

AKTI TUNNISTAB KEHTETUKS:

Tlv k 06.04.2011 nr 508

TALLINNA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tallinn

Vabaõhumuuseumi tee 20a ehitise teenindamiseks vajaliku maa määramine ostueesõigusega erastamiseks

Maareformi seaduse § 6 lg 2 p 3, lg 3 ja lg 3³, § 7 lg 5 ja lg 5², § 20 lg 1, § 21 lg 4, § 22 lg 1, § 22¹ lg 1 ja 6, § 22² lg 1, § 22³ lg 1, § 2

1. Vabaõhumuuseumi tee 20a asub puurkaev-pumbamaja TP-4.18-741, ehtisregistri koodiga 120217950.

Puurkaev-pumbamaja on püstitatud 1. septembri 1977 ehitusloa nr 14432 alusel Tallinna Linna Töörahasaadikute Nõukogu Täitevkomitee 18. novembri 1960 otsuse nr 356 punktiga 1 Eesti Merelaevanduse kasutusse antud maatükile asukohaga Vabaõhumuuseumi tee 20. Hoonete ja rajatiste, sh puurkaev-pumbamaja, püstitamiseks vajalik maa pindalaga 4,2648 ha on looduses eraldatud 15. detsembril 1983 vastavalt maa looduses eraldamise aktile nr 107 ja ehituskrundi plaanile töö nr R-109-83.

Puurkaev on võetud kasutusse 12. juulil 1978, mida tõestab samast kuupäevast pärinev akt Eesti Merelaevanduse raadiokeskuse puurkaevu nr 4560 üleandmise-vastuvõtmise kohta.

Vabaõhumuuseumi tee 20a asuva puurkaev-pumbamaja võõrandas Meresidekeskus 7. mail 2001 riigivaraseaduse alusel Aktsiaseltsile Hestlinger, kes müüs selle edasi MARTES OÜ-le. 13. novembril 2002 esitas MARTES OÜ avalduse maa ostueesõigusega erastamiseks Vabaõhumuuseumi tee 20 (10. märtsil 2010 määratud uueks aadressiks Vabaõhumuuseumi tee 20a) asuva puurkaev-pumpla juurde suurusega 7800 m². 28. novembril 2005 müüs MARTES OÜ ehitise OÜ-le ALV Konsultatsioonid.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet koostas 24. aprillil 2006 krundi piiride ettepaneku maa ostueesõigusega erastamiseks suurusega 3000 m². Viidatud piiride kulgemise ettepanek, millega 23 m² ehitise juurde määratakse 3000 m² teenindusmaad, on ilmselgelt põhjendamata ning vastuolus maareformi seaduse § 6 lg-ga 3³ ja Vabariigi Valitsuse 30. juuni 1998 määrusega nr 144 kinnitatud „Ehitise teenindamiseks vajaliku

maa määramise korra“ sätete ja ehitise teenindamiseks vajaliku maa määramise põhimõtetega ning väljakujunenud halduspraktikaga. Seetõttu tuleb 24. aprillil 2006 koostatud piiriettepanek lugeda õigusvastaseks algusest peale.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet koostas 7. detsembril 2009 Vabaõhumuuseumi tee 20a kohta uue krundi piiride ettepaneku, mille kohaselt on teenindusmaa suuruseks 115 m². Arvestades Vabaõhumuuseumi tee 20a asuva puurkaev-pumbamaja ehitisealuse maa suurust (23 m²), ehitise korrashoiuks ja hooldamiseks vajalike toimingute iseloomu ning ehitise funktsiooni, milleks on puurkaevu ja pumba kaitsmine ilmastikutingimuste eest ning pumba hooldamise tagamine, on sellises suuruses teenindusmaa määramine põhjendatud. Teenindusmaa suurus on piisav, et tagada ehitise sihtotstarbeline kasutamine, hooldamine ja ohutu ekspluateerimine. Piiride ettepanek on kooskõlas maareformi seaduse § 6 lg-ga 3³, maakorraldusseaduse § 5 lg-ga 2 ja Vabariigi Valitsuse 30. juuni 1998 määrusega nr 144 kinnitatud „Ehitise teenindamiseks vajaliku maa määramise korras“ sätestatuga, ehitise teenindamiseks vajaliku maa määramise põhimõtetega ning väljakujunenud halduspraktikaga.

