



# HALJALA VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Võsu

04.juuli 2018 nr 321

### Hoonestusõiguse seadmise korraldamine

25. oktoobril 2017 moodustus Haljala valla ja Vihula valla ühinemise teel uus omavalitsusüksus Haljala vald, mis on ühinenud omavalitsuste üldõigusjärglane. Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § 14<sup>1</sup> lõike 4<sup>1</sup> alusel kehtivad ühinenud kohaliku omavalitsuse üksuste õigusaktid kuni haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud Haljala valla õigusaktide kehtestamiseni selle kohaliku omavalitsusüksuse territooriumil, kus need valdade ühinemiseni kehtisid.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 35 lg 5, asjaõigusseaduse § 241, § 242, § 244, § 244<sup>1</sup>, § 244<sup>2</sup>, § 246-249, § 250-255<sup>1</sup>, võlaõigusseaduse § 116 alusel ja kooskõlas Haljala Vallavolikogu 19.augusti 1997.a määruse nr 9 „Haljala vallavara eeskiri“ § 23, § 59<sup>1</sup> lg 4, § 59<sup>2</sup>, Haljala Vallavolikogu 19. juuni 2018.a otsusega nr 54 „Vallavara koormamine hoonestusõigusega“ ning Haljala Vallavalitsuse 08. augusti 2013.a korraldusega nr 240 kehtestatud Haljala aleviku Uue tänava väikeelamurajooni kinnistu detailplaneeringuga

### Haljala Vallavalitsus annab k o r r a l d u s e :

1. Seada avaliku kirjaliku enampakkumise korras hoonestusõigus alljärgnevatele Haljala vallale kuuluvatele hoonestamata katastriüksustele:
  - 1.1. **Uus põik 7** asuv kinnistu, kinnistusregistriosa nr 5208031, katastritunnus 19002:003:0108, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2 014 m<sup>2</sup>;
  - 1.2. **Uus põik 23** asuv kinnistu, kinnistusregistriosa nr 5203031, katastritunnus 19002:003:0094, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2 067 m<sup>2</sup>;
  - 1.3. **Uus põik 21** asuv kinnistu, kinnistusregistriosa nr 5208331, katastritunnus 19002:003:0095, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2 067 m<sup>2</sup>;
  - 1.4. **Uus põik 19** asuv kinnistu, kinnistusregistriosa nr 5202931, katastritunnus 19002:003:0096, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2 404 m<sup>2</sup>
  - 1.5. **Uus põik 18** asuv kinnistu, kinnistusregistriosa nr 5203331, katastritunnus 19002:003:0097, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2 705 m<sup>2</sup>,
  - 1.6. **Uus põik 16** asuv kinnistu, kinnistusregistriosa nr 5208631, katastritunnus 19002:003:0098, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2 504 m<sup>2</sup>;
  - 1.7 **Uus põik 14** asuv kinnistu kinnistusregistriosa nr 5208731, katastritunnus 19002:003:0104, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 1973 m<sup>2</sup>.
2. Määrata hoonestusõiguse tingimused ja hoonestusõiguse seadmise tingimused alljärgnevalt:
  - 2.1 hoonestusõigus ulatub kogu kinnistu koosseisu kuuluvale katastriüksusele (edaspidi kinnistutele);
  - 2.2 hoonestusõiguse tähtaeg on 25 aastat alates hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse;

- 2.3 hoonestajad kohustuvad ehitama kooskõlas kehtestatud Haljala aleviku Uue tänava väikeelamurajooni detailplaneeringuga Haljala Vallavalitsuse, edaspidi vallavalitsus, kinnitatud ehitusprojektide kohaselt ja ehituslubade alusel kinnistutele ühepereelamud;
- 2.4 Haljala vald, edaspidi kinnistute omanik, tagab ehitatavate üksikelamute liitumise võimaluse ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga Haljala vallas kehtivatel üldistel alustel. Hoonestajad on kohustatud omal kulul välja ehitama vee- ja kanalisatsioonitorustiku kuni liitumispunktini;
- 2.5 hoonestajad kohustuvad:
  - 2.5.1 esitama vallavalitsusele nõuetele vastava üksikelamu ehitusprojekti ja taotlema ehitusloa üksikelamu püstitamiseks hiljemalt 12 kuu jooksul hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest. Hoonestaja põhjendatud taotluse alusel võib vallavalitsus nimetatud tähtaega pikendada kuni 3 kuu võrra. Taotlus tuleb esitada vallavalitsusele hiljemalt 3 kuud enne käesoleva punkti esimeses lauses sätestatud tähtaega ;
  - 2.5.2 alustama ehitustöödega hiljemalt 12 kuu jooksul alates ehitusloa saamisest;
  - 2.5.3 valmis ehitama üksikelamud ja vormistama nende kasutusload 36 kuu jooksul alates ehitusloa saamisest;
  - 2.5.4 täitma tehnovõrkude ja -rajatiste valdajate või omanike antud tehnilisi tingimusi hoonete ehitamise ja kasutamise kohta;
  - 2.5.5 nõustuma reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmisega rajatavate tehnovõrkude ja -rajatiste teenindamiseks ja remontimiseks selle eest tasu nõudmata;
  - 2.5.6 kindlustama hoonestusõiguse alusel püstitatud ehitised kogu hoonestusõiguse kehtivuse ajaks. Kui ehitised hävivad tervikuna või osaliselt, on hoonestaja kohustatud need omal kulul uuesti üles ehitama või taastama 2 aasta jooksul.
  - 2.5.7 hoidma hoonestusõiguse alusel püstitatavad ehitised, samuti kogu hoonestusõigusega koormatud kinnistud, alaliselt heas seisukorras. Korrashoiuks vajalikud tööd on hoonestajad kohustatud teostama kinnistu omaniku (vallavalitsuse) määratud tähtjaks. Kui hoonestajad ei täida kinnistute omaniku nõuet korrasoleku seisundi loomise kohta kinnistute omaniku nõutud tähtjaks, on kinnistute omanik õigustatud laskma teostada vajaliku tööd hoonestajate kulul;
- 2.6 hoonestajad kohustuvad maksma kinnistute omanikule hoonestusõiguse tasu kogu hoonestusõiguse kestvuse aja eest ühekordse maksena pakkumustes sätestatud suuruses, millised summad kohustuvad hoonestajad tasuma hoonestusõiguse seadmise lepingute ja asjaõiguslepingute sõlmimise kuupäevaks. Makse loetakse tasutuks, kui see on kantud eelpoolnimetatud tähtpäevaks kinnistute omaniku pangakontole või tehingut tõestava notari deposiitkontole;
- 2.7 hoonestajad kohustuvad maksma kinnistute omanikule punktides 2.5.1 kuni 2.5.3 nimetatud kohustustest mittekinnipidamise iga päeva eest leppetrahvi 0,5% pakkumistes esitatud 25 aasta hoonestusõiguse tasust;
- 2.8 kinnistute omanikul on õigus nõuda punktides 2.5.1 kuni 2.5.3 tähtaegadest mittekinnipidamisel, kui viivitus on pikem kui 6 kuud või kui hoonestajad rikuvad oluliselt oma muid lepingulisi kohustusi, hoonestaja nõusolekut hoonestusõiguse enda nimele kandmiseks või hoonestusõiguse üleandmist tema poolt nimetatud isikule. Kinnistute omanik kohustub hoonestusõiguse omanikule langemisel tasuma hoonestajatele hüvitise kinnisasjadele jäävate ehitiste eest 2/3 hoonestusõiguse hariliku väärtuse (turuväärtuse) ulatuses. Hoonestusõiguse kinnistute omanikule langemisel ei tagasta kinnistute omanik hoonestajatele nende poolt lepingu sõlmimisel tasutud hoonestusõiguse tasu;

- 2.9 hoonestusõiguse tähtaja saabumisel kohustub kinnistute omanik tasuma hoonestajatele hüvitise kinnisasjadele jäävate ehitiste eest 2/3 hoonestusõiguse hariliku väärtuse (turuväärtuse) ulatuses;
  - 2.10 hoonestusõiguse koormamiseks asjaõigusega ja hoonestusõiguse võõrandamiseks on vajalik kinnistute omaniku nõusolek ning kinnistute omanikul on hoonestusõiguse võõrandamise korral ostueesõigus. Võõrandamiseks nõusoleku andmise tingimuseks on Haljala valla ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmine hoonestusõiguse omandaja poolt;
  - 2.11 kõik hoonestusõigusega koormatud kinnistutel lasuvad maksud tasub ja avalik-õiguslikud koormatised kannavad hoonestajad;
  - 2.12 kui hoonestaja on tähtaegselt täitnud punktis 2.5.3 nimetatud kohustuse, on hoonestaja soovil võimalik hoonestusõigus lõpetada kinnistute omanikult kinnistu väljaostmisega hinnaga 100 eurot kinnistu kohta. Kinnistu väljaostmisega seotud kulud tasuvad hoonestajad.
3. Kanda kinnistusraamatu hoonestusõiguse registriossa hoonestusõiguse sisuks olevad tingimused.
  4. Punktis 1 nimetatud kinnistutele hoonestusõiguse seadmiseks avaliku kirjaliku enampakkumise korraldamiseks:
    - 4.1 määrata avaliku kirjaliku enampakkumise tingimused järgmiselt:
      - 4.1.1 kirjalik enampakkumine viiakse läbi Haljala Vallavolikogu 19.augusti 1997 määrusega nr 9 kinnitatud „Haljala vallavara eeskiri“ ja Haljala Vallavolikogu 19. juuni 2018 otsuse nr 54 „Vallavara koormamine hoonestusõigusega“ alusel;
      - 4.1.2 pakkujal tuleb tasuda osavõtutasu 50 eurot iga kinnistu kohta ja tagatisraha 500 eurot iga kinnistu kohta. Kirjaliku enampakkumise võitjale arvestatakse tagatisraha hoonestusõiguse tasu katteks, teistele pakkujatele tagastatakse tagatisraha viie tööpäeva jooksul pärast enampakkumise läbiviimist. Osavõtutasu pakkujatele ei tagastata;
      - 4.1.3 pakkumised tuleb esitada hoonestusõiguse seadmise tasu kohta kogu hoonestusõiguse tähtajaks;
    - 4.2 määrata hoonestusõiguse seadmise tasu algsuuruseks (pakkumise alghinnaks);
  - 4.3 **Uus põik 7** asuv kinnistu (kinnistusregistriosa nr 5208031, katastritunnus 19002:003:0108, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2 014 m<sup>2</sup>) 5116 eurot;
  - 4.4 **Uus põik 23** asuv kinnistu (kinnistusregistriosa nr 5203031, katastritunnus 19002:003:0094, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2 067 m<sup>2</sup>) 5243 eurot;
  - 4.5 **Uus põik 21** asuv kinnistu (kinnistusregistriosa nr 5208331, katastritunnus 19002:003:0095, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2 067 m<sup>2</sup>) 5243 eurot;
  - 4.6 **Uus põik 19** asuv kinnistu (kinnistusregistriosa nr 5202931, katastritunnus 19002:003:0096, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2 404 m<sup>2</sup>) 6106 eurot;
  - 4.7 **Uus põik 18** asuv kinnistu (kinnistusregistriosa nr 5203331, katastritunnus 19002:003:0097, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2 705 m<sup>2</sup>) 6871 eurot;
  - 4.8 **Uus põik 16** asuv kinnistu (kinnistusregistriosa nr 5208631, katastritunnus 19002:003:0098, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2 504 m<sup>2</sup>) 6360 eurot;
  - 4.9 **Uus põik 14** asuv kinnistu (kinnisturegistriosa nr 5208731, katastritunnus 19002:003:0104, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 1973 m<sup>2</sup>) 5011 eurot.
  - 4.10 pakkumiste hindamiskriteeriumiks on kõrgeim hoonestusõiguse seadmise tasu;
    - 4.10.1 sobivate pakkumiste puudumisel on vallavalitsusel õigus tunnistada kirjalik pakkumine

- nurjunuks kas kõigi pakkumiste või siis üksikute pakkumiste osas;
- 4.10.2 kirjaliku pakkumise võitjaks tunnistatakse isik, kes esitab konkreetse kinnistu osas kõrgeima hoonestusõiguse seadmise tasu.
- 4.11 kirjaliku enampakkumise võitja kohustub:
- 4.11.1 sõlmima hoonestusõiguse seadmise võlaõigusliku lepingu ja asjaõiguslepingu 2 kuu jooksul enampakkumise tulemuste kinnitamisest alates;
- 4.11.2 maksma hoonestusõiguse seadmise tasu vallavalitsuse arvelduskontole või tehingut tõestava notari deposiitkontole hoonestusõiguse seadmise võlaõigusliku lepingu sõlmimise ajaks;
- 4.11.3 hoonestusõiguse seadmise ja hoonestusõiguse asjaõigusega koormamisega seotud kulud (notaritasu, riigilõiv) tasuvad hoonestajad.
5. Moodustada enampakkumise läbiviimiseks komisjon koosseisus Leo Adel, Avo Bergström, Aivar Aruja ja Maarja Kuuskla.
6. Määrata enampakkumise läbiviimise eest vastutavaks isikuks majandus- ja hankejuht Aivar Aruja.
7. Korraldus jõustub teatavastegemisest.
8. Korralduse peale võib esitada Haldusmenetluse seaduse alusel vaide Haljala Vallavalitsusele (asukohaga Mere tn 6, Võsu alevik) või Halduskohtumenetluse seadustiku alusel kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajasse (Kooli tn 2, Jõhvi) 30 päeva jooksul korralduse saamise päevast arvates.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Leo Adel  
Vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Riina Must  
Vallasekretär