



RÕUGE VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Rõuge

26. jaanuar 2021 nr 1-3/2

Hoonestusõiguse seadmine Rõuge alevikus Rahu tn 1 ja Rahu tn 3 elamukruntidele konkursi korras

Rõuge Vallavolikogu 25.12.2020 määruse nr 13 „Rõuge valla arengukava 2019–2035+ ja eelarvestrateegia“ Lisa Tegevuskava peatüki 3 „Elukeskkond“ all on kajastatud tegevusena elamukruntide loomine ja vajaliku taristu väljaarendamine. Rahu tn 1 ja Rahu tn 3 krundid on seisnud kasutuseta alates 2011. aastast. Arendustegevuseks on võimaluste loomine uute elanike lisandumiseks. Selleks annab võimaluse vallale kuuluvate elamumaa sihtotstarbega kinnistute hoonestusõigusega koormamine ning edaspidi kinnisasja hoonestajale müümine. Samuti ka valla elanikele uute paremate elamistingimuste loomine.

Rõuge vallale kuuluvad elamukrundid Rõuge alevikus Rahu tn 1 ja Rahu tn 3:
kinnistu Rahu tn 1, Rõuge alevik, Rõuge vald, Võru maakond, katastritunnus 69701:005:0291, pindala 2362 m²;
kinnistu Rahu tn 3, Rõuge alevik, Rõuge vald, Võru maakond, katastritunnus 69701:005:0315, pindala 3498,0 m².

Rõuge Vallavolikogu 25.02.2009 otsusega nr 8 kehtestati „Rõuge alevikus ja Jaanipeebu külas Kaseaia, Mesimaa, Tiigi ning Vanakuuste ja nendega piirnevate maa-alade detailplaneering“, mis hõlmab muuhulgas Rõuge alevikus Rahu tn 1 ja Rahu tn 3 kinnistuid. Nimetatud detailplaneering on kinnistutel ehitustegevuse aluseks. Detailplaneeringuga on kummalegi 300 m² ehitusaluse pindalaga krundile antud õigus ehitada kuni 2 maksimaalselt kuni 8,5 m kõrgust ja kuni 2-korruselist hoonet, mille katusekalde vahemik peab olema 30-45 kraadi. Välisviimistluses peab kasutama naturaalseid ehitusmaterjale, soovitatavalt puitu ja kivimaterjale, vältida tuleb imiteerivaid materjale.

Rõuge Vallavolikogu 25.05.2011 otsusega nr 33 kuulutati välja pakkumine Rõuge alevikus Rahu tn kruntidele hoonestusõiguse seadmiseks.

Rõuge Vallavolikogu 07.09.2011 otsusega nr 49 kinnitati hoonestusõiguse seadmiseks kuulutatud pakkumise tulemused ja otsustati Rahu tn 1 elamukrunt koormata hoonestusõigusega Kalmer Suvi kasuks ja Rahu tn 3 elamukrunt koormata hoonestusõigusega Aigar Lilleõis kasuks. Konkursi tingimuste punkti 3.12 kohaselt pidi hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmima 1 kuu jooksul pakkumise tulemuste kinnitamisest arvates.

Rõuge Volikogu 25.01.2013 otsusega nr 2 tunnistati Rahu tn 1 ja Rahu tn 3 elamukruntidele hoonestusõiguse seadmiseks väljakuulutatud konkurss nurjunuks, kuna Kalmer Suvi ja Aigar Lilleõis ei asunud lepingut sõlmima 1 kuu jooksul pakkumise tulemuste kinnitamisest arvates.

Rõuge Vallavolikogu 2.03.2015 otsusega nr 14 seati otsustuskorras hoonestusõigus Johanna Laak kasuks. Rõuge vald oli huvitatud hoonestaja leidmisest ja puudusid teised isikud, kes soovisid ehitada.

Rõuge Vallavolikogu 28.09. 2016 otsusega nr 59 lõpetati Rõuge alevikus Rahu tn 1 kinnistule Johanna Laagi kasuks seatud hoonestusõigus enne tähtaega isiku avalduse alusel.

Rõuge Vallavolikogu 28.01.2015 otsusega nr 5 seati otsustuskorras hoonestusõigus Hanno Tammiste kasuks. Rõuge vald oli huvitatud hoonestaja leidmisest ja puudusid teised isikud, kes soovisid ehitada.