7. detsembril 2009 koostatud Vabaõhumuuseumi tee 20a krundi piiride ettepaneku kinnitamisega ei rikuta maa erastamise subjekti ootust talle kuuluva ehitise juurde maa erastamiseks suuremas ulatuses. 24. aprillil 2006 koostatud õigusvastase piiride kulgemise ettepanekuga ei saanud ehitise omanikul tekkida õiguspärast ootust 3000 m² suuruse maatüki erastamiseks. Riigikohtu 16. novembri 2006 otsuses haldusasjas nr 3-3-1-78-06 on halduskolleegium märkinud, et erastamise eeltoimingute raames antud korraldused ei pruugi anda isikule õiguspärast ootust, et erastamine viiakse lõpule eelhaldusaktides kindlaksmääratud tingimustel ning põhjendatud kaalutluste olemasolul võib haldusorgan üldjuhul erastamise eeltoimingute raames kindlaksmääratud tingimusi muuta. Ühtlasi on Riigikohus 29. märtsi 2006 haldusasjas nr 3-3-1-81-05 asunud seisukohale, et ainuüksi erastamise eeltoimingute raames antud korraldused ei anna reeglina erastamise õigustatud subjektile veel õiguspärast ootust, et temaga sõlmitakse maa ostu-müügi lepingud, ent õiguspärane ootus võib tekkida sellest, kui erastamise õigustatud subjektilt nõutakse erastamishinna tasumist ja ka maavanema pikaajaline tegevusetus võib anda alust õiguspäraseks ootuseks, et erastamise eeltoimingute raames antud korraldused jäävad kehtima.

Piiride kulgemise ettepanek on menetlustoiming, millega selgitatakse välja teenindusmaa võimalikud piirid. Haldusaktiks, mis toob kaasa õiguslikud tagajärjed ehitise omaniku jaoks, on linnavalituse korraldus, millega piiride kulgemise ettepanek kinnitatakse. Piiride kulgemise ettepanek iseenesest ei tekita ehitise omanikule õigust maa kasutamiseks. Lõplikuks haldusaktiks maa ostueesõigusega erastaja õiguste suhtes

on Vabariigi Valitsuse 6. novembri 1996 määrusega nr 267 kinnitatud „Maa ostueesõigusega erastamise korra“ punkti 23 alapunkti 4 kohane otsus. Sama regulatsioon sisaldub ka nimetatud korra punktis 13¹, mille kohaselt sätestatakse ostueesõigusega erastatava maa täpne suurus kohaliku omavalitsuse otsuses pärast katastriüksuse moodustamist vastavat õigust omava isiku poolt. Vabaõhumuuseumi tee 20a ehitise omanikult ehk erastamise õigustatud subjektilt ei ole nõutud, samuti ei ole ta omaalgatuslikult tasunud erastatava maa eest ettemaksu, mistõttu ei ole isikul saanud õiguspärasest ootust tekkida ka sel põhjusel. Samuti ei saa maamaksu tasumine tekitada erastamise õigustatud subjektile õiguspärasest ootust, kuna maamaksuseaduse § 10 lg 1 kohaselt maksab maamaksu maa kasutaja, kui maakasutus ei ole maareformi seadusega ettenähtud korras ümber vormistatud.

2. Erastatav maa-ala asub endisel kinnistul nr K-126 (endine maaüksus „Merekalju nr 87“), mille kohta esitatud vara tagastamise taotlus on lahendamata. Maa tagastamise õigustatud subjekt Ene Riisna soovib maa tagastamist kogu ulatuses.

