

# NARVA LINNAVALITSUS



## KORRALDUS

Narva

28.06.2010 nr 818-k

### **Narvas Kangelaste 11b asuvale kinnisasjale OÜ EUROEKSPERT GRUPP kasuks seatud hoonestusõiguse lõpetamine**

#### **1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

19.05.2005 kinnitas Narva Linnavalitsus oma korraldusega nr 429-k OÜ-ut EUROEKSPERT GRUPP, registrikood 10854022 hoonestusõiguse seadmise eelläbirääkimistega pakkumise võitjaks Narva linna omandis olevale maale aadressil Kangelaste 11b (katastritunnus 51104:003:0044, pindala 2314 m<sup>2</sup>, sihtotstarve – elumumaa 100%).

Narva linn ja OÜ EUROEKSPERT GRUPP sõlmisid 12.07.2005 notariaalselt tõestatud hoonestusõiguse seadmise lepingu, reaalkoormatise seadmise lepingu, ostueesõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu (notariaalregistri nr 5760) maa-alale, asukohaga Kangelaste 11b, Narva. OÜ EUROEKSPERT GRUPP kavatses ehitada nimetatud maa-alale teenindusmaja hoone.

Hoonestusõiguse lepingust tulenevalt on ehitusprojekti koostamise ja Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kinnitamiseks esitamise tähtaeg – 3 kuu jooksul arvates detailplaneeringu kinnitamise päevast.

Detailplaneering algatati Narva Linnavolikogu 23.12.2005 otsusega nr 232. Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritavale maa-alale ärihoone ehitamine, maa sihtotstarbe muutmine, heakorrastuse, haljastuse ja liikluskorralduse lahendamine, tehnovõrkude asukoha määramine ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Kangelaste 11b maa-alale hoonestusõiguse seadmise protsessi algusest peale pole Kangelaste 11 ja Kangelaste 15 majade elanikud antud maa-ala hoonestamisega nõus, kuna sellega kaasneb nimetatud krundil osaliselt paikneva lastemänguväljaku likvideerimine. Sellel teemal on korteriühistud korduvalt pöördunud Narva Linnavalitsuse poole ning on ilmunud arvamused artiklid ajalehtedes. Peale selle, Narva linnas, Kangelaste 11 ja 15 asuvate korteriühistute elanike nimel laekus Ida-Viru maavanemale pöördumine, et elanikud ei ole rahul Narva linnas, Kangelaste 11b asuvale maa-alale planeeritud ärihoone rajamisega.

Hoonestaja ja nimetatud majade elanike vahel pole kokkulepet saavutatud, mis teeb võimatuks detailplaneeringu kehtestamise. Nimetatud asjaolude tõttu puudub OÜ EUROEKSPERT GRUPP võimalus täita lepingulisi kohustusi temast mitteolenevatel põhjustel.

OÜ EUROEKSPERT GRUPP esitas Narva Linnavalitsusele 08.03.2010 taotluse, kus hoonestaja keeldub hoonestusõigusest Narva linnas, Kangelaste 11b asuval maa-alal, kuna hoonestaja ei saavutanud kokkulepet eelnimetatud majade elanike vahel detailplaneeringu kehtestamisel. OÜ EUROEKSPERT GRUPP teeb Narva linnale ettepaneku lõpetada hoonestusõigust Narva linnas, Kangelaste 11b asuval maa-alal. Selle asemel palub OÜ EUROEKSPERT GRUPP seada tema kasuks hoonestusõigust Narva linna omandis olevale kinnistule aadressil Rüütli 8, Narva.

Hoonestaja taotlus oli arutusel Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni istungitel 07.04.2010, 05.05.2010 ja 02.06.2010 (protokollid nr 3, 4, 5), kus otsustati muu hulgas rahuldada OÜ EUROEKSPERT GRUPP taotlust ja seada tema kasuks hoonestusõigust kinnistule asukohaga Rüütli 8, Narva, tähtajaga 50 aastat investeringute täitmise tingimustel hoonestaja poolt pakutud graafiku järgi. Sel juhul lõpetada hoonestusõigust Narva linnas, Kangelaste 11b maa-alal.

## 2. ÕIGUSLIKUD JÄRELDUSED

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2 kohaselt linnavalitsus lahendab ja korraldab kohaliku elu küsimusi, mis volikogu määruste või otsustega on pandud täitmiseks valitsusele.

Narva Linnavolikogu 17.03.2005 määruse nr 13/52 "Narva linna munitsipaalomandis oleva hoonestamata maa hoonestusõiguse seadmise kord" (edaspidi *Kord*) punkti 57 viimase lause kohaselt juhul, kui lepingu täitmise käigus on mõne hoonestusõiguse seadmise lepingu punkti täitmine oluliselt raskendatud, võib poolte kokkuleppel ja Narva Linnavalitsuse otsustuse alusel lepingutingimusi muuta või hoonestusõigust lõpetada. Antud juhul soovib OÜ EUROEKSPERT GRUPP lõpetada hoonestusõigust.

Vastavalt Korra punktile 58 hoonestusõiguse lõpetamine toimub asjaõigusseaduses sätestatud korras. Asjaõigusseadus (edaspidi *AÕS*) lubab ka hoonestusõiguse lõpetamine kokkuleppel ning vastavalt AÕS §-le 244 hoonestusõiguse lõpetamiseks on vajalik kinnisaja omaniku nõusolek, mis tuleb anda kinnistusosakonnale või hoonestusõiguse omajale (hoonestaja). Nõusolek ei ole tagasivõetav.

AÕS § 64<sup>2</sup> kohaselt kinnisaja koormava asjaõiguse lõpetamiseks on nõutav õigustatud isiku notariaalselt kinnitatud avaldus õiguse lõpetamise kohta ja õiguse kustutamine kinnistusraamatust, kui seadus ei sätesta teisiti. Avaldus tuleb anda kinnistusosakonda või isikule, kelle kasuks õigus lõpetatakse.

## 3. OTSUS

3.1. Anda nõusoleku OÜ-le EUROEKSPERT GRUPP hoonestusõiguse lõpetamiseks Narva linna omandis oleval kinnisasjal asukohaga Narvas Kangelaste 11b (katastritunnus 51104:003:0044, pindala 2314 m<sup>2</sup>, sihtotstarve – elumumaa 100%).

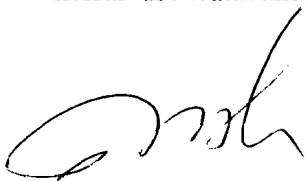
3.2. Volitada linnapead Tarmo Tammiste't allkirjastama Narva linna nimel notariaalselt kinnitatud avaldus korralduse punktis 3.1 nimetatud kinnisaja hoonestusõiguse lõpetamise ning kinnistusraamatust kustutamise kohta.

## 4. RAKENDUSSÄTTED

4.1 Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametil teha korraldus teatavaks OÜ-le EUROEKSPERT GRUPP.

4.2 Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.

4.3 Korraldust võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemist.



Tarmo Tammiste  
Linnapea



Ants Liimets  
Linnasekretär