



VILJANDI LINN
LINNAVOLIKOGU
OTSUS

30. jaanuar 2020 nr 161

Kinnistutele enampakkumise korras
hoonestusõiguse seadmine

Asjaõigusseaduse § 241, Viljandi Linnavolikogu 30.05.2012 määrusega nr 118 kinnitatud
"Viljandi linnavara valitsemise kord" § 33 ja § 36 alusel Viljandi Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Korraldada enampakkumine kolmekümne kolme tasulise hoonestusõiguse seadmiseks
Viljandi linna omandis olevatele järgmistele hoonestamata kinnistutele eesmärgiga püstitada
kinnistutele ühepereelamud:

- 1.1. kinnistusregistriosa nr 16108050 aadressiga **Järveotsa pst 3** (katastritunnus 89701:001:0559, pindala 809 m², maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%);
- 1.2. kinnistusregistriosa nr 16108150 aadressiga **Järveotsa pst 5** (katastritunnus 89701:001:0558, pindala 827 m², maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%);
- 1.3. kinnistusregistriosa nr 16106150 aadressiga **Järveotsa pst 7** (katastritunnus 89701:001:0553, pindala 714 m², maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%);
- 1.4. kinnistusregistriosa nr 3970539 aadressiga **Tuisu tn 3** (katastritunnus 89701:001:0537, pindala 833 m², maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%);
- 1.5. kinnistusregistriosa nr 16105950 aadressiga **Tuisu tn 4** (katastritunnus 89701:001:0573, pindala 738 m², maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%);
- 1.6. kinnistusregistriosa nr 16108350 aadressiga **Tuisu tn 5** (katastritunnus 89701:001:0552, pindala 867 m², maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%);
- 1.7. kinnistusregistriosa nr 16106050 aadressiga **Tuisu tn 6** (katastritunnus 89701:001:0572, pindala 823 m², maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%);
- 1.8. kinnistusregistriosa nr 3969539 aadressiga **Tuisu tn 7** (katastritunnus 89701:001:0529, pindala 845 m², maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%);
- 1.9. kinnistusregistriosa nr 16106250 aadressiga **Tuisu tn 8** (katastritunnus 89701:001:0547, pindala 810 m², maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%);
- 1.10. kinnistusregistriosa nr 16106750 aadressiga **Tuisu tn 10** (katastritunnus 89701:001:0535, pindala 779 m², maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%);
- 1.11. kinnistusregistriosa nr 16106950 aadressiga **Tuisu tn 12** (katastritunnus 89701:001:0527, pindala 836 m², maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%);
- 1.12. kinnistusregistriosa nr 16106850 aadressiga **Tuisu tn 14** (katastritunnus 89701:001:0556, pindala 737 m², maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%);
- 1.13. kinnistusregistriosa nr 3969839 aadressiga **Tuisu tn 16** (katastritunnus 89701:001:0524, pindala 846 m², maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%);
- 1.14. kinnistusregistriosa nr 3970039 aadressiga **Tuisu tn 18** (katastritunnus 89701:001:0523, pindala 1268 m², maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%);
- 1.15. kinnistusregistriosa nr 3970139 aadressiga **Tuisu tn 20** (katastritunnus 89701:001:0534, pindala 1423 m², maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%);
- 1.16. kinnistusregistriosa nr 3970439 aadressiga **Vaikuse 1** (katastritunnus 89701:001:0566, pindala 874 m², maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%);

- 1.17. kinnistusregistriosa nr 16104150 aadressiga **Vaikuse 3** (katastritunnus 89701:001:0542, pindala 900 m², maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%);
- 1.18. kinnistusregistriosa nr 16108250 aadressiga **Vaikuse 4** (katastritunnus 89701:001:0555, pindala 833 m², maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%);
- 1.19. kinnistusregistriosa nr 16105550 aadressiga **Vaikuse 5** (katastritunnus 89701:001:0531, pindala 886 m², maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%);
- 1.20. kinnistusregistriosa nr 16107950 aadressiga **Vaikuse 6** (katastritunnus 89701:001:0568, pindala 866 m², maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%);
- 1.21. kinnistusregistriosa nr 16105450 aadressiga **Vaikuse 7** (katastritunnus 89701:001:0532, pindala 876 m², maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%);
- 1.22. kinnistusregistriosa nr 3970939 aadressiga **Vaikuse 8** (katastritunnus 89701:001:0533, pindala 930 m², maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%);
- 1.23. kinnistusregistriosa nr 3970939 aadressiga **Vaikuse 9** (katastritunnus 89701:001:0546, pindala 910 m², maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%);
- 1.24. kinnistusregistriosa nr 16104650 aadressiga **Vaikuse 11** (katastritunnus 89701:001:0571 pindala 949 m², maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%);
- 1.25. kinnistusregistriosa nr 16105050 aadressiga **Vaikuse 13** (katastritunnus 89701:001:0554, pindala 986 m², maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%);
- 1.26. kinnistusregistriosa nr 16105650 aadressiga **Vaikuse 15** (katastritunnus 89701:001:0525, pindala 1056 m², maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%);
- 1.27. kinnistusregistriosa nr 16104750 aadressiga **Vaikuse 17** (katastritunnus 89701:001:0567, pindala 968 m², maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%);
- 1.28. kinnistusregistriosa nr 16104950 aadressiga **Vaikuse 19** (katastritunnus 89701:001:0557, pindala 923 m², maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%);
- 1.29. kinnistusregistriosa nr 16104250 aadressiga **Vaikuse põik 3** (katastritunnus 89701:001:0562, pindala 1036 m², maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%);
- 1.30. kinnistusregistriosa nr 16105150 aadressiga **Vaikuse põik 4** (katastritunnus 89701:001:0549, pindala 907 m², maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%);
- 1.31. kinnistusregistriosa nr 16104850 aadressiga **Vaikuse põik 6** (katastritunnus 89701:001:0563, pindala 1144 m², maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%);
- 1.32. kinnistusregistriosa nr 16105350 aadressiga **Vaikuse põik 8** (katastritunnus 89701:001:0544, pindala 1216 m², maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%);
- 1.33. kinnistusregistriosa nr 16104550 aadressiga **Vaikuse põik 10** (katastritunnus 89701:001:0574, pindala 948 m², maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%).

