

Metsa 3 planeeringust ja momendil toimuvast ehitustegevusest.

Minu poole pöördusid Jüri kodanikud, kes elavad Metsa tn-l ja selle naabruses ja viitasid ühele käimasolevale ehitusele Metsa 3 aadressil. Tegin pisut avalikult kättesaadavate dokumentidega uurimistööd ja leidsin mitmeid huvitavaid momente. Näiteks:

1. Alale on algatatud detailplaneering, mille eesmärgiks on rajada 50% ärihoone ja 50% elamu;
2. Jüri ÜP kohaselt on tegemist tootmismaaga, aga sealjuures arendusalaga (A-2), mida ÜP kohaselt võib ümber planeerida ärimaaks, mitte elamumaaks.
3. Paralleelselt toimub ehitustegevus tootmishoone renoveerimiseks ja juurde ehitamiseks;
4. Kinnistu ostueesõigusega erastamine toimus 2017 esitatud avalduse alusel, kuigi sellise daatumiga avalduse alusel ja õigusakte arvestades ei saaks üldse mingist erastamisest juttu olla. Parimal juhul oleks võimalik seada hoonestusõigus.
5. Valla dokumendiregistrist ei leidnud ka nimetatud avaldust ostueesõigusega erastamiseks.
6. Kinnisturaamatust leiame, et riik on münunud kinnistu Jüri Õmblusvabrikule ja kohe sellele ka aresti seadnud, sest JÕ on väidetavalt võlgu???

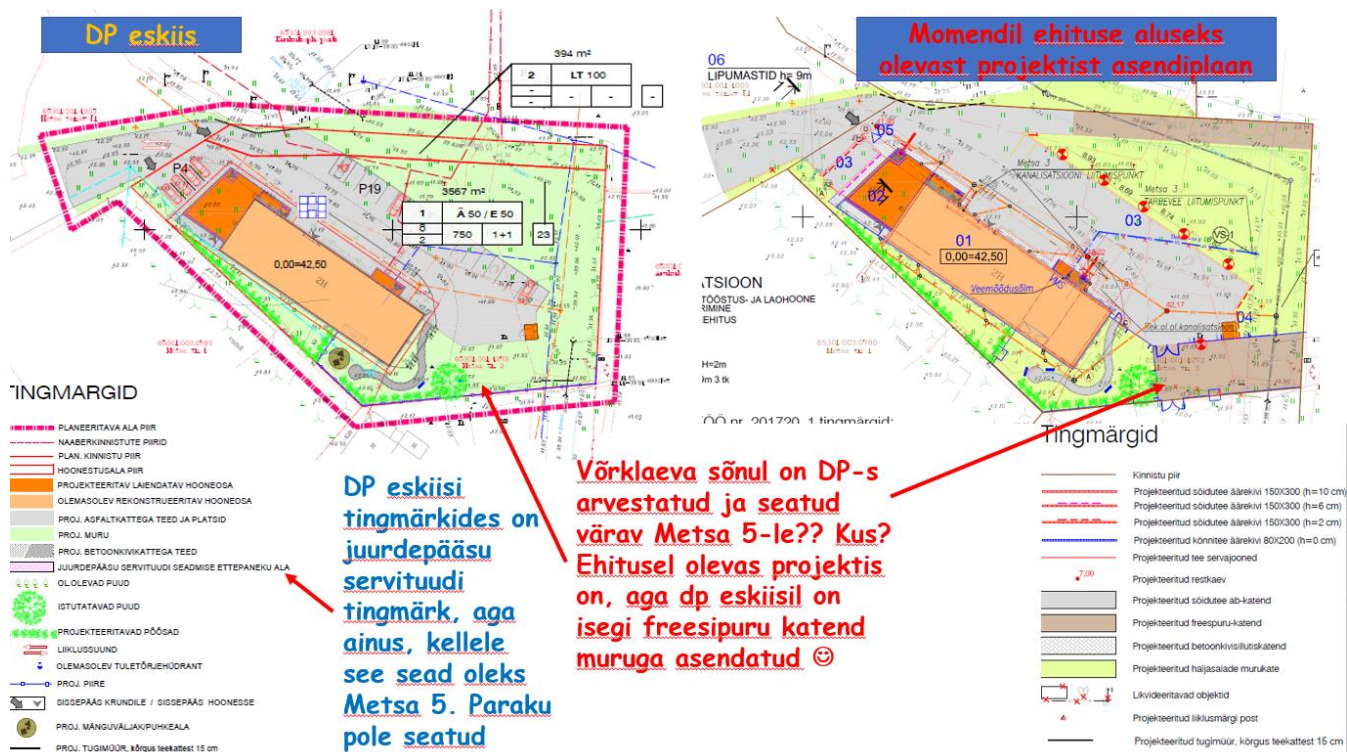
Saadud info oli pehmelt öeldes ja mitmes osas imelik, aga kuna sidemed jooksid ühe vallavalitsusega tihedalt seotud arendajani, siis polnud ka vaja eriti imestada. Sellegipoolest püüdsin saada vastuseid mõnele küsimusele. Eriti puudutas see elanike ohutu liikumise teemat.

22.10.2018 esitasime arupärimise, milles küsisimegi kahte küsimust.

Esiteks, et miks on tõlgendatud kehtivat üldplaneeringut väga lõdvalt ja selle tulemusena ei toodud planeeringut volikokku. Sellele tuli vastus, mida eeldasin ja ei viitsi sellel teemal rohkem peatuda. Kordan vaid, et tegemist on väga lõdva üldplaneeringu tõlgendamisega.

Teiseks küsimuseks oli siis Veikopi nimelise äriühingu logistika Metsa 5 aadressilt. Firmal on mitu ühikut rasketehnikat, millel suured gabariidid ja seega kitsastel teedel on nad kindlasti ohuks kaasliiklejatele. Samuti elurajooni teede jaoks on need masinad selgelt liiga rasked. Siiani said nad välja läbi Metsa 3 territooriumi. Detailplaneeringu eskiisi kohaselt enam mitte. Seega peaks detailplaneeringu ala olema suurem ja planeeringuga oleks vaja lahendada ka Metsa 5 logistika. Kui selleks liikumise teeks jääb tänane Metsa tänav (millele ka Võrklaev oma vastuses viitas), siis tuleks seda kitsukest tänavat laiendada ja ilmselgelt Metsa 3 arendaja ehk huvitatud isiku vahenditest. Sellist koormust ei soovi vallavanem kindlasti oma sõbrale ja mentorile seada. Seetõttu siis ilmselt otsiti ja leiti (lõtv ÜP tõlgendus) teid, et dp menetlus poleks volikogus. Oma vastuses paneb Võrklaev sellel logistika teemal samuti segast. Ta väidab, et Metsa 5 hakkab jätkuvalt läbi Metsa 3 sõitma, et sinna on isegi värav planeeritud. Lisatud illustratsioon näitab, et Võrklaev pole kursis või hämab teadlikult. Samuti on jabur arvata, et elamu parklast hakkaks saalima rasketehnika.

Lisaks küsisin ka Hansaviimistlusega sõlmitud lepingut. Sellest loen välja, et plaanis on rajada 15 korterit. Siin ilmselt hakkab ka pärast planeeringu kehtestamist saama nalja, sest täna on ehitusregistris projekt, millega renoveeritakse tootmishoonet. Jah, selles on mõlemal korrusel suur tühi ruum ja võib aimata, et paralleelselt ettevalmistatud projektis on just sinna joonistatud korterid. Saab olema huvitav jälgida, kuidas Metsa 3 teema edasi läheb.



Metsa 3 erastamisest

Kui hakkasime uurima planeeringu ja ehitusega seonduvat, siis jõudis radarile ka info Metsa 3 erastamisest. Uurisime sedagi veidi põhjalikumalt. Esmasel dokumentidega tutvumisel sai järeldada, et teatud pügalate vastu kehtivas seaduses oleks nagu eksitud. Samas tundus kohe, et seda „eksimist“ toetasid nii maavalitsus kui ka Eesti riik. Kui meie järeldused on õiged, siis on skeemiga riigilt maa välja kanditud. Küsisime Maa-ametist dokumente ja saame teha järgneva kokkuvõtte erastamise kohta.

Aegrida koos asjakohaste väljavõtetega õigusaktidest.

29.05.1997 aastal sõlmitakse EMV ja Jüri Õmblusvabriku (JÕ) vahel ostu-müügi ja pandileping. Lepingus räägitakse, et lepingu objekt asub õiguslikul alusel kasutataval maal.

Möödub umbes 20 (!) aastat

16.01.2017 esitatakse maa ostueesõigusega erastamise avaldus, mis registreeritakse vallavalitsuse poolt samal päeval. Kahjuks ei ole võimalik näha sellist registreeringut dokumendiregistris.¹

15.02.2017 on Rae vallavalitsus tunnistanud õigeks AS EMV 02.02.1992 esitatud avalduse maa ostmiseks. Paraku räägib see üldiselt kogu EMV maast ja taotlejaks on EMV, mitte Jüri Õmblusvabrik (pole kindlasti ka EMV õigusjärglane)

¹ See on juba muster erinevates keerulistes teemades. Vahel tundub täiega, et dokumente fabritseeritakse vastavalt vajadusele. Selle tundega on küll vähe teha, järeldusi saavad teha vastavad organid.

21.02.2017 annab vallavalitsus välja korralduse nr 305

KORRALDUS

Jüri

21. veebruar 2017 nr 305

Metsa tn 3 maaüksuse ostueesõigusega erastamise võimaldamine

03.04.2017 annab maavanem oma korralduse nr 394-k

Maavanema korraldus on aluseks lepingu sõlmimiseks riigiga. Sõlmimise kuupäeva ei tea. Lepingust on vaid esileht, kuid sellel on kirjas, et ostja kinnitab end olevat **ostueesõigusega erastamise õigustatud subjektiks**. Paraku õigusaktidele toetudes ja arvestades oluliste dokumentide kuupäevi, ta seda ei ole. **Seega on ostja lepingule alla kirjutades tõestanud valet.**

12.07.2017 vormistatakse kinnistuks

17.08.2017 seatakse kinnistule Eesti Vabariigi nõudel keelumärke. (Vaadates hüpoteeke, siis riigi kasuks on seatud 118000). **Siit juba võiks küsida, et kuidas maksuvõlgasele üldse otsustuskorras maad müüdi?? Üldse seati kinnistule lühikese ajaga hüpoteeke summas 320500.-**

25.09.2017 esitatud kinnistamisavaldus. **Kes esitas, seda ei tea**

10.10.2017 eelnimetatud avalduse alusel kustutati keelumärke

16.11.2017 Hansaviimistluse avaldus kinnistusametile

20.11.2017 Hansa viimistluse (= Veigo Gutmann&co) omand

Ostueesõigusega erastamisel on toetunud Vabariigi Valitsuse määrusele nr 267, 06.11.1996 „Maa ostueesõigusega erastamise korra kinnitamine“. Toetunud on sellele nii vallavalitsus kui ka maavanem. Paraku on mõlemad jätanud tähelepanuta selle määruse II osa punktis 7 olevale viitele (joonitud), mis välistab ostueesõigusega erastamise:

7. Ostueesõigusega saavad maad erastada maareformi seaduse paragrahvi 22 lõikes 1, asjaõiguseaduse rakendamise seaduse paragrahvi 18 lõikes 1 ning Eesti Vabariigi maareformi seaduse ja maareformiga seonduvate õigusaktide muutmise seaduse muutmise seaduse paragrahvi 14 lõikes 8 nimetatud isikud, arvestades maareformi seaduse paragrahvis 21 sätestatud kitsendusi, tingimusel, et eelnimetatud isikud on maa ostueesõigusega erastamise avalduse esitanud maareformi seaduse paragrahvi 40 lõikes 1, Eesti Vabariigi maareformi seaduse ja maareformiga seonduvate õigusaktide muutmise seaduse muutmise seaduse paragrahvi 14 lõigetes 2, 2¹, 2² ja 2³ või teise maareformiga seonduvate õigusaktide muutmise seaduse paragrahvi 26 lõikes 1 sätestatud tähtajaks. Maa ostueesõigusega erastamiseks esitatud avalduses märgitud erastatava maa pindala suurust ei ole avalduse esitajal õigus muuta. Kohaliku omavalitsuse üksus võib avalduses märgitud erastatava maa pindala suurust muuta üksnes planeeringu ja maakorralduse nõuetest ning otstarbekusest tulenevalt.

Millest räägivad selles punktis viidatud seaduse sätted?

Maareformi seadus:

§ 22. Maa erastamise viisid

(1) Ostueesõigusega saavad maad erastada isikud, kellele maa on antud põliseks kasutamiseks Eesti NSV taluseaduse alusel või kellel on õigus osta maad ehitise või istanduse omanikuna vastavalt käesolevale seadusele, arvestades §-s 21 sätestatud kitsendusi, samuti elamu-, korteri-, garaaži-, suvila- või aiandusühistu tema liikmete ühiskasutuses olevat maad, mida ei taotleta tagasi. Käesoleva seaduse § 12¹ 2. lõikes nimetatud istanduse omanik saab ostueesõigusega erastada tagastamise käigus vabaks jäävat istandusealust maad.

§ 40. Maareformi lõpuleviimise tähtajad

[RT I, 15.03.2013, 26 - jõust. 20.03.2013]

(1) Avaldusi maa ostueesõigusega erastamiseks võetakse vastu 2003. aasta 31. detsembrini, kui seadusest ei tulene varasem tähtaeg. Avaldusi maa erastamiseks ehitise juurde, mis omandatakse vallasasjana ning mille võõrandaja pole maa erastamise avaldust esitanud, võetakse vastu kuni 2006. aasta 1. märtsini, avaldusi ehitise teenindamiseks vajaliku maa erastamiseks kuni 2006. aasta 1. juunini. Ehitise, mille juurde maa erastamiseks ei ole 2006. aasta 2. juuniks avaldust esitatud, teenindamiseks vajalikule maale seatakse Maa-ameti peadirektori otsuse alusel ning Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras ja tingimustel hoonestusõigus.

[RT I, 04.07.2017, 1 - jõust. 01.01.2018]

Eesti Vabariigi maareformi seaduse ja maareformiga seonduvate õigusaktide muutmise seaduse muutmise seadus

Vastu võetud 23.10.1997

§ 14.

(2) Isikul, kellel maareformi seaduse alusel on õigus maad ostueesõigusega erastada ja kes ei ole vastavat avaldust esitanud, tuleb see esitada 1998. aasta 1. jaanuariks. Kui kehtestatud tähtajaks avaldust esitatud ei ole, jäetakse ehitise teenindamiseks vajalik maa riigi omandisse ja ehitise omaniku kasuks seatakse hoonestusõigus.

Kahjuks ei leidnud viidet §14 , 2¹, 2² ja 2³

Teine maareformiga seonduvate õigusaktide muutmise seadus

Vastu võetud 13.06.2000

§ 26. Rakendussätted

(1) Pärast 1998. aasta 1. jaanuari, kuid enne käesoleva seaduse jõustumist vallasasjana ehitise omandanud isik saab maa ostueesõigusega erastamiseks avalduse esitada kolme kuu jooksul käesoleva seaduse jõustumisest arvates. **Imselt ei kohaldu meie kaasuses**

Asjaõigusseaduse rakendamise seadus

§ 18. Talumaa põlise kasutamise õigus

(1) *Taluperemehel, kellele on antud talumaa põliseks kasutamiseks Eesti NSV taluseaduse (ENSV Teataja 1989, 39, 611; RT I 1993, 72/73, 1021; 1994, 30, 465; 66, 1159) alusel, või tema pärijal on õigus saada talumaa omanikuks maareformi seaduses sätestatud alustel ja korras. Talumaa põlise kasutamise õigus on päritav. **Imselt ei kohaldu meie kaasuses.***

Kokkuvõtteks.

- 1. Tutvudes dokumentidega, mille Maa-ametist sain, saab öelda, et JÕ ei ole esitanud õigeaegset avaldust vastavalt seadusele. Maa erastamise avalduse on küll esitanud AS EMV, kuid kogu oma kompleksile ja see ei saa olla kuidagi erastamise avalduseks. Sellele viitab ka 2017 aastal esitatud erastamisavaldus.**
- 2. Seadustes fikseeritud kuupäevade alusel saab väita, et riik oleks saanud anda vaid hoonestusõiguse.**
- 3. Tundub, et riigi poolt lepingut vormistanud isikud ei kontrollinud asjaolusid² ja usaldasid vallavalitsust ja maavanemat.**
- 4. Valetamisega alustas vallavalitsus, kes pidi teadma, et erastamisavaldus oleks pidanud olema juba 2006 juuniks esitatud ja üle 10 aasta hiljem esitatud avaldus ei saa olla erastamise aluseks.**
- 5. Maavanem peab kontrollima vallavalitsuse argumente ja viitama puudustele. Kui ta seda ei teinud, siis on võimalik näha reformarite kokkumängu³. Teades, kelle kätte see kinnistu jõudis, siis seda enam.**
- 6. Jüri Õmblusvabrik on ilmselgelt olnud rahalistes raskustes (arest pärast müüki) ja seega on tema olnud vaid tankistiks. Samas teadlik osalemine skeemis on samuti rikkumine. Muidugi võib siin olla nii, et tema nendest tähtaegadest miskit ei teadnud ja nägi vaid võimalust võlakoormat kergendada või sellest vabaneda**
- 7. Kogu sellele asjale aitas kaasa ka olukord, et maavalitsused kadusid. Imselt jõudsid materjalid maa-ametisse alles 2018. Samas inimene, kes tegeles nendega maavalitsuses, pidi nüüd olema samas positsioonis maa-ametis. Seega võis olla ka maa-ameti kontroll piiratud.**
- 8. Ja kokkuvõttes sai äriühing Hansaviimistlus endale soodsas kohas kinnistu.**

² Või olid teadlikud ja seega aitasid kaasa

³ Maavanemaks oli reformar Rajasalu

LISAD

Rae Vallavalitsus
16-04-2017
Nr 5-4/428

5

Maa ostueesõigusega erastamise avaldus
Rae Vallavalitsusele

- 1. Nimi OÜ Jüri Tumbelusevabrik
- 2. Isikukood Reg. nr 10393383
- 3. Elukoht Jüri Metsa tn. 2A
(välismaalase puhul kehtiv pass või seda asendav dokument ning andmed elamisloa taotluse rahuldamise kohta)
- 4. Taotletava maa asukoht: Harju maakond, Rae vald Jüri alevik
Metsa tn. 2A alev/küla tänav/ maja; talu.
- 5. Taotletava maa ligikaudne suurus 0,4 ha/m² ja maakasutuse sihtotstarve
tootmismaa
- 6. Olemasolevate ehitiste omamise viis ost-müük
ja kellelt AS EMV
(eraisikult, juriidiliselt isikult, reformi käigus, Erastamisagentuurilt jms.)
- 7. Maaüksuse nimeks soovin Metsa tn. 3
- 8. Andmed senise maakasutuse kohta tootmismaa
- 9. Tasun erastatava maa eest EVP-des
(millise osa: kogu ulatuses; mingi osa suuruses)
- 10. Taotlen järelmaksu rakendamist
(millises suuruses)
- 11. Katastriüksuse moodustamist soovin plaani- ja kaardimaterjali alusel / mõõdistamist.
- 12. Ostu-müügilepingu tõestamist soovin notariaalselt / lihtkirjaliku lepingu sõlmimist.

Koos avaldusega esitan järgmised dokumendid:

- 1. Passi koopia (passi- ja isikuandmed, elukoht)
- 2. ostu-müügileping 29.05.1997.a.
(Hoone omamist tõendav dokument)
- 3.
- 4.
- 5.

"16" jaanuar a. 2017.

[Handwritten signature]
(allkirj) V. Kallipuu
as Jüri OÜ
priv. läige

Telefon kodus
tööl 5020262

MAA MÜÜGILEPING

Eesti Vabariik, mille esindajana tegutseb Tallinna notar Sirje Velsbergi 13.01.2016 tõestatud ja notari ametitegevuse raamatu registri nr 72 all registreeritud volikirja alusel Marje Uusküla (isikukood 45403260225), edaspidi nimetatud *MÜÜJA* ja

Eesti eraõiguslik juriidiline isik **Osaühing JÜRI ÖMBLUSVABRIK** (registrikood 10393383), asukoht Metsa 2a, Jüri alevik, Rae vald, Harju maakond, mida esindab juhatuse liige Valev Lillipuu (isikukood 35606020271), edaspidi nimetatud *OSTJA*, mõlemad koos edaspidi nimetatud *POOLED*, sõlmisid käesoleva lepingu alljärgnevas:

1. ÜLDSÄTTED

1.1 Käesoleva lepingu sõlmimisel juhinduvad pooled maareformi seadusest ja Vabariigi Valitsuse 06.11.1996 määrusega nr 267 kinnitatud "Maa ostueesõigusega erastamise korrast";

1.2 lepingu sõlmimise aluseks on Harju maavanema 03.04.2017 korraldus nr 394-k;

1.3 *POOLED* kinnitavad, et nad omavad kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks:

1.3.1 *MÜÜJA* esindaja kinnitab, et Eesti Vabariik on lepingu objektiks oleva maaüksuse omanik ja et temal on riigi esindajana õigus käesoleva lepingu objektiks olevat maad Eesti Vabariigi nimel müüa; et lepingu objekt ei kuulu omandireformi käigus tagastamisele; et *MÜÜJA* esindaja teada ei ole lepingu objekti suhtes vaidlusi ning et ühelgi kolmandal isikul ei ole valdus-, kasutus-, ega käsutusõigust ega seaduslikku alust selliste õiguste taotlemiseks;

1.3.2 *OSTJA* kinnitab, et on maa ostueesõigusega erastamise õigustatud subjekt ning et erastataval maal asuvad üksnes *OSTJALE* kuuluvad ehitised (Ehitisregistri andmestik seisuga 12.06.2017);

1.3.3 *OSTJA* kinnitab, et ta on lepingu objekti põhjalikult üle vaadanud ning on teadlik maaüksuse suurusest ja piiridest ning ei oma selles osas *MÜÜJALE* mingeid pretensioone;

1.3.4 erastatav Metsa tn 3 maaüksus paikneb osaliselt arheoloogiamälestise (mälestise registri nr 18740, tunnistatud kultuurimälestiseks kultuuriministri 27.07.1998 määrusega nr 20 (RTL 1998.259/260, 1059) kaitsevööndis; asulakohal kaitsevööndis võib senist maakasutust jätkata ning aladel, kuhu ei ulatu kaitsevööndit, tuleb ehitustöödel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kihi ilmsiktuleku võimalusega. Muinsuskaitseamet nõustus 23.03.2017 kirjas nr 1.1-7/2635-1 Metsa tn 3 Metsa tn 3 maaüksuse ostueesõigusega erastamisega;

1.3.5 *OSTJA* on teadlik, et Maa-ameti avaliku teenuse kitsenduste kaardil tehtud elektroonilisest päringust nähtuvalt kehtivad erastataval maal kitsendustena:

- sideehitise kaitsevöönd, nähtus: sideehitis maismaal, VID: 78983014, ulatus 129,6 m²;
- muinsuskaitseala või kinnismälestise kaitsevöönd, nähtus: kinnismälestis, VID: 18740, ulatus 49,7 m²; ning erastataval maal võivad kehtida või võidakse kehtestada muid käesolevas lepingus nimetatata Eesti Vabariigi õigusaktidega sätestatud piiranguid ja kohustusi;

1.3.6 lepingu objektiks oleva maa ostueesõigusega erastamise täiendavad tingimused, maa müügihinna tasumise tingimused ja viisid on määratud kindlaks Harju maavanema 03.04.2017 korraldusega nr 394-k.

2. LEPINGU OBJEKT

MÜÜJA müüb ja *OSTJA* ostab maaüksuse, asukohaga Harju maakond, Rae vald, Jüri alevik, Metsa tn 3, katastritunnusega 65301:001:4272, suurusega 3964 m², koos selle oluliste osadega.



JUR

Lisa 2

AVALDUS

maa ostmiseks, rentimiseks
(õige alla kriipsutada)

Taotleja **AKTSIASELTS EMV**
Üksikisik
(ees- ja perekonnanimi)

Elukoht
(address)

Juridiline isik **AKTSIASELTS EMV PEADIREKTOR**
(Päikise nimetus)

..... **ENN VÄHER**

Ettevõtte registri kood **71026888**

Postiaadress **TALLINN 200109**
MADARA TA 27

Senise maakasutaja maa kasutamise alus *Maakasutusõiguse aktid*
nr 45.18.06.77 ja nr 10.04.01.88. reg. taotlej. Reg. nr 122.14.07.87.

Soovitava maakasutuse pindala: **50,0 ha**

Maakasutuse eesmärk: *tehnika- ja elamutsoon*

Kasutamise alustamise aasta: **1992**

02. VEEBRIK 1992
(kuupäev)

Lisa: *aljavõtte* maakasutuse skeemist taotletava maa kohta
M 1:10000

1) pindal 1 ha 10 000 (tehnika- ja elamutsoon) - 1000000
2) maa endalise - elamutsooniga pindal
1 ha 10 000 - 1000000

**OSTU-MÜÜGI
ja
PANDILEPING**

Tallinnas, kahekümne üheksandal (29.) mail ühe tuhande üheksasaja üheksakümne seitsmendal (1997.) aastal.

Aktsiaselts EMV, Tallinna äriregistri registrikood 10012122, asukohaga Tallinnas Madara 25, oma seadusliku esindaja **hr Peep Siitam**, isikukood 36607060262, isikus, edaspidi nimetatud "müüja" ja "pandipidaja",

Aktsiaselts Jüri Õmblusvabrik, registreerimisnumber 71025340 Harju maakonna ettevõtteregestris, asukohaga Harjumaa Rae vald Jüri Metsa 2A, kelle seadusliku esindajana tegutseb **hr Valev Lillipuu**, isikukood 35606020271, edaspidi nimetatud "ostja" ja "pantija",

sõlmisid käesoleva lepingu alljärgnevas:

1. Ostu-müügi leping

1.1. Müüja müüs ja ostja ostis kahekorruselise ehitise - õmblustsehhi, kasuliku pinnaga 780,4 m², asukohaga **Harjumaa Rae vald Jüri alev** ja mis paikneb õiguslikul alusel kasutataval maal suurusega 4255 m².

Nimetatud lepinguobjekt on müüja omandis vastavalt Harjumaa Hooneregistralituse õiendile nr 803, 27.05.1997.a