

## Käskkirja eelnõu

### Hoonestusõiguse lepingu muutmine (Kuusalu tee 50)

#### 1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Kliimaministeeriumi valitsemisele (volitatud asutus Transpordiamet) kuulub Harju maakonnas, Kuusalu vallas, Kuusalu alevikus asuv, Kuusalu tee 50 kinnistu (kinnistusraamatu registriosa nr 1985102, katastriüksuse tunnus 35201:004:1620, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 3973 m<sup>2</sup>, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV1469).

Kinnistu on koormatud hoonestusõigusega (kinnistusraamatu registriosa nr 2092902). Hoonestusõiguse leping on sõlmitud Eesti Vabariigi ja AS Alexela Oil (registrikood 10034715) vahel, on koostatud ja tõestatud Tallinna notar Liia Aigro poolt 12.07.1999 ning tähtajaga 36 aastat kantud 12.07.1999 avalduse alusel kinnistusraamatusse 16.07.1999.

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).

Hoonestusõiguse III jaos on järgmised kehtivad kanded:

- kande number 1 all – Reaalkoormatis registriosa nr 19851 kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks hoonestusõiguse aastatasu, summas kuus tuhat üheksasada viiskümmend kolm (6953.-) krooni maksmise kohustuse tagamiseks, kusjuures Hoonestaja maksab pool hoonestusõiguse tasust iga aasta 01.jaanuariks ettemaksuna järgmise poolaasta eest ja pool hoonestusõiguse tasust iga aasta 01.juuliks ettemaksuna järgmise poolaasta eest. Sisse kantud 16.07.1999. 08.11.2002 kinnistamisavalduse alusel aastatasu muudatus sisse kantud 06.05.2003.

- kande number 2 all – Hoonestusõiguse igakordsel võõrandamisel ostueesõigus igakordse kinnistu nr 19851 omaniku kasuks. 12.07.1999 avalduse alusel sisse kantud 16.07.1999.

- kande number 4 all – Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tasuta isiklik kasutusõigus tähtajaga kuni hoonestusõiguse lõppemiseni vastavalt 23.07.2012.a sõlmitud lepingu punktile kolm (3) ning lepingu lisaks olevale plaanile. 23.07.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 1.08.2012.

- kande number 5 all – Isiklik kasutusõigus AS Alexela (registrikood 10015238) kasuks. Tähtajaline ja tasuta isiklik kasutusõigus kuni hoonestusõiguse lõppemiseni elektriautode laadimiseks mõeldud kiirlaadimispunkti ning vastavate rajatiste ja seadmete, sealhulgas 0,4 kV maakaabeliini, väljaehitamiseks, paigaldamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks ja kasutusse andmiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks vastavalt Tallinna notar Evelyn Roots'i poolt 25.09.2013 tõestatud lepingu punktidele 4.1. kuni 4.12. ning lepingu lisaks olevale plaanile nr 3.

- kande number 7 all – Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857)kasuks. Asjaõigusseaduse § 158(1) järgne tasuta isiklik kasutusõigus tähtajaga kuni hoonestusõiguse

lõppemiseni elektri liitumis- ja jaotuskapi ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil eksploateerimiseks talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 30.11.2022 lepingu punktidele 3.2. ja 4 ning lepingu lisaks olevale plaanile. Asub III jao kandest nr 6 tagapool järgmisel järjekohal.

Hoonestusõiguse IV jaos on järgmised kehtivad kanded:

- kande number 2 all – Hüpoteek summas 29 000 000,00 eurot Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 4334; 8532; 56832; 69340; AS Alexela Oil (registrikood 10034715) kaasomandiosa kinnistust nr 87639; AS Alexela Oil (registrikood 10034715) kaasomandiosa kinnistust nr 98303; 119835; 151403; AS Alexela Oil (registrikood 10034715) kaasomandiosa kinnistust nr 187139; 207607; 243702; 267838; 278802; 338434; 392901; 468036; 586932; 591636; 644440; 654739; 763235; 784034; 794106; 843731; 965004; 1026701; 1093304; 1202531; 1464401; 1495602; 1544735; 1657031; 2036105; 2145339; 2159201; 4384903; 11168002; 14228302; 18419201.

