

Vaide esitaja: MTÜ Suislepa mõis

Registrikood: 80401813

Kooli tee 3 Suislepa küla, Viljandi vald

Seaduslik esindaja: Kairi Kärner (i.k.47911194223)

E-post suislepam@gmail.com, tel: +372 51 53 541

Vastustaja: Viljandi Vallavolikogu

Kauba tn 9 Viljandi

e-post viljandivald@viljandivald.ee

VAIE

Viljandi Vallavolikogu 29.09.2022 otsuse nr 97 „Hoonestusõiguse omanikule langemine“ kehtetuks tunnistamiseks.

Viljandi Vallavolikogu 29.09.2022 otsusega nr 97:

Otsustati, **mitte nõustuda** Suislepa külas asuvatele Kooli tee 3//Suislepa mõis ja Staadioni kinnistutele seatud hoonestusõiguse esimese osa investeeringute tähtaja täitmise pikendamisega ja vastavalt Tarvastu Vallavolikogu 21.06.2016 otsuse nr 34 „Suislepa kooli ja Staadioni kinnistule otsustuskorras hoonestusõiguse seadmise tingimuste määramiseks“ ning Viljandi notar Kersti Kulla notaribüroos 01.07.2016 sõlmitud hoonestusõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu ning kokkuleppe piiratud asjaõiguste järjekohtade muutmiseks, muutmisega;

Otsustati **nõuda** MTÜ-lt Suislepa mõis Viljandi valla omandis olevate kinnistute Staadioni, Suislepa küla ja Kooli tee 3//Suislepa mõis, Suislepa küla, **MTÜ Suislepa mõis kasuks koormatud hoonestusõiguse Viljandi valla nimele kandmist** (omanikule langemine), **tähtaegselt täitmata kohustuste tõttu.**

Asjaolud:

Tarvastu Vallavolikogu (edaspidi ka omanik) 21.06.2016 otsusega nr 34 „Suislepa kooli (katastritunnus 79704:002:0046) ja staadioni kinnistule (katastritunnus 79704:002:0049) otsustuskorras hoonestusõiguse seadmise tingimuste määramiseks“ (edaspidi otsus) seati

otsustuskorras hoonestusõigus Tarvastu vallas Suislepa külas, Suislepa kooli kinnistule (registriosa nr 3316639, katastritunnus 79704:002:0046, pindala 12 473 m², sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa) ja Staadioni kinnistule (registriosa nr 3316939, katastritunnus 79704:002:0049, pindala 16 937 m², sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa) MTÜ Suislepa mõis (registrikood 80401813, edaspidi ka Hoonestaja) kasuks. Hoonestusõiguse tähtajaks seati 10 aastat, so kuni 30.06.2026.

Hoonestaja investeerimiskohustuseks seati 250 000 eurot, kusjuures esimese osa investering vähemalt 100 000 eurot pidi olema tehtud viie aasta jooksul alates kinnistute hoonestajale üleandmisest alates.

Hoonestaja, MTÜ Suislepa mõis, esitas 31.12.2021 taotluse, millega taotles Viljandi Vallavalitsuselt nõusolekut esimese osa investeringu tähtaja pikendamiseks kuni 31.12.2023.

Viljandi Vallavalitsus taotlusele ei reageerinud, vaid saatis 30.08.2022 nõude esitada kuludokumendid hiljemalt 05.09.2022.

29.09.2022 Viljandi Vallavolikogu otsusega nr 97 otsustati mitte nõustuda Suislepa külas asuvatele Kooli tee 3 // Suislepa mõis (registriosa nr 3316639, katastritunnus 79704:002:0046, pindala 12473,0 m², sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa) ja Staadioni (registriosa nr 3316939, katastritunnus 79704:002:0049, pindala 16937 m², sihtotstarve üldkasutatav maa 100%) kinnistutele seatud hoonestusõiguse (registriosa nr 5268250) esimese osa investeringute tähtaja täitmise pikendamisega ja vastavalt Tarvastu Vallavolikogu 21.06.2016 otsuse nr 34 „Suislepa kooli (katastritunnus 79704:002:0046) ja Staadioni kinnistule (katastritunnus 79704:002:0049) otsustuskorras hoonestusõiguse seadmise tingimuste määramiseks“ ning Viljandi notar Kersti Kulla notaribüroos 01.07.2016 sõlmitud hoonestusõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu ning kokkuleppe piiratud asjaõiguste järjekohtade muutmiseks, muutmiseks.

