



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

15. jaanuar 2026 nr 29

Vallavara rendile andmise ja Jägala-Joa infokohviku operaatori leidmise kirjaliku eelläbirääkimistega pakkumise väljakuulutamine

Jõelähtme vallale kuulub Jägala-Joa külas Jägala puhkekeskuse kinnistul infokohviku hoone. Hoone paikneb looduskaunis kohas, tuntuima vaatamisväärsuse vahetus läheduses, mida külastab iga-aastaselt ca 100 000 inimest Eesti ja välismaalt.

Kohviku põhieesmärk on lisaks kohvile/teele pakkuda külastajale piirkonnale omaseid maitseid ja meeneid ning pakutavate roogade kõrget kvaliteeti. Infokohviku operaatori ülesandeks on pakkuda avalikkusele lisaks toitlustusteenusele infot turismi, kultuuri ja vaba aja teenuste ning vallas toimuvate muude sündmuste kohta, olles vallale oluliseks partneriks toetades kohaliku omavalitsuse funktsiooni täitmist turismi ja kultuurielu edendamisel.

Eelpool toodut arvestades on põhjendatud, et rendipinna kasutusse andmine toimuks eelläbirääkimistega pakkumise korras, mis võimaldaks paremini tagada eelpool kirjeldatud teenuste kvaliteetset pakkumist ning tagab konkurentsi vallavara kasutusse andmisel, eesmärgiga välja selgitada parim pakkumus.

Kinnitada eelläbirääkimistega pakkumise esemeks oleva rendipinna kasutamise andmise lisatingimused ja nende hindamise põhimõtted vastavalt korralduse lisale.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 punkti 2, Jõelähtme Vallavolikogu 12.09.2006 määruse nr 29 "Jõelähtme vallavara valitsemise kord" § 12 lg 1 punkt 1 ja lõike 2, § 23 lõiked 1, 2 ja 3, annab Jõelähtme Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Kuulutada välja Jägala-Joa külas Jägala puhkekeskuse kinnistul (katastri nr 24501:001:1509) asuva infokohviku hoone (skeem lisatud) koos sisutusega rendile andmiseks kirjalik eelläbirääkimistega pakkumine (edaspidi pakkumine) järgmistel tingimustel:

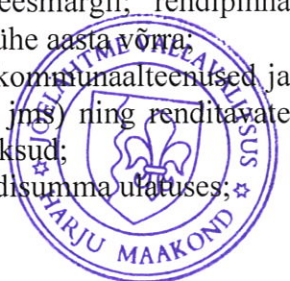
1.1 pakkumise objektiks on punktis 1 toodud rendipinna rent ühe kalendrikuu kohta ja vallavalitsuse poolt kinnitatud lisatingimuste täitmine;

1.2 rendipinna pakkumise alghinnaks on rent 500,00 eurot rendipinna eest ühe kalendrikuu kohta;

1.3 rendipind antakse rendile toitlustus- ja infoteenuste osutamise eesmärgil; rendipinna rendileping sõlmitakse üheks (1) aastaks võimalusega pikendada lepingut ühe aasta võrra;

1.4 rentnik tasub igakuiselt rendipinnaga seotud kõrvalkulud (tarbitavad kommunaalteenused ja üüripinna kasutamise seaduva territooriumi hooldus- ja halduskulud jms) ning renditavate ruumide eest tasumisele kuuluvad kohustuslikud riiklikud ja kohalikud maksud;

1.5 rentnik tasub rendilepingu sõlmimisel rendi ettemaksu ühe (1) kuu rendisumma ulatuses;



1.6 kui rentniku poolt soovitatav rendipinna kasutamine eeldab teatud eritingimuste olemasolu, tagab rentnik omal kulul nende eritingimuste täitmise, vajadusel selleks vajalike lubade saamise;
1.7 rentnikul on omal kulul rendipinna hoolduse-ja remondikohustus;
1.8 rendileandja ei hüvita rentniku poolt rendipinna parendamiseks tehtavaid rendileandjaga kooskõlastamata kulutusi ega maksa rendilepingu lõppemisel ka hüvitisi sellistest parendustest tingitud üüripinna võimaliku väärtuse suurenemise eest;
1.9 rendipinna allkasutusse andmine ilma rendileandja eelneva nõusolekuta pikemaks perioodiks kui 24 tundi on keelatud.

