



PÕLVA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Põlva

19.06.2025 nr 1-4/33

Hoonestusõiguse seadmine Metsa 7 OÜ kasuks hotelli ehitamiseks ja lasketiiru rekonstrueerimiseks

Metsa 7 OÜ-ga seotud isik tutvustas 29.05.2025 Põlva Vallavolikogule plaani rajada Põlva linnas Metsa 7 kinnistule hotell ning rekonstrueerida olemasolev lasketiir, tehes ettepaneku sõlmida Põlva vallaga hoonestusõiguse leping.

Arendaja eesmärk on luua Metsa 7-st arhitektuurne maamärk. See oleks hoone, mis kasutab kohalikke materjale ja sulandub Intsikurmu loodusmaastikku, kus on rahvusvahelise tasemega restoran ja teenindus, kogukonnale avatud kohtumispaik.

Metsa 7 on hotelli- ja spordikompleks aktiivsele inimesele. Kompleksi kuuluvad hotelli teenindav hooneosa ja sporti teenindav hooneosa, lisaks kohvik, restoran, saunad ning seminari- ja vastuvõturuumid. Spordi osas asuvad lasketiir, staadioni teenindav tiib (riietusruumid jm) ja muud spordi tegemiseks vajalikud teenindusruumid.

Juhindudes asjaõigusseaduse §-dest 241–255¹, Põlva vallavolikogu 21. veebruari 2018. a määruse nr 1-2/20 "Põlva vallavara valitsemise kord" § 42 lõige 1 punktist 4 ja lõikest 2 ning arvestades Metsa 7 OÜ avaldust, Põlva Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Seada otsustuskorras tasuta hoonestusõigus Põlva vallas Põlva linnas Metsa tn 7 asuvale Põlva vallale (edaspidi *omanik*) kuuluvale kinnistutele Metsa 7 OÜ, registrikood 17259989 (edaspidi *hoonestaja*) kasuks.

2. Kinnistu andmed:

2.1. Põlva maakond, Põlva vald, Põlva linn, Metsa tn 7 (katastritunnus 62001:002:0292, registriosa 1418338, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 25308,0 m²);

2.2. kinnistul asuv spordihoone (EHR kood 110009983, ehitusaasta 1973, ehitisealune pind 2035,0 m², suletud netopind 3513,7 m²).

3. Hoonestusõiguse seadmise põhitingimused:

3.1. hoonestusõigus seatakse kinnistule ehitiste ehitamiseks (sh hotelli ehitamiseks ning olemasoleva spordihoone (maa-alune lasketiir) rekonstrueerimiseks);

3.2. rajatavad ehitised muutuvad hoonestusõiguse oluliseks osaks;

3.3 hoonestusõigus ei ulatu kolmandatele isikutele kuuluvatele kinnisasjal paiknevatele ja seda läbivatele liinidele, trassidele ja muudele kommunikatsioonidele;

3.4. hoonestusõiguse tähtaeg on 70 (seitsekümmend) aastat. Hoonestusõiguse tähtaeg hakkab kulgema hoonestusõiguse kande tegemisest kinnistusraamatusse;

3.5 hoonestusõigus seatakse tasuta, st et hoonestaja ei maksa hoonestusõiguse eest kinnistu omanikule tasu.

4. Hoonestaja on kohustatud:

4.1. kasutama hoonestusõigusega koormatud ala hotelli ja sellega seotud ehitiste ehitamiseks ja olemasoleva spordihoone (lasketiir) rekonstrueerimiseks;

4.1.1. maa-aluse lasketiiru rekonstrueerimisel lähtuma olemasolevast mahust (ca 1300 m²), säilitades 50 m lasketiiru minimaalselt 14 raja ja kolme tulejoonega (50 m, 25 m ja 10 m);

4.1.2. tegema maa-aluse lasketiiru kavandamisel ja projekteerimisel omanikuga igakülgset koostööd;

