

Väljaandja:  
Akti liik:  
Teksti liik:  
Redaktsiooni jõustumise kp:  
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:  
Avaldamismärge:

Tallinna Linnavolikogu  
määrus  
terviktekst  
23.12.2023  
Hetkel kehtiv  
RT IV, 20.12.2023, 26

## Tallinna linna omandis olevale kinnisasjale hoonestusõiguse seadmise kord

Vastu võetud 13.06.2013 nr 34  
[RT IV, 19.06.2013, 21](#)  
jõustumine 22.06.2013

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
14.05.2020	<a href="#">RT IV, 20.05.2020, 4</a>	23.05.2020
11.06.2020	<a href="#">RT IV, 19.06.2020, 7</a>	22.06.2020
17.12.2020	<a href="#">RT IV, 29.12.2020, 43</a>	01.01.2021
01.06.2023	<a href="#">RT IV, 20.06.2023, 12</a>	23.06.2023
14.12.2023	<a href="#">RT IV, 20.12.2023, 13</a>	23.12.2023

Määrus kehtestatakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punktide 6 ja 6<sup>1</sup> alusel.

### 1. peatükk ÜLDSÄTTED

#### § 1. Reguleerimisala

Tallinna linna omandis olevale kinnisasjale hoonestusõiguse seadmise korraga (edaspidi *kord*) reguleeritakse Tallinna linna (edaspidi ka *linn*) omandis olevate kinnisasjade (edaspidi *kinnisasi*) koormamist hoonestusõigusega. Korras mõistetakse hoonestusõiguse all ka korterihoonestusõigust ulatuses, mis ei ole vastuolus korterihoonestusõiguse olemusega.

#### § 2. Hoonestusõiguse seadmise lubatavus

(1) Kinnisasjale võib seada hoonestusõiguse, kui:

1) kinnisasi või selle osa ei ole vajalik avalikuks kasutamiseks või linna ülesannete täitmiseks, kuid kinnisasja võõrandamine ei ole otstarbekas;

[[RT IV, 19.06.2020, 7](#)- jõust. 22.06.2020]

2) kinnisasjale on vaja püstitada avalikuks kasutamiseks või linna ülesannete täitmiseks vajalik ehitist või on vaja sellist ehitist rekonstrueerida ja/või laiendada.

(2) Hoonestusõiguse seadmise võib otsustada ka kinnistusraamatusse kandmata katastriüksusele ning hoonestusõiguse võib seada ka kinnisasja jagamise või kinnisasjade ühendamise tulemusel tekkiva(te)le kinnisasja(de)le.

#### § 3. Hoonestusõiguse seadmise viisid

(1) Kinnisasjale seatakse hoonestusõigus teise isiku kasuks avaliku enampakkumise teel (suuline või kirjalik enampakkumine, läbirääkimistega pakkumine, elektrooniline enampakkumine) või otsustuskorras. Hoonestusõiguse võib seada ka mitme isiku kaasomandisse või linna kasuks.

[[RT IV, 19.06.2020, 7](#)- jõust. 22.06.2020]

(2) Hoonestusõiguse võib seada ka kontsessioonilepingu sõlmimise menetluse (riigihanke) tulemusel edukaks tunnustatud kontsessionääri kasuks.

[[RT IV, 19.06.2020, 7](#)- jõust. 22.06.2020]

#### § 4. Hoonestusõiguse seadmise otsustaja

(1) Kinnisasjale hoonestusõiguse seadmise tähtajaga kuni 50 aastat otsustab Tallinna Linnavalitsus (edaspidi *linnavalitsus*).

(2) Tallinna Linnavolikogu (edaspidi *linnavolikogu*) otsustab kinnisasjale hoonestusõiguse seadmise:

- 1) tähtajaga üle 50 aasta;
- 2) otsustuskorras;
- 3) kui kinnisasjal asub hoone, mis antakse hoonestusõiguse seadmisega hoonestaja omandisse;
- 4) kohaliku omavalitsuse üksuse finantsjuhtimise seaduse § 37 lõikes 3 nimetatud juhul.

#### § 5. Hoonestusõiguse seadmise korraldaja

Kinnisasjale hoonestusõiguse seadmise korraldaja ning avaliku enampakkumise korraldaja (edaspidi ka *hoonestusõiguse seadmise korraldaja* või *pakkumise korraldaja*) on linnavolikogu või linnavalitsuse määratud ametiasutus (edaspidi *ametiasutus*).

## 2. peatükk KINNISASJALE HOONESTUSÕIGUSE SEADMISE ETTEVALMISTAMINE

#### § 6. Hoonestusõiguse seadmise algatamine

(1) Kinnisasjale hoonestusõiguse seadmise algatamist võivad taotleda linnavara valitseja, füüsiline või juriidiline isik. Kinnisasjale hoonestusõiguse seadmise taotluse esitab füüsiline või juriidiline isik linnavara valitsejale.

(2) Linnavara valitsejal on õigus sõlmida juriidiliste ja füüsiliste isikutega lepinguid kinnisasjale hoonestusõiguse seadmisega seotud eeltoimingute tegemiseks. Eeltoiminguteks loetakse katastritruksuse moodustamist, hoonestusõiguse seadmise tingimuste koostamist, kinnisasja hindamist ja suulise enampakkumise ettevalmistamist.

#### § 7. Hoonestusõiguse seadmise tingimuste määramine

(1) Kinnisasjale hoonestusõiguse seadmise tingimused määratakse linnavara valitseja ettepanekul ja Tallinna Linnavaraameti (edaspidi *linnavaraameti*) kooskõlastusel korra § 4 kohaselt kas linnavolikogu otsuse või linnavalitsuse korraldusega, milles märgitakse:

- 1) hoonestusõigusega koormatava kinnisasja aadress, olemasolu korral kinnistusregistriosa number, katastritunnus, pindala, sihtotstarve ja maksustamishind; kinnisasja jagamise või kinnisasjade ühendamise tulemusel tekkiva(te) kinnisasja(de) ligikaudne (ligikaudsed) pindala(d) ja olemasolu korral katastritunnus(ed), kui hoonestusõigus seatakse kinnisasja jagamise või kinnisasjade ühendamise tulemusel tekkiva(te)le kinnisasja(de)le;
- 2) otsustuskorras hoonestusõiguse seadmise korral hoonestaja andmed (füüsilise isiku puhul nimi, isikukood või sünniaeg, elukoht, juriidilise isiku puhul juriidilise isiku nimi, registrikood ja asukoht);
- 3) hoonestusõiguse ulatus;
- 4) hoonestusõiguse seadmise viis ja hoonestusõiguse seadmise korraldaja;
- 5) hoonestusõiguse tähtaeg;
- 6) avaliku enampakkumise korral pakkumise tingimused, pakkujate kvalifitseerimise tingimused ja pakkumise võitja väljaselgitamise alused. Hoonestusõiguse seadmisel kontsessioonilepingu sõlmimise menetluse tulemusel määratakse pakkumise tingimused, pakkujate kvalifitseerimise tingimused ja pakkumise võitja väljaselgitamise alused kontsessioonilepingu sõlmimise menetluse tingimustes; [RT IV, 19.06.2020, 7- jõust. 22.06.2020]
- 7) avaliku enampakkumise puhul vajaduse korral osavõtutasu, pakkumuse tagatis ja infopaketi maksumus;
- 8) otsustuskorras hoonestusõiguse seadmise põhjendus;
- 9) hoonestusõiguse aastatasu suurus või avaliku enampakkumise puhul vajaduse korral hoonestusõiguse aastatasu algsuurus viitega selle arvutamise alusele;
- 10) vajaduse korral hoonestusõiguse seadmise tasu suurus või avaliku enampakkumise korral hoonestusõiguse seadmise tasu algsuurus;
- 11) hoonestusõiguse aastatasu muutmise alused ning hoonestaja kohustus ilmuda notaribüroosse kinnisasja omaniku teatatud ajal, et kanda muudetud hoonestusõiguse aastatasu kinnistusraamatusse;
- 12) hoonestusõiguse aastatasu tagamine krediidi- või finantsasutuse garantiiga või reaalkoormatise ning reaalkoormatise kinnistusraamatusse püsima jäämise kokkulepe;
- 13) detailplaneeringu või projekteerimistingimuste olemasolul andmed ehitusõiguse kohta;
- 14) ehituskohustus ja -tähtajad;
- 15) vajaduse korral kohustus sõlmida Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga (edaspidi *linnaplaneerimise amet*) detailplaneeringu koostamise leping ja detailplaneeringu koostamise tähtajad;
- 16) vajaduse korral ehitise kasutamise tingimused;
- 17) hoonestusõiguse asjaõigusega koormamine ja võõrandamine;
- 18) kinnisasja ja hoonestusõiguse ostueesõigus;