Kinnistute paiknemine on näidatud otsuse lisas.

2. Enampakkumise objektiks on hoonestusõiguse omandamisõiguse tasu suurus alghinnaga 24 eurot/m².

3. Hoonestusõiguse tingimused

3.1. Hoonestusõigus seatakse tähtajaga 50 aastat.

3.2. Hoonestusõiguse sihtotstarve ja hoonestaja kohustused:

3.2.1. Hoonestaja on kohustatud hoonestama hoonestusõigusega koormatava maa-ala vastavalt Viljandi Järveotsa linnaosa elamutestruktuuri osa detailplaneeringuga kehtestatud tingimustele (Arhitektuuribüroo JVR OÜ töö nr 20180201). Ehitusprojekti tellimisel on hoonestaja kohustatud järgima krundile detailplaneeringuga kehtestatud nõudeid. Detailplaneering ja kruntide hoonestamisel kehtivad nõuded *DPnõuded3.zip* on kättesaadavad kohaliku omavalitsuse geoinfosüsteemi EVALD Viljandi planeeringute registris lingil <https://service.eomap.ee/viljandilinn/#/planeeringud/planeeringud/833>. Detailplaneeringu järgse ümberkruntimisega moodustunud katastriüksuste uued koha-aadressid on näidatud otsuse lisas.

3.2.2. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja finantseerib hoonestaja.

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

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

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

3.3. Hoonestatavate kinnistute liitumise valmisolekuks on rajatud veevarustuse, reoveekanalisatsiooni ja elektrivarustuse trassid ja liitumispunktid ning arendusala tänavad on kaetud killustikkattega.

3.4. Hoonestusõiguse punktides 3.2.1, 3.2.4 ja 3.2.5 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.

3.5. Kõik hoonestusalal lasuvad maksud tasub ja avalik-õiguslikud koormatiseid kannab hoonestaja.

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

4. Hoonestusõiguste lõppemine ja omanikule langemine

4.1. 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.

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

4.2.1. kui hoonestaja ei ole saanud käesoleva korralduse punktis 3.2.4 nimetatud tähtpäevaks ehitusluba, või

4.2.2. kui hoonestaja ei ole käesoleva korralduse punktis 3.2.5 nimetatud tähtpäevaks püstitanud ühepereelamut, või

4.2.3. kui hoonestaja rikub punktis 3.2.1 sätestatud tingimusi, või

4.2.4. kui hoonestaja rikub oluliselt oma lepingulisi kohustusi.

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

5. Taastamiskohustus

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

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

6. Hoonestusõiguse aastatasu

6.1. 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.

6.2. Hoonestusõiguse tasu maksmise kohustus algab hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse ning tasu maksmise kord hoonestusõiguse kinnistamisest kuni esimese makse tähtpäevani määratakse hoonestusõiguse seadmise lepingus.

6.3. 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 suurusest.

7. Linnavalitsusel viia läbi hoonestusõiguse seadmise enampakkumisega seotud toimingud ning kinnitada tulemused.

8. Enampakkumise nurjumise korral seada tasuline hoonestusõigus muul viisil, kasutades vajadusel kinnisvarabüroo kaudu pakkumise võimalust. Hoonestusõiguse omandamise tasu suuruse määramiseks tuleb sellisel juhul tellida hindamisakt.

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

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

11. Volitada Viljandi linnapead või tema asendajat edasivolitamise õigusega sõlmima hoonestusõiguse seadmise lepinguid. Selleks volitatakse teda esitama ja vastu võtma kõiki vajalikke avaldusi ja dokumente, Viljandi linna nimel lepingutele alla kirjutama ja teostama kõik, mis on seotud nimetatud ülesande täitmisega.

12. Käesoleva otsusega mittenoostumisel 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 tmktartu.menetlus@kohus.ee või Kalevi tn 1, 51010 Tartu.

13. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Helir-Valdor Seeder

linnavolikogu esimees