



TRANSPORDIAMET

Kliimaministeerium
info@kliimaministeerium.ee
Suur-Ameerika 1
15006, Tallinn, Harju maakond

Meie 04.09.2026 nr 8-4/26/15736-1

Hoonestusõiguse lepingu muutmine (Kuusalu tee 50)

Eesti Vabariigi ja AS Alexela Oil (registrikood 10034715), vahel sõlmiti 12.07.1999 hoonestusõiguse seadmise leping Harju maakonnas Kuusalu vallas, Kuusalu alevikus asuvale, Kuusalu tee 50 (registriosa nr 1985102, katastritunnus 35201:004:1620, pindala 3973 m², sihtotstarve 100% ärimaa) kinnisasjale, hoonestusõiguse registriosa number 2092902. Hoonestusõigus, tähtajaga 36 aastat, on kinnistusraamatusse kantud 12.07.1999 kinnistamisavalduse alusel 16.07.1999. Hoonestusõigus kehtib alates kinnistusraamatusse sissekandmise päevast.

Hoonestusõigus võõrandati aktsiaseltsile Nord Oil 21.07.1999 ja hoonestusõiguse omanik on ajas peale seda veel kordi muutunud.

Kinnistamisavalduse 11.09.2019 alusel on hoonestusõiguse omanikuks 30.09.2019 sisse kantud **AS Alexela** (registrikood 10015238).

Vastavalt hoonestusõiguse seadmise lepingu punktile 7.1 on kokku lepitud, et hoonestaja kohustab tasuma omanikule igal aastal hoonestusõiguse tasu kaks tuhat seitsesada kaheksakümmend üks (2781) Eesti krooni. Lepingu punktides 8.1. ja 8.2 on sätestatud, et hoonestusõiguse tasu arvutamise aluseks on kinnisasja maa maksustamishind ja maaomanikul on õigus nõuda hoonestusõiguse tasu muutmist vastavalt kinnisasja maa maksustamishinna tõusule maa korralise hindamise tulemusel. Tasu muutmist võib nõuda kõige varem kolme aasta möödudes hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse ning uuesti kolme aasta möödumisel viimasest hoonestusõiguse tasu muutmisest.

Vabariigi Valitsuse 05.06.2014 vastu võetud määruse nr 74 „Maareformi käigus riigimaale hoonestusõiguse seadmise ja selle käigus maa erastamise kord“ (edaspidi määrus) § 11 lõike 3 kohaselt on hoonestusõiguse aastatasu suurus ärimaa sihtotstarbega maa puhul 3% maa maksustamishinnast. Määruse § 11 lõike 6 kohaselt muutub hoonestusõiguse aastatasu suurus vastavalt hoonestusõigusega koormatud kinnisasja maksustamishinna muutumisele.

Alates 01.01.2024 on Kuusalu tee 50 kinnisasja maa maksustamishind 43 941 eurot ja uus hoonestusõiguse tasu vastavalt määrusele 1318,23 eurot/aastas (3% maa maksustamishinnast).

Seoses maa maksustamishinna ja sellega seonduva hoonestusõiguse tasu muudatusega ning lepingu punktist 8.2 tuleneva etteteatamise kohustusega saatis Transpordiamet 04.06.2026 hoonestajale Alexela AS-ile kirja nr 8-4/26/9757-1, milles teavitas maa maksustamishinna muudatusest ja tegi ettepaneku muuta hoonestusõiguse lepingus välja toodud hoonestusõiguse tasu ning sätestada tasu maksmine edaspidi esitatud arve alusel vastavalt kehtivale maa maksustamishinnale ning võtta lepingust välja hoonestusõiguse tasu ja reaalkoormatise summad.

Peale läbirääkimisi hoonestaja nõustus lepingu muudatuse ettepanekuga 03.09.2026 e-kirja teel (Lisa 2).

Kuivõrd tegemist on hoonestusõiguse lepingu muudatusega, mille pädevus kuulub riigivara valitsejale, edastame hoonestaja nõusoleku koos lisadega menetlemiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Sülvi Seppel-Hüvonen
juhataja
maade osakond

Lisad:

1. TRAMi kiri 04.06.2026
2. Alexela AS nõusolek
3. Käskkirja eelnõu 2026.08.24
4. HÕ leping Kuusalu tee 50
5. KLIMi vastus 03.08.2026

Ene Kõiv
58542077, Ene.Koiv@transpordiamet.ee