



## TAPA VALLAVOLIKOGU OTSUS

Tapa

26. september 2018 nr .....

### **Ostueesõiguse kasutamisest loobumine**

Tallinna notar Maarika Pihlak esitas 10.08.2018 Tapa Vallavalitsusele kinnistu võlaõigusliku müügilepingu ära kirja muinsuskaitse seaduse § 27 lg 2 alusel ostueesõiguse teostamise otsustamiseks juhul, kui riik ei kasuta ostueesõigust. Lepingu kohaselt on võõrandatud Tartu Maakodu kinnistusosakonna kinnistusregistriosas nr 4470331 kantud Koolkodu kinnistu pindalaga 9,87 ha Imastu külas Tapa vallas hinnaga 415 000 eurot. Kinnistu paikneb kinnismälestiste Imastu mõisa park, mõisa peahoone, valitsejamaja, ait, karjalaut 1, karjalaut 2, hobusetall, härjatall, moonakatemaja, teenijatemaja, kelder 1, kelder 2, aednikumaja ja kuivati kaitsevööndis. Kinnistusraamatusse on kantud märkus muinsuskaitse seaduse § 27 lõikes 2 sätestatud ostueesõiguse kohta Eesti Vabariigi kasuks. Kui riik ostueesõigust ei teosta, on ostueesõiguse õigustatud isikuks asukohajärgne kohalik omavalitsus. Kultuurimälestiseks tunnistamise õiguslikuks aluseks on kultuuriministri 30.03.1998 määrus nr 8.

Muinsuskaitse seaduse § 27 lõike 2 kohaselt kui müüakse kinnisasi, millel asub kinnismälestis, on ostueesõigus riigil, seejärel kohalikul omavalitsusel.

Tamsalu Vallavolikogu ja Tapa Vallavolikogu kinnitasid 12.12.2016 ühinemislepingu ning võtsid vastu otsuse haldusterritoriaalse korralduse muutmise taotlemiseks. Vabariigi Valitsuse 05.01.2017 määruse nr 13 "Tamsalu valla ja Tapa valla osas haldusterritoriaalse korralduse ja Vabariigi Valitsuse 3. aprilli 1995. a määruse nr 159 "Eesti territooriumi haldusüksuste nimistu kinnitamine" muutmise" alusel moodustus 21.10.2017 Tamsalu valla ja Tapa valla ühinemise teel uus omavalitsusüksus – Tapa vald, mis on ühinenud omavalitsusüksuste üldõigusjärglane.

Ühinenud kohaliku omavalitsuse üksuste õigusaktid kehtivad kuni haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud Tapa valla õigusaktide kehtestamiseni selle kohaliku omavalitsusüksuse territooriumil, kus need valdade ühinemiseni kehtisid.

Vastavalt Tapa Vallavolikogu 30.10.2014 määruse nr 25 „Tapa vallavara valitsemise kord“ § 9 lõikele 1 otsustab ostueesõiguse kasutamise või sellest loobumise vallavolikogu. Määruse § 6 lõike 1 kohaselt omandatakse vallale vara avalikuks otstarbeks, kohaliku võimu teostamiseks või tulu saamiseks. Käesoleval juhul ei ole Koolkodu kinnistu omandamine Tapa vallale eeltoodud eesmärkide saavutamiseks vajalik.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks Tapa Vallavolikogu 30.10.2014 määruse nr 25 „Tapa vallavara valitsemise kord“ § 9 lõike 1:

1. Loobuda ostueesõiguse kasutamisest kinnistu registriosas nr 4470331, asukohaga Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Imastu küla, Koolkodu suhtes.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

3. Otsuse peale võib esitada Tapa Vallavolikogule 30 päeva jooksul vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras, arvestades otsuse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsuse teada saama või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse jõustumisest.

