

NARVA LINNAVALITSUS



KORRALDUS

Narva

27.07.2005 nr 734-k

Vaidlusaluse piiri määramisest Narvas 2.Jõe tn 6 ja 2.Jõe tn 8 vahel

1. Asjaolud ja menetluse käik

1999.a sõlmiti maa ostu-müügileping ja Asjaõiguslepingud (OML) maa erastamiseks 2.Jõe tn 6, omanike pr Antonina Filippova, pr Eha Kronk, hr Voldemar Kronk ja Narva linnapea Eldar Efendijevi vahel, (kes tegutses Eesti Vabariigi nimel, vastavalt maavanemaga sõlmitud 30.01.1998.a. kokkulepe alusel), 13.10.1999.a, registri nr 829, toimik 7017, ja 2.Jõe tn 8 omanikuga pr. Irina Aleksejevaga 04.08.1999.a OML, registri nr 586, toimik nr 9751. Maad erastati Vabariigi Valitsuse 06.11.1996.a määruse nr 267 "Maa ostueesõigusega erastamise korra" (RT I 1996,77,1372; RT I 2000, 31, 182; 2001, 84, 506) alusel s.t. olemasoleva plaani ja kaardimaterjali alusel.

2. Jõe tn 6 omanikud esitasid hr. V. Otsmani 3.11.1980.a poolt koostatud maaplaani, mis oli maa looduses eraldamise 22.12.1980 aktile nr 45 lisaks. Krundi suuruseks on 1353 m².

2. Jõe tn 8 omanik esitas hr. V. Otsmani 4.10.1980.a. poolt koostatud maaplaani, mis oli maa looduses eraldamise 22.12.1980.a akti nr 44 lisaks. Krundi suuruseks on 1262 m².

Kahe krundi vahel on ühine piir, piiripunktid nr 5-6-7.

Seega maad sai erastada esitatud dokumentide alusel. Nimetatud dokumendid olid viimased kehtivad maakasutuse dokumendid, mis olid nii omanike kui linnavalitsuse arhiivi käsutuses. Maa ostueesõigusega erastamise kord näeb ette taotleja tahtel ka uut katastrimöödistamise käigus esitatud maaüksuse plaani esitamise võimalust, kuid seda ei tehtud.

05.06.2002 pöörduvad 2.Jõe tn omanikud pr. Eha Kronk ja hr Voldemar Kronk Narva Linnavalitsuse maaosakonda avaldusega, kus märgivad, et "Hiljuti tegi naaber aadressil 2. Jõe tn 8 märkuse, et meie abihooned on osaliselt nende maa peal. Kõik hooned on kapitaalsed ehitised ja ükski amet kus me neid registreerisime, ei ole teinud märkust, et ehitised väljuvad krundi piiridest, ka mitte maaosakond. Kuna ehitisi "liigutada" ei ole võimalik, siis **palume muuta maa suurust järgmiselt: likvideerida piiripost nr 6, mida tegelikkuses kunagi ei ole paigaldatudki, ja ühendada sirgega p.nr 5 ja p.nr 7 (vt maa plaani) ning teha vastavad parandused maakatastris ja kinnistusametis. Lepingu alusel 1948.a. eraldati meile 1420 m² maad. Erastamise käigus jäi erastamata 67 m². Palume võimaldada meile selle osa erastamine. Maatüki suurenemise korral oleme nõus tasuma maa eest seadusega ettenähtud korras."**

Nimetatud avalduse juurde oli lisatud 03.06.1948 linnamajanduse leping nr 35, kus krundi suuruseks oli märgitud 1420 m², samas elamu projekti asendiplaanil krundi suuruseks on märgitud 1406 m². Plaanil puuduvad piiriandmed s.t. see on skeem mitte maaplaan.

Avalduses nähtub, et 2.Jõe tn 6 krundi suuruseks on olnud ka väiksem pind – 1086 m² (Narva Linna TSN Täitevkomitee 17.07.1973 otsus nr 211). 1980 a. suurendati krundi suurust 1353 m² -ni, vastavalt teostatud geodeetilise möödistamise alusel olemasoleva maakasutuse ulatuses, mille kohta oli koostatud maaeralduse akt. Seega viimane linna täitevkomitee otsus tühistab eelnevalt kehtinud otsused ja krundi suurused.

Probleemi lahendamiseks palusime pr E. Kronk'ilt esitada maa plaani, millel oleks näidatud mõlemad krundid ja piiri kulgemine 1980 a. piiriandmete järgi. 02.10.2002 kirjaga nr 238 selgitasime väljakujunenud olukorda ja milliseid raskusi võib omanikel tekkida vara võõrandamisel kui piiripunkt jääb hoone sisse. Kuna kinnistatud maaüksuste piiride muutmine vajab naabrite vahelist notariaalset kokkulepet ja nõusolekut, saatsime osapooltele kirja (13.12.2002.a), et vormistada kokkulepet uue piiride kulgemise osas linnasekretäri hr. Ants Liimetsa juures. Kokkusaamine toimus 19.12.2002.a ja kokkulepe vorm oli koostatud, kuid jäi allkirjastamata poolte erimeelsuste tõttu.