2. Määrata enampakkumise kirjalike pakkumiste esitamise tähtajaks 12.02.2026 kell 12.00, pakkumiste avamise ajaks 13.02.2026 kell 10.00 ja pakkumiste avamise asukohaks Jõelähtme Vallavalitsuse volikogu saal, aadressil Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, Harjumaa. Enampakkumise kirjalikud pakkumised tuleb esitada paber kandjal postiaadressile Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202 Harjumaa.

3. Pakkumise raames esitatava (rendi) pakkumuse tagatisraha suuruseks määrata 500,00 (viissada) eurot. Tagatisraha tuleb tasuda ühele järgmistest Jõelähtme Vallavalitsuse arvelduskontodest: SEB Pank IBAN: EE181010002018903006, Swedbank IBAN: EE432200221012002639, LHV Pank: EE557700771005278302 hiljemalt 12.02.2026. Pakkumise osalejale, kes ei osutunud pakkumise võitjaks, tagastatakse tasutud tagatisraha pakkumise tulemuste kinnitamisest kolme (3) tööpäeva jooksul. Pakkumise võitnud osalejale tagatisraha ei tagastata ning see arvestatakse ettemaksuna tasumisele kuuluva kinnistu osa esimese kalendrikuu rendimakse arvel.

4. Pakkumisest ei või osa võtta isiklikult või esindaja kaudu enampakkumise läbiviimisega seotud isikud, nende abikaasad ning otseliinis sugulased, maksuvõlglaste ja isikud, kellel on valla ees täitmata võlaõiguslikest lepingutest tulenevad rahalised kohustused.

4.1 Pakkumus tuleb esitada kinnises ümbrikus, millel peab olema pakkuja nimi ning aadress. Ümbrik peab olema varustatud märgusõnaga "Infokohviku konkurss" ja kirjega „Mitte avada enne: 13.02.2026 kell 10.00".

4.2 Pakkumine peab olema esitatud paber kandjal, iga leht eraldi nummerdatult ja allkirjastatult, ning sisaldama alljärgnevat andmeid ja dokumente:

4.2.1 nõusolekut rendipinna rentimiseks käesolevas korralduses sätestatud tingimustel;

4.2.2 pakkumisel osaleja täielik nimi, isikukood või sünniaeg, elukoht ja aadress, kontaktandmed või juriidilise isiku puhul nimi, registrikood, asukoht ja aadress, kontaktandmed;

4.2.3 juriidilisest isikust pakkumisel osalejal põhikirjakohase pädeva organi otsus pakkumisel osalemiseks ja pakutud rendihinna suuruse kohta;

4.2.4 juriidilisest või füüsilisest isikust pakkumisel osaleja esindaja puhul volikiri;

4.2.5 pakutav rendihind eurodes rendipinna kasutamise eest ühe kalendrikuu kohta sõnade ja numbritega, nende erinevuse korral arvestatakse sõnadega kirjutatud rendihinna summat;

4.2.6 pakkumuse tegemise kuupäev, pakkumise esitaja allkiri;

4.2.7 koopia tagatisraha tasumist tõendavast dokumendist.

4.2.8 infokohviku tegevuskontseptsioon.

5. Pakkumise ettevalmistamiseks ja läbiviimiseks, sh pakkujatega läbirääkimiste pidamiseks ja pakkumiste hindamiseks moodustada komisjon koosseisus:

4.1. komisjoni esimees: abivallavanem Priit Põldma;

4.2. komisjoni liikmed: arendusnõunik Jaan Tepp; ehitus- ja planeerimisosakonna juhataja Elvis Tõnnison; kommunikatsioonispetsialist Laura Ruul.

