Lisa
Pärnu Linnavalitsuse 03.11.2025
korralduse nr 716 juurde

Hoonestusõiguse seadmise tingimused
1. Hoonestusõigus seatakse käesoleva korralduse punktides 1.1 kuni 1.14 nimetatud kinnisasjadele igale kinnisasjale eraldi kogu kinnisasja ulatuses. Kinnisasjad on hoonestamata. Kinnisasjadele rajatavad ehitised muutuvad hoonestusõiguse oluliseks osaks.

2. Hoonestusõigus ei ulatu kolmandatele isikutele kuuluvatele kinnisasjadel paiknevatele ja seda läbivatele liinidele, trassidele ja muudele kommunikatsioonidele.

3. Hoonestusõigus seatakse 50 (viiskümmend) aastaks. Hoonestusõiguse tähtaeg hakkab kulgema kinnistusraamatusse hoonestusõiguse kande tegemisele järgnevast päevast.

4. Hoonestusõiguse tasu (Hoonestusõiguse tasu on enampakkumise võitja pakutud tasu kinnisasja kohta) tasutakse:
4.1. 50% hoonestusõiguse tasust tasutakse hiljemalt 5 (viie) kalendripäeva jooksul hoonestusõiguse seadmise- ja asjaõiguslepingu sõlmimisest.
4.2. 50% hoonestusõiguse tasust tasutakse hiljemalt 1 (ühe) aasta jooksul kinnisasja hoonestusõiguse seadmise- ja asjaõiguslepingu sõlmimisest.
4.3. Hoonestusõiguse tasu osamakse loetakse tasutuks selle laekumisest Pärnu Linnavalitsuse pangakontole.

5. Kinnisasja otsene valdus antakse hoonestajale üle 1 (üks) kuu jooksul detailplaneeringus kavandatud tehnovõrkude- ja rajatiste väljaehitamisest sealhulgas kinnisasja ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni-, elektriliitumise ja sideteenuse liitumispunktid, kuid mitte hiljem kui 01.juuni 2027. Valduse üleandmiseks allkirjastatakse lihtkirjalik üleandmise-vastuvõtmise akt. Valduse üleandmise ajast teatatakse hoonestajale ette 14 (neliteist) kalendripäeva. Kui hoonestaja ei ilmu kinnisasja üleandmisele-vastuvõtmisele omaniku teates näidatud tähtajal või ei allkirjasta üleandmise-vastuvõtmise akti, loetakse kinnisasja valdus üle läinuks linnavalitsuse teates edastatud tähtpäeval.

6. Hoonestusõiguse alusel on hoonestaja õigustatud ja kohustatud:
6.1. Ehitama kinnisasjale detailplaneeringuga määratud ehitusõigusele äri- ja/või tootmishoone(d), kinnisasja sisesed tehnovõrgud ja rajatised alates kinnisasja vastavast liitumispunktist (vesi, reoveekanalisatsioon, elekter, side), kinnisasja sisesed teed, haljastus, välisvalgustuse, sademeveekanalisatsiooni). Kaugküttega liitumise võimalus puudub, Hoonete soojavarustus tuleb lahendada kinnisasja siseselt.
6.2. Ehitama avalikult teelt (Hiiu tee) kinnisasjale peale- ja maha sõidu.
6.3. Sõlmima ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenuse osutamise lepingu, võrgulepingu elektrienergia tarbimiseks, liitumis- ja teenuse osutamise lepingu sideteenuse võrku ühendamise ja sideteenuse edastamiseks.
(edaspidi punktides 6.1 ja 6.3 nimetatud koos ehituskohustus).
6.4. Ehituskohustus tuleb täita vastavalt detailplaneeringule, ehitusprojekti(de)le ja hoonestaja poolt taotletud ehitusloa(lubade)/ehitisteatiste, teenuse osutaja sätestatud tingimustele järgides kehtivaid õigusakte ja head ehitustava.
6.5. Taotlema ehituskohustuse täitmiseks vajalikud load, sealhulgas ehitusloa(d), kasutusload, kooskõlastused, tingimused.
6.6. Kõik toimingud ja tegevused ehituskohustuse täitmiseks teeb hoonestaja omal kulul ja omanik tehtud kulutusi ei hüvita.
6.7. Ehituskohutus tuleb täita 4 (nelja) aasta jooksul kinnisasja valduse üleandmisest hoonestajale. Ehituskohustus loetakse täidetuks, kui hoonetele ja rajatistele on antud kasutusluba ja/või esitatud kasutusteatis.

6.8. Kasutama ehitatud ehitisi riiklikus ehitisregistris registreeritud kasutusotstarbele.
6.9. Hoidma hoonestusõiguse alusel püstitatavad ehitised, samuti kogu kinnisasja alaliselt heas seisukorras sealhulgas Pärnu linnas kehtivale heakorra regulatsioonile.
6.10. Kui hoonestaja ei täida ehitiste ja/või kinnisasja korrasoleku nõuet ja ei tee seda ka omaniku poolt määratud tähtpäevaks, on omanik õigustatud laskma teostada vajalikud tööd hoonestaja kulul.
6.11. Ehituskohustuse täitmine ei tohi põhjustada kolmandatele osapooltele kahju. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkatastriüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab hoonestaja.
6.12.Tasuma kõik kinnisasjal lasuvad ja tulevikus kehtestatavad maksud (sh maamaks) ja avalik-õiguslikud reaalkoormatised.
6.13. Kindlustama hoonestusõiguse oluliseks osaks olevad ehitised kogu hoonestusõiguse kestvuse ajaks.
Omaniku nõudel peab hoonestaja esitama kehtiva kindlustuspoliisi. Kui ehitised hävivad tervikuna või osaliselt, on hoonestaja kohustatud need omal kulul uuesti üles ehitama või taastama 2 (kahe) aasta jooksul hävimisest/kahjustada saamisest. Omanik ei hüvita ehitiste ülesehitamiseks või taastamiseks tehtud kulutusi.
6.14. Ainult põhjendatud asjaoludel võib hoonestaja esitada hiljemalt 6 (kuus) kuud enne tähtajalise kohustuse täitmise tähtaja saabumist omanikule taotluse tähtaja pikendamiseks. Nimetatud tähtajast hiljem esitatud taotluse võib omanik jätta läbi vaatamata, ilma põhjust esitamata. Taotluses tuleb hoonestajal välja tuua konkreetsed viivituse tinginud asjaolud ja uus taotletav tähtaeg. Taotluse lahendamisel kaalutakse hoonestaja poolt välja toodud asjaolusid, hinnates seejuures nimetatud asjaolude ja taotletud uue tähtaja põhjendatust ja vajalike tegevuste teostatavuse reaalsust taotletavaks tähtajaks.

7. Hoonestusõiguse koormamiseks piiratud asjaõigustega sealhulgas hüpoteegiga on vajalik omaniku nõusolek. Nõusolek hüpoteegiga koormamiseks antakse hoonestaja põhjendatud taotluse alusel summale, mis on vajalik ehituskohustuse täitmiseks. Kuni ehitusloa andmiseni ehitise püstitamiseks ei ole hoonestusõiguse koormamine hüpoteegiga lubatud, mistõttu on omanikul õigus põhjust esitamata keelduda hoonestusõiguse koormamiseks kuni ehitusloa andmiseni hüpoteegiga koormamiseks nõusoleku andmisest.

8. Hoonestusõiguse võõrandamiseks on vajalik omaniku nõusolek, kusjuures omanik seab võõrandamise nõusoleku andmise eelduseks:
8.1. Hoonestusõiguse omandaja võtab üle kõik omaniku ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslikud kokkulepped.
8.2. Hoonestusõiguse omandaja majanduslik seis peab võimaldama kõigi omaniku ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepete täitmist. Kui ehituskohustus on täitmata, peab hoonestusõiguse omandaja näitama ära ehituskohustuse täitmiseks finantseerimise allikad ja ehituskohustuse täitmise ajagraafiku.

9. Hoonestusõiguse lõppemisel või hoonestusõiguse omanikule langemisel (käesoleva lisa punkt 10) muutuvad kinnisasjal asuvad hoone(d) ja rajatised kinnisasja oluliseks osaks. Hoonestusõiguse omanikule langemisel või hoonestusõiguse lõppemisel omanik kinnisasjale hoonestusõiguse alusel püstitatud ehitiste (hoonete ja rajatiste) eest ega muude investeeringute eest hoonestajale hüvitist ei maksa.

10. Hoonestusõiguse omanikule langemine
10.1 Omanik võib enne hoonestusõiguse tähtaja möödumist nõuda hoonestajalt

hoonestusõiguse ülekandmist endale või omaniku poolt nimetatud isikule (hoonestusõiguse omanikule langemine) ning hoonestaja on kohustatud hoonestusõiguse üle kandma 2 (kahe) kuu jooksul kinnistu omaniku nõude esitamisest:
10.1.1. kui hoonestaja ei täida ehituskohustust tähtaegselt (käesoleva lisa punkt 6.7) ja kui viivitus on pikem kui kolm (3) kuud;
10.1.2. kui hoonestaja ei täida kohustust ehitiste tervikuna või osalisel hävimisel need omal kulul uuesti üles ehitada tähtaegselt ja viivitus on pikem kui kolm (3) kuud (käesoleva lisa punkt 6.13);
10.1.3. kui hoonestaja kasutab püstitatud ehitisi mitte sihtotstarbeliselt ja/või riiklikus ehitisregistris registreeritud kasutusotstarbele (käesoleva lisa punkt 6.8);
10.1.4. kui hoonestaja rikub märkimisväärselt muid hoonestusõiguse seadmise tingimusi ja ei ole lõpetanud tingimuste mittetäitmist omaniku poolt määratud tähtpäevaks;
10.2. Hoonestusõiguse ülekandmisel omanikule või omaniku poolt nimetatud isikule (hoonestusõiguse omanikule langemine) tagab hoonestaja hoonestusõigust koormavate hüpoteekide kustutamise hoonestusõiguse ülekandmise päevaks.
11. Hoonestaja kohustus maksta leppetrahvi või viivist
11.1. Hoonestaja maksab leppetrahvi 25 (kakskümmend viis) eurot iga kohustuse täitmisega viivitatud päeva eest:
11.1.1. ehituskohustuse mittetähtaegsel täitmisel (käesoleva lisa punt 6.7) või
11.1.2. ehitiste täielikul või osalisel hävimisel või kahjustumisel nende uuesti ülesehitamise või taastamise kohustuse mittetähtaegsel täitmisel (käesoleva lisa punkt 6.13) või
10.1.3. kui hoonestaja kasutab püstitatud ehitisi mitte sihtotstarbeliselt ja/või riiklikus ehitisregistris registreeritud kasutusotstarbele (käesoleva lisa punkt 6.8).
11.1.3. kui hoonestaja ei ole andnud oma nõusolekut hoonestusõiguse omaniku nimele kandmiseks (käesoleva lisa punkt 10) 2 (kahe)kuu jooksul vastava nõude saamisest.
11.2. Leppetrahvi nõude esitamine kinnistu omaniku poolt ja leppetrahvi maksmine hoonestaja poolt ei välista hoonestusõiguse ülekandmise omanikule või omaniku poolt nimetatud isikule (hoonestusõiguseomanikule langemine) rakendamist. Leppetrahv tasutakse sel juhul kuni hoonestusõiguse kandmiseni kinnistu omaniku nimele või tema poolt nimetatud isiku nimele;
11.3. Hoonestaja tasub leppetrahvi omanikult leppetrahvi nõude saamisest 15 (viieteist) kalendripäeva jooksul;
11.4. Leppetrahvi või hoonestusõiguse tasu osamakse mittetähtaegsel tasumisel tasub hoonestaja viivist 0,05% tasumata summalt iga tasumisega viivitatud päeva eest;
11.5. Tähtaegadest mittekinnipidamisel hoonestajast sõltumatutel põhjustel pikenevad tähtajad ilma sanktsioonideta vastava kolmandatest isikutest põhjustatud viivituse ajaperioodi võrra.

