



# NARVA-JÕESUU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Narva-Jõesuu

26. september 2018 nr 57

**Hoonestusõiguse seadmine otsustuskorras Alpter Invest OÜ kasuks linna omandis olevale kinnistule aadressil J.Poska tn 26 (katastritunnus 51301:001:0055) Narva-Jõesuu linn Narva-Jõesuu linn**

### **Asjaolud ja menetluse käik**

Narva-Jõesuu Linna omandis on kinnistu aadressil Jaan Poska tn 26, katastritunnus 51301:001:0055, maa sihtotstarve – ärimaa 100%, pindala 7 033 m<sup>2</sup>, mille territooriumil asub avalikult kasutatav asfaltkattega parkla.

Pindi Kinnisvarabüroo poolt 29.07.2016. a. tehtud eksperthinnangu kohaselt oli kinnistu Jaan Poska tn 26, Narva-Jõesuu linn, turuväärtus 196 000 eurot.

Ekspert hinnangu koostamise eesmärk seisnes selles, et määrata Jaan Poska tn 26 kinnistu turuväärtus ning algatada antud kinnistu arendusprotsessi selleks, et viia ellu Suur-Lootsi 1 territooriumi, Suur-Lootsi ja Jaan Poska tänavate, Jaan Poska 36 ja Kalda 10 territooriumite ja Narva jõe vahele jääva maa-ala detailplaneering, mille kohaselt kehtestatud detailplaneering annab õiguse ehitada kaubanduskeskus-büroohoone koos autotanklaga.

Seoses 2017. aastal toimunud haldusreformiga ning sellele järgneva Narva-Jõesuu linna ja Vaivara valla ühinemisega, mille tulemusena oli moodustatud uus omavalitsus - Narva-Jõesuu linn, on uus linnavalitsus sunnitud endale otsima tööprotsessi korraldamiseks sobivaid ruume, sest praeguses linnavalitsuse hoones ei ole piisavalt ruumi kõikide ametnike ja teenistujate paigutamiseks. Lahenduseks võib olla uute ruumide planeerimine uue kaubanduskeskus-büroohoone ruumidesse.

Tuginedes Narva-Jõesuu linna keskosa detailplaneeringu (kehtestatud Narva-Jõesuu linnavalikogu 03.10.2012 otsusega nr 120) lahendusele ning ülalpool toodule on otstarbekas linnale kuuluvat kinnistut edasi arendada tasulise hoonestusõiguse seadmise teel, seades hoonestusõiguse saajale kohustuse teha investeeringuid detailplaneeringuga ette nähtud kaubanduskeskus-büroohoone ja tankla rajamiseks ning reguleerida büroopinna Narva-Jõesuu Linnavalitsusele pikaajalisele üürile võtmine ning parkimiskorraldus.

Narva-Jõesuu arengukava kuni 2025 eelnõu kohaselt on viimasel viiel aastal Narva-Jõesuu elanikkond kasvanud ja toimuvat rändepöoret arvestades peaks see jätkuma. Narva-Jõesuu lähistel Narva linnale kuuluvatel suvila - aladel on üha enam püsielanikke, kes soovivad teenuseid lähikonnast, mistõttu Narva-Jõesuu vajab täiendavaid kaubanduspindu.

Hoonestusõiguse seadmine toimub avalikes huvides ja eesmärgiks on avalikult kasutatava kaubanduskeskuse-büroohoone ning tankla-kohviku ehitamine.

Narva-Jõesuu linna otsene avalik huvi seisneb ka selles, et planeeritava kaubanduskeskuse-büroohoone teisele korrusele ehitatakse uue linnavalitsuse ruumid.



Praegune linnavalitsuse hoone aadressil Koidu tn 25 Narva-Jõesuu linn on suurel määral amortiseerunud ning vajab täieliku rekonstrueerimist või lammutamist. Viimase viie aasta jooksul on linnavalitsuse hoonesse investeeritud rohkem kui ükssada tuhat eurot selleks, et likvideerida regulaarselt tekkivad avariolukorrad nagu katusekonstruktsiooni veekahjustused, hoone sisemiste tehnosüsteemide rikked, uste vahetus, soojussõlme rekonstrueerimine jms. Täiendavalt on päästeameti poolt antud hoone kohta tehtud mitu ettekirjutust, mille täitmiseks peab linnavalitsus kulutama vähemalt 120 - 150 tuhat eurot. Vaivara valla ja Narva-Jõesuu linna ühinemise järgselt ei ole uues linnavalitsuses enam ruumi selleks, et ära paigutada uue linnavalitsuse töötajaid ning korraldada seal nii linnavalitsuse kui ka volikogu istungeid.

