

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS



Narva

15.06.2005 nr 599-k

Katastriüksuse piiride kinnitamine ja maa ostueesõigusega erastamine Narva linnas, 2.Jõesuu tn 27

Vastavalt Maareformi seaduse (RT I 1991, 34, 426; 2001, 52, 304; 93, 565; 2002, 11, 59; 47, 297, 298; 99, 579; 100, 586; 2003, 26, 155; 2004, 30, 208; 38, 258) § 20 lõige 1; § 21 lõige 1; § 22 lõige 1; § 22¹ lõige 6; § 22² lõige 2; § 22³ lõige 1; § 22³ lõige 4 punkt 1; § 23 lõige 1; § 38; Vabariigi Valitsuse 26.05.2004.a. määruse nr 198 "Ehitise kaasomanike kasuks hoonestusõiguse seadmise kord ehitise teenindamiseks vajaliku maa ostueesõigusega erastamisel" (RT I 2004, 45, 323); Vabariigi Valitsuse 06.11.1996.a. määrus nr 267 "Maa ostueesõigusega erastamise kord" (RT I 1996, 77, 1372; RT I 2000, 31, 182; 2001, 84, 506; 2003, 83, 569); Maakatastri seaduse (RT I 1994, 74, 1324; 2001, 9, 41; 93, 565; 2002, 47, 297; 61, 375; 63, 387, 99, 579; 2003, 51, 355) §20 lõige 5; Vabariigi Valitsuse 29.04.1997.a. määruse nr 88 "Plaani- ja kaardimaterjali alusel katastriüksuse moodustamise kord" (RT I 1997, 35, 542) punktile 6 ja KOKS (RT I 1993, 37, 558; RT I 1999, 82, 755; 2000, 51, 322; 2001, 82, 489, 100, 642; 2002, 29, 174; 36, 220; 50, 313; 53, 336, 58, 362; 61, 375; 63, 387; 64, 390; 393; 82, 480; 96, 565; 99, 579; 2003, 1, 1; 4, 22; 23, 141; 2004, 41, 277; 56, 399; 81, 542; 89, 610) § 31 lõige 5 ning lähtudes kod.VLADIMIR BUTUZOV'i (isikukood 34906183719, elukoht Narva linn, Kangelaste pr 8a-25) avaldusest

Asjaolud:

1. Hr. Vladimir Butuzov esitas 26.11. 1997.a Narva Linnavalitsusele vormikohase maa ostueesõigusega erastamise avalduse elamule asukohaga Narva linn, 2.Jõesuu tn 27, millest temale kuulub 2/3 majavaldusest (Kohtla-Järve Tehnilise Inventariseerimise Büroo 12.10.1992.a. registreerimise tunnistus nr 1025/1605). Maa erastamise toimikus on majavalduse ostu-müügi leping (19.09.1992.a), maaeraldus dokumentatsioon (Narva Linna RSN TK 22.01.1985 otsus nr 22/4, maa looduses eraldamise 01.02.1985.a akt nr 251 ja 27.05.1992.a akt nr 1061, krundiplaani, passi koopia ja kinnitus vara kuulumise kohta.
2. Hr. Igor Maiors saatis Narva Linnavalitsusele maa erastamise avalduse posti teel 31.12.1997 nr 1922 all. Toimikus on passi koopia. Nii vormikohane avaldus kui ka vara kuulumise kinnitus on allkirjastamata, kuigi maa osakond kutsus hr I.Maiors' it seda tegema.

Kirjavahetus hr. Igor Maiors'iga kestab 2001 aastast, kus on selgitatud tema õigusi majavaldusele ja krundi kasutamisele, ning millist osa maast on tal õigus erastada. 09.03.2001. esitas avalduse, milles ta palus peatada maa erastamise, kuna ta tahtis esitada avalduse kohtusse, et lahendada majavalduse mõttelise osade vaidlustamiseks. 18.09.2003 tehtud järelepärimisele rahvakohtusse, kohus teatab, et avaldust majavalduse, asukohaga 2.Jõesuu tn 27 Narva linnas, mõtteliste osade ümbervaatamise osas ei ole pöördutud.

