**EELNÕU 2025/**

**KOMISJONID:**

|  |  |
| --- | --- |
| eelarve- ja arengukomisjon |  |
| hariduskomisjon |  |
| kultuuri- ja spordikomisjon |  |
| majandus- ja keskkonnakomisjon |  |
| revisjonikomisjon |  |
| sotsiaalkomisjon |  |
| seeniorite nõukoda |  |
| noortevolikogu |  |

**VILJANDI LINNAVOLIKOGU**

**OTSUS**

28. august 2025 nr

Viljandi Linnavolikogu 28.11.2024 otsuse nr 218

„Kinnisasjale Kaalu tn 2 // Vaksali tn 4 seatud

hoonestusõiguse muutmine otsustuskorras“ muutmine

29.04.2009 võttis Viljandi Linnavolikogu (edaspidi volikogu) vastu otsuse nr 326 „Kinnistule nr

2980639 aadressiga Vaksali tänav 4 hoonestusõiguse seadmine otsustuskorras“. 30.01.2014

otsusega nr 57 määras volikogu samal kinnistul täiendava hoonestusala ning hoonestaja võttis kohustuse hoonestada hoonestusõigusega koormatav täiendav hoonestusala tennisehalli ja selle toimimiseks ning ekspluateerimiseks vajaliku kompleksiga.

30.06.2016 kiitis volikogu otsusega nr 331 heaks kokkuleppe, millega hoonestaja loobus täiendava

hoonestusala hoonestamisest.

28.11.2024 otsusega nr 218 „Kinnisasjale Kaalu tn 2 // Vaksali tn 4 seatud hoonestusõiguse muutmine otsustuskorras“ muutis Viljandi Linnavolikogu Viljandi linnale kuuluvale hoonestatud kinnistule Kaalu tn 2 // Vaksali tn 4 (kinnistusregistriosa nr 2980639, katastritunnus 89701:001:0766, pindala 9029 m², sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%) Tennisekeskus OÜ (registrikood 11540030) kasuks seatud hoonestusõigust selliselt, et hoonestusõiguse ulatus suurenes ca 1510m² võrra. Antud otsuse eesmärgiks oli lubada hoonestajal rajada täiendava ehitistena padelihall, mis hõlmab ka täiendavat sportimise pinda koos juurde kuuluvate abi-, teenindus- ja olmeruumidega.

28.07.2025 esitas Tennisekeskus OÜ juhatuse liige Mark Orav Viljandi Linnavalitsusele avalduse nr 4-6/25/2445 kehtiva hoonestusala laiendamiseks Kaalu tn 2 // Vaksali tn 4, Viljandi (89701:001:0766) kinnistul ning hoonestusõiguse seadmiseks Vaksali tn 2, Viljandi (89701:001:0767) ja Kaalu tn 4, Viljandi (89701:001:0765) kinnistutel, et rajada maa all hoonestusalast väljaulatuvad vundamenditaldmikud, siduda juurdeehituse lõunapoolse külje katusetalastik olemasoleva spordihoone seinaga projektis näidatud viisil tagamaks üheaegselt juurdeehituse ja spordihoone tulepüsivusnõude, ehitusfüüsikaline püsivuse ja koormusmõjude taluvuse ekspluatatsioonis.

24.07.2025 esitas Tennisekeskus OÜ juhatuse liige Mark Orav Viljandi Linnavalitsusele avalduse nr 1-5/25/2422, milles palub luba hoonestusõiguse koormamiseks hüpoteegiga.

06.08.2025 kohtusid hoonestaja Mark Orav ja Viljandi linnavalitsuse esindajad, et arutada võimalikke lahendusi tekkinud olukorrale. Hoonestaja otsustas loobuda soovist seada hoonestusõigus Vaksali tn 2 kinnistule ning on valmis antud kinnistu piiri juures vundamendi lahenduse ümber projekteerima. Samuti väljendas hoonestaja valmisolekut rajada hoonestusala ja Vaksali tn 2a (89715:002:0150) kinnistupiiri vahele avalikuks kasutamiseks mõeldud sillutiskividest kõnnitee.

