**EELNÕU 2023/216**

 **KOMISJONID:**

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

**VILJANDI LINNAVOLIKOGU**

OTSUS

### 28. detsember 2023 nr

Suur-Kaare tn 6 kinnistule 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 elektrooniline enampakkune tasulise hoonestusõiguse seadmiseks Viljandi linna omandis olevale hoonestamata kinnistule Suur-Kaare tn 6 (kinnistusregistriosa nr 19797550, katastritunnus 89701:001:0709, pindala 1319m², sihtotstarve üldkasutatav maa 100%) eesmärgiga püstitada kinnistule korruselamu.

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

3. Enampakkumise objektiks on hoonestusõiguse omandamisõiguse tasu suurus alghinnaga 26 000 eurot.

4. Hoonestusõiguse tingimused

4.1. Hoonestusõigus seatakse tähtajaga 50 aastat.

4.2. Hoonestusõiguse sihtotstarve ja hoonestaja kohustused:

4.2.1 Hoonestaja on kohustatud koostama kinnistu Suur-Kaare tn 6 (katastritunnus 89701:001:0709) detailplaneeringu. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus. Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Üldplaneeringuga on võimalik tutvuda Viljandi linna kodulehel lingil <http://www.viljandi.ee/pohilahendus>.

4.2.2. Detailplaneeringuga tuleb lahendada planeerimisseaduse § 126 sätestatud asjakohased ülesanded.

4.2.3. Detailplaneeringuga tuleb ette näha kinnistu hoonestamine korruselamu hoonemahuga, mis järgib üldplaneeringus kajastatud planeerimiskontseptsiooni.

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

4.2.5. Parkimine lahendada standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ kohaselt kinnistusiseselt. Detailplaneeringus tuleb määrata parkimisnormatiiv ja kajastada parkimisala.

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

4.2.7. Detailplaneeringus määratav krundi kasutamise sihtotstarve on korterelamumaa.

4.2.8. Detailplaneeringuga lubatav maksimaalne korruselisus on kuni kaks korrust ning suurim lubatud ehitisealune pind on 400 m².

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

4.2.10. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja finantseerib hoonestaja.

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

4.2.12. Hoonestusõiguse alusel püstitatava ehitise ehitusloa saamise tähtaeg on neli aastat hoonestusõiguse lepingu sõlmimise päevast.

4.2.13. Hoonestusõiguse alusel püstitatava ehitise kasutusloa saamise tähtaeg on kuus aastat hoonestusõiguse lepingu sõlmimise päevast.

4.2.14. Antud otsuse punktides 4.2.1, 4.2.12 ja 4.2.13 nimetatud mistahes kohustuse igakordse täitmata jätmise või mittevastava täitmise eest tasub hoonestaja leppetrahvi 1000 eurot. Leppetrahv kuulub tasumisele ühe kalendrikuu jooksul arvates kinnistu omaniku poolt vastava nõude esitamisest.

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

4.2.16. 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 4.2.12 nimetatud tähtpäevaks ehitusluba, või

5.2.2. kui hoonestaja ei ole käesoleva korralduse punktis 4.2.13 nimetatud tähtpäevaks saanud kasutusluba, või

5.2.3. kui hoonestaja rikub punktis 4.2. 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. Hoonestajal on hoonestusõiguse alusel püstitatava ehitise kindlustamise kohustus.

6.2. 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.

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

11. Nõusoleku hoonestusõiguse lepingus toodud tähtaegade muutmiseks annab linnavalitsus hoonestaja vastava taotluse alusel. Tähtaegade pikendamisel tasub hoonestaja linnale täiendavat igakuist tasu 1000 eurot kuni tähtajaliste kohustuste täitmiseni.

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

13. 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.

14. 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.

15. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

## Helmen Kütt

linnavolikogu esimees

# Koostaja(d): Claid Ježov

**Esitatud:** 11.12.2023

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

**Lk arv:** 4

**Hääletamine:** nõudmisel

Seletuskiri

**Suur-Kaare tn 6 kinnistule enampakkumise korras**

**hoonestusõiguse seadmine**

Eelnõu eesmärk on Suur-Kaare tn 6 kinnistule elektroonilise enampakkumise korras hoonestusõiguse seadmine.

Asjaõigusseaduse § 241 on välja toodud hoonestusõiguse mõiste ja ulatus. Linnavolikogu 27.04.2023 määrusega nr 33 kinnitatud “Viljandi linnavara valitsemise kord” § 23 lõiked 1 ja 2 sätestavad, et linna omandis olevat kinnisasja võib koormata hoonestusõigusega ning seda võib seada enampakkumise korras. Sama korra § 23 lõige 4 punkt 1 sätestab, et hoonestusõiguse seadmisel enampakkumisel on pakkumise objektiks hoonestusõiguse omandamisõigus. Lõiked 6 ja 7 sätestavad seda, et hoonestusõiguse seadmise otsustab volikogu ning selle seadmise ja lepingu sõlmimise korraldab linnavalitsus.

Antud hoonestusõiguste seadmise kulu ulatus linnale on 300 eurot, mis hõlmas enda Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ käest ekspertarvamuse tellimist. Hoonestusõiguste seadmisest saadava tulu suurus sõltub enampakkumise tulemusest, aga ei ole väiksem kui 26 000 eurot. Lisaks laekub linnale täiendavat tulu hoonestusõiguse aastatasudest, mis kehtestatakse 1% ulatuses maa maksustamishinnast.

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

projektijuht