Antud probleemi lahendamiseks, õigusabi korras, oleme paaril korral pöördunud ka Riigi Maa-Ameti poole. Viimases Maa-ameti vastuses (07.01.2005 nr 4.1.-4/250) antakse selgitust, lähtuvalt seadustest. "Vabariigi Valitsuse 21.05.2004. määruse nr 198 "Ehitise kaasomanike kasuks hoonestusõiguse seadmise kord ehitise teenindamiseks vajaliku maa ostueesõigusega erastamisel" (edaspidi Kord) reguleerib ehitise aluse ja selle teenindamiseks vajalikule maale hoonestusõiguse seadmist kõigi ehitise kaasomanike kasuks, kui mõni ehitise kaasomanik ei soovi ehitise juurde ostueesõigusega maad erastada ja maa ostueesõigusega erastamiseks avalduse esitanud kaasomanik taotleb ehitise teenindamiseks vajaliku maa erastamist. Korra § 2 kohaselt erastatakse ehitise teenindamiseks vajalik maa ostueesõigusega Vabariigi Valitsuse 6.novembri 1996.a. määrusega nr 267 kinnitatud "Maa ostueesõigusega erastamise korra" kohaselt ehitise kaasomanikule, kes taotleb ehitise teenindamiseks vajaliku maa erastamist.

Korra § 3 kohaselt kontrollib maa ostueesõigusega erastamise eeltoimingute teostamise ajal valla- või linnavalitsus, kas kõik ehitise kaasomanikud on tähtaegselt esitanud maa ostueesõigusega erastamise avalduse. Kui mõni ehitise kaasomanik ei ole tähtaegselt esitanud maa erastamise avaldust, teavitab valla- või linnavalitsuse avalduse esitamata jätnud kaasomanikku "Eesti Vabariigi maareformi seaduse ja maareformiga seonduvate õigusaktide muutmise seaduse muutmise seaduse" § 14 lõikes 2³ sätestatud võimalusest esitada maa ostueesõigusega erastamise eeltoimingute teostamise ajal avaldus maa ostueesõigusega erastamiseks ning määrab avalduse esitamiseks tähtaja, mis ei või olla lühem kui üks kuu.

Ühtlasi selgitab valla- või linnavalitsus, et avalduse esitamata jätmisel erastatakse ehitise teenindamiseks vajalik maa sellele ehitise kaasomanikule, kes taotleb ehitise teenindamiseks vajaliku maa erastamist, ning kõigi teiste ehitise kaasomanike kasuks seatakse hoonestusõigus. Kui ehitise kaasomanik ei esita kohaliku omavalitsuse organile määratud tähtaja jooksul avaldust maa ostueesõigusega erastamiseks, on maa ostueesõigusega erastamiseks avalduse esitanud erastajal õigus taotleda ehitise teenindamiseks vajaliku maa erastamist ja sellele maale hoonestusõiguse seadmist kõigi ehitise kaasomanike kasuks."

Hr Igor Maiors on informeeritud olemasolevast olukorrast, ning milliseid võimalusi näeb ette seadused maa erastamiseks.

Arhitektuuri Ameti geodeesia ja maakorralduse osakonna poolt oli ettevalmistatud katastriüksuse plaanid maa erastamiseks. Meie väljakutsele (31.01.2005) maaüksuse piiride kooskõlastamiseks, hr.Igor Maiors ei tulnud.

Seaduslikud alused:

Maa ostueesõigusega erastamise seaduslikuks aluseks on antud korralduse preambulas loetletud seaduse sätted s.o. Maareformiseadus, Maakatastri seadus ja Vabariigi Valitsuse määrused.

Linnavalitsuse põhjendused:

Kaalutledes ülalloetletud asjaolusid, reaalselt olukorda ning kehtivaid seadusi, lubada hr Vladimir Butuzovil erastada maaüksus, asukohaga Narva linn, 2.Jõesuu tn 27, kuna majavalitsuse kaasomanik pole midagi ettevõtnud maaküsimuse lahendamiseks. Lähtudes Vabariigi Valitsuse 26.05.2004.a. määruse nr 198 "Ehitise kaasomanike kasuks hoonestusõiguse seadmise kord ehitise teenindamiseks vajaliku maa ostueesõigusega erastamisel", mille alusel kaasomanik võib erastada kogu maaüksuse, kui teine kaasomanik ei soovi. Selle toiminguga võimaldatakse määratleda maale omanik. ning täidetakse maareformi ülesandeid.

Narva Linnavalitsus annab korralduse:

1. Kinnitada katastriüksus nr. 25 piirid alusplaanil nr.19-B, maaüksuse asukoht Narva linn, **2.Jõesuu tn 27**. Registreerida maaüksus maakatastris riigi nimele.
2. Erastada ostueesõigusega maa kod. **VLADIMIR BUTUZOV'ile** (isikukood 34906183719, elukoht Narva linn, Kangelaste pr 8a-25).
3. Erastatav maaüksus on moodustatud plaanimaterjali alusel. Maaüksuse pindala on **2 196 m²** (sellest: hoone alune maa – 223 m²). Erastataval maal asuvad hooned kuuluvad Ida-Viru Maakonna Hooneregistri Narva filiaali 10.10.2001.a. tõendi nr.5767 alusel kod. **VLADIMIR BUTUZOV'ile –2/3 mõttelist osa ja IGOR MAIORS'ile –1/3 mõttelist osa**. Maakasutuse sihtotstarve on **001 elamumaa (E)**.
4. Maa maksustamishind on 01.04.2005.a. koostatud ostueesõigusega erastatava maa maksustamishinna akti nr 6790 alusel 43 920 krooni. **Maa ostu-müügihind, kasutades sooduskoefitsienti 0,5 on 21 960 krooni**. Seoses 30.12.1998.a. ja 31.01.2001.a. teostatud ettemaksuga väärtpaberites summas **14 667 krooni**, lugeda osaliselt tasutuks, tasuda veel **7 293 krooni** puudujääv summa. **Maa erastamise korraldaja kulud on 100 krooni**.
5. **Ida-Viru Maavalitsuse erastamise väärtpaberiarve number on 48001871 Eesti Ühispanga kood 78323071 ja erastamise eriarve number (rahas maksmisel) on 10552002775004 Eesti Ühispanga kood 401, viitenumber 11112**. Maa ostuhind tasutakse kas korraga või pikaajaliste maksetena osade kaupa. Maa ostuhinnast vähemalt 10% s.o. 2196 krooni ja maa erastamise korraldaja kulud tuleb tasuda enne maa ostu-müügi lepingu vormistamist. Maa ostu-müügihinna võib tasuda hüvitusväärtpaberi, rahvakapitali obligatsiooni või rahaga, maa erastamise korraldaja kulud sularahas. Maa erastamise korraldaja kulud tasutakse rahas **Narva Linnavalitsuse erastamise korraldaja arvele 221023548292 Hansapank kood 767**.
6. Maa ostueesõigusega erastamisel on maa omanik kohustatud:
 - 6.1 ehitiste (rajatiste) renoveerimise ja uusehitiste rajamise kooskõlastama Narva Linnavalitsusega;
 - 6.2 täitma Narva linna heakorra eeskirju;
 - 6.3 uute hoonete ehitamine ja olemasolevatele hoonetele juurdeehitiste tegemine on piiratud tänava punase joonega.
7. Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.
8. Korraldust on võimalik vaidlustada Jõhvi Halduskohtus 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär