



HR. A. Ludvig
 HR. P. Tambla
 28.12.09
 [Signature]

IDA-VIRU MAAVALITSUS

Narva Linnavalitsus
 Peetri plats 5
 20308 Narva

22.12.2009 nr 1.2-42/ 5006-5

Ettepanek haldusaktide kooskõlla viimiseks seadusandlusega

Narva Linnavalitsus võttis 17.10.2007 vastu korralduse nr.1532-k „Teenindusmaa määramine Narvas, Tiigi tn 4”, millega määras endisele õppekeskusele, asukohaga Narvas, Tiigi tn 4, teenindusmaaks 5,97 ha ning tunnistas kehtetuks Narva Linnavalitsuse 17.03.1998 korralduse nr. 358-k „Teenindusmaa määramine Narvas, Tiigi tn.4”.

Narva Linnavalitsus võttis 12.02.2008 vastu korralduse nr. 165-k „Maa ostueesõigusega erastamise loa taotlemine”, mille punktis 1 ja alapunktis 1.1 nõustus muuhulgas OÜ Ligrando poolt esitatud loa taotlemise avalduse alusel maa ostueesõigusega erastamiseks Narva Linnas Tiigi tn 4 asuvale maatükile ligikaudse pindalaga 4,81 ha ärimaana ning taotles Ida-Viru maavanema luba maa ostueesõigusega erastamiseks.

Vastuseks maavanema 20.10.2009 teabenõudele nr 1.2-42/4398 on Narva Linnavalitsus 26.10.2009 kirjaga nr 1-12/2676 vastanud, et käesoleval ajal on mõlemad eelviidatud korraldused kehtivad.

Maavanema järelevalve kohalike omavalitsuste tegevuse üle maareformi läbiviimisel toimub kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi KOKS) § 66 lõikes 1, Vabariigi Valitsuse seaduse (edaspidi VVS) § 84 punktis 10 ja §-s 85 ning „Maa ostueesõigusega erastamise korra”, punktis 23 sätestatud alustel ja korras. Seega on maa ostueesõigusega erastamise üle esmase järelevalve teostamise kohustus maavanemal, mida ta on õigustatud ja kohustatud läbi viima KOKS-s, VVS-s, maareformi seaduses (edaspidi MaaRS) ja „Maa ostueesõigusega erastamise korras”, sätestatud maavanema järelevalvepädevuse ulatuses.

Narva Linnavalitsusele on korduvalt tagastatud loa taotlused, OÜ-le Ligrando maa ostueesõigusega erastamiseks, tuginedes Narva Tiigi tn 4 maa ostueesõigusega erastamise toimiku materjalidele. Toimiku materjalide põhjal saab asuda seisukohale, et Narva Linnavalitsus ei ole maa ostueesõigusega erastamise eeltoiminguid läbi viinud MaaRS-s, haldusmenetluse seaduses (edaspidi HMS), Vabariigi Valitsuse 06.11.1996 määrusega nr 267 kinnitatud „Maa ostueesõigusega erastamise korras”, ja Vabariigi Valitsuse 30.06.1998 määrusega nr 144 kinnitatud „Ehitise teenindamiseks vajaliku maa määramise korras”, sätestatud alustel ega korras.

27.03.2004 notariaalse ehitiste müügilepingu kohaselt omandas OÜ Ligrando järgmised õppekompleksi hooned ja rajatised:

- kolmekorruselise õppehoone,
- viiekorruselise ühiselamu,
- ühekorruselised õppetöökojad,
- ühekorruselised garaažid,
- ühekorruselise pumbajaama.

Eeltoodust tulenevalt oli Narva Linnavalitsusel kohustus OÜ Ligrando poolt notariaalse ehitiste müügilepinguga omandatud ehitiste juurde määrata teenindusmaad kooskõlas MaaRS §-ga 22¹ (maa erastamise ulatus). Kuivõrd MaaRS § 22¹ lõige 1 viitab ka MaaRS §-le 7 (Linna piirides

EESTI VABARIIK
 NARVA LINNAVALITSUS
 28 12 2009
 Nr 5323/1.15

asuva maa tagastamine), kuivõrd MaaRSi § 7 lõike 4 järgi kohaldatakse § 7 sätteid ka tiheasustusega aladel ja kuivõrd Narva linn on kehtestatud planeeringutega määratud tiheasustusega alaks, siis ka Narva linnas Tiigi tn 4 ostueesõigusega erastatava maa suuruse ja piiride määramisel tuleb lähtuda MaaRS §-st 7 lg-st 1, 4, 5, ja 5² ning MaaRS § 6 lõikest 3³ ja „Ehitise teenindamiseks vajaliku maa määramise korra„ punktist 4, mille kohaselt saab ehitise teenindamiseks vajalikuks maaks määrata kooskõlas maakorralduse nõuetega ehitisealuse ning ehitist ümbritseva vähima tarviliku ja piisava koguse maad, mis tagab ehitise sihtotstarbelise kasutamise, hooldamise (remont jms), ohutu ekspluateerimise (avarii-, pääste-, tuletõrje- ja sanitaarkujad) ning füüsilise säilimise.