MTÜ Suislepa Mõis leiab, et Viljandi Vallavolikogu otsus on ebaseaduslik ning kuulub kehtetuks tunnistamisele järgmistel põhjustel:

Hoonestaja esitas tähtaegselt Viljandi Vallavalitsusele taotluse esmase investeerimiskohustuse pikendamiseks. Viljandi Vallavalitsus sellele ei reageerinud 9 kuu jooksul. Hoonestajal esines mõistlik ootus, et Viljandi vald asub avaldajaga suhtlema, sest üldteadaolevalt olid turismisektoris seoses surmava viiruslevikuga alates 2020.aastast väga tõsised eksistentsiaalsed probleemid ja investeerimiskohustuse täitmine ei olnud seotud tahtliku lepingu rikkumisega. Investeringuid on võimalik teha tegutsemistulemist saadud rahaliste vahenditega ja üldine tegevusvaldkonna langus pärssis peaaegu täielikult tegutsemistulemit ja võimalikke läbirääkimisi selle sektori potentsiaalsete investoritega. Siiski suutis hoonestaja teha investeringuid, mis mahult olid küll väiksed, kuid koroonat olemata, oleks olnud tunduvalt suuremad ja täitnud ka hoonestusõiguse seadmisel esitatud tingimused.

Oluline on veel märkida, et enne koroonat puhkemist maailmas ja turismile ebasoodsaid aegu, tegeles MTÜ 2,5 aastat mahuka (eelarve 425 000 eurot) EL Piirkondade Konkurentsivõime Tugevdamise Meetme (PKT) projekti ja selle eeltegevustega: uuringud, ehituslikud eskiis-

ja eelprojektid (sh kooskõlastused Muinsuskaitseametis ja Keskkonnaametis), 25 aasta finantsprognoosid, mõjude analüüs riikide kaupa, lõpuks projekti menetlus EAS-is ja Maavalitsuses ning Viljandimaa Omavalitsusliidus. Samuti Tarvastu Vallavolikogult garantiikirja taotlus, projekti esitus/aruandlus vallavolikogus jm. Meie projekt „Võrtsjärve Veeturismikeskus“ (kinnitati ka maavanema poolt Viljandimaa poolt toetatud rahastatavate projektide nimekirja) läbis erinevad ministeeriumid ning kooskõlastusringid. Kuid lõpuks jäi rahastusest ilma, nagu ka teised Viljandimaa turismivaldkonna projektid (sh Öisu Meierei, Loodi Puutöökoda, Olustvere Ratsatall; rahastuse sai ainult Soomaa).

Kahjuks pole MTÜ seisukohtadega ega projektitegevustega (sh -investeeringutega) arvestatud, ega antud võimalust seniseid tegevusi ja tulevaseid plaane tutvustada. Ka eelpool nimetatud MTÜ poolt saadetud pikendustaotlust pole vallavolikogule saadetud ega tutvustatud.

Haldusmenetluses kehtiva põhimõtte kohaselt peab haldusakt, millega pannakse isikule täiendavaid koormisi, olema põhjendatud nii õiguslikult kui ka faktiliselt ning olema proportsionaalne saavutatava eesmärgi suhtes (HMS § 54). Viljandi Vallavolikogus haldusakt nendele tingimustele ei vasta – **Haldusaktis ei ole esitatud hoonestaja seisukohti ja täielikult on jäetud käsitlemata 31.12.2021 esitatud taotluse sisu** (samuti MTÜ poolt 5.09.2022 saadetud kirja ja taotluse sisu). Ka ei selgu otsusest, miks omavalitsuse arvates on tegemist hoonestusõiguse lepingu olulise rikkumisega, kui mitme aasta vältel esinesid koroonapiirangutega seoses olulised hälbepäevad kogu majanduses, eriti aga turismiga seotud majandussektoris. Väliturism on käesoleval hetkel näitajate poolest aastast 2008 ning väliturismi ja siseturismi maht kokku aastast 2015. Turismisektori sügav kriis on jätkunud sõjaolukorra tõttu Euroopas ka käesoleval aastal (info 29.09.2022 EAS-i ja Kredexi juhtidelt Narva Turismikonverentsil).

