



Antsla Vallavolikogu

O T S U S

Antsla

veebruar 2018 nr

Hoonestusõiguse seadmine

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 3 punkti 2 ja § 22 lõike 1 punkti 6¹, Antsla Vallavolikogu 17.06.2008 määruse nr 8 „Vallamaale hoonestusõiguse seadmise kord” § 4, § 7 lõike 1, § 30 alusel ja lähtudes MPPUIT OÜ 12.12.2017 taotluset hoonestusõiguse seadmiseks ning Antsla Vallavalitsuse ettepanekul, Antsla Vallavolikogu

o t s u s t a b :

1. Ühendada Lusti tee 5, Kobela alevik, Antsla vald, Võru maakond, kinnistusraamatu registriosa nr 4246150, katastriüksus 14301:001:0256, pindala 6999 m², sihtotstarve tootmismaa 95% ja ärimaa 5%, Lusti tee 7, Kobela alevik, Antsla vald, Võru maakond, kinnistusraamatu registriosa nr 4246250, katastriüksus 14301:001:0257, pindala 7570 m², sihtotstarve tootmismaa 95% ja ärimaa 5%, Lusti tee 9, Kobela alevik, Antsla vald, Võru maakond, kinnistusraamatu registriosa nr 4246250, katastriüksus 14301:001:0255, pindala 7604 m², sihtotstarve tootmismaa 95% ja ärimaa 5% kinnistud ning registreerida ühendatud kinnisasi, asukohaga Lusti tee 5, Kobela alevik, Antsla vald, Võru maakond, kinnistusraamatu registriosas 4246150.

2. Seada otsustuskorras hoonestusõigus munitsipaalmaale OÜ MPPUIT, registrikood 11104062, asukohaga Metsa 7, Antsla linn, Antsla vald, Võru maakond, kasuks alljärgnevatel tingimustel:

2.1. Hoonestusõigusega koormatav kinnisasi on moodustatav Lusti tee 5 kinnisasi, asukohaga Kobela alevik, Antsla vald, Võru maakond, kinnistusraamatu registriosa nr 4246150, pindala ligikaudu 22173 m², sihtotstarve tootmismaa 95% ja ärimaa 5%;

2.2. hoonestusõiguse sisu on detailplaneeringu järgse ehitise/ehitiste ehitamise õigus.

2.3. hoonestusõigus seatakse tähtajaga 50 aastat;

2.4. hoonestusõiguse seadmise aastatasu suurus on 500 (viissada) eurot;

2.5. hoonestaja on kohustatud hoonestama krundi ja saama kasutusloa vähemalt 5 (viie) aasta jooksul hoonestusõiguse lepingu sõlmimise kuupäevast alates;

2.6. käesoleva otsuse punktis 2.5. märgitud kohustuse täitmine tagatakse leppetrahviga 1% aastatasust iga päeva eest ning kinnisasja omanikul on õigus lähtudes “Asjaõigusseadusest” nõuda hoonestusõiguse kandmist enda nimele;

2.7. hoonestaja kohustub nõustuma reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmisega kinnistule ja hoonestusõigusele rajatavate tehnovõrkude ja -rajatiste teenindamiseks ja remontimiseks selle eest tasu nõudmata;

2.8. hoonestusõiguse lepingu sõlmimise kulud, hoonestusõigusega koormatud kinnistul lasuvad ja tulevikus kehtestatavad maksud ning avalik-õiguslikud reaalkoormatised tasub hoonestaja;

2.9. seada hoonestaja kasuks ostueesõigus hoonestusõigusega koormatud kinnistu võõrandamise korral ja kanda hoonestaja ostueesõigus kinnistusraamatusse;

2.10. hoonestusõiguse igakordse võõrandamise korral seada maa omaniku kasuks ostueesõigus, mille kohta tuleb teha märge kinnistusraamatusse;

2.11. hoonestajal on kohustus hoida kinnistu alaliselt heas seisukorras ning vastavuses kehtivate õigusaktidega;

2.12. hoonestajal on kohustus kindlustada hoonestusõiguse alusel püstitatavad ehitised kogu hoonestusõiguse kestvuse aja. Hoonestajal on kohustus hooned ja rajatised pärast kasutusloa saamist kindlustada. Kui ehitised hävivad tervikuna või osaliselt, on hoonestaja kohustatud need 18 kuu jooksul oma kulul uuesti püstitama või taastama;

2.13. hoonestusõiguse tähtaja lõpptähtpäeva saabumisel maksab maa omanik hoonestajale hüvitist ehitiste kinnisasja maa omanikule jätmise eest ehitiste hariliku väärtuse ulatuses. Maa omanik vabaneb hüvitise maksmisest, kui ta pikendab hoonestusõiguse tähtaega ehitiste eeldatava püsimise aja lõpuni. Kui hoonestaja ei nõustu tähtaja pikendamisega, kaotab ta õiguse hüvitisele. Juhul, kui hoonestaja ja maa omanik ei jõua ehitiste harilikus väärtuses kokkuleppele, valivad nad ühiselt eksperdi ehitiste hariliku väärtuse kindlakstegemiseks, kes määrab ehitiste hariliku väärtuse hoonestusõiguse tähtaja lõppemise hetkel;

2.14. hoonestusõiguse ennetähtaegsel lõpetamisel kas poolte kokkuleppel, hoonestaja taotlusel või hoonestaja kohustuste täitmata jätmise tõttu hoonestusõiguse maa omanikule langemisel, muutuvad hoonestusõiguse alusel rajatud ehitised maa oluliseks osaks ning hoonestaja kaotab õiguse nõuda maa omanikult nende eest hüvitist;

2.15. kõik hoonestusõiguse seadmise või muutmise vajaliku kulud, notaritasud ja riigilõivud tasub hoonestaja.

3. Antsla Vallavalitsusel korraldada kinnistute ühendamine ning hoonestusõiguse seadmine käesoleva otsuse punktides 1 ja 2 märgitud tingimustel.

4. Otsuse peale võib esitada Antsla Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tingimustel ja korras.

5. Otsus jõustub teatavastegemisest.

Margus Klaar
volikogu esimees

Seletuskiri

Antsla Vallavolikogu 30.09.2014 otsusega nr 24 kehtestati „Kobela tööstusala” detailplaneering.

Töö teostaja Ramboll Eesti As töö nr 2013 0197, mille eesmärgiks oli Antsla vallas, Kobela alevikus, asuva planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusalade piiramine, liikluskorralduse ja haljastuse lahendamine, ning maa kasutusotstarbe määramine, ala suurus on 6.7 ha. Detailplaneeringu koostamise rahastati projektist "Fostering Socio economic Development and Encouraging Business in Border Areas" nr ELRII 233.

Detailplaneeringu elluviimiseks oli kavandatud luua organisatsioon SA Võrumaa Ettevõtlusalade Arendus (SAVEA). Planeeriti, et Sihtasutus omandab tööstusala tarbeks arendatava ala, rahastab ja korraldab teede ja taristu rajamise ning hiljem kruntide müügi või rentimise. Valminud teed ja taristu ning tuletõrjevee mahutite jaoks planeeritud krundid oli kavas anda üle Antsla valla bilanssi. Planeeritava tööstusala rajamine oli jaotatud kaheks ehitusetapiks. SAVEA jäi loomata sest Vabariigi Valitsus ei andnud luba ministeeriumitel osaleda SA asutamisel.

Antsla vald sõlmis hoonestamata kinnistute võõrandamislepingu ja asjaõiguslepingu Eesti Vabariigiga 21.11.2017, omades sellega õiguse asuda teostama Kobela Tööstusala arendamist.

Ettevõtluskeskkonna arendamist toetab kehtiv arengukava „Antsla valla arengukava 2016-2024” tegevuskava punkti 4.2. alapunkti 2, kus Kobela tööstusala väljaarendamine, sh maa taotlemine munitsipaalomandisse, loob ettevõtjatele soodsad tingimused äri alustamiseks ja laiendamiseks.

2017 aastal Antsla vald rahastas vee ja kanalisatsiooni projekti Kobelas, mille käigus rajati Tööstusala piirile valmisolek vee ja kanalisatsiooniga liitumiseks.

2017aastal esitas Antsla vald taotluse EAS-le Lusti tee rekonstrueerimise kaasrahastamiseks summas 217.8 tuhat eurot. EAS on Antsla valla taotluse rahuldanud. Hetkel koostatakse projektile ekspertiisi ning ehitustööd on kavandatud 2018 aasta III või IV kvartalisse

Vallas tegutsevad ettevõtted (OÜ Baltic Steelarc ja OÜ MPPUIT) on avaldanud soovi laiendada oma tootmist planeeritaval tööstusalal.

Antsla vallal on head võimalused tagamaks maade tegelikku kasutusse võtmist läbi hoonestusõiguste seadmise, omades ülevaadet tegutsevatest ettevõtetest ja nende

arengu võimalustest. Avalikul enampakkumisel maade omandajad ei pruugi koheaselt asuda maid sihipäraselt kasutama.

OÜ MPPUIT on esitanud Antsla Vallavalitsusele taotluse Antsla vallas Kobela alevikus Lusti tee 5 kinnistule (kinnistusregistriora nr 4246450, katastriüksus nr 14301:001:0256), Lusti tee 7 kinnistule (kinnistusregistriora nr 4237550, katastriüksus nr 14301:001:0257) ja Lusti tee 9 kinnistule (registriora 4255450, katastriüksus nr 14301:001:0258), hoonestusõiguse seadmiseks tootmishoone ja laohoone ehitamiseks.

Hoonestusõigus soovitakse seada 50 aastaks-

Ettevõtte soovib teha Antslas head äri, olla Antslas oluliseks tööandjaks ja toetada valla arengut.

Uute hoonete valmimisel suureneb ettevõtte edasine areng ja konkurentsivõime. Ettevõtluse arendamine Antslas on kooskõlas Antsla valla arengukavaga ja mõjub positiivselt piirkonna arengule.

Vallavara hoonestusõigusega koormamise tingimused kinnitab Antsla Vallavolikogu vallamaale hoonestusõiguse seadmise korra § 7 alusel.

Kinnistute koormamisel hoonestusõigusega on tasu suuruse määramisel arvestatud OÜ MPPUIT ettepanekut.

Antsla Vallavalitsus teeb ettepaneku seada hoonestusõiguse, otsuse eelnõus nimetatud tingimustel.

„Vallamaale hoonestusõiguse seadmise kord” paragrahv 32 lõike 4 punkti 1 peab äri- ja tootmismaa hoonestusõiguse tasu olema vähemalt 5 % maa maksustamishinnast, mis antud katastriüksuste puhul oleks minimaalselt 99 eurot aastas.

Vastavalt KOKSi § 45 lg 5 on otsuse vastuvõtmiseks vajalik volikogu koosseisu häälteenamus.

Eelnõu koostaja Antsla Vallavalitsus, esitaja abivallavanem Kurmet Mürsepp ja maa- planeeringuspetsialist Ester Hommik