Riigikohtu 16.10.1998 määruse nr 3-3-1-32-98 kohaselt *„Teenindamiseks vajalik maa määratakse Maareformi seaduse § 7 lg 5 alusel üksnes ehitisele. Seejuures on otsustus teenindamiseks vajaliku maa määramise kohta seetõttu motiveeritud vaid siis, kui on osundatud konkreetsele ehitisele, mille teenindamiseks maa määratakse“.*

Narva Linnavalitsuse 17.10.2007 korralduse nr.1532-k „Teenindusmaa määramine Narvas, Tiigi tn 4“ andmisel on lähtutud „Ehitise teenindamiseks vajaliku maa määramise korrast“, KOKS § 30 lõike 1 punktist 3 ja § 31 lõikest 5, HMS § 64 lõikest 2 ja § 68 lõikest 2 ning sotsiaalrehabilitatsioonikeskuse loomise projektist, mis näeb ette lasketiiru ehitamise, millega seoses on vaja lisamaad. Korralduses puuduvad viited nii MaaRS-e, kui ka muude asjakohaste õigusaktide konkreetsetele sätetele, millele tuginedes on Narva Linnavalitsus pidanud võimalikuks OÜ-le Ligrando ehitiste müügilepingu alusel kuuluvate ehitiste juurde määrata 5,97 ha teenindusmaad. Maa ostueesõigusega erastamine tiheasustuses toimub olemasolevate ehitiste teenindamiseks vajaliku maa ulatuses ja ehitiste teenindusmaa ulatus ei sõltu ehitises tegutseva äriühingu äriplaanidest. Korraldus on täielikult motiveerimata, sellest ei nähtu põhjendused, millistele ning millise kasutusotstarbega ehitistele, mis eesmärgil ja otstarbel ning miks üldse määratakse Narva linnas (tiheasustuses) ehitiste teenindamiseks vajalikuks maaks 5,97 ha.

Narva Linnavalitsuse 12.02.2008 korralduse nr 165-k „Maa ostueesõigusega erastamise loa taotlemine“ andmisel on tuginetud MaaRS § 21 lõikele 5 ja 6, „Ehitise teenindamiseks vajaliku maa määramise korrale“ ning KOKS § 30 lõike 1 punktile 3. Korraldus on täielikult motiveerimata, sellest ei nähtu põhjendused, millistele ning millise kasutusotstarbega ehitistele, mis eesmärgil ja otstarbel ning miks nõustutakse äriühingule erastama Narva linnas (tiheasustuses) ehitiste teenindamiseks vajalikuks maaks 4,81 ha. Samuti puudub korralduses viide õiguslikule alusele, millest tulenevalt OÜ-le Ligrando maad erastatakse.

Haldusmenetluse seaduse põhimõtete kohaselt tuleb mistahes haldusakti ja eriti kaalutusõiguse alusel antud haldusakti põhjalikult motiveerida, et sellest nähtuks, mis olid need olulised argumendid ja põhjendused, miks oli vaja välja anda just selline haldusakt. Vabariigi Valitsuse 15.10.1996 määrusega nr 249 on kinnitatud „Kohalike omavalitsusüksuste ja maa-alade loetelu, kus maa erastamiseks välismaalase või Eesti eraõigusliku juriidilise isiku poolt on vajalik maavanema luba“ ning nimetatud määruse kohaselt on selliseks omavalitsusüksuseks ka Narva linn. Vastavalt MaaRS § 21 lõikele 6 *maavanem kuulab enne loa andmist ära maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse seisukoha. Luba antakse, kui maa erastamine ei ole vastuolus riigi ja kohaliku omavalitsusüksuse avalike huvide või julgeolekuga.*

Narva Linnavalitsuse 17.10.2007 ja 12.02.2008 korraldused OÜ-le Ligrando maa ostueesõigusega erastamise osas ei võimalda maavanemal kontrollida viidatud haldusaktide õiguspärasust, sest

nendes on kas asjakohatud või üldsõnalised viited õigusaktidele, faktiline põhjendus ja kaalutlused aga üldse puuduvad ning ei ole võimalik aru saada, millistele ehitistele ja millistel põhjustel on tiheasustusega alal asuvate ehitiste teenindamiseks määratud 5,97 ha ja 4,81 ha suurune maa. Maa suurendamine piirneva reformimata riigimaa arvelt ei ole kooskõlas Vabariigi Valitsuse 30. juuni 1998.a määrusega nr 144 "Ehitise teenindamiseks vajaliku maa määramise korraga".

Eeltoodust tulenevalt teen ettepaneku tunnistada kehtetuks Narva Linnavalitsuse 17.10.2007 korralduse nr 1532-k punkt 3.1. ja 12.02.2008 korralduse nr 165-k punkt 1 ja alapunkt 1.1. , kuna need haldusaktid ei sisalda nende mõistmist ja seega ka kontrollimist võimaldavaid põhjendusi ja kaalutlusi ning on vastuolus MaaRS-i, HMS-i, Vabariigi Valitsuse 06.11.1996 määrusega nr 267 kinnitatud „Maa ostueesõigusega erastamise korras,“ ja Vabariigi Valitsuse 30.06.1998 määrusega nr 144 kinnitatud „Ehitise teenindamiseks vajaliku maa määramise korras,“ sätetega.

Vabariigi Valitsuse seaduse § 84 lg 10, § 85 lg 1, lg 4 ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 66 lg 1 kohaselt, on maavanemal õigus teostada järelevalvet omavalitsusüksuste volikogude ja valitsuste üksikaktide seaduslikkuse üle ning teostada järelevalvet kohaliku omavalitsuse tegevuse üle. Eeltoodust tulenevalt on maavanem õigustatud ja kohustatud esitama protesti halduskohtusse, kui kohalik omavalitsus ei ole 15 päeva jooksul pärast maavanema kirjaliku ettepaneku saamist üksikakti või selle sätet põhiseaduse, seaduse või muu õigusaktiga kooskõlla viinud või on keeldunud seda tegemast.

Lugupidamisega

Riho Breivel
maavanem

Merle Võhma 33 21242