Reigo Tamm  
Vallavolikogu aseesimees

Eelnõu koostas

Margit Halop  
Jurist  
13.08.2018

### **Seletuskiri**

#### **Tapa Vallavolikogu otsuse eelnõu „Ostueesõiguse kasutamisest loobumine“**

Tallinna notar Maarika Pihlak esitas 10.08.2018 Tapa Vallavalitsusele lepingu ära kirja muinsuskaitse seaduse § 27 lg 2 alusel ostueesõiguse teostamise otsustamiseks. Lisatud lepingu kohaselt on võõrandatud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistriossa nr 4470331 kantud kinnistu, aadress Koolkodu, Imastu küla, Tapa vald, Lääne-Viru maakond, maa sihtotstarve ühiskondlike hoonete maa (100%), pindala 9,87 ha hinnaga 415 000 eurot. Kinnistu paikneb kinnismälestiste Imastu mõisa park, mõisa peahoone, valitsejamaja, ait, karjalaut 1, karjalaut 2, hobusetall, härjatall, moonakatemaja, teenijatemaja, kelder 1, kelder 2, aednikumaja ja kuivati kaitsevööndis. Kinnistusraamatusse on kantud märkus muinsuskaitse seaduse § 27 lõikes 2 sätestatud ostueesõiguse kohta Eesti Vabariigi kasuks. Kui riik ostueesõigust ei teosta, on ostueesõiguse õigustatud isikuks asukohajärgne kohalik omavalitsus. Kultuurimälestiseks tunnistamise õiguslikuks aluseks on kultuuriministri 30.03.1998 määrus nr 8 (RTL 1998, 147/158, 558); 17.01.2006 käskkiri nr 12 „Kultuurimälestisteks tunnistamine ja kaitsevööndi määramine“ (RTL 2006, 9, 181).

Kinnistu on koormatud ka looduskaitse seaduse § 15 lõikes 5 sätestatud ostueesõigusega Eesti Vabariigi kasuks tulenevalt looduskaitse all olevast loodusobjektist Imastu mõisa park. Tüüp: kaitseala – kaitsealune park. Kaitse alla võetud: Tapa raj. TSN TK 14.07.1959 otsus nr 78 Looduskaitse organiseerimisest Tapa rajoonis. Kaitsekorra alus: Vabariigi Valitsuse 03.03.2006 määrus nr 64 Kaitsealuste parkide, arboretumite ja puistute kaitse-eeskiri.

#### **Muinsuskaitse seadus:**

##### § 2. Mälestise mõiste

Mälestis on riigi kaitse all olev kinnis- või vallasasi või selle osa või asjade kogum või terviklik ehitiste rühm, millel on ajalooline, arheoloogiline, etnograafiline, linnaehituslik, arhitektuuriline, kunstiline, teaduslik, usundilooline või muu kultuuriväärtus, mille tõttu see on käesolevas seaduses sätestatud korras tunnistatud mälestiseks.

### § 3. Mälestise liigid

(1) Mälestis on kinnis- või vallasmälestis vastavalt asjade kinnis- ja vallasasjadeks liigitamisele.

(2) Kinnismälestiseks võivad olla järgmised asjad või asjade kogumid:

1) muinas-, kesk- ja uusaegsed asulakohad, linnused, pelgupaigad, kultusekohad, matusepaigad, muistsed põllud, lohukivid, teed, sillad, sadamakohad ja töödusega seotud kohad; 2) kunsti- ja kultuuriloolise väärtusega tsiviil-, tööstus-, kaitse- ja sakraalehitised ning nende ansamblid ja kompleksid;

3) teaduse, tehnika ja tootmise arengut kajastavad ehitised;

4) monumentaalkunsti teosed;

5) ajaloolise väärtusega ehitised, mälestusmärgid, kalmistud, paigad (maa-alad) ja pargid; 6) veealused uppunud vee-, õhu- ja muud sõidukid, nende osad või nende kogumid koos nende all asuva veekogu põhjaga ning lasti või muu sisuga.

### 25. Kaitsevöönd ja selles kehtivad kitsendused

(1) Kinnismälestise ja muinsuskaitseala kaitseks kehtestatakse kaitsevöönd.

(2) Kaitsevööndi ülesanded on:

1) tagada kinnismälestise ja muinsuskaitseala vaadeldavus, sealhulgas kaugvaadete säilimine ja silueti nähtavus;

2) kinnismälestise, muinsuskaitseala ja neid ümbritseva maa-ala kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimine ruumilises kontekstis.

(3) Kinnismälestise kaitsevööndi moodustab 50 meetri laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti. Kinnismälestise kaitsevööndi ulatust võib muuta.

(4) Ajaloolise terviku moodustavatele või lähestikku asuvatele kinnismälestistele võib kehtestada ühise kaitsevööndi.

(5) Kinnismälestise kaitsevööndi kehtestamise ja muutmise menetlusele ning valdkonna eest vastutava ministri käskkirja avaldamisele kohaldatakse käesoleva seaduse § 12.

### § 27. Ostueesõigus

(1) Vallasmälestise müümisel on riigil ostueesõigus. Vallasmälestise ostueesõigusele kohaldatakse võlaõigusseaduses ostueesõiguse kohta sätestatud.

(2) Kui müüakse kinnisasi, millel asub kinnismälestis, on ostueesõigus riigil, seejärel kohalikul omavalitsusel.

