



RÕUGE VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Rõuge

23. september 2025 nr 1-3/31

Hoonestusõiguse seadmine Rõuge alevikus Aia tn 2, Aia tn 4 ja Tamme elamukruntidele konkursi korras

Rõuge Vallavolikogu 25.10.2022 määrusega nr 14 vastu võetud „Rõuge valla arengukava 2030“ peatükis 5.5. „Ruumiline areng, ühistransport ja taristu“ alapeatükis 5.5.3. „Valdkonna arendusvõimalused“ on seatud eesmärgiks soodustada elamute ja üüripindade ning sobilike kruntide arendamist, pakkudes välja elamuid, üüripindu ja sobilikke krunte potentsiaalsetele huvilistele. Üheks arendustegevuseks on vallale kuuluvate elamumaa sihtotstarbega kinnistute esmalt hoonestusõigusega koormamine ning edaspidi kinnisasja hoonestajale müümine. Samuti ka valla elanikele uute paremate elamistingimuste loomine.

Rõuge Vallavalitsusele kuuluvad elamukrundid Rõuge alevikus Aia tn 2 (katastritunnus 69801:001:0891, pindala 2492 m²), Aia tn 4 (katastritunnus 69801:001:0890, pindala 2118 m²) ja Tamme (katastritunnus 69801:001:0894, pindala 3623 m²).

Rõuge Vallavolikogu kehtestas 30.06.2020 otsusega nr 1-3/38 Rõuge alevikus Aia tn 4 katastriüksuse ja sellega piirneva ala detailplaneeringu. Nimetatud detailplaneering on aluseks planeeringualal ehitusprojektide koostamiseks ja maakorralduslikeks toiminguteks. Detailplaneeringu kohaselt on Aia tn 2 ja Aia tn 4 kruntidele määratud ehitusõigus kuni kahe hoone püstitamiseks krundi kohta, maksimaalse ehitusaluse pindalaga kuni 300 m². Tamme krundile on määratud ehitusõigus kuni kolme hoone püstitamiseks, maksimaalse ehitusaluse pindalaga kuni 400 m². Hoonete maksimaalne kõrgus on kuni 8,5 m ning korruseid kuni kaks. Katusekalle peab jääma vahemikku 30–45 kraadi. Välisviimistluses tuleb kasutada traditsioonilisi looduslähedasi ehitusmaterjale. Elamud koos abihoonete ja rajatistega tuleb sobitada olemasolevasse maastikku ja asustusstruktuuri.

Maareformi seaduse § 25 lõike 3 kohaselt tuleb kohalikul omavalitsusel enne maareformi seaduse alusel munitsipaalomandisse antud maa võõrandamist ja hoonestusõigusega koormamist välja selgitada kinnisasja vajalikkus riigile vastavalt riigivaraseaduse § 33 lõikele 1¹. Vastavalt Rõuge Vallavalitsuse 19.08.2025 taotlusele algatati riigi kinnisvararegistris Aia tn 2, Aia tn 4 ja Tamme kinnisasjade riigile vajalikkuse väljaselgitamise menetlus (25-4340). Riigivara valitsejad ei esitanud 21 päeva jooksul taotlusi ning menetlus kinnisasja vajalikkuse kohta riigile lõpetati 09.09.2025.

Asjaõigusseaduse § 241, § 242, § 244, § 244² lõike 1, § 247, § 248, § 249, § 251, § 254 lõike 1, § 255 ja § 255¹, Rõuge Vallavolikogu 29.01.2019 määruse nr 1 „Rõuge vallavara valitsemise kord“ § 22 lõike 1, lõike 2 punkti 2 ja lõike 4 alusel

Rõuge Vallavolikogu otsustab:

1. Koormata hoonestusõigusega konkursi korras Rõuge vallale kuuluvad järgmised Rõuge alevikus asuvad kinnistud:
 - 1.1. Aia tn 2, katastritunnus 69801:001:0891, pindala 2492 m², maa sihtotstarve – 100% elamumaa, maa maksustamishind 8921 eurot;
 - 1.2. Aia tn 4, katastritunnus 69801:001:0890, pindala 2118 m², maa sihtotstarve – 100% elamumaa, maa maksustamishind 9849 eurot;
 - 1.3. Tamme, katastritunnus 69801:001:0894, pindala 3623 m², maa sihtotstarve – 100% elamumaa, maa maksustamishind 12 028 eurot.
2. Hoonestusõiguse tingimused:
 - 2.1. Hoonestaja (hoonestusõiguse omanik) on kohustatud hoonestama hoonestusõigusega koormatava kinnistu.
 - 2.2. Hoonestaja on kohustatud koostama Rõuge alevikus Aia tn 4 katastriüksuse ja sellega piirneva ala detailplaneeringus kehtestatud tingimustele vastava elamu ehitusprojekti ning selle alusel kinnistule elamu valmis ehitama (sh välja ehitama elamu teenindamiseks vajalikud kommunikatsioonid).
 - 2.3. Hoonestaja on kohustatud tegema punktides 2.1. ja 2.2. nimetatuga kaasnevad muud tööd ja tegevused (sh taotlema ehitus- ja kasutusloa, kommunikatsioonidega liitumised), mis on vajalikud hoonestaja õiguste ja kohustuste täitmiseks, omal kulul ja Rõuge vald neid kulusid ei hüvita.
 - 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 punktis 2.2. nimetatud ehitist ehitanud või punktis 2.4. nimetatud kohustust täitnud viie (5) aasta jooksul pärast hoonestusõiguse seadmise kinnistusraamatusse kandmist, on kinnisasja omanikul õigus vastavalt asjaõigusseaduse § 244¹ nõuda hoonestusõiguse kandmist enda nimele (omanikule langemine). Hoonestusõiguse langemisel kinnisasja omanikule ei maksta hoonestajale hüvitust. 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 koormamiseks asjaõigusega või hüpoteegiga on vajalik kinnisasja omaniku nõusolek. Nimetatud tingimuse kohta tehakse kinnistusraamatusse vastav kanne.
 - 2.8. Kõik hoonestusõigusega koormatud kinnistul lasuvad ja tulevikus kehtestatavad maksud tasub ning avalik-õiguslikud reaalkoormatised kannab hoonestaja.
 - 2.9. Kõik hoonestusõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu sõlmimise ning kinnistusraamatusse kandmise kulud kannab hoonestaja.
 - 2.10. Hoonestusõiguse võõrandamine hoonestaja poolt ei katkesta ega peata punktis 2.4. nimetatud tähtaegade kulgemist.
 - 2.11. Hoonestaja surma korral katkevad punktis 2.4. nimetatud tähtajad. Hoonestaja surma korral lepivad kinnisasja omanik ja hoonestaja pärija kokku uued tähtajad arvestusega, et elamu ehitatakse valmis hiljemalt viie (5) aasta jooksul pärast pärandi ülevõtmist pärijale.
 - 2.12. Kui hoonestaja on täitnud punktist 2.2. tuleneva kohustuse tähtaegselt, on hoonestajal õigus nõuda hoonestusõigusega koormatud kinnisasja müümist hoonestajale ning kinnisasja omanik on kohustatud müüma kinnisasja hoonestajale hinnaga üks euro ruutmeetri (1 euro/m²) eest. Nimetatud tingimuse kohta tehakse kinnistusraamatusse