Rõuge Vallavolikogu 25.02.2020 otsusega nr 1-3/9 lõpetati poolte kokkuleppel Rahu tn 3 kinnistule Hanno Tammiste kasuks seatud hoonestusõigus enne tähtaega.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 34 lõike 2, asjaõigusseaduse § 241, § 242, § 244, § 244¹ lg 1, § 247, § 248, § 251, § 255 ja § 255¹, Rõuge Vallavolikogu 29.01.2019 määruse nr 1 "Rõuge vallavara valitsemise kord" § 22 lg 1, lg 2 p 2 alusel

Rõuge Vallavolikogu otsustab:

1. Koormata hoonestusõigusega konkursi korras Rõuge vallale kuuluvad järgmised kinnistud:
 - 1.1. Rahu tn 1, Rõuge alevik, katastritunnus 69701:005:0291, pindala 2362 m², kinnistusraamatu registriosa nr 2704041, maa sihtotstarve – 100% elamumaa;
 - 1.2. Rahu tn 3, Rõuge alevik, katastritunnus 69701:005:0292, pindala 3506 m², kinnistusraamatu registriosa nr 2704041, maa sihtotstarve – 100% elamumaa.
2. Hoonestusõiguse tingimused:
 - 2.1. hoonestaja (hoonestusõiguse omanik) on kohustatud hoonestama hoonestusõigusega koormatava kinnistu;
 - 2.2. hoonestaja on kohustatud koostama Rõuge aleviku ja Jaanipeebu küla Kaseaia, Mesimaa, Tiigi ning Vanakuuste ja nendega piirnevate maa-alade detailplaneeringule kehtestatud tingimustele vastava elamu ehitusprojekti ning selle alusel kinnistule elamu valmis ehitama (s.h välja ehitama elamu teenindamiseks vajalikud kommunikatsioonid);
 - 2.3. hoonestaja on kohustatud tegema käesoleva punkti alampunktis 2.1. ja 2.2. nimetatuga kaasnevad muud tööd ja tegevused (sh taotlema ehitus- ja kasutusload, kommunikatsioonidega liitumised, mis on vajalikud hoonestaja õiguste ja kohustuste täitmiseks) oma kulul ja need ei kuulu hüvitamisele Rõuge valla poolt;
 - 2.4. hoonestaja on kohustatud pärast hoonestusõiguse kandmist kinnistusraamatusse alustama ehitustöödega hiljemalt kahe (2) aasta jooksul ja ehitama elamu valmis hiljemalt viie (5) aasta jooksul. Ehitamise alustamise päevaks loetakse ehitamise alustamise teatises märgitud ehitamise alustamise aega. Elamu loetakse valminuks ehitisele kasutusloa andmise päevast;
 - 2.5. juhul kui hoonestaja pole käesoleva punkti alampunktis 2.2. nimetatud ehitist ehitanud või alampunktis 2.4. nimetatud kohustust täitnud viie (5) aasta jooksul pärast hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmist, on kinnisasja omanikul õigus vastavalt asjaõigusseaduse § 244¹ nõuda hoonestusõiguse kandmist enda nimele (omanikule langemine). Hoonestusõiguse langemisel kinnisasja omanikule hoonestajale hüvitust ei maksta. Nimetatud tingimuse kohta tehakse kinnistusraamatusse vastav kanne;
 - 2.6. hoonestusõiguse võõrandamiseks, sh osaliseks võõrandamiseks, on vajalik kinnisasja omaniku igakordne nõusolek. Nimetatud nõusoleku andmise tingimuseks on kõigi kinnisasja omaniku ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepete ja kohustuste ülevõtmine hoonestusõiguse omandaja(te) poolt. Nimetatud tingimuse kohta tehakse kinnistusraamatusse vastav kanne;

- 2.7. hoonestusõiguse omandajal on õigus hoonestusõigust koormata hüpoteegiga krediidiastutuse kasuks. Hoonestusõiguse koormamiseks hüpoteegiga on vajalik kinnistu omaniku notariaalselt tõestatud nõusolek. Hoonestusõiguse asjaõigusega koormamise tingimus kantakse kinnistusraamatusse;
 - 2.8. kõik hoonestusõigusega koormatud kinnistul lasuvad ja tulevikus kehtestatavad maksud tasub ja avalik-õiguslikud reaalkoormatised kannab hoonestaja;
 - 2.9. kõik hoonestusõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu sõlmimise ja kinnistusraamatusse kandmise kulud kannab hoonestaja;
 - 2.10. hoonestusõiguse võõrandamine hoonestaja poolt ei katkesta ega peata käesoleva punkti alampunktis 2.4. nimetatud tähtaegade kulgemist;
 - 2.11. hoonestaja surma korral katkevad käesoleva punkti alampunktis 2.4. nimetatud tähtajad. Hoonestaja surma korral lepivad kinnisasja omanik ja hoonestaja pärija kokku eraldi kokkuleppena elamu ehitamise valmimise, kuid mitte pikemalt kui kahe aasta jooksul;
 - 2.12. kui hoonestaja on täitnud käesoleva punkti alampunktis 2.2. tuleneva kohustuse tähtaegselt, on hoonestajal õigus nõuda hoonestusõigusega koormatud kinnisasja müümist hoonestajale ning kinnisasja omanik on kohustatud müüma kinnisasja hoonestajale hinnaga 0,5 eurot/m². Nimetatud tingimuse kohta tehakse kinnistusraamatusse vastav kanne;
 - 2.13. hoonestusõiguse aastatasu suurus on Rahu tn 1 kinnistul 40 eurot ja Rahu tn 3 kinnistul 90 eurot. Hoonestusõiguse tähtaeg on 40 aastat. Kui hoonestaja ei täida lepingu punktis 2.4. nimetatud kohustust, võib vallavalitsus nõuda leppetrahvi summas 500 eurot kuus iga kohustuse täitmisega viivitatud kuu eest, mille kohta tehakse kinnistusraamatusse vastav kanne;
 - 2.14. hoonestusõiguse lõppemisel ja tingimuste mittetäitmisel kohustub hoonestaja kinnistu olukorra taastama hoonestusõiguse seadmisele eelnenud seisukorda.
3. Rõuge Vallavalitsusel (edaspidi vallavalitsus) viia läbi konkurss hoonestajate leidmiseks järgmistel tingimustel:
 - 3.1. hoonestusõiguse omandamiseks peab taotluse esitajal ja kaastaotlejal (kaastaotleja olemasolul) olema igakuine sissetulek ja võimekus elamu ehitamiseks;
 - 3.2. hoonestusõiguse taotlejal tuleb esitada kirjalik taotlus hoonestusõiguse omandamiseks,
 - 3.3. pakkumisest osavõtutasu on 50 eurot, mis tasutakse Rõuge Vallavalitsuse arveldusarvele.
 4. Taotluses märgitakse:
 - 4.1. taotleja ja kaastaotleja (kaastaotleja olemasolul) ees- ja perekonnanimi, isikukood;
 - 4.2. taotleja ja kaastaotleja (kaastaotleja olemasolul) elukoha aadress(id), e-posti aadress, telefoninumber;
 - 4.3. taotlejaga koos elava alaealise lapse nimi ja isikukood;
 - 4.4. taotletava hoonestusõigusega koormatava kinnistu koha-aadress, märkida võib mitu koha-aadressi eelistuse järjekorras;
 - 4.5. elamu ehituse kalkulatsioon, rahastusallikad ja ehitamise ajakava.
 5. Taotlusele võib taotleja lisada muid tema taotlust toetavaid dokumente.
 6. Konkursikuulutus avaldada vähemalt Rõuge valla veebilehel, kohalikus lehes ning maakondlikus ja üleriigilise levikuga ajalehes arvestusega, et taotluste esitamiseks on vähemalt 30 kalendripäeva.
 7. Taotluse vaatab läbi Rõuge Vallavalitsus. Taotluse läbivaatamisel on õigus tutvuda taotluses märgitud andmetega registrite ja infosüsteemide kaudu. Komisjon võib nõuda taotlejalt

täiendavaid andmeid ja dokumente.

8. Puuduste korral taotluses teeb komisjon ettepaneku puuduste kõrvaldamiseks 10 kalendripäeva jooksul. Taotluse võib jätta läbi vaatamata, kui taotleja ei kõrvalda puudusi tähtjaks.
9. Seada taotluste hindamiseks järgmised kriteeriumid ja nendele vastavad hindepunktid:
 - 9.1. taotleja ja kaastaotlejaga (kaastaotleja olemasolul) koos elavate alaealiste laste olemasolu – 2 punkt;
 - 9.2. taotleja ja kaastaotlejaga (kaastaotleja olemasolul) koos elavaid alaealisi lapsi rohkem kui 2 (sealhulgas) – 3 punkti;
 - 9.3. taotleja või kaastaotleja (kaastaotleja olemasolul) rahvastikuregistri järgne elukoht on Rõuge vallas – 0,5 punkti;
 - 9.4. taotluse punktis 4.5. esitatud andmed ja informatsioon - kuni 1,5 punkti.
10. Seada vallavalitsusele konkursi paremusjärjestuse moodustamiseks ja lepingute sõlmimiseks järgnevad tingimused:
 - 10.1. vallavalitsus moodustab taotlejatest hindamisel saadud punktide alusel paremusjärjestuse. Paremusjärjestus edastatakse kõigile osalejatele protokollina. Kui ühele ja samale kinnistule on mitu soovijat, saab õiguse konkreetsele kinnistule hoonestusõiguse seadmiseks taotleja, kellel on kõrgemad hindepunktid. Paremuselt järgmised hindepunktid saanud taotleja saab õiguse valida teise kinnistu, kui sellele pakkumist ei tule;
 - 10.2. kui kaks või enam taotlejat on saanud võrdse arvu punkte, otsustatakse hoonestaja liisukehtmise teel;
 - 10.3. vallavalitsuse hindamistulemuste ja ettepaneku alusel kinnitatakse vallavalitsuse korraldusega hoonestajad, kellega sõlmitakse konkursi tulemusena notariaalne leping.
11. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
12. Otsuse peale võib esitada Rõuge Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud tähtaegadel ja korras või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Aigar Kalk
volikogu esimees