



MAA-AMET



Aleksei Jevgrafov
Narva Linnavalitsus
narvalv@narva.ee

Teie 22.03.2018 nr 1.11/1373

Meie 16.04.2018 nr 6-1/18/5343-2

Ehitised Kalda tn 2 maaüksusel

Olete pöördunud Maa-ameti poole selgituse saamiseks, kas MaaRS § 6 lõige 3¹ kohaldub ka ehitisele, mis ei olnud erastamise avalduse esitamise ajaks valmis ehitatud ega kasutusele võetud. Kas kohalik omavalitsus võib sellisel juhul määrata ehitise omanikule ehitise kordategemise tähtaja vastavalt MaaRS § 6 lõige 3¹ ning millisesse lagunemiseelsesse seisukorda peab ehitis olema viidud, arvestades, et tegemist on poolelioleva ehitisega.

Aluseks võttes maareformi seaduse (edaspidi MaaRS) § 38 lõike 2 punkti 4, mille kohaselt on Maa-ametil maareformi läbiviimisel õigus anda selgitusi maareformiga seotud õigusakti rakendamisel, selgitame järgmist.

Narva linnas Kalda tn 2 maaüksusel paikneb ehitis, mille omanik Narva Linnavalitsuse väitel on Jelena Ivanova (Valme).

Riiklikus ehitisregistris andmed selle ehitise kohta puuduvad. Vabariigi Valitsuse 19.06.2015 määruse nr 69 „Ehitisregistri põhimäärus“ § 31 lõike 1 kohaselt kantakse ehitise andmed registrisse alusdokumentide andmete alusel ning lõike 2 kohaselt on alusdokumentideks mh ehitise või ehitamisega seonduvad taotlused, teatised, load ja ettekirjutused, ehitamise alustamise ja ehitise täieliku lammutamise teatis, andmete esitamise teatis, ehitise kui vallasasja käsutamise või pärimise dokumendid ning ehitise kui vallasasja keelde ja areste käsitlevad dokumendid.

Täiendavalt lisatud dokumentidest on näha, et 17.03.1995 andis Eesti Majandusministeerium riigi vara munitsipaalomandisse andmise aktiga nr 17/568 Narva Linnavolikogule üle tasuta varana muuhulgas RAS „Kreenholmi manufaktuuri“ hoone Kalda 2. Akti lisas olevas eksperthinnangus on kirjas, et tegemist on 1951. a valminud hoonega, mis on olnud kasutusel lasteaiana. 1991. a on alustatud hoone rekonstrueerimistöödega, mis katkestati 1992. aastal. Erastamise ostu-müügilepinguga nr 170 omandas 18.10.1996 lõpetamata ehitusega hoone aadressil Kalda tn 2 Erafirma „Prodmarket“. Lepingu punktis 11.3 kohustub ostja lõpetama ehituse 01.02.1999. Narva Linnavalitsuse 10.05.1999 korraldusega nr 901-k kinnitati lepingu 170 muutmine. Äriregistri andmetel on Eraettevõtte Prodmarket 07.11.1997 ümberregistreeritud füüsilisest isikust ettevõtteks ärinimega Jelena Ivanova.

Jelena Ivanova on esitanud 09.12.1997 Narva Linnavalitsusele maa ostueesõigusega erastamise avalduse Kalda tn 2 juurde 6100 m² suuruse maa erastamiseks.

Selgitame, et vastavalt MaaRS § 22 lõikele 1 saavad maad ostueesõigusega erastada isikud, kellele maa on antud põliseks kasutamiseks Eesti NSV taluseaduse alusel või kellel on õigus osta maad ehitise või istanduse omanikuna vastavalt käesolevale seadusele, arvestades §-s 21 sätestatud kitsendusi, samuti elamu-, korteri-, garaaži-, suvila- või aiandusühistu tema liikmete ühiskasutuses olevat maad, mida ei taotleta tagasi. Ehitis MaaRS tähenduses on aluspinnasega kohtkindlalt ühendatud ja inimtegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi, samuti lõpetamata ehitis. Ehitis on hoone või rajatis. Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis.

Kuni 14.07.2017 kehtinud MaaRS § 6 lõike 3¹ redaktsioon võimaldas omanikul lagunenu ja kasutusest välja langenud ehitised korda teha või kõrvaldada kohaliku omavalitsuse määratud tähtpäevaks, mis ei võinud olla lühem kui üks aasta. 14.07.2017 jõustunud MaaRS muudatuse kohaselt ei saa enam anda tähtaega ehitise korda tegemiseks. Omanikule määratakse tähtaeg lagunenu ja kasutusest väljalangenud ümbrust või maastikupilti tunduvalt kahjustava ehitise kõrvaldamiseks ning tähtjaks kõrvaldamata ehitised muutuvad maatüki oluliseks osaks.

Ehitist, mis varasemalt on vastanud MaaRS-s sätestatud hoone tunnustele ja on olnud kasutuses kuid millel lagunemise või lammutamise tõttu puuduvad hoone tunnused ja hoonest on järele jäänud vaid osad (seinad), ei saa enam käsitada ehitisena MaaRS § 6 lõike 3 tähenduses. Lagunenud ehitist ei saa käsitleda ka kui lõpetamata ehitist, sest ehitise lagunemise või lammutamise tulemusena ei muutu see uuesti pooleliolevaks ega lõpetamata ehitiseks.

Seega tuleb Narva Linnavalitsusel lõpetada Kalda tn 2 ehitise juurde maa ostueesõigusega erastamise eeltoimingud ja anda ehitise omanikule tähtaeg lagunenu ehitise kõrvaldamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Maire Salu

maareformi osakonna juhataja

Marje Green

56214120 marje.green@maaamet.ee