(3) Riigil ega kohalikul omavalitsusel ei ole ostueesõigust, kui asi müüakse abikaasale, alanejale sugulasele või vanemale, samuti vennale, õele ja nende alanejatele sugulastele, samuti juhul, kui müüakse korteriomand, hoonestusõigus või korterihoonestusõigus.

(4) Muinsuskaitseameti avalduse alusel kantakse kinnistusraamatu kinnistusregistriosa kolmandasse jakku märkus selle kohta, et kinnisasi on koormatud käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud ostueesõigusega. Märkuse kinnistusraamatusse kandmisel ei ole vaja kinnisasi omaniku nõusolekut. Avalduses ja märkuse kandes tuleb viidata käesolevale seadusele ja paragrahvile ning õigusaktile, millega kinnisasi tunnistati mälestiseks.

(5) Kui kinnistusraamatu kandest nähtub, et kinnisasi on koormatud ostueesõigusega käesoleva paragrahvi tähenduses, saadab notari viie tööpäeva jooksul pärast müügilepingu või muu lepingu, millega kohustatakse omandama või võõrandama kinnisasi, tõestamist lepingu notariaalselt kinnitatud ära kirja elektrooniliselt Muinsuskaitseametile ja müüdava kinnisasi või ehitise asukohajärgsele kohalikule omavalitsusele ostueesõiguse teostamise otsustamiseks.

### **Võlaõigusseadus:**

#### § 244. Ostueesõiguse mõiste ja teostamine

(1) Ostueesõigus on õigus, mille teostamise korral loetakse ostueesõigust omava isiku ja müüja vahel sõlmituks müügileping samadel tingimustel, milles müüja ostjaga kokku leppis. Ostueesõiguse teostamine ei muuda kehtetuks ostjaga sõlmitud müügilepingut ega sellest tulenevaid kohustusi.

(2) Ostueesõigus tekib seaduse alusel või tehinguga.

(2<sup>1</sup>) Tehingu alusel tekkinud ostueesõigus kehtib müügilepingu suhtes, mille sõlmib müüjana isik, kellega ostueesõiguse seadmine kokku lepiti. Seaduse alusel tekkinud ostueesõigust võib teostada eseme igakordse müümise korral.

(3) Asja suhtes ostueesõigust omav isik võib ostueesõigust teostada, kui müüja on sõlminud ostjaga müügilepingu. Ostueesõigust saab teostada ka muu tasulise võõrandamise korral.

(4) Ostueesõiguse teostamine toimub ostueesõigust omava isiku avalduse tegemisega müüjale.

(5) Käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatud avaldus peab olema samas vormis nagu müügileping. Kirjaliku müügilepingu puhul piisab ka notariaalselt tõestatud või kinnitatud avalduse tegemisest.

(6) Esemekäsitamine, mille suhtes kehtib seaduse alusel tekkinud ostueesõigus, on tühine, kui käsitustehing tehakse pärast ostueesõiguse teostamise õiguse tekkimist ning see kahjustab või piirab ostueesõiguse teostamist. Käesolevas lõikes sätestatud ei kohaldata seaduse alusel tekkinud kinnisasi või selle osa ostueesõigusele.

#### § 249. Müügist teatamine ostueesõigust omavale isikule

(1) Müüja peab ostueesõigust omavale isikule viivitamata teatama ostjaga sõlmitud müügilepingust ja selle sisust.

(2) Kui müügileping on sõlmitud kirjalikus vormis, peab müüja ostueesõigust omava isiku nõudmisel esitama talle lepingu.

(3) Müüja teatamiskohustus loetakse täidetuks ka siis, kui lepingust ja selle sisust teatab või lepingu esitab ostueesõigust omavale isikule ostja.

### § 250. Ostueesõiguse teostamise tähtaeg

Ostueesõigust võib teostada kahe nädala jooksul pärast käesoleva seaduse §-s 249 nimetatud teate saamist, kinnisasjade puhul kahe kuu jooksul pärast käesoleva seaduse §-s 249 nimetatud teate saamist, kui seaduses või lepinguga ei ole ette nähtud teistsugust tähtaega.

### § 251. Ostueesõiguse teostamise piirangud

(1) Ostueesõigust ei saa teostada, kui asi müüakse sundtäitmisel või pankrotimenetluses, samuti kui asi sundvõõrandatakse.

(2) Ostueesõigust ei saa kasutada asja müümisel müüja alanejale või ülenejale sugulasele või abikaasale.

### § 252. Ostueesõiguse teostamine mitme isiku poolt

(1) Kui ostueesõigus kuulub mitmele isikule ühiselt, võivad need isikud seda teostada üksnes ühiselt täies ulatuses. Kui ostueesõigus on ühe õigustatud isiku jaoks lõppenud või kui üks õigustatud isikutest loobub oma õiguse teostamisest, on ülejäänutel õigus teostada ostueesõigust ühiselt täies ulatuses.

(2) Kui ostueesõigus kuulub mitmele isikule eraldi ja nad soovivad seda teostada, heidetakse nende vahel liisku, kui seadusest või poolte kokkuleppest ei tulene teisiti.

(3) Seaduse alusel omandatud ostueesõigust eelistatakse tehinguga seatud ostueesõigusele.

## **Tapa Vallavolikogu 30.10.2014 määruse nr 25 „Tapa vallavara valitsemise kord“:**

### § 9. Ostueesõiguse teostamine, pärandi ja kingi vastuvõtmine ning vara tasuta omandamine

(1) Ostueesõiguse kasutamise või sellest loobumise otsustab vallavolikogu.

### § 6. Vallavara omandamine

(1) Vallavara omandatakse avalikuks otstarbeks, kohaliku võimu teostamiseks või tulu saamiseks.

(2) Vallavara omandatakse:

- 1) asja ostmisega, ehitustöö tellimisega;
- 2) laenu või muu rahalisele hinnatava kohustuse võtmisega;
- 3) ostueesõiguse teostamisega, pärandi ja kingi vastuvõtmisega ning vara tasuta omandamisega;
- 4) munitsipaliseerimisega;
- 5) muul seaduses sätestatud viisil.

### **Kinnistusraamatu väljavõte:**

**Kinnistusosakond** Tartu Maakohtu kinnistusosakond  
**Uus registriosa number** 4470331  
**Kinnistu nimi**  
**Korteri nr**

**Õiguse märged**  
**Digitoimik**

**Elektroniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 24.07.2007**  
Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalses alates 30.05.2013

<b>I jagu KINNISTU KOOSSEIS</b>					
<b>Kande number</b>	<b>Katastritunnus</b>	<b>Sihtotstarve ja asukoht</b>	<b>Pindala</b>	<b>Avamine, koosseisu muudatused, ühendamise ja jagamise kanded</b>	<b>Kande kehtivus</b>
1	71601:003:0038	Ühiskondlike ehitiste maa 100%, Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Imastu küla, Koolkodu.	9,87 ha	Maakatastri andmed üle võetud 17.11.2017.	kehtiv
<b>II jagu OMANIK</b>					
<b>Kande number</b>	<b>Omanik</b>		<b>Kande alus</b>		<b>Kande kehtivus</b>
2	AS HOOLEKANDETEENUSED (registrikood 10399457)		12.12.2008 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 18.12.2008.Kohtunikuabi Ülle Juhanson		kehtiv
<b>III jagu KOORMATISED JA KITSENDUSED</b>					
<b>Kande number</b>	<b>Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused</b>		<b>Märked piiratud asjaõiguste kohta, kannete muudatused ja kustutamised</b>		<b>Kande kehtivus</b>
1			Kustutatud 12.12.2008 kinnistamisavalduse alusel 18.12.2008.Kohtunikuabi Ülle Juhanson		kehtiv
2	Kinnistu on koormatud looduskaitseseaduse § 16 lõikes 5 sätestatud ostueesõigusega Eesti Vabariigi kasuks. 13.01.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 17.01.2012. Kohtunikuabi Ester Kärtner				kehtiv
3	Märkus muinsuskaitseseaduse § 27 lõikes 2 sätestatud ostueesõiguse kohta Eesti Vabariigi kasuks. Kui riik ostueesõigust ei teosta, on ostueesõiguse õigustatud isikuks asukohajärgne kohalik omavalitsus. Kultuurimälestiseks tunnistamise õiguslikuks aluseks on kultuuriministri 30.03.1998 a määrus nr.8. 9.07.2014 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 28.07.2014. Kohtunikuabi Ülle Juhanson				kehtiv
4	Isiklik kasutusõigus Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (registrikood 90010094) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektroonilise sidevõrgu liinirajatiste omamiseks, kasutamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja likvideerimiseks. 10.03.2015 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 17.03.2015. Kohtunikuabi Mare Tomingas				kehtiv
<b>IV jagu HÜPOTEEGID</b>					
<b>Kande number</b>	<b>Hüpoteegid</b>		<b>Hüpoteegi summa</b>	<b>Märked hüpoteekide kohta, kannete muudatused ja kustutamised</b>	<b>Kande k</b>

Seletuskirja koostas

Margit Halop  
Jurist  
13.08.2018