Veebruaris 2003 esitas 2.Jõe tn 8 omanik pr Irina Aleksejeva uue krundiplaani, kus oli näha kuidas kulgeb ametlik piir 2.Jõe tn 10 suhtes. Plaanilt on näha, et 2.Jõe tn 8 piirdeaed on ehitatud 2.Jõe 10 maa peale 0,5-1,5 m ulatuses. Probleemi lahendamiseks oleks vaja kaasata ka 2.Jõe 10 omanikku, kuid ta ei olnud nõus piiri muutustega.

Pr. I. Aleksejeva taotleb, et kahe krundi vaheline piir kulgeks murdejooneliselt, et punktist 7 piir kulgeks sauna läänepoolsesse nurka ja sealt punkti 5.

2003/2004 aastal oli pr. E.Kronk'il advokaat, lahendamaks naabritevahelist piiritüli.

Pr E. Kronk on pakkunud võimalust naabrile osta talt maad ja kompenseerida osa kulutusi.

Arhitektuuri ametil oli mitmeid kohtumisi advokaadiga s.h. konkreetselt ka vaidlusobjektil. Me ei suutnud osapooli viia soovitud tulemusteni.

Lühidalt krundil asuvatest ehitistest, mis asuvad (asusid) vaidlusaluse piiri läheduses:

1. 1948 maja projekti genplaanis on näidatud kuur, mõõtmetega 3,5x8,5m , mis asus piirist 0,5 m kaugusel
2. 1980.a maaeraldus plaanil on kaks kõrvalhoonet 5,0x7,5 m ja 3,0x15,0m. Piir kulgeb piki kõrvalhoonete tagumist seina.
3. 1982.a inventariseerimise plaanil on märgitud 3 kõrvalhoonet, mõõtmetega 5,0x7,5; 2,5x6,0 m ja 2,7x9,0 m. Piir kulgeb piki kõrvalhoonete tagumist seina. Plaanil on näidatud piiri pöördepunkt kuuri (pos.2) nurgas.
4. Kuurile (pos.2) on koostatud 1995.a ehitusprojekt, mis on tingitud kuuri seinamaterjali ja fassaadi muutmiseega. Kuuri mõõtmed projekti järgi on 5,35 x 7,95 m. Piiri murdejoon on joonisel tajutav (märgatav). Kuuri asukoht piirist on märgitud 0,5 m. Projekti põhiplaanile on märgitud krundi piirilõikude põhipikkused.
5. 1999.a tellitakse sauna projekt olemasoleva kuuri juurde. Sauna mõõtmed on 5,35x6,0m. Sauna kaugus piirist 0,5 m.

2003.a soovis pr E.Kronk tellida individuaalelamule juurdeehituse projekti, kuid naaber ei andnud nõusolekut.

2004 a. tellib pr. I. Aleksejeva kõrvalhoone, mõõtmetega 12,0x 6,0 m, projekti, mis peab jääma seni kehtivast maaeralduspiirist 1,0 m kaugusele. Projekti järgi tuleb ehitada 2.Jõe tn 6 kõrvalhoonete (pos 3 ja 4) ja 2.Jõe tn 8 vahele tulemüür. Lähtudes pr. E.Kronk'i 01.09.2004 avaldusest, kontrollisime pr. I .Aleksejeva poolt alustatud ehitustegevust. Tolleks momendiks oli teostatud tulemüüri aluse süvend ning märgistatud tulemüüri välisseina asukoht. See asus 1,5 m kaugusel kuuridest (pos 3 ja 4). Seega oli jäetud nõutav vahe uue piiri jaoks.

Kõik katsed piiritüli lahendamiseks, millest on osavõtnud Narva Linnavalitsuse ametnikud, pole andnud tulemusi.

2. Narva Linnavalitsuse põhjendused.

1. Piiritüli 2.Jõe tn 6 ja 2.Jõe tn 8 vahel on kestnud aastaid ning pole jõutud kokkuleppele.
2. Aadressidel 2. Jõe tn 6 и 2. Jõe tn 8 asuva maa ostueesõigusega erastamisel taotlejad taotlesid erastamist plaani- ja kaardimaterjali alusel ja teatasid sellest, et erastataval maal asuvad nendele kuuluvad ehitised. Looduses piiride kindlaksmääramisel selgus, et Eha Kronk'ile kuuluvad ehitised asuvad osaliselt krundil 2. Jõe tn 8, mis ei vasta avaldatule erastamistaotluse täitmisel.

