

# EELNÕU

KOMISJONID (ristiga juhtivkomisjon):

hariduskomisjon	
eelarvekomisjon	
kultuuri- ja spordikomisjon	
keskkonna -ja korrakaitsekomisjon	
revisjonikomisjon	
sotsiaalkomisjon	
arengu- ja ettevõtluskomisjon	
maelukomisjon	X
eestseisus	

## PÕLTSAMAA VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Põltsamaa

11.12.2020 nr 1-4.2/2020/609

#### **Kinnistu koormamine kasutusvaldusega**

Põltsamaa vallas Kuningamäe külas asub kinnistu registriosa numbriga 1522235 (edaspidi Kinnistu). Kinnistu omanikuks on Eesti Apostlik-Õigeusu Kirik (registrikood 01800116, asukoht Tallinn, Kaarli pst 7-14, edaspidi Omanik). Kinnistu koosneb kahest katastriüksusest, vastavalt katastritunnustega 61603:001:0001 ja 61603:001:0002. Katastriüksuse katastritunnusega 61603:001:0001 sihtotstarve on üldkasutatav maa 100%, pindala 15 099 m<sup>2</sup> (edaspidi Kalmistu). Katastriüksuse katastritunnusega 61603:001:0002 sihtotstarve on maatulundusmaa 100%, pindala 5, 29 ha (edaspidi Põllumaa).

Kinnistut koormavaks piiratud asjaõiguseks on muinsuskaitseaduse § 27 lõikes 2 sätestatud ostueesõigus Eesti Vabariigi kasuks. Kui riik ostueesõigust ei teosta, on ostueesõiguse õigustatud isikuks asukohajärgne kohalik omavalitsus. Kultuurimälestiseks tunnistamise õiguslikuks aluseks on kultuuriministri 13.05.1997 määrus nr 24.

Kinnistul asub toimiv kalmistu. Kalmistu on kogu ulatuses muinsuskaitsealune ajaloomälestis „Põltsamaa vana kalmistu“, mälestise registrinumber 5856.

Kinnistul asub haritav maa ning Põllumaa on koormatud põllumajandusliku rendilepinguga nr P-1204 OÜ Viraito kasuks, rendileping kehtib kuni 22.03.2023. Lepingu kohaselt rentnik maksab Põllumaa kasutamise eest renti 60 eurot/ha, kokku aastas 301,80 eurot. Lisaks rendile tasub rentnik rendileandjale summa, mille suurus vastab Põllumaa eest tasumisele kuuluvale maamaksule. Rentnik maksab renti ja maamaksu rendileandja esitatud arvete alusel jooksva rendiaasta eest ette.

Põltsamaa Vallavolikogu 15.11.2018 määruses nr 60 „Põltsamaa valla heakorraeeskiri“ on nõue, et avalikus kohas üldkasutatavatel haljasaladel peab muru või rohi olema niidetud või multšitud, kõnniteedel liikumist takistavad oksad lõigatud, hekk pügatud ja üldjuhul lehed riisunud ning haljasaladele sattunud jäätmed ja praht koristatud. Kalmistu on avalik koht ning see peab vastama samuti heakorraeskirja mõtte kohaselt avalikule kohale vastavatele heakorranõuetele. Üldjuhul on territooriumi korrastamise kohustus omanikul. Kalmistuseaduse § 6 lõike 2 kohaselt usulise ühenduse omandis oleval maa-alal asuvat kalmistut haldab usuline ühendus. Sama paragrahvi lõike 3 kohaselt peab kalmistu haldaja tagama ka kalmistu heakorra.

Põltsamaa Vallavalitsus on korduvalt juhtinud Omaniku tähelepanu sellele, et Kalmistu heakord, v.a haudadena kasutatav ala, ei ole tagatud ja olukord on muutunud kuivanud või kahjustatud puude tõttu ohtlikuks liiklusele riigimaanteel ja samuti vallale kuuluval Kuningamäe teel, samuti kaasneb tuleoht ja teinud Omanikule korduvalt ettepaneku arutada Põltsamaa vana kalmistu heakorra teemat ja kalmistu tulevikuga seonduvat (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 29.03.2019 nr 4-10/2020/257, 30.01.2020 nr 4-10/2020/257-1, 29.03.2020 nr 4-10/2019/767-1, 17.06.2020 nr 4-10/2020/257-2).

18.06.2020 teavitas Omanik, et tal puudub finantsiline võimekus koristamist ja haljastustöid teostada ja organiseerida ning küsis, kas Põltsamaa vallal on olemas võimalik koostöö ettepanek probleemi lahendamiseks (registreeritud dokumendiregistris nr 4-10/2020/257-3).