vastav kanne.

- 2.13. Hoonestusõiguse aastatasu suurus on 5% maa maksustamishinnast. Hoonestusõiguse tähtaeg on 50 aastat. Kui hoonestaja ei täida lepingu punktis 2.4. nimetatud kohustust, võib Rõuge Vallavalitsus nõuda leppetrahvi summas 500 eurot kuus iga kohustuse täitmise viivitatud kuu eest. Nimetatud tingimuse kohta tehakse kinnistusraamatusse vastav kanne.
3. Rõuge Vallavalitsusel (edaspidi vallavalitsus) viia läbi konkurss hoonestajate leidmiseks järgmistel tingimustel:
 - 3.1. Hoonestusõiguse omandamiseks peab taotluse esitajal ja kaastaotlejal olema igakuine sissetulek ja võimekus elamu ehitamiseks.
 - 3.2. Hoonestusõiguse taotlejal tuleb esitada kirjalik taotlus hoonestusõiguse omandamiseks.
 - 3.3. Konkursikuulutus avaldada vähemalt Rõuge valla veebilehel, kohalikus lehes ning maakondlikus ja üleriigilise levikuga ajalehes arvestusega, et taotluste esitamiseks on vähemalt 30 kalendripäeva.
 - 3.4. Pakkumisest osavõtutasu on 50 eurot, mis tasutakse Rõuge Vallavalitsuse arveldusarvele.
4. Taotluses märgitakse:
 - 4.1. taotleja ja kaastaotleja ees- ja perekonnanimi, isikukood;
 - 4.2. taotleja ja kaastaotleja elukoha aadress(id), e-posti aadress, telefoninumber ja töökoht;
 - 4.3. taotleja ja kaastaotlejaga koos elavate alaealiste laste arv;
 - 4.4. taotletava hoonestusõigusega koormatava kinnistu koha-aadress, märkida võib mitu koha-aadressi eelistuse järjekorras;
 - 4.5. elamu ehituse kalkulatsioon, rahastusallikad (sh taotleja sissetuleku suurus) ja ehituse ajakava.
5. Taotleja võib taotlusele lisada muid tema taotlust toetavaid dokumente.
6. Taotluse vaatab läbi vallavalitsuse majandusosakond. Taotluse läbivaatamisel on õigus tutvuda taotluses märgitud andmetega registrite ja infosüsteemide kaudu ning nõuda taotlejalt täiendavaid andmeid ja dokumente.
7. Taotluses puuduste korral tehakse taotluse esitajale ettepanek puuduste kõrvaldamiseks 10 kalendripäeva jooksul. Taotluse võib jätta läbi vaatamata, kui taotleja ei kõrvalda puudusi tähtajaks.
8. Seada taotluste hindamiseks järgmised kriteeriumid ja nendele vastavad hindepunktid:
 - 8.1. taotleja ja kaastaotleja vanus kuni 50 (kaasa arvatud) aastat - 1 punkt;
 - 8.2. taotleja ja kaastaotleja vanus üle 50 aasta - 0,5 punkti;
 - 8.3. taotleja ja kaastaotlejaga koos elavad alaealised lapsed— 1 punkt iga lapse eest;
 - 8.4. taotleja või kaastaotleja rahvastikuregistri järgne elukoht on Rõuge vallas – 0,5 punkti;
 - 8.5. taotluse punktis 4.5. esitatud andmed ja informatsioon - kuni 3 punkti.
9. Seada vallavalitsusele konkursi paremusjärjestuse moodustamiseks ja lepingute sõlmimiseks järgnevad tingimused:
 - 9.1. 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;

- 9.2. kui kaks või enam taotlejat on saanud võrdse arvu punkte otsustatakse hoonestaja liisuheitmise teel;
- 9.3. vallavalitsuse hindamistulemuste ja ettepaneku alusel kinnitatakse hoonestajad;
- 9.4. vallavalitsuse korraldusega kinnitatakse hoonestajad, kellega sõlmitakse konkursi tulemusena notariaalne leping.

10. Korduvate konkursside nurjumise korral on vallavalitsusel õigus panna krundid enampakkumisele turuväärtusega.

11. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

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)

Rein Loik
volikogu esimees