



Narva

08.06.2022 nr 423-k

Nõusolek isikliku kasutusõiguse seadmiseks Narva linna kasuks (Eesti Vabariigile kuuluv kinnistu)

1. Asjaolud ja menetluse käik

Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Amet viib ellu projekti "Narva TEN-T transiitteede projekteerimis- ja ehitustööd". Nimetatud projekti oma- ja sildfinantseering on kinnitatud Narva Linnavolikogu 18.05.2017 otsusega nr 27 (muudetud otsustega 30.12.2020 nr 64, 25.10.2018 nr 61 ja 26.09.2019 määrusega nr 21). Elluviidav projekt hõlmab sh transiitteede ehitamist Keskkonnaprojekt OÜ poolt koostatud põhiprojekti (töö nr 2593) alusel, mille kohaselt on väljastatud ehitusload.

Projekteerimise-ehitamise objektideks on Narva TEN-T transiitteede võrku kuuluvad tee-objektid:

- Paul Kerese väljak (ringristmik) ja sellega loogiliselt seotud teeühendused Tuleviku tänavaga, Peetri platsiga, Paul Kerese tänavaga, Aleksandr Puškini tänavaga, Tallinna maanteega jms.
- Paul Kerese tänav: tänavalõigud L1, L2, L3, L4, sh Paul Kerese ja Kreenholmi tänava ristmik, sh muud seotud ristumised kõrvaltänavatega.
- Rahu tänav: tänavalõigud L1, L2, L3, sh Rahu tänav kuni Tallinna maantee ristmikuni, sh Rahu tn viadukti sõidutee ja viaduktialune (edasises tekstis Paul Kerese ja Rahu tn liiklussõlm), sh muud seotud ristumised kõrvaltänavatega.

Töövõtuleping nr 5.1-6/8/2021 on sõlmitud 28.01.2021 investeringuprojekti 2014-2020.10.01.16-0036 "TEN-T transiitteede rekonstrueerimistööd Narvas" raames. Projekti elluviimist toetatakse Euroopa Liidu Ühtekuuluvusfond meetme „Üleriigiliste ja rahvusvaheliste ühenduste arendamine“ raames (<https://www.riigiteataja.ee/akt/121082015002>).

Projekti alusel ehitatavad rajatised hakkavad kulgema osaliselt Eesti Vabariigi omandis oleval kinnistul, mis on koormatud hoonestusõigusega AS Eesti Raudtee (registrikood 11575838) kasuks. Raudtee vahetusse lähedusse projekteeritud jalgratta- ja jalgteede ning torupiirete ehitamiseks on vajalik seada isiklik kasutusõigus Narva linna kasuks kinnistule (alal, mis on hoonestusõigusega koormatud Eesti Raudtee AS-i kasuks) nimetusega: Raudtee tn 10a // Vaksali tn 14 // Narva raudteejaam; asukohaga Ida-Viru maakond, Narva linn, Raudtee tn 10a // Vaksali tn 14 // Narva raudteejaam; maa kasutamise sihtotstarve: transpordimaa 100%, katastritunnus 51101:001:1133 (kinnistu registriosa 14478150, hoonestusõiguse registriosa 18739150).

Hoonestusõigusega koormatud kinnistule isikliku kasutusõiguse seadmine on vajalik järgmistes ulatustes: Raudtee tn 10a // Vaksali tn 14 // Narva raudteejaam (katastritunnus 51101:001:1133): 61,0 m² + 61,0 m² = 122,0 m² (IKÕ seadmise plaanid 1 ja 2).

AS Eesti Raudtee kooskõlastas Keskkonnaprojekt OÜ poolt koostatud põhiprojekti „Narva TEN-T transiittee“ (töö nr 2593) 10.08.2021 kooskõlastuses nr 13-8/1160-8 toodud tingimustega. Muuhulgas esitati tingimus, et töödeks raudteemaal tuleb koos tööloa taotlusega esitada järgmised andmed:

- tellija ja omanikujärelevalve kontaktandmed;
- ehitusluba või ehitusteatis;
- Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti luba töödeks raudteekaitsevööndis;
- notariaalselt sõlmitud isikliku kasutusõiguse leping.

17.05.2022 isikliku kasutusõiguse lepingu sõlmimisel leidis Eesti Raudtee esindaja, et ühele kolmest IKÕ seadmise plaanidel näidatud alale ei ole vajalik Narva linna kasuks IKÕ seadmine avalikult kasutatava jalgratta- ja jalgteede rajamiseks, sest projekti järgi ei kavandata sellele alale (ühele kolmest) jalgratta- ja jalgteed ning et tegemist on olemasoleva mahasõiduga raudteemaa kinnistule. Lepingu pooled jõudsid ühisele arusaamisele, et IKÕ seadmiseks on vaja muuta Narva Linnavalitsuse 16.03.2022.a korralduse nr 210-k sisu.

