



LÜGANUSE VALLAVALITSUS

K O R R A L D U S

Kiviõli

3. november 2023 nr 603

Kirjaliku enampakkumise korraldamine hoonestusõiguse seadmiseks

Lügänuše Vallavolikogu 29.09.2016 otsusega nr 356 „Vallavara koormamise algatamine“ otsustati algatada Savala külas Jõe tänava ehituskruuntide 1, 3, 5, 7, 9, 11 hoonestusõiguse ja reaalkoormatisega koormamise ning aastatasuga alghinna määramise toimingud.

Lügänuše vald omab Savala külas kehtestatud detailplaneeringuga elamuehituseks ettenähtud ehituskruunte, mis võimaldab pakkuda kvaliteetset elukeskkonda vallas elavatele inimestele ja ka väljaspoolt valda siia elama asuma soovijatele.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2, Lügänuše Vallavolikogu 27.02.2020 määruse nr 106 “Lügänuše vallavara valitsemise kord” § 19, § 30, § 33 lõike 1, lõike 2, lõike 4 ja lõike 5, § 34, § 35 ning Lügänuše Vallavolikogu 29.09.2016 otsus nr 356 “Vallavara koormamise algatamine”, Lügänuše Vallavalitsus annab

k o r r a l d u s e :

1. Korraldada avalik kirjalik enampakkumine hoonestusõiguse seadmiseks Savala külas alljärgnevale Lügänuše vallale kuuluvatele kinnistutele:
 - 1.1 Jõe tn 3 kinnistu (registriosa nr 4980808, katastritunnus 44901:002:0336, sihtotstarve 100 % elamumaa, pindala 6373 m²);
 - 1.2 Jõe tn 5 kinnistu (registriosa nr 4984808, katastritunnus 44901:002:0339, sihtotstarve 100 % elamumaa, pindalaga 7501 m²);
 - 1.3 Jõe tn 7 kinnistu (registriosa nr 4980708, katastritunnus 44901:002:0337, sihtotstarve 100 % elamumaa, pindala 7270 m²).
2. Määrata hoonestusõiguse tingimused alljärgnevalt:
 - 2.1. hoonestusõiguse ulatus on lisaks hoonestusalale määratud kinnisasja piiriga;
 - 2.2. hoonestusõiguse tähtaeg on viis (5) aastat alates hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse;
 - 2.3. hoonestajal on kohustus viie (5) aasta jooksul hoonestusõiguse seadmisest ehitada ehitusloa alusel kinnisasjale elamu, mis on kooskõlas kehtestatud Savala-Maidla elamuala detailplaneeringuga;
 - 2.4. hoonestusõiguse võõrandamiseks on vajalik kinnisasja omaniku nõusolek. Nõusoleku andmise tingimuseks on kõigi kinnisasja omaniku ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmise hoonestusõiguse omandaja poolt
 - 2.5. hoonestusõiguse koormamiseks asjaõigusega on vajalik igakordne kinnisasja omaniku nõusolek;
 - 2.6. hoonestusõiguse võõrandamisel on kinnisasja omanikul ostueesõigus;
 - 2.7. hoonestusõigus koormatakse reaalkoormatisega kinnistu omaniku kasuks punktides 2.9.1 ja 2.9.11 sätestatud kohustuste täitmise tagamiseks;
 - 2.8. hoonestusõiguse tähtaja saabumisel muutub ehitis kinnisasja oluliseks osaks kui pooled ei lepi ennetavalt kokku kinnisasja võõrandamises hoonestajale;
 - 2.9. kinnisasja omaniku ja hoonestaja kokkulepped hoonestusõiguse seadmiseks:

- 2.9.1. hoonestaja kohustub tasuma Lüganuse Vallavalitsusele (edaspidi vallavalitsus) hoonestusõiguse aastatasu viie (5) aasta jooksul igal aastal 01. juuliks vallavalitsuse arvelduskontole. Hoonestusõiguse esimene aastatasu makstakse edukaks tunnistatud pakkumuses märgitud summana hoonestusõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu sõlmimise kuupäevaks. Makse loetakse tasutuks, kui see on kantud eelpoolnimetatud tähtpäevaks vallavalitsuse arvelduskontole või tehingut tõestava notari deposiitkontole;
 - 2.9.2. hoonestaja kohustub taotlema ehitusloa elamu püstitamiseks hiljemalt 12 kuu jooksul hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest. Hoonestaja põhjendatud taotluse alusel võib KOV nimetatud tähtaega pikendada kuni kolme (3) kuu võrra;
 - 2.9.3. hoonete lubatud korruselisus on kuni kaks korrust, hoonete lubatud kõrgus kuni 8 m ja lubatud suurim ehitusalune pind 350 m². Hoonestaja kohustub taotlema elamule kasutusloa hiljemalt viie (5) aasta jooksul hoonestusõiguse seadmisest;
 - 2.9.4. hoonestaja taotleb ja täidab tehnovõrkude ja -rajatiste valdajate või omanike antud tehnilisi tingimusi hoonete ehitamisel ja liitumisel tehnovõrkudega;
 - 2.9.5. kinnistu omanik tagab ehitatavate elamute liitumise võimaluse Savala küla ühisveevärgiga. Hoonestaja on kohustatud liituma ühisveevärgiga ning omal kulul välja ehitama krundisisesed veetorustikud kuni liitumispunktini.
 - 2.9.6. kinnistu omanik tagab projektikohase tee ja tänavavalgustuse väljaehitamise hiljemalt viie (5) aasta jooksul hoonestusõiguse seadmisest;
 - 2.9.7. kinnisasja omanikul on õigus nõuda punktis 2.3 sätestatud kohustuse rikkumisel hoonestusõiguse enda nimele kandmist või hoonestusõiguse üleandmist tema poolt nimetatud isikule. Hoonestaja kohustub vastava eelduse tekkimisel kandma hoonestusõiguse üle kinnistu omanikule;
 - 2.9.8. hoonestusõiguse lõppemisel selle tähtaja möödumisel kohustub kinnisasja omanik hoonestusõiguse endale langemisel tasuma hoonestajale hüvitise krundile jäävate hoonete eest 2/3 hoonestusõiguse harilikust väärtusest rahas viie (5) aasta jooksul 1/5 maksetena;
 - 2.9.9. hoonestusõigusega koormatud kinnistul lasuvad maksud tasub ja avalik-õiguslikud ning eraõiguslikud koormatised kannab hoonestaja;
 - 2.9.10. kui hoonestaja on täitnud tähtajaks punktis 2.3 nimetatud kohustuse, kohustub kinnistu omanik müüma kinnistu hoonestajale 1 euroga;
 - 2.9.11. kui hoonestaja ei ole tähtaegselt täitnud punktis 2.9.1 nimetatud kohustust on kinnisasja omanikul õigus nõuda iga viivitatud päeva eest leppetrahvi 0,10 % viie (5) kordse hoonestusõiguse aastatasust kuni vastava kohustuse täitmiseni.
3. Punktis 1 nimetatud katastriüksustele hoonestusõiguse seadmiseks avaliku kirjaliku enampakkumise korraldamiseks määrata järgmised enampakkumise tingimused:
- 3.1. Avalik kirjalik enampakkumine viiakse läbi Lüganuse Vallavolikogu 27.02.2020 määruse nr 106 „Lüganuse vallavara valitsemise kord“ §-s 19 sätestatud korras. Enampakkumise teade avaldatakse Lüganuse valla veebilehel www.lyganuse.ee ja avalikes sotsiaalmeedia kanalites.
 - 3.2. Pakkujal tuleb tasuda osavõtutasu 10 eurot ja tagatisraha 200 eurot. Kirjaliku enampakkumise võitjale arvestatakse tagatisraha hoonestusõiguse tasu katteks, teistele pakkujatele tagastatakse tagatisraha kolme (3) päeva jooksul pärast enampakkumise läbiviimist. Osavõtutasu pakkujatele ei tagastata.
 - 3.3. Pakkumuse esemeks on hoonestusõiguse aastatasu, pakkumus tuleb esitada hoonestusõiguse aastatasu kohta.
 - 3.4. Määrata hoonestusõiguse aastatasu algsuuruseks:
 - 3.4.1. Jõe tn 3 kinnistu (registriosa nr 4980808, katastritunnusega 44901:002:0336, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 6373 m²) 2800 eurot;
 - 3.4.2. Jõe tn 5 kinnistu (registriosa nr 4984808, katastritunnusega 44901:002:0339, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 7501 m²) 3000 eurot;
 - 3.4.3. Jõe tn 7 kinnistu (registriosa nr 4980708, katastritunnusega 44901:002:0337, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 7270 m²) 2800 eurot;

- 3.5. Enampakkumise hindamiskriteeriumiks on kõrgem hoonestusõiguse aastatasu. Enampakkumise võitjaks tunnistatakse isik, kes pakub konkreetse krundi osas kõrgeimat hoonestusõiguse aastatasu.
- 3.6. Pakkumise saab esitada füüsiline isik, kelle elukoht on Eesti Vabariigis, kusjuures isik tohib esitada pakkumise ainult ühele krundile.
- 3.7. Pakkumus tuleb esitada hiljemalt 24.11.2023 kell 14.00 kirjalikult, suletud ümbrikus, aadressil Keskpuiestee 20, Kiviõli linn, Lüganuse vald, 43199 Ida-Virumaa, Pakkumuse ümbrikul peab olema märges „Jõe tänava... kinnistu hoonestusõiguse enampakkumine, mitte avada enne 24.11.2023 kell 14.00“.
- 3.8. Pakkumuse ümbrik peab sisaldama:
 - 3.8.1. Kirjalikult väljendatud hoonestusõiguse aastatasu hinda eurodes (välja kirjutatud sõnades) ja kinnistu nime, millele hoonestusõiguse pakkumus tehakse.
 - 3.8.2. Kirjalikul pakkumusel peab olema märgitud pakkumuse kehtivuse tähtaeg (vähemalt kolm kuud) ja pakkuja allkiri.
 - 3.8.3. Pakkuja isikut tõendava dokumendi koopiat
 - 3.8.4. Maksekorralduse koopiaid, mis kinnitavad osavõtutasu ja tagatistraha tasumist.
- 3.9. Kirjaliku enampakkumise võitja kohustub:
 - 3.9.1. Sõlmima hoonestusõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu ühe kuu jooksul enampakkumise tulemuste ja hoonestusõiguse seadmise kinnitamisest alates.
 - 3.9.2. Maksma hoonestusõiguse esimese aasta aastatasu KOV arvelduskontole või tehingut tegeva notari deposiitkontole hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimise ajaks.
 - 3.9.3. Hoonestusõiguse seadmisega ning hoonestusõiguse asjaõigusega koormamisega seotud kulud (notaritasu, riigilõivud) tasub hoonestaja.
4. Moodustada enampakkumise läbiviimiseks 3 liikmeline komisjon järgmises koosseisus:
 - 4.1. Gerly Kiivet (komisjoni esimees)
 - 4.2. Enno Saarmets (komisjoni liige)
 - 4.3. Agnes Heinmaa (komisjoni liige).
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Käesoleva korralduse peale võib esitada Lüganuse Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või esitada kaevuse Tartu Halduskohtule, Jõhvi kohtumajas haldusmenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse jõustumisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Marja-Liisa Veiser
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Tiina Urbala
vallasekretär