

HOONESTUSÕIGUSE SEADMISE LEPINGU PÕHITINGIMUSED

Konkursi korraldaja: Haljala Vallavalitsus

Konkurss: Käsmu sadama rajamiseks hoonestusõiguse seadmise konkurss

Hoonestusõiguse seadmine

1. Hoonestusõigus seatakse kinnistule, kinnistusregistri registriosas number 5526031, asukohaga Merekooli tn 5, Käsmu küla, Haljala vald, pindalaga 1771 m² (edaspidi **Kinnistu**).
2. Hoonestusõigus ulatub kogu Kinnistu pindalale. Hoonestusõigus ei laiene liinidele, trassidele ja muudele kommunikatsioonidele, mis läbivad Kinnistut ja kuuluvad kolmandatele isikutele.
3. Hoonestusõiguse seadja seab Kinnistule hoonestusõiguse Hoonestaja kasuks 27 aastaks Lepingus toodud tingimustel (edaspidi Hoonestusõigus). Mõlema poole ettepanekul võidakse nimetatud tähtaega pikendada järgmiseks 13 aastaks.
4. Hoonestusõiguse omandamise tasu on 1 euro, mille Hoonestaja tasub Hoonestusõiguse seadjale 30 päeva jooksul Lepingu jõustumisest arvates ja kaks alalist tasuta kohta vastavalt punktile 11.

Hoonestusõiguse sisu

5. Hoonestaja on õigustatud ja kohustatud täitma järgmised ülesanded:
 - 5.1. Rajama hoonestusõigusega koormataval alal komplekselt Haljala Vallavolikogu 20. märtsi 2018 otsusega nr 39 kehtestatud detailplaneeringuga „Käsmu sadama detailplaneering“ ettenähtud sadamarajatised ning sadamaga seotud hooned, sh teed ja platsid, valgustuse. Hoonestusõiguse omaja ei või Kinnistu omaniku nõusolekuta koormata hoonestusõiguse ala hoonete ja rajatistega, sh ehitistega, mille ehitisealune pind on alla 20 m², mida ei ole kavandatud detailplaneeringuga. Korraldama kas ise või lepingulisel alusel rajatava väikesadama opereerimist kogu hoonestusõiguse tähtaja jooksul, sh tagama sadamas asuvate rajatiste hooldamise ja säilimise.
 - 5.2. Jälgima sadama ning selle juurde kuuluva akvatooriumi kasutamisel kõiki kohaliku omavalitsuse ja Eesti Vabariigi õigusaktides toodud nõudeid.
 - 5.3. Hindama veokoormust keskkonnale, sh taotlema selleks luba Maanteeametilt.
6. Ehitise projekteerimis- ja ehitustööd peavad olema teostatud vastavalt Eestis kehtivatele tehnilistele normidele, standarditele, tehnilistele tunnustele või nendega samaväärsetele ning vastama Eestis kehtivatele taoliste hoonete ja rajatiste projekteerimist ja ehitamist reguleerivatele õigusaktidele.
7. Hoonestusõigusega koormataval alal paiknevad ehitis- ja sadamaregistrisse kandmata rajatised. Olemasolevate rajatiste lammutamiseks ja uue hoone ning uute rajatiste püstitamiseks tuleb Hoonestusõiguse seadjalt taotleda ehitusluba.
8. Hoonestaja peab alustama ehitiste projekteerimistöödega kahe kuu jooksul arvates hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse ja hiljemalt 2020. aastal esitama projektdokumentatsiooni ehitusloa väljastamiseks. Hoonestaja peab lõpetama ehitustööd, vormistama kasutusloa ja avama sadama kasutamiseks hiljemalt kaks aastat peale ehitusloa väljastamist. Nimetatud tähtaeg pikeneb kui hoonestusõigusega seotud kohaliku omavalitsuse aktid vaidlustatakse või toimib asjaolu, mis on käsitletav vääramatu jõuna.

9. Hoonestaja on kohustatud täitma hoonestusõigusega koormataval alal paiknevate ja rajatavate tehnovõrkude ja -rajatiste omanike või valdajate poolt antud tehnilisi tingimusi tehnovõrkude ja -rajatiste kasutamise ning ehitamise kohta, s.h kohustub Hoonestaja lubama teostada tehnovõrkude ja -rajatiste omanikel või valdajatel remondi- ja korrashoiutöid ning mitte kahjustama tehnovõrke ja -rajatise ning Hoonestaja kohustub vajadusel nõustuma Hoonestusõigusele reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmisega tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks, omamiseks, teenindamiseks ja remontimiseks tehnovõrkude- ja rajatiste omanike kasuks.
10. Hoonestaja on kohustatud hoidma rajatavad ehitised kogu hoonestusõigusega hõlmatud alal alaliselt heas seisukorras ning võimaldama eelnevalt Hoonestusõiguse seadjaga kooskõlastatud tingimustel sadama-ala kasutamise avatuna kohalikele rannakaluritele, kohalikule kogukonnale ja Käsmu sadama külalistele. Hoonestusõiguse seadja peab tagama hoonestusõiguse alale takistusteta juurdepääsu, milline võimaldab sadama ekspluateerimist.
11. Hoonestaja peab võimaldama eelnevalt Hoonestusõiguse seadjaga kooskõlastatud tingimustel sadama kasutamiseks kaks tasuta kohta (merepäästele 1 ja SA-le Käsmu Meremuuseum 1 koht).

Hoonestusõiguse võõrandamine ja koormamine

12. Hoonestajal on õigus võõrandada temale lepingu alusel kuuluvat hoonestusõigust Kinnistu igakordse omaniku nõusolekul. Hoonestusõiguse võõrandamisel kinnistu omaniku nõusolekul kolmandale isikule on kinnistu omanikul õigus nõuda kõigi Lepingus märgitud võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmist hoonestusõiguse omandaja poolt. Hoonestaja nõustub vastava kande tegemisega kinnistusraamatusse.
13. Hoonestajal on õigus võõrandada temale lepingu alusel kuuluvat hoonestusõigust tingimusel, et hoonestusõiguse igakordne omandaja võtab üle kõik Omaniku ja Hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslikud kokkulepped tingimusteta.
14. Hoonestajal on õigus koormata temale lepingu alusel kuuluvat hoonestusõigust asjaõigustega Omaniku nõusolekul. Hoonestaja nõustub vastava kande tegemisega kinnistusraamatusse.

Maksud ja avalik-õiguslikud koormatised

15. Kõik hoonestusõigusega koormataval alal lasuvad maksud tasub ning avalik-õiguslikud koormatised kannab Hoonestaja. Nimetatud tingimus kantakse kinnistusraamatusse.
16. Kõik hoonestamise kohustuse täitmise seotud tasud ja lõivud kannab Hoonestaja.