



# VILJANDI VALLAVOLIKOGU O T S U S

Ramsi

21. september 2021 nr 1-3/

**Viljandi valla omandis olevale kinnistule  
katastritunnusega 79704:002:0047 ja  
aadressiga Veski tn 10, Suislepa küla,  
Viljandi vald, Viljandi maakond seatud  
hoonestusõiguse lõpetamine (EELNÕU)**

OÜ Suislepa Töllakuur (registrikood 11875670) juhatuse liige Harald Raid esitas 01.08.2021 Viljandi Vallavalitsusele avalduse (reg 03.08.2021 nr 2-8/2162-2) lõpetada Tarvastu valla ja OÜ Suislepa Töllakuur vahel 09.06.2015 sõlmitud hoonestusõiguse seadmise leping ja asjaõigusleping.

Kolga-Jaani valla ja Tarvastu valla liitumisel Viljandi vallaga moodustus 25.10.2017 haldusüksus nimega Viljandi vald.

Viljandi valla omandis olevale kinnistule (registriosa nr 3173739, katastritunnus 79704:002:0047, pindala 5006 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%) aadressiga Veski tn 10, Suislepa küla, Viljandi vald, Viljandi maakond, on OÜ Suislepa Töllakuur (registrikood 11875670) kasuks seatud hoonestusõigus tähtajaga 7 aastat.

Tarvastu Vallavolikogu 16.04.2015 otsusega nr 22 „Nõusoleku andmine Suislepa Valitsejamaja kinnistule (katastritunnus 79704:002:0047) otsustuskorras hoonestusõiguse seadmiseks“ (edaspidi Otsus 1) anti otsustuskorras hoonestusõigus OÜ-le Raid Capital (registrikood 12300919, juhatuse liige Harald Raid) Tarvastu vallas Suislepa külas, Suislepa Valitsejamaja kinnistul (registriosa nr 3173739, katastritunnus 79704:002:0047, pindala 5006 m<sup>2</sup>, sihtotstarve - ühiskondlike ehitiste maa, lähiaadress - Veski tn 10) asuvale Töllakuurile (ehitisregistri nr 112029166), alljärgnevatel tingimustel:

- 1) hoonestusõigus seada 7. aastaks;
- 2) hoonestaja investeerimiskohustuseks hoonesse seada 250 000 eurot;
- 3) hoonestusõigustasu 1000 eurot seitsme aasta peale ehk 143 eurot aastas;
- 4) tagada hoone ja kinnistu avalik kasutus Tarvastu valla hallatavatele asutustele, vallavalitsusele ning valla MTÜ-dele ja seltsidele;
- 5) hoonestusõiguse tagasilangemisel välistada Tarvastu Vallavalitsuse poolne hüvitise maksmine.

Tarvastu Vallavolikogu 27.05.2015 otsusega nr 28 „Tarvastu Vallavolikogu 16. aprilli 2015. a. otsuse nr. 22 „Nõusoleku andmine Suislepa Valitsejamaja kinnistule (katastritunnus 79704:002:0047) otsustuskorras hoonestusõiguse seadmiseks“ muutmine“ (edaspidi Otsus 2) muudeti Otsuse 1 punkti 1 ja sõnastati see alljärgnevalt:

Anda Tarvastu vallas Suislepa külas Valitsejamaja kinnistul asuvale Töllakuuri hoonele (registriosa nr 3173739, katastritunnus 79704:002:0047, pindala 5006 m<sup>2</sup>, sihtotstarve - ühiskondlike ehitiste maa, lähiaadress - Veski tn 10) ja kasutuskorra alusel määratavale

tõllakuuri ümbritsevale maa-alale otsustuskorras hoonestusõigus OÜ-le Suislepa Tõllakuur (registrikood 11875670).

Otsuse 1 ja Otsuse 2 alusel sõlmisid Tarvastu vald ja OÜ Suislepa Tõllakuur (edaspidi Hoonestaja) 09.06.2015 hoonestusõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu (notariaalakti koostas ja tõestas Viljandi notar Kersti Kulla, notari ametitegevuse raamatu registri number 1296, edaspidi Leping 1).

Lepingus 1 sätestati muuhulgas Hoonestaja kohustustena:

- 1) punktiga 5.1. - taastada ja renoveerida hoonestusõiguse oluliseks osaks olev ehitis (tõllakuur, mis on kantud ehitisregistrisse koodiga 112029166) kooskõlas kehtivate õigusaktidega ning investeerida nimetatud tegevusse kakssada viiskümmend tuhat (250 000) eurot, kusjuures Hoonestaja on kohustatud tehtud investeeringuid omanikule dokumentaalselt tõendama;
- 2) punktiga 5.2. - Hoone peab olema renoveeritud ning hoonele peab olema väljastatud kasutusluba hiljemalt kolmekümne esimesel detsembril kahe tuhande kahekümnendal aastal (31.12.2020).
- 3) punktiga 6.1.- hoidma hoonestusõiguse oluliseks osaks oleva ehitise ja kogu kinnistu ala, millele hoonestusõigus ulatub, alaliselt heas seisukorras.
- 4) Hoonestusõiguse aastatasu suurus on ükssada nelikümmend kolm (143) eurot, mis tasutakse omaniku arvelduskontole üks kord aastas, l. veebruariks jooksva aasta eest ette. Pooled on kokku leppinud, et hoonestusõiguse tasu maksmisega viivitamise korral on hoonestaja kohustatud maksuma omanikule viivist null koma üks protsenti (0,1%) tähtpäevaks tasumata summalt iga tasumisega viivitatud päeva eest.