6. Pakkumise kuulutus avaldada Jõelähtme valla kodulehel, sotsiaalmeedias, ajalehes „Jõelähtme“ ja ühes üleriikliku leviga ajalehes.



7. Pakkumise korraldaja jätab endale õiguse pidada parima pakkujaga läbirääkimisi.

8. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

Andrus Umboja
vallavanem



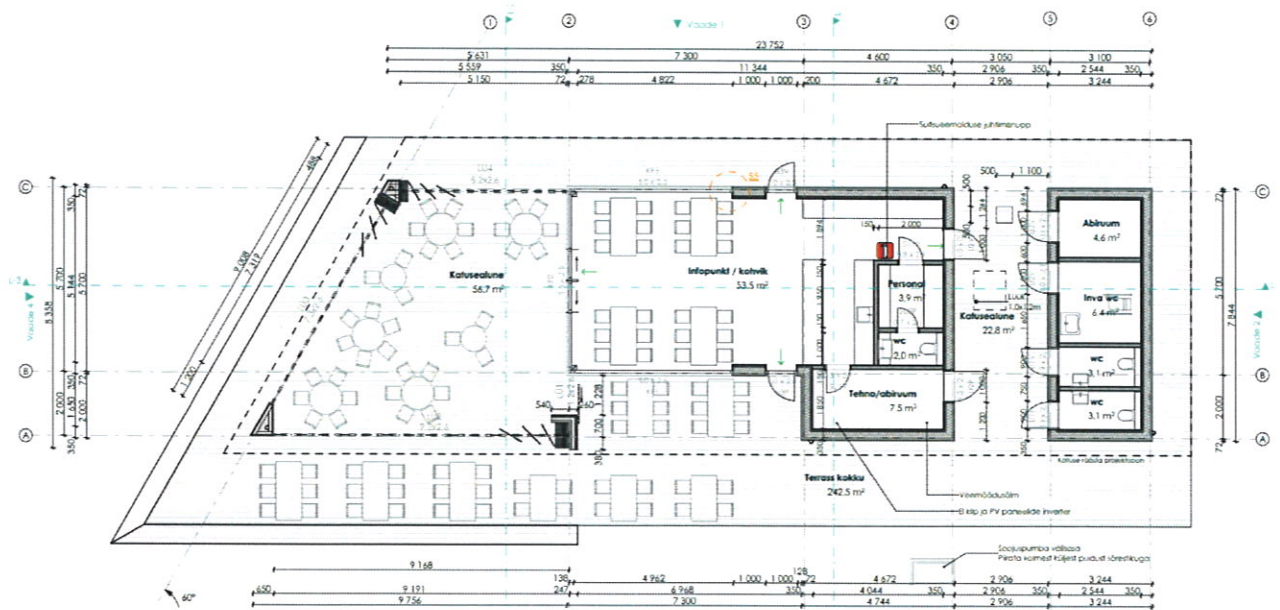
Leho Kure
vallasekretär

Jõelähtme Vallavalitsuse 15.01.2026 korralduse nr 29 „Vallavara rendile andmise ja Jägala-Joa infokohviku operaatori leidmise kirjaliku eelläbirääkimistega pakkumise välja kuulutamine

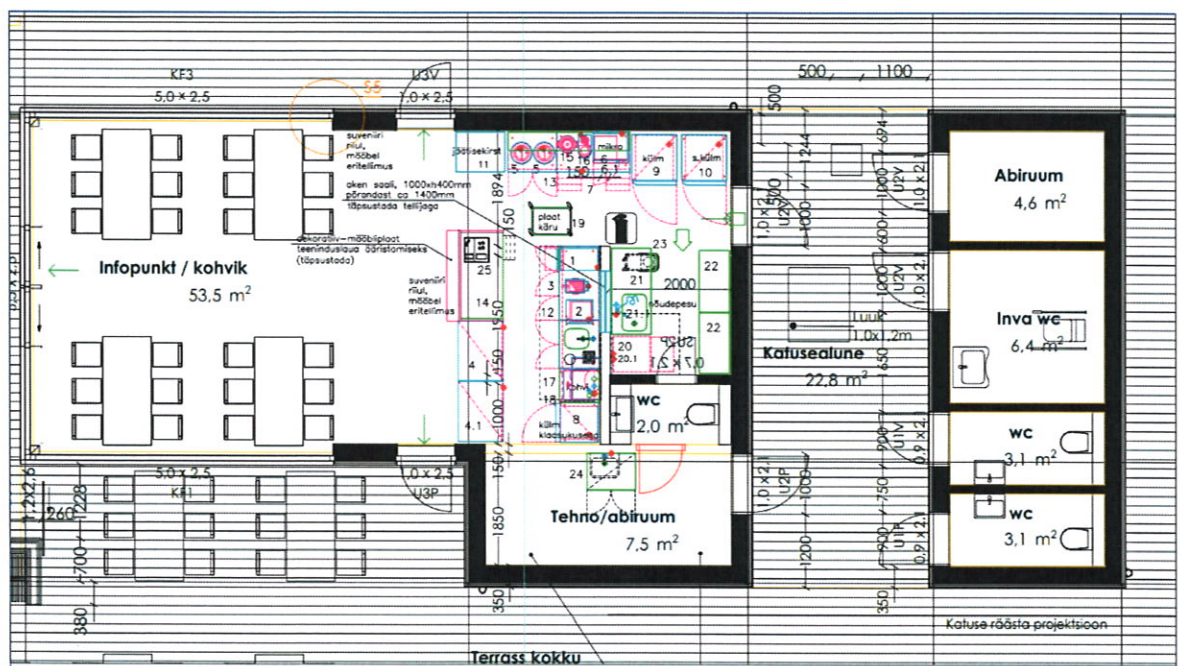
LISA 1

Jägala-Joa külas Jägala puhkekeskuse kinnistul infokohviku hoonepilaan.

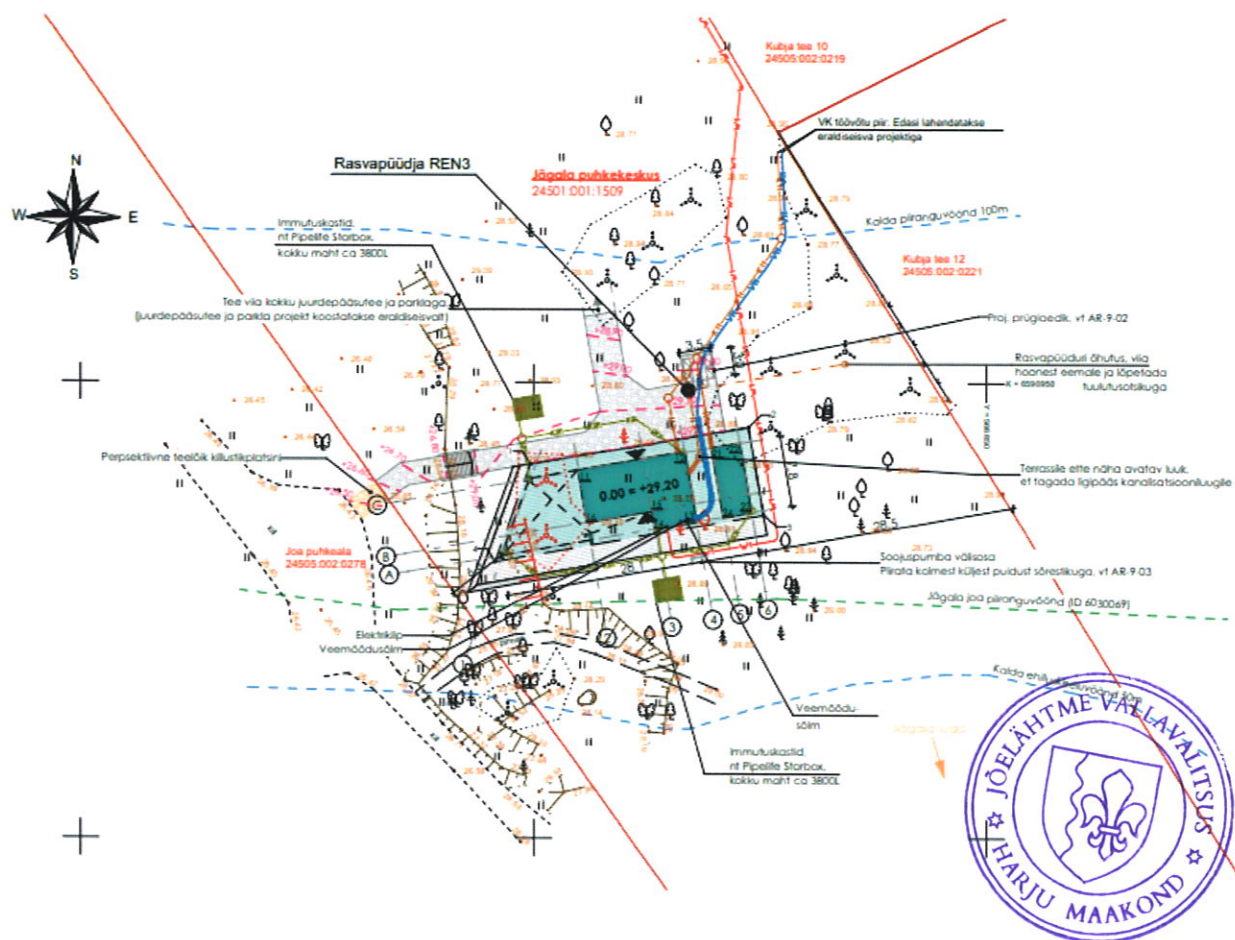
Rendile antava rendipinna moodustavad ruumid: kohviku üldala (pindala 53,5 m²), klaasitud katusealune (pindala 56,7 m²), kevad-suvisel hooajal terrassiala.



Lähivaade köögitehnika paiknemisest.



Jägala-Joa külas Jägala puhkekeskuse kinnistul infokohvikuasendiplaan





Jägala joa infokohviku rentimiseks kirjaliku eelläbirääkimistega pakkumise tingimused

1. Kasutusse antava vallavara asukoht ja kasutusotstarve:

Jägala joa infokohviku hoone, asukohaga Jägala-Joa külas Jägala puhkekeskuse kinnistul, kasutusotstarve on korraldada toitlustus- ja müügitegevust ning turismiinfo jagamist Jägala joa külastajatele. Infokohviku kasutusse saajal on võimalik paigaldada õuealale kaubandustegevuseks vajalikku inventari (teisaldatavad piirded, laudad, toolid, päikesesirmid). Sõidukite ning nende lisade, näiteks treileri paigutamine ja parkimine renditaval alal on keelatud, v.a. kauba maha/peale laadimiseks. Vallavara antakse kasutusse perioodil 01.04.2026 – 31.03.2027, kokku 12 kuuks. Rendiobjekt on tähistatud Jõelähtme Vallavalitsuse 15.01.2026 korralduse nr 37 lisaks oleval skeemil (Lisa 1).

2. Rendile antavale pinnale seatavad olulised tingimused

- 2.1. Rentnik kannab kõik vallavara kasutamisega seotud kulud (sh kõrvalkulud);
- 2.2. Infokohvik peab olema avatud või teenus kättesaadav ajavahemikus 1. mai 2026 kuni 30. september 2026 iganädalaselt vähemalt neljapäevast pühapäevani ja 01. oktoober 2026 kuni 30. aprill 2027 iganädalaselt vähemalt reedest pühapäevani;
- 2.3. Rentnik on kohustatud tagama heakorra (prügi koristamine, rohttaimede niitmine, lumetõrje jm) lisaks infokohviku territooriumil ka selle ümbruses – s.o 10 m laiusel alal ümber infokohviku hoone ja trepi (sh asendiplaanil näidatud infokohviku teenindamiseks rajatud kõvakattega teed);
- 2.4. Rentnik teostab oma kuludega kohviku hoones remont-, hooldus ja parendustööd, kui peab neid vajalikuks ja on saanud selleks rendile andja nõusoleku;
- 2.5. Infokohviku kõrval asuvas parklas paiknevaid tualetti ja jäätmekonteinerid joa külastajatele, mida haldab vallavalitsus (rentnik ei tohi teha takistusi eelpool nimetatud tualeti ja jäätmekonteinerite hooldamisel). Pakkuja on kohustatud tagama enda äritegevuse tagajärjel tekkinud jäätmete käitlemise vastavalt Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjale (liigiti kogumine).

3. Vallavara antakse kasutusse tasu eest, millele kehtivad järgnevad tingimused:

- 3.1. Kogu rendiperioodi ajal (s.o 12 kuud) tuleb rentnikul tasuda lisanduvad elektri-, vee-, jäätmekäitluse ja kanalisatsioonikulu kuumaksed;
- 3.2. Tasu alghind müügiplatsi enampakkumisel on 500 eurot kuus, pakkumus esitatakse kuu maksumuse kohta;
- 3.3. Lepingu sõlmimisel makstakse 2 (kahe) kuu renditasu, millest ühe kuu tasu moodustab tagatisraha, mille hulka arvestatakse juba enampakkumise esitamisel tasutud tagatisraha. Edaspidi tasub rentnik renditasu kuupõhiselt iga rendikuu alguses 10 (kümne) kalendripäeva jooksul Jõelähtme Vallavalitsuse poolt jooksva kuu kohta e-posti teel esitatud arve alusel.

4. Pakkujale esitatavad nõuded:

- 4.1. pakkuja peab pakkumuse esitamise hetkeks olema täitnud kõik Jõelähtme valla ees võetud kohustused ja tal ei tohi olla võlgnevusi Jõelähtme valla ees;
- 4.2. pakkuja peab olema täitnud kõik kohustused riiklike ja Jõelähtme valla kohalike maksude osas (v.a. ajatatud maksuvõlg);
- 4.3. pakkuja peab olema maksevõimeline;
- 4.4. pakkuja suhtes ei või olla algatatud likvideerimismenetlust ega tehtud pankrotiotsust;

- 4.5. pakkuja võib esitada ainult 1 (ühe) pakkumuse.
- 4.6. pakkuja peab tagama kõrgetasemelise teeninduse vähemalt eesti ja inglise keeles.
- 4.7. pakkumuse esitamise eelduseks on infokohviku ruumide ja loodusliku olukorraga tutvumine 09. veebruaril 2026. Tutvumisel osalevast pakkuja esindajast palume teada anda hiljemalt 06. veebruariks 2026 priit.põldma@joelahtme.ee.

5 Pakkumuse koosseisus esitada:

Kohviku kontseptsioon, mis sisaldab infokohviku majandustegevuse prognoosi, kirjeldus toitlustuskavast (sh menüü ja joogikaardi näidised), toitlustusteenuse osutamisest (sh ülevaade kohviku teenindusstandardist ja tööstiilist, teenuse osutamise eesmärkidest jms), kui peetakse tarvilikuks, siis ka lisateenuste pakkumise kavast (giiditeenused, kergliiklusvahendite rent, üritusturundus vms) ning muust pakkuja poolt oluliseks peetavast infost (nt varasemad tunnustused, saavutused, koduleht).