Aastatel 2014-2017.a. korraldas Narva-Jõesuu Linnavalitsus mitu ametliku konkurssi J.Poska tn 26 hoonestusõiguse seadmiseks enampakkumise teel, mis kõik lõppesid tulemuseta, sest konkursile ei laekunud ühtegi pakkumist. 2018. aasta jooksul Narva-Jõesuu Linnavalitsus samuti pidas läbirääkimisi ning tegi ettepanekuid linna omandis oleva krundi arendamiseks mitmele potentsiaalsele arendajale, sh ka juhtivatele Eestis toimetavatele poekettidele, aga need läbirääkimised on ebaõnnestunud.

Ettepanek on seada hoonestusõigus otsustuskorras lähtudes eelkirjeldatud avalikest huvidest.

### **Õiguslikud alused**

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 8 kohaselt kuulub volikogu ainupädevusse laenude võtmine, võlakirjade emiteerimine, kapitalirendi- ja faktooringukohustuste võtmine, kohustuste võtmine kontsessioonikokkulepete alusel, kohaliku omavalitsuse üksuse finantsjuhtimise seaduse § 34 lõikes 7 nimetatud rendikohustuste võtmine, muude tulevikus raha väljamaksmist nõudvate pikaajaliste kohustuste võtmine ning piirmäära kehtestamine rahavoogude juhtimiseks võetavale laenule.

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

Narva-Jõesuu Linnavolikogu 27.01.2016 määrusega nr 66 vastuvõetud „Linnavara eeskiri” § 37 lg 1 hoonestusõigus seatakse hoonestamata või hoonestatud munitsipaalmaale või munitsipaalmaal asuva ehitise omaniku kasuks.

Sama määruse § 37 lg 2 p 4 kohaselt hoonestusõigust võib seada enampakkumise või otsustuskorras. Hoonestusõiguse seadmine otsustuskorras võib toimuda muudel juhtudel lähtudes avalikest huvidest.

Linnavara eeskirja § 37 lg 3 kohaselt hoonestusõiguse seadmise otsustab linnavolikogu.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 8 ja § 30 lõike 1 punkti 2, Narva-Jõesuu Linnavolikogu 27.01.2016 määruse nr 66 „Linnavara eeskiri” § 37 lg 1 ja 3, lg 2 p 4 ,

Narva-Jõesuu Linnavolikogu

### **o t s u s t a b :**

1. Seada tasuline hoonestusõigus Alpter Invest OÜ kasuks kinnistule katastritunnusega 51301:001:0055 aadressil J.Poska tn 26 Narva-Jõesuu linn, Narva-Jõesuu linn (kinnistusregistriosa nr 6652450, katastritunnus 51301:001:0055, pindala 7 033 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ärimaa 100%, maksustamishind 196 000 eurot, edaspidi nimetatud *kinnisasi*) ning määrata hoonestusõiguse seadmise tingimused alljärgnevalt:

1.1. hoonestusõiguse tähtaeg on 50 aastat alates hoonestusõiguse ~~kandmisest~~ kinnistusraamatusse. Tähtaja möödumisel võivad kinnisasja omanik ja hoonestaja ~~kokkuleppel~~ hoonestusõiguse tähtaega pikendada kuni 50 aastat.



1.2. hoonestusõigus ulatub kogu kinnisasjale ning see on tähistatud otsuse lisaks oleval skeemil rohelse ja punase värviga tähistatud aladena;

1.3. hoonestusõiguse aastatasu on 10 000 (kümme tuhat) eurot. Aastatasu võib hoonestusõiguse seadmise perioodi jooksul muutuda kuni 5 % inflatsiooni arvelt.

1.4. Hoonestaja kohustub ehitama kehtestatud detailplaneeringu alusel hoonestaja tellimisel koostatud ehitusprojekti kohaselt ja hoonestaja poolt taotletud ehituslubade alusel:

1.4.1. kinnisasja osale, mis on tähistatud otsuse lisaks oleval skeemil punase värviga alana, kaubanduskeskus-büroohoone (absoluutse kõrgusega kuni 10 meetrit) ja selle juurde kuuluva parkla;

1.4.2. planeeritavasse kaubanduskeskus-bürooonesse ette näha uue linnavalitsuse otstarbeks vähemalt järgmised ruumid:

- arhiiviruum	100 m <sup>2</sup> ;
- ventkambrid	30 m <sup>2</sup> ;
- abiruumid	50 m <sup>2</sup> ;
- kabinetid	410 m <sup>2</sup> ;
- volikogu saal	100 m <sup>2</sup> ;
- köök	25 m <sup>2</sup> ;
- serveriruum	10 m <sup>2</sup> ;
- WC-d	30 m <sup>2</sup> ;
- duširuum	15 m <sup>2</sup> ;
- perearstide ruumid	200 m <sup>2</sup> ;
- apteek	60 m <sup>2</sup> ;
- postkontor	40 m <sup>2</sup> ;

**KOKKU: 1 070 m<sup>2</sup>;**

\* Muud vajalikud tehnilised ruumid (koridor, esik, trepikoda jms.) vastavalt projektlahendusele.

\* Ruumide pindalad on orienteeruvad. Täpne ruumide eksplikatsioon ning pindalad määratakse tööprojekti koostamise käigus.

1.4.3. Linnavalitsuse ruumide kasutamiseks peab olema planeeritud eraldi sissepääs hoonesse kinnistu Suur-Lootsi tn 10 poolt. Nimetatud kinnistule seatakse servituut hoonestusõiguse igakordse omaniku kasuks parkimiskohtade kasutamiseks ja fikseeritakse otsuse lisaks oleval skeemil kollasega.

1.4.4. kinnisasja osale, mis on tähistatud otsuse lisaks oleval skeemil rohelse värviga alana, tankla ja selle teenindamiseks vajalikud rajatised; Tankla rajamise hoonestusõiguse võib hoonestaja anda mõttelise osa hoonestusõigusena kolmandale isikule ja lepitakse kokku hoonestusõiguse tasude jaotus ning kasutuskord;

1.4.5. juurdepääsutee Jaan Poska tn poolt ning parkla koos tänavavalgustusega ja liikluskorraldusvahenditega;

1.4.6. tehnovõrgud ja –rajatised.

1.5. Hoonestaja kohustub:

1.5.1. lõpetama punktides 3.1.4.1. kuni 3.1.4.5. nimetatud hoonete ja rajatiste ehitustööd ja vormistama nende kasutusload hiljemalt 30. detsembriks 2019 - kaubanduskeskus büroohoone ning 30. septembriks 2021 - tankla;



1.5.2. kasutama punktis 3.1.4.1. ja 3.1.4.3. nimetatud ehitisi vastavalt nende ehitisregistris registreeritud kasutusotstarbele;

1.5.3. täitma tehnoõrkude ja -rajatiste valdajate või omanike poolt antud tehnilisi tingimusi ehitiste ehitamise ning kasutamise kohta;

1.5.4. nõustuma kinnisasjale ja hoonestusõigusele realservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmisega rajatavate tehnoõrkude ja -rajatiste teenindamiseks ja remontimiseks selle eest tasu nõudmata;

1.5.5. hoidma hoonestusõiguse alal asuvad hoone ja rajatised, samuti kogu hoonestusõiguse ala alaliselt heas seisukorras vastavalt Narva-Jõesuu linna heakorra eeskirjale;

1.5.6. tasuma kinnisasja omanikule hoonestusõiguse eest otsuse punktis 3.1.3 sätestatud hoonestusõiguse aastatasu. Hoonestusõiguse aastatasu maksab hoonestaja kaks korda aastas võrdsetes osades iga aasta 10. jaanuariks ja 10. juuliks järgneva poolaasta eest ette. Hoonestaja on kohustatud tasuma esimese hoonestusõiguse tasu ajavahemiku eest hoonestusõiguse kinnistamise päevast kuni esimese maksetähtajani proportsionaalselt päevade arvule kümne tööpäeva jooksul arvates hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest. Igakordne hoonestusõiguse aastatasu loetakse tasutuks selle laekumisest kinnisasja omaniku pangakontole.

1.5.7. hoonestusõiguse aastatasu mittetähtaegsel tasumisel tasuma kinnisasja omanikule viivist 0,03% tasumata summalt iga tasumisega viivitatud päeva eest

1.6. Hoonestusõiguse võõrandamiseks ja koormamiseks on vajalik kinnisasja omaniku nõusolek.

#### 1.7. Kinnisasja omanik kohustub:

1.7.1. Sõlmima notariaalse üürilepingu büroohoone ruumide üürimiseks. Ruumide eksplikatsioon on toodud käesoleva otsuse punktis 3.1.4.1.1. Täpne ruumide lahendus lahendatakse tööprojektiga ning võib varieeruda võrreldes esialgse ruumide eksplikatsiooniga 10% võrra.

1.7.2. Büroopindala üüri eeldatavaks maksumuseks on 9 eurot 1 m<sup>2</sup> kuus. Üüri maksumus võib kasutamise perioodi jooksul muutuda kuni 5 % inflatsiooni arvelt.

1.7.3. Hoonestajal ning Kinnisasja omanikul on õigus teha hoonestusõiguse kohustuste taasarvestusi ning vähendada hoonestusõiguse seadmise aastatasu büroopindade üürilepingus toodud summa võrra.

1.7.4. Sõlmitava üürilepingu minimaalne periood on 15 aastat alates selle sõlmimisest. Poolte kokkuleppel võib lepingut igal ajal pikendada.

1.7.5. Sõlmima punktis toodud 3.1.4.2. servituudi.

1.7.6. Aktsepteerima vajadusel hoonestusõiguse mõttelisteks osadeks jagamist seoses Tankla rajamisega.

1.7.8. Maksma hoonestusõiguse seadmise tasu vastava arve alusel Narva-Jõesuu Linnavalitsuse arvelduskontole hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimise ajaks;

1.7.9. Tasuma hoonestusõiguse seadmisega seotud kulud (notaritasu ja riigilõiv).

#### 2. Kanda kinnistusraamatu hoonestusõiguse registriossa:

2.1. punktides 3.1.3., 3.1.5.6. ja 3.1.5.7. nimetatud tingimused reaalkoormatisena koos märkega, et hoonestusõiguse igakordne omanik kohustub alluma kohesele sundtäitmisele reaalkoormatisega tagatud rahalise nõude rahuldamiseks;

2.2. muud otsuses toodud tingimused, mis lepatakse kokku notariaalse lepingu sõlmimisega;

2.3. ostueesõigus kinnisasja igakordse omaniku ja hoonestaja kasuks;



### 3. Muud tingimused:

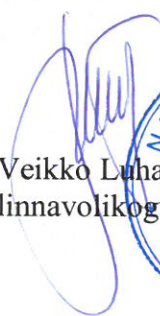
3.1. Hoonestaja ja kinnisasja omanik kohustuvad määrama hoonestusõiguse seadmise ja üürilepingu jm lepingute sõlmimiseks vastutavad projektijuhid, kes esindavad hoonestajat ja kinnisasja omanikku kõigis lepingutega seotud küsimustes.

3.2. Hoonestaja ja kinnisasja omanik teevad koostööd planeeritava hoone ja tankla projekteerimisel ning ehitamisel.

4. Volitada linnapead Maksim Iljin'i allkirjastama Narva-Jõesuu linna nimel hoonestusõiguse ja üürilepingud käesoleva otsuse punktides 3.1. ja 3.2 fikseeritud tingimustel.

5. Otsus jõustub teatavastegemisest.

Käesolevat otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul haldusakti teatavastegemisest, esitades vaide Narva-Jõesuu Linnavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajja haldusmenetluse seadustikus sätestatud korras.

  
Veikko Luhalaid  
linnavolikogu esimees



