

# NARVA LINNAVALITSUS

## KORRALDUS



Narva

18.02.2009 nr 157-k

### *Hoonestusõiguse lepingu muutmine (Daumani 2b, Narva)*

#### **1.Asjaolud ja menetluse käik**

OÜ **Arendus-Invest** on 11.12.2006 hoonestusõiguse tasuta võõrandamise lepingu ja asjaõiguslepingu alusel (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 12 119) (edaspidi ka hoonestusõiguse leping) Narvas **Daumani 2b** asuva maa-ala hoonestaja.

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

Daumani 2a ja Daumani 2b maa-alade detailplaneering võeti vastu ning suunati avalikule arutelule Narva Linnavolikogu 15.11.2007 otsusega nr 405. Detailplaneeringuga nähakse ette kruntide ühendamine tasulise parkla rajamise eesmärgil, määratakse ehitusõigus ühe hoone ehitamiseks ja lahendatakse maa-ala heakorrastus, haljastus ning liikluskorraldus (juurdepääsud).

Avaliku arutelu käigus laekusid protestid naaberkinnistute omanikelt. See asjaolu ei võimalda kehtestada Daumani 2a ja Daumani 2b maa-alade detailplaneeringut optimaalse aja jooksul.

Eeltoodust tulenevalt puudub OÜ **Arendus-Invest** võimalus täita lepingulisi kohustusi temast mitteolenevatel põhjustel.

**Daumani 2a ja Daumani 2b maa-alade detailplaneeringu kehtestamisest sõltub Daumani 2c, Daumani 4a ja Daumani 30 maa-alade ehitusprojektide elluviimine. Viimaste detailplaneeringud on Narva Linnavolikogu otsustega 17.01.2008 nr 17, 27.03.2008 nr 76 ja 14.08.2008 nr 252 juba kehtestatud.**

Narva Linnavalitsusele laekus 23.12.2008 OÜ **Arendus-Invest**, OÜ **Puhasenergia** ühistaotlus, milles teatatakse raskustest lepinguliste kohustuste täitmisel seoses Daumani 2a ja Daumani 2b maa-alade detailplaneeringu menetlusaja pikenemisega.

OÜ Arendus-Invest ja OÜ Puhasenergia märgivad oma taotluses, et Daumani 2a ja 2b maa-alade detailplaneeringu menetluse venimise tõttu ei pea OÜ Arendus-Invest ja OÜ Puhasenergia majanduslikult otstarbekaks rahastada projekte, mida ei saa arendada, kuna puudub võimalus realiseerida projekte naaberkinnistutel.

Seoses sellega palutakse linnavalitsust peatada hoonestusõiguse tasu arvestamine kõigi hoonestusõiguse seadmise lepingute järgi kuni Daumani 2a ja Daumani 2b maa-alade detailplaneeringu kehtestamiseni või lõpetada hoonestusõigus ning hüvitada hoonestajale tema poolt seoses nimetatud maa-aladega kantud kulud.

Samuti palutakse muuta Daumani 2a, 2b, 4a ja 30 maa-alade hoonestamise II etapi (s.o ehitusprojekti koostamine ja esitamine Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kinnitamiseks 3 kuu jooksul arvates detailplaneeringu kinnitamise päevast) täitmise tähtaega alljärgnevalt:

**ehitusprojekti koostamine ja esitamine Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kinnitamiseks 1 (ühe) aasta jooksul arvates Daumani 2a, 2b maa-alade detailplaneeringu kinnitamisest.**

Hoonestajate taotlus oli arutusel Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni istungil 14.01.2009 (protokoll nr 1), kus otsustati:

1.Arvesse võtta, et **Daumani 2a ja 2b** maa-alade detailplaneering on Narva Linnavolikogu 15.11.2007 otsusega nr 405 vastu võetud ning suunatud avalikule arutelule, kuid pole siiani kehtestatud hoonestajast mitteolenevatel põhjustel.

2.Kuna OÜ Arendus-Invest ja OÜ Puhasenergia saavad teostada **Daumani 2a, Daumani 2b, Daumani 2c, Daumani 4a ja Daumani 30** maa-alade hoonestamist ainult terviklikult ning pärast kõigi maa-alade detailplaneeringute kehtestamist, pidada võimalikuks **peatada hoonestusõiguse tasu arvestamine** OÜ-le Arendus-Invest Daumani 2a, Daumani 2b, Daumani 2c, Daumani 4a maa-alade eest ning OÜ-le Puhasenergia Daumani 30 maa-ala eest.

3.Mitte arvestada nimetatud hoonestajatele hoonestusõiguse lepingutes ettenähtud hoonestusõiguse tasu ajavahemiku eest 01.07.2008 kuni 31.12.2009.

4.Muuta OÜ-le Arendus-Invest hoonestusõiguse lepingutes ettenähtud hoonestamise II etapi täitmise tähtaega Daumani 2a, Daumani 2b, Daumani 4a maa-alade osas ning OÜ-le Puhasenergia Daumani 30 maa-ala osas järgnevalt: **ehitusprojekti koostamine ja esitamine Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kinnitamiseks 1 (ühe) aasta jooksul arvates Daumani 2a, 2b detailplaneeringu kinnitamisest.**

5.Mitte rakendada eelnimetatud hoonestajate suhtes hoonestusõiguse lepingutes ettenähtud trahvi.

6.Linnavara- ja Majandusametil esitada antud küsimus Narva Linnavalitsuse istungile vastavate korralduste vastuvõtmiseks.

## **2.Õiguslikud alused**

Asjaõigusseaduse (edaspidi *AÕS*) § 254 lõike 1 kohaselt hoonestaja maksab kinnisasja omanikule hoonestusõiguse eest tasu, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Seega *AÕS* ei keela tasuta hoonestusõiguse seadmist. Samuti võib *AÕS* § 254 lõike 3 kohaselt hoonestusõiguse seadmisel kokku leppida hoonestusõiguse tasu suuruse muutmises vastavalt muutuvatele tingimustele, kui tingimuste muutumine on ajaliselt ja ulatuselt määratav.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2 kohaselt lahendab ja korraldab linnavalitsus 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 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.

Korra punkt 45 sätestab muu hulgas, et hoonestusõiguse aastasu osamaksete tähtaegu saab määrata (muuta) poolte kokkuleppel.

### 3.Otsus

3.1.Vabastada Osahing Arendus-Invest (registrikood 11188550, asukoht Tallinna mnt 24-M1, Narva) 11.12.2006 hoonestusõiguse tasuta võõrandamise lepingus ja asjaõiguslepingus (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 12 119) ettenähtud hoonestusõiguse tasu maksmisest Narvas **Daumani 2b** asuva maa-ala hoonestusõiguse eest ajavahemikus 01.07.2008 kuni 31.12.2009.

3.2.Muuta OÜ-le Arendus-Invest hoonestusõiguse lepingu punktis 3.1. ettenähtud II etapi täitmise tähtaega järgmiselt:

ehitusprojekti koostamine ja esitamine Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile kinnitamiseks **1 (ühe) aasta** jooksul arvates Daumani 2a, Daumani 2b maa-alade detailplaneeringu kinnitamisest.

3.3.Mitte rakendada OÜ Arendus-Invest suhtes hoonestusõiguse lepingu punktis 3.1. ettenähtud trahvi.

3.4.Volitada linnapead Tarmo Tammiste't allkirjastama Narva linna nimel vastav notariaalne lepingu muudatus.

### 4.Rakendussätted

4.1.Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametil teha korraldus teatavaks OÜ-le Arendus-Invest.

4.2.Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.

4.3.Korraldust võib vaidlustada, esitades kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajja 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemist.



Tarmo Tammiste  
Linnapea



Ants Lõimets  
Linnasekretär