



VILJANDI LINN
LINNAVOLIKOGU
OTSUS

26. veebruar 2026 nr 38

Kinnistutele enampakkumise korras
hoonestusõiguse seadmine

Asjaõigusseaduse § 241, Viljandi Linnavolikogu 27.04.2023 määruse nr 33 "Viljandi linnavara
valitsemise kord" § 20 ja § 23 alusel Viljandi Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Korraldada elektroonilised enampakkumised viiekümne kuue (56) tasulise hoonestusõiguse seadmiseks Viljandi linna omandis olevatele järgmistele hoonestamata kinnistutele eesmärgiga püstitada kinnistutele ühepereelamud:

- 1.1. **Järveotsa pst 11** (kinnistusregistriosa nr 3968939, katastritunnus 89701:001:0808, pindala 867,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.2. **Tuule tn 2** (kinnistusregistriosa nr 26807850, katastritunnus 89701:001:0809, pindala 822,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.3. **Tuule tn 4** (kinnistusregistriosa nr 26807950, katastritunnus 89701:001:0810, pindala 876,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.4. **Järveotsa pst 25** (kinnistusregistriosa nr 3972239, katastritunnus 89701:001:0811, pindala 855,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.5. **Järveotsa pst 23** (kinnistusregistriosa nr 26812950, katastritunnus 89701:001:0812, pindala 842,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.6. **Järveotsa pst 21** (kinnistusregistriosa nr 3968539, katastritunnus 89701:001:0813, pindala 839,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.7. **Järveotsa pst 19** (kinnistusregistriosa nr 26813650, katastritunnus 89701:001:0814, pindala 923,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.8. **Järveotsa pst 17** (kinnistusregistriosa nr 26813750, katastritunnus 89701:001:0815, pindala 870 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.9. **Järveotsa pst 15** (kinnistusregistriosa nr 26808050, katastritunnus 89701:001:0816, pindala 897 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.10. **Järveotsa pst 13** (kinnistusregistriosa nr 26808150, katastritunnus 89701:001:0817, pindala 911,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.11. **Videviku tn 2** (kinnistusregistriosa nr 26813250, katastritunnus 89701:001:0851, pindala 833,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.12. **Videviku tn 4** (kinnistusregistriosa nr 26813150, katastritunnus 89701:001:0850, pindala 804,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.13. **Valguse tn 14** (kinnistusregistriosa nr 26813450, katastritunnus 89701:001:0870, pindala 763,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.14. **Valguse tn 12** (kinnistusregistriosa nr 26813350, katastritunnus 89701:001:0869, pindala 840,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.15. **Valguse tn 10** (kinnistusregistriosa nr 26814150, katastritunnus 89701:001:0868, pindala 839,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)