- 19) kinnisasjal asuvate ehitiste loetelu, nende üleandmise tähtaeg ja tingimused ning ehitiste säilimise tagamise või lammutamise kohustus;
- 20) ehitise ja kinnisasja korrashoiu kohustus;
- 21) hoonestusõiguse kinnisasja omanikule langemise tingimused ning hoonestajale hüvitise maksmine või selle välistamine;
- 22) ehitise saatus hoonestusõiguse lõppemisel ning hoonestajale hüvitise maksmine või selle välistamine;
- 23) kinnisasjal asuvate kasutusõiguse kitsendusi põhjustavate tehnovõrkude ja -rajatiste loetelu;
- 24) hoonestaja kohustus nõustuda tasuta reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmisega olemasolevate või rajatavate tehnovõrkude ja -rajatiste teenindamiseks ja remontimiseks;
- 25) sanktsioonid hoonestusõiguse aastatasu maksmise ja arvete tasumisega viivitamise, ehituskohustuse täitmata jätmise, ehitise taastamiskohustuse täitmata jätmise, ehitise sihtotstarbelise kasutamise kohustuse täitmata jätmise eest ning kinnisasja ehitise vabastamise kohustuse täitmata jätmise eest;
- 26) vajaduse korral kohustus nõustuda kinnisasja ja seda koormava hoonestusõiguse jagamisega, sihtotstarbe muutmise ja vastavalt detailplaneeringule ja sellest tulenevalt hoonestusõiguse tasu muutmise ja seadmisega;
- 27) hoonestusõiguse tingimuste muutmise seotud kulude kandmine;
- 28) kinnistusraamatusse kantavad andmed;
- 29) hoonestaja kohustus tasuda lepingu sõlmimise kulud (sh notaritasu ja riigilõiv);
- 30) võlaõiguslepingu tingimused, sh lepingust taganemise tingimused, kui ehitise püstitamiseks on vaja detailplaneeringut, kuid seda ei kehtestata kokku lepitud tähtpäevaks;
- 31) [kehtetu - RT IV, 20.06.2023, 12- jõust. 23.06.2023]
- 32) vajaduse korral muud kinnisasja kasutusse andmise tingimused.

(2) Linnavalitsuse korralduse või linnavolikogu otsuse lisaks on hoonestusõigusega koormatava kinnisasja plaan või skeem. Kui hoonestusõigus ei ulatu kogu kinnisasjale, tuleb plaanil või skeemil näidata maa-ala, millele hoonestusõigus ulatub, või kui hoonestusõigus seatakse kinnisasja jagamise või kinnisajade ühendamise tulemusel tekkiva(te)le kinnisasja(de)le, tuleb plaanil või skeemil näidata, millis(t)ele kinnisasja jagamisel tekkiva(te)le kinnisasja(de) osa(de)le või millistele ühendatavatele kinnisajadele hoonestusõigus seatakse. (2<sup>1</sup>) undefined Hoonestusõiguse seadmisel kontsessioonilepingu sõlmimise menetluse tulemusel määratakse hoonestusõiguse tingimused ja kontsessioonilepingu sõlmimise menetluse tingimused enne kontsessioonilepingu sõlmimise menetluse korraldamist.  
[RT IV, 19.06.2020, 7- jõust. 22.06.2020]

(3) Vajaduse korral võib linnavolikogu käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud linnavolikogu otsuses volitada linnavalitsust muutama kinnisasja hoonestusõigusega koormamise tingimusi ja kinnitama läbirääkimistega pakkumise tulemusi. Linnavolikogu otsuses tuleb märkida, milliseid konkreetseid tingimusi võib linnavalitsus vajaduse korral muuta.

(4) Linnavalitsuse korraldus või linnavolikogu otsus avaldatakse Tallinna veebilehel ja ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid.

## § 8. Hoonestusõiguse ehitusõigus ja ulatus

- (1) Hoonestusõiguse ehitusõigus, ehitise kasutamise otstarve ja hoonestusõiguse ulatus määratakse:
  - 1) kehtestatud detailplaneeringu alusel;
  - 2) kehtestatud detailplaneeringu puudumise korral koostatavale detailplaneeringule viidates;
  - 3) detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral linnaplaneerimise ameti väljastatud projekteerimistingimuste alusel.

(2) [Kehtetu - RT IV, 19.06.2020, 7- jõust. 22.06.2020]

# 3. peatükk

## KINNISASJALE HOONESTUSÕIGUSE SEADMINE

### AVALIKU ENAMPKUMISE KORRAS

## 1. jagu

### Üldsätted

## § 9. Enampakkumise ettevalmistamine

Ametiasutus:

1) moodustab enampakkumise ettevalmistamiseks ja läbiviimiseks vähemalt kolmeliikmelise komisjoni (edaspidi *komisjon*) ning nimetab komisjoni esimehe, protokollija ja suulise enampakkumise korral enampakkumise läbiviija. Enampakkumise läbiviijaks ja protokollijaks võivad olla ka komisjoni liikmed;

2) määrab suulise enampakkumise korral kindlaks enampakkumise minimaalse sammu ning muud enampakkumise läbiviimise tingimused, mis ei ole määratud enampakkumise korraldamiseks antud, korra §-s 7 nimetatud linnavalitsuse korralduses või linnavolikogu otsuses. Enampakkumise maksimaalseks sammuks võib olla kuni neljakordne minimaalne samm;

3) nimetab läbirääkimistega pakkumisel osalemiseks esitatavad andmed ja dokumendid ning pakkumise läbiviimise tingimused, mis ei ole määratud korra §-s 7 nimetatud linnavalitsuse korralduse või linnavolikogu otsusega;

4) lähtudes korra §-s 7 sätestatud tingimustest, avaldab vähemalt viisteist tööpäeva enne enampakkumise toimumist selle kohta teate Tallinna veebilehel ja ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid. Vajaduse korral võib sellekohaseid teateid ja kuulutusi avaldada lisaks ka muul viisil.

#### **§ 10. Avaliku enampakkumise teade, infopakett ja küsimuste esitamine**

(1) Avaliku enampakkumise teates tuleb märkida:

- 1) kinnisasja aadress, kinnistusregistriosa number, katastritunnus, pindala ja sihtotstarve;
- 2) pakkumise korraldaja (ametiasutus);
- 3) enampakkumise läbiviimise menetlus;
- 4) hoonestusõiguse tähtaeg;
- 5) ehituskohustus ja -tähtajad;
- 6) hoonestusõiguse aastatasu või hoonestusõiguse seadmise tasu suurus või algsuurus;
- 7) tagatisraha või tagasivõtmatu pangagarantii suurus, osavõtutasu suurus ning infopaketi maksumus, nende tasumise kord, tähtajad ja tasumiseks vajalikud rekvisiidid;
- 8) suulise ja elektroonilise enampakkumise puhul enampakkumise toimumise aeg ja koht, kirjaliku enampakkumise ja läbirääkimistega pakkumise puhul pakkumuste esitamise tähtpäev ja kord ning pakkumuste avamise aeg ja koht;
- 9) hoonestusõiguse tingimustega tutvumise aeg ja koht;
- 10) pakkumisel osalemiseks esitatavate dokumentide loetelu;
- 11) tähtaeg, mille jooksul tuleb sõlmida hoonestusõiguse leping, ja sanktsioonid lepingu sõlmimisest kõrvalehoidmise puhul korra § 35 lõike 2 ja § 38 lõike 3 kohaselt.

(2) Pärast teate avaldamist tagab pakkumise korraldaja teabe kättesaadavuse hoonestusõiguse seadmise lepingu põhitingimuste kohta. Küsimused hoonestusõiguse ja enampakkumise tingimuste kohta tuleb esitada kirjalikult või elektrooniliselt. Kui enampakkumise kohta väljastatakse infopakett, on selle väljavõtmine kohustuslik ning küsimusi hoonestusõiguse ja enampakkumise tingimuste kohta võivad esitada ainult infopaketi välja võtnud isikud. Infopaketi välja võtmata jätnud isiku esitatud pakkumust ei arvestata ja see tagastatakse isikule avamata.

#### **§ 11. Pakkumise kvalifitseerimise tingimused ja pakkumuse tegemine**

(1) Pakkumise esitaja peab vastama tingimustele, kui need on korra §-s 7 nimetatud linnavalitsuse korralduse või linnavolikogu otsusega kindlaks määratud. Tingimustele mitte vastava isiku pakkumust ei arvestata.

(2) Pakkumise esitaja peab tegema pakkumuse kas hoonestusõiguse aastatasu või hoonestusõiguse seadmise tasu kohta ning esitama kõik nõutud dokumendid.

#### **§ 12. Enampakkumisel osalemise piirangud**

Enampakkumisest ei või osa võtta isiklikult ega esindaja kaudu:

- 1) kinnisasjale hoonestusõiguse seadmise otsustamise, korraldamise ja enampakkumise korraldamisega seotud isikud;
- 2) käesoleva paragrahvi punktis 1 nimetatud isikutega korruptsioonivastase seaduse mõistes seotud isikud.

#### **§ 13. Pakkumisest loobumine ja tingimuste muutmine**

(1) Kinnisasja omanik võib igal ajal enne pakkumuste avamise kuupäeva ja läbirääkimistega pakkumise korral enne lõplike pakkumuste avamise kuupäeva enampakkumisest loobuda või avaliku enampakkumise teatavaks tehtud tingimusi muuta. Loobumine või tingimuste muutmine otsustatakse linnavalitsuse korralduse või linnavolikogu otsusega olenevalt sellest, kummaga määrati kindlaks hoonestusõiguse tingimused, arvestades korra § 7 lõikes 3 sätestatud.

