

# NARVA LINNAVALITSUS



## KORRALDUS

Narva

01.02.2023 nr 67-k

### Nõusolek isikliku kasutusõiguse seadmiseks Narva linna kasuks (OÜ-le Sirtaki 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 maanteeaga 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 OÜ Sirtaki (registrikood 10054652) omandis oleval kinnistul. Kinnistu vahetusse lähedusse on projekteeritud ja ehitatud jalgratta- ja jalgtee, kinnistule on projekteeritud rajada bussipeatus, mille ehitamiseks on vajalik seada isiklik kasutusõigus Narva linna kasuks kinnistule nimetusega: Paul Kerese 27a; asukohaga Ida-Viru maakond, Narva linn, P.Kerese 27a; maa kasutamise sihtotstarve: ärimaa 100%, katastritunnus katastriüksus 51101:005:0056 (kinnistu registriosa 3924209).

Kinnistule isikliku kasutusõiguse seadmine on vajalik järgmistes ulatustes: P.Kerese 27a (katastritunnus 51101:005:0056 ): 12,9 m<sup>2</sup> (IKÕ seadmise plaan nr 4).

Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti poolt oli 24.08.2021 OÜ-le Sirtaki saadetud arvamuse avaldamiseks Keskkonnaprojekt OÜ poolt koostatud põhiprojekt „Narva TEN-T transiittee“ (töö nr 2593), kuid kinnistu omaniku poolt ei olnud esitatud sellele tagasisidet.

Tööprojekti valmimisel edastati kinnistu omanikule Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti poolt 24.01.2023 teavitus koos isikliku kasutusõiguse seadmise ettepanekuga, mille kohta OÜ Sirtaki saatis 25.01.2023 kinnituse alltoodud tingimustega:

- Narva linn võtab endale kohustuse hoida korras ja hooldada bussipeatuse territooriumi, s.o 12,9 m<sup>2</sup> ja bussipeatust ümbritsevat territooriumi 5 m raadiuses.

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

1.3.1 Kinnistule Paul Kerese 27a; asukohaga Ida-Viru maakond, Narva linn, P.Kerese 27a, katastritunnus katastriüksus 51101:005:0056 seatakse Narva linna kasuks tähtajatu ja tasuta kasutusõiguse avalikult kasutava bussipeatuse ehitamiseks;

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

1.3.3 Bussipeatuse majandamisega seotud kulud kannab linn, kõik muud lepingu esemega seoses tasumisele kuuluvad maksud, sh maamaks, maksed, lõivud ja lepingu esemega seotud muud koormised, ekspluateerimiskulud jm kulutused kuuluvad tasumisele lepingu eseme igakordse omaniku poolt;

1.3.4. Narva linn kohustub isikliku kasutusõiguse lepingu kehtivuse ajal korraldama bussipeatuse territooriumi, so 12,9 m<sup>2</sup> ja bussipeatust ümbritseva territooriumi 5 m raadiuses korrashoiu ja hooldamise;

1.3.5 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).

Küsimust arutati viimati 30.01.2023 Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni koosolekul, kus otsustati Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametil esitada vastava korralduse eelnõu läbivaatamiseks Narva Linnavalitsuse istungile.

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 realservituudile.

AÕS § 228 kohaselt kohaldatakse lisaks AÕS paragrahvides 225-227 sätestatud isiklikule kasutusõigusele realservituudi vastavaid sätteid. AÕS § 173 lõike 1 kohaselt realservituudi 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.

## 3. Otsus

3.1.Nõustuda isikliku kasutusõiguse seadmisega Narva linna (edaspidi ka *kasutaja*) kasuks OÜ Sirtaki (registrikood 10054652) omandis olevale kinnistule avalikult kasutatava bussipeatuse ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks (sh remontimine, korrashoid, hooldamine, kasutamine ja muul viisil ekspluateerimine jalgratta- ja jalgteede ning bussipeatuse talituse tagamise eesmärgil) aadressil:

Paul Kerese 27a; asukohaga Ida-Viru maakond, Narva linn, P.Kerese 27a; maa kasutamise sihtotstarve: ärimaa 100%, katastritunnus katastriüksus 51101:005:0056 (kinnistu registriosa 3924209).

Isikliku kasutusõiguse pindalad vastavalt IKÕ seadmise plaanile nr 4: 12,9 m<sup>2</sup>; 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 likvideerimistöde 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 ning bussipeatuse 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 ning bussipeatuse majandamist, sihipärast kasutamist, halvendab jalgratta- ja jalgteede korrashoidu;
  - 3.1.6.2. hoiduma igasugusest tegevusest, mis oleks jalgratta- ja jalgteede ning bussipeatuse konstruktsioonile kahjustav või mis piiraks jalgratta- ja jalgteede ning bussipeatuse 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 reaalservituutide 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. Narva linn kannab isikliku kasutusõiguse seadmise seotud kulud (notaritasu ja riigilõiv).
- 3.3. Korralduse punktis 3.1 nimetatud kinnistu 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. Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.
- 4.2. Narva Linna Arenduse ja Õkonomika Ametil teha korraldus teatavaks asjaosalistele.
- 4.3. Korraldust võib vaidlustada, esitades kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale 30 päeva jooksul arvates Narva Linnavalitsuse poolt korralduse teatavakstegemisest.



Katri Raik  
Linnapea



Üllar Kaljuste  
Linnasekretär