

NARVA LINNAVOLIKOGU

O T S U S

Narva

____.2025 nr _____

**Ehitise peremehetuks tunnistamine
(varjend asukohaga Joala tn 23, Narva)**

1. Asjaolud ja menetluse käik

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet (edaspidi ALPA) esitas 04.09.2024 taotluse peremehetu ehitise - varjendi asukohaga Joala 23, Narva, hõivamise menetluse algatamiseks. Taotluse kohaselt taotles Narva Linnavolikogu oma 19.05.2016 otsusega nr 163 Joala tn 23 maa-ala munitsipaalomandisse maa sihtotstarbega sotsiaalmaa – üldkasutatav maa.

Kõnealune maa-ala ei kuulunud "Joala tn 21, Joala tn 23a, Joala tn 23b, Joala tn 23c ja Joala tn 23d maa-ala detailplaneeringu" planeeringualasse, asub miljööväärtuslikul hoonestusalal nr 1 ning maakasutuse juhtotstarve ei ole üldplaneeringuga määratud.

Taotluse läbivaatamise käigus selgus, et taotletaval maa-alal asuvad Narva Gate OÜ kuuluvad objektid, sealhulgas varjend (EHR kood 220817091).

Vastavalt maareformi seaduse sätetele vormistatakse ehitise teenindamiseks vajalik maa ehitise omaniku kasuks. Kuna Narva Gate ei kavatsenud varjendit kasutada, siis linnavolikogu linnavara ja linnamajanduse komisjon palus Narva Gate OÜ anda varjend üle linnale. 11.09.2017 toimunud istungil kinnitas Narva Gate OÜ esindaja, et ühing on nõus müüma varjendi linnale ühe euro eest.

Kuid varjendi võõrandamine ei ole võimalik, kuna varjendi alune maa on reformimata, st ei ole kinnistusraamatusse kantud.

Narva Linnavalitsus pöördus Maa-ameti poole ning Maa-amet selgitas 25.06.2018 kirjas nr 6-13/18/6135-4 (dokumendiregistris nr 1.10-1498), et maad on võimalik munitsipaliseerida juhul, *"kui Narva Gate OÜ vormistab notariaalse omandist (varjend) loobumise tahte ja Narva Linnavolikogu võtab oma otsusega varjendi kui peremehetu vara Narva linna omandisse, siis saab Narva linn taotleda 3092 m2 suurust Joala tn 23 maaüksust munitsipaalomandisse 10.01.2018 koostatud asendiplaanil näidatud piirides. Vastasel juhul tuleb varjendi alune ja seda teenindav maa Joala tn 23 maaüksuse piiridest välja arvata"*.

Narva Gate OÜ kinnitas oma 21.12.2018 kirjaga, et on nõus varjendi omandi loobumist kinnitama notariaalselt. Kuid erinevatel põhjustel (osaihingu pädev juhtkond asub Rootsis, COVID jne) võttis dokumendi kättesaamine kaua aega.

2021. aastal munitsipaliseeriti maa-ala, mis ei kuulunud varjendi teenindamiseks vajaliku maana (aadressiga Joala tn 23e).

26.03.2021 saatis Maa-amet Narva Linnavalitsusele kirja nr 6-8/21/5399 (dokumendiregistris nr 2821/1-12.3), milles märkis veelkord, et Joala tn 23 katastriüksuse munitsipaalomandisse

andmiseks tuleb varjendi osas läbi viia Vabariigi Valitsuse 08.08.1996 määrusega nr 211 kinnitatud „Peremehetu ehitise hõivamise korra“ kohane menetlus. *"Omandist loobumise tahtevaldus on Korra punkti 3 kohaselt hõivamise vältimatuks eelduseks. Läbi tuleb viia ka Korra kohane menetlus, mille raames kohaliku omavalitsuse volikogu võtab vastu otsuse ehitise peremehetuse tuvastamise kohta. Valduse võib üle võtta Korra punkti 14 kohaselt alles pärast nimetatud otsuse jõustumist. Ehitise omaniku selgumisel saab alustada maareformi läbiviimist ehitise teenindusmaa ulatuses"*. 11.07.2024 esitas Narva Gate OÜ nõutava dokumendi (dokumendiregistris nr 4.4-17/7277).

Seega palus ALPA algatada peremehetu ehitise (varjend, EHR kood 220817091) hõivamise menetluse, sest pärast seda on võimalik jätkata Joala tn 23 maa munitsipaliseerimisega.

