



VILJANDI VALLAVAVOLIKOGU O T S U S

Viiratsi

30. november 2023 nr

Mäeltküla tööstuspargi krundile hoonestusõiguse seadmine (EELNÕU)

Viljandi Vallavalitsuse 20.11.2019 korraldusega nr 2-3/1134 „Mäeltküla tööstuspargi detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestati Mäeltküla tööstuspargi detailplaneering (Osaühing Klotoid, töö nr 030219). Detailplaneering on koostatud Viljandi valla arengukava ja üldplaneeringu elluviimiseks, Mäeltküla tööstuspargi arendamiseks.

Viljandi Vallavolikogu 26.08.2020 otsusega nr 1-3/282 „Mäeltküla tööstuspargi kruntidele hoonestusõiguse seadmine“ otsustati seada hoonestusõigus Mäeltküla tööstuspargi detailplaneeringuga määratletud alal muuhulgas Krundile 1 muul viisil, kasutades selleks vajadusel kinnisvarabüroo kaudu pakkumise võimalust.

Kõnealune Krunt 1 kinnistu (Tööstuse tee 10, katastritunnus 89201:004:0437) on suurte kõrguste erinevusega, mistõttu vajab enne sellele ehitamise alustamist olulist täitmist (ca 6 000 m³ s.o arvestuslikult 600 kalluri koormat), millele lisandub pinnase tihenemise aeg (settimine). See on ilmselgelt aja- ja ressursimahukas tegevus. Arvestades eeltoodut, on asjakohane seada hoonestusõigus kõnealusele krundile teistel tingimustel, kui Viljandi Vallavolikogu 26.08.2020 otsusega nr 1-3/282 „Mäeltküla tööstuspargi kruntidele hoonestusõiguse seadmine“ kinnitatud, muutes hoonestusõiguse tingimusi (muuhulgas alghinda ning ehitusloa ja kasutusloa väljastamise aega).

Tulenevalt eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 3 p 2, § 22 lg 1 p 6¹, asjaõigusseaduse § 241, haldusmenetluse seadus § 64 lg 1 ning Viljandi Vallavolikogu 27.06.2018 määruse nr 35 „Vallavara valitsemise kord“ § 37 lg-d 1, 2, 4, 6 ja 7:

1. Viljandi Vallavalitsusel korraldada tasulise hoonestusõiguse seadmine alljärgnevale Mäeltküla tööstuspargi detailplaneeringuga määratud krundile muul viisil, kasutades selleks vajadusel kinnisvarabüroo kaudu pakkumise võimalust:

Krundi aadress: Viljandi vald, Mäeltküla	Pindala (m ²)	Detailplaneeringujärgne krundi kasutamise sihtotstarve
Krunt 1 (Tööstuse tee 10) 89201:004:0437	23 084	Tootmishoone maa TT Laohoone maa TL Hulgikaubanduse maa TH Logistikakeskuse maa TK

2. Kinnitada hoonestusõiguse omandamisõiguse alghinnaks 1,00 eurot ruutmeeter (m²).

3. Hoonestusõiguse tingimused

- 3.1. Hoonestusõigus seatakse tähtajaga 30 aastat. Tähtaja saabumisel on hoonestaja ettepanekul õigus pikendada hoonestusõigust samadel tingimustel hoonete eeldatava püsimise aja lõpuni, kuid mitte rohkem, kui 99 aastaks.
- 3.2. Hoonestusõiguse sihtotstarve ja hoonestaja kohustused:
 - 3.2.1. Hoonestaja on kohustatud hoonestama hoonestusõigusega koormatav maa-ala vastavalt Mäeltküla tööstuspargi detailplaneeringuga kehtestatud tingimustele (Viljandi Vallavalitsuse 20.11.2019 korraldus nr 2-3/1134 „Mäeltküla tööstuspargi detailplaneeringu kehtestamine“). Ehitusprojekti tellimisel on hoonestaja kohustatud järgima krundile detailplaneeringuga kehtestatud nõudeid.
 - 3.2.2. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja finantseerib hoonestaja.
 - 3.2.3. Hoonestusõiguse alusel püstitatava ehitis(te)e ehitusloa saamise hilisem tähtaeg on kaheksa aastat hoonestusõiguse lepingu sõlmimise päevast.
 - 3.2.4. Hoonestusõiguse alusel püstitatava ehitis(te)e püstitamise (kasutusloa saamise) hilisem tähtaeg on kümme aastat hoonestusõiguse lepingu sõlmimise päevast. Ehitis loetakse püstitatuks, kui ehitisele on väljastatud kasutusluba.
 - 3.2.5. Hoonestaja kohustuseks on ehitis(te)e teenindamiseks vajamineva elektri, veevärgi, kanalisatsiooni ja muude kommunikatsioonide rajamise korraldamine ja finantseerimine.
- 3.3. Hoonestatava krundi piirini on välja ehitatud veevarustuse- ja reoveekanalisatsioonitrass, side maakaabel ja gaasitrass.
- 3.4. Hoonestaja kohustub tagama krundi heakorra.
- 3.5. Kõik hoonestusõigusega koormatud maatükil lasuvad maksud tasub ja avalik-õiguslikud reaalkoormatised kannab hoonestaja.
- 3.6. Hoonestaja tasub kõik hoonestusõiguse lepingu sõlmimisega seotud kulud.
- 3.7. Hoonestusõigus ei laiene liinidele, trassidele ja muudele kommunikatsioonidele, mis läbivad kinnistut ja kuuluvad kolmandatele isikutele.
- 3.8. Ehitis(te)e ehitusloa väljastamise, punktis 3.2.3. nimetatud tähtaja ületamisele järgnevalt kalendrikuust kuni ehitusloa saamiseni tasub hoonestaja Viljandi vallale leppetrahvi 500,00 (viissada) eurot kalendrikuus. Leppetrahv tasutakse hiljemalt iga kuu kümnendaks (10) kuupäevaks Viljandi Vallavalitsuse arvelduskontole.
- 3.9. Ehitis(te)e kasutusloa väljastamise, punktis 3.2.4. nimetatud tähtaja ületamisele järgnevalt kalendrikuust kuni kasutusloa saamiseni tasub hoonestaja Viljandi vallale leppetrahvi 500,00 (viissada) eurot kalendrikuus. Leppetrahv tasutakse hiljemalt iga kuu kümnendaks (10) kuupäevaks Viljandi Vallavalitsuse arvelduskontole.
- 3.10. Punktis 5.1. nimetatud taastamiskohustuse tähtaja ületamisele järgnevalt kalendrikuust kuni ehitis(te)e taastamiseni või uue hoonestuse rajamiseni tasub hoonestaja Viljandi vallale leppetrahvi 500,00 (viissada) eurot kalendrikuus. Leppetrahv tasutakse hiljemalt iga kuu kümnendaks (10) kuupäevaks Viljandi Vallavalitsuse arvelduskontole.
- 3.11. Hoonestusõiguse mistahes kohustuste (v.a punktid 3.2.3., 3.2.4. ja 5.1.) täitmata jätmise eest või mittevastava täitmise eest tasub hoonestaja leppetrahvi 500,00 (viissada) eurot. Leppetrahv kuulub tasumisele 1 kalendrikuu jooksul arvates omanikupoolse vastava nõude esitamisest.
- 3.12. Hoonestusõiguse võõrandamiseks ja hoonestusõiguse koormamiseks asjaõigusega on vajalik koormatud kinnisasja igakordse omaniku nõusolek.

4. Hoonestusõiguste lõppemine ja omanikule langemine

- 4.1. Hoonestusõigus lõpeb 30 aasta möödumisel arvates hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest. Tähtaja saabumisel võib kinnistu omaniku ja hoonestaja kokkuleppel tähtaega pikendada hoonete eeldatava püsimisaja lõpuni, kuid mitte rohkem kui 99. aastaks.

- 4.2. Omanik võib enne hoonestusõiguse tähtaja möödumist nõuda hoonestajalt hoonestusõiguse ülekandmist endale või omaniku poolt nimetatud isikule (hoonestusõiguse omanikule langemine) ning hoonestaja on kohustatud hoonestusõiguse üle kandma ühe (1) kuu jooksul kinnistu omaniku nõude esitamisest järgmiste eelduste saabumisel:
- 4.2.1. kui hoonestaja ei ole saanud punktis 3.2.3. nimetatud tähtpäevaks ehitusluba, või
 - 4.2.2. kui hoonestaja ei ole saanud punktis 3.2.4 nimetatud tähtpäevaks kasutusluba, või
 - 4.2.3. kui hoonestaja rikub märkimisväärselt muid lepingulisi kohustusi ja ei ole lõpetanud lepingutingimuste mittetäitmist omaniku poolt määratud tähtpäevaks.
- 4.3. Hoonestusõiguse tagasilangemisel kinnisasja omanikule ei maksa omanik hoonestajale hüvitist.
5. Taastamiskohustus
- 5.1. Ehitis(te)e 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. Vallavalitsusel viia läbi hoonestusõiguse seadmise pakkumisega seotud toimingud ning kinnitada tulemused.
7. Hoonestajal on õigus pärast hoonestusõiguse tingimuste täitmist (krundi hoonestamist ja hoonete kasutusloa väljastamist) kinnistu omandada võõrandamise hetkel kehtiva maamaksustamise hinnaga.
8. Hoonestusõiguse lepingu sõlmimise kulud tasub hoonestaja.
9. Volitada vallavanemat edasivolitamise õigusega sõlmima hoonestusõiguse lepingut. Selleks volitatakse teda esitama ja vastu võtma kõiki vajalikke avaldusi ja dokumente, Viljandi valla nimel lepingule alla kirjutama ja teostama kõik, mis on seotud nimetatud ülesande täitmisega.
10. Tunnistada kehtetuks Viljandi Vallavolikogu 26.08.2020 otsuse nr 1-3/282 „Mäeltküla tööstuspargi kruntidele hoonestusõiguse seadmine“ punkt 1 jrk nr 1.1.
11. Käesoleva otsusega mittenõustumisel võib esitada vaide Viljandi Vallavolikogule aadressil Kauba tn 9, Viljandi 71020 või kaebuse Tartu Halduskohtule aadressil Kalevi tn 1, 51010 Tartu 30 päeva jooksul otsusest teadasaamisest arvates.
12. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Mait Allas

vallavolikogu esimees

Koostaja: arengu- ja hankepeaspetsialist Erki Heinaste

Esitaja: Viljandi Vallavalitsus

Hääletamine: poolthäälte enamus