

# KUUENDA KOOSSEISU

## OTSUS

EELNÕU

Haapsalu,

18. juuni 2010 nr 2...

Vara võõrandamine otsustuskorras  
(Tüve tn 42, Haapsalu - JUURDEPÄÄSUTEE)

Juhindudes Haapsalu Linnavolikogu 30.05.1997 määrusega nr 8 kinnitatud "Linnavara võõrandamise kord" p 15.4, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 37, planeerimisseaduse § 22 lg 2, Haapsalu põhimääruse § 12 lg 1 p 43, § 54 lg 3 ning haldusmenetluse seadusest, Haapsalu Linnavolikogu otsustab:

1. Müüa otsustuskorras Haapsalu linnale kuuluvast kinnistust maatükk "Juurdepääsutee"
  - aadressiga Tüve tn 42, Haapsalu,
  - katastritunnusega 18301:018:0046,
  - kinnistu registriosa nr 2348832,
  - pindala ~ 100 m<sup>2</sup>,maa maksustamishinnaga ~ 16 kr/m<sup>2</sup> (kuusteist) Eesti krooni ühe ruutmeetri kohta Ants Kasemaa'le (isikukood 33808224718, elukoht Tüve tn 42, 90506 Haapsalu, edaspidi - Ostja).
2. Haapsalu Linnavalitsusel korraldada kinnistu jagamiseks ja muude asjaolude fikseerimiseks detailplaneeringu koostamine lihtsustatud korras ning sellega seotud kulud katta Ants Kasemaa arvelt.
3. Kinnistu ostuhind Eesti kroonides tuleb punktides 1 nimetatud Ostjal tasuda ja kanda hiljemalt kinnistu müügilepingu sõlmimise päevale eelnevaks päevaks Haapsalu Linnavalitsuse pangakontole ..... AS SEB Pangas või notari deposiitkontole või esitada panga kinnitus, milles pank kohustub ostuhinna tasuma 3 (kolme) pangapäeva jooksul peale müügilepingu sõlmimist. Kinnistu notariaalne müügileping tuleb Ostjal sõlmida 2 (kahe) kuu jooksul otsuse Ostjale teatavastegemisest, s.t 2 (kahe) kuu jooksul otsuse kättesaamise päevale järgnevalt päevast arvates. Nimetatud tähtaja jooksul kinnistu müügilepingu mittesõlmimisel otsuse p 1 nimetatud Ostja poolt tunnistatakse käesolev otsus Haapsalu Linnavolikogu poolt osaliselt või tervikuna kehtetuks uue otsuse tegemise teel.
4. Notaritasu kinnistu müügilepingu vormistamise eest maksab maatüki Ostja.
5. Volitada Haapsalu linna nimel kinnistu müügilepingule alla kirjutama maaregistri spetsialist Marju Kohtring.
6. Linnavolikogu kantseleil teha otsus teatavaks Ostjale koopia väljastamisega posti teel tähtkirjaga.
7. Otsus jõustub teatavastegemisest.
8. Otsuse peale võib esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul otsuse teatavastegemisest.

*Jaanus Karilaid*  
Volikogu esimees

## SELETUSKIRI

Eelnõule „Vara võõrandamine otsustuskorras (Tüve tn 42, Haapsalu - JUURDEPÄÄSUTEE)

Haapsalu linna Tüve tänava koosseisus kinnistute Tüve 40, Tüve 42 ja Tüve 44 piirkonnas on "JUURDEPÄÄSUTEE" (edaspidi – maatükk, maa), mille omanikuks on Haapsalu linn ja mille ainsaks funktsiooniks on tagada ainus ligipääs eraomandis olevale kinnistule asukohaga Tüve tn 42, Haapsalu.

Vaikimisi, tavaõiguse alusel ja ilma kirjalike kokkulepeteta kasutas aastakümnete jooksul (üle 30 aasta) seda maad ainuisikuliselt Ants Kasemaa, tema pere ja külalised.

Hr Kasemaa kinnistule on see maatükk füüsiliselt **ainsaks, alternatiivideta** ligipääsuks, seega ei ole see nn klassikaline "tupiktänav" ning seda maad **ei vaja ainsa väljapääsuna** teised kõnealuse maatükiga piirnevate kinnistute omanikud.

Maade erastamise käigus on maakorralduslikult kahe silma vahele jäänud asjaolu, et oleks võinud selle maatüki algselt juba "joonistada" kinnistu Tüve 42 koosseisu, kuhu ta orgaaniliselt ka kuuluks, sellisel juhul ei oleks me täna pidanud selle probleemiga tegelema.

Täna on võimalik see "näpukas" parandada, likvideerides lõplikult potentsiaalse vastuolu ja tülitemise allika maatükiga piirnevate kolme kinnistu **igakordsete omanike** vahel ning korrastada esitatud eelnõuga ebaloogilisus kõnealuse piirkonna maakorralduses.

Volikogu eelmise (viienda) koosseisu õiguskomisjon arutas seda küsimust oma istungil ning enamushältega (protokoll 11. maist 2009, nr **39**) otsustas toetada A. Kasemaa avaldust kõnealuse maatüki müümisest talle otsustuskorras. Sellele vaatamata ei ole linnavalitsuse eelmine koosseis kõnealust küsimust omal initsiatiivil menetlenud ja seega komisjoni otsust aktsepteerinud. Sel põhjusel pean vajalikuks lahendada kõnealune avaldus ning mitte jätta põhjuse ta venima ja tuha alla hõõguma tühist detaili, mis näitaks meie suutmatust lahendada elementaarseid üksikküsimusi.

Otsustuskorras müük on kõige otstarbekam ja ainuvõimalik seetõttu, et tänaste huvitatud isikute vahel kokkuleppe saavutamine on välistatud ning nende seisukohad on diametraalselt vastandlikud nagu eesti klassikale kohane. Tavalise detailplaneeringu koostamise ja menetlemise korras ei ole võimalik tulemusteni jõuda, sest tänaste- (ja tõenäoliselt ka tulevaste-) naabrite soovimatus kokkulepeteks ei võimalda protsessiga edasi minna. Osutatud asjaolu ilmnes aastate 2007-2009 jooksul, mil asja menetles linnavalitsus ja mis tegelikkuses lõppes eikusil – peeti nõu, vahetati ebaviisakusi, kuid lahendusele lähemale ei jõutud.

Otsustuskorras müük on volikogu suveräänne õigus, mida vaidlustada on väga keeruline – vaidlustaja peab tõestama, et talle on tehtud kahju ja et tema seadusega tagatud õigusi on riivatud. Käesoleval ajal saab ainult Kasemaa kohtu korras nõuda, et loodaks talle teistest sõltumatu ja PRIVAATNE ligipääs oma eluasemele nagu seda on 99,99 %-l Haapsalu linna kinnistute omanikel. Ülejäänud kahe kinnistu omanikul sedalaadi nõuet esitada ei ole võimalik ja muud nõuded oleksid otsitud ja fabritseeritud ning nende esitamiseks kohtule peaks võimalikud taotlejad leidma eriti vastutustundetu advokaadi.

Kõnealuse maatüki otsustuskorras müügiga kaob linnal kohustus teha lumetõrjet ja hooldada 100 m2 ebamugavat jupikest. Avaldaja sõnul on selle kohustuse täitmine olnud pigem formaalne ning enamasti olematu, sest suurte ja tähtsate pindade pingereas sageli ei jätku olemasolevat ressursi. Seega on hooldusteemagi üks potentsiaalsetest tuleviku konfliktide üleskeerutamise allikaks.

Seadusandja on ette näinud juhtumid, mille esinemise korral võib rakendada detailplaneeringu koostamise lihtsustatud korda. Planeerimisseaduse § 22 lõige 2 kohaselt võib kohalik omavalitsus detailplaneeringu puhul, mis koostatakse olemasolevatele hoonetele ja rajatistele krundi suuruse määramiseks aladel, kuhu ei rajata detailplaneeringu koostamise kohustust tingivaid uusi hooned ning kus säilib hoonete kasutamise senine otstarve, loobuda sama seaduse

**§ 12 lõikes 1** {§ 12. Algatatud planeeringust informeerimine (1)/...kohalik omavalitsus, kes planeeringu koostamist korraldab, teatab planeeringu algatamisest ajalehes ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist.../ }

ja **§-des 18–21** {§ 18. Planeeringu vastuvõtmine ja avalik väljapanek; § 19. Avaliku väljapaneku kestus; § 20. Ettepanekute ja vastuväidete esitamise kord; § 21. Avaliku väljapaneku tulemuste arvestamine }

sätetatud planeeringute avalikustamise nõuete täitmisest, asendades need planeeritava krundi ja naaberkruntide omanike kooskõlastustega.

Lisaks sätestab ka maakorraldusseaduse § 5 lõige 2, et maakorralduse läbiviimisel peab eelkõige lähtuma järgmistest nõuetest: /..... / omaniku taotlus kinnisasja otstarbekaks kasutamiseks; /..... / kinnisasja sobivus ettenähtud sihtotstarbeks; kinnisasjale otstarbeka juurdepääsutee tagamine; kinnisasja terviklikkuse ja otstarbeka kuju tagamine, lihtsate ja selgete piiride loomine ning looduslike piiride arvestamine; kinnisasja kiildumise ja ribasuse vältimine; /..... / - seega kinnistute piirid peavad tagama kinnistu optimaalse kasutamise ja majandamise võimalused ning viima miinimumini sunnitud naabritevahelised kontaktid.

Haapsalu Linnavolikogu kommunaalkomisjon teeb ettepaneku eelnõu otsusena vastu võtta.

*Alo Lõps*, kommunaalkomisjoni esimees

..... juuni 2010. a.