Antud küsimust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni koosolekul 10.09.2024 (protokoll nr 5.3.1-6/12-2024, punkt 21), kus otsustati:

- 1.Soovitada Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametil algatada Narva linnas Joala tn 23 asuva peremehetu ehitise hõivamise menetlus ja esitada antud küsimus Narva Linnavalitsuse istungile korralduse vastuvõtmiseks.
- 2.Teavitada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametit punktis 1 vastuvõetud otsusest.

Narva Linnavalitsuse 02.10.2024 korraldusega nr 679-k algatati Narva linnas Joala tn 23 asuva peremehetu ehitise - varjendi, EHR kood 220817091, hõivamise menetlus.

Pärast ehitise arvele võtmist avaldas Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet Ametlikes Teadaannetes (16.10.2024), kohalikus ajalehes „GOROD“ (17.10.2024) ja ametlikul veebilehel narva.ee, peremehetu ehitise hõivamise teate. Kahe kuu jooksul pärast teate avaldamist Ametlikes Teadaannetes vastuväiteid nimetatud ehitise peremehetuse kohta Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametile ei esitatud.

Pindi Kinnisvara 20.12.2024 eksperthinnangu nr 241119-43-56435 kohaselt on hoonestamata maaüksuse (registriosa puudub, katastriüksus 51101:001:1768) aadressil Joala tn 23, Narva linn, Ida-Virumaa, harilik väärtus on 13.12.2024 seisuga 41,00 (nelikümmend üks) eurot.

2.Õiguslikud alused

2.1.Vastavalt asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 13 lõikele 2 on peremehetu ehitise hõivamise õigus ja kohustus kohalikul omavalitsusel ja riigil Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras.

2.2.Vabariigi Valitsuse 08.08.1996. a määruse nr 211 “Peremehetu ehitise hõivamise korra kinnitamine” (edaspidi *Vabariigi Valitsuse kord*) punkti 3 kohaselt ehitise omanik on peremehetu, kui ehitise omanik on lõpetanud ehitise valduse omandist loobumise tahtega vastavalt asjaõigusseaduse (AÕS) § 96 lõikele 3. Viidatud sätte kohaselt asi on peremehetu, kui see ei ole veel olnud kellegi omandis või kui omanik on valduse lõpetanud omandist loobumise tahtega.

2.3.Vabariigi Valitsuse korra punkti 4 kohaselt omanik on lõpetanud ehitise valduse, kui ta on loobunud tegelikust võimust asja üle. Valduse lõppemise üle otsustatakse asjaolude alusel vastavalt asjaõigusseaduse paragrahvile 39. AÕS § 39 lõike 1 kohaselt valdus lõpeb, kui valdaja loobub tegelikust võimust asja üle või kaotab selle muul viisil.

2.4.Vabariigi Valitsuse korra punkti 5 kohaselt ehitise omandist loobumise tahte olemasolu eeldatakse, kui ehitise omanik on väljendanud omandist loobumist või kui ehitise omanik ei ole teada.

2.5.Asjaõigusseaduse § 96 lõike 1 kohaselt vallasomand tekib hõivamisega, kui isik võtab peremehetu vallasasja oma valdusse tahtega saada selle omanikuks.

2.6. Vabariigi Valitsuse korra punkti 10 kohaselt valla- või linnavolikogu või tema ülesandel valla- või linnavalitsus vaatab läbi esitatud vastuväited ja otsustab, kas ehitise on peremehetu või mitte.

2.7. Vastavalt Narva Linnavolikogu 27.01.1999 määrusega nr 80/39 kinnitatud ja Narva Linnavolikogu 15.12.2016 määrusega nr 28 muudetud "Peremeheta ehitise hõivamise korra Narva linnas" punktile 8 kehtestab Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti ettepaneku järgi ehitise peremehetuse Linnavalitsus, kes ehitise valdaja puudumisel annab hooldaja õigused ja kohustused üle Linnamajandusametile. Hooldaja võtab ehitise arvele ja teostab selle hindamise.

2.8. Käesoleva korra punkti 11 alusel Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti poolt kogutud dokumendid ehitise peremehetuse tuvastamiseks esitab linnavolikogule linnavalitsus. Linnavolikogu vaatab läbi esitatud dokumendid ja võtab vastu otsuse ehitise peremehetuse tunnistamiseks

3. Otsus

3.1. Tunnistada peremehetuks ehitiseks Narva linnas Joala tn 23 asuv varjend.

4. Rakendussätted

4.1. Narva Linnavolikogu kantseleil teha otsus teatavaks Narva Linnavalitsusele.

4.2. Otsus jõustub seadusega sätestatud korras.

4.3. Otsust võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemise päevast.

Tatjana Stolfat
Esimees