

VABARIIGI VALITSUS

KORRALDUS

Tallinn, Toompea

2020 nr

Nõusolek riigivara otsustuskorras  
hoonestusõigusega koormamiseks

Riigivaraseaduse § 19 lõike 2 punktide 1 ja 2 alusel ning kooskõlas maareformi seaduse § 35<sup>1</sup> lõikega 1 ja asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15 lõigetega 1 ja 3 ning riigivaraseaduse § 17 lõike 1 punktiga 3

Anda Siseministeeriumile nõusolek tema valitsemisel oleva, Ida-Viru maakonnas Narva-Jõesuu linnas asuva Suur-Lootsi tn 1c kinnistu (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa number 4309208, katastritunnus 51301:001:0039, sihtotstarve riigikaitsemaa, pindala 4277 m<sup>2</sup>, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV19582) otsustuskorras hoonestusõigusega koormamiseks Stendal Halduse OÜ (registrikood 10805182) kasuks järgmistel tingimustel:

- 1) hoonestusõiguse sisuks on Suur-Lootsi tn 1 c kinnistul asuvate Stendal Haldus OÜ-le kuuluvate rajatiste (kaid 2, 3, 4, betoonplats ja slipp) teenindamiseks vajaliku maa määramine;
- 2) hoonestusõiguse tähtaeg on 30 (kolmkümmend) aastat alates hoonestusõiguse seadmise kohta kande tegemisest kinnistusraamatusse;
- 3) hoonestusõiguse aastatasu suurus on 1980 eurot;
- 4) hoonestusõiguse tasu muutmist võib nõuda kolme aasta möödudes hoonestusõiguse tekkimisest ning uuesti kolm aastat pärast viimase tasu muutmist;
- 5) hoonestusõiguse võõrandamiseks on vajalik koormatud kinnistu igakordse omaniku nõusolek;
- 6) hoonestaja on kohustatud kandma kõik kinnistuga seotud avalik-õiguslikud reaalkoormatised ja tasuma kõik maksud;
- 7) hoonestaja peab tagama, et hoonestusõigusega kaetud maad kasutatakse sihtotstarbeliselt.

Jüri Ratas  
Peaminister

Taimar Peterkop  
Riigisekretär

## Seletuskiri

### Vabariigi Valitsuse korralduse "Nõusolek riigivara otsustuskorras hoonestusõigusega koormamiseks" eelnõu juurde

Korralduse eelnõu käsitleb Siseministeeriumi (edaspidi *SiM*) valitsemisel oleva Ida-Viru maakonnas Narva-Jõesuu linnas asuva Suur-Lootsi tn 1c kinnistu (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa number 4309208, katastritunnus 51301:001:0039, sihtotstarve riigikaitsemaa, pindala 4277 m<sup>2</sup>, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV19582) otsustuskorras hoonestusõigusega koormamiseks Stendal Halduse OÜ (registrikood 10805182) kasuks 30 aastaks.

Vabariigi Valitsuse korraldus kehtestatakse riigivaraseaduse § 19 lõike 2 punktide 1 ja 2 alusel ning kooskõlas maareformi seaduse § 35<sup>1</sup> lõikega 1 ja asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15 lõigetega 1 ja 3 ning riigivaraseaduse § 17 lõike 1 punktiga 3.

#### 1) Asjaolud ja hoonestusõiguse sisu

SiM valitsemisel oleva Narva-Jõesuu piirivalvekordoni (Suur-Lootsi tn 1b) naaberkiinnistul Suur-Lootsi tn 1c asuvad kaid, mida Politsei- ja Piirivalveamet (edaspidi *PPA*) kasutab ujuvahendite sildumiseks. Suur-Lootsi tn 1c kinnistu, mis on SiM valitsemisel ja on riigikaitsemaa, soovib SiM üle anda Riigi Kinnisvara AS-ile (edaspidi *RKAS*), kuid probleem seisneb selles, et Suur-Lootsi tn 1c kinnistul asuvad rajatised (kaid, slipp, asfalt- ja betoonplatsid) kuuluvad Stendal Halduse OÜ-le.

24.03.2004 otsusega nr 76 tunnistas Narva-Jõesuu Linnavalitsus (edaspidi *Narva-Jõesuu LV*) peremehetuks varaks Narva-Jõesuu haldusterritooriumil Suur-Lootsi tn 1 rajatised.

29.03.2004 saatis Narva-Jõesuu LV SiM-i kirja, milles teavitas, et on algatanud Ida-Viru Piirivalvepiirkonna taotlusel detailplaneeringu Suur-Lootsi tn 1A, 1B ja juuresolevale territooriumile. Narva-Jõesuu LV tõi kirjas välja ka asjaolu, et nimetatud territooriumil, mis oli tol hetkel reformimata riigimaa, paiknevad peremehetud kaid, mille vastu tunneb huvi OÜ Kirderand, kelle tootmishooned mainitud territooriumi lähiümbruses paiknesid.

Tartu Ringkonnakohtu 27.01.2005 otsusega tuvastati, et kaid, slipp ning asfalt- ja betoonplatsid, mis tunnistati Narva-Jõesuu Linnavolikogu 24.03.2004 otsusega nr 76 peremehetuks varaks, ei ole peremehetud vaid kuuluvad OÜ-le Kirderand.

03.03.2006 esitas SiM Narva-Jõesuu LV-le taotluse Narva-Jõesuu piirivalvekordoni rajamiseks maareformi seaduse § 31 lõike 1 punkti 5 ja „Suur-Lootsi tn 1a, 1 b ja lähiala detailplaneeringu“ alusel Narva-Jõesuu linnas krunt nr 1 (Suur-Lootsi tn 1b) ja krunt nr 3 (pindala 4277 m<sup>2</sup>) riigi omandisse jätmise kohta.

12.09.2006 vastuskirjas teatas Narva-Jõesuu LV, et nõustub Suur-Lootsi tn 1B asuva maa riigi omandisse jätmisega, kuid tõi välja asjaolu, et vastavalt Suur-Lootsi tn 1a, 1b ja lähiala detailplaneeringule on krunt nr 3 maaüksuse Suur Lootsi tn 1 osa, kus asuvad OÜ-le Kirderand kuuluvad rajatised – kaid, millele OÜ Kirderand esitas 07.08.2002 maa ostueesõigusega erastamise avalduse. Tulenevalt Viru Maakohtu 07.03.2006 määrusest tsiviilasjas nr 2-04-1577 oli keelanud toimingute tegemise maaüksusel asukohaga Suur Lootsi 1, Narva-Jõesuu.

06.10.2006 esitas SiM uuesti Narva-Jõesuu LV-le taotluse Narva-Jõesuu piirivalvekordoni rajamiseks Narva-Jõesuu linnas krunt nr 3 maa riigi omandisse jätmiseks.

03.11.2006 vastas Narva-Jõesuu LV, et ei ole vastu maa riigi omandisse jätmisele. Nimetatud kirjas osutas Narva-Jõesuu LV asjaolule, et krunt nr 3 on Suur-Lootsi tn 1a ja 1b lähiala detailplaneeringu alusel Suur-Lootsi tn 1 territooriumi osa, kus asub OÜ-le kuuluv vallasvara – kaid nr 2, 3 ja 4, betoonplats ja slipp.

08.11.2006 andis Narva-Jõesuu LV korralduse nr 345, millega kinnitati Suur-Lootsi tn 1A, 1B ja lähiala detailplaneeringu alusel moodustatud krundi nr 3 pindala 4277 m<sup>2</sup> postiaadressiks Suur-Lootsi tn 1C ja määrati maaüksuse Suur-Lootsi tn 1C sihtotstarve – riigikaitsemaa.

Siseministri 21.11.2006 käskkirjaga nr 520 „Maa riigi omandisse jätmise“ (edaspidi *käskkiri*) jäeti maareformi seaduse § 31 lõike 1 punkti 5 alusel riigi omandisse Narva-Jõesuu linnas asuva katastriüksus Suur-Lootsi tn 1C pindalaga 4277 m<sup>2</sup> sihtotstarbega riigikaitsemaa. Käskkirja punkti 2 kohaselt oli SiM kohustatud alustama kinnistul asuvate OÜ-le Kirderand kuuluvate ehitiste (kaid nr 2, 3, 4, betoonplats ja slipp) võõrandamist riigi omandisse.

OÜ Kirderand vaidlustas käskkirja, kuid Tallinna Halduskohtu 14.05.2007 määrusega jättis kohus kaebuse esitamise tähtaja ennistamata ja lõpetas asjas menetluse.

27.03.2009 määrusega võttis Viru Maakohus menetluse OÜ Kirderand hagi Eesti Vabariigi (Siseministeeriumi kaudu) vastu kinnistamisavalduse tühisuse ja kehtetuse tuvastamises, maaüksuse ja ehitise riigikaitsemaa funktsioonide tuvastuse, ehitusaluse ja ehitiste teenindamiseks vajaliku maa erastamise õiguse tuvastamises, kinnistusraamatus ebaõige kande kustutamise ning OÜ Kirderand kinnistusraamatu teise jakku omanikuna kandmise nõudes.

25.02.2010 esitas OÜ Kirderand hagist loobumise avalduse, mille Harju Maakohus 24.03.2010 määrusega kinnitas.

Kohtumenetluses (asja nr 2-04-1577) taotleti pankrotivara tagasivõitmise korras Stendal Halduse OÜ (võõrandaja) ning OÜ Kirderand (omandaja) vahel 23.07.2002 sõlmitud ostu-müügilepingu kehtetuks tunnistamist. Viru Maakohtu 23.04.2012 kohtumäärusega kohtuasjas nr 2-04-1577 kinnitati kompromiss, mille tulemusena läksid seni OÜ-le Kirderand kuulunud ehitised (hooned ja rajatised), sh ka käskkirja punktis 2 nimetatud rajatised, Stendal Halduse OÜ omandisse. Vastavalt asjaõiguseseaduse rakendamise seaduse (edaspidi *AõSRS*) § 13 lõike 6 eelviimasele lausele võib ehitist või selle osa pärast 2006. aasta 1. märtsi vallasasjana käsutada pankroti-, täite- ja sundvõõrandamismenetluse korras. Vaatama käskkirja alusel maakatastris ja kinnistusraamatus tehtud kannetele, ei muutu riigi omandisse jäetud maal asunud ning riigi omandisse jätmise hetkel eraõiguslikule isikule kuuluvad ehitised mitte kunagi maatüki oluliseks osaks so. riigile kuuluvaiks. Nimelt näevad AõSRS § 15 lg 1 esimene ja teine lause ette, et ehitise omanikul, kellele kuuluv ehitist on püstitatud õiguslikul alusel ja kes ei soovi või kellel ei ole õigust maad omandada, on õigus nõuda hoonestusõiguse seadmist ehitisealusele ja ehitise teenindamiseks vajalikule maale ühe aasta jooksul, arvates nimetatud maa kandmisest kinnistusraamatusse. Kui ehitise omanik ei nõua nimetatud tähtaja jooksul hoonestusõiguse seadmist, muutub ehitist maatüki oluliseks osaks, välja arvatud riigimaal või munitsipaalomandis olevale maal asuv ehitist. Seega riigimaal asuva ehitise puhul kehtib seaduses selgesõnaliselt sätestatud erisus, mille kohaselt hoonestusõiguse seadmiseks ettenähtud 1-aastane nõude esitamise tähtaeg ehitist maatüki oluliseks osaks ei muuda. AõSRS § 15 lg 3 täpsustab, et kui kõnesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud ehitise omanik ei nõua hoonestusõiguse seadmist ühe aasta jooksul, arvates maa kinnistusraamatusse kandmisest, seatakse hoonestusõigus riigimaale Vabariigi Valitsuse poolt määratud riigiasutuse ja munitsipaalomandis olevale maale kohaliku

omavalitsuse otsuse alusel. Kui õigustatud isik kaotab erastamise võimaluse seetõttu, et maa jäetakse riigi omandisse, siis tekib ehitise omanikul maareformi seaduse (edaspidi *MaARS*) § 35<sup>1</sup> ja AõSRS § 15 lg 1 alusel õigus nõuda hoonestusõiguse seadmist ehitisealusele ja ehitise teenindamiseks vajalikule maale. Kuna käesoleval juhul ongi tekkinud olukord, kus Stendal Halduse OÜ, kes on Suur-Lootsi tn 1c kinnistul olevate rajatiste omanik, ei saa rajatiste all olevat maad erastada, mistõttu tuleb seada Stendal Halduse OÜ kasuks hoonestusõigus.

Kui SiM annaks enne hoonestusõiguse seadmist Suur-Lootsi tn 1c kinnistu omandiõiguse üle RKAS-ile, siis muutub võimatuks hoonestusõiguse seadmine rajatiste omaniku kasuks, sest RKAS ei ole omandireformi kohustatud subjekt ning RKAS-ilt ei saa nõuda Suur-Lootsi tn 1c kinnistule hoonestusõiguse seadmist. Maareformi kohustatud subjektiks on riik ja hoonestusõiguse seadmine rajatiste omaniku kasuks on võimalik ajani, mil Suur-Lootsi tn 1c kinnistu on riigi omandis. Nimetatud põhjusel soovib SiM Suur-Lootsi tn 1c kinnistu üle anda RKAS-ile peale hoonestusõiguse seadmist. Seoses kinnistu RKAS-ile üleandmisega kerkis päevakorda küsimus, et millisel õiguslikul alusel PPA riigile mittekuuluvaid kaisid kasutab, kui kaid kuuluvad eraõiguslikule juriidilisele isikule.

2014. aasta alguses pöördus Stendal Halduse OÜ SiM-i poole taotlusega Suur-Lootsi tn 1c kinnistuga seonduvalt läbirääkimiste pidamiseks ja kompromisslepingu sõlmimiseks. Stendal Halduse OÜ märkis nimetatud pöördumises, et nende jaoks ei ole aktsepteeritav olukord, kus SiM annab RKAS-ile kui kolmandale isikule üle kinnistu, millel asuvad Stendal Halduse OÜ rajatised ning juhul kui SiM annab kinnistu RKAS-ile üle nendega kokkulepet sõlmimata, siis pöörduvad nad oma õiguste kaitseks kohtusse. Stendal Halduse OÜ on teinud SiM-ile ettepaneku kompromissi sõlmimiseks nii, et SiM kinnistu omanikuna seab kinnistu registriosas nr 4309208 hoonestusõiguse Stendal Halduse OÜ kasuks tähtajaga 30 aastat.

Kõiki eeltoodud asjaolusid arvesse võttes on SiM käesoleval juhul seisukohal, et tagamaks PPA-le kaide kasutamise võimaluse ka edaspidi ning seejuures riivamata eraõigusliku juriidilise isiku õigusi, on osapoolte huvide tagamiseks mõistlik Suur-Lootsi tn 1c kinnistule hoonestusõiguse seadmine Stendal Halduse OÜ kasuks. Võttes arvesse olukorda, kus Stendal Halduse OÜ-le kuuluvad ehitised asuvad Eesti Vabariigile kuuluval kinnistul, on eelnimetatud sätteid ja eeltoodut arvesse võttes vajalik ja põhjendatud Stendal Halduse OÜ kasuks hoonestusõiguse seadmine.

Kuigi SiM on seisukohal, et käskkiri on õiguspärane haldusakt ja puudub alus selle kehtetuks tunnistamiseks, tuleb kehtetuks tunnistada käskkirja punkt 2, mille kohaselt SiM peaks alustama ehitiste võõrandamist riigi omandisse. Võõrandamiseks puudub vajadus, kuna Suur-Lootsi 1c kinnistu on riigile osaliselt mittevajalik, siis puudub vajadus ka nende rajatiste võõrandamiseks. Seda enam, et PPA-le vajalike kaide kasutamiseõigust on võimalik saavutada ka muul moel.

Tänases olukorras ei ole mõistlik hakata rajatise sundvõõrandama. Rajatiste omanik Stendal Halduse OÜ (pankrotistunud OÜ Kirderand õigusjärgne omanik) on teada andnud, et kui riik hakkab sundvõõrandama ehitisi, esitab hagi kohtusse.

Riigivaraseaduse § 19 lõike 2 punkti 1 ja 2 kohaselt võib minister otsustada kinnisasja piiratud asjaõigusega koormamise otsustuskorras ja tähtajaga üle 10 aasta üksnes Vabariigi Valitsuse nõusolekul. Sellest tulenevalt palub SiM Vabariigi Valitsuse nõusolekut korralduse eelnõus nimetatud kinnistu 30 aastaks hoonestusõigusega koormamiseks OÜ Stendal Haldus kasuks. Otsustuskorras hoonestusõigusega koormatavaks varaks on SiM valitsemisel olev Ida-Viru maakonnas Narva-Jõesuu linnas asuv Suur-Lootsi tn 1c kinnistu (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa number 4309208, katastritunnus 51301:001:0039, sihtotstarve riigikaitsemaa, pindala 4277 m<sup>2</sup>, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV19582).

## 2) Kasutusvaldusega koormatav ala

Narva-Jõesuu kordon asub Narva-Jõesuu sadama vahetus läheduses Narva jõe suudmes. Sadamasse mahuvad alused pikkusega kuni 20 m ja süvisega kuni 2,6 m. Sadam on Läänemere Soome lahe lõunaranniku viimane jahisadam Eesti piires. Narva-Jõesuu kordoni asukohast tingitult tekitavad loodetuuled olukorra, kus ujuvvahendid vajavad varjulist asukohta. Suur-Lootsi tn 1c maaüksusel asuva kai põhjapoolne osa on vajalik PPA Ida prefektuuri piirivalvebüroo Narva-Jõesuu kordoni käsutuses olevate ja kordonisse mujalt suunatud ujuvvahendite ohutuse tagamiseks ning teenistusülesannete täitmiseks. Lisaks on kai ning selle akvatoorium sobivaks kohaks erinevate valdkondlike õppuste korraldamiseks – koht on Narva jõest eraldatud, tuulte ja lainetuse eest kaitstud ning vee vool praktiliselt puudub.

PPA vajab lisaks abaja põhjapoolses osas olevale kaile (Kai nr 2) ka ca 12 m jõega paralleelset kaid (Kai nr 3), et mõlemad Narva-Jõesuu kordoni ujuvvahendid saaksid olla ohutult tormivarjus. Kaatreid ei saa panna üksteise järele kai äärde, sest kai jõe pool asuv osa on madal. Sadama akvatooriumi määramiseks on otstarbekas jätta koos põhjapoolse kaiga üheks tervikuks vähemalt 12 m jõega paralleelset kaid. Soovime, et erinevate sadamate akvatooriumide vahelised piirid oleksid määratud risti rannajoonega. PPA ettepanek pikendada jõega paralleelse kai osa ca 12 meetrini tähendab sisuliselt seda, et kogu metallseinaga kaitstud kaldaosa moodustab ühtse terviku.

Koormatava ala andmed:

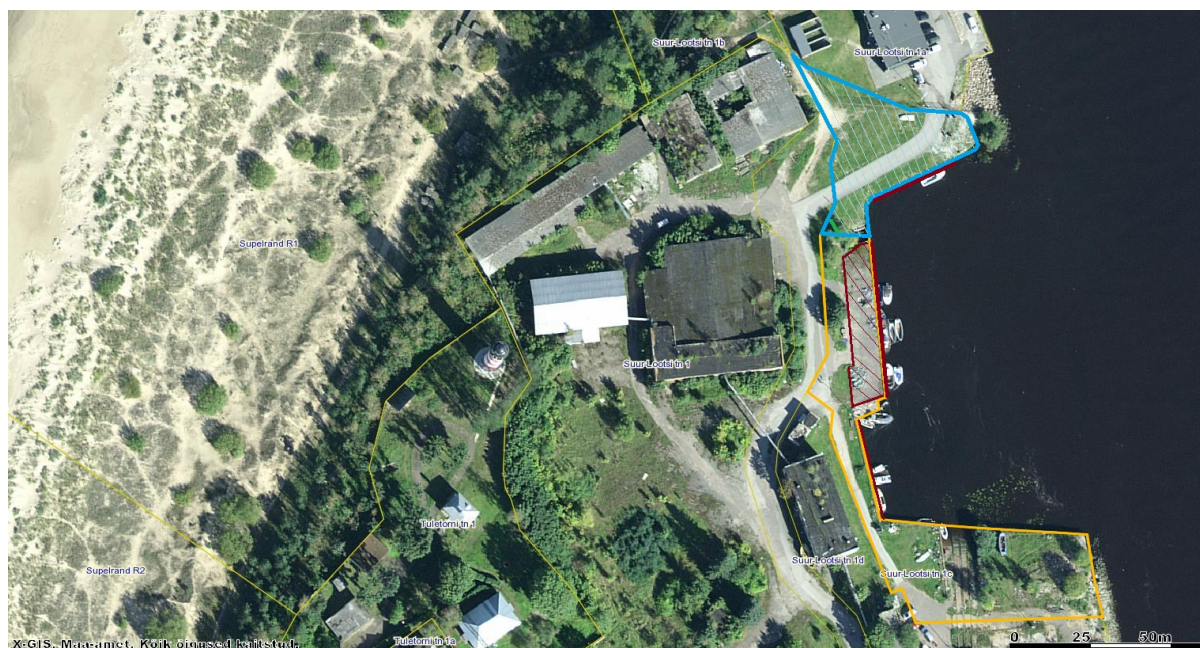
Kai 2 (ehitisregistri kood 220299232), ehitisealune pind 229 m<sup>2</sup>, pikkus 38,2 m, laius 6 m;

Kai 3 (ehitisregistri kood 220299237), ehitisealune pind 490 m<sup>2</sup>, pikkus 61,2 m;

asfalteeritud territoorium (ehitisregistri kood 220310898).

Lisaks on probleem SiM-ile kuuluvale kinnistule Suur-Lootsi tn 1b ligipääsu tagamine kinnistul asuvale radaripositsioonile. Seetõttu on SiM-l vaja Stendal Halduse OÜ-ga täiendavalt kokku leppida tingimustes, kuidas lahendada ligipääsu ala kasutuskord. Uue töös oleva planeeritava detailplaneeringuga on tulevikus juurdepääs lahendatud, kuid kuni selle ajani vajalik juurdepääsu tagamiseks seada servituut.

Sinise joonega (joonis) tähistatud kasutusvaldusega koormatav ala hõlmab kaid nr 2 ja osa kaist nr 3, kogu ala on kaardil piiritletud sinise joonega, pindala 1 310 m<sup>2</sup>. Kasutusvaldus seatakse hoonestusõigusega koormatud alale, alal paiknevad kaid ja asfaltkattega platsid saavad olema hoonestusõiguse osaks.



Joonis, kasutusvaldusega koormatav ala (sinisega)

Narva-Jõesuu Linnavalitsus on algatanud Narva-Jõesuu linnas asuvate Suur-Lootsi 1, 1c, 1d, 5, 7, 9, Tuletorni tn 1 ja Supelrand R1 kinnistute ja selle lähiala detailplaneeringu.

SiM on palunud detailplaneeringu koostamisel arvesse võtta nii radaripositsiooni juurdepääsu lahendamise kui ka kinnistu jagamise. Suur-Lootsi 1b kinnistul asub radaripositsioon, millele juurdepääs uue planeeringuga muutub. Uus planeering peab tagama arendajalt muudatuste tegemise ja juurdepääsu välja ehitamise ning uus juurdepääs peab tagama suurtele veoautodele (kütuseauto, kraana, jms) radaripositsiooni teenindamiseks mõistliku juurdepääsu. Kinnistule peab olema tagatud otsene juurdepääs Suur-Lootsi tänavalt, mitte läbi kõrval asuva Suur-Lootsi tn 1 a kinnistu. Radaripositsioonile juurdepääs peab alaliselt olemas olema, seda ka ehitusperioodil.

Vastavalt kokkulepele arendajaga tegi SiM ettepaneku koos detailplaneeringuga kavandada Suur-Lootsi 1c kinnistu jagamine kaheks eraldi kinnistuks, kus eelnevalt kasutusvaldusega koormatav ala moodustaks eraldi kinnistu (sadama osa). Sadama osa maa sihtotstarve jääb riigikaitsemaaks ja promenaadi osa jääks promenaadiks/transpordimaaks. Kinnistu jagamine annaks riigile täiendavad võimalused edasiste tegevuste planeerimiseks ja kinnisvara kasutuse paremaks optimeerimiseks. Kui kinnistu jagamine antud detailplaneeringu raames eeldab detailplaneeringu ala muutmist (st kogu Suur-Lootsi 1c kinnistu alasse kaasamist), siis oleme palunud seda teha.

### **3) Hoonestusõiguse tasu ja kasutusvaldusega koormatava ala tasu**

Hoonestusõiguse tasu ja kasutustasu määramiseks võeti ERI Kinnisvaralt 24.07.2017 eksperthinnang number 485529-17. Kuna riigivaraseaduse § 18<sup>1</sup> lõikest 3 tulenevalt ei tohi hindamisaruanne kasutamiseks andmise otsuse tegemise ajal olla vanem kui kuus kuud, andis hindaja 03.12.2019 kinnituse, et maade hinnatase ei ole Narva – Jõesuu piirkonnas olulisel määral muutunud ning arvestades hinnangus tehtud eeldusi võib kinnitada, et vara väärtuse hinnang ehk 2017.a hinnang on kehtiv.

Kinnistu turuväärtust hinnati hoonestamata kujul (kinnistul paiknevad ehitised ja rajatised ei ole kinnistu omaniku omandis). Kasutusvaldus seatakse hoonestusõigusega koormatud alale, alal paiknevad kaid ja asfaltkattega platsid saavad olema hoonestusõiguse osaks.

Hinnatavale varale turuväärtuse leidmiseks on analüüsitud hoonestatud ja hoonestamata kinnistute müügitehinguid ja –pakkumisi sarnastes piirkondades Tallinnas. Võrdlemise aluseks olevad müügitehingud on hindajale teadaolevalt tehtud vaba turu tingimustes, väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja sarnases turusituatsioonis.

Vara turuväärtuseks on 33 000 eurot (7,7 €/m<sup>2</sup> maatüki pinna kohta). Seega võiks turupõhiselt olla hoonestusõiguse tasu suurusjärgus:  $33\ 000 * 6\% = 1980$  eurot.

Teise meetodi puhul võttis hindaja aluseks vastavalt maareformi käigus riigimaale hoonestusõiguse seadmise ja selle käigus maa erastamise korrale riigimaale seatavate hoonestusõiguse aastatasud järgmistel kriteeriumidel:

- Hoonestusõiguse aastatasu suurus määratakse maa maksustamishinna ja katastriüksuse sihtotstarbe alusel vastavalt maa sihtotstarbe järgi. Ärimaal 5% maa maksustamishinnast, tootmismaal 4% maa maksustamishinnast, transpordimaal 4% maa maksustamishinnast ja muude sihtotstarvete puhul 2% maa maksustamishinnast.

Seega oleks riigikaitsemaale seatava hoonestusõiguse tasu 2% maa väärtusest. Antud juhul  $33\ 000 * 2\% = 660$  eurot.

Hindaja hinnangul võiks kasutustasu suurus kasutusvalduse seadmisel olla sama suurusjärgus hoonestusõiguse aastatasu suurusega. Ehk kui hoonestusõiguse aastatasu arvutamise aluseks oleva maa väärtuseks on 33 000 eurot ehk 7,7 €/m<sup>2</sup> siis oleks kasutusvalduse aastatasuks 1310 m<sup>2</sup> \* 7,7 €/m<sup>2</sup>=10087 eurot. Sellest vastavalt kasutusvalduse tasu 6% aastamääraga oleks ~ 605 eurot aastas. Ja kasutusvalduse tasu 2% aastamääraga oleks ~ 202 eurot aastas.

Eeltoodust lähtuvalt on Suur-Lootsi 1c hoonestusõiguse aastatasu 1980 eurot ja kasutusvalduse aastatasu 605 eurot.

#### **4) Hoonestusõiguse lepingu tingimused**

Hoonestusõiguse tähtaeg on 30 aastat alates hoonestusõiguse seadmise kohta kande tegemisest kinnistusraamatusse. Hoonestaja peab tagama, et hoonestusõigusega kaetud maad kasutatakse sihtotstarbeliselt.

Hoonestusõiguse aastatasuks on vastavalt eelpool kirjeldatule 1980 eurot. Lisaks aastatasule kohustub hoonestaja kandma kõik kinnistuga seotud avalik-õiguslikud reaalkoormatiseid ja maksma kõik maksud. Hoonestusõiguse tasu muutmist võib nõuda kolme aasta möödudes hoonestusõiguse tekkimisest ning uuesti kolm aastat pärast viimase tasu muutmist. Hoonestusõiguse tasu suurus maksude ja reaalkoormatiste suurusest ei sõltu.

Hoonestaja maksab hoonestusõiguse aastatasu ühekordse maksena iga aasta 15.veebruariks jooksva aasta eest ette.

Hoonestusõiguse aastatasu tasumisega viivitamisel on hoonestaja kohustatud maksma omanikule viivist null koma null viis protsenti (0,05 %) tähtajaks tasumata summalt iga maksmisega viivitatud päeva eest.

Kinnistu parendamine hoonestaja poolt, mille tulemusena tõuseb maa väärtus ja maa maksustamishind, ei ole hoonestusõiguse aastatasu suurendamise aluseks.

Hoonestusõiguse aastatasu muutmisega seotud kulud – notaritasu ja riigilõivu tasub hoonestaja.

Hoonestusõiguse valdus loetakse ülelänuks hoonestusõiguse lepingu alla kirjutamisega. Hoonestusõiguse koormamiseks piiratud asjaõigusega on vajalik kinnistu omaniku nõusolek välja arvatud hoonestusõiguse koormamisel hoonestusõigust teenindavate tehnovõrkude ja/või -rajatiste omanike kasuks seatavate isiklike või reaalservituutidega.

Hoonestaja koormab hoonestusõiguse ostueesõigusega kinnistu igakordse omaniku kasuks hoonestusõiguse võõrandamisel.

Omanik koormab kinnistu ostueesõigusega hoonestusõiguse igakordse omaniku kasuks kinnistu võõrandamisel.

Vastavalt riigivaraseaduse §-le 96 viis SiM läbi kinnisasja vajalikkuse väljaselgitamiseks menetluse nr 19-4397. Menetluse käigus ühtegi taotlust ega arvamust ei esitatud.

Riigi kinnisvararegistris on vara otsustuskorras hoonestusõigusega kasutamiseks andmiseks algatatud menetlus nr 20-167, kuhu on lisatud menetlusega seotud dokumendid.

SiM annab kinnistu peale hoonestusõiguse seadmist ja kasutuslepingute sõlmimist üle vajaliku varana Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsile. Kasutusvaldus seatakse otse Riigi Kinnisvara AS-i kasuks. SiM-ile ei kaasne hoonestusõiguse seadmise täiendavaid kulutusi, kuna

hoonestusõiguse seadmisega seotud kulud (nt riigilõiv, notaritasu) jäävad Stendal Halduse OÜ kanda.

Korralduse eelnõu ja seletuskirja valmistab ette Siseministeeriumi varahaldusosakonna riigivara nõunik Krista Pihlapuu (tel 612 5097, e-post [krista.pihlapuu@siseministeerium.ee](mailto:krista.pihlapuu@siseministeerium.ee)).