- 1.16. **Valguse tn 8** (kinnistusregistriosa nr 26814050, katastritunnus 89701:001:0867, pindala 855,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.17. **Valguse tn 6** (kinnistusregistriosa nr 26813950, katastritunnus 89701:001:0866, pindala 830,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.18. **Valguse tn 4** (kinnistusregistriosa nr 26808350, katastritunnus 89701:001:0865, pindala 781,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.19. **Valguse tn 2** (kinnistusregistriosa nr 26808250, katastritunnus 89701:001:0864, pindala 857,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.20. **Tuule tn 6** (kinnistusregistriosa nr 3968639, katastritunnus 89701:001:0818, pindala 799,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.21. **Tuule tn 8** (kinnistusregistriosa nr 3969039, katastritunnus 89701:001:0819, pindala 789,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.22. **Valguse tn 1** (kinnistusregistriosa nr 26810450, katastritunnus 89701:001:0875, pindala 940,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.23. **Valguse tn 3** (kinnistusregistriosa nr 26814450, katastritunnus 89701:001:0874, pindala 940,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.24. **Valguse tn 5** (kinnistusregistriosa nr 26814350, katastritunnus 89701:001:0873, pindala 1037,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.25. **Valguse tn 7** (kinnistusregistriosa nr 26814250, katastritunnus 89701:001:0872, pindala 1007,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.26. **Valguse tn 9** (kinnistusregistriosa nr 26813550, katastritunnus 89701:001:0871, pindala 893,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.27. **Videviku tn 6** (kinnistusregistriosa nr 26813050, katastritunnus 89701:001:0849, pindala 800,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.28. **Videviku tn 8** (kinnistusregistriosa nr 26811850, katastritunnus 89701:001:0848, pindala 900,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.29. **Loojangu tn 10** (kinnistusregistriosa nr 26810550, katastritunnus 89701:001:0825, pindala 836,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.30. **Loojangu tn 8** (kinnistusregistriosa nr 3968739, katastritunnus 89701:001:0824, pindala 904,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.31. **Loojangu tn 6** (kinnistusregistriosa nr 26813850, katastritunnus 89701:001:0823, pindala 947,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.32. **Loojangu tn 4** (kinnistusregistriosa nr 26809250, katastritunnus 89701:001:0822, pindala 842,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.33. **Loojangu tn 2** (kinnistusregistriosa nr 26809150, katastritunnus 89701:001:0821, pindala 854,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.34. **Tuule tn 10** (kinnistusregistriosa nr 26809050, katastritunnus 89701:001:0820, pindala 776,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.35. **Tuule tn 12** (kinnistusregistriosa nr 26809350, katastritunnus 89701:001:0826, pindala 814,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.36. **Tuule tn 14** (kinnistusregistriosa nr 3969139, katastritunnus 89701:001:0827, pindala 812,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.37. **Loojangu tn 1** (kinnistusregistriosa nr 26808650, katastritunnus 89701:001:0838, pindala 785,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.38. **Loojangu tn 3** (kinnistusregistriosa nr 26809650, katastritunnus 89701:001:0837, pindala 783,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.39. **Loojangu tn 5** (kinnistusregistriosa nr 26811150, katastritunnus 89701:001:0836, pindala 871,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.40. **Loojangu tn 7** (kinnistusregistriosa nr 26811050, katastritunnus 89701:001:0835, pindala 868,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.41. **Loojangu tn 9** (kinnistusregistriosa nr 26810950, katastritunnus 89701:001:0834, pindala 876,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.42. **Videviku tn 10** (kinnistusregistriosa nr 26811750, katastritunnus 89701:001:0847, pindala 846,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.43. **Videviku tn 12** (kinnistusregistriosa nr 3968239, katastritunnus 89701:001:0846, pindala 765,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)

- 1.44. **Päikese tn 10** (kinnistusregistriosa nr 26810850, katastritunnus 89701:001:0833, pindala 890,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.45. **Päikese tn 8** (kinnistusregistriosa nr 26810750, katastritunnus 89701:001:0832, pindala 867,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.46. **Päikese tn 6** kinnistusregistriosa nr 26810650, katastritunnus 89701:001:0831, pindala 844,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.47. **Päikese tn 4** (kinnistusregistriosa nr 26809550, katastritunnus 89701:001:0830, pindala 721,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.48. **Päikese tn 2** (kinnistusregistriosa nr 26808550, katastritunnus 89701:001:0829, pindala 724,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.49. **Tuule tn 16** (kinnistusregistriosa nr 26809450, katastritunnus 89701:001:0828, pindala 810,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.50. **Päikese tn 1** (kinnistusregistriosa nr 3969239, katastritunnus 89701:001:0839, pindala 809,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.51. **Päikese tn 3** (kinnistusregistriosa nr 26811450, katastritunnus 89701:001:0840, pindala 736,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.52. **Päikese tn 5** (kinnistusregistriosa nr 26811550, katastritunnus 89701:001:0841, pindala 860,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.53. **Päikese tn 7** (kinnistusregistriosa nr 26811650, katastritunnus 89701:001:0842, pindala 856,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.54. **Päikese tn 9** (kinnistusregistriosa nr 26811250, katastritunnus 89701:001:0843, pindala 883,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.55. **Päikese tn 11** (kinnistusregistriosa nr 26811350, katastritunnus 89701:001:0844, pindala 872,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)
- 1.56. **Päikese tn 13** (kinnistusregistriosa nr 3972339, katastritunnus 89701:001:0845, pindala 1129,0 m², sihtotstarve elamumaa 100%)

2. Kinnistute paiknemine on näidatud antud otsuse lisaks oleval paiknemisskeemil.

3. Enampakkumise objektiks on hoonestusõiguse omandamisõiguse tasu suurus alghinnaga 30,00 -50,00 eurot/m² lähtuvalt Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ arvamuselt.

4. Hoonestusõiguse tingimused

4.1. Hoonestusõigus seatakse tähtajaga 50 aastat.

4.2. Hoonestusõiguse sihtotstarve ja hoonestaja kohustused:

4.2.1. Hoonestaja on kohustatud hoonestama hoonestusõigusega koormatava maa-ala vastavalt Järveotsa pst ja Tuule tänava vahelise maa-ala detailplaneeringuga kehtestatud tingimustele (Viljandi Linnavalitsuse arhitektuuriameti töö nr 2020-007). Ehitusprojekti tellimisel on hoonestaja kohustatud järgima kinnistule detailplaneeringuga kehtestatud nõudeid. Detailplaneering ja kinnistute hoonestamisel kehtivad nõuded on kättesaadavad kohaliku omavalitsuse geoinfosüsteemi EVALD Viljandi planeeringute registris lingil: <https://evald.ee/viljandilinn/#/planeeringud/planeeringud/1163>.

4.2.2. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja finantseerib hoonestaja.

4.2.3. Ehitiste teenindamiseks vajamineva veevärgi, kanalisatsiooni ja muude kommunikatsioonide rajamise hoonetest liitumispunktideni ning liitumised korraldab ja finantseerib hoonestaja.

4.2.4. Hoonestusõiguse alusel püstitatava ehitise (ühepereelamu) ehitusloa saamise hilisem tähtaeg on kolm aastat hoonestusõiguse lepingu sõlmimise päevast.

4.2.5. Hoonestusõiguse alusel püstitatava ühepereelamu püstitamise hilisem tähtaeg on viis aastat hoonestusõiguse lepingu sõlmimise päevast. Ehitise loetakse püstitatuks, kui on välja ehitatud hoone kandvad seinad ja vahelaed, katus, ukсед, aknad ja muud välispiirete avatäited ning viimistletud fassaad. Rajatud ehitise teenindamiseks vajaminevad kommunikatsioonid, teed ja krundi pind on valdavalt heakorrasstatud.

4.3. Hoonestatavate kinnistute liitumise valmisolekuks on rajatud veevarustuse, reoveekanaliseerimise ja elektrivarustuse trassid ja liitumispunktid (peakaitsme suurus 3x6 amprit), valmis on kiire interneti võrk, liitumisvõimalused ühepere-elamu kinnistutel

- on üks lõppkasutaja kinnistu kohta (Enefit AS) ning arendusala tänavad on kaetud asfaltkattega.
- 4.4. Hoonestusõiguse punktides 4.2.1., 4.2.4. ja 4.2.5. nimetatud mistahes kohustuse igakordse täitmata jätmise või mittevastava täitmise eest tasub hoonestaja leppetrahvi 1000 eurot. Leppetrahv kuulub tasumisele ühe kalendrikuu jooksul arvates kinnistu omaniku poolse vastavasisulise nõude esitamisest.
 - 4.5. Hoonestusõiguse punktides 4.2.4. ja 4.2.5 nimetatud kohustuse tähtaja pikendamise korral rakendub hoonestusõiguse täiendav tasu 700 eurot kuus. Igakuine lisatasu rakendub kuni hoonestusõiguse tingimused on täidetud.
 - 4.6. Kõik hoonestajal lasuvad maksud tasub ja avalik-õiguslikud koormatiseid kannab hoonestaja.
 - 4.7. Hoonestusõiguse võõrandamiseks või koormamiseks piiratud asjaõigusega on vajalik koormatud kinnisasja igakordse omaniku nõusolek.
5. Hoonestusõiguste lõppemine ja omanikule langemine
 - 5.1. Hoonestusõigus lõpeb 50 aasta möödumisel arvates hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest. Tähtaja saabumisel võib kinnistu omaniku, Viljandi Linnavalitsuse isikus ja hoonestaja kokkuleppel tähtaega pikendada hoonete eeldatava püsimisaja lõpuni, kuid mitte rohkem kui 99. aastaks.
 - 5.2. Hoonestaja on kohustatud kinnisasja igakordse omaniku kirjalikul nõudel kandma hoonestusõiguse tema nimele (tagasilangemine) järgmiste eelduste saabumisel:
 - 5.2.1. kui hoonestaja ei ole saanud käesoleva korralduse punktis 4.2.4 nimetatud tähtpäevaks ehitisluba, või
 - 5.2.2. kui hoonestaja ei ole käesoleva korralduse punktis 4.2.5 nimetatud tähtpäevaks püstitanud ehitist (ühepereelamu), või
 - 5.2.3. kui hoonestaja rikub punktis 4.2.1 sätestatud tingimusi, või
 - 5.2.4. kui hoonestaja rikub oluliselt oma lepingulisi kohustusi.
 - 5.3. Hoonestusõiguse tagasilangemisel kinnisasja omanikule peab omanik tasuma hoonestajale hüvitise, mis on kaks kolmandikku hoonestusõiguse harilikust väärtusest.
 6. Taastamiskohustus
 - 6.1. Ehitise hävimisel on hoonestajal kohustus taastada või rajada uus hoonestus kaheksateistkümnepäevase (18) kuu jooksul pärast toimunud hävimist või lammutamist.
 - 6.2. Hoonestajal on hoonestusõiguse alusel püstitatavate ehitiste kindlustamise kohustus. Hoonestaja on kohustatud teatama omanikule kohe kindlustusjuhtumi saabumisest, samuti asjaoludest, mis võivad kindlustusjuhtumi põhjustada.
 7. Hoonestusõiguse aastatasu
 - 7.1. Hoonestusõiguse aastatasu suurus on 1% hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimise ajal kehtivast maa maksustamishinnast, mis tasutakse üks kord aastas, iga kalendriaasta 1. märtsiks sama aasta eest.
 - 7.2. Hoonestusõiguse tasu maksmise kohustus algab hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse ning tasu maksmise kord ajavahemikul hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse kuni esimese makse tähtpäevani sätestatakse hoonestusõiguse seadmise lepingus.
 - 7.3. Maa maksustamishinna muutumisel või maakasutuse sihtotstarbe muutmisel või ehitisele kasutusloaga sihtotstarbe kehtestamisel muutub hoonestusõiguse aastatasu suurus ja see arvutatakse lähtudes detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse sihtotstarvetest ja pindalale vastava maksustamishinna muutusest. Aastatasu suurus ei muutu väiksemaks hoonestusõiguse seadmisel kehtinud aastatasu suuruselt. Tasu suuruse muutmise nõude tagamiseks kantakse kinnistusregistri hoonestusõiguse ossa reaalkoormatisele samale järjekohale vastav märge. Hoonestusõiguse aastatasu muutmisest teatab omanik hoonestajale kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis ning aastatasu maksmiseks esitatakse hoonestajale arve.
 8. Linnavalitsusel viia läbi hoonestusõiguse seadmise elektroonilise enampakkumisega seotud toimingud ning kinnitada tulemused.

9. Elektroonilise enampakkumise nurjumise korral seada tasuline hoonestusõigus muul viisil, kasutades selleks vajadusel kinnisvarabüroo kaudu pakkumise võimalust. Hoonestusõiguse omandamise tasu suuruse määramiseks tuleb sellisel juhul tellida ekspertarvamus.

10. Nõusoleku hoonestusõiguse võõrandamiseks või koormamiseks asjaõigusega annab linnavalitsus hoonestaja vastava taotluse alusel.

11. Hoonestajal on õigus hoonestusõiguse tingimuste täitmisel taotleda hoonestusõigusega koormatud kinnistu omandamist vastavalt Viljandi linnavara valitsemise korras toodud tingimustele.

12. Hoonestusõigusega koormatud kinnistu võõrandamise hoonestajale hoonestusõiguse tingimuste täitmise järgselt otsustab linnavalitsus hoonestaja vastava taotluse alusel.

13. Volitada Viljandi linnapead või tema asendajat edasivolitamise õigusega sõlmima hoonestusõiguse seadmise lepinguid. Selleks volitatakse teda esitama ja vastu võtma kõiki vajalikke avaldusi ja dokumente, Viljandi linna nimel lepingutele alla kirjutama ja teostama kõik, mis on seotud nimetatud ülesande täitmisega.

14. Käesoleva otsusega mittenõustumisel võib esitada 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest arvates:

- 1) vaide Viljandi Linnavolikogule aadressil volikogu@viljandi.ee või Linnu tn 2, 71020 Viljandi;
- 2) kaebuse Tartu Halduskohtule aadressil trthktartu.menetlus@kohus.ee või Kalevi tn 1, 51010 Tartu.

15. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Helir-Valdor Seeder
linnavolikogu esimees