



**VILJANDI LINN
LINNAVALITSUS
KORRALDUS**

25. märts 2019 nr 163

Kinnistutele tasulise hoonestusõiguse seadmiseks
elektroonilise enampakkumise korraldamine

Asjaõigusseaduse § 241, Viljandi Linnavolikogu 30.05.2012 määrusega nr 118 kinnitatud „Viljandi linnavara valitsemise kord“ § 33 ja § 36 ning Viljandi Linnavolikogu 25.10.2018 otsuse nr 75 alusel:

1. Kuulutada välja elektrooniline enampakkumine tasulise hoonestusõiguse seadmiseks Viljandi linnale kuuluvatele järgmistele hoonestamata kinnistutele:

- 1.1. kinnistusregistriosa nr 3971739 aadressiga **Vaikuse tn 18** (katastritunnus 89714:002:0092, pindala 915 m², maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%);
- 1.2. kinnistusregistriosa nr 3971839 aadressiga **Vaikuse tn 20** (katastritunnus 89714:002:0093, pindala 1059 m², maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%);
- 1.3. kinnistusregistriosa nr 3972039 aadressiga **Vaikuse tn 24** (katastritunnus 89714:002:0095, pindala 891 m², maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%).

2. Pakkumise objektiks on hoonestusõiguse omandamise maksumus alghinnaga 24 €/m².

3. Pakkumine toimub oksjoniportaalis www.osta.ee.

4. Kinnitada enampakkumise pikkuseks neli nädalat alates oksjoniportaalis ilmunise kuupäevast.

5. Pakkumise tingimused:

5.1. Määrata tagatisraha suuruseks 1000 eurot. Tagatisraha broneeritakse pakkumise tegemisel pakkuja Osta.ee e-kontolt ja arvestatakse hoonestusõiguse võitjal hoonestusõiguse omandamisõiguse summa sisse.

5.2. Kui hoonestusõiguse võitja ei sõlmi hoonestusõiguse seadmise lepingut neljakümne päeva jooksul pärast hoonestusõiguse enampakkumise tulemuste kinnitamist, tühistatakse enampakkumise tulemused ning võitjale tema poolt sisse makstud tagatisraha ei tagastata.

5.3. Võitnud pakkumise summa, millest on maha arvestatud tagatisraha, peab olema kantud Viljandi Linnavalitsuse arveldusarvele hiljemalt hoonestusõiguse lepingu sõlmimisele eelnenud päevaks.

6. Hoonestusõiguse tingimused:

6.1. Hoonestusõigus seatakse tähtajaga 50 aastat.

6.2. Hoonestusõiguse sihtotstarve ja hoonestaja kohustused:

6.2.1. Hoonestaja on kohustatud hoonestama hoonestusõigusega koormatava maa-ala vastavalt Viljandi Järveotsa linnaosa elamutestruktuuri osa detailplaneeringuga kehtestatud tingimustele (Arhitektuuribüroo JVR OÜ töö nr 20180201). Nimetatud detailplaneering ja kruntide hoonestamisel kehtivad nõuded on kättesaadavad kohaliku omavalitsuse geoinfosüsteemi **EVALD** planeeringute registris: <https://service.eomap.ee/viljandilinn/#/planeeringud/planeeringud/833>.

Hoonestaja

kohustub ehitusprojekti tellimisel järgima krundile määratud detailplaneeringuga kehtestatud nõudeid (DPnõuded.zip).

6.2.2. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja finantseerib hoonestaja.

6.2.3. Ehitiste teenindamiseks vajamineva veevärgi, kanalisatsiooni ja muude kommunikatsioonide rajamise hoonetest liitumispunktideni ning liitumised korraldab ja finantseerib hoonestaja.

6.2.4. Hoonestusõiguse alusel püstitatava ehitise (ühepereelamu) ehitusloa saamise hilisem tähtaeg on kolm aastat hoonestusõiguse lepingu sõlmimise päevast.

6.2.5. Hoonestusõiguse alusel püstitatava ühepereelamu püstitamise hilisem tähtaeg on viis aastat hoonestusõiguse lepingu sõlmimise päevast. Ehitis loetakse püstitatuks, kui on välja ehitatud hoone kandvad seinad ja vahelaed, katus, uksed, aknad ja muud välispiirete avatäited ning rajatud ehitise teenindamiseks vajaminevad kommunikatsioonid, teed ja haljastus.

6.3. Hoonestatavatele kinnistutele juurdepääsuks rajatavate Viljandi linnale kuuluvate hoonestusõigusega mitte koormatavate tänavate, tsentraalse veevarustuse, tsentraalse reoveekanalisatsiooni ja elektrivarustuse trasside ja liitumispunktide väljaehitamist korraldab ja finantseerib Viljandi linn.

6.4. Viljandi linn korraldab tsentraalse veevarustuse, tsentraalse kanalisatsiooni ja elektrivarustuse väljaehitamise kuni liitumispunktini hiljemalt 01.10.2019. a Arendusala tänavad kaetakse killustikkattega hiljemalt 01.10.2019. a.

6.5. Hoonestusõiguse punktides 6.2.1, 6.2.4 ja 6.2.5 nimetatud mistahes kohustuse igakordse täitmata jätmise või mittevastava täitmise eest tasub hoonestaja leppetrahvi 1000 (üks tuhat) eurot. Leppetrahv kuulub tasumisele 1 kalendrikuu jooksul arvates kinnistu omaniku poolse vastava nõude esitamisest.

6.6. Kõik hoonestusalal lasuvad maksud tasub ja avalik-õiguslikud koormatised kannab hoonestaja.

6.7. Hoonestusõiguse võõrandamiseks või koormamiseks piiratud asjaõigusega, on vajalik koormatud kinnisasja igakordse omaniku nõusolek.

6.8. Hoonestusõiguste lõppemine ja omanikule langemine

6.8.1. Hoonestusõigus lõpeb 50 aasta möödumisel arvates hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest. Tähtaja saabumisel võib kinnistu omaniku, Viljandi Linnavalitsuse isikus ja hoonestaja kokkuleppel tähtaega pikendada hoonete eeldatava püsimisaja lõpuni, kuid mitte rohkem kui 99. aastaks.

6.8.2. Hoonestaja on kohustatud kinnisasja igakordse omaniku kirjalikul nõudel kandma hoonestusõiguse tema nimele (tagasilangemine) järgmiste eelduste saabumisel:

6.8.2.1. kui hoonestaja ei ole saanud käesoleva korralduse punktis 6.2.4 nimetatud tähtpäevaks ehitusluba, või

6.8.2.2. kui hoonestaja ei ole käesoleva korralduse punktis 6.2.5 nimetatud tähtpäevaks püstitanud ühepereelamut, või

6.8.2.3. kui hoonestaja rikub punktis 6.2.1 sätestatud tingimusi, või

6.8.2.4. kui hoonestaja rikub oluliselt oma lepingulisi kohustusi.

6.9. Hoonestusõiguse tagasilangemisel kinnisasja omanikule peab omanik tasuma hoonestajale hüvitise, mis on kaks kolmandikku hoonestusõiguse harilikust väärtusest.

6.10. Taastamiskohustus

6.10.1. Ehitise hävimisel on hoonestajal kohustus taastada või rajada uus hoonestus kaheksateistkümnelt (18) kuu jooksul pärast toimunud hävimist või lammutamist.

6.10.2. Hoonestajal on hoonestusõiguse alusel püstitatavate ehitiste kindlustamise kohustus. Hoonestaja on kohustatud teatama omanikule koheselt kindlustusjuhtumi saabumisest, samuti asjaoludest, mis võivad kindlustusjuhtumi põhjustada.

6.11. Hoonestusõiguse aastatasu

6.11.1. Hoonestusõiguse aastatasu suurus on 5% hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimise ajal kehtivast maa maksustamishinnast, mis tasutakse üks kord aastas iga aasta 1. veebruariks järgneva aasta eest ette.

6.11.2. Hoonestusõiguse tasu maksmise kohustus algab hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse. Hoonestaja on kohustatud tasuma hoonestusõiguse tasu perioodi eest alates hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse kuni esimese aastamakse

tähtpäevani (01.02.2020) hiljemalt hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmise kuule järgneva kuu esimeseks kuupäevaks.

6.11.3. Maa maksustamishinna muutumisel või maakasutuse sihtotstarbe muutmisel või ehitisele kasutusloaga sihtotstarbe kehtestamisel muutub hoonestusõiguse aastatasu suurus ja see arvutatakse lähtudes detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse sihtotstarvetest ja pindalale vastava maksustamishinna muutusest. Aastatasu suurus ei muutu väiksemaks hoonestusõiguse seadmisel kehtinud aastatasu suurusel.

6.12. Nõusoleku hoonestusõiguse võõrandamiseks või koormamiseks asjaõigusega annab linnavalitsus hoonestaja vastava taotluse alusel.

6.13. Hoonestusõigusega koormatud kinnistu võõrandamise hoonestajale hoonestusõiguse tingimuste täitmise järgselt otsustab linnavalitsus hoonestaja vastava taotluse alusel.

7. Majandusametil viia läbi hoonestusõiguse seadmise elektroonilise enampakkumisega seotud toimingud.

8. Käesoleva korraldusega mittenõustumisel võib esitada 30 päeva jooksul korralduse teatavakstegemisest arvates:

- 1) vaide Viljandi Linnavalitsusele aadressil viljandi@viljandi.ee või Linnu tn 2, 71020 Viljandi;
- 2) kaebuse Tartu Halduskohtule aadressil tmktartu.menetlus@kohus.ee või Kalevi tn 1, 51010 Tartu.

9. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Madis Timpson

linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Ene Rink

linnasekretär