4.2. teostama oma kulul (sh, eraisikute, ettevõtte, ühisrahastusprojektide, pangalaenu, toetusfondide abil) kinnistul projekteerimis-, ehitus-, renoveerimis- ja muud tööd ning teostama toimingud (sh vajalike lubade ja kooskõlastuste taotlemine), mis on vajalikud hotelli valmimiseks ja spordihoone (lasketiir) rekonstrueerimiseks, kasutusloa väljastamiseks ja kasutusse võtmiseks, kusjuures nimetatud projekteerimistööd peavad olema teostatud ja ehitusloa taotlus esitatud 3 aasta jooksul alates hoonestusõiguse kande tegemisest kinnistusraamatusse ning ehitustööd alustatud 3 aasta jooksul ehitusloa saamisest;

4.3 järgima ehitise projekteerimisel ja ehitamisel head ehitustava, ehitamist ja ehituse projekteerimist reguleerivaid õigusakte ning asjaomaste instantside nõudeid;

4.4 tagama pärast ehitise püstitamist selle säilimise;

4.5 kui ehitis hävib tervikuna või osaliselt, on hoonestaja kohustatud ehitise omal kulul üles ehitama või taastama mõistliku aja jooksul juhul, kui hoonestusõiguse lõpuni on vähemalt viis aastat;

4.6 tagama kinnisasja korrashoiu, hoides hoonestusõiguse ala alaliselt heas seisukorras;

4.7 tagama spordihoone (maa-alune lasketiir) avaliku kasutuse ja tagama Põlva Spordikooli lasketreeningute kindlad kasutusajad kokkuleppel Põlva vallavalitsusega;

4.8 tagama, et ehitise valdamisel ja kasutamisel peetakse kinnistul kinni õigusaktidest tulenevatest avalikku korda reguleerivatest nõuetest;

4.9 kui hoonestaja rikub käesolevas otsuse punktis 4.2 või 4.5 sätestatud kohustusi, on omanikul õigus nõuda hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguse enda nimele kandmiseks (omanikule langemine), kusjuures otsuse punktides 4.2 ja 4.5 sätestatud kohustuste rikkumised on ainsateks lepinguliste kohustuse olulisteks rikkumisteks, mis annavad õiguse nõuda hoonestusõiguse omanikule langemist;

4.10 hoonestusõiguse tagasilangemisel omanikule on välistatud Põlva Vallavalitsuse poolne hüvitise maksmine hoonestajale.

5. Omanik on kohustatud:

5.1 Hoidma spordihoonet töökorras ja kandma kõik spordihoonega seotud halduskulud kuni hoonestaja poolse ehitustegevuse alguseni.

5.2 Rajama hoonestaja ehitustöödega kooskõlas Metsa tänavale (Metsa tn T2) nõuetekohase jalgteed Võru tn ja Piiri tn ristumiseni.

5.3 Võimaldama hoonestajal (sh hoonestaja klientidel) kasutada Metsa tn 8 asuvat staadionit vastavalt Põlva vallavalitsusega sõlmitava kokkuleppega (mis sõlmitakse samaaegselt otsuse punktis 4.7 nimetatud kokkuleppega) ning osalema vajadusel staadionile tehtavates investeeringutes.

5.4 Tegema hoonestajaga igakülgset koostööd, olles partneriks ja vajadusel kaastaotlejaks Euroopa Liidu struktuurifondidest vahendite taotlemisel.

5.5. Hoidma korras Intsikurmu metsaparki.

6. Hoonestusõiguse koormamine:

6.1 hoonestusõiguse koormamiseks asjaõigusega on vajalik omaniku nõusolek, kusjuures omanik on kohustatud nõusoleku viivituseeta andma, kui asjaõiguse (sh hüpoteegi) seadmine on vajalik

hoonestusõigusest tulenevate kohustuste täitmiseks (sh finantseerimise tagamiseks) ja/või hoonestusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks;

6.2 hoonestaja kohustub nõustuma realservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmisega hoonestusõiguse alale rajatavate ka hotelli teenindavate tehnovõrkude ja rajatiste teenindamiseks ja remontimiseks selle eest tasu nõudmata;

6.3 käesoleva otsuse punkti 6 ja selle alapunktides nimetatud tingimuste kohta tehakse kanne kinnistusraamatusse.

7. Hoonestusõiguse võõrandamine:

7.1 hoonestusõiguse võõrandamiseks on vajalik omaniku nõusolek, kusjuures omanik on kohustatud nõusoleku viivitusega andma mh juhul, kui hoonestusõigus võõrandatakse hoonestajaga seotud isikule;

7.2 hoonestusõiguse võõrandamise nõusoleku andmise tingimuseks on kõigi hoonestusõiguse seadmise lepingus fikseeritud omaniku ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmine hoonestusõiguse omandaja poolt, mis seisneb hoonestusõiguse võõrandamise lepingus tingimuste sisaldumist, mille kohaselt hoonestusõiguse omandaja võtab üle hoonestusõiguse seadmise lepingus fikseeritud võlaõiguslikud kokkulepped;

7.3 käesoleva otsuse punkti 7 ja selle alapunktides nimetatud tingimuste kohta tehakse kanne kinnistusraamatusse.

8. Hoonestaja vastutus:

8.1 kui hoonestaja rikub otsuse punktis 4.2 või 4.5 nimetatud kohustusi on omanikul õigus nõuda hoonestajalt hoonestusõiguse enda nimele või omaniku poolt nimetatud isikule kandmist (hoonestusõiguse omanikule langemine), kusjuures otsuse punktides 4.2 ja 4.5 sätestatud kohustuste rikkumised on ainsateks lepinguliste kohustuse olulisteks rikkumisteks, mis annavad õiguse nõuda hoonestusõiguse omanikule langemist;

8.2 otsuse punkti 8 ja selle alapunktides sätestatud tingimuste kohta tehakse kanne kinnistusraamatusse.

9. Ehitise saatus hoonestusõiguse tähtaja saabumisel:

9.1 hoonestusõiguse lõppemise tähtaja möödumise tõttu jääb hoone koos selle oluliste osade ja päraldistega omanikule, st langevad omanikule ja muutuvad kinnisasja oluliseks osaks, kusjuures omanik ega hoonestaja ei esita AÕS § 252 lõigetest 1–3 tulenevaid nõudeid;

9.2 ehitise omanikule langemisel ei maksa omanik hoonestajale ehitise eest hüvitist, kui hoonestaja ei taotle hoonestusõiguse tähtaja pikendamist või kui omanik on nõus hoonestusõiguse tähtaega pikendama hoonestaja poolt taotletud aja, kuid mitte rohkem kui 25 aasta võrra;

9.3 käesoleva otsuse punkti 9 ja selle alapunktides sätestatud tingimuste kohta tehakse kanne kinnistusraamatusse.

10. Kõik hoonestusõigusega koormatud kinnisasjal lasuvad maksud ja avalik-õiguslikud koormatised tasub ja/või kannab hoonestaja.

11. Hoonestusõiguse võõrandamisel on omanikul ostueesõigus kahe kuu jooksul arvates hoonestusõiguse müügiteate saamise päevast. Omanik kohustub ostueesõigust mitte teostama hoonestusõiguse võõrandamisel hoonestajaga seotud isikule. Hoonestusõigusega koormatud kinnistu võõrandamise korral on hoonestajal kinnistu suhtes ostueesõigus kahe kuu jooksul arvates kinnistu võõrandamise kavatsusest või võõrandamise kohta teate saamisest arvates.

12. Põlva Vallavalitsusel sõlmida Metsa 7 OÜ-ga notariaalselt tõestatud hoonestusõiguse seadmise leping. Kõik hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimise ja kinnistusraamatusse kandmise kulud kannab hoonestaja.