Asjaõigusseaduse § 641, § 241 lg-te 1 ja 5, § 242 lg 2, § 2441, § 2442 lg 1, §-de 247-2551ja Viljandi linnavara valitsemise korra § 8 lõigete 1 ja 2, lõike 4 punkti 3, lõike 5, lõike 7 punkti 3, § 14 lõike3 punkti 7, § 19 lõike 1, § 20, § 23 ja § 25 alusel ja võttes arvesse Tennisekeskus OÜ juhatuse liikme Mark Orava poolt Viljandi Linnavalitsusele 28.07.2025 esitatud avaldust nr 4-6/25/2445, 24.07.2025 esitatud avaldust nr 1-5/25/2422 ning 06.08.2025 toimunud koosoleku protokolli nr 2-6/25/36 Viljandi Linnavolikogu

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

1. Muuta Viljandi Linnavolikogu 28.11.2024 otsuse nr 218 „Kinnisasjale Kaalu tn 2 // Vaksali tn 4 seatud hoonestusõiguse muutmine otsustuskorras“ punkti nr 1 ning sõnastada see järgnevalt:

Muuta Viljandi linnale kuuluvale hoonestatud kinnistule Kaalu tn 2 // Vaksali tn 4 (kinnistusregistriosa nr 2980639, katastritunnus 89701:001:0766, pindala 9029 m², sihtotstarve

ühiskondlike ehitiste maa 100%) Tennisekeskus OÜ (registrikood 11540030) kasuks seatud

hoonestusõigust selliselt, et laiendatakse hoonestusõiguse ulatust ca 35 m² võrra ning seada tasuta üleehitamisservituut hoonestusõiguse igakordse omaniku kasuks tähtajaga kuni hoonestusõiguse lõppemiseni ja samuti Kaalu tn 2/ Vaksali tn 4 kinnistu igakordse omaniku kasuks tähtajatuna, mille alusel on hoonestajal õigus ehitada hoonestusõiguse alusel rajatav hoone osaliselt Kaalu tn 4, Viljandi (kinnistusregistriosa nr 16596550, katastritunnus 89701:001:0765, pindala 5644 m², sihtotstarve transpordimaa 100%) kinnistule.

Üleehitamisservituudiga koormatud ala on ligikaudu 60 m² ja on tähistatud Kaalu tn 4 Viljandi kinnistul PARI koodiga \_\_\_\_\_.

Ehitamise eesmärk (sealhulgas üleehitamisservituudiga koormatud alale ehitamise eesmärk) on rajada täiendava ehitisena padelihall, mis hõlmab ka täiendavat sportimise pinda koos juurde kuuluvate abi-, teenindus- ja olmeruumidega.

Täiendav hoonestusõiguse ala Kaalu tn 2/Vaksali tn 4 kinnistul on tähistatud antud otsuse lisaks oleval asendiskeemil.

Üleehitamisservituudi ala on tähistatud Kaalu tn 4 kinnistul punase joonega ümbritsetud alana antud otsuse lisaks oleval PARI plaanil.

Hoonestaja kohustub Kaalu tn 2 // Vaksali tn 4 kinnistu hoonestusala ja Vaksali tn 2a (89715:002:0150) kinnistu piiri vahele (sh osaliselt hoonestusalale ja osaliselt üleehtamisservituudiga koormatavale alale) rajama avalikuks kasutamiseks mõeldud sillutiskividest kõnnitee, mis ühendab Vaksali tn 2 ja Kaalu tn 4 kinnistuid.

Arvestades asjaolu, et ehitatava hoone kandekonstruktsioonid toetuvad Viljandi linnale kuuluva hoone kandekonstruktsioonidele, on hoonestaja kohustuseks kanda kõikvõimalikud eelnimetatuga seoses Viljandi linnale tekkida võivad kahjud (nagu näiteks olemasoleva hoone vajumine) ning hoonestajal on kohustus omal kulul teostada ehitise ohutuse tagamiseks ja hoone eesmärgipäraseks kasutamiseks vajalikud tööd.

2. Lisada Viljandi Linnavolikogu 28.11.2024 otsuse nr 218 „Kinnisasjale Kaalu tn 2 // Vaksali tn 4 seatud hoonestusõiguse muutmine otsustuskorras“ punkt ning sõnastada see järgnevalt:

Anda Tennisekeskus OÜ-le nõusolek Viljandi linnale kuuluva kinnistu aadressiga Kaalu tn 2 // Vaksali tn 4 (kinnistusregistriosa nr 2980639) kolmandasse jakku kantud hoonestusõiguse (kinnistusregistriosa nr 3717039) koormamiseks hüpoteegiga.

3. Kõik hoonestusõiguse seadmise lepingu muudatuse ja hoonestusõiguse hüpoteegiga koormamisega kaasnevad kulud kannab hoonestaja.

4. Edaspidi hoonestusõiguse koormamiseks piiratud asjaõigustega ja samuti hoonestusõiguse võõrandamiseks on vajalik Viljandi Linnavalitsuse nõusolek.

5. Käesoleva otsusega mittenõustumisel võib esitada 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest arvates:

1) vaide Viljandi Linnavolikogule aadressil volikogu@viljandi.ee või Linnu tn 2, 71020 Viljandi;

2) kaebuse Tartu Halduskohtule aadressil trthktartu.menetlus@kohus.ee või Veski tn 32, 50409 Tartu.

6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Helmen Kütt

linnavolikogu esimees

**Koostaja(d):** Claid Ježov

**Esitatud:**

**Esitaja:** Viljandi Linnavalitsus **Ettekandja:** Kalvi Märtin

**Lk arv:**

**Hääletamine:** koosseisu häälteenamus/poolthäälteenamus/nõudmisel

Seletuskiri

**Viljandi Linnavolikogu 28.11.2024 otsuse nr 218**

**„Kinnisasjale Kaalu tn 2 // Vaksali tn 4 seatud**

**hoonestusõiguse muutmine otsustuskorras“ muutmine**

Eelnõu eesmärk on Viljandi Linnavolikogu 28.11.2024 otsuse nr 218 „Kinnisasjale Kaalu tn 2 // Vaksali tn 4 seatud hoonestusõiguse muutmine otsustuskorras“ muutmine. Antud otsuse muutmine on vajalik selleks, et võimaldada Tennisekeskus OÜ-l rajada maa all hoonestusalast väljaulatuvad vundamenditaldmikud, siduda juurdeehituse lõunapoolse külje katusetalastik olemasoleva spordihoone seinaga projektis näidatud viisil tagamaks üheaegselt juurdeehituse ja spordihoone tulepüsivusnõude, ehitusfüüsikaline püsivuse ja koormusmõjude taluvuse ekspluatatsioonis.

28.07.2025 on Tennisekeskus OÜ juhatuse liige Mark Orav esitanud Viljandi Linnavalitsusele

avalduse, et seada Tennisekeskus OÜ kasuks täiendav hoonestusõiguse Kaalu tn 2 // Vaksali tn 4

kinnistule ning laiendada hoonestusõigust Kaalu tn 4 ja Vaksali tn 2 kinnistutele. Lisaks avaldusele on ta 23.07.2025 Viljandi Linnavalitsusele saadetud kirjas nr 1-5/25/2407 toonud välja ka omapoolsed selgitused. Antud kiri on lisatud käesolevale eelnõule. 06.08.2025 kohtusid hoonestaja Mark Orav ja Viljandi linnavalitsuse esindajad, et arutada võimalikke lahendusi tekkinud olukorrale. Hoonestaja otsustas loobuda soovist seada hoonestusõigus Vaksali tn 2 kinnistule ning on valmis antud kinnistu piiri juures vundamendi lahenduse ümber projekteerima. Samuti väljendas hoonestaja valmisolekut rajada hoonestusala ja Vaksali tn 2a (89715:002:0150) kinnistupiiri vahele avalikuks kasutamiseks mõeldud sillutiskividest kõnnitee. Ka antud koosoleku protokoll on lisatud eelnõule. Samuti on Tennisekeskus OÜ juhatuse liige Mark Orav esitanud Viljandi Linnavalitsusele avalduse nr 1-5/25/2422 hoonestusõiguse koormamiseks hüpoteegiga.

Eelnõu oli arutusel Viljandi Linnavalitsuse 11.08.2025 istungil ning linnavalitsus asus seisukohale, et vajalik on olemasolevate konstruktsioonide (seinakonstruktsioonid, vundamendid) kandevõime ja püsivuse kontroll, mille tulemuste põhjal tuleb Hoonestajal esitada konstruktiivne lahendus ja kõnealuste ehituskonstruktsioonidega seotud tugevusarvutused. Hoonestaja on kohustatud eelnimetatud lahendusele tellima ja Viljandi Linnavalitsusele esitama linnavalitsuse poolt eelnevalt aktsepteeritud diplomeeritud ehitusinseneri vähemalt tase 7 või volitatud ehitusinsener tase 8 arvamuse.

(allkirjastatud digitaalselt)

Claid Ježov

projektijuht