

NARVA LINNAVALITSUS



K O R R A L D U S

Narva

18.10.2023 nr 754-k

**Sundvalduse seadmine OÜ-le Sirtaki kuuluva
kinnistu osale Narva linna kasuks ja
Narva Linnavalitsuse 01.02.2023 korralduse nr 67-k
kehtetuks tunnistamine**

1. Asjaolud ja menetluse käik

Narva Linnavalitsus võttis 01.02.2023 vastu korralduse nr 67-k, mille kohaselt nõustus isikliku kasutusõiguse seadmisega Narva linna kasuks OÜ Sirtaki (registrikood 10054652) omandis olevale kinnistule avalikult kasutatava bussipeatuse ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks (sh remontimine, korrashoid, hooldamine, kasutamine ja muul viisil ekspuaterimine jalgratta- ja jalgteede ning bussipeatuse talituse tagamise eesmärgil) aadressil Narva, P. Kerese 27a, katastritunnus 51101:005:0056, kinnistu registrios 3924209. Sama korralduse punkti 1.3.3 kohaselt bussipeatuse majandamisega seotud kulud kannab linn, kõik muud lepingu esemega seoses tasumisele kuuluvad maksud, sh maamaks, maksed, lõivud ja lepingu esemega seotud muud koormised, ekspuaterimiskulud jm kulutused kuuluvad tasumisele lepingu eseme igakordse omaniku poolt.

Korralduse tegemine oli tingitud järgmistest asjaoludest.

Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Amet viib ellu projekti "Narva TEN-T transiitdeede 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 mh transiitdeede ehitamist Keskkonnaprojekt OÜ poolt koostatud põhiprojekti (töö nr 2593) alusel, mille kohaselt on väljastatud ehitusloa nr 86 (23.09.2021), 90 (10.11.2021) ja 91 (10.11.2021).

Projekteerimise ja ehitamise objektideks on Narva TEN-T transiitdeede võrku kuuluvad teeobjektid:

- 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 tänav 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, 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 transiitdeede rekonstrueerimistööd Narvas" raames. Projekti elluviimist toetatakse Euroopa Liidu Ühtekuuluvusfondi 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 jalgteed, 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 51101:005:0056 (kinnistu registrios 3924209).

Kinnistule isikliku kasutusõiguse seadmine on vajalik järgmises ulatuses: P. Kerese 27a (katastritunnus 51101:005:0056): 12,9 m² (IKO seadmise plaan nr 4).

Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet saatis 24.08.2021 OÜ-le Sirtaki arvamuse avaldamiseks Keskkonnaprojekt OÜ koostatud põhiprojekti „Narva TEN-T transiitteed“ (töö nr 2593), kuid kinnistu omanik sellele tagasisidet ei esitanud.

Tööprojekti valmimisel edastas Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet kinnistu omanikule 24.01.2023 teavituse koos isikliku kasutusõiguse seadmise ettepanekuga, mille kohta OÜ Sirtaki saatis 25.01.2023 kinnituse ja oma tingimused:

- Narva linn võtab endale kohustuse hoida korras ja hooldada bussipeatuse territooriumi, s.o 12,9 m² ja bussipeatust ümbritsevat territooriumi 5 m raadiuses.

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

- Kinnistule Paul Kerese 27a, asukohaga Ida-Viru maakond, Narva linn, P.Kerese 27a, katastritunnus 51101:005:0056, seatakse Narva linna kasuks tähtajatu ja tasuta kasutusõigus avalikult kasutatava bussipeatuse ehitamiseks;
- Kanded teha kinnistusraamatusse taotletud järjekorras ja mitte teha ühte kannet teist kannet tegemata;
- 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;
- Narva linn kohustub isikliku kasutusõiguse lepingu kehtivuse ajal korraldama bussipeatuse territooriumi, s.o 12,9 m² ja bussipeatust ümbritseva territooriumi 5 m raadiuses korrashoiu ja hooldamise.