- kande number 3 all – Hüpoteek summas 2 000 000,00 eurot Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 269309; 390906; 994902; 1070039; 1087401; 9056102; 23130601.

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.

Tasu muutmise nõude tagamiseks on kantud hoonestusõiguse registriosa kolmandasse jakku reaalkoormatisega samale järjekohale vastav märge. Tasu on korrigeeritud vastavalt 2001 aasta maa maksustamishinna muudatusele ja 08.11.2002 kinnistamisavalduse alusel on aastatasu muudatus (6953.- Eesti krooni maksmise kohustuse tagamiseks) kinnistusraamatusse sisse kantud 06.05.2003.

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.

Seoses maa maksustamishinna ja sellega seonduva hoonestusõiguse tasu muudatusega ning lepingu punktist 8.2 tuleneva etteatamise kohustusega saatis Transpordiamet ..... hoonestajale Alexela AS-ile kirja nr ....., 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.

Hoonestaja on lepingu muudatuse ettepanekuga nõustunud .....2026 e-kirja teel.

Transpordiamet esitas Kliimaministeeriumile ..... kirjaga nr ..... taotluse Kuusalu tee 50 hoonestusõiguse tasu muutmiseks. Transpordiamet palub muuta hoonestusõiguse lepingu punkte 7.1; 8.2 ja 9.1 ning hoonestusõiguse tasu tagamiseks seatud reaalkoormatise sisu selliselt, et kinnistusraamatusse ei kanta reaalkoormatise rahalist suurust. Samuti lisada hoonestusõiguse lepingusse uus punkt hoonestusõiguse enne tähtaegse lõpetamise kohta vastavalt riigivaraseaduse (RVS) § 20 lõikele 2, mis sätestab, et riigivara valitseja peab riigivara kasutamiseks andmisel jätma endale õiguse lõpetada leping erakorraliselt olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.

Muus osas jäävad hoonestusõiguse ja reaalkoormatise sisu kehtima muutmata kujul.

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).

RVS § 4 lõike 1 alusel otsustab riigivara kasutamise riigivara valitseja.

RVS § 22 lõike 2 järgi otsustab riigivara valitseja piiratud asjaõigusega koormamise lepingu tingimuste muutmise ning lepingu lõpetamise menetluse.

Asjaõigusseaduse § 64<sup>1</sup> kohaselt on nõutav kinnisomandi üleandmiseks ja kinnisasja koormamiseks asjaõigusega, samuti kinnisasja koormava asjaõiguse üleandmiseks, koormamiseks või selle sisu muutmiseks, õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse, kui seadus ei sätesta teisiti.

## 2. OTSUS

RVS § 4 lõike 1, § 22 lõike 2 ja AÕS § 64<sup>1</sup> alusel ning tulenevalt Transpordiameti ..... kirjast nr ..... otsustan:

2.1. anda nõusolek Harju maakonnas, Kuusalu vallas, Kuusalu alevikus asuva, Kuusalu tee 50 kinnistut (kinnistusraamatu registriora nr 1985102, katastriüksuse tunnus 35201:004:1620, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 3973 m<sup>2</sup>, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV1469) koormava AS Alexela (registrikood 10015238) kasuks seatud hoonestusõiguse (kinnistusraamatu registriora nr 2092902) muutmiseks järgmistel tingimustel:

2.1.1. muuta hoonestusõiguse lepingu punkte 7.1; 8.2 ja 9.1 järgnevalt:

„7.1 Hoonestaja kohustub tasuma alates 01.01.2027 hoonestusõiguse aastatasuna 3% ärimaa maa maksustamishinnast“.