12. Isikliku kasutusõiguse seadmine Pärnu linna (edaspidi *õigustatud isik*) kasuks kinnisasjale Hiiu tee 22 (kinnistusraamatu registriosa nr 26338850, katastritunnus 62401:001:3088, pindala 9612 m^2, sihtotstarve ärimaa 55%, tootmismaa 45%) ja seda koormavale hoonestusõigusele alljärgnevatel tingimustel:
12.1. Isiklik kasutusõigus seatakse tasuta ja tähtajatult sademeveekraavi rajamiseks, omamiseks, hooldamiseks, toimimise ja korrashoiu tagamiseks.
12.2. Isikliku kasutusõiguseala asukoht on tähistatud detailplaneeringu tehnovõrkude põhijoonisel sinist värvi punktiirjoonega. Isikliku kasutusõiguse ala ligikaudne pindala on 750 m^2.
12.3. Kinnisasja omanik ja hoonestaja on kohustatud:
12.3.1. Taluma sademeveekraavi ja tagama selle korrashoiu sademevee äravoolu toimimise tagamiseks.

12.3.2.Hoiduma igasugusest tegevusest isikliku kasutusõiguse alal, mis takistab isikliku kasutusõiguse alade sihipärast kasutamist. Keelatud on tegevused sademeveekraavi toimimise takistamiseks (sealhulgas sademeveekraavi likvideerimine, rajatiste ehitamine, taimestiku istutamine jms tegevus, mis takistab sademevee äravoolu).
12.3.3. Tagama isikliku kasutusõigusala tavapärase korrashoiu - niitmise, prahi koristamise omal kulul ja õigustatud isik tehtud kulutusi ei hüvita.
12.3.4. Tagama juurdepääsu õigustatud isikule sademeveekraavi toimimise kontrollimiseks ja vajadusel sademeveekraavi hooldus- ja avariitööde tegemisekstegemiseks.
12.3.5. Kinnisasja või hoonestusõiguse võõrandamisel andma isikliku kasutusõiguse seadmise võlaõiguslikest kokkulepetest tulenevad õigused ja kohustused üle kinnisasja või hoonestusõiguse omandajale.
12.3.6. Isikliku kasutusõiguse seadmise asjaõigusleping sõlmitakse 2 (kahe) kuu jooksul sademeveekraavi kasutusele võtmiseks (kasutusloa/kasutusteatise) andmisest. Asjaõiguslepingu sõlmimise aja broneerib õigustatud isik ja teatab kinnisasja omanikule ja hoonestajale ette vähemalt 14 kalendripäeva. Isiklike kasutusõiguste kasutusalad (ruumikuju) kannab PARI maakatastrisse õigustatud isik. Kui kinnisasja omanik või hoonestaja ei ilmu määratud tähtpäeval asjaõiguslepingut sõlmima kohustub hoonestaja maksma õigustatud isikule leppetrahvi 100 (ükssada) eurot iga tähtpäeva ületava päeva eest. Leppetrahvi tasumise kohustuse tagamiseks tehakse kinnisasja ja kinnisasja koormava hoonestusõiguse avatavasse kinnistusregistriossa kanne reaalkoormatise kohta.

13. Hoonestusõiguse tasu, viiviste ja leppetrahvi tasumise kohustuse tagamiseks tehakse hoonestusõigustele avatavasse kinnistusregistriossa kanne reaalkoormatise kohta; Hoonestusõiguse tasu, viiviste ja leppetrahvi nõuet tagav reaalkoormatis jäävad püsima, kui kinnisasjade omanik reaalkoormatise või mõne teise eespool või samal järjekohal asuva piiratud asjaõiguse omanik hoonestusõigusele sissenõude pöörab.

14. Hoonestaja kohustub alluma kohesele sundtäitmisele reaalkoormatisega tagatud rahaliste nõuete rahuldamiseks.

15. Hoonestusõiguse seadmise lepingu tingimusi võib muuta ainult hoonestaja ja kinnistu omaniku notariaalse kokkuleppe alusel.

16. Tähtajaliste kohustuste täitmise tähtaegade muutmiseks võivad pooled sõlmida lihtkirjaliku kokkuleppe.

17. Hoonestusõiguse seadmise lepingust kantakse kinnistusraamatusse kõik korralduses ja korralduse lisad(es) sätestatud tingimused.