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

OÜ Sirtaki sai 06.02.2023 ülalnimetatud korralduse kätte ning vastuväiteid ei esitanud, kuid keeldus 06.03.2023 notari juures notariaalse lepingu sõlmimisest ning seejärel esitas taotluse, milles palub muuta ülalnimetatud korralduse p 1.3.3. alljärgnevalt:

- Bussipeatuse maa-ala (12,9 m²) eest maksab maamaksu linn või vähendab maamaksu andmetes maa maksustavat pindala 12,9 m² võrra s.o OÜ-le Sirtaki hakatakse arvestama maamaksu pindalalt 1487,10 m² (1500 m²-12,9 m²).

Ülejäänud osas palus OÜ Sirtaki jätta korralduse sisu muutmata.

Küsimust arutati uuesti 09.06.2023 Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni koosolekul (protokoll nr 5.3.1-6/13-2023, e-menetlus), kus otsustati Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametil soovitada sõlmida OÜ-ga Sirtaki kasutusvalduse leping selle kohta, et omanikult nõutav maamaks hüvitatakse kasutusavaldaja poolt 12,9 m² maa-ala eest ning teha Narva Linnavalitsuse 01.02.2023 korralduses nr 67-k vastavad muudatused.

Seejärel Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti esindajad arutasid telefoni teel OÜ Sirtaki omanikuga kinnistul P.Kerese 27a võimalikke kinnistu omanikule sobivaid lahendusi. Pooled saavutasid kokkuleppe ikkagi isikliku kasutusõiguse seadmiseks, kuid OÜ Sirtaki omanik keeldus uuesti 14.08.2023 notari juures notariaalse lepingu sõlmimisest. Seega leiab Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet, et kõnealusel juhul tuleb kohaldada sundvalduse seadmist.

Kuna ei õnnestanud saavutada kinnistu omanikuga kokkulepet, milles oleks reguleeritud kinnistule bussipeatuse ehitamine vastavalt ehitusprojektile ja maa sihtotstarbeline kasutamine õigusaktidega ja eespool määratud tingimustel, siis kaalub Narva Linnavalitsus sundvalduse seadmist kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse alusel.

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 39 ja 40 alusel sundvaldus seatakse avalikes huvides vajaliku avalikult kasutatava tee (koos teerajatistega) talumiskohustuste kehtestamiseks. Kinnistu avalikes huvides kasutamise vajadust oli kaalutud Narva Linnavalitsuse 01.02.2023 korralduse nr 67-k tegemisel. Kaalutlused jäävad peamiselt samadeks.

Kaaludes sundvalduse seadmist võtab Narva Linnavalitsus täiendavalt arvesse, et sundvaldusega hõlmatud maa-ala osakaal kinnistu üldpinnas (1 500 m²) on ebaoluline. Sundvaldusega hõlmatud maa-alal ehitised puuduvad. Maa-alale sundvalduse seadmine ja bussipeatuse ehitamine ei riiva kinnistu kasutamist kinnistu omaniku poolt.

Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet esitas 26.09.2023 Sirtaki OÜ-le korralduse eelnõu sundvalduse seadmise kohta, teavitades, et Narva linn kavatseb seada eespool märgitud maa-ala suhtes sundvalduse, mis vastavalt KAHOS § 2 lõikele 2 vastab isiklikule kasutusõigusele. Samal päeval esitas OÜ Sirtaki Narva linnale arvamuse, milles ei andnud oma nõusolekut sundvalduse seadmiseks Narva, Kerese 27a maa-ala osale 12,9 m² ruutmeetri ulatuses Narva linna pakutud tingimustel.

KAHOS § 39 lg 3 kohaselt sundvalduse seadja teavitab kinnisasja omanikku sundvalduse seadmise menetlusest. Nimetatud õigusnormi eesmärgiks on kinnistu omanikule ärakuulamise õiguse tagamine. Kinnistu omanikule esitatud korralduse eelnõus sisalduvad kõik ärakuulamise õiguse tagamiseks vajalikud andmed. Lähtudes eeltoodust, sundvalduse seadmise menetluse läbiviija on taganud kinnistu asukohaga Narva linn, Kerese 27a, omanikule ärakuulamise õiguse.

Tutvunud korralduse eelnõuga, esitas kinnistu omanik kõigepealt kirja, milles teavitas sundvalduse seadmise menetluse läbiviijat sellest, et kinnistu omanik ei ole nõus sundvalduse seadmisega, kuid ei esitanud oma mittenõustumise põhjuseid. 03.10.2023 esitas kinnistu omanik täiendava vastuväite, milles teavitas sundvalduse seadmise menetluse läbiviijat, et tema seisukohast pole sundvalduse seadmine lubatud põhjusel, et linn peab temale vajaliku maa-ala ära ostma või vahetama samaväärse maa-ala vastu.

Sundvalduse seadmise menetluse läbiviija arvates ei ole kinnistu omaniku vastuväited asjakohased. Sundvalduse seadmisel ei kavatse linn soetada teerajalise teenindamiseks vajalikku maa-ala ja soovib isikliku kasutusõiguse vormis sundvalduse seadmisel minimaalselt riivata kinnistu omaniku omandiõigust. Sundvaldusega hõivatud maa-ala ei ole vajalik kinnistu kasutamiseks ja asub suuremas osas tänava kaitsevööndi piirides, mis ei võimalda nt ehitada sundvaldusega hõivatud maa-alal muid kui tänava teenindamiseks vajalikke rajatisi.

Arvestades eeltooduga on sundvalduse seadmise menetluse läbiviija seisukohal, et sundvalduse seadmine ei riiva kinnistu omaniku huve. Kinnistu omaniku vastuväited on asjakohatud. Sundvaldus seatakse avaliku rajatise huvides ehitusprojekti alusel. Seega kõik sundvalduse seadmise eeldused on täidetud.

Lähtudes sellest taotletakse sundvalduste seadmist Narva linnas asuva kinnisasja asukohaga Paul Kerese 27a, Narva linn, katastritunnus 51101:005:0056, registrios: 3924209, omandivorm – eraomand, maa-ala osale suurusega 12,9 m².

Sundvaldus seatakse avalikult kasutatava tee jaoks bussipeatuse ja selle toimimiseks vajalike elektripaigaldiste ehitamiseks vastavalt Keskkonnaprojekt OÜ koostatud projektile nr 2593 „Narva TEN-T transiittee“. Ehitisregistrisse on esitatud tee ehitusload nr 86, 23.09.2021 ning nr 90 ja 91, 10.11.2021.

Sundvalduse seadmisel lähtub haldusorgan sellest, et isikliku kasutusõiguse seadmist on piisaval määral arutatud kinnistu omanikuga ja sellega on tagatud kinnistu omaniku ärakuulamise õigus. Kinnistu omaniku poolt isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu sõlmimata jätmise põhjuseks sai üksnes see asjaolu, et omaniku sooviks on määrata isikliku kasutusõiguse seadmise lepingus, et kõik maa-ala kasutamise seotud kulud, sh maamaks jäävad linna kanda. Linn on selgitas kinnistu omanikule piisavalt, et maamaksu seaduse § 10 lg 2 kohaselt maa koormamisel hoonestusõiguse või kasutusvaldusega maksab maamaksu hoonestaja või kasutusvaldaja. Seega kinnistule isikliku kasutusõiguse seadmisel peab isikliku kasutusõigusega hõlmatud maa-ala eest maamaksu tasuma maa kasutaja ehk Narva linn.

Teisi vastuväiteid maa-ala kasutamiseks bussipeatuse ehitamiseks kinnistu omanik ei esitanud. Arvestades sellega, et kinnistu omaniku vastuväited seoses isikliku kasutusõiguse seadmisega seisnevad üksnes selles, et kinnistu omanik soovib, et isikliku kasutusõigusega hõlmatud maa-ala eest tasuks maamaksu linn ja kinnistu omaniku soov lahendatakse maamaksu seaduse § 10 lg 2 alusel, siis ei ole sundvalduse seadmine vastuolus kinnistu omaniku soovidega. Üheaegselt on olemas avalik huvi bussipeatuse ehitamise vastu.

Eespool märgitud maa-alale kasutusõiguse seadmine on otsustatud Narva Linnavalitsuse 01.02.2023 korraldusega nr 67-k. Seoses sellega, et haldusakti adressaat on keeldunud haldusakti täitmisest ja käesoleva korraldusega otsustatakse eespool nimetatud korralduses otsustatuga samalaadne küsimus, siis Narva Linnavalitsuse 01.02.2023 korraldus nr 67-k tuleb tunnistada kehtetuks põhjusel, et käesoleva korraldusega otsustatakse maa-ala kasutamine teisel alusel.

Haldusmenetluse seaduse § 68 lg 2 kohaselt haldusakti kehtetuks tunnistamise otsustab haldusorgan, kelle pädevuses oleks haldusakti andmine kehtetuks tunnistamise ajal. Lähtudes sellest on Narva Linnavalitsuse pädevuses tunnistada kehtetuks Narva Linnavalitsuse 01.02.2023 korraldus nr 67-k. Haldusakti kehtetuks tunnistamine ei ole haldusakti adressaadi kahjuks põhjusel, et haldusakti adressaat ise keeldus maa-ala isikliku kasutusõigusega koormamisest lepingu alusel. Üheaegselt säilib linna huvi maa-ala kasutamise vastu avalikes huvides, mis on käesoleva korralduse tegemise aluseks.

Arvestades, et sundvaldusega hõlmatud maa-ala osakaal kinnistu üldpindalas on ebaoluline, ei ole mõistlik määrata KAHOS § 12 lg 2 ettenähtud korras sundvalduse tasu KAHOS § 39 lg 5 mõistes. Samuti lähtub Narva Linnavalitsus sundvalduse tasu määramata jätmisel sellest, et linn kannab kulud seoses kinnistule paigaldatud ehitise maa-ala korrashoidmisega. Selles olukorras ei ole sundvalduse tasu määramine mõistlik.

Sundvalduse ala on märgitud korraldusele lisatud plaanil.

Arvestades eeltooduga on sundvalduse seadmine Narva Linnavalitsuse pädevuses ja lubatav. Samuti on Narva Linnavalitsuse pädevuses Narva Linnavalitsuse 01.02.2023 korralduse nr 67-k kehtetuks tunnistamine.

2. Õiguslikud alused

2.1.Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 39 lõike 1 alusel otsustab sundvalduse seadmise 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.

2.2.Ehitusseadustiku § 39 lõike 1 ja Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti põhimääruse § 9 punkti 2 alusel on ehitusloa väljastamine linnavalitsuse pädevuses.

2.3.Asjaõigusseaduse (AÕS) § 155 lõike 1 kohaselt omanik, kelle kinnisasja läbib avalikult kasutatav tee, ei või takistada ega lõpetada selle tee kasutamist ka siis, kui tee ei ole kantud kinnistusraamatusse avalikult kasutatava teena. Samuti AÕS § 158¹ lõike 1 alusel on kinnisasja omanik kohustatud taluma oma kinnisasjal tehnovõrku või -rajatist ja lubama selle ehitamist kinnisasjale, kui tehnovõrk või -rajatis on vajalik avalikes huvides ja puudub muu tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus tehnovõrguga või -rajatisega liituda sooviva isiku tarbimiskoha ühendamiseks tehnovõrguga või -rajatisega või tehnovõrgu või -rajatise arendamiseks. Talumiskohustus tekib kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses sätestatud korras sundvalduse seadmisega.

