguse Vallavalitsusele ja SA-le Alutagusemaale laekub suvitushooajaks ettevõtjate taotlusi, kus palutakse võimalust kauplemistegevuseks ja vabaaja tegevuste läbiviimiseks Rannapromenaadi kinnistul. Lähtudes RMK vastuskirjast 3-1.1/202364 ei ole vallal selleks hoonestusõiguse lepingust tulenevalt õigust, vaid peaksime esitatud avaldused edasi suunama kinnisasja omanikule (Riigivara valitseja Keskkonnaministeerium, volitatud asutus RMK). Antud olukord takistab arenevas Kauksi ranna puhkepiirkonnas ettevõtluskeskkonna arendamist. Täna esitatud taotlused välikohvimasina, jäätisemüüjate, ujuvvhendite ja rannainventari jms rendiks suunatakse kõik kooskõlastamiseks RMKle. Eelneval aastal sellist takistust ei tehtud. Olukord on arusaamatult absurdne, eelkõige arvestades, et Vabariigi valitsuse sõnum KOVle on olnud: „toetada ja arendada ettevõtlust!“

Tuginedes Keskkonnaministeeriumi kirjale 12.05.2022 nr 13-2/21/2687-3, milles osundati võimalusele eelnev otsus üle vaadata, kui esineb objektiivseid põhjuseid, palume Teid kaaluda riigi omandis oleva Rannapromenaadi kinnistu võõrandamist Alutaguse vallale alljärgnevatel põhjustel:

1. Riigivara valitseja on Keskkonnaministeerium ning volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus. Iisaku valla (Alutaguse valla õiguseallane) ja Keskkonnaministeeriumi volitatud asutuse Riigimetsa Majandamise Keskuse (RMK) vahel sõlmiti 06. oktoobril 2017. aastal Jõhvi notar Tiit Juse büroos hoonestusõiguse seadmise leping (edaspidi leping) Rannapromenaadi maaüksusele, millele on seotud hoonestusõigus tähtajaga 50 aastat.

2. Lepingus on kohustusena kirjas, et Rannapromenaadi kinnistule on hoonestaja kohustatud ehitama rannahoone ja rannapromenaadi koos nende teenindamiseks vajalike tehnovõrkude ja asjakohaste rajatistega ning neid hooldama, remontima ja rekonstrueerima ning tagama nimetatud ehitiste avaliku kasutamise. Ehitised kuuluvad sihtotstarbelisele kasutamisele puhkemajanduse ja ettevõtluskeskkonna arendamise eesmärgil.

3. Alutaguse vallavalitsus on kinnistule ehitanud rannahoone, EHR kood 120767505, millele on antud 08.01.2021.a kasutusluba nr 2112371/00530 ning rajanud mitme etapina puhkeotstarbelised rannapromenaadi rajatised ja mänguväljakud üldnimetusega Kauksi rannapromenaad, EHR kood 220691539, mis on saanud viimased kasutusload 09.08.2018. a nr 1812371/09083 ning 15.12.2021.a nr 2111371/30848.

4.Rannapromenaadi maaüksuse puhul on tegemist puhkealaga, mis on olulise tähtsusega avalikkusele teenuste pakkumisel. Rannapromenaadi kinnistu Alutaguse valla munitsipaalomandisse saamine annab vallale võimaluse rannapiirkonna edasiarendamiseks, oluliste investeeringute tegemiseks ja ettevõtluskeskkonna arendamiseks. Peipsi järve atraktiivsuse tõstmine võimaldab Kauksi rannas puhkajatele paremate teenuste pakkumist. Samuti võimaldab kõnealuse maa omanikuks olemine täita paremini valla arengukavas (Alutaguse vallavolikogu 28.06.2018.a määrus nr 53 „Alutaguse valla arengukava 2022-2030“) seatud eesmärgid:

- Arengukava punkt 2.1.1. Looduskeskkond: puudub kaasaegne taristu (vee- ja kanalisatsioonivõrk, kergteed, parkimiskohad jms) suure turismipotentsiaaliga Peipsi järve põhjakaldal, mis on ohuks looduskeskkonnale ja piirkonna puhkeväärtuse säilimisele. (2021.aastal rajati jalgrataste ja uued parkimisalad ning koostati Kauksi ja Kuru piirkonna vee ja kanalisatsioonivõrgu ning puhastusseadme eelprojekt.)
Kauksi veetaristu ja puhasti projekti eskiis koostati 2021. aastal. Keskkonnaprojekt OÜ ülesanne on projekteerida eskiisprojekti põhjal põhiprojekt. Projekti käigus koostatakse kogu Kauksi, Kuru ja Uusküla külade ühisveevarustus- ja kanalisatsioonisüsteemide paigutus, lahendatakse tuletõrje veevõtt, reoveepuhasti suurus ja tehnoloogia, puurkaevud.
- Punkt 2.3.1. toob välja olulisimad vaatamisväärsused ja turismiobjektid, milleks on Peipsi põhjarannik – järve 35 km pikkune liivane põhjarannik, sh Kauksi rand, lüüdi- ja puhkekohad, matkarajad.
- Punktis 3.2. on visiooni saavutamiseks püstitatud kolm strateegilist eesmärki, kus üheks eesmärgiks (E3) -Alutaguse vald on tuntud puhkepiirkond ja Peipsiäärne kuurort, kus on arenenud ettevõtlus.
- Punktis 3.3 märgitakse, et strateegilise eesmärgi täitmiseks rakendatakse programmi punkti 3: Alutaguse vald on tuntud puhkepiirkond ja Peipsiäärne kuurort, kus rakendatakse turismi ja ettevõtluse arendamise meetmeid. Turismi valdkonnas on eesmärgiks teha arenguhüpe Peipsi ja Narva jõe äärses tugiinfrastruktuuri osas, sh investeerida Kauksi ranna puhketaristusse.

5.Hoonestusõiguse seadmise lepingu punkt 4.8. annab kinnistu omanikule võimaluse kinnistu võõrandamiseks, kusjuures omanik peab kinnistu võõrandamisel tagama hoonestaja ja omaniku vaheliste hoonestusõiguse seadmise võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmise mistahes kinnistu omandaja poolt. Seega on Keskkonnaministeeriumil võimalik hoonestusõigusega koormatud kinnisvõõrandada Alutaguse vallale.

6.Alutaguse Vallavolikogu on oma 29.07.2021 otsusega nr 338 „Riigivara valla omandisse taotlemine“ otsustanud taotleda Rannapromenaadi kinnistu võõrandamist Alutaguse vallale ning volitanud Alutaguse Vallavalitsust Keskkonnaministeeriumile vastavasisulise taotluse esitamiseks ning riigivara võõrandamise taotlemisega seonduvate toimingute korraldamiseks.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks riigivaraseaduse § 29 lõike 1 punkti 2, § 33 lõike 1 punktid 1 ja 1¹, § 34 lõike 1, Keskkonnaministri 28.04.2010 määruse nr 14 „Keskkonnaministeeriumi valitsemisel oleva kinnisvara kasutamiseks andmise ja võõrandamise kord“ § 3 ja § 5 lõike 1, taotleb Alutaguse Vallavalitsus (registrikood 77000281, asukoht Tartu mnt 56, Iisaku alevik, Alutaguse vald, Ida-Viru maakond) riigi omandis oleva Rannapromenaadi kinnistu (registriosa nr 6549650, katastritunnus 22401:001:0616, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 14795 m², kohalaadress Ida-Viru maakond, Alutaguse vald, Kauksi küla, Rannapromenaadi) alla hariliku väärtuse otsustuskorras võõrandamist Alutaguse vallale.

Lugupidamisega

Tauno Võhmar
Vallavanem

Lisa: Alutaguse Vallavolikogu 29.06.2021 otsus nr 338 „Riigivara valla omandisse taotlemine“.