12.1 Teha vallavalitsusele ülesandeks sätestada täpsemalt kooskõlas hoonestajaga spordihoone üleandmise aeg.

13. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

14. Otsuse peale võib esitada Põlva Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama, või esitama kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tingimustel ja korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Georg Pelisaar

volikogu esimees

Seletuskiri Põlva Vallavolikogu 19.06.2025 otsuse eelnõu nr 1-4/33 "Hoonestusõiguse seadmine Metsa 7 OÜ kasuks hotelli ehitamiseks ja lasketiiru rekonstrueerimiseks" juurde

Sissejuhatus ja eelnõu sisu

Põlva Vallavolikogu erakorralisel istungil 29. mail 2025 tutvustas Metsa 7 OÜ-ga seotud isik volikogule plaani rajada Põlva linnas Metsa 7 kinnistule hotell ning rekonstrueerida olemasolev lasketiir, tehes ettepaneku sõlmida Põlva vallaga hoonestusõiguse leping.

Arendaja eesmärk on luua Metsa 7-st arhitektuurne maamärk, see on hoone, mis kasutab kohalikke materjale ja sulandub Intsikurmu loodusmaastikku, rahvusvahelise tasemega restoran ja teenindus, kogukonnale avatud kohtumispaik.

Metsa 7 on hotelli- ja spordikompleks aktiivsele inimesele. Kompleksi kuuluvad hotelli teenindav hooneosa ja sporti teenindav hooneosa, lisaks kohvik, restoran, saunad ning seminari- ja vastuvõturuumid. Spordi osas asuvad lasketiir, staadioni teenindav tiib (riietusruumid jm) ja muud spordi tegemiseks vajalikud teenindusruumid.

[Asjaõigusseaduse](#) §-d 241–255¹ sätestavad hoonestusõiguse seadmist, lõppemist ja selle sisu.

Põlva Vallavolikogu 21. veebruari 2018. a määruse (edaspidi määrus) nr 1-2/20 "[Põlva vallavara valitsemise kord](#)" § 42 lõike 1 kohaselt võib hoonestusõigust seada enampakkumise, eelläbirääkimiste pakkumise või otsustuskorras ning sama paragrahvi lõike punkti 4 kohaselt võib hoonestusõiguse seadmine toimuda muudel juhtudel lähtudes avalikest huvidest. Määruse § 42 lõike 2 kohaselt otsustab hoonestusõiguse seadmise volikogu.

Hoonestusõigus seatakse Põlva vallas Põlva linnas Metsa tn 7 asuvale Põlva vallale kuuluvale kinnistule Metsa 7 OÜ kasuks. Hoonestusõiguse seadmise põhitingimused on ära toodud eelnõu punktis 3:

- 3.1. hoonestusõigus seatakse kinnistule ehitiste ehitamiseks (sh hotelli ehitamiseks ning olemasoleva spordihoone (maa-alune lasketiir) rekonstrueerimiseks);
- 3.2. rajatavad ehitised muutuvad hoonestusõiguse oluliseks osaks;
- 3.3 hoonestusõigus ei ulatu kolmandatele isikutele kuuluvatele kinnisasjal paiknevatele ja seda läbivatele liinidele, trassidele ja muudele kommunikatsioonidele;
- 3.4. hoonestusõiguse tähtaeg on 70 (seitsekümmend) aastat. Hoonestusõiguse tähtaeg hakkab kulgema hoonestusõiguse kande tegemisest kinnistusraamatusse;
- 3.5 hoonestusõigus seatakse tasuta, st et hoonestaja ei maksa hoonestusõiguse eest kinnistu omanikule tasu.

Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Eelnõu on kooskõlas Euroopa Liidu õigusega.

Rakendamisega seotud tegevused, kulud/tulud

Kõik hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimise ja kinnistusraamatusse kandmise kulud kannab Metsa 7 OÜ.

Eelnõu kooskõlastamine, huvirühmade kaasamine

Eelnõu on Põlva Vallavalitsuse poolt heaks kiidetud 03.07.2025 ja edastatud menetlemiseks Põlva Vallavolikogule.

Otsuse jaotuskava

Otsus edastada Metsa 7 OÜ-le

Delta kaudu täitmiseks: Piia Roost (notariaeg)

Eelnõu koostaja

