EELNÕU

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

# O T S U S

Jõelähtme 12. detsember 2024 nr

**Hoonestusõiguse lepingu muutmine**

Jõelähtme Vallavolikogu 17.05.2018 otsuse nr 74 (edaspidi otsus nr 74) alusel sõlmiti Jõelähtme Tehnikaspordiklubi ja Jõelähtme valla vahel 12.06.2018 (Tallinna notar Priidu Pärna asendaja Eva-Ly Sepp, AT nr 2522) leping, millega seati Jõelähtme vallas Loo alevikus Kuusiku tee 12 (registriosa 5916350) kinnisasjale hoonestusõigus MTÜ Jõelähtme Tehnikaspordiklubi (registrikood 80243946) kasuks puhkeala ja selle teenindamiseks vajalike tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks 46773 m2 ulatuses.

Jõelähtme Vallavalitsuse 21.12.2023 korraldusega nr 1066 „Loo alevikus Kuusiku tee 1a // Saha tee 7 maaüksusel Loo kooli hoone laiendamiseks ja teenuskeskuse hoone püstitamiseks projekteerimistingimuste väljastamine“ otsustas Vallavalitsus väljastada projekteerimistingimused Loo alevikus Kuusiku tee 1a // Saha tee 7 maaüksusele Loo aleviku teenuskeskuse hoone püstitamise ehitusprojekti koostamiseks, s.h väljastada ka projekteerimistingimused Loo alevikus Kuusiku tee 1a // Saha tee 7 maaüksusel olemasoleva Loo kooli hoone (Loo Haridus- ja Kultuurikeskuse; ehitisregistri kood: 120216508) laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust ehitusprojekti hoonestamiseks.

Loo kooli hoone laiendamiseks koostatud eskiisprojekti kohaselt hakkab hoone laiendus ulatuma Lisaks Kuusiku tee 1a // Saha tee 7 maaüksusele ka Kuusiku tee (24501:001:2199) ja Kuusiku tee 12 (24501:001:0677) maaüksustele. Sellest tulenevalt on vajalik ümber ehitada ka avalik Kuusiku tee praeguse Kuusiku tee 12 maaüksusel paiknevasse asukohta. Loo kooli laiendamise tarbeks oli seetõttu vajalik muuta nimetatud kinnisasjade piire. Jõelähtme Vallavalitsuse 28.11.2024 korraldusega nr 879 (edaspidi korraldus nr 879) „Kinnisasjade osade vahetamine ja kinnisasjade piiride muutmine“ määrati maaüksustele uued piirid ja ulatused. Kuusiku tee 12 kinnisasja pindala väheneb maakorraldustoimingute järgselt *ca* 8766 m2 võrra. Hoonestusõiguse omanik, MTÜ Jõelähtme Tehnikaspordiklubi, andis maakorraldustoimingutele oma nõusoleku.

Kuusiku tee 12 kinnistu piiride muutmise eesmärgiks on püstitada Loo alevik, Kuusiku tee 1a // Saha tee 7 maaüksusele Loo aleviku teenuskeskuse hoone, mille ehitusalune pindala oleks ligikaudu 650 m2 ja kõrgus kuni 15 m maapinnast. Sotsiaal- ja tervishoiuteenuste pakkumiseks on otstarbekas rajada kaasaegne ja energiasäästlik hoone, mille tulemusena on võimalik kokku hoida tänaseks päevaks moraalselt iganenud ning põhjendamatult ressurssi raiskava hoone ülalpidamiskuludelt. Uue hoone püstitamine võimaldab avalike vahendite säästlikku kasutamist ning võimaldab saavutada kliimaeesmärke. Ühtlasi luuakse uue hoone püstitamisega kaasaegne sotisaal- ja tervishoiuteenuste osutamise keskus.

Jõelähtme Vallavolikogu 15.06.2023 määrusega nr 37 kinnitatud „Jõelähtme valla arengukava 2023-2035 ja eelarvestrateegia 2024-2027“ kohaselt on vallas oodata lasteaia- ja koolikohtade vajaduse kasvu õppeaastaks 2035/2036 kõigi haridusastmete lõikes. Arengukava tegevuskava aastateks 2023-2027 näeb haridusvaldkonnas ühe tegevusena ette Loo kooli juurdeehituse, sh huvikoolile uute ruumide ehitamine (vallaülese haridus-, kultuuri- ja spordikompleksi loomine).

Arvestades, et Jõelähtme vald on kasvava rahvaarvuga kohalik omavalitsus ja sellest tulenevalt on vajalik moodustada täiendavaid klassikomplekte, et täidetud oleks kohaliku omavalitsuse seadusest tulenevad ülesanded, sh ülesanne korraldada põhikoolide, gümnaasiumide ja huvikoolide tööd ning tagada selleks vastavad ruumid ja võimalused. Nimetatud ülesande täitmise eesmärgil laiendatakse Loo kooli hoonet kavandades juurdeehitus, mille ehitisalune pindala on ligikaudu 8090 m2 ja kõrgus peamiselt kuni 15 m ja osaliselt kuni 18,5 m maapinnast. Juurde ehitava hooneosa maht oleks ligikaudu 126 370 m3.

Maa-ala kuhu on kavandatud Loo kooli hoone laiendus ja ümberehitatav avalik Kuusiku tee kattuvad otsuse nr 74 alusel seatud MTÜ Jõelähtme Tehnikaspordiklubi hoonestusõiguse alaga. Selleks, et Jõelähtme vallal oleks võimalik kattuvas asukohas avalikes huvides vajalikke projekte ellu viia, ei saa seda sama maa-ala koormata samal ajal teisele isikule kuuluv hoonestusõigus. Seega on vajalik hoonestusõiguse ala muutmine nii, et see ei ulatuks korralduse nr 879 alusel moodustuvatele teistele katastriüksustele ega kinnisasjadele vaid jääks kehtima vaid uutes piirides ja pindalas tekkiva Kuusiku tee 12 katastriüksuse ja kinnisasja kohta.

Uutes piirides ja ulatuses moodustuv Kuusiku tee 12 kinnisasja pindala saab olema *ca* 42380 m2, Kehtiv hoonestusõiguse ala suurus on 46773 m2, ehk hoonestusõiguse ala väheneb *ca* 4393 m2 võrra. Hoonestusõiguse omanik, MTÜ Jõelähtme Tehnikaspordiklubi on avaldanud nõustumust hoonestusõiguse ala vähendamiseks.

Eelpooltoodust tulenevalt on vajalik ja põhjendatud Harju maakonnas, Jõelähtme vallas, Loo alevikus, Kuusiku tee 12 hoonestamisõiguse ulatuse muutmine senisest väiksemaks.

Jõelähtme Vallavalitsuse ja mittetulundusühingu Jõelähtme Tehnikaspordiklubi esindajad on Loo aleviku Kuusiku tee 12 kinnistu hoonestusõiguse ala muutmises rääkinud läbi ning leppinud kokku hoonestusõiguse lepingu muutmises ja muutmise tingimustes.

Loo alevik Kuusiku tee 12 maaüksusele puhkeala rajamiseks on Jõelähtme Vallavalitsuse poolt 02.04.2018 väljastatud ehitusluba nr 1812271/06523 Kuusiku tee 12 puhkeala ehitusprojektile (Ekseeder OÜ 23.03.2018 töö nr 60-16). Eelnimetatud projekti järgselt on Kuusiku tee 12 kinnistule rajatud kelgumägi ja staadioniring (väljastatud osakasutusluba Jõelähtme Vallavalitsuse 30.11.2023 korraldusega nr 1027) ja eelnimetatud ehitiste välisvalgustus (registreeritud ehitisteatis Jõelähtme Vallavalitsuse 24.10.2024 korraldusega nr 799).

Kuna osa rajatisi on kehtivas ehitusprojektis projekteeritud alale, mis tulevikus on vajalik Loo kooli hoone laiendamiseks, siis tuleb Kuusiku tee 12 puhkeala ehitusprojekt ümber projekteerida ning anda uus ja kaasaegsem lahendus puhkealale kavandatavatest ehitistest. Kuna ümberprojekteerimise vajadus tuleneb ennekõike Jõelähtme valla soovist muuta Kuusiku tee 12 kinnistu ja sellele seatud hoonestusõiguse ala piire, siis on põhjendatud ka Jõelähtme valla poolt uue ehitusprojekti tellimine ja sellega seotud kulu kandmine.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 61, Jõelähtme vallavara valitsemise korra § 36 lg 4, § 362 lg 1 p 1, Jõelähtme Vallavolikogu

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

1. Muuta 12.06.2018 Tallinna notar Priidu Pärna asendaja Eva-Ly Sepp poolt tõestatud lepingut AT nr 2522 järgnevalt:
   1. Hoonestusõiguse esemeks on Jõelähtme valla omandis olevast kinnisasjast aadressiga Kuusiku tee 12, Loo alevik, Jõelähtme vald, Harju maakond (kinnistusregistriosa 5916350, katastritunnus 24501:001:0677, pindala 51146 m2, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa (016; Üh) 100%) moodustuv *ca* 42380 m2 suurune kinnisasi kogu moodustatava kinnisasja ulatuses.
   2. Omanik kohustub hiljemalt 2025. aasta lõpuks korraldama Kuusiku tee 12 puhkeala ümberprojekteerimise vastavalt hoonestusõiguse muutmise lepingust tulenevatele asjaoludele.
   3. Hoonestaja ja Omanik sõlmivad järgmise erikokkulepe valduse vabastamise kohta. Hoonestusõiguse alt vabastatav maa-ala otsese valduse annab Hoonestaja Omanikule üle hiljemalt Omaniku poolt ehitustegevuse alustamise hetkeks hoonestusõigusest vabastaval maa-alal. Senikaua kui maa-ala otsest valdust ei ole Omanikule üle antud, võimaldab Hoonestaja Omanikul kasutada Hoonestusõiguse ala Omanikule kuuluva vara ja asjade hoiustamiseks tingimusel, et hoiustatav Omaniku vara või asjad ei takista Hoonestajal Hoonestusõiguse alal oma põhitegevusi teha. Omanik teavitab Hoonestajat ehitustegevuse alustamisest kaks kuud ette. Hoonestajal on võimalik hoonestusõigusest vabastatava maa-ala otsene valdus Omanikule üle anda ka enne Omaniku poolt ehitustegevuse alustamist, teavitades valduse üleandmise soovist Omanikku kuu aega ette. Viimasel juhul viib Hoonestaja ära talle kuuluva vara ja asjad ning heakorrastab maa-ala.
2. Lepingu muutmisel esindab Jõelähtme valda vallavanem ilma erivolituseta vastavalt Jõelähtme valla põhimääruse § 21 lg 1 punktile 3.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Allar-Reinhold Veelmaa

vallavolikogu aseesimees

vallavolikogu esimehe ülesannetes