

Lisa
Rakvere linnavalitsuse
30. juuni 2025
korraldus nr 448

I Hoonestusõiguse lepingu põhitingimused:

1. Hoonestusõigus seatakse kinnistule 25 aastaks. Hoonestusõiguse alusel on Hoonestaja õigustatud ja kohustatud püstitama:

1.1. kinnistule Sügise tn 2, Rakvere linn elamu vastavalt Rakvere linnavalitsuse 11. juuli 2016. a korraldusega nr 436 kehtestatud Linnuse tänava, Suve tänava ja Sügise tänava vahelise ala detailplaneeringu määratud ehitusõigusele;

1.2. kinnistule Propelleri tn 2, Rakvere linn elamu vastavalt Rakvere linnavolikogu 16.02.2005.a. määrusega nr 5 kehtestatud Lennuki tn endise sõjaväelinnaku maa-ala detailplaneeringuga määratud ehitusõigusele;

1.3. kinnistule Propelleri tn 4, Rakvere linn elamu vastavalt Rakvere linnavolikogu 16.02.2005.a. määrusega nr 5 kehtestatud Lennuki tn endise sõjaväelinnaku maa-ala detailplaneeringuga määratud ehitusõigusele;

1.4. kinnistule Propelleri tn 12, Rakvere linn elamu vastavalt Rakvere linnavolikogu 16.02.2005.a. määrusega nr 5 kehtestatud Lennuki tn endise sõjaväelinnaku maa-ala detailplaneeringuga määratud ehitusõigusele;

1.5. kinnistule Propelleri tn 14, Rakvere linn elamu vastavalt Rakvere linnavolikogu 16.02.2005.a. määrusega nr 5 kehtestatud Lennuki tn endise sõjaväelinnaku maa-ala detailplaneeringuga määratud ehitusõigusele;

1.6. kinnistule Propelleri tn 16, Rakvere linn elamu vastavalt Rakvere linnavolikogu 16.02.2005.a. määrusega nr 5 kehtestatud Lennuki tn endise sõjaväelinnaku maa-ala detailplaneeringuga määratud ehitusõigusele;

2. Hoonestaja maksab hoonestusõiguse tasu ühekordse maksena. Hoonestusõiguse tasu tuleb tasuda enne notariaalse hoonestusõiguse lepingu sõlmimist (makstav hoonestusõiguse tasu kujuneb avaliku enampakkumise tulemusena).

3. Hoonestusõiguse teostamise kohustusena märgitakse lepingusse:

3.1. Ehitusloa saamise aeg, mis ei ole hilisem kui 18 kuud hoonestusõiguse lepingu allkirjastamisest;

3.2. Kasutusloa saamise aeg, mis ei ole hilisem kui 48 kuud hoonestusõiguse lepingu allkirjastamisest;

4. Juhul, kui Hoonestaja ei ole 18 kuu jooksul saanud ehitusluba (esitanud kõiki ehitusloa saamiseks vajalikke dokumente, s.h. ehitusprojekti ja kooskõlastused sellele) elamu ehitamiseks, on Rakvere linnal õigus nõuda leppetrahvi 5 000 euro ulatuses ja hoonestusõiguse enda nimele kandmist.

5. Kui Hoonestaja ei ole hiljemalt 48 kuu jooksul alates hoonestusõiguse lepingu allkirjastamisest taganud elamu valmimist, s.t saanud nõuetekohast kasutusluba, on Rakvere linnal õigus nõuda leppetrahvi 5 000 euro ulatuses ja hoonestusõiguse enda nimele kandmist.

6. Ainult põhjendatud asjaoludel saab Hoonestaja esitada hiljemalt 3 kuud enne ehitus- või kasutusloa saamise tähtaja saabumist Rakvere Linnavalitsusele taotluse tähtaja pikendamiseks. Nimetatud tähtjast hiljem esitatud taotluse võib Rakvere linnavalitsus jätta läbi vaatamata.

7. Taotluses tuleb hoonestajal välja tuua konkreetsed viivituse tinginud asjaolud ning taotletav uus tähtaeg või tähtjad. Taotluse lahendamisel kaalutakse hoonestaja poolt välja toodud asjaolusid, hinnates seejuures nimetatud asjaolude ja taotletud uue tähtaja põhjendatust ja vajalike tegevuste teostatavuse reaalsust taotletavaks tähtjaks või tähtaegadeks. Tähtaja pikendamise otsustab Rakvere linnavalitsus.

8. Kui kinnisasja omanik esitab nõude hoonestajale hoonestusõiguse enda nimele kandmiseks ehitusloa või kasutusloa saamise või taastamiskohustuse tähtaja tingimuse rikkumise alusel ning hoonestaja ei ole andnud oma nõusolekut kinnisasja omaniku poolt määratud tähtjaks, on kinnisasja omanikul õigus nõuda leppetrahvi 5 000 euro ulatuses.

9. Lepingus toodud hoonestustingimuste täitmisel on Hoonestajal pärast elamule kasutusloa saamist õigus hoonestusõigusega koormatud kinnistu välja osta. Hoonestaja esitab selleks kinnisasja omanikule vastava taotluse.

10. Väljaostuhinnaks on kaks (2) eurot iga kinnistu ruutmeetri kohta.

11. Kõik hoonestusõigusega koormatud kinnistul lasuvad maksud tasub ning avalik-õiguslikud reaalkoormatised kannab Hoonestaja.

12. Hoonestajal on hoonestusõiguse alusel püstitavate ehitiste kindlustamise kohustus, mis kehtib kogu hoonestusõiguse perioodi ulatuses. Hoonestusõiguse alusel ehitatud elamu ja/või teiste hoonete täielikult või osaliselt hävimisel või kahjustumisel on Hoonestaja kohustatud selle/need uuesti püstitama või taastama 24 kuu jooksul.

13. Lepingus sätestatakse Rakvere linna ostueesõigus hoonestusõiguse müümisel, mis kantakse kinnistusraamatusse.

14. Hoonestusõiguse kinnisasja omanikule tagasi langemisel maksab maaomanik hoonestajale hüvitist, mis on kaks kolmandikku hoonestusõiguse harilikust väärtusest. Kinnisasja omanikul on õigus maksta hüvitist hoonestusõiguse kinnisasja omanikule tagasilangemise kuupäevale järgneva eelarveaasta jooksul. Hoonestusõiguse kinnisasja omanikule tagasilangemisel ehitusloa või kasutusloa saamise või hoone (-te) taastamiskohustuse tähtaja mittetäitmisel notariaalse hoonestusõiguse sõlmimisel tasutud hoonestusõiguse tasu jääb leppetrahvina kinnisasja omanikule.

15. Hoonestusõiguse lõppemisel tähtaja möödumise tõttu maksab maaomanik hoonestajale hüvitist, mis on kaks kolmandikku hoonestusõiguse harilikust väärtusest. Kinnisasja omanikul on õigus maksta hüvitist hoonestusõiguse lõppemise tähtajale järgneva eelarveaasta jooksul.

16. Hoonestusõiguse seadmise lepingust kantakse kinnistusraamatusse hoonestusõiguse ulatus, hoonestusõiguse oluliseks osaks olevate ehitiste ehitamise kohustus, hoonestusõiguse oluliseks

osaks olevate ehitiste kasutamise- ja korrashoiukohustus ning ülevaatusõigus, hoonestusõiguse oluliseks osaks olevate ehitiste kindlustamise- ning taastamiskohustus, koormatiste kandmine ja maksude tasumine, hoonestusõiguse võõrandamiseks ja koormamiseks piiratud asjaõigustega tingimus kinnisasja omaniku eelneva nõusoleku kohta, hoonestusõiguse kinnisasja omanikule tagasi langemine ja hüvitise tasumine hoonestajale hoonestusõiguse kinnisasja omanikule tagasilangemisel või hoonestusõiguse lõppemisel tähtaja möödumise tõttu.

II Rakvere linnale kuuluvate elamumaade enampakkumise ning hoonestusõiguse seadmise tingimused

1. Pakkumise objektiks on hoonestusõiguse tasu kinnistu kohta.
2. Pakkumuse saavad esitada nii füüsiline kui ka juriidiline isik.
3. Pakkumine toimub elektroonilise enampakkumisena oksjoniportaalis *Osta.ee*.
 - 3.1. Enampakkumise tagatisrahaks on 2 000 eurot, mis broneeritakse pakkumise tegemisel pakkuja *Osta.ee* e-kontolt ning enampakkumise võitja tagatisraha tasaarveldatakse hoonestusõiguse tasu tasumisel.
 - 3.2. Enampakkumise perioodi pikkuseks on 21 päeva alates oksjoniportaalis ilmumise kuupäevast
 - 3.3. *Osta.ee* portaalis hoonestusõiguse omandamise kohta pakkumist tehes kinnitab pakkuja, et on tutvunud ja nõustub *Osta.ee* protseduurireeglitega, on tutvunud kinnistuga ning on teadlik selle seisukorrast ja hoonestamise tingimustest ega oma selles osas Rakvere Linnavalitsusele pretensioone.
4. Enne pakkumise esitamist tuleb tutvuda:
 - 4.1. kinnistu Sügise tn 2, Rakvere linn osas detailplaneeringuga nr 214 „Linnuse tänava, Suve tänava ja Sügise tänava vahelise ala detailplaneering„ (kehtestatud 11.07.2016) Detailplaneering on kättesaadav Rakvere linna planeeringute avalikust andmebaasist <https://service.eomap.ee/rakverelinn/#/planeeringud/planeeringud/675>
 - 4.2. kinnistute Propelleri tn 2, Propelleri tn 4, Propelleri tn 12, Propelleri tn 14 ja Propelleri tn 16, kõik Rakvere linn osas detailplaneeringuga nr 21 „Lennuki tn endise sõjaväelinnaku maa-ala detailplaneering„, (kehtestatud 16.02.2005) Detailplaneering on kättesaadav Rakvere linna planeeringute avalikust andmebaasist <https://service.eomap.ee/rakverelinn/#/planeeringud/planeeringud/482>
 - 4.3. Rakvere linna üldplaneeringuga. Üldplaneering on kättesaadav Rakvere linna kodulehelt <http://w3.rakvere.ee/yldplaneering/>
5. Enampakkumise hoonestusõiguse tasu alghinnaks on :
 - 5.1. kinnistu Sügise tn 2, Rakvere linn 43250 eurot kinnistu kohta;
 - 5.2. kinnistu Propelleri tn 2, Rakvere linn 26300eurot kinnistu kohta;
 - 5.3. kinnistu Propelleri tn 4, Rakvere linn 27350 eurot kinnistu kohta;
 - 5.4. kinnistu Propelleri tn 12, Rakvere linn 30950 eurot kinnistu kohta;
 - 5.5. kinnistu Propelleri tn 14, Rakvere linn 31700 eurot kinnistu kohta;
 - 5.6. kinnistu Propelleri tn 16, Rakvere linn 32150 eurot kinnistu kohta;
6. Hoonestusõiguse tasu on enampakkumuse võitja pakutud tasu kinnistu kohta.
7. Hoonestusõiguse lepingu sõlmimine toimub hiljemalt 2 kalendrikuu jooksul enampakkumise tulemuste kinnitamisest ja võitjale teatavakstegemisest. Juhul kui lepingut ei sõlmita enampakkumise tingimustes ettenähtud aja jooksul enampakkumise võitjast tulenevatel põhjustel, kaotab enampakkumise võitja õiguse hoonestusõiguse lepingu sõlmimiseks.

8. Kui enampakkumise võitja loobub hoonestusõiguse lepingu sõlmimisest või ei tee seda hiljemalt 2 kalendrikuu jooksul enampakkumise tulemuste kinnitamisest, siis tasutud enampakkumise tagatisraha jääb leppetrahvina Rakvere Linnavalitsusele.

9. Hoonestusõiguse tasu tasutakse enne notariaalse hoonestusõiguse lepingu sõlmimist.

10. Kõik hoonestusõiguse seadmisega seotud kulud, notaritasud ja riiklikud lõivud tasub hoonestusõiguse saaja.

11. Alates hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandest tasub hoonestusõiguse omanik (edaspidi Hoonestaja) kõik hoonestusõigusega koormatud maatükil lasuvad maksud ning kannab avalikõiguslikud reaalkoormatised.

12. Kõik hilisemad hoonestusõiguse lepingu muutmisega seotud kulud, notaritasud ja riiklikud lõivud tasub Hoonestaja. Kinnistu väljaostmisega seonduvad kulud, notaritasud ja riiklikud lõivud tasub Hoonestaja..