(2) Pakkumisest loobumisest ja tingimuste muutmisest teavitatakse pakkujaid kirjalikult ning avaldatakse asjakohane teade Tallinna veebilehel ja ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid.

## **2. jagu**

### **Suulise enampakkumise kord**

#### **§ 14. Enampakkumise avamine**

Komisjoni esimees kuulutab suulise enampakkumise ettenähtud ajal ja kohas avatuks. Seejärel tutvustab ta komisjoni liikmeid, protokollijat ja enampakkumise läbiviijat ning teeb enampakkumise ruumis viibijatele ettepaneku registreerida end pakkujana.

## **§ 15. Pakkujate registreerimine**

(1) Enampakkumisest osa võtta soovija või tema esindaja esitab kõik nõutud dokumendid ning annab allkirjastatud kinnituse selle kohta, et ta on teadlik enampakkumise korrast ja kinnisasjale hoonestusõiguse seadmise tingimustest. Isiku esindamisel tuleb esitada ka esindusõigust tõendavad dokumendid.

(2) Enampakkumisele ei lubata isikut, kes ei vasta kvalifitseerimise tingimustele, kes ise või kelle esindaja ei nõustu andma käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud kinnitust, ei ole tasunud tähtpäevaks osavõtutasu või tagatisraha või ei ole esitanud nõutud pangagarantiid või muid nõutud dokumente.

(3) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 nimetatud nõuded täitnud enampakkumisel osaleda soovija registreeritakse pakkujana ja talle väljastatakse registreerimisnumber, mille all ta esineb kuni enampakkumise lõpuni. Registreeritud pakkujate nimed ja aadressid kantakse pakkujate lehele, mis on enampakkumise protokollis lahutamatu osa.

## **§ 16. Pakkumine**

(1) Enampakkumise esitamist tutvustab enampakkumise läbiviija enampakkumise protseduuri reegleid ja protesti esitamise korda, teatab osalejate arvu, nende registreerimisnumbrid ning enampakkumise minimaalse ja maksimaalse summu.

(2) Pärast korra §-des 14 ja 15 ning käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud toiminguid ning enampakkumise läbiviija märguannet alustavad pakkujad pakumist.

(3) Pakkumist alustatakse alghinnast. Pakkujate annab enampakkumise läbiviijale märku registreerimisnumbri tõstmisega ning teatab pakumise suuruse pärast seda, kui ta on saanud enampakkumise läbiviijalt selleks loa.

(4) Pakkumused tehakse täiseurodes.

(5) Enampakkumise läbiviija teatab osaleja numbrit ja pakumise suurust.

(6) Kõik pakumused fikseeritakse pakumise lehel, mis on enampakkumise protokollis lahutamatu osa.

## **§ 17. Korra tagamine enampakkumise läbiviimisel**

(1) Enampakkumise ruumis viibija on kohustatud enampakkumise ajal alluma enampakkumise läbiviija korraldustele.

(2) Isik, kes teist korda on rikkunud enampakkumise protseduuri või ei ole täitnud pakumise läbiviija korraldust, kaotab enampakkumisel osalemise õiguse.

## **§ 18. Enampakkumise lõppemine**

(1) Enampakkumise läbiviija kuulutab enampakkumise lõppenuks pärast kõrgeima pakutud hoonestusõiguse seadmise tasu või hoonestusõiguse tasu kolmekordset teatamist.

(2) Enampakkumise võitnud pakkuja, kelle pakutud tasu osutus kõrgeimaks, annab enne lahkumist enampakkumise protokollis allkirjastatud nõusoleku selle kohta, et juhul, kui enampakkumise tulemus kinnitatakse, maksab ta enda pakutud hoonestusõiguse seadmise tasu või hoonestusõiguse tasu ning täidab muud hoonestusõiguse tingimused.

(3) Enampakkumise võitnud pakkuja, kes keeldub andmast käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud nõusolekut, kaotab lepingu sõlmimise õiguse ja tema makstud tagatisraha ei tagastata või realiseeritakse tema esitatud pangagarantiid. Sellise keeldumise korral loetakse enampakkumise võitjaks suuruselt eelmise pakumise teinud pakkuja. Kui nimetatud pakkuja keeldub samuti käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud allkirjastatud nõusolekut andmast, korratakse eelkirjeldatud protseduuri ja sanktsioone, kuni selgub pakkuja, kes nõustub nõusoleku andma.

# **3. jagu**

## **Kirjaliku enampakkumise kord**

## **§ 19. Pakkumusele esitatavad nõuded**

(1) Kirjalikul enampakkumisel osalemiseks esitab pakkuja pakumise korraldajale pakumise kinnises ümbrikus. Ümbrikule märgitakse, missugusele kinnisasjale seatava hoonestusõiguse enampakkumisele on pakumuse esitatud. Pakumuse peab sisaldama järgmisi andmeid:

1) andmed pakkuja kohta (füüsilise isiku puhul pakkuja nimi, isikukood või sünniaeg, elukoht, kontakttelefon, panga nimetus ja arvelduskonto number, isikut tõendava dokumendi koopia; juriidilise isiku puhul juriidilise isiku nimi, registrikood, asukoht, postiaadress ja kontakttelefon, panga nimetus ja arvelduskonto number ning juriidilise isiku põhikirja kohase pädeva organi otsus enampakkumisel osalemise ja hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimise kohta);

2) nõusolek sõlmida hoonestusõiguse seadmise leping kehtestatud tingimustel;

3) dokument pangagarantii kohta, kui see oli nõutud;

4) sõnade ja numbritega kirjutatud arvuline pakkumissumma;

5) pakkumuse esitamise kuupäev, pakkumuse esitaja allkiri, juriidilise ja füüsilise isiku esindaja puhul volikiri;

6) pakkuja kvalifitseerimiseks nõutud dokumendid;

7) muud nõutud dokumendid.

(2) Pakkumus ja sellele lisatud dokumendid peavad olema esitatud eesti keeles, pakkumissumma eurodes.

## **§ 20. Pakkumuste registreerimine ja avamine**

(1) Esitatud pakkumused registreeritakse nende saabumise järjekorras ja pitseeritakse.

(2) Komisjon avab enampakkumisele esitatud ümbrikud enampakkumise teates märgitud kuupäeval ja kellaajal. Pakkumuste avamine on avalik ja selle juures võivad viibida kõik pakkujad.

(3) Kõik tähtpäevaks laekunud pakkumused avatakse registreerimise järjekorras ja kantakse enampakkumise protokollile. Protokollile kirjutavad alla komisjoni liikmed ja protokollija.

(4) Pakkumusi, mis ei ole tähtpäevaks laekunud või ei vasta korra §-s 19 nimetatud nõuetele või §-s 10 nimetatud teates esitatud tingimustele, ei arvestata.

(5) Tähtpäevaks esitatud, kuid nõuetele mittevastava pakkumuse kohta tehakse enampakkumise protokollile märge nõuetele mittevastavuse põhjuste kohta.

## **§ 21. Enampakkumise tulemused**

(1) Enampakkumise võidab pakkuja, kes teeb kõige kõrgema pakkumuse.

(2) Kui kaks või enam pakkujat on teinud võrdse kõrgeima pakkumuse, korraldatakse nende vahel kümne päeva jooksul enampakkumise lisavoor. Lisavooru korraldab kirjalikult sama komisjon, kui ametiasutus ei otsusta korraldada suulist enampakkumist või muuta komisjoni koosseisu. Lisavooru alghinnaks on esimese vooru kõrgeim pakkumus.

# **4. jagu**

## **Läbirääkimistega pakkumise kord**

### **§ 22. Läbirääkimistega pakkumise läbiviimine**

(1) Hoonestusõigus seatakse läbirääkimistega pakkumise korras juhul, kui lisatingimuste täitmine on sama oluline kui hoonestusõiguse tasu suurus.

(2) Läbirääkimistega pakkumise läbiviimisel lähtutakse kirjaliku enampakkumise menetlusest, arvestades läbirääkimistega pakkumise erisusi.

(3) Komisjoni koosseisu peab kuuluma kinnisasja asukoha järgse linnaosa valitsuse, linnavara valitseja, linnavaraameti ja linnaplaneerimise ameti esindaja.

(4) Komisjon võib igal läbirääkimistega pakkumise menetluse etapil küsida pakkujalt pakkumuse kohta selgitusi.

### **§ 23. Pakkumise lisatingimused**

(1) Pakkumise lisatingimusteks võivad olla ehitusõigus või -tähtjad või muud korra §-s 7 määratud tingimused.

(2) Pakkumise korraldajal on õigus kehtestada arvuliselt väljendatavatele lisatingimustele piirsuursusi.

### **§ 24. Pakkumuste kontrollimine, protesti esitamine ja lahendamine ning pakkumuse nõuetele vastavuse kinnitamine**

(1) Komisjon kontrollib saabunud pakkumusi ning teeb kõigile pakkujatele enampakkumisele järgneval tööpäeval kirjalikult teatavaks pakkumuste nõuetele vastavuse või mittevastavuse.

(2) Kolme tööpäeva jooksul pärast käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud pakkumuste nõuetele vastavusest või mittevastavusest teadasaamist on enampakkumisel osalejal õigus esitada protest enampakkumise läbiviimise kohta.