Tarvastu Vallavolikogu 29.03.2017 otsusega nr 18 „Suislepa Valitsejamaja kinnistule (katastritunnus 79704:002:0047) seatud hoonestusõiguse lepingutingimuste muutmine“ otsustati muuta Tarvastu valla ja OÜ Suislepa Tõllakuur vahel 09.06.2015 sõlmitud hoonestusõiguse seadmise lepingut muuhulgas alljärgnevalt:

- 1) hoonestusõigus koormab kogu kinnistut;
- 2) lisada lepingusse hoonestaja täiendava investeerimiskohustusena Valitsejamaja hoone rekonstrueerimiseks 120 000 eurot;
- 3) hooned peavad olema renoveeritud ning väljastatud kasutusluba hiljemalt üheksandal juunil kahetuhande kahekümne teisel aastal (09.06.2022).

Eelpool nimetatud otsuse alusel sõlmisid Tarvastu vald ja OÜ Suislepa Tõllakuur 28.04.2017 hoonestusõiguse seadmise lepingu muutmise lepingu ja asjaõiguslepingu (Viljandi notar Kersti Kulla, notari ametitegevuse raamatu registri nr 1185, edaspidi Leping 2).

Lepingus 2 sätestati muuhulgas muudatustena Hoonestaja täiendavate kohustustena:

- 1) Punktiga 5.1. - kohustus taastada ja renoveerida hoonestusõiguse oluliseks osaks olev ehitis elamu (mõisa valitsejamaja), mis on kantud ehitisregistrisse koodiga 112029164) ning investeerida nimetatud tegevusse ükssada kakskümmend tuhat (120 000) eurot;
- 2) Punktiga 5.2. - Hooned peavad olema renoveeritud ning väljastatud kasutusluba hiljemalt üheksandal juunil kahe tuhande kahekümne teisel aastal (09.06.2022), kusjuures hoonele elamu võib olla pärast investeerimiskohustuse täitmist väljastatud osaline kasutusluba (ehk kasutusluba ehitise osale).

Kuni käesoleva ajani ei ole Hoonestaja täitnud Lepingus 1 ja Lepingus 2 sätestatud investeerimiskohustusi ja osaliselt ei ole tasunud hoonestusõiguse tasu.

Asjaõigusseaduse § 244 kohaselt on hoonestusõiguse lõpetamiseks vajalik kinnisasja omaniku nõusolek. Nõusolek tuleb anda kinnistusosakonnale või hoonestusõiguse omajale (hoonestajale). Nõusolek ei ole tagasivõetav.

Tulenevalt eeltoodust ja võttes aluseks Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § 14<sup>1</sup> lg 4<sup>1</sup>, asjaõigusseaduse § 244 ning arvestades OÜ Suislepa Töllakuur avaldust, Viljandi Vallavolikogu

**o t s u s t a b:**

1. Lõpetada Viljandi valla kinnistut (registriosa nr 3173739, katastritunnus 79704:002:0047, pindala 5006 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%), aadressiga Veski tn 10, Suislepa küla, Viljandi vald, Viljandi maakond, koormav hoonestusõigus.
2. Kustutada hoonestusõigust koormavad reaalkoormatis, reaalkoormatise eelmärke ja ostueesõigus ning sulgeda hoonestusõiguse registriosa nr 2509950 seoses hoonestusõiguse lõpetamisega.
3. OÜ-1 Suislepa Töllakuur (registrikood 11875670) tasuda Viljandi Vallavalitsusele võlgnetav hoonestusõiguse tasu summas 572,00 eurot hiljemalt 01.10.2021.
4. Võlgnetava hoonestusõiguse tasu tasumisel käesoleva otsuse punktis 3 nimetatud tähtajaks mitte nõuda hoonestusõiguse tasu tasumisel tekkinud viivist.
5. Hoonestusõiguse lõpetamisega seotud kulud tasub OÜ Suislepa Töllakuur (registrikood 11875670).
6. Volitada vallavanemat edasivolitamise õigusega esitama, allkirjastama ja/või vastu võtma kõiki vajalikke avaldusi ja/või dokumente, mis on seotud eeltoodud hoonestusõiguse lõpetamisega ja kustutamisega kinnistusraamatust.
7. Käesoleva otsusega mittenoustumisel võib esitada vaide Viljandi Vallavolikogule aadressil Kauba tn 9, 71020 Viljandi või kaebuse Tartu Halduskohtule aadressil Kalevi tn 1, 51010 Tartu, 30 päeva jooksul otsusest teadasaamisest arvates.
8. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaupo Kase

vallavolikogu esimees

**Koostaja:** majandusnõunik Mati Valli

**Esitaja:** Viljandi Vallavalitsus

**Hääletamine:** poolthäälte enamus