Sama paragrahvi lõige 1¹ sätestab, et tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kellele laieneb elektrituruseaduse § 65 lõikes 1 sätestatud kohustus või kes on vee-ettevõtja ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse tähenduses või võrguettevõtja kaugkütteseaduse või maagaasiseaduse tähenduses või vastavas piirkonnas tegutsev võrguettevõtja kaugkütteseaduse tähenduses. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides ka siis, kui selle kaudu osutatakse üldkasutatavat elektroonilise side teenust elektroonilise side seaduse tähenduses.

2.4.KAHOS § 40 lõige 5 sätestab, et asjaõigusseaduse § 158¹ lõikes 1 sätestatud tehnovõrgu või -rajatise talumise kohustuse eest määratakse kinnisasja omanikule makstav sundvalduse tasu kinnisasja omaniku ja tehnovõrgu või -rajatise omaniku kokkuleppe alusel. Kui nimetatud kokkulepet ei ole saavutatud, määrab sundvalduse seadja perioodilise sundvalduse tasu, mille suurus ei ületa samadel tingimustel tehnovõrgu või -rajatise vahetu seadusjärgse talumiskohustuse eest makstavat tasu.

2.5.KAHOS § 39 lõike 3 alusel teavitab sundvalduse seadja kinnisasja omanikku sundvalduse seadmise menetlusest. Sama paragrahvi lõike 4 kohaselt on kinnisasja omanikul õigus nelja nädala jooksul teate kättesaamisest arvates esitada sundvalduse seadjale oma arvamus. Kõik käesoleva korralduse punktis 1 loetletud kinnistud on munitsipaalomandis.

2.6.Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 64 lg 1 kohaselt käesoleva jao sätteid kohaldatakse haldusakti kehtetuks tunnistamisele haldusorgani poolt. Sama seaduse ja sama paragrahvi lõige 2 kohaselt haldusorgan otsustab haldusakti kehtetuks tunnistamise kaalutlusõiguse kohaselt, kui seadus ei keela haldusakti kehtetuks tunnistada või ei kohusta haldusakti kehtetuks tunnistama.

2.7.HMS § 68 lg 2 kohaselt otsustab haldusakti kehtetuks tunnistamise haldusorgan, kelle pädevuses oleks haldusakti andmine kehtetuks tunnistamise ajal. Muu haldusorgan võib haldusakti kehtetuks tunnistada ainult seaduses sätestatud juhul. Pädevust ületades antud haldusakti võib tunnistada kehtetuks ka haldusakti andnud haldusorgan.

3. Otsus

3.1.Seada sundvaldus avalikes huvides vajaliku tee (koos selle toimimiseks vajalike tehnorajatistega talumiseks) Narva linna kasuks OÜ Sirtaki (registrikood 10054652, asukoht P.Kerese 25, 21008 Narva) omandis oleva kinnisasja osale asukohaga Paul Kerese 27a, Narva linn, katastritunnus 51101:005:0056, registriosa 2924209, omandivorm – eraomand, sundvalduse ala suurus 12,9 m² (vastavalt lisatud IKÕ seadmise plaanidele).

3.2.Määrata sundvalduste seadmise tingimused järgnevalt:

3.2.1. sundvaldus seatakse avalikult kasutatava tee (koos selle toimimiseks vajalike tehnorajatiste) ehitamiseks, omamiseks, majandamiseks, remontimiseks, asendamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, lammutamiseks ja muul viisil kasutamise tagamise eesmärgil;

3.2.2. tee ja tehnorajatiste omanik kohustub tee ja tehnorajatistega seotud tööde järgselt tagama oma kulul maaüksuse heakorra taastamise;

3.2.3. kui sundvalduse lõppemise korral on vajalik tee ja tehnorajatise likvideerimine, siis on tee ja tehnorajatise omanik kohustatud tehnorajatised likvideerima ja maa korrