

Ühised seisukohad Aheraine kinnistul asuva motopargi arendamise ja hoonestusõiguse lepingu muutmise kohta

Edastasite 06.06.2024 tutvumiseks RMK juhatuse otsuse projekti Aheraine kinnistu hoonestusõiguse muutmise kohta. MTÜ EstoniaElamuspark ei nõustu hoonestusõiguse muutmise lepinguga ja edastame Alutaguse Vallavalitsusega ühised seisukohad.

Aheraine kinnistule on ehitatud põlevkivi rikastamisjääkidest tehismägi, eesmärgiga kujundada sellest puhkeotstarbeline rajatis (motorajad, parkimisalad, vaatemägi jne). Motomägi on avalikes huvides mõeldud ja planeeritud motosporidi- ja meelelahutusrajatis, mida saavad kasutada kõik huvitatud isikud. Spordi- ja meelelahutusrajatis on piirkonna vabaajakeskus.

Motomäe arendamist alustati 2009. aastal, kui Eesti Energia Kaevanduse AS (varasemalt AS Eesti Põlevkivi ja hilisemalt Enefit Power AS) taotlusel algatati detailplaneeringu koostamine, mille eesmärk oli aherainest **puhkeotstarbelise rajatise ehitamine**, Aheraine katastriüksuse maakasutuse sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast üldkasutatavaks maaks, puhkealale kavandatavate tehnikasporidiradade asukohtade ja profiilide määramine, planeeringualale juurdepääsuteede ja vajalike kommunikatsioonide määramine, planeeringu alaga piirneva olemasoleva aheraine ladestamiseks kasutatava puistangu hilisemate puhkeotstarbeliste kasutusvõimaluste määramine jne.

Detailplaneeringu olemasoleva olukorra analüüsi kohaselt oli planeeringu algatades tegemist aherainepuistangu kõrval asuva **maatulundusmaaga**. Kinnistul oli tehtud **ulatuslik lageraie** ja üle poole alast oli kattunud võsaga. **Planeeringulahenduses on kavandatud ala täielik täitmine aherainega, et luua võimalused parkimisalade, vaatemäe ja motoradade rajamiseks. Alale on kavandatud tehismägede rajamine, et tagada atraktiivne rajaprofiil.**

Planeeringu koostamisel tehti koostööd Riigimetsa Majandamise keskusega ja RMK kooskõlastas 16.03.2010 detailplaneeringu. Detailplaneeringuga anti nõusolek Aheraine kinnistu kasutamiseks puhkeotstarbel.

Peale motomäe ehitamist valla ja Eesti Energia Kaevandused AS-i poolt kokkulepitud mahus oli Alutaguse vald valmis rajatud motopargi kasutusõiguse üleminekuga valla omandisse ja valdusesse, et **kasutada seda üldsuse ja eelkõige Alutaguse valla huvides motosporidi- ja meelelahutusrajatisena**. 2023. aastal oli vald valmis hoonestusõiguse üleandmisega MTÜ-le EstoniaElamuspark, et vähendada objekti haldamisega seotud valla püsikulusid. Hoonestusõiguse ülemineku eesmärk oli, et spordi- ja meelelahutuskeskus jätkab tegevust mittetulundusühingu eestvedamisel, kes hakkab arendama ja käivitab spordi- ja meelelahutusrajatise ning avab selle külastajatele. MTÜ on valmis tegema puhkeala arendamiseks täiendavaid investeeringuid ning taotlema kaasrahastust Euroopa Liidu rahastusvoorst „Piirkondlike algatuste toetus õiglaseks üleminekuks“. **Alutaguse valla soov tagada Aheraine katastriüksuse avalik kasutus ja täiendav arendamine, et sellest kujuneks atraktiivne puhkeala.**

Selgitame Väike-Pungerja külas Aheraine (49802:002:0402) kinnistuga seotud arendustegevusi kronoloogilises järjekorras:

- Aheraine kinnistu omanik 23.01.2009 kinnistamisavalduse alusel on Eesti Vabariik, riigivara valitseja on Kliimaministeerium ja volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus.
- **25.05.2009. aastal sõlmiti hoonestusõigus tähtajaga 50 aastat AS-ga Eesti Põlevkivi (esialgne leping).** Hoonestusõigus on tasuline vastavalt 25.05.2009.a. lepingu punktile 5.1.
- Mäetaguse Vallavolikogu 10.03.2009 otsusega nr 60 algatati Aheraine katastriüksuse detailplaneering, detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik oli Eesti Energia Kaevandused AS.
- Mäetaguse Vallavolikogu 27.05.2010 määrusega nr 23 kehtestati Aheraine katastriüksuse detailplaneering.
- Mäetaguse Vallavalitsus andis 30.06.2010 korraldusega nr 10 ehitusloa K-Projekt AS poolt (töö nr 10030) projekteeritud motopargile (ehr kood 220603735).
- 29.12.2020 sõlmisid Alutaguse Vallavalitsus ja Enefit Kaevandused AS ühiste kavatsuste protokoll nr EP-EHA-2/1945, millega lepitakse 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, pumpala 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.
- Seoses Enefit Kaevandused AS (registrikood 10032389) nime muutusega tehti 05.05.2021 kinnistusraamatus muudatuskanne ja hoonestusõigus on Enefit Power AS (registrikood 10579981) kasuks.
- Alutaguse Vallavalitsus andis 19.05.2022 korraldusega nr 234 ehitusloa motopargi ümberehitamiseks.
- Enefit Power AS tegi 17.06.2022 Alutaguse vallale ettepaneku hoonestusõiguse võõrandamiseks tingimusel, et hoonestusõiguse omandaja (vald) **võtab kõik hoonestusõiguse lepingust tulenevad tingimused ja kohustused üle.**
- Alutaguse Vallavalitsus teavitas 20.09.2022 Enefit Power AS-i, et on valmis esitada hoonestusõiguse omandamise ettepaneku volikogule otsustamiseks tingimusel, et võõrandamine toimub tasuta ja **hoonestusõiguse aastatasu suurus ei ületa Enefit Power AS ja RMK vahel sõlmitud hoonestusõiguse lepingu p 2.1.1 fikseeritud tasu.** Vald andis oma kirjas teada, et on valmis kaaluma kinnistu omandamist.
- Alutaguse Vallavolikogu andis 27.10.2022 otsusega nr 69 nõusoleku Aheraine kinnistu hoonestusõiguse omandamises Alutaguse vallale. Volikogu otsuse p 1.1 kohaselt oli omandamise tingimus, et see toimub tasuta ja **hoonestusõiguse aastatasu suurus ei ületa Enefit Power AS ja RMK vahel sõlmitud hoonestusõiguse lepingu p 2.1.1 fikseeritud tasu.** Volikogu otsus edastati 14.11.2022 RMK-le.
- RMK 14.03.2023 juhatuse otsusega anti nõusolek hoonestusõiguse võõrandamiseks ja hoonestusõigusega koormatud Aheraine kinnisasja koormamiseks isikliku kasutusõigusega. RMK nõustus hoonestusõiguse võõrandamisega Alutaguse vallale

tingimusel, et hoonestusõiguse omandaja võtab üle kõik hoonestusõiguse lepingust tulenevad õigused ja kohustused.

- Alutaguse Vallavalitsus andis 25.10.2023 korraldusega nr 490 motopargile ja päikesepargile kasutusloa.
- Enefit Power AS, Alutaguse valla ja Riigimetsa Majandamise Keskuse vahel sõlmiti 29.11.2023 hoonestusõiguse tasuta võõrandamise, isikliku kasutusõiguse seadmise leping ja asjaõigusleping, millega läks hoonestusõigus Enefit Power AS-lt üle Alutaguse vallale.
- EstoniaElamuspark MTÜ esitas 18.12.2023 Alutaguse Vallavalitsusele avalduse Aheraine kinnistu hoonestusõiguse omandamiseks. MTÜ tingimus oli, et **hoonestusõiguse võõrandamine toimub samadel tingimustel, millega vald hoonestusõiguse omandas.**
- Alutaguse Vallavolikogu tunnistas 28.12.2023 otsusega nr 153 Aheraine katastriüksuse detailplaneeringu kehtetuks, et võimaldada motopargi edasist arendust projekteerimistingimuste alusel.
- Alutaguse Vallavolikogu andis 28.12.2023 otsusega nr 154 nõusoleku hoonestusõiguse otsustuskorras võõrandamiseks EstoniaElamuspark MTÜ-le. Volikogu otsuse kohaselt nõustuti hoonestusõiguse võõrandamisega tasuta ja samadel tingimustel, mille vald oli selle omandanud.
- Alutaguse Vallavalitsus edastas 04.01.2024 RMK-le taotluse hoonestusõiguse võõrandamiseks. Taotluses oli selgitatud, et Alutaguse valla huvi hoonestusõiguse omandamisel oli Aheraine kinnistule rajatud motomäe kasutuselevõtt eelkõige motosporti- ja meelelahutusrajatisena ja tagada Aheraine katastriüksuse avalik kasutus ja täiendav arendamine, et sellest kujuneks atraktiivne puhkeala. Taotluses toodi välja, et MTÜ taotluse kohaselt on hoonestusõiguse omandamise eesmärk rajada motomäele **täiendavalt vabaaja veetmise ja spordikeskuse erinevate atraktsioonidega, peamaja koos garaažiboksidega, kus hoida tehnikat ja varustust ning karavaniparki koos sinna kuuluva taristuga.** Taotluse lisana edastati Alutaguse Vallavolikogu 28.12.2023 otsuse nr 154.
- Alutaguse Vallavalitsus väljastas 26.01.2024 korraldusega nr 32 projekteerimistingimused. Projekteerimistingimuste eelnõu oli saadetud kooskõlastamiseks Riigimetsa Majandamise Keskusele ja loeti vaikimisi kooskõlastatuks tähtaja möödumise tõttu.
- Alutaguse Vallavalitsus esitas 05.03.2024 kirja taotluse täiendamise kohta. Taotluse täiendamise eesmärk oli kirjutada notariaalses lepingus lahti kõik motomäe majandamiseks ja ekspluateerimiseks mõeldud tegevused, mitte lisada uut sisu. Tegevuste lahti kirjutamise mõte tulenes RMK soovist analoogsete lepingute puhul. Vald palus vajadusel (kui RMK peab vajalikuks) võõrandatavat hoonestusõiguse lepingut täiendada, et Aheraine kinnistule oleks tagatud uute ehitiste (vabaaja veetmise ja spordikeskuse arendamiseks vajalike erinevate atraktsioonide, peamaja koos garaažibokside, kus hoida tehnikat ja varustust ning karavaniparki koos vajaliku taristuga) ehitamine.
- RMK juhatuse 05.03.2024 otsusega anti nõusolek hoonestusõiguse võõrandamiseks tingimusel, et hoonestusõiguse omandaja võtab üle kõik hoonestusõiguse lepingust tulenevad õigused ja kohustused.
- EstoniaElamuspark MTÜ, Alutaguse valla ja Riigimetsa Majandamise Keskuse vahel sõlmiti 22.03.2023 hoonestusõiguse tasuta võõrandamise leping, millega läks hoonestusõigus Alutaguse vallalt üle EstoniaElamuspark MTÜ-le. RMK esindaja poolt toodi välja, et kõik kavandatavad tegevused peavad olema lepingus eraldi

fikseeritud, kuid seda ei tehtud Alutaguse valla poolt 05.03.2024 esitatud avalduse alusel.

- MTÜ EstoniaElamuspark esitas 22.03.2024 samasisulise avalduse hoonestusõiguse lepingu muutmiseks ning nimetas ära kõik kavandatavad tegevused.
- Alutaguse Vallavalitsus andis 25.04.2024 korraldusega nr 172 ehitusloa elamuskeskuse, karavanide teenindusmaja ja päikesepargi rajamiseks ning kooskõlastas ehitusteatise elektriautode laadimistaristu rajamiseks. Projekt oli kooskõlastatud RMK-ga 15.04.2024.

EstoniaElamuspark MTÜ ei nõustu juhatuse otsuse muutmise projekti punktiga 3.2, mille kohaselt on hoonestusõiguse tasu suurus 2354 (kaks tuhat kolmsada viiskümmend neli) eurot aastas ega punktiga 3.3, mille kohaselt on riigil õigus nõuda tasu muutmist kolme aasta möödudes vastavalt tarbijahinnaindeks muutusele.

- Esialgse lepingu punkti 5.1. kohaselt oli hoonestusõiguse eest tasu ükssada üheksakümmend üks (191) krooni aastas.
- Alutaguse Vallavolikogu 27.10.2022 otsuse nr 69 kohaselt oli vald valmis hoonestusõiguse omandama tingimustel, et omandamine toimub tasuta ja hoonestusõiguse aastatasu suurus ei ületa Enefit Power AS ja RMK vahel sõlmitud hoonestusõiguse lepingu p 2.1.1 fikseeritud tasu.
- Alutaguse Vallavolikogu 28.12.2023 otsusega nr 154 anti nõusolek hoonestusõiguse otsustuskorras võõrandamiseks EstoniaElamuspark MTÜ-le. Hoonestusõiguse võõrandamist sooviti **samadel tingimustel**, millega vald oli selle omandanud. Volikogu otsuses oli toodud välja, et motomäele soovitakse rajada vabaaja veetmise ja spordikeskus erinevate atraktsioonidega ja et kinnistule on planeeritud rajada peamaja koos garaažiboksidega, kus hoida tehnikat ja varustust ja karavanipark koos sinna juurde kuuluva taristuga ning et elamuspargi ehituse rahastamiseks esitatakse taotlus Euroopa Liidu rahastusvoorst „Piirkondlike alagatuste toetus õiglaseks üleminekuks“.
- EstoniaElamuspark MTÜ poolt 22.03.2024 avalduse kohaselt tehtud ettepanek ei olnud tingimuste ulatuslik sisuline muutmine. Kehtiva lepingu p 4.1 kohaselt on hoonestusõiguse sisuks hoonestaja õigus omada ja **majandada kinnistul paiknevat aherainest rajatud mäe** ning õigus selle ehitamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks ja **muul viisil ekspluateerimiseks**. EstoniaElamuspark MTÜ poolt 22.03.2024 esitatud muudatuse ettepanek puudutas lepingu täpsustamist. Taotluses märgitud uute ehitiste (vabaaja veetmise ja spordikeskuse arendamiseks vajalike erinevate atraktsioonide, peamaja koos garaažibokside, kus hoida tehnikat ja varustust ning karavanipargi koos vajaliku taristuga) ehitamine kuulub kinnistul paikneva puhkeotstarbelise motomäe majandamise ja ekspluateerimise alla.
- Aheraine kinnistu puhul ei ole tegemist metsamaaga. Hoonestusõiguse omandamise eesmärk on kasutada Aheraine kinnistule rajatavat motomäge üldsuse ja eelkõige Alutaguse valla huvides motosporidi- ja meelelahutusrajatisena. Maa väärtus on tõusnud tehtud investeeringute tõttu, mis on tehtud hoonestusõiguse omanike poolt. RMK ei ole teinud Aheraine kinnistu osas investeeringuid. RMK on saanud oma tulu metsa raadamisest, enne aheraine puistangu ehitamist (aheraine mäe rajamiseks teostati eelnevalt metsa lageraie).
- RMK juhatuse otsuse muutmise projekti kohaselt on „*Hoonestusõiguse kaasajastamise üheks tingimuseks on ka korrigeerida hoonestusõiguse tasu suurust. Hoonestusõiguse tasu muutmise aluseks on OÜ Kinnisvaraekspert poolt 17.04.2024. a koostatud eksperthinnang nr 2404-10028-01/AT.*“ Juhime tähelepanu, et hinna

muutmine eksperthinnangu alusel ei ole asjakohane. Esialgse lepingu punkti 5.1.2 kohaselt on hinna muutmise aluseks **maa maksustamishind**, mitte eksperthinnang.

- Esialgse lepingu punkti 5.1.2 kohaselt on hoonestusõiguse seadjal õigus hoonestusõiguse tasu suurust korrigeerida üks (1) kord aastas vastavalt maa maksustamishinna muutmisel. Maamaksustamise hind kuni 31.12.2023 oli 610 eurot (2001. aasta korraliste hindamiste alusel). Maa maksustamishind **muutus käesoleva aasta alguses ja alates 01.01.2024** (2022. aasta korraliste hindamiste alusel) oli 7647 €. EstoniaElamuspark MTÜ omandas hoonestusõiguse 22.03.2024. Kui RMK oleks tahtnud hoonestusõiguse tasu muuta, oleks seda tulnud teha hoonestusõiguse lepingu sõlmimisel EstoniaElamuspark MTÜ-ga, kui kehtis juba uus maa maksustamise hind. Alates lepingu sõlmimisest (22.03.2024) kuni praeguseni ei ole maa maksustamishind muutunud. Lähtuvalt lepingu p 5.1.2 kohaselt on hinna muutmine põhjendatud, kui maa maksustamishind edaspidi muutub.
- Aheraine katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa. Maaregistri andmetel on katastriüksuse pindala 191182,0 m², millest metsamaa on 3314,0 m², õuema 1533,0 m² ja muu maa 186335,0 m². Maakatastriseaduse § 18¹ lõike 12 kohaselt on sotsiaalmaa maa, millelt ei taotleta kasumit. Üldkasutatav maa on sotsiaalmaa alaliik ja see on avalikult kasutatav, üldjuhul hooneteta maa, millel võivad paikneda üksnes abihooned, sealhulgas haljasala ja pargi maa, supelranna maa, rahvapeo- ja kokkutulekuväljaku maa, lautri maa, laste mänguväljaku maa, spordiplatsi maa, muuseumi-, arhiivi- ja raamatukoguehitiste maa ning loomaaia ja botaanikaia maa.
- Alutaguse valla üldplaneeringu kohaselt on Aheraine maaüksuse maakasutuse juhtotstarve puhke- ja virgestustegevuse maa-ala, mis on puhke-, kultuuri- ja virgestusehitiste ning spordirajatiste maa-ala. Tegemist on alaga, kuhu on võimalik ehitada hooajalisi hooneid ja aastaringsest teenindavaid puhkeotstarbelisi hooneid, et võimaldada välisõhus sportimist ja lõõgastumist jms. Avalike teenuste osutamiseks ja kogukonna kogunemiskohtade tekkeks lubatakse puhke- ja virgestustegevuse maa- alale rajada ka ühiskondlikke ehitisi.
- Lepingu p 5 ei ole asjakohane, sest motomäe osas ei ole tegemist metsamaaga. Raie on tehtud enne detailplaneeringu koostamist ning maa-ala on võetud kasutusele üldkasutatava puhkealana, millel on aherainemägi.

Arvestades, et RMK on ehitusprojekti kehtiva hoonestusõiguse lepingu alusel kooskõlastanud ja ehitusluba on väljastatud, soovib MTÜ EstoniaElamuspark oma 22.03.2024 esitatud avalduse tagasi võtta. Leiam, et hoonestusõiguse lepingu muutmine ei ole vajalik ega põhjendatud. Kehtiva lepingu p 4.1 kohaselt on õigus omada ja majandada kinnistul paiknevat aherainest rajatud mäe ning õigus selle ehitamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks ja **muul viisil ekspluateerimiseks**, mille hulka võib lugeda ka edasist arendustegevust.

Arvestades, et tegemist ei ole metsamaaga, mis on RMK põhimäärusest tulenevate tegevuste ja kohustuste täitmiseks vajalik, on Alutaguse vald endiselt huvitatud riigivaraseaduse § 29 lõike 1 p 2 alusel kogukonna avalikus kasutuses oleva puhkeala õiglastel tingimustel omandamisest (koos kehtiva hoonestusõigusega), et tagada selle arendamine ja hooldamine.

MTÜ EstoniaElamuspark

/allkirjastatud digitaalselt/

Marek Peet

MTÜ EstoniaElamuspark

/allkirjastatud digitaalselt/

Risto Paesalu

Alutaguse Vallavalitsus

/allkirjastatud digitaalselt/

Tauno Võhmar