



Narva

13.04.2022 nr 276-k

Raudsilla tn 1 kinnistu jagamine

1. Asjaolud ja menetluse käik

Narva Linnavolikogu 26.06.2020 otsusega nr 31 on kehtestatud "Raudsilla tn 1 maa-ala" detailplaneering (põhijoonis lisatud). Planeeringu eesmärk on ehitada Raudsilla tn 1 krundil kuni viis korterelamut, lahendada liikluskorraldus (juurdepääsud ja parkimine), maa-ala heakorrastus ja haljastus ning määrata tehnovõrkude asukohad.

Detailplaneeringu punkti 2.4. kohaselt *juhul, kui projekteerimisel selgub, et korteriomandite seadmiseks on otstarbekas hooned eraldi välja kruntida, on lubatud ala täiendavalt kruntideks jagada seades sel juhul ka vajalikud servituudid.*

AS Vallikraavi Kinnisvara, kes on Raudsilla tn 1 kinnistu (registriosa 3404709, katastritunnus 51101:007:0032) omanik, edastas Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile 13.09.2021 e-kirjaga taotluse (dok.registri nr 10625/1-12.3) jaotada kinnistu viieks eraldi kinnistuks vastavalt kirja lisas olevale skeemile. Taotluses tuuakse ära, et projekteerimise käigus on selgunud, et otstarbekas on kinnistu jagada eraldi kruntideks, seada vajalikud juurdepääsu jms servituudid, kuna selline jagunemine võimaldab teha arendust etapiviisiliselt.

Kahekorruseline parkimismaja planeeritakse arenduse keskele, risti kujuliselt. Igale korterelamule on ettenähtud oma parkimiskohad. Esitatud jagamise plaani kohaselt hakkab ühine parkimishoone paiknema osaliselt igal viiel moodustataval kinnistul. Kinnistu omanik teatab, et ühisrajatiste kasutamise õigus kõigile korteriomanikele kantakse kinnistusraamatusse.

Kinnistu omanik (arendaja) väidab, et kõik korteriomandi moodustamise ja edasise kasutamise küsimused on lahendatud.

Kuna selline kinnistu jagamise ja edasiarendamise variant ei ole vastuolus asjaõigusseadusega (§ 148. Ehtis üle naaberkinnisasja piiri), siis kohalikul omavalitsusel ei ole põhjust keelduda Raudsilla tn 1 kinnistu jagamisest vastavalt omaniku soovile.

Maakorraldustööde teostaja, Kobras OÜ (maamõõtja Ivo Maasik) esitas 31.01.2022.a Narva Linnavalitsusele vastavalt kortermajade eelprojektile täpsustatud Raudsilla tn 1 katastriüksuse jagamise plaani (maakorralduskava) ning 11.03.2022.a vormistatud moodustatavate katastriüksuste piiriprotokoll.

Uute kruntide tekkimisel määrab kohalik omavalitsus oma otsusega moodustatavatele maaüksustele vastavalt maakatastriseadusele ja ruumiandmete seadusele koha-aadressi ja maa sihtotstarbe.

Detailplaneeringu alusel on Raudsilla tn 1 maa sihtotstarbeks määratud elumumaa 85% ja ärimaa 15%. Igale jagamisel moodustatavale maaüksusele määratakse sama maa sihtotstarve.

Detailplaneeringu punkti 2.7. kohaselt *Tänavatele planeeritud jalgratta- ja jalgteed on planeeritud ühendada perspektiivse Joaoru promenaadiga planeeringuala ida- ja põhjaküljel, promenaadi teede piirjooned on planeeringu joonisele kantud vastavalt varem koostatud projektile. Projekteerimisel tuleb tagada jalakäijate ja jalgratturite mugav ja ohutu juurdepääs Raudsilla tänavalt ja Juhkentali tänavalt.*

Samuti punktis 2.12. märgitud, et *"Planeeritud Raudsilla tn 1 krunti läbivatel Joaoru promenaadi osaks olevatel jalgratta- ja jalgteedel tuleb tagada avalik kasutus, vajadusel tuleb nimetatud teedele ette näha isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus kohaliku omavalitsuse kasuks (isikliku kasutusõiguse ala on näidatud joonisel 4)".*

Detailplaneeringu joonisel nr 4 (Põhijoonis) on määratud kolm planeeritud isikliku kasutusõiguse seadmise ala. Pärast maakorralduse läbiviimist seatakse isiklik kasutusõigus neljale uuele moodustatud kinnisasjale.

Kinnisasja jagamisel kaotavad mõned moodustatavad krundid juurdepääsu avalikult teelt - Raudsilla ja Juhkentali tänavalt. Sel juhul peab ühendus avaliku teega olema tagatud asjaõigusseaduse § 156 sätete alusel. Asjaõigusseaduse § 156 lg 2 kohaselt, kui kinnisasja osalise võõrandamise tagajärjel võõrandatud või allesjäänud osa kaotab ühenduse avalikult kasutatava teega, peab selle osa omanik, mille kaudu ühendus seni toimus, võimaldama teise osa omanikul ühendust pidada oma kinnisasja kaudu AÕS § 156 lg-s 1 nimetatud tingimustel.

2. Õiguslikud alused

- 2.1 Asjaõigusseaduse § 54 lõike 1 kohaselt võib kinnisasju ühendada üheks kinnisasjaks või ühte kinnisasja jagada mitmeks kinnisasjaks ainult omaniku soovil;
- 2.2 Maakorraldusseaduse § 3 lõike 1 kohaselt maakorralduse läbiviimine linna või valla territooriumil kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse;
- 2.3 Narva Linnavolikogu 26.06.2020 otsusega nr 31 kehtestatud "Raudsilla tn 1 maa-ala" detailplaneering;
- 2.4 Maakatastriseaduse § 18 lõike 1 punkti 2 kohaselt linna- või vallavalitsus määrab katastriüksusele sihtotstarbe detailplaneeringu koostamise kohustuse korral kehtestatud detailplaneeringu alusel;
- 2.5 Ruumiandmete seaduse § 54 lõike 1 järgi on koha-aadressi määraja linna- või vallavalitsus.

3. Otsus

Tuginedes Narva Linnavolikogu 26.06.2020 otsusega nr 31 kehtestatud "Raudsilla tn 1 maa-ala" detailplaneeringu punktile 2.4 ja korraldusele lisatud maakorralduskavale kinnitada Raudsilla tn 1 kinnistu jagamine ning määrata:

- 3.1 moodustatavatele maaüksustele koha-aadressid: Raudsilla tn 1, Raudsilla tn 1a, Raudsilla tn 1b, Raudsilla tn 1c, Raudsilla tn 1d;
- 3.2 igale moodustatavale maaüksusele maa sihtotstarve:
Elamumaa 85% (001; E), Ärimaa 15% (002; Ä).

4. Rakendussätted

- 4.1 Korraldus jõustub teatavakstegemisest;
- 4.2 Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametil alгатada pärast moodustatavate maaüksuste kinnistamist isikliku kasutusõiguse seadmise menetlus vastavalt kehtestatud "Raudsilla tn 1 maa-ala" detailplaneeringule;
- 4.3 Pärast kinnistu jagamist peab tagama jagamisel moodustatud maaüksustele juurdepääs avalikult kasutatavate teelt;
- 4.4 Käesoleva korralduse peale võib esitada Narva Linnavalitsusele väide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või esitada kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.



Katri Raik
Linnapea



Üllar Kaljuste
Linnasekretär