



VILJANDI LINN
LINNAVOLIKOGU
OTSUS

17. detsember 2020 nr 212

Kirjalik enampakkumine kinnistule aadressiga
Riia mnt 101 tasulise hoonestusõiguse seadmiseks

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

otsustab:

1. Korraldada kirjalik enampakkumine tasulise hoonestusõiguse seadmiseks Viljandi linnale kuuluvale hoonestamata kinnistule nr 3967639 aadressiga Riia mnt 101 (katastritunnus 89714:002:0046, pindala 2641 m², maakasutuse sihtotstarve ärimaa 100%) eesmärgiga püstitada kinnistule kaubandus- ja teenindusfunktsiooniga ärihoone, mille ülemistele korrustele saab rajada bürood või korterid. Kinnistu paiknemine on näidatud otsuse lisas.

2. Pakkumise objektiks on hoonestusõiguse omandamise tasu suurus alghinnaga 29 000 eurot.

3. Hoonestusõiguse tingimused

3.1. Hoonestusõigus seatakse tähtajaga 50 aastat

3.2. Hoonestusõiguse sihtotstarve ja hoonestaja kohustused:

3.2.1. Hoonestaja on kohustatud koostama kinnistu Riia mnt 101 (katastriüksus 89714:002:0046, 2641 m²) detailplaneeringu. Detailplaneeringus on vajalik käsitleda ka rajatise ja haljastust planeeringualast väljas asuval maa-alal, mis on kinnistu Riia mnt 101 kasutamise seotud. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus. Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on maa-ala juhtotstarbeks (juhtfunktsiooniks) korruselamumaa. Lubatud on polüfunktsionaalsus. Üldplaneeringuga on võimalik tutvuda Viljandi linna kodulehel lingil <http://www.viljandi.ee/pohilahendus>.

Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks on alljärgnevad:

3.2.1.1 Detailplaneeringuga tuleb lahendada planeerimisseaduse § 126 sätestatud ülesanded.

3.2.1.2. Detailplaneeringuga tuleb ette näha kinnistu hoonestamine korruselamu hoonemahuga, mis järgib üldplaneeringus kajastatud Järveotsa linnaosa (Viljandi Järveotsa linnaosa üldplaneering 2007) planeerimiskontseptsiooni ribapargi ideestikku.

3.2.1.3. Koostatava detailplaneeringuga muudetakse kinnistu osa kohta kehtivat detailplaneeringut („Viljandis kinnistu Riia mnt 99 detailplaneering“ (registri nr 2018-001), link <https://service.eomap.ee/viljandilinn/#/planeeringud/planeeringud/838>). Planeeringu alusel on toimunud arhitektuurivõistlus (<http://www.viljandi.ee/riia-99-arihoone-korterelamu-arhitektuurivoistlus>) ja võidutöö põhjal koostatud ehitusprojektile on väljastatud ehitusluba.

3.2.1.4. Detailplaneering tuleb koostada aktuaalsele alusplaanile, mis vastab majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistusele esitatavad nõuded“.

3.2.1.5. Parkimine lahendada standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ kohaselt omal krundil. Detailplaneeringus tuleb määrata parkimisnormatiiv ja kajastada parkimisala.

3.2.1.6. Kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõigetes 1 ja 2 ning Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 nr 224 määrmuses „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ nimetatud tegevuste hulka. Detailplaneeringu algatamisel ei algata keskkonnamõju strateegilist hindamist.

3.2.1.7. Detailplaneeringu koostamisel võtta arvesse väikeelamupiirkonna arendust ja vastastikust mõju

(<https://service.eomap.ee/viljandilinn/#/planeeringud/planeeringud/833>).

3.2.1.8. Detailplaneeringus määratavad krundi kasutamise sihtotstarbed on korterelamu maa; büroohoone maa; kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa ning majutushoone maa.

3.2.1.9. Detailplaneeringus määratav hoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 17 m maapinnast.

3.2.1.10. Detailplaneeringus määratav hoonete lubatud suurim arv on 1 hoone.

3.2.2. Hoonestaja on kohustatud hoonestama hoonestusõigusega koormatava kinnistu vastavalt koostatavale detailplaneeringule.

3.2.3. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja finantseerib hoonestaja.

Hoone arhitektuurikvaliteedi tagamiseks on hoonestaja kohustatud korraldama koostöös Viljandi linnavalitsuse arhitektuuriametiga vähemalt kolme osavõtjaga kutsutud arhitektuurikonkursi või avaliku arhitektuurikonkursi, mille kaaskorraldajaks on Eesti Arhitektide Liit.

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

3.2.5. Hoonestusõiguse alusel püstitatava ehitise ehitusloa saamise hilisem tähtaeg on kolm aastat hoonestusõiguse lepingu sõlmimise päevast.

3.2.6. Hoonestusõiguse alusel püstitatava ehitise kasutusloa saamise hilisem tähtaeg on viis aastat hoonestusõiguse lepingu sõlmimise päevast.

3.3. Hoonestusõiguse punktides 3.2.1, 3.2.5. ja 3.2.6. nimetatud mistahes kohustuse igakordse täitmata jätmise või mittevastava täitmise eest tasub hoonestaja leppetrahvi 1000 (üks tuhat) eurot. Leppetrahv kuulub tasumisele ühe kalendrikuu jooksul arvates kinnistu omaniku poolt vastava nõude esitamisest.

3.4. Kõik hoonestusalal lasuvad maksud tasub ja avalik-õiguslikud koormatused kannab hoonestaja.

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

4. Hoonestusõiguse 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 hoone 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 3.2.5 nimetatud tähtpäevaks ehitusluba, või

4.2.2. kui hoonestaja ei ole saanud käesoleva korralduse punktis 3.2.6 nimetatud tähtpäevaks kasutusluba, 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 kaheksateistkümnne (18) kuu jooksul pärast toimunud hävimist või lammutamist.

5.2. Hoonestajal on hoonestusõiguse alusel püstitatava ehitise kindlustamise kohustus. Hoonestaja on kohustatud teatama omanikule kohe sellest 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. Hoonestaja on kohustatud tasuma hoonestusõiguse tasu perioodi eest alates hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse kuni esimese makse tähtpäevani (01.02.2021) hiljemalt hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmise kuule järgneva kuu esimeseks kuupäevaks.

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 suuruselt.

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

8. Enampakkumise nurjumise korral viia läbi kordusenampakkumine vastavalt Viljandi linnavara valitsemise korra § 24 lõikele 3.

9. Kordusenampakkumise nurjumise korral võõrandada hoonestusõigus Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ vahendusel vastavalt Viljandi Linnavalitsuse ja Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ vahel märtsis 2020 sõlmitud maaklerlepingule. Hoonestusõiguse omandamise tasu suuruse määramiseks tuleb tellida hindamisakt ning Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ ei tohi hoonestusõigust võõrandada aktis näidatud hinnast odavamalt.

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

11. Hoonestusõigusega koormatud kinnistu võõrandamise hoonestajale hoonestusõiguse tingimuste täitmise järgselt otsustab linnavolikogu hoonestaja vastava taotluse alusel.

12. Volitada Viljandi linnapead või tema asendajat edasivolitamise õigusega sõlmima hoonestusõiguse seadmise lepingut. 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.

13. 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 tmtkartu.menetlus@kohus.ee või Kalevi tn 1, 51010 Tartu.

14. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Helir-Valdor Seeder

linnavolikogu esimees