Maa ostueesõigusega erastamise kord (RT I 1996, 77, 1372; 2000, 31, 182; 2001, 84, 506; 2003, 83, 569)

11. Avaldusele lisatakse:

7) kui avaldaja taotleb katastriüksuse moodustamist plaani- ja kaardimaterjali alusel, samuti juhul, kui avaldaja taotleb istanduse, sealhulgas maareformi seaduse paragrahvi 12¹ lõikes 2 nimetatud istanduse aluse maa erastamist ja puudub võimalus muude istanduse omandiõigust tõendavate dokumentide esitamiseks, siis avaldaja kinnitus selle kohta, et erastatavale maale jäävad üksnes talle kuuluvad ehitised või taimestik ning erastatavale maale jäävate objektide loetelu.

Kaalutledes ülalloetletud asjaolusid ning eesmärgil viia olukorda vastavusse maaseadusandlusega, s.o et igal krundil asuksid kinnistu omanikule kuuluvad ehitised, Narva linnavalitsus peab otsustama piirikulgemise kahe naaberkrundi vahel.

Linnavalitsus otsustab vaidlusaluse piiri osas järgmist: määrata piir punktist 7 punkti 5 sirgjoonelisel, jättes välja punkti 6, mille tulemusel tekib kõikide kõrvalhoonete vahel vahekäik, ning naabrid saavad hooldada oma kõrvalhooneid ka tagaküljelt. Pr. I. Aleksejeva ettepanek panna piir punktist 7-sauna nurk-punkt 5, kulgeb praktiliselt piki sauna ja kivist kõrvalhoone tagumist seina, mis ei lase kõrvalhooneid hooldada. Nimetatud vahekäiku ei tohi kasutada materjalide ladustamiseks ega risustada. Hoonetelt langev sadevesi tuleb juhtida oma krundile.

Omanikel tuleb tellida uued katastriplaanid piiriprotokollidega, kuna maade erastamine toimus plaani ja kaardimaterjali alusel, viia vastavad muudatused maakatastris ja kinnistusraamatus. Uute katastriplaanide alusel saab määratud maaüksuste uued pinnad, mis oleks aluseks maade vahetuseks ja selle rahaliseks kompenseerimiseks s.t. väljaostmiseks naabri käest.

Uute maaüksuste pinnad oleksid aluseks ka uue maamaksu määramiseks.

Kuigi kinnistute omanikud nõuavad, kes 1948 a krundi suuruse taastamist (2.Jõe tn 6) või erastatud (väljaostetud) krundi suuruse säilitamist (2.Jõe tn 8), siis selles piirkonnas see ei ole võimalik, sest seda ei luba katastriseadus ega ole vaba maad, mille arvel seda võiks teha.

3. Õiguslikud järeldused

Haldusmenetluse seadus (RT I 2001, 58, 354; 2002, 53, 336; 61, 375; 2003, 20, 117; 78, 527) § 66 lõike 2 punkti 2 kohaselt võib haldusakti, mis ajal õiguspärane, tunnistada isiku kahjuks edasiulatavalt kehtetuks, kui haldusorganil oleks olnud õigus jätta haldusakt hiljem muutunud faktiliste asjaolude tõttu. Haldusmenetluse seadus (RT I 2001, 58, 354; 2002, 53, 336; 61, 375; 2003, 20, 117; 78, 527) § 68 lõike 2 kohaselt haldusakti kehtetuks tunnistamise otsustab haldusorgan, kelle pädevuses oleks haldusakti andmine kehtetuks tunnistamise ajal.

4. Narva Linnavalitsus annab korralduse:

1. Määrata kinnistute 2.Jõe tn 6 (katastritunnus 51104:004:0007) ja 2.Jõe tn 8 (katastritunnus 51104:004:0019) vaheliseks piiriks sirglõik punktide 7 ja 5 koordinaatides. (vt lisa 1);
2. Kinnitada maaüksuse 2.Jõe tn 6 suuruseks 1385 m²;
3. Kinnitada maaüksuse 2.Jõe tn 8 suuruseks 1230 m²;
4. 2.Jõe tn 6 ja 2.Jõe tn 8 omanikel vormistada piiride korrigeerimise toimikud ning registreerida uued moodustatud maaüksused maakatastris ja kinnistusametis.
5. Tunnistada kehtetuks Narva Linnavalitsuse 02.10.1998.a. korralduse nr 1552-k punktis 1 ja 3 toodud lause “..maa suuruseks 1353 m²”.
6. Tunnistada kehtetuks Narva Linnavalitsuse 21.04.1999.a. korralduse nr 762-k punktis 1 ja 3 toodud lause “...maa suuruseks 1262 m²”.
7. Korraldus jõustub kinnistute 2.Jõe tn 6 ja 2.Jõe tn 8 omanikele teatavakstegemisest.
8. Korraldust võib vaidlustada Jõhvi Halduskohtus 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär