



## OTSUS

Mäetaguse

28.detsember 2023 nr 154

### **Hoonestusõiguse võõrandamine otsustuskorras (Väike-Pungerja küla, Aheraine)**

Väike-Pungerja külas asuv Aheraine kinnistu (registriosa nr 4566108, katastritunnus 49802:002:0402, pindala 19,12 ha, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%) kuulub Eesti Vabariigile (riigivara valitseja Keskkonnaministeerium, volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus (RMK)).

Kinnistul on 25.05.2009 aastal Enefit Power AS kasuks sõlmitud tähtajaline (50 aastat – aastani 2059) tasuline hoonestusõiguse seadmise leping. Hoonestusõiguse (registriosa nr 4594208) sisuks on hoonestaja õigus omada ja majandada kinnistul paiknevat aherainest rajatud mäe ning õigus selle ehitamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks ja muul viisil ekspluateerimiseks.

Aheraine katastriüksusele on rajatud Mäetaguse Vallavolikogu 27.05.2010 määrusega nr 23 kehtestatud Aheraine katastriüksuse detailplaneeringuga kavandatud põlevkivi rikastamisjääkidest tehismägi ja puhkeotstarbeline rajatis (parkimisalad, vaatemägi ja motorajad). Detailplaneering tunnistati Alutaguse Vallavolikogu 28.12.2023 otsusega nr 153 kehtetuks.

Mäetaguse Vallavalitsus andis 30.06.2010 korraldusega nr 10 ehitusloa K-Projekt AS poolt (töö nr 10030) projekteeritud motopargile (EHR kood 220603735). Praegusel hetkel asub kinnistul aherainemägi, kuhu on motopark osaliselt varasema projekti alusel realiseeritud.

29.12.2020 on Alutaguse Vallavalitsuse ja Enefit Kaevandused AS vahel sõlmitud ühiste kavatsuste protokoll nr EP-EHA-2/1945, mille alusel lepidi ühiselt kokku 2010. aastal K-Projekt AS poolt koostatud tööprojekti nr 10030 muutmine.

K-Projekt AS poolt koostati Aheraine motopargi ümberehitamise tööprojekt (töö nr 22001), millega lahendati vaateplats, vaateplatsile viiv jalakäijate juurdepääsutee ja astmestik (terastrepid), treppide monteerimisplats ja selle tehniline juurdepääsutee, pumpla nr 6 tehniliste puuraukude juurdepääsutee, päikesepargi paneelide paigaldamise plats ja selle juurdepääsutee, motoraja valli pealne kõnnitee, motoraja katmine puiduhakke ja liiva seguga, ja motoparki tõusva tee (serpentiini) pindamine.

Alutaguse Vallavalitsus andis 19.05.2022 korraldusega nr 234 ehitusloa motopargi ümberehitamiseks.

Enefit Power AS informeeris 17.06.2022 kirjaga nr NJ-TOO-2/592 valmisolekust võõrandada tasuta registriosa nr 4594208 kantud hoonestusõigus Alutaguse vallale tingimusel, et hoonestusõiguse omandaja võtab kõik hoonestusõiguse lepingust tulenevad tingimused ja kohustused üle. Enefit Power AS soovis samaaegselt koormata kinnistut selle tähtaja lõpuni kinnisasjal paiknevate Enefit Power AS kuuluvate maakaabelliinide kaitsevööndi ulatuses, õhuliinide kaitsevööndi ulatuses, olemasoleva veekõrvalduse kraavi, torutruubi ning pumplat nr 6 teenindavate tehniliste puuraukude ja maakaabelliinide ulatuses tasuta isikliku

kasutusõigusega Enefit Power AS kasuks. Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus (RKIK) on 02.05.2022 kirjaga nr 5-3/22/4951-2 esitanud Enefit Power AS taotluse sooviga seada Eesti Vabariigi (riigivara valitseja Kaitseministeerium) kasuks siderajatise rajamise eesmärgil isiklik kasutusõigus hoonestusõigusele registriosa nr 4594208, mis koormab Aheraine kinnistut (registriosa nr 4566108, katastritunnus 49802:002:0402).

Alutaguse Vallavolikogu 27.10.2022 otsusega nr 69 „Aheraine kinnistu hoonestusõiguse omandamine Alutaguse vallale“ alusel omandati Alutaguse vallale hoonestusõigus Alutaguse vallas Väike-Pungerja külas Aheraine kinnistul.

Alutaguse Vallavalitsus andis 25.10.2023 korraldusega nr 490 Enefit Power AS-le kasutusloa rajatud motopargi ja päikesepargi kasutamiseks.

Notariaalne hoonestusõiguse tasuta võõrandamise ja isikliku kasutusõiguse seadmise ja asjaõigusleping sõlmiti AS-i Enefit Power ja Alutaguse valla vahel 29.11.2023 ning rajatise üleandmise-vastuvõtmise akt sõlmiti 18.12.2023.

Hoonestusõiguse omandamise eesmärk oli kasutada Aheraine kinnistule rajatavat motomäge üldsuse ja eelkõige Alutaguse valla huvides motospordi- ja meelelahutusrajatisena.

MTÜ EstoniaElamuspark (reg.kood 80634670) esitas Alutaguse vallale avalduse, milles soovitakse omandada hoonestusõigust (registriosa nr 4594208), millega on koormatud Aheraine kinnistu. Hoonestusõiguse võõrandamist soovitakse samadel tingimustel, millega Alutaguse vald omandas hoonestusõiguse. Avalduses antakse teada, et huvitatud isik on olnud motopargi projektiga seotud juba 14 aastat ja ta oli motomäe idee autor ning on olnud seotud selle projekti arengu- ning ehitusprotsessiga. Motomäele soovitakse rajada vabaaja veetmise ja spordikeskuse erinevate atraktsioonidega. Kinnistule on planeeritud rajada peamaja koos garaažiboksidega, kus hoida tehnikat ja varustust ja karavaniparki koos sinna kuuluva taristuga. Elamuspargi ehituse rahastamiseks esitatakse projektitaotlus Euroopa Liidu rahastusvoorst „Piirkondlike algatuste toetus õiglaseks üleminekuks“.

Hoonestusõiguse võõrandamiseks kolmandale isikule ning selle koormamiseks piiratud asjaõigustega on vajalik maaomaniku esindaja RMK nõusolek.

Aheraine kinnistu motomägi on üldsuse huvides mõeldud ja planeeritud motospordi- ja meelelahutusrajatisena, mida saavad kasutada kõik huvitatud isikud. Spordi- ja meelelahutusrajatis on piirkonna vabaajakeskus. Kui vald ise hakkaks rajatist opereerima, siis tuleb selleks leida täiendavalt töötajad ja planeerida vajalikud personali- ja majanduskulud, mis omakorda suurendavad valla kulusid ja on koormavaks valla eelarvele. Hoonestusõiguse võõrandamisega ei teki vallale püsikulusid ja spordi- ja meelelahutuskeskus jätkab tegevust mittetulundusühingu eestvedamisel. Kuna rajatise haldamiseks ja teenuste arendamiseks on avaldanud soovi MTÜ Estonia Elamuspark, siis vallavalitsus teeb ettepaneku võõrandada valla kasuks seatud Aheraine kinnistu hoonestusõigus mittetulundusühingule, kes hakkab arendama ja käivitab spordi- ja meelelahutusrajatise ning avab selle külastajatele. Alutaguse valla arengukava P2:Hea teenus näeb ette arengutegevused, milleks on ka koostöö arendamine kolmanda sektoriga teenuste pakkumisel ja arendamisel. Alutaguse vallal on soov tagada Aheraine katastriüksuse avalik kasutus ja täiendav arendamine, et sellest kujuneks atraktiivne puhkeala.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 3 punkti 2 ja § 35 lõike 5, Alutaguse Vallavolikogu 25.04.2019. a määruse nr 95 „Alutaguse

vallavara valitsemise kord“ § 17 lõike 3, § 31 lõike 2 punktid 2, 3, 4, § 32 lõike 1 punkti 1 ja lõike 2, § 33 punkti 8, § 34 punkti 3, § 41 lõike 2 Alutaguse Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Anda nõusolek otsustuskorras võõrandada MTÜ-le EstoniaElamuspark (reg. kood 80634670) Alutaguse vallale kuuluv hoonestusõigus tähtajaga 2059. aastani (registriosa nr 4594208) Alutaguse vallas Väike-Pungerja külas Aheraine kinnistul (katastritunnus 49802:002:0402, pindala 19,12 ha, kinnistu registriosa nr 4566108, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%) tingimustel:

1.1. Hoonestusõiguse omandamine toimub tasuta;

1.1.1. Hoonestusõigus on tasuline vastavalt 25.05.2009.a. lepingu punktile 5.1. Hoonestusõiguse sisu: kinnistu korrashoid vastavalt 25.05.2009.a. lepingu punktile 4.3.1; hüvitus ja ehitiste saatus hoonestusõiguse tähtaja saabumisel vastavalt 25.05.2009.a. lepingu punktile 8; hoonestusõiguse piiratud asjaõigusega koormamiseks on vajalik kinnistu nr 4566108 igakordse omaniku nõusolek vastavalt 25.05.2009.a. lepingu punktile 7.1; hoonestusõiguse võõrandamiseks on vajalik kinnistu nr 4566108 igakordse omaniku nõusolek ja hoonestusõiguse võõrandamisel on hoonestaja kohustatud uuele hoonestajale üle andma kõik omaniku ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslikud kokkulepped vastavalt 25.05.2009.a. lepingu punktile seitse kaks 7.2;

1.2. Aheraine kinnistul on järgmised koormatised ja kitsendused:

1.2.1. Reaalkoormatis kinnistu nr 4566108 igakordse omaniku kasuks. Reaalkoormatise rahaline väärtus on 191.00 krooni. Reaalkoormatis hoonestusõiguse aastatasu maksmise kohustuse tagamiseks vastavalt 25.05.2009.a. lepingu punktile 5.1. 25.05.2009 asjaõiguskokkuleppe alusel;

1.2.2. Eelmärge reaalkoormatise muutmise tagamiseks kinnistu nr 4566108 igakordse omaniku kasuks. Reaalkoormatise muutmine vastavalt 25.05.2009.a. lepingu punktile 5.1.2;

1.2.3. Ostueesõigus kinnistu nr 4566108 igakordse omaniku kasuks;

1.2.4. Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Enefit Power AS (registrikood 10579981) kasuks. Tasuta isiklik kasutusõigus tähtajaga kuni hoonestusõiguse lõppemiseni, tehnorajatiste ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks vastavalt 29.11.2023.a lepingu punktile 4 ning lepingu lisadeks nr 1, 2 ja 3 olevatele plaanidele.

1.3. Notariaalse hoonestusõiguse võõrandamisega seotud kulud kannab MTÜ Estonia Elamuspark.

2. Käesoleva otsuse peale võib esitada Alutaguse Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tingimustel ja korras.

3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Marek Kullamägi  
volikogu esimees