Viljandi Vallavolikogu on hoonestaja suhtes rikkunud HMS § 40 lg 1 sätestatud ärakuulamisõigust. Mitte ühtegi asjakohast arutelu alates 31.12.2021 seoses esitatud investeerimiskohustuse pikendamise taotlusega ei ole korraldatud. Hoonestaja taotluse motiive pole uuritud volikogu komisjonides.

Märgukirjale ja selgitustaotlusele vastamise ning kollektiivse pöördumise seaduse (MSVA) § 6 alusel oli mõistlik eeldada, et omavalitsus lahendab vähemalt 30 päeva jooksul MTÜ Suislepa mõis taotluse sisuliselt, kuid seda ei tehtud. 9 kuud viibis avaldaja ebakindlas õiguslikus seisundis, teades seda et 2 aastase perioodi vältel (ja võimalik et ka kolmas aasta) oli seoses koroonapiirangutega majandustegevus takistatud, kuid omavalitsus ei andnud mingeid signaale olukorra võimaliku lahendamise kohta. 5 aastast investeerimisperioodist oli ettevõtlusvabadus ainult vähem kui 3 aastat (ehk ca pool ajast). Hoonestaja ei saanud lepingulisi tingimusi täita selle tõttu, et olukord ei sõltunud temast (käsitletav ka kui *Force Major*).

Vabariigi valitsuse korraldused 2020 ja 2021 kehtestasid olulisi piiranguid majandustegevuse läbiviimisel ja esitatud piirangud olid väikeettevõtjate jaoks eriti rasked. Esimese piirangud kehtestati 01.02.2020 Seda kummalisem tundub haldusakt, milles ei ole isegi viiteid selle

kohta, et majandustegevus oli turismiettevõtetal 2020-2021 väga raske. Investeeringuid on võimalik teha majandustegevuse tulemist, kuid Viljandi Vallavolikogu ei ole nimetatud asjaolule vähematki tähelepanu pööranud.

MTÜ Suislepa mõis suhtes ei kohaldanud Viljandi vald ärakuulamist HMS § 40 lg 1 ja 2 alusel. Käesolevas asjas ei esinenud HMS § 40 lg 3 sätestatud aluseid haldusakti andmiseks ilma menetluse osalise arvamust ja vastuväiteid ära kuulamata. Avaldaja käis ise vallavolikogu istungil, kuid selle võimaluse leidis ta ise ja oli selgelt aru saada, et küsimus oli juba varem otsustatud. Avaldaja sai aru, et arutatakse hoonestusõiguse tingimuste pikendamist või mittepikendamist, kuid seda, et päevakorras on selgelt hoonestusõiguse äralangemine, ei olnud kindlalt teada.

Arvestades eeltoodut palun:

Tunnistada Viljandi Vallavolikogu 29.09.2022 otsus nr 97 täies ulatuses kehtetuks.

Rahuldada MTÜ Suislepa mõis 31.12.2021.a taotlus (reg 03.01.2022 nr 5-4/62-1), millega MTÜ taotleb Viljandi Vallavalitsuselt nõusolekut esimese osa investeeringu tähtaja pikendamiseks kahe aasta võrra. Palume volikogult pikendust kuni 31.12.2024.

Kompromissi korras on MTÜ Suislepa mõis nõus hoonestusõiguslepingu ennetähtaegse lõpetamisega (Leping kehtib kuni 30.06.2026), kuid soovib tehtud kulutuste ja investeeringute hüvitamist summas, milles saavutatakse kokkulepe. Hoonestusõiguse seadmisega on Viljandi vald saavutanud olulise kulude kokkuhoiu, sest hoone ja kinnistute ülalpidamiseks kulutusi senise hoonestusõigusperioodi vältel tegema ei pidanud, samuti on edasiste arengute hüvanguks teinud MTÜ palju eeltööd (projektid, kavandid, vajalikud kooskõlastused, sh näiteks matkaraja pikendamise projekt, tenniseväljaku eskiisprojekt, õunasiidri valmistamiseks tehnoloogia soetamine, viinapuuaija rajamine jpm).

Kinnitan, et käesoleval ajal ei ole vaide esitaja esitanud kaebust Tartu Halduskohtule.

Lugupidamisega,

/allkirjastatud digitaalselt/

Kairi Kärner

MTÜ Suislepa mõis juhatuse liige