„8.2 Hoonestusõiguse seadjal on õigus nõuda hoonestusõiguse tasu muutmist vastavalt kinnistu maa maksustamishinna muutumisele maa korralise hindamise tulemusel. Kui hoonestusõiguse seadja soovib kasutada oma õigust esitada nõue hoonestusõiguse tasu muutmiseks, peab ta esitama nõude hoonestajale hiljemalt kolm kuud enne hoonestusõiguse tasu maksmise järjekordset tähtaega. Hoonestusõiguse tasu muutmist võib nõuda kõige varem kolme aasta möödudes hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse ning uuesti kolme aasta möödumisel viimasest hoonestusõiguse tasu muutmise. Hoonestusõiguse tasu suurus ei saa olla väiksem kui 177,74 eurot/aastas.“

„9.1 Hoonestaja kohustub maksuma omanikule käesoleva lepingu punktis 7.1. nimetatud aastatasu ettemaksuna järgneva poolaasta eest kahes võrdses osas hiljemalt 01. jaanuariks ja 01. juuliks. Makse tuleb teha vastavalt Transpordiameti poolt hoonestajale esitatud arve alusel, arves näidatud kontole.“

2.1.2. muuta hoonestusõiguse tasu tagamiseks seatud reaalkoormatise sisu selliselt, et kinnistusraamatusse ei kanta reaalkoormatise rahaliste suurust;

2.1.3. lisada hoonestusõiguse lepingusse täiendav punkt - hoonestusõiguse lõpetamine vastavalt riigivaraseaduse (RVS) § 20 lõikele 2, mis sätestab, et riigivara valitseja peab riigivara kasutamiseks andmisel jätma endale õiguse lõpetada leping erakorraliselt olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.

s

Hoonestaja ja hoonestusõiguse seadja lepivad kokku, et kui hoonestusõiguse seadjal on kinnistut tarvis riigi seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks Kliimaministeeriumi ning tema valitsemisala asutuste kaudu ning sellisest vajadusest on hoonestajat eelnevalt teavitatud, sellisel juhul lõpetavad hoonestusõiguse seadja ja hoonestaja hoonestusõiguse hiljemalt kuue (6) kuu jooksul arvates hoonestusõigusega koormatud kinnistu igakordselt omanikult vastava nõude saamisest. Eeltoodud juhul kohustub hoonestusõiguse seadja hüvitama hoonestajale hoonestusõiguse ennetähtaegse lõpetamisega seoses hoonestajale tekkinud otsese varalise kahju, kuid saamata jäänud tulu hoonestusõiguse seadja hoonestajale hüvitama ei kohustu.

Hoonestusõiguse lõppemisel muutuvad kinnistule püstitatud ehitised, mis ei ole kahe (2) kuu jooksul pärast tähtaja lõppemist ära veetud, maa oluliseks osaks, kui ei lepita kokku teisiti. Hoonestajal on õigus nõuda hoonestusõigusega koormatud kinnistu igakordselt omanikult hüvitist ehitiste äravedamise õiguse kaotamise tõttu tekkiva kahju ulatuses, kui ehitiste mitteäravedamise nõude on esitanud hoonestusõigusega koormatud kinnistu igakordne omanik. Hoonestusõigusega koormatud kinnistu igakordsel omanikul on õigus esitada ehitiste äravedamise nõue ainult juhul, kui kooskõlas kinnitatud planeerimiskavaga on ette nähtud maa majandusliku otstarbe muutmine või uus hoonestamine.

2.1.4. hoonestusõiguse lepingu muutmise notaritasu ja riigilõivu tasub Transpordiamet.

### 3. VAIDLUSTAMISVIIDE

Käskkirja on võimalik vaidlustada halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul käskkirja teatavaks tegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

.....  
taristuminister

Saata: Transpordiamet, AS Alexela