7. detsembril 2009 koostatud Vabaõhumuuseumi tee 20a krundi piiride kulgemise ettepanek on Tallinna Linnvaraameti 18. jaanuari 2010 kirjaga nr 4.2-5/349 saadetud maa erastamise õigustatud subjektile ning e-posti teel maa tagastamise õigustatud subjekti esindajale tutvumiseks ja vastuväidete esitamiseks.

Käesoleva korralduse eelnõu on saadetud e-posti teel 7. aprillil 2010 maa erastamise ja tagastamise õigustatud subjektide esindajatele eelnevas tutvumiseks ning omapoolsete vastuväidete esitamiseks. Mõlemad pooled on e-posti teel kinnitanud korralduse eelnõu kättesaamist. Õigustatud subjektide esindajad teatasid 12. aprillil 2010 ja 22. aprillil 2010, et jäävad oma varasemate seisukohtade ja vastuväidete juurde.

Õigustatud subjektide vastuväidetes ei sisaldu fakte või asjaolusid, mida ei ole korralduse eelnõus käsitletud ja mis annaksid alust võtta vastu teistsugune otsus.

3. Määrata ehitise teenindamiseks vajalik maa ostueesõigusega erastamiseks Haabersti linnaosas alljärgnevatel tingimustel:

3.1 asukoht: Vabaõhumuuseumi tee 20a;

3.2 pindala: 115 m²;

3.3 sihtotstarve: tootmismaa (T);

3.4 maksustamishind tulenevalt maareformi seaduse § 22³ lg-st 1 ja 10. märtsil 2010 koostatud maatüki maksustamishinna õiendist nr 140: 29 900 (kakskümmend üheksa tuhat üheksasada) krooni.

4. Maa ostueesõigusega erastamise taotleja:

OÜ ALV Konsultatsioonid, äriregistri kood 11110186, aadress Ahtri 10a, Tallinn 10151.

5. Punktis 4 nimetatud isikul tasuta enne maa müügilepingu sõlmimist 200 (kakssada) krooni maa ostueesõigusega erastamise eeltoimingute teostamise eest Tallinna Linnakantselei finantsteenistuse kontole nr 10220066771017 AS-s SEB Pank, kood 401, viitenumber 5238050050050225. Maksekorralduse selgitusse märkida käesoleva korralduse number ja kuupäev ning erastatava maa aadress.

6. Ostueesõigusega erastataval maal asuv ehitis, ehitisregistri koodiga 120217950 (puurkaev-pumbamaja) kuulub punktis 4 nimetatud isikule, kontrollitud Riiklikust ehitisregistrist 10. märtsil 2010.

7. Maa taotlejat teavitatakse vajadusest:

7.1 taluda asjaõiguseaduse §-s 158¹ ja asjaõiguseaduse rakendamise seaduse §-s 15² sätestatud tingimustel olemasolevaid maapealseid ja maa-aluseid tehnovõrke ja mitte kahjustada neid. Kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis ei ole kinnisasja osa tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 lg 2 kohaselt;

7.2 järgida looduskaitseaduses sätestatud tingimusi, kuna Vabaõhumuuseumi tee 20a maaüksus paikneb Läänemere ehituskeelu- ja piiranguvööndis.

8. Avalikult kasutatavalt teelt:

8.1 on seni toimunud juurdepääs Vabaõhumuuseumi tee 20a maaüksusele läbi Vabaõhumuuseumi tee 20 maaüksuse;

8.2 juurdepääsu tagamiseks Vabaõhumuuseumi tee 20a maaüksusele on kinnisasjade omanikel võimalik sõlmida asjaõiguseaduse §-s 156 nimetatud kokkulepe või seada servituut asjaõiguseaduse § 172 kohaselt.

9. Tallinna Linnavaarametil:

9.1 edastada toimik maa ostueesõigusega erastamise korraldamiseks Harju maavanemale;

9.2 teha korraldus teatavaks punktis 4 nimetatud isikule;

9.3 kanda käesolevast korraldusest tulenevad andmed Tallinna maamaksu registrisse.

10. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Edgar Savisaar	
Linnapea	Toomas Sepp
	Linnasekretär