



MAA-AMET



Aleksei Jevgrafov
Narva Linnavalitsus
narvalv@narva.ee

Teie 10.09.2018 nr 1.11/3722

Meie 09.10.2018 nr 6-1/18/5343-4

Maareformi läbiviimine Kalda tn 2 maaüksusel

Palute täiendavalt selgitada Narvas, Kalda tn 2 maaüksuse ostueesõigusega erastamise võimalust. Võttes aluseks maareformi seaduse (edaspidi MaaRS) § 38 lõike 2 punkti 4, mille kohaselt on Maa-ametil õigus maareformi läbiviimisel anda selgitusi maareformiga seotud õigusakti rakendamisel, selgitame järgmist.

Eesti Majandusministeerium andis 17.03.1995 Narva Linnavolikogule riigi vara munitsipaalomandusse andmise akti nr 17/568 alusel muuhulgas üle Narvas Kalda tn 2 asuva RAS Kreenholmi manufaktuuri hoone. Akti lisast nähtub, et Kalda tn 2 asuv ehitis võeti kasutusse 1951. aastal lasteaiana. Seega on ehitise püstitamiseks väljastatud ehitisluba realiseeritud, ehitis on valminud ning kasutusse võetud. Aastal 1991 on alustatud rekonstrueerimistöödega, mis on jäänud pooleli.

Ehitusseadustiku § 4 lõike 3 järgi on ehitise ümberehitamine ehk rekonstrueerimine ehitamine, mille käigus olemasoleva hoone omadused muutuvad oluliselt. Kuna rekonstrueerimine on olemasoleva ehitise ümberehitamine, siis ei ole tegemist lõpetamata ehitisega maareformi seaduse tähenduses. MaaRS § 6 lõike 3 tähenduses on tegemist lõpetamata ehitisega sel juhul, kui ehitise püstitamine seaduslikus korras välja antud ehitusloa alusel on lõpule viimata. Teisisõnu on tegemist lõpetamata ehitisega siis, kui selle esmapüstitamist on alustatud, kuid ehitist ei ole veel valmis ehitatud. Ka ümberehitamiseks on vajalik ehitisluba või ehitisteatis, kuid sellisel juhul toimub juba olemasoleva ehitise ümber ehitamine.

Kalda tn 2 maaüksusel ei ole 1997. aastast, mil omanikuks sai FIE Jelena Ivanova, ehitustegevust toimunud. Kalda tn 2 maaüksusel ei asu ehitist maareformi seaduse tähenduses. Hoonest on järele jäänud ainult seinad. Jelena Ivanova (praegu Valme) ei ole 21 aasta jooksul ehitist korrastranud ehk teinud toiminguid ehitise MaaRS-s sätestatud nõuetega vastavusse viimiseks.

Kogu maareformi aja on kehtinud nõue, et maa ostueesõigusega erastamise õiguse saamiseks peab maaüksusel asuv ehitis vastama seaduses sätestatud nõuetele ja olema sihtotstarbeliselt kasutatav. Seega pidi ka Kalda tn 2 asuva ehitise omanikule ning kohalikule omavalitsusele olema selge, et soodsatel tingimustel maa erastamise õiguse annab vaid sihtotstarbeliselt kasutatav ja korras ehitis.

14.07.2017 jõustunud MaaRS § 6 lõige 3¹ ei näe enam ette võimalust anda tähtaega *lagunenud ja kasutusest väljalangenud ümbrust või maastikupilti tunduvalt kahjustava ehitise* kordategemiseks. Kehtiva sätte kohaselt tuleb omanikul selline ehitis kohaliku omavalitsuse antud tähtajaks kõrvaldada, vastasel korral muutub ehitis maatüki oluliseks osaks. Seega saab kohalik omavalitsus alates 14.07.2017 anda hoone, millest on säilinud ainult seinad, omanikule tähtaja säilinud hooneosade kõrvaldamiseks. Ehitise kordategemiseks uue tähtaja andmiseks ei ole enam

õiguslikku alust.

FIE Jelena Ivanova (praegu Valme) esitas 09.12.1997 maa ostueesõigusega erastamise avalduse 6100 m² suuruse maa erastamiseks. Sel ajal ei näinud seadus ette võimalust anda tähtaeg hoonete kordategemiseks. Kui ehitist ei vastanud avalduse esitamise ajal kehtinud planeerimis- ja ehitusseaduse § 38 nõuetele, siis ostueesõigusega erastamise õigust ei olnud (MaaRS § 6 lõike 3 avalduse esitamise ajal kehtinud redaktsioon). 22.03.1999 jõustunud MaaRS § 6 lõike 3¹ nägi ette, et lagunenud ja kasutusest välja langenud ehitist ei käsitata ehitisena maareformi seaduse tähenduses ning nende juurde maa ostueesõigusega erastamise õigus tekib üksnes siis, kui need on kohaliku omavalitsuse määratud ajaks korda tehtud. Alates 16.07.2000 lisandus sättesse tingimus, et ehitise kordategemise tähtaja andmise korral määratakse kindlaks ehitise teenindusmaa, mida on võimalik pärast ehitise korrastamist erastada. Seega võib seadusest järeldada, et lagunenud ehitise puhul tuli igal juhul anda omanikule tähtaeg kas ehitise korrastamiseks või kõrvaldamiseks. Kohalikul omavalitsusel oli kaalutusõigus, milline ettepanek omanikule teha. Seadusemuudatuse kohaselt kohalikul omavalitsusel enam sellist kaalutusõigust pole ja tähtaja saab anda vaid lagunenud ehitise kõrvaldamiseks. 14.07.2017 jõustunud seadusemuudatuse seletuskirjas on öeldud, et kui isik pole maareformi algusest möödunud 25 aasta jooksul oma omandit heaperemehelikult hoidnud, võib eeldada omaniku tegevusetust omandist loobumise tahtena. Igal juhul kaalub avalik huvi maareformi lõpetamiseks üle omandiõiguse riive, mis tekib, kui lagunenud ja kasutusest välja langenud ehitist muutub maatüki oluliseks osaks. Kuna Kalda tn 2 maaüksusel ei asu ehitist maareformi seaduse tähenduses, on isik lõplikult minetanud ka võimaluse maa erastamisõiguse taastamiseks.

Eeltoodu põhjal vastab Maa-amet Teie pöördumises esitatud küsimustele eitavalt, st ühelgi Teie pakutud viisil ei ole võimalik Kalda tn 2 ehitiste juures Jelena Valme kasuks maareformi läbi viia. Maa-amet on jätkuvalt seisukohal, et 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 (antud juhul seinad), ei saa enam käsitada ehitisena MaaRS § 6 lõike 3 tähenduses. Lagunenud ehitist ei saa käsitada ka kui lõpetamata ehitist, sest ehitise lagunemise või lammutamise tulemusena ei muutu see uuesti pooleliolevaks ega lõpetamata ehitiseks.

Palume Narva Linnavalitsusel lõpetada Kalda tn 2 ehitise juurde maa ostueesõigusega erastamise eeltoimingud ja anda ehitise omanikule tähtaeg lagunenud ja kasutusest väljalangenud ehitise kõrvaldamiseks. Seejärel algatab Maa-amet maa riigi omandisse jätmise menetluse.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Maire Salu

maareformi osakonna juhataja

Sirje Siruli-Makko
675 0875 sirje.siruli-makko@maaamet.ee