



Narva

05.07.2023 nr 491-k

SA Ida-Viru Investeeringute Agentuur
kinnisasjadele avalikes huvides sundvalduse
seadmine Narva linna kasuks

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Sihtasutus Ida-Viru Investeeringute Agentuur (endine SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus, edaspidi IVIA, registrikood 90003841) (edaspidi ka *IVIA*) on 07.02.2022 esitanud taotluse Narva Tööstuspargi territooriumil asuvate kinnistute võõrandamiseks Narva linna omandisse. Taotluse kohaselt kuuluvad IVIA-le järgmised kinnisasjad (Narva Tööstuspargi territooriumil) koos nende olulisteks osadeks olevate teedega:

- Kadastiku tänav T1, Narva, katastritunnus 51106:001:0246, registriosa nr 3919809, pindalaga 18310 m², maa kasutamise sihtotstarve: transpordimaa 100%;
- Kadastiku tänav J2, Narva, katastritunnus 51106:001:0203, registriosa nr 3902609, pindalaga 9049 m², maa kasutamise sihtotstarve: transpordimaa;
- Kadastiku tänav T5, Narva, katastritunnus 51106:001:0204, registriosa nr 3903409, pindalaga 9577 m², maa kasutamise sihtotstarve: transpordimaa.

Eeltoodud kinnisasjade koosseisu kuuluvad asfaltkattega teed, tänavavalgustus ja kolmandatele isikutele kuuluvad kommunikatsioonid (kommunikatsioonide omanike kasuks on seatud piiratud asjaõigused nende kasutamiseks). Lisaks sellele kinnistule asukohaga Kadastiku tänav T5, Narva linn on seatud isiklik kasutusõigus Febest Europe Distribution OÜ kasuks juurdepääsu Febest Europe Distribution OÜ kinnistule tagamiseks. Eelnimetatud teid kasutatakse Narva Tööstuspargi linnaga ühendust tagava ühistranspordi liikumiseks, Narva Tööstuspargis asuvate ettevõtjate töötajate isiklike sõidukite liikumiseks jne. Tegemist on suure avaliku huviga teedega: teede ääres asuvad mitmed Narva linna tootmis- ja logistikaettevõtted, linnaelanikud liiguvad ettevõtetesse tööle jalgsi, kergliiklusvahendite, sõiduautode ja ühistranspordiga.

SA Ida-Virumaa Investeeringute Agentuur tegutseb sihtasutuse vormis. Sihtasutuste seaduse § 1 lg 1 kohaselt sihtasutus on eraõiguslik juriidiline isik, millel ei ole liikmeid ning mis on loodud vara valitsemiseks ja kasutamiseks põhikirjaliste eesmärkide saavutamiseks. Ehk sihtasutuse õigusvõime on piiratud selles mõttes, et sihtasutus võib tegeleda ja kasutada oma vara peamiselt põhikirjaliste eesmärkide saavutamiseks. SA Ida-Virumaa Investeeringute Agentuur põhikirja punkti 2.2. kohaselt sihtasutuse peaesmärgiks on uute ettevõtjate kaasamiseks Ida-Virumaal sobivate tingimuste loomine. SA Ida-Virumaa Investeeringute Agentuur põhikirjalised eesmärgid ei sisalda kohaliku omavalitsuse kohustuste täitmist (mh avalikult kasutatavate teede hooldamist).

Arvestades eeltooduga, tuleb asuda seisukohale, et kinnisasjadel asukohaga Kadastiku tänav T1, Narva, katastritunnus 51106:001:0246; Kadastiku tänav J2, Narva, katastritunnus 51106:001:0203; Kadastiku tänav T5, Narva, katastritunnus 51106:001:0204, asuvad teed on pigem avalikult kasutatavad teed ja tänavavalgustus teede teenindamiseks vajalik tänavavalgustus.

Praegu kinnistutel asukohaga Kadastiku tänav T1, Narva, katastritunnus 51106:001:0246; Kadastiku tänav J2, Narva, katastritunnus 51106:001:0203; Kadastiku tänav T5, Narva, katastritunnus 51106:001:0204 asuvad teed ja nende kasutamiseks vajalikud rajatised on IVIA omandis ehk teed on erateed.

Ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 92 lg 1 kohaselt tee on rajatis, mis on ette nähtud inimeste, sõidukite või loomade liikumiseks või liiklemiseks. Tee osaks loetakse tunnel, sild, viadukt ja muud liiklemiseks kasutatavad ning tee toimimiseks vajalikud rajatised. Sama seaduse ja paragrahvi lõike 5 kohaselt avalikult kasutatav tee on riigitee, kohalik tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee. Avalikult kasutatavat teed võib kasutada igatüüpi õigusaktides sätestatud piiranguid järgides.

Eespool määratud kinnistute olulisteks osadeks olevad teed ja nende teenindamiseks vajalikud rajatisi kasutatakse avalikult ehk teede omanik (IVIA) ei ole teinud piiranguid teede kasutamiseks kolmandate isikute poolt. Arvestades eeltooduga, on võimalik kvalifitseerida eespool mainitud teid avalikkusele ligipäästavate teedena EhS § 92 lg 1 punkti 8 mõistes.

Arvestades eeltooduga, on mõistlik määrata eespool määratud teed avalikult kasutavateks teedeks. Ehitusseadustiku § 94 lõike 1 kohaselt määrab eratee avalikuks kasutamiseks riik või eratee asukoha kohalik omavalitsus, sama paragrahvi lõige 2 sätestab eratee avalikes huvides omandamise või erateele sundvalduse seadmise otsustab riik või eratee asukoha kohaliku omavalitsuse üksus kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses sätestatud korras. Eratee avalikku kasutamiseks määramiseks seatakse sundvaldus kinnisasja teelusele osale, mitte kinnisasjale tervikuna.

KAHOS § 4 lg 1 punkti 8 kohaselt kinnisasja on lubatud omandada eratee avalikuks kasutamiseks. Lähtudes sellest, on lubatud eespool määratud teed avalikult kasutavateks määramine KAHOS alusel ehk omandamise teel. KAHOS § 2 lõigete 1 ja 2 kohaselt omandamine võib toimuda sundvalduse seadmisega, mis oma sisult vastab isiklikule kasutusõigusele.

Lähtudes KAHOS § 39 lõikest 1, sundvalduse seadmise otsustab isik, kelle pädevuses on ehitusseadustiku kohaselt välja anda ehitusluba või otsustada eratee avalikuks kasutamiseks määramine. Ehitusloa kohustuse puudumise korral otsustab sundvalduse seadmise kohaliku omavalitsuse üksus.

Narva Linnavalitsus asus seisukohale, et IVIA taotluse eesmärkide saavutamiseks on piisav, kui teed tunnistatakse avalikult kasutavaks sundvalduse seadmisega isikliku kasutusõiguse vormis.

KAHOS § 39 lõigete 3 ja 4 kohaselt teavitab sundvalduse seadja kinnisasja omanikku sundvalduse seadmise menetlusest. Teade sundvalduse seadmise menetluse kohta saadeti SA-le Ida-Viru Investeeringute Agentuur, kes nõustus oma 04.05.2022 kirjaga nr 1-564 kinnisasjadele asukohaga Kadastiku tänav T1, Kadastiku tänav J2 ja Kadastiku tänav T5, Narva sundvalduse seadmisega tingimusel. SA-e Ida-Viru Investeeringute Agentuur nõukogu vastuväiteid ei esitanud.

Antud juhul sundvaldus seatakse kinnisasjade (maa-ala) osadele üldpindalaga 16857,03 m² aadressidel Kadastiku tn T1 (katastritunnus 51106:001:0246), Kadastiku tänav J2, katastritunnus 51106:001:0203 ja Kadastiku tänav T5, katastritunnus 51106:001:0204, Narva, vastavalt lisatud skeemidele (lisatud manustena).

Narva Linnavalitsuse seisukohal käesolevas korralduses mainitud kinnistule sundvalduse seadmine kinnistutel asuvate teede ja nende kasutamisega seotud rajatiste avalikuks kasutamiseks määramise eesmärgiga on seaduslik ja põhjendatud. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 kohaselt kohaliku omavalitsuse ülesandeks on mh linna teede ehitamine ja korrashoid. Antud ülesanne hõlmab linna kohustust arendada linna teetaristut selliselt, et linna piirides oleks tagatud teede avalik kasutamine kooskõlas linna elanike ja linna arendamise huvidega. Eespool oli mainitud, et kõnesoleval juhul IVIA erateed kasutatakse avalikult ja avalikes huvides. Teed asuvad tööstuspiirkonnas, mille arendamine on linna huvides, kuna arendamise tagajärjeks suurendatakse linnaelanike tööhõivatust. Antud juhul teede avalikult kasutavateks määramine ei riku IVIA või teiste isikute erahuve. Arvestades sellega, et sundvalduse seadmisega IVIA-lt võetakse ära teede korrashoiu kohustus ja antud kohustus läheb linnale üle, on mõistlik ja põhjendatud sundvalduse seadmine tasuta ja ilma IVIA-le hüvitise tasumiseta.

13.03.2023. a Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet esitas IVIA-le teate sundvalduse seadmise menetluse algatamise kohta, teavitades, et Narva linn kavatseb seada sundvalduse eespool määratud teede ja nendega seotud rajatiste suhtes, mis vastavalt KAHOS § 2 lõikele 2 vastab isiklikule kasutusõigusele. 01.06.2023.a IVIA nõukogu tegi otsuse, millega sisuliselt nõustus sundvalduse seadmisega isikliku kasutusõigusena tähtajatult ja tasuta.

Lähtudes eeltoodust, on täidetud kõik eeldused sundvalduse seadmiseks ja kinnistute omanikul puuduvad vastuväited isikliku kasutusõiguse seadmise vastu.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1. Ehitusseadustiku § 94 lg 1 kohaselt eratee määrab avalikuks kasutamiseks riik või eratee asukoha kohalik omavalitsus. Sama paragrahvi lg 2 alusel eratee avalikuks kasutamiseks määramiseks peab riigil või kohalikul omavalitsusel olema õigus tealuse maa kasutamiseks tulenevalt piiratud asjaõigusest. Kui maa omanik ei ole nõus leppima kokku piiratud asjaõiguse seadmisel, on riigil või kohalikul omavalitsusel asjaõiguse omandamiseks õigus taotleda sundvalduse seadmist.
- 2.2. Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 2 lg 2 kohaselt sundvalduse seadmine seisneb kinnisasja koormamises sellise kinnisomandi kitsendusega, mis oma sisult vastab isiklikule kasutusõigusele.
- 2.3. Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 39 lg 1 kohaselt sundvalduse seadmise otsustab isik, kelle pädevuses on ehitusseadustiku kohaselt välja anda ehitusluba või otsustada eratee avalikuks kasutamiseks määramine. Ehitusloa kohustuse puudumise korral otsustab sundvalduse seadmise kohaliku omavalitsuse üksus.
- 2.4. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 3 kohaselt valla- või linnavalitsus lahendab ja korraldab kohaliku elu küsimusi, mis ei kuulu volikogu pädevusse.

3. OTSUS

Seada sundvaldus avalikes huvides Narva linna kasuks järgmistele SA Ida-Virumaa Investeeringute Agentuur omandis olevatele kinnisasjadele (sundvalduste ala kogupindalaga 16 857,03 m², vastavalt lisatud plaanidele):

Jrk nr	Asukoht	Kinnistu-registri osa nr	Katastritunnus	Sundvalduse ala suurus, m ²	Sihtotstarve
1.	Kadastiku tänav T1, Narva	3919809	51106:001:0246	10 711,14	Transpordimaa 100%
2.	Kadastiku tänav J2, Narva	3902609	51106:001:0203	2 933,4	Transpordimaa 100%
3.	Kadastiku tänav T5, Narva	393409	51106:001:0204	3 212,49	Transpordimaa 100%

järgmiste tingimustega:

- sundvalduse asukoht ja pindala on määratud vastavalt käesolevale korraldusele lisatud sundvaldusega koormatava ala plaanile. Plaani- või kaardimaterjali alusel moodustatud Kadastiku tn T1 (katastritunnus 51106:001:0246), Kadastiku tänav J2, katastritunnus 51106:001:0203 ja Kadastiku tänav T5, katastritunnus 51106:001:0204, katastriüksuste andmete korrigeerimisel, sundvalduse maa-ala ei muudeta;
- sundvaldus seatakse tähtajatult;
- sundvaldus seatakse isikliku kasutusõiguse seadmise viisil;
- teed võib kasutada avalikult kasutatava teena, st teel võivad liigelda kõik isikud ööpäevaringselt, järgides õigusaktides sätestatud piiranguid;
- sundvaldus seatakse tasuta ja seoses sundvalduse seadmisega Sihtasutusele Ida-Viru Investeeringute Agentuur hüvitist ei maksta.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.
- 4.2. Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametil teha korraldus teatavaks SA-le Ida-Virumaa Investeeringute Agentuur, registrikood 90003841.
- 4.3. Korralduse peale võib esitada vaide Narva Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud sellest teada saada, või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.



Irina Smirnova
Linnapea asendaja



Sergei Solodov
Linnasekretäri asendaja