Lähtudes eeltoodust, on pooled saavutanud kokkuleppe isikliku kasutusõiguse seadmiseks järgmistel tingimustel:

1.3.1 Kinnistule Raudtee tn 10a // Vaksali tn 14 // Narva raudteejaam, katastritunnusega 51101:001:1133 seatakse Narva linna kasuks tähtajatu ja tasuta kasutusõigus avalikult kasutava jalgratta- ja jalgteede ning torupiirete ehitamiseks (sama kinnistu on koormatud hoonestusõigusega AS Eesti Raudtee kasuks);

1.3.2 Kanded teha kinnistusraamatusse taotletud järjekorras ja mitte teha ühte kannet teist kannet tegemata;

1.3.3 Jalgratta- ja jalgteede ning torupiirete majandamisega seotud kulud kannab linn, kõik muud lepingu esemega seoses tasumisele kuuluvad maksud, sh maamaks, maksed, lõivud ja lepingu esemega seotud muud koormised, eksploateerimiskulud jm kulutused kuuluvad tasumisele lepingu eseme igakordse omaniku poolt;

1.3.4 Notari tasu tehingu tõestamisel ja riigilõivu isikliku kasutusõiguse seadmisel tasub õigustatud isik ehk Narva linn (kellele hüvitab need kulutused Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Ametiga sõlmitud töövõtulepingu nr 5.1-6/8/2021 p.5.20 kohaselt ehitustöövõtja YIT Eesti AS).

Narva Linnavalitsuse pädevuses on isikliku kasutusõiguse seadmiseks nõusoleku andmine.

Asjaõigusseaduse (edaspidi ka AÕS) § 225 sätestab, et isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile.

AÕS § 228 kohaselt kohaldatakse lisaks AÕS paragrahvides 225-227 sätestatud isiklikule kasutusõigusele reaalservituudi vastavaid sätteid. AÕS § 173 lõike 1 kohaselt reaalservituudi seadmiseks vajalik asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud. Seega, isikliku kasutusõiguse seadmise asjaõigusleping peab olema ka notariaalselt tõestatud.

2. Õiguslikud alused

2.1. Narva Linnavolikogu 21.06.2005 määrusega nr 20/57 kehtestatud „Linnavara eeskirja“ (edaspidi *Linnavara eeskiri*) § 8 kohaselt linna kasuks seatud teise isiku kinnisasja koormamisel piiratud asjaõigusega kohaldatakse kehtiva seadusandluse ja kohaliku omavalitsuse õigusaktide sätteid. Seejuures puuduvad muud Narva linna õigusaktid või linnavara eeskirja sätted, mis reguleerivad linna kasuks teise isiku omandis olevale kinnistule servituudi seadmist. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduses § 30 lõike 1 punkti 3 kohaselt linnavalitsus lahendab ja korraldab kohaliku elu küsimusi, mis ei kuulu volikogu pädevusse. Antud juhul ei kuulu volikogu pädevusse otsuse vastuvõtmine linna kasuks teise isiku omandis olevale kinnistule servituudi seadmise kohta.

2.2. Haldusmenetluse seaduse § 68 lõike 2 alusel otsustab haldusakti kehtetuks tunnistamise haldusorgan, kelle pädevuses oleks haldusakti andmine kehtetuks tunnistamise ajal.

3. Otsus

3.1. Nõustuda isikliku kasutusõiguse seadmisega Narva linna (edaspidi ka *kasutaja*) kasuks Eesti Vabariigi omandis olevale kinnistule (mis on koormatud hoonestusõigusega AS Eesti Raudtee (registrikood 11575838) kasuks) avalikult kasutatava jalgratta- ja jalgteede ning torupiiirete ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks (sh remontimine, korrashoid, hooldamine, kasutamine ja muul viisil ekspluateerimine jalgratta- ja jalgteede talituse tagamise eesmärgil) aadressil:

Ida-Virumaa, Narva linn, Raudtee tn 10a // Vaksali tn 14 // Narva raudteejaam, nimetusega: Raudtee tn 10a // Vaksali tn 14 // Narva raudteejaam (maa kasutamise sihtotstarve: transpordimaa 100%, katastritunnus 51101:001:1133, kinnistu registriosa 14478150, hoonestusõiguse registriosa 18739150), isikliku kasutusõiguse pindalad vastavalt IKÕ seadmise plaanidele 1 ja 2: 61,0 m² + 61,0 m² = 122,0 m²; järgmistel tingimustel:

- 3.1.1. isiklik kasutusõigus tähtajatult ja talumistasuta;
- 3.1.2. kanded tehakse kinnistusraamatusse taotletud järjekorras ja mitte teha ühte kannet teist kannet tegemata;
- 3.1.3. lepingu pooltel on õigus nõuda kasutusõiguse lõpetamist asjaõigusseaduses sätestatud alustel ja korras;
- 3.1.4. kasutajal on õigus kasutada kinnistut isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks üksnes kasutusõiguse alal (edaspidi *kasutusõiguse ala*);
- 3.1.5. kasutaja kohustub:
 - 3.1.5.1. pärast kinnistul teostatud ehitus-, hooldus- remont- või likvideerimistööde lõpetamist oma kulul taastama tööde alustamise hetkeolukorra, kui ei lepita teisiti kokku kinnistu omanikuga;
 - 3.1.5.2. kasutusõiguse alal tekkinud avarii viivitamatult likvideerima ja rakendama abinõud kinnistu omanikule kahju tekitamise vältimiseks. Avariiks loetakse jalgratta- ja jalgteede ootamatut kahjustust, mille tulemusena võib tekkida märkimisväärne materiaalne kahju;
 - 3.1.5.3. isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamisel tegutsema heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks kinnistu omaniku või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist, kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid;
 - 3.1.5.4. hüvitama tema poolt isikliku kasutusõiguse teostamisega seotud tegevusest või tegevusetusest tuleneva kinnistu omanikule ja/või mistahes kolmandale isikule tekitatud kahju;
 - 3.1.5.5. kasutajal on õigus isiklik kasutusõigus üle anda teisele isikule kinnistu omaniku nõusolekul;
- 3.1.6. kinnistu omanik kohustub:
 - 3.1.6.1. hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab jalgratta- ja jalgteede majandamist, sihipärast kasutamist, halvendab jalgratta- ja jalgteede korrashoidu;
 - 3.1.6.2. hoiduma igasugusest tegevusest, mis oleks jalgratta- ja jalgteede konstruktsioonile kahjustav või mis piiraks jalgratta- ja jalgteede kasutamist kergliiklejate poolt;
 - 3.1.6.3. järgima kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi ning nõudma seda ka isikutelt, kelle kasuks on seatud kinnistule piiratud asjaõigus või kellel on lepingust tulenev õigus kinnistu kasutamiseks või kinnistul tööde teostamiseks;
 - 3.1.6.4. kinnistu igakordne omanik kohustub tagama kasutaja töötajale/esindajatele kasutusõiguse ala kasutamise ööpäevaringselt ning samuti kohustub tagama kasutusõiguse alale juurdepääsu nii jalgsi kui punktis 3.1 nimetatud tegevuseks mõistlikult vajalike sõidukite ja tehnikaga.
 - 3.1.6.5. teavitama kasutajat kinnistu teiste realservituutide ja isiklike servituutide seadmisest ja kinnistu võõrandamisest;

- 3.1.6.6. kinnistu koormamisel teiste reaalservituutide ja isiklike servituutidega teavitama isikuid, kelle kasuks kinnistu koormatakse käesoleva isikliku kasutusõiguse seadmise tingimustest.
- 3.2. AS Eesti Raudtee omandis olev hoonestusõigus koormatakse vastavalt isikliku kasutusõiguse põhitingimustele, mis on kehtestatud AS Eesti Raudtee nõukogu 15.12.2020 otsusega nr 130/8.
- 3.3. Narva linn kannab isikliku kasutusõiguse seadmisega seotud kulud (notaritasu ja riigilõiv).
- 3.4. Korralduse punktides 3.1 ja 3.2 nimetatud kinnistute koormamiseks isikliku kasutusõigusega on Narva linna nimel volitatud sõlmima notariaalselt tõestatud lepingu 29.03.2022 kinnitatud volikirjas nr 747 nimetatud isikud.

4. Rakendussätted

- 4.1. Tunnistada kehtetuks Narva Linnavalitsuse 16.03.2022.a korraldus nr 210-k „Nõusolek isikliku kasutusõiguse seadmiseks Narva linna kasuks“.
- 4.2. Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.
- 4.3. Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Ametil teha korraldus teatavaks asjaosalistele.
- 4.4. Korraldust võib vaidlustada, esitades kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale 30 päeva jooksul arvates Narva Linnavalitsuse poolt korralduse teatavakstegemisest.



Katri Raik
Linnapea



Sergei Solodov
Linnasekretäri asendaja