**EELNÕU 2023/179**

**KOMISJONID:**

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

**VILJANDI LINNAVOLIKOGU**

OTSUS

### 25. mai 2023 nr

Kinnistutele enampakkumise korras

hoonestusõiguse seadmine

Asjaõigusseaduse § 241, Viljandi Linnavolikogu 27.04.2023 määrusega nr 33 kinnitatud “Viljandi linnavara valitsemise kord” § 23 lõigete 1, 2, 4 punkt 1 ning lõigete 6 ja 7 alusel Viljandi Linnavolikogu

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

1. Korraldada elektroonilised enampakkumised üheteistkümne tasulise hoonestusõiguse seadmiseks Viljandi linna omandis olevatele järgmistele hoonestamata kinnistutele eesmärgiga püstitada kinnistutele ühepereelamud:

1.1 Järveotsa pst 9 (kinnistusregistriosa nr 3969439, katastritunnus 89701:001:0528, pindala 842 m², sihtotstarve elamumaa 100%)

1.2. Tuule tn 3 (kinnistusregistriosa nr 16106350, katastritunnus 89701:001:0545, pindala 800 m², sihtotstarve elamumaa 100%)

1.3. Tuule tn 5 (kinnistusregistriosa nr 16106550, katastritunnus 89701:001:0541, pindala 835 m², sihtotstarve elamumaa 100%)

1.4. Tuule tn 7 (kinnistusregistriosa nr 16106450, katastritunnus 89701:001:0543, pindala 840 m², sihtotstarve elamumaa 100%)

1.5. Tuule tn 9 (kinnistusregistriosa nr 16106650, katastritunnus 89701:001:0539, pindala 947 m², sihtotstarve elamumaa 100%)

1.6. Tuule tn 11 (kinnistusregistriosa nr 16107250, katastritunnus 89701:001:0565, pindala 803 m², sihtotstarve elamumaa 100%)

1.7. Tuule tn 13 (kinnistusregistriosa nr 16107450, katastritunnus 89701:001:0551, pindala 780 m², sihtotstarve elamumaa 100%)

1.8. Tuule tn 15 (kinnistusregistriosa nr 16107650, katastritunnus 89701:001:0538, pindala 894 m², sihtotstarve elamumaa 100%)

1.9. Tuule tn 17 (kinnistusregistriosa nr 16107550, katastritunnus 89701:001:0548, pindala 887 m², sihtotstarve elamumaa 100%)

1.10. Tuule tn 19 (kinnistusregistriosa nr 16107150, katastritunnus 89701:001:0569, pindala 939 m², sihtotstarve elamumaa 100%)

1.11. Tuule tn 21 (kinnistusregistriosa nr 16107350, katastritunnus 89701:001:0561, pindala 1214 m², sihtotstarve elamumaa 100%)

2. Kinnistute paiknemine on näidatud antud otsuse lisaks oleval paiknemisskeemil.

3. Enampakkumise objektiks on hoonestusõiguse omandamisõiguse tasu suurus alghinnaga 30,00 eurot/m².

4. Hoonestusõiguse tingimused

4.1. Hoonestusõigus seatakse tähtajaga 50 aastat.

4.2. Hoonestusõiguse sihtotstarve ja hoonestaja kohustused:

4.2.1 Hoonestaja on kohustatud hoonestama hoonestusõigusega koormatava maa-ala vastavalt Viljandi Järveotsa linnaosa elamute struktuuri osa detailplaneeringuga kehtestatud tingimustele (Arhitektuuribüroo JVR OÜ töö nr 20180201). Ehitusprojekti tellimisel on hoonestaja kohustatud järgima kinnistule detailplaneeringuga kehtestatud nõudeid. Detailplaneering ja kinnistute hoonestamisel kehtivad nõuded *DPnõuded4.zip* on kättesaadavad kohaliku omavalitsuse geoinfosüsteemi EVALD Viljandi planeeringute registris lingil: <https://evald.ee/viljandilinn/#/planeeringud/planeeringud/833>

4.2.2. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja finantseerib hoonestaja.

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

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

4.2.5. Hoonestusõiguse alusel püstitatava ehitise kasutusloa saamise hiliseim tähtaeg on viis aastat hoonestusõiguse lepingu sõlmimise päevast.

4.2.6. Hoonestatavate kinnistute liitumise valmisolekuks rajab Viljandi Linnavalitsus veevarustuse ning katab kinnistutele pääsemiseks vajalikud tänavad asfaltkattega hiljemalt 31.12.2023, reoveekanalisatsiooni liitumise valmisoleku rajab Viljandi Linnavalitsus hiljemalt 31.12.2024. Elektrivarustuse ja side trassid ja liitumispunktid rajab Viljandi Linnavalitsus hiljemalt 31.08.2024.

4.2.7. Antud korralduse punktides 4.2.1, 4.2.4 ja 4.2.5 nimetatud mistahes kohustuse igakordse täitmata jätmise või mittevastava täitmise eest tasub hoonestaja leppetrahvi 1000 eurot. Leppetrahv kuulub tasumisele ühe kalendrikuu jooksul arvates kinnistu omaniku poolse vastavasisulise nõude esitamisest.

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

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

5. Hoonestusõiguste lõppemine ja omanikule langemine

5.1. 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.

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

5.2.1. kui hoonestaja ei ole saanud käesoleva korralduse punktis 4.2.4 nimetatud tähtpäevaks ehitusluba, või

5.2.2. kui hoonestaja ei ole käesoleva korralduse punktis 4.2.5 nimetatud tähtpäevaks saanud kasutusluba, või

5.2.3. kui hoonestaja rikub punktis 4.2.1 sätestatud tingimusi, või

5.2.4. kui hoonestaja rikub oluliselt oma lepingulisi kohustusi.

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

6. Taastamiskohustus

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

6.2. Hoonestajal on hoonestusõiguse alusel püstitatavate ehitiste kindlustamise kohustus.

Hoonestaja on kohustatud teatama omanikule koheselt kindlustusjuhtumi saabumisest, samuti

asjaoludest, mis võivad kindlustusjuhtumi põhjustada.

7. Hoonestusõiguse aastatasu

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

järgneva aasta eest ette.

7.2. Hoonestusõiguse tasu maksmise kohustus algab hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse ning tasu maksmise kord hoonestusõiguse kinnistamisest kuni esimese

makse tähtpäevani määratakse hoonestusõiguse seadmise lepingus.

7.3. 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.

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

9. Elektroonilise enampakkumise nurjumise korral seada tasuline hoonestusõigus muul viisil, kasutades selleks vajadusel kinnisvarabüroo kaudu pakkumise võimalust. Hoonestusõiguse omandamise tasu suuruse määramiseks tuleb sellisel juhul tellida ekspertarvamus.

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

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

12. 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.

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

14. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

## Helmen Kütt

linnavolikogu esimees

# Koostaja(d): Claid Ježov

**Esitatud:** 08.05.2023

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

**Lk arv:** 3

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

Seletuskiri

**Kinnistutele enampakkumise korras**

**hoonestusõiguse seadmine**

Eelnõu eesmärk on Järveotsa elamurajooni üheteistkümnele kinnistule elektroonilise enampakkumise korras hoonestusõiguse seadmine.

Asjaõigusseaduse § 241 on välja toodud hoonestusõiguse mõiste ja ulatus. Viljandi Linnavolikogu 30.05.2012 määrusega nr 118 kinnitatud “Viljandi linnavara valitsemise kord” § 33 sätestab hoonestusõiguse seadmise tingimused ning sama korra § 36 hoonestusõiguse seadmist enampakkumise korras.

Antud hoonestusõiguste seadmise kulu ulatus linnale on suurusjärgus 500 000 eurot, mis sisaldab trasside, kommunikatsioonide ja teede väljaehitamist Järveotsa puiesteel ning Tuule tänaval. Vastavasisuline projekt „Järveotsa arendusrajooni 2. etapi tänavate ja tehnovõrkude põhiprojekt“ on Viljandi Linnavalitsusel olemas. Hoonestusõiguste seadmisest saadava tulu suurus sõltub enampakkumiste tulemustest, aga ruutmeetri hinna järgi arvestades on see minimaalselt 293 430 eurot.

Lisaks laekub linnale täiendavat tulu hoonestusõiguse aastatasudest, mis kehtestatakse 1% ulatuses maa maksustamishinnast. Uus maa maksustamishind antud piirkonnas on 44.03 eurot/m². Üheteistkümne kinnistu kogupindala on 9 781m², mis teeb aastatasude kogusuuruseks 4 306.57 eurot.

Uute kinnistute hoonestamine võimaldab inimestel parandada oma elamistingimusi uute kodude rajamise näol, aitab kaasa Viljandi linna arengule ja toob linnale kaasa täiendava tulu.

(allkirjastatud digitaalselt)

Claid Ježov

taristu- ja heakorrateenistuse juht