



MAA-AMET

Narva Linnavalitsus
narvalv@narva.ee

14.12.2016 nr 6-3/16/21541-2

Rakvere tn 55 ja Puškini tn 37 maa ostueesõigusega erastamine

Maa-ameti poole pöördus Eesti Jehoova Tunnistajate Koguduse Liit oma 10.11.2016 kirjaga, milles soovis selgitust seiskunud erastamisprotsessi kohta Narva linnas asuvate Rakvere tn 55 ja Puškini tn 37 maaüksuste osas.

Võttes aluseks kogutud dokumendid ja maareformi seaduse (edaspidi MaaRS) § 38 lõike 2 punkti 4, mille kohaselt on Maa-ametil maareformi läbiviimisel õigus anda selgitusi maareformiga seotud õigusakti rakendamisel, anname järgneva selgituse.

Eesti Jehoova Tunnistajate Koguduste Liit on omandanud 29.03.2000 ostu-müügilepinguga Rakvere tn 55 maaüksusel asunud suvemaja (põlenud) ja 19.07.2000 ostu-müügilepinguga Puškini tn 37 maaüksusel asunud eramu vundamenti. Eesti Jehoova Tunnistajate Koguduse Liit esitas Narva Linnavalitsusele maa ostueesõigusega erastamise avaldused 25.04.2000 Rakvere tn 55 maaüksuse osas ja 21.08.2000 Puškini tn 37 maaüksuse osas. Vastavalt Ida-Virumaa Hooneregistri Narva filiaali 20.04.2000 tõendile nr 1879/227 asus Rakvere tn 55 maaüksusel suvemaja (põlenud) ja 07.08.2000 tõendile nr 3846 asus Puškini tn 37 maaüksusel eramu vundament.

Narva Linnavolikogu 29.05.2002 otsusega nr 466/59 kehtestatud Rakvere tn 55 ja Puškini tn 37, 39 detailplaneering nägi ette Puškini tn 39 kinnistule, Rakvere tn 55 ja Puškini tn 37 maaüksustele (riigi reservmaa piiriettepanekuga AT030725023) koguduse hoone ehitamiseks ühe ühise ehitusõiguse. Narva Linnavalitsuse Ehitusinspeksioon on 17.06.2002 välja andnud ehitusloa ning 22.08.2002 on väljastatud kasutusluba nr 1142. Detailplaneeringu alusel on Rakvere tn 55, Puškini tn 37 ja Puškini tn 39 maaüksustele ehitatud Eesti Jehoova Tunnistajate Koguduste Liidu Narva kogudusehoone (ehitisregistri kood 120196789) koos parklaga, mis moodustab ehitiste ja rajatiste kompleksi.

Vastavalt MaaRS § 20 lõikele 1 kuulub erastamisele maa, mida MaaRSi alusel ei tagastata, ei jäeta riigi omandisse ega anta munitsipaalomandisse. MaaRSi § 22 lõike 1 kohaselt saavad ostueesõigusega maad erastada isikud, kellel on õigus osta maad ehitise omanikuna vastavalt MaaRSile.

MaaRS § 22¹ lõige 1 sätestab, et ostueesõigusega võib maad erastada MaaRSi §des 7, 8, 9, 10, § 20 lõigetes 1¹ ja 1² ning §-s 21 sätestatud ulatuses, kui MaaRS §st 22¹ ei tulene teisiti. MaaRS § 7 lõike 5 kohaselt määrab ehitise teenindamiseks vajaliku maa suuruse ja piirid vastavuses

planeeringu ja maakorralduse nõuetega kindlaks kohalik omavalitsus Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras üldjuhul detailplaneeringut koostamata. Kohalik omavalitsus võib otsustada määrata ehitise teenindamiseks vajaliku maa suuruse ja piirid detailplaneeringuga, mille koostamisel arvestatakse MaaRSs sätestatud maa erastamise ulatusega.

Lähtudes asjaolust, et ostu-müügilepinguga omandati suvemaja (põlenud) ja eramu vundament, tuleb Narva Linnavalitsusel hinnata, kas Rakvere tn 55 ja Puškini tn 37 maaüksusel asuva ehitise puhul on tegemist ehitisega, mille juurde on võimalik maad ostueesõigusega erastada. Kui kohalik omavalitsus leiab, et ehitis, millele väljastati 22.08.2002 kasutusluba nr 1142, vastab MaaRSi § 6 lõikes 3 sätestatud tingimustele, siis tulenevalt MaaRS § 22² lõike 1 viimasest lausest, teeb kohalik omavalitsus maa erastamisel seaduses ja sellest tulenevates õigusaktides sätestatud erastamise eeltoimingud.

Narva linna kodulehelt kättesaadavas detailplaneeringute registris oleva Narva Linnavolikogu 29.05.2002 otsusega nr 466/59 kehtestatud Rakvere tn 55 ja Puškini tn 37, 39 detailplaneeringu jooniselt ei nähtu, et nimetatud maaüksustest oleks moodustatud üks krunt vaid on näha, et on antud kolme maaüksuse peale üks ehitusõigus. Seega on maa erastamise eeltoimingute tegemiseks vajalik määrata reformimata maal asuva ehitiste kompleksi teenindamiseks vajalik maa.

Vabariigi Valitsuse 06.11.1996 määrusega nr 267 kinnitatud „Maa ostueesõigusega erastamise kord“ (edaspidi OEEKord) punktist 13 tulenevalt määrab kohalik omavalitsus OEEKorra punktides 13¹ ja 13² sätestatud korras kindlaks ostueesõigusega erastatava maa suuruse ja piirid. Juhul kui ostueesõigusega erastamisele kuulub ehitise teenindamiseks vajalik maa, määratakse ostueesõigusega erastatava maa suurus ja piirid kindlaks Vabariigi Valitsuse 30.06.1998 määrusega nr 144 kinnitatud „Ehitise teenindamiseks vajaliku maa määramise korras“ sätestatu kohaselt.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Anne Toom
peadirektori asetäitja

Teadmiseks: Ida-Viru Maavalitsus, Eesti Jehoova Tunnistajate Koguduste Liit

Marju Reinberg
6750177 marju.reinberg@maaamet.ee