



Meelis Krämänn  
Peapeal OÜ  
meelis@mylook.ee

Teie 12.10.2022  
Meie 02.11.2022 nr 9-6.2/17925

### **Roosi tn 86 hoonestusõiguse tasu muutmise**

Oleme lähtuvalt 20.09.2016. a hoonestusõiguse seadmise lepingu punktist 2.1.8 teinud ettepaneku hoonestusõiguse tasu muutmiseks. Vastasite, et hoonestusõiguse tasu mitte tõsta. Kirjutate, et kavandate maailmas ainulaadse uue turismiattraktsiooni loomist Tagurpidi maja kõrvale Roosi tn 86 kinnistule ja kogute vahendeid investeeringu võimalikuks teostamiseks. Samuti viitate asjaolule, et väga keeruline üldine majanduslik olukord paneb võimalike kulude tõusude puhul edasise arengu seisma.

Juhime tähelepanu, et vastavalt lepingu punktile 2.1.9 on hoonestaja kohustatud korraldama ja finantseerima kõik lepingus nimetatud ehitiste ehitamiseks vajalikud projekteerimis-, ehitus- ja muud tööd. Samuti ehitiste ja rajatiste ehitamine ja kasutamine ning selleks vajalike lubade ja kooskõlastuste hankimine ning lepingute sõlmimine kolmandate isikutega toimub hoonestaja riisikol ja kulul. Investeeringud ei ole seotud hoonestusõiguse tasuga.

Hoonestusõiguse tasu muutmata jätmise pole põhjendatud, kuna hoonestusõiguse leping näeb ette tasu muutmise iga viie aasta järel vastavalt maa turuväärtuse muutumisele ning viie aasta jooksul on majandusnäitajad ja kinnisvaraturg muutunud.

Kuna nüüd on selgunud Maa-ameti läbi viidud 2022. aasta maa korralise hindamise tulemused, millega määrati igale katastriüksusele ligikaudne turuväärtus, siis saame nüüd lähtuda hoonestusõiguse tasu määramisel sellest väärtusest. Roosi tn 86 maa väärtuseks on masshindamisega kujunenud 159 222 eurot ehk ca 35 eurot/m<sup>2</sup>.

Eeltoodut arvestades oleme seisukohal, et alates 01.01.2023. a on põhjendatud hoonestusõiguse aastatasu suuruseks 7864 eurot ehk 1,75 eurot/m<sup>2</sup> (5% 35 eurot/m<sup>2</sup>-st) järgneviks viieks aastaks.

Palume Teil uuesti meie ettepanekut kaaluda ning esitada oma seisukoht kirjalikult veel kord hiljemalt 21.11.2022. a.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Ahven  
juhataja

Riho Sulp  
736 1257 Riho.Sulp@tartu.ee