(3) Esitatud protest lahendatakse korra § 32 lõike 2 kohaselt.

(4) Kümme tööpäeva pärast pakkumuste esitamist kinnitab ametiasutuse juht haldusaktiga tulemused pakkumuste nõuetele vastavuse ja mittevastavuse kohta või jätab need kinnitamata korra § 36 kohaselt.

#### **§ 25. Läbirääkimised**

(1) Komisjon kutsub läbirääkimistele nõuetele vastava pakkumuse teinud pakkuja. Nõuetele mittevastava pakkumuse esitanud pakkuja läbirääkimistele ei lubata.

(2) Läbirääkimiste sisu ei avaldata avalikkusele ega teistele pakkujatele. Avalikustada võib asjaolu, mitu pakkumust on tehtud ja mitu neist vastab nõuetele.

#### **§ 26. Lõplike pakkumuste esitamine ja avamine**

(1) Pärast läbirääkimiste lõppu esitavad pakkujad korra §-s 7 nimetatud linnavalitsuse korralduses või linnavolikogu otsuses sätestatud või ametiasutuse määratud tähtpäevaks kirjalikult oma lõpliku pakkumuse hoonestusõiguse seadmise tasu või hoonestusõiguse aastatasu ja kõigi lisatingimuste kohta ning nõutud dokumendid. Lõplik pakkumus ei tohi olla linnale esialgselt pakkumusest ebasoodsam.

(2) Võrdväärsete pakkumuste esitajatele annab komisjon hoonestaja selgitamiseks võimaluse oma lõplikku pakkumust kümne tööpäeva jooksul täiendada.

(3) Lõplike pakkumiste avamisel lähtutakse korra §-s 20 sätestatud kirjaliku enampakkumise protseduurist.

#### **§ 27. Enampakkumise võitja**

Enampakkumise võitja määrab korra §-s 4 nimetatud hoonestusõiguse seadmise otsustaja enampakkumise tulemuste kinnitamisel vastavalt korra §-le 34.

## **5. jagu**

### **Elektroonilise enampakkumise kord**

#### **§ 28. Enampakkumisel osalemine**

(1) Elektroonilisel enampakkumisel teevad osalejad pakkumusi ja suhtlevad pakkumise korraldajaga üldkasutatava andmesidevõrgu vahendusel. Osalejate kasutajanimed ja tehtud pakkumused on kõigile enampakkumisel osalejatele üldkasutatava andmesidevõrgu vahendusel reaalajas kättesaadavad.

(2) Elektroonilisel enampakkumisel osaleda soovija registreerib end üldkasutatava andmesidevõrgu vahendusel.

(3) Elektroonilisel enampakkumisel osaleja on kohustatud järgima enampakkumise protseduuri reegleid ja tingimusi ning tasuma enda pakutud hinna, kui enampakkumise tulemused kinnitatakse tema kasuks.

(4) Elektroonilisel enampakkumisel osaleja tasub tagatisraha, kui see on enampakkumise tingimustes ette nähtud.

(5) Elektroonilisel enampakkumisel osaleja võib teha piiramatut arvu pakkumusi, mis ei tohi olla alla alghinna.

#### **§ 29. Enampakkumise avamine**

Elektrooniline enampakkumine avatakse enampakkumise teates märgitud ajal ja kohas vajaliku teabe kättesaadavaks muutmise ning pakkumuste tegemise võimaldamise teel.

#### **§ 30. Enampakkumise lõppemine**

(1) Enampakkumine lõpeb enampakkumise tingimustes märgitud tähtpäeval. Kui enampakkumine on pikeneva lõpuga, lõpeb see enampakkumise tingimustes märgitud tähtpäeval, kui enampakkumise pikenevaks lõpuks määratud perioodi jooksul enne tähtpäeva saabumist ei ole esitatud ühtegi uut pakkumust.

(2) Kui pikenevaks lõpuks määratud perioodi jooksul enne tähtpäeva saabumist esitatakse uus pakkumus, loetakse selle esitamise hetk pikenevaks lõpuks määratud perioodi uueks alguseks ja enampakkumine pikeneb.

Pikeneva lõpuga enampakkumine pikeneb seni, kuni pikenevaks lõpuks määratud perioodi jooksul esitatakse uus pakkumus.

(3) Kui pikenevaks lõpuks määratud perioodi jooksul ei esitata ühtegi uut pakkumust, siis enampakkumine lõpeb.

(4) Elektroonilise enampakkumise võidab kõrgeima pakkumuse teinud osaleja.

## **6. jagu**

### **Enampakkumise tulemuste kinnitamine**

#### **§ 31. Enampakkumise tulemustest teatamine**

(1) Suulise enampakkumise tulemused teeb komisjon teatavaks enampakkumise ruumis pärast enampakkumise võitja selgumist.

(2) Kirjaliku enampakkumise tulemused teeb komisjon kirjalikult teatavaks kõigile pakkujatele enampakkumisele järgneval tööpäeval.

(3) Läbirääkimistega pakkumise lõplikud tulemused (mitu pakkumust esitati ja mitu neist vastab nõuetele) teeb komisjon kirjalikult teatavaks kõigile lõpliku pakkumuse teinud osalejatele lõplike pakkumuste avamisele järgneval tööpäeval, arvestades korra § 26 lõikes 2 sätestatud erisust.

(4) Elektroonilise enampakkumise tulemused teeb enampakkumise korraldaja kõigile osalejatele teatavaks enampakkumise korraldamise aadressil üldkasutatavas andmesidevõrgus kohe pärast enampakkumise võitja selgumist.

#### **§ 32. Protesti esitamine ja lahendamine**

(1) Kümne tööpäeva jooksul pärast enampakkumise tulemuste teatavaks tegemist on pakkujal õigus esitada komisjonile protest enampakkumise läbiviimise kohta.

(2) Komisjon registreerib saadud protestid ja esitab need koos oma seisukohaga kahe tööpäeva jooksul ametiasutuse juhile, kes kolme tööpäeva jooksul teeb otsuse protesti rahuldamise või rahuldamata jätmise kohta.

#### **§ 33. Suulise, kirjaliku ja elektroonilise enampakkumise tulemuste kinnitamine**

(1) Kahekümne tööpäeva jooksul pärast enampakkumise toimumist annab ametiasutuse juht haldusakti pakkujate kvalifitseerimise ning enampakkumise tulemuse kinnitamise või kinnitamata jätmise kohta.

(2) Enampakkumise tulemuste kinnitaja on kohustatud kontrollima talle esitatud dokumentide alusel enampakkumisel osalenud isikute õigust enampakkumisel osaleda ning enampakkumise protseduuri järgimist enampakkumisel.

(3) Ametiasutuse juhi haldusakt enampakkumise tulemuste kinnitamise kohta peab sisaldama järgmisi andmeid:

- 1) kasutusse antava kinnisasja aadress, kinnistusregistriosa number, katastritunnus, pindala, sihtotstarve;
- 2) otsus pakkujate kvalifitseerimise kohta;
- 3) hoonestaja andmed (füüsilise isiku puhul nimi, isikukood või sünniaeg ja elukoht, juriidilise isiku puhul juriidilise isiku nimi, registrikood ja asukoht);
- 4) hoonestusõiguse seadmise tasu või hoonestusõiguse aastatasu suurus;
- 5) hoonestusõiguse seadmise muud tingimused.

(4) Ametiasutuse juhi haldusakt avaldatakse Tallinna veebilehel ja ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid.

#### **§ 34. Läbirääkimistega pakkumise tulemuste kinnitamine**

(1) Läbirääkimistega pakkumise tulemused kinnitab ametiasutuse ettepanekul linnavalitsus või linnavolikogu olenevalt sellest, kumb on otsustanud hoonestusõiguse seadmise, arvestades korra § 7 lõikes 3 sätestatud erisust.

(2) Kahekümne tööpäeva jooksul pärast lõplike pakkumuste saamist vormistab komisjon lõplike pakkumuste protokoll, kus esitab põhjendatud arvamuse parima pakkumise kohta.

(3) Ametiasutus koostab käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud protokoll alusel olenevalt hoonestusõiguse seadmise otsustajast ja arvestades korra § 7 lõikes 3 sätestatud erisust kas linnavalitsuse korralduse või linnavolikogu otsuse eelnõu, milles märgitakse:

- 1) kasutusse antava kinnisasja aadress, kinnistusregistriosa number, katastritunnus, pindala, sihtotstarve;
- 2) hoonestaja andmed (füüsilise isiku puhul nimi, isikukood või sünniaeg ja elukoht, juriidilise isiku puhul juriidilise isiku nimi, registrikood ja asukoht);
- 3) hoonestusõiguse seadmise tasu või hoonestusõiguse aastatasu suurus;



4) hoonestusõiguse seadmise muud tingimused.

(4) Linnavalitsuse korraldus või linnavolikogu otsus avaldatakse Tallinna veebilehel ja ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid.

### **§ 35. Enampakkumise võitja õigus sõlmida leping**

(1) Hoonestusõiguse seadmise leping sõlmitakse pakkujaga, kelle pakkumus on korra §-s 33 või 34 sätestatu kohaselt tunnustatud parimaks.