13.07.2020 kirjas nr 4-10/2020/257-4 andis Põltsamaa Vallavalitsus Omanikule teada, et koheselt oleks vaja kalmistul arboristi abiga maha võtta 5 puud, korraldada 17 puu ja kuuseheki korrastamine ilma arboristi teenust kasutamata ning niitmistööd. Edaspidi iga-aastaselt on vaja minimaalselt niita kaks korda vegetatsiooniperioodil ja likvideerida tormikahjustusi.

02.10.2020 tegi Omanik Põltsamaa vallale ettepaneku anda registriosa 1522235 (mis koosneb kahest katastriüksusest 61603:001:0001 ja 61603:001:0002) kasutusvaldus Põltsamaa vallale 10-15 aastaks. 09.10.2020 tegi Omanik ettepaneku arutada kasutusvalduse lepingu tingimusi 16.10.2020 (registreeritud dokumendiregistris nr 4-10/2020/257-8). 16.10.2020 toimus vallavalitsuses kohtumine, kus Omanik tutvustas nägemust kasutusvalduse lepingu põhitingimuste osas.

Kalmistu heakorra tagamise kohustus on Omanikul, kuid Omanik on teatanud, et tal puudub finantsiline võimekus oma kohustust täita ning on pakkunud Põltsamaa vallale lahenduse, et annab Kinnistu Põltsamaa vallale kasutusvaldusesse ning Põllumaa väljarentimise kogu renditasu võib Põltsamaa vald kasutada Kalmistu heakorratöödeks täies ulatuses. Omanik soovib säilitada matmisõiguse Kalmistul.

Põltsamaa vallale on oluline, et valla territoorium oleks heakorrastatud, tagatud oleks liiklusohutus ja tuleohutus. Ühtlasi on Kalmistu nii-öelda väravaks sisenemisel Põltsamaa linna Viljandi suunast. Vahetusse lähedusse jääb Kuningamäe kardirada, suusa- ja terviserajad. Valla elanike ja külaliste huvides on tagada, et juurdepääsutee olulistele avalikus kasutuses olevate rajatistele oleks võimalikult ohutu ning minimeeritud oleks tuleoht ka olukorras, kui Omanik ei suuda ajutiste finantsraskuste tõttu oma kohustusi täita. Samas on oluline ka säilitada usulise ühenduse õigus kasutada Kalmistut matmispaigana. Arvestades kõiki asjaolusid kogumis on avalikes huvides sõlmida Omanikuga Kinnistu tähtajaline notariaalne kasutusvalduse leping. Kasutusvaldus tuleb kanda kinnistusraamatusse ning kasutusvaldaja kasutab Kinnistut ja omandab selle vilju, mille kasutab täies

ulatuses Kalmistu heakorrastamiseks. Kalmistu korrastamiseks ja arendamiseks vajalike rahaliste vahendite taotlemiseks on vajalik omandi- või kasutusõigus.

Otsus võetakse vastu kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 6 ja Põltsamaa Vallavolikogu 22.03.2018 määruse nr 9 „Vallavara valitsemise kord” § 7 lõike 1 alusel.

1. Koormata Põltsamaa vallas Kuningamäe külas asuv ja Eesti Apostlik-Õigeusu Kirikule (registrikood 01800116) kuuluv Kiriku kinnisasi (registriosa 1522235), mis koosneb katastriüksustest 61603:001:0001 (sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 15 099 m<sup>2</sup>) ja 61603:001:0002 (sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 5,29 ha) kasutusvaldusega Põltsamaa valla kasuks järgmistel tingimustel:

- 1.1. kasutusvalduse tähtjaks on 10 (kümme) aastat arvates selle kinnistusraamatusse kandmisest;
- 1.2. kasutusvaldus on kasutusvaldajale tasuta;
- 1.3. kasutusvaldusega tegelikku kasutusse antud maa-ala, on näidatud kinnisasja plaanil;
- 1.4. kasutusvaldus ei ole üleantav kolmandatele isikutele;
- 1.5. kasutusvaldaja võib kasutusvalduse faktilist teostamist katastriüksusel katastritunnusega 61603:001:0002 üle anda võlaõigusliku suhte alusel kolmandale isikule;
- 1.6. kasutusvaldaja on õigustatud kasutama kasutusvalduse eset katastriüksuse katastritunnusega 61603:001:0001 kohalikul kogukonnale kalmistuna. Kasutuskord kehtestatakse täiendava lihtkirjaliku kokkuleppega;
- 1.7. kasutusvaldaja võib omandada kasutusvalduse eseme katastriüksuse katastritunnusega 61603:001:0002 vilju kooskõlas asjaõiguseadusega;
- 1.8. kasutusvaldaja kohustub säilitama kasutusvalduse eseme katastritunnus 61603:001:0001 ja 61603:001:0002 senise sihtotstarbe, kasutama kasutusvalduse eset korrapäraselt ja heaperemehelikult;
- 1.9. kasutusvaldaja kohustub kasutusvalduse eseme omal kulul korras hoidma ja tavaliseks korrashoiuks vajalikke parendusi ja uuendusi tegema;
  - 1.9.1. korrashoiu all mõistavad omanik ja kasutusvaldaja katastriüksuse katastritunnusega 61603:001:0001 osas niitmist minimaalselt kaks korda vegetatsiooniperioodi jooksul, ohtlike ja kuivanud puude ja okste eelmaldamist, prahi koristamist vastavalt vajadusele. Katastriüksuse katastritunnusega 61603:001:0002 osas maa kasutamist põllumaana ja võsastumise vältimist. Tavaliseks korrashoiuks vajalike parenduste all mõistetakse kasutusvaldaja kohustust katastriüksuse katastritunnusega 61603:001:0001 osas kalmistu teede hooldust tasemel, mis võimaldab ohutult jalgsi liigelda.
- 1.10. kasutusvaldaja kohustub jätkama põllumajanduslikku rendilepingut nr P-1204 OÜ-ga Viraito (koormatud katastriüksus katastritunnusega 61603:001:0002) kuni 22.03.2023;
- 1.11. kasutusvaldaja kohustub katastriüksuselt katastritunnusega 61603:001:0002 saadud vilja kasutama täies ulatuses katastriüksuse katastritunnusega 61603:001:0001 korrashoiuks;
- 1.12. kasutusvaldaja kohustub kandma kasutusvalduse esemel lasuvad maksud, koormatised, majandamis- ja muud kulud (sh kindlustus) vastavalt oma õiguste kestusele ja tegeliku kasutuse osale. Kui maksud, koormatised või kulutused on sisse nõutud omanikult, on kasutusvaldaja kohustatud talle need samas ulatuses hüvitama;
- 1.13. kasutusvaldaja võib kasutusvalduse esemele selle kasutamiseks vajalikke rajatise rajada seaduses ettenähtud korras omaniku kirjalikul nõusolekul;
- 1.14. omanikul on õigus kontrollida kasutusvalduse eseme seisukorda ja kasutusvalduse korrapärasest teostamist kasutusvaldaja juuresolekul;
- 1.15. omanikul on õigus katastriüksust katastritunnusega 61603:001:0001 kasutada matmispaigana ilma kasutusvaldajat sellest igakordselt informeerimata;

- 1.16. omanikule õigusvastaselt kahju tekitamise korral on omanikul õigus seaduses ettenähtud ulatuses ja korras talle tekitatud kahju hüvitamisele;
  - 1.17. omanik kohustub mitte takistama kasutusvaldajat kasutusvalduse teostamisel;
  - 1.18. omanik võib nõuda kasutusvalduse ennetähtaegset lõpetamist ühel järgmistest juhtudest:
    - 1.18.1. kasutusvaldus on kaotanud kasutusvaldaja jaoks igasuguse tähtsuse;
    - 1.18.2. kasutusvaldaja poolt kasutusvalduse eseme või kasutusvalduse seadmise lepingu tingimuste rikkumisel;
    - 1.18.3. omaniku kahju on oluliselt suurem kasutusvaldaja kasust.
  - 1.19. kasutusvalduse võib lõpetada kasutusvaldaja ja omaniku kokkuleppel;
  - 1.20. kasutusvaldus lõpeb kasutusvaldajast juriidilise isiku lõppemisega;
  - 1.21. kui omanik soovib müüa katastriüksuse katastritunnusega 61603:001:0002 (sihtotstarve maatulundusmaa 100%), siis on Põltsamaa vallal sellele ostueesõigus;
  - 1.22. Asjaõiguslepingu sõlmimisega seotud kõik kulud (notari tasud ja riigilõivud) tasuvad omanik ja kasutusvaldaja pooleks.
2. Vallavanemal või tema volitatud isikul sõlmida nimetatud tingimustel kasutusvalduse seadmise leping ja asjaõigusleping.
  3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
  4. Otsust on õigus vaidlustada 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal valet esitada õigustatud isik otsusest teada sai või oleks pidanud teada saama, esitades vaide Põltsamaa Vallavolikogule haldusmenetluse seadusega vaidmenetlusele kehtestatud korras. Otsuse peale on kaebeõigusega isikul õigus esitada kaebus Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaegadel ja halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Margus Möldri  
Vallavolikogu esimees

Koostas: jurist Ene Kivineem  
Kooskõlastas: vallasekretär Janne Veski  
Eelnõu esitaja: Põltsamaa Vallavalitsus  
Ettekandja: vallavanem Andres Vään