(2) Kui parima pakkumuse teinud pakkuja ei ole kahe kuu jooksul arvates enampakkumise tulemuste kinnitamisest lepingut sõlminud, kaotab ta lepingu sõlmimise õiguse.

### **§ 36. Enampakkumise tulemuste kinnitamata jätmine**

(1) Ametiasutuse juht jätab enampakkumise tulemused haldusaktiga kinnitamata, kui:

- 1) enampakkumise läbiviimisel rikuti märkimisväärselt enampakkumise protseduuri;
- 2) kirjaliku enampakkumise võitjal ei olnud õigust enampakkumisel osaleda;
- 3) suulisel enampakkumisel pakkumusi teinud osalejatest vähemalt ühel ei olnud õigust enampakkumisel osaleda;
- 4) enampakkumisel ilmnes osalejate kokkulepe või kooskõlastatud tegevus, mis mõjutas või võis tunduvalt mõjutada enampakkumise tulemust.

(2) Haldusaktis, millega jäetakse enampakkumise tulemused kinnitamata, märgitakse enampakkumise tulemuste kinnitamata jätmise põhjused. Enampakkumise protokollile tehakse enampakkumise tulemuste kinnitamata jätmise kohta märge viitega selle aluseks olevale haldusaktile.

## **7. jagu**

# **Enampakkumise nurjunuks tunnistamine ja enampakkumise tulemuste tühistamine**

### **§ 37. Enampakkumise nurjunuks tunnistamine**

Ametiasutuse juht tunnistab haldusaktiga enampakkumise nurjunuks, kui:

- 1) suulisele enampakkumisele ei ilmunud ühtegi osalejat või kui ühtegi osalejat ei lubata pakkumisel osaleda korra § 15 lõikes 2 nimetatud juhul;
- 2) kõik suulisel enampakkumisel osalejad on kaotanud enampakkumisel osalemise õiguse korra § 17 lõike 2 kohaselt;
- 3) ükski osaleja ei nõustu andma korra § 18 lõikes 2 nimetatud nõusolekut;
- 4) korra § 21 lõikes 2 nimetatud lisavoorus ei ole esitatud ühtegi pakkumust;
- 5) enampakkumisele ei ole esitatud ühtegi pakkumust;
- 6) läbirääkimistega pakkumisel ei esitatud ühtegi sobivat lõplikku pakkumust.

### **§ 38. Tagatistrahaga tasaarvestus ja tagastamine**

(1) Enampakkumise võitja makstud tagatistrahaga võetakse lepingu sõlmimisel arvesse hoonestusõiguse seadmise tasu või hoonestusõiguse tasu osalise tasumisena. Kui pakkumise tagatiseks oli garantiid, tagastatakse kehtiv garantiikirja enampakkumise võitjale pärast hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimist. Teistele enampakkumisel osalejatele tagastab enampakkumise korraldaja tagatistrahaga täies ulatuses või garantiikirja kümne tööpäeva jooksul pärast enampakkumise tulemuste kinnitamist.

(2) Enampakkumisest loobumise korral vastavalt korra §-le 13 ja pakkumise korraldaja või hoonestusõiguse seadmise otsustaja omal algatusel enampakkumise tulemuste tühistamise korral tagastab enampakkumise korraldaja pakkujatele nende makstud tagatistrahaga ja osavõtutasu täies ulatuses või garantiikirja kümne tööpäeva jooksul pärast enampakkumisest loobumise otsustamist.

(3) Enampakkumisel osalejale, kes põhjustas enampakkumise nurjumise või tulemuste kinnitamata jätmise, ning parima pakkumuse teinud pakkujale, kes ei sõlmi kahe kuu jooksul arvates enampakkumise tulemuste kinnitamisest lepingut, ei tagastata tagatistrahaga või realiseeritakse tema esitatud pangagarantiid.

(4) Kui enampakkumise korraldaja ei tagasta tagatistrahaga tähtpäevaks, maksab ta osalejatele viivist 0,03% päevas tagatistrahaga summast.

### § 39. Enampakkumise tulemuste tühistamine

- (1) Kui enampakkumise võitja ei ole kahe kuu jooksul arvates enampakkumise tulemuste kinnitamisest sõlminud hoonestusõiguse seadmise lepingut, on enampakkumise korraldajal õigus tühistada enampakkumise tulemused ja korraldada uus enampakkumine.
- (2) Põhjendatud vajaduse korral on suulise, kirjaliku või elektroonilise enampakkumise korraldajal õigus omal algatusel enampakkumise tulemused tühistada.
- (3) Läbirääkimistega pakkumise korral otsustab käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 sätestatud juhtudel pakkumise tulemuste tühistamise korra §-s 4 nimetatud hoonestusõiguse seadmise otsustaja.
- (4) Enampakkumise tulemuste tühistamise korral ei hüvitata osalejatele enampakkumisel osalemisega seotud kulusid.

## 4. peatükk HOONESTUSÕIGUSE SEADMISE LEPINGU TINGIMUSED

### 1. jagu Hoonestusõiguse tasu

#### § 40. Tasu hoonestusõiguse seadmise eest

- (1) Hoonestaja maksab kinnisasja omanikule hoonestusõiguse seadmise eest tasu, kui selline tingimus on korra §-s 7 nimetatud linnavalitsuse korralduses või linnavolikogu otsuses ette nähtud. Tasu suurus on korra §-s 7 nimetatud linnavalitsuse korralduses või linnavolikogu otsuses määratud rahasumma või avalikul enampakkumisel pakutud kõrgeim hind.
- (2) Hoonestusõiguse seadmise tasu algsuurus määratakse maa maksustamishinnast või hoonestusõiguse harilikust väärtusest lähtudes. Hoonestusõiguse harilik väärtus on selle kohalik keskmine müügihind (turuhind).
- (3) Hoonestusõiguse seadmise tasu ei määrata, kui avalik enampakkumine korraldatakse hoonestusõiguse aastatasule.
- (4) Hoonestusõiguse seadmise tasu tuleb maksta linna arvelduskontole hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimise ajaks.

#### § 41. Hoonestusõiguse tasu

- (1) Hoonestaja maksab hoonestusõiguse eest tasu, välja arvatud juhul, kui hoonestaja on äriühing, mille kõik aktsiad kuuluvad või ainus osa kuulub Tallinna linnale (edaspidi linna *äriühing*).
- (2) Kui linna osalus osa- või aktsiakapitalis jääb osa või aktsiate võõrandamise tulemusel alla 50% või linna äriühing võõrandab enda kasuks seatud hoonestusõiguse või selle mõttelise osa, muudetakse enne võõrandamistehingut hoonestusõiguse seadmise lepingut selliselt, et hoonestaja on kohustatud maksma hoonestusõiguse eest tasu, mis määratakse käesolevas paragrahvis sätestatu kohaselt. Hoonestusõiguse seadmise lepingu muutmise kohustuse täitmise tagab Tallinna Strateegiakeskus ning lepingu muutmise korraldab linnavaraamet.  
[RT IV, 29.12.2020, 43- jõust. 01.01.2021]
- (3) Hoonestusõiguse aastatasu maksmise kohustus tagatakse hoonestusõiguse tähtaja jooksul kehtiva krediidi- või finantsasutuse garantii või reaalkoormatiseaga, mis kantakse hoonestusõiguse kinnistusregistriossa hoonestusõigusega koormatava kinnisasja omaniku kasuks. Reaalkoormatise seadmisel lepitakse kokku, et hoonestusõiguse aastatasu tagav reaalkoormatis jääb püsima, kui kinnisasja omanik reaalkoormatise alusel või mõne teise eespool või samal järjekohal asuva piiratud asjaõiguse omanik hoonestusõigusele sissenõude pöörab.
- (4) Hoonestusõiguse aastatasu suurus on sõltuvalt katastriüksuse sihtotstarbest järgmine:
  - 1) äri-, tootmis- ja transpordimaa puhul 3% maa maksustamishinnast;  
[RT IV, 20.06.2023, 12- jõust. 23.06.2023]
  - 2) [kehtetu -RT IV, 20.06.2023, 12- jõust. 23.06.2023]
  - 3) muude katastriüksuse sihtotstarvete puhul 2% maa maksustamishinnast.
- (5) Kui hoonestusõiguse alusel püstitatakse ärimaa sihtotstarbega kinnisasjale olulise avaliku huviga ehitise, määratakse hoonestusõiguse aastatasu suurus detailplaneeringus või ehitusprojektis määratud ehitusõigusest tulenevalt proportsionaalselt nimetatud tegevuseks vajaliku ehitise osas 0,5% maa maksustamishinnast ning muude ehitiste osas käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatud protsent maa maksustamishinnast.  
[RT IV, 20.06.2023, 12- jõust. 23.06.2023]

(6) Käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatud hoonestusõiguse aastatasust erineva aastatasu määramiseks korraldatakse avalik enampakkumine või tellitakse kinnisasja turuväärtuse leidmiseks hindamine. Avalikul enampakkumisel on algtasuks käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatud protsent maa maksustamishinnast või turuväärtusest. Aastatasu suuruseks määratakse avaliku enampakkumise tulemusel saadud summa või käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatud protsent eksperthinnangus leitud kinnisasja turuväärtusest.  
[RT IV, 20.12.2023, 13- jõust. 23.12.2023]

(7) Kui hoonestusõiguse seadmisel ei ole kinnisasja kohta kehtivat detailplaneeringut, tellib kinnisasja omanik juhul, kui selline tingimus oli korra §-s 7 nimetatud linnavalitsuse korralduses või linnavolikogu otsuses sätestatud, pärast detailplaneeringu kehtestamist selles ette nähtud kinnisasja jagamisel või kinnisasjade ühendamisel tekkivate kinnisasjade hindamise. Hoonestusõiguse aastatasu muudetakse selliselt, et iga tekkiva kinnisasja hoonestusõiguse aastatasu moodustab käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatud protsendi eksperthinnangus leitud kinnisasja turuväärtusest. Kinnisasja hindamisel ei arvestata kinnisasja koormavat hoonestusõigust.

(8) Kui hoonestusõigus ei ulatu kogu kinnisasjale, määratakse hoonestusõiguse aastatasu proportsionaalselt kinnisasja pindalaga, millele hoonestusõigus ulatub.

#### **§ 42. Hoonestusõiguse tasu maksmine**

(1) Hoonestaja maksab hoonestusõiguse aastatasu võrdsete osadena kaks korda aastas iga aasta 10. jaanuariks ja 10. juuliks järgneva poolaasta (makseperioodide 1. jaanuar kuni 30. juuni ja 1. juuli kuni 31. detsember) eest ette, kui korra §-s 7 nimetatud linnavalitsuse korralduses või linnavolikogu otsuses ei ole määratud teisiti.

(2) Hoonestusõiguse aastatasu maksmise kohustus algab hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmise päevast. Hoonestaja on kohustatud tasuma esimese hoonestusõiguse tasu ajavahemiku eest hoonestusõiguse kinnistamise päevast kuni makseperioodi lõpuni proportsionaalselt päevade arvuga kümne tööpäeva jooksul pärast hoonestusõiguse kinnistamist, kui korra §-s 7 nimetatud linnavalitsuse korralduses või linnavolikogu otsuses ei ole määratud teisiti.

(3) Hoonestaja maksab hoonestusõiguse aastatasu linna arvelduskontole. Arvelduskonto numbri muutumisest teatab ametiasutus hoonestajale kirjalikult kahe nädala jooksul.

#### **§ 43. Hoonestusõiguse tasu muutmise**

(1) Hoonestusõiguse aastatasu muudetakse maa maksustamishinna muutmise kohaselt, kui korra §-s 7 nimetatud linnavalitsuse korralduses või linnavolikogu otsuses ei ole määratud teisiti.

(2) Hoonestusõiguse aastatasu muutmise nõude tagamiseks kantakse hoonestusõiguse kinnistusregistriossa reaalkoormatisele samale järjekohale vastav märge juhul, kui hoonestusõiguse aastatasu maksmise kohustus on tagatud reaalkoormatisele.

(3) Maa maksustamishinna muutumisega seotud hoonestusõiguse aastatasu muutmisel saadakse hoonestusõiguse aastatasu uus suurus kehtiva aastatasu korrutamisel kordajaga, mis saadakse maa uue maksustamishinna jagamisel maa maksustamishinnaga, mis kehtis vahetult enne maa uue maksustamishinna kehtestamist.

(4) Kui hoonestusõiguse aastatasu suurus on määratud enampakkumise tulemusel, liidetakse kehtivale hoonestusõiguse aastatasule summa, mis saadakse uue maa maksustamishinna ja seni kehtinud maa maksustamishinna vahe korrutamisel kordajaga, mis on äri-, tootmis- ja tarnspordimaa katastriüksuse sihtotstarbe puhul 0,03 ning ülejäänud sihtotstarvete puhul 0,02.  
[RT IV, 20.06.2023, 12- jõust. 23.06.2023]

(5) Hoonestusõiguse aastatasu uus suurus ei või olla väiksem kehtivast hoonestusõiguse aastatasust.  
[RT IV, 20.06.2023, 12- jõust. 23.06.2023]

(6) Hoonestaja kohustub maksma hoonestusõiguse aastatasu uues suuruses alates maksetähtajast, mis järgneb päevale, kui hoonestusõigusega koormatava kinnisasja omanik teavitab hoonestajat kirjalikult aastatasu uuest suurusest, kui korra §-s 7 nimetatud linnavalitsuse korralduses või linnavolikogu otsuses ei ole määratud teisiti.

(7) Hoonestusõiguse aastatasu muutmise seotud kulud (notaritasu ja riigilõivu) tasub hoonestaja, kui korra §-s 7 nimetatud linnavalitsuse korralduses või linnavolikogu otsuses ei ole määratud teisiti.

## **2. jagu**

# Muud tingimused

## § 44. Olemasolev ehitis

Ehitis, mis oli hoonestusõiguse seadmisel olemas ja millele hoonestusõigus laieneb, on hoonestusõiguse oluline osa. Ehitise valitseja (linnavara valitseja) annab ehitise valduse hoonestajale üle korra §-s 7 nimetatud linnavalitsuse korralduses või linnavolikogu otsuses sätestatud tingimustel ja tähtpäevaks. Ehitise üleandmisel lähtutakse linnavara võõrandamise korra sätetest.

## § 45. Ehitusõigus ja -kohustus

(1) Hoonestajal on õigus ja kohustus ehitada detailplaneeringus või hoonestusõiguse seadmise tingimustes ette nähtud ehitis valmis korra §-s 7 nimetatud linnavalitsuse korralduses või linnavolikogu otsuses määratud tähtpäevaks.

(2) Hoonestusõiguse alusel püstitatava ehitise peab projekteerima ja ehitama hea ehitustava ning ehitamist ja ehitusprojekti käsitlevate õigusaktide kohaselt.

(3) Kui hoonestaja ei täida ehituskohustust tähtpäevaks, on kinnisasja omanikul õigus hoonestajalt nõuda leppetrahvi 2% hoonestusõiguse aastatasust, kuid mitte vähem kui 100 eurot ja mitte rohkem kui 500 eurot iga tähtpäeva ületava päeva eest.

[RT IV, 19.06.2020, 7- jõust. 22.06.2020]

## § 46. Detailplaneeringu koostamise kulude hüvitamine

Hoonestaja kohustub hüvitama teisele isikule või kinnisasja omanikule osaliselt või täielikult detailplaneeringu kulutused, mis on tehtud selle kinnisasja maa-ala kohta, millele hoonestusõigus seatakse, kui selline tingimus on korra §-s 7 nimetatud linnavalitsuse korralduses või linnavolikogu otsuses sätestatud.

## § 47. Ehitise kasutamine

(1) Hoonestaja on kohustatud kasutama ehitist korra §-s 7 nimetatud linnavalitsuse korralduses või linnavolikogu otsuses märgitud viisil, kui kasutamise tingimused on linnavalitsuse korralduses või linnavolikogu otsuses sätestatud.

(2) Kui hoonestaja ei kasuta ehitist sihtotstarbeliselt, on kinnisasja omanikul õigus nõuda hoonestajalt leppetrahvi 2% hoonestusõiguse aastatasust, kuid mitte vähem kui 100 eurot ja mitte rohkem kui 500 eurot iga tähtpäeva ületava päeva eest, mil hoonestaja rikub ehitise sihtotstarbelise kasutamise kohustust.

[RT IV, 19.06.2020, 7- jõust. 22.06.2020]

## § 48. Ehitise ja kinnisasja korrashoiu kohustus

(1) Hoonestaja on kohustatud hoidma hoonestusõiguse oluliseks osaks oleva ehitise ja kinnisasja vastavalt hoonestusõiguse ulatusele alaliselt heas seisukorras. Korrashoiuks vajalikud parandustööd ja uuendused on hoonestaja kohustatud tegema kinnisasja omaniku (linnavara valitseja) määratud tähtpäevaks.

(2) Kui hoonestaja ei täida ehitise ja kinnisasja korrashoiu kohustust kinnisasja omaniku nõutud tähtpäevaks, on kinnisasja omanik õigustatud laskma teha vajalikud tööd hoonestaja kulul.

## § 49. Ehitise säilimise tagamine

(1) Hoonestaja on kohustatud kindlustama hoonestusõiguse oluliseks osaks oleva ehitise kogu hoonestusõiguse kehtivuse ajaks. Kinnisasja omaniku nõudel peab hoonestaja esitama kehtiva kindlustuspoliisi.

(2) Kui hoonestaja ei täida käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud kindlustamiskohustust, on kinnisasja omanikul õigus sõlmida kindlustusleping hoonestaja eest ja nõuda hoonestajalt selleks vajalike kulutuste hüvitamist.

(3) Kui hoonestusõiguse oluliseks osaks olev ehitis hävib tervikuna või osaliselt, on hoonestaja kohustatud ehitise oma kulul üles ehitama või taastama korra §-s 7 nimetatud linnavalitsuse korralduses või linnavolikogu otsuses määratud tähtpäevaks.

(4) Kui hoonestaja ei täida ehitise taastamise kohustust tähtpäevaks, on kinnisasja omanikul õigus nõuda hoonestajalt leppetrahvi 2% hoonestusõiguse aastatasust, kuid mitte vähem kui 100 eurot ja mitte rohkem kui 500 eurot iga tähtpäeva ületava päeva eest.

[RT IV, 19.06.2020, 7- jõust. 22.06.2020]

(5) Ehitise kindlustamise ja taastamise kohustuse tagamiseks tehakse kanne kinnistusraamatusse.

## **§ 50. Hoonestusõiguse koormamine asjaõigusega**

(1) Hoonestusõiguse koormamiseks asjaõigusega on vaja kinnisasja omaniku nõusolekut, mis tuleb kanda kinnistusraamatusse.

(2) Nõusoleku andmise või sellest keeldumise otsustab linnavaraamet.  
[RT IV, 19.06.2020, 7- jõust. 22.06.2020]

## **§ 51. Hoonestusõiguse võõrandamine**

(1) Hoonestusõiguse võõrandamiseks on vaja kinnisasja omaniku nõusolekut. Võõrandamise nõusoleku saamiseks peab hoonestusõiguse omandaja võtma üle kõik kinnisasja omaniku ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslikud kokkulepped. Võõrandamise nõusoleku andmise tingimuste kohta tuleb teha kanne kinnistusraamatusse.

(2) Hoonestusõiguse võõrandamiseks nõusoleku andmise otsustab linnavaraamet.  
[RT IV, 19.06.2020, 7- jõust. 22.06.2020]

## **§ 52. Ostueesõigus**

(1) Hoonestusõiguse seadmisel koormatakse hoonestusõigus ostueesõigusega kinnisasja omaniku kasuks. Ostueesõigus kantakse kinnistusraamatusse.

(2) Hoonestusõiguse võõrandamisel on kinnisasja omanikul ostueesõigus kahe kuu jooksul arvates hoonestusõiguse müügiteate saamise päevast. Müügiteatele tuleb lisada müügilepingu ära kiri.

(3) Ettepaneku ostueesõiguse kasutamise kohta teeb ametiasutus ja asjakohane otsus vormistatakse linnavalitsuse korraldusega.

(4) Hoonestaja soovil seatakse hoonestaja kasuks ostueesõigus hoonestusõigusega koormatud kinnisasja võõrandamise korral. Hoonestaja ostueesõigus kantakse kinnistusraamatusse.

## **§ 53. Hoonestusõiguse langemine kinnisasja omanikule**

(1) Kinnisasja omanikul on õigus nõuda hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguse enda või tema nimetatud isiku nimele kandmiseks, kui hoonestaja ei täida korra § 45 lõikes 1 või § 49 lõikes 3 nimetatud tingimusi või rikub märkimisväärselt muid lepingulisi kohustusi.

(2) Kui hoonestusõigus langeb kinnisasja omanikule, on hoonestaja kohustatud kinnisasja omaniku nõudmisel ehitise kinnisajalt ära vedama.

(3) Hoonestusõiguse langemisel kinnisasja omanikule otsustab hoonestusõiguse kinnistusraamatust kustutamise ametiasutuse ettepanekul linnavalitsus.

(4) Kinnisasja omanik ei maksa hoonestusõiguse endale langemise korral hoonestajale hüvitist, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõikes 5 sätestatud juhul.

(5) Kinnisasja omanik maksab elamu püstitamiseks seatud hoonestusõiguse endale langemise korral hoonestajale 2/3 hoonestusõiguse harilikust väärtusest.

## **§ 54. Maksud ja avalik-õiguslikud koormatised**

Kõik hoonestusõigusega koormatud kinnisasjal lasuvad maksud tasub ja avalik-õiguslikud reaalkoormatised kannab hoonestaja.

## **§ 55. Koormamine reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega**

Hoonestaja kohustub nõustuma reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmisega kinnisajale ja hoonestusõigusele olemasolevate ja rajatavate tehnovõrkude ja -rajatiste teenindamiseks ja remontimiseks selle eest tasu nõudmata.

## **§ 56. Ehitise saatus hoonestusõiguse tähtpäeva saabumisel**

(1) Kinnisasja omanikul on õigus hiljemalt üks aasta enne hoonestusõiguse tähtpäeva saabumist nõuda ehitise endale jätmist.

(2) Hoonestusõiguse lõppemisel selle tähtaja möödumise tõttu ei maksa kinnisasja omanik hoonestajale hüvitist kinnisajale jääva ehitise eest, kui korra §-s 7 nimetatud linnavalitsuse korralduses või linnavolikogu otsuses ei

ole määratud teisiti. Kinnisasjale jääva ehitise eest võib hüvitist maksta üksnes juhul, kui tegemist on elamuga või kui seda tingib oluline avalik huvi. Kinnisasja omanik vabaneb hüvitise maksmise kohustusest, kui ta pikendab hoonestusõiguse tähtaega ehitise eeldatava püsimise aja lõpuni. Kui hoonestaja ei nõustu tähtaja pikendamisega, kaotab ta õiguse hüvitist saada.

(3) Kui pooled ei jõua kokkuleppele hoonestusõiguse turuväärtuses, valivad nad ühiselt eksperdi, kes selgitab välja hoonestusõiguse turuväärtuse hoonestusõiguse tähtpäeva saabumise ajal.

(4) Hoonestusõiguse tähtpäeva saabumisel on hoonestaja kohustatud kinnisasja omaniku nõudmisel ehitise kinnisasjalt ära vedama.

(5) Kinnisasja omanik on kohustatud esitama ehitise äravedamise nõude vähemalt üks aasta enne tähtaja lõppu. Kui hoonestusõigus langeb kinnisasja omanikule, sätestatakse äravedamise nõude esitamise tähtaeg linnavalitsuse korralduse või linnavolikogu otsusega olenevalt sellest, kumb on otsustanud kinnisasjale hoonestusõiguse seadmise.

(6) Kui hoonestaja ei täida ehitise kinnisasjalt äravedamise kohustust, maksab hoonestaja kinnisasja omanikule leppetrahvi 2% hoonestusõiguse aastatasust, kuid mitte vähem kui 100 eurot ja mitte rohkem kui 500 eurot iga tähtpäeva ületava päeva eest.

[RT IV, 19.06.2020, 7- jõust. 22.06.2020]

#### **§ 57. Viivise maksmine**

Kui hoonestaja ei tasu hoonestusõiguse tasu ja hoonestusõiguse seadmise lepingu alusel esitatud arveid tähtpäevaks, on ta kohustatud maksma viivist 0,05% tasumata summalt iga tasumisega viivitatud päeva eest.

[RT IV, 19.06.2020, 7- jõust. 22.06.2020]

#### **§ 58. Hoonestusõiguse korterihoonestusõigusteks jagamine**

Hoonestusõiguse korterihoonestusõigusteks jagamise nõusoleku andmise otsustab linnavalitsus. Et tagada hoonestusõiguse tasu maksmine, tuleb nõusoleku andmisel otsustada hoonestusõigusele seatud reaalkoormatise jagamine tekkivate korterihoonestusõiguste vahel.

#### **§ 59. Muud tingimused**

Vajaduse korral võib korra §-s 7 nimetatud linnavalitsuse korralduses või linnavolikogu otsuses ette näha muid käesolevas jaos nimetatud tingimusi.

## **5. peatükk HOONESTUSÕIGUSE SEADMISE LEPINGU SÕLMIMINE JA TÄITMINE**

#### **§ 60. Lepingu sõlmimise alus**

(1) Otsustuskorras hoonestusõiguse seadmisel on lepingu sõlmimise alus korra §-s 7 nimetatud linnavalitsuse korraldus või linnavolikogu otsus.

(2) Suulise, kirjaliku ja elektroonilise enampakkumise korras hoonestusõiguse seadmisel on lepingu sõlmimise alus korra §-s 7 nimetatud linnavalitsuse korraldus või linnavolikogu otsus ja korra § 33 lõikes 2 nimetatud ametiasutuse juhi haldusakt.

(3) Läbirääkimistega pakkumise korras hoonestusõiguse seadmisel on lepingu sõlmimise alus korra §-s 7 nimetatud linnavalitsuse korraldus või linnavolikogu otsus ja korra § 34 lõikes 1 nimetatud, läbirääkimistega pakkumise tulemusi kinnitav linnavalitsuse korraldus või linnavolikogu otsus.

#### **§ 61. Lepingu sõlmimine**

(1) Hoonestusõiguse seadmise lepingule, reaalkoormatise seadmise lepingule ja asjaõiguslepingule kirjutab linna nimel alla isik, kelle linnapea on selleks notariaalselt volitanud. Nimetatud lepingud võib liita üheks lepinguks.

(2) Lepingute sõlmimise kulud (sh notaritasu ja riigilõivu) tasub hoonestaja.

(3) Kui ehitise püstitamiseks tuleb koostada detailplaneering, kuid detailplaneeringut ei ole kehtestatud, tuleb sõlmida hoonestusõiguse seadmise võlaõiguslik leping. Asjaõigusleping sõlmitakse pärast detailplaneeringu kehtestamist.

[RT IV, 19.06.2020, 7- jõust. 22.06.2020]

## **§ 62. Hoonestusõiguse seadmise lepingus sätestatavad hoonestusõiguse tingimused**

(1) Hoonestusõiguse seadmise lepingus peab olema sätestatud:

- 1) korra §-s 7 nimetatud linnavalitsuse korralduses või linnavolikogu otsuses nimetatud tingimused;
- 2) vaidluste lahendamine;
- 3) juhtumid, mida käsitatakse vääramatu jõuna;
- 4) poolte kokkulepe piiratud asjaõiguste seadmise ning kinnistusraamatusse kannete tegemise kohta.

(2) Vajaduse korral võib lepingus kokku leppida ka muid tingimusi, mis ei ole vastuolus korraga.

## **§ 63. Hoonestusõiguse seadmise lepingu muutmine**

(1) Hoonestusõiguse seadmise lepingu muutmise otsustab ametiasutuse ettepanekul linnavolikogu või linnavalitsus olenevalt sellest, kumb on otsustanud kinnisasjale hoonestusõiguse seadmise.

(2) Kui muudetakse hoonestusõigusega koormatud kinnisasja pindala, sihtotstarvet või ehitusõigust, muudetakse sellele vastavalt ka hoonestusõiguse aastatasu ning hoonestaja ehituskohustust.

(3) Kui hoonestaja on detailplaneeringu kohaselt püstitanud avalikuks kasutamiseks ette nähtud kinnisasjale ehitised ja lepitakse kokku seda kinnisasja koormava hoonestusõiguse võõrandamine Tallinna linnale, võõrandab hoonestaja eelnimetatud hoonestusõiguse Tallinna linnale tasuta.

## **§ 64. Hoonestusõiguse seadmise lepingu täitmise kontroll**

(1) Hoonestusõigusega koormatud kinnisasjade arvestust ning hoonestusõiguse seadmise lepingu tingimuste täitmist kontrollib lepingu sõlminud ametiasutus.

(2) Kontrolli käigus on ametiasutusel õigus teostada hoonestusõigusega koormatud kinnisasja ja sellel asuva ehitise ülevaatus ning kontrollida ehitise kasutamise vastavust lepingule. Kontrolli kohta koostatakse protokoll.

(3) Kui hoonestaja on lepingut rikkunud, annab ametiasutus talle tähtaja lepinguliste kohustuste täitmiseks. Kui hoonestaja ei täida lepingut ka selleks antud tähtaja jooksul, rakendab ametiasutus lepingus ette nähtud sanktsioone või teeb sanktsioonide (sh omanikule langemine) rakendamiseks ettepaneku linnavalitsusele või linnavolikogule olenevalt sellest, kumb on otsustanud kinnisasjale hoonestusõiguse seadmise.

# **6. peatükk LÕPPSÄTTED**

## **§ 64<sup>1</sup>. Hoonestusõiguse tingimused eriolukorrast tulenevate mõjude leevendamiseks**

(1) Kinnisasja koormava hoonestusõiguse 10. juuliks 2020 makstavat teise poolaasta aastatasu alandatakse 50% ehk proportsionaalselt summaga, mille hoonestaja on maksnud ajavahemiku eest 1. aprillist kuni 30. juunini 2020. Muid hoonestusõiguse tingimusi muudetakse hoonestaja põhjendatud taotluse alusel.

(2) Hoonestusõiguse aastatasu vähendamise otsustab linnavaramet. Muude hoonestusõiguse tingimuste muutmise otsustab Tallinna Linnavalitsus hoonestaja põhjendatud taotluse alusel iga hoonestusõiguse kohta eraldi. Hoonestusõiguse aastatasu vähendatakse ja muid hoonestusõiguse tingimusi muudetakse eeldusel, et muutmise vajadus tuleneb väljakuulutatud eriolukorrast.

(3) Lõigetes 1 ja 2 nimetatud soodustused ei laiene hoonestajale:

- 1) kelle kasuks seatud hoonestusõigus koormab elamumaa sihtotstarbega kinnisasja;
- 2) kellega sõlmitud hoonestusõiguse seadmise lepingu suhtes kohaldatakse riigihangete seaduses sätestatud kontsessioonilepingu sätteid;
- 3) kellel on käesoleva määruse jõustumise seisuga täitmata hoonestusõiguse tingimustest tulenev(ad) kohustus(ed);
- 4) kui hoonestajale avaliku sektori poolt riigiabina antava soodustuse brutosumma on kokku üle 800 000 euro;
- 5) kui hoonestaja oli 31. detsembri 2019 seisuga raskustes Euroopa Komisjoni 17. juuni 2014 määruse (EL) nr 651/2014 artikli 2 punkti 18 mõttes.

(4) Soodustuse saamiseks tuleb hoonestajal esitada linnavarametile taotlus, milles:

- 1) hoonestaja kinnitab, et tal ei olnud 31. detsembri 2019 seisuga majanduslikke raskusi;
- 2) on esitatud hoonestusõiguse tingimuse muutmise ettepanek;
- 3) on märgitud põhjus, miks tal ei ole võimalik hoonestusõiguse tasu täies ulatuses maksta või hoonestusõiguse tingimust lepingu kohaselt täita.



(5) Hoonestusõiguse aastatasu vähendamiseks ei sõlmita hoonestusõiguse tingimuste muutmise lepingut. Muude hoonestusõiguse tingimuste muutmiseks sõlmitakse leping. Kui tingimus on hoonestusõiguse sisuks, sõlmitakse ka asjaõigusleping ja tehakse kinnistamisavaldus muudatuse kinnistusraamatusse kandmiseks.

(6) Kui selgub, et hoonestaja puhul, kellele lõikes 1 nimetatud soodustust antakse, kehtib lõike 3 punktis 3 või 4 nimetatud soodustust välistav asjaolu, nõuab linnavaraamet soodustuse saajalt soodustuse tagasi. Toetuse tagasinõudele lisandub liitintress, mida arvestatakse Euroopa Liidu nõukogu määruse (EL) nr 2015/1589 artikli 16 lõike 2 ja Euroopa Komisjoni (EÜ) 21. aprilli 2004 määruse 794/2004 artiklites 9 ja 11 sätestatu kohaselt. [RT IV, 20.05.2020, 4- jõust. 23.05.2020]

#### **§ 64<sup>2</sup>. Olemasoleva hoonestusõiguse tasu muutmine seoses maa maksustamishinna muutumisega alates 1. jaanuarist 2024**

[RT IV, 20.06.2023, 12- jõust. 23.06.2023]

(1) Olemasolevate hoonestusõiguste aastatasusid muudetakse võttes aluseks 1. jaanuarist 2024 kehtima hakkavad maa maksustamishinnad. Hoonestusõiguste uued aastatasud hakkavad kehtima 1. jaanuarist 2024, välja arvatud elamumaa sihtotstarbega kinnisasjadele seatud hoonestusõiguste uued aastatasud, mis hakkavad kehtima alates 1. jaanuarist 2025.

[RT IV, 20.06.2023, 12- jõust. 23.06.2023]

(2) Kui olemasoleva hoonestusõiguse tingimuste kohaselt arvatav uus hoonestusõiguse aastatasu on suurem määruse § 41 lõike 4 kohaselt arvatavast hoonestusõiguse aastatasust, arvutatakse hoonestajaga kokkuleppel uus hoonestusõiguse aastatasu vastavalt määruse § 41 lõikele 4 ning muudetakse vastavalt hoonestusõiguse aastatasu muutmise tingimusi. Nimetatud erisus ei kehti hoonestusõigusele, mille aastatasu on kujunenud enampakkumisel või määratud turuväärtuse alusel.

[RT IV, 20.06.2023, 12- jõust. 23.06.2023]

(2<sup>1</sup>) Hoonestaja taotluse alusel vähendatakse hoonestusõiguse aastatasu, kui maa maksustamishinna määramisel on lähtutud ehitusõiguse hindamismudelist ja hoonestusõiguse tingimustele vastavalt:

[RT IV, 20.12.2023, 13- jõust. 23.12.2023]

1) on hoonestaja valmis ehitanud hoone või hooned, mille maht on detailplaneeringus lubatud ehitusmahust vähemalt 25% võrra väiksem, või

[RT IV, 20.12.2023, 13- jõust. 23.12.2023]

2) ei ole hoonestaja detailplaneeringuga lubatud hoonet või hooneid püstitanud.

[RT IV, 20.12.2023, 13- jõust. 23.12.2023]

(2<sup>2</sup>) Käesoleva paragrahvi lõikes 2<sup>1</sup> nimetatud juhul määratakse hoonestusõiguse aastatasu suuruseks korra § 41 lõikes 4 nimetatud protsent kinnisasja turuväärtusest, mille väljaselgitamiseks tellib linnavaraamet eksperthinnangu. Eksperthinnangu tellimise kulud tasub hoonestaja.

[RT IV, 20.12.2023, 13- jõust. 23.12.2023]

(3) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1, 2 ja 2<sup>1</sup> nimetatud hoonestusõiguse aastatasu ning lõigetes 2 ja 2<sup>1</sup> nimetatud hoonestusõiguse tingimuste muutmise otsustab linnavalitsus ning hoonestusõiguse aastatasu ja tingimuste muutmise kaasnevad kulud tasub hoonestaja.

[RT IV, 20.12.2023, 13- jõust. 23.12.2023]

#### **§ 65. Määruse kehtetuks tunnistamine**

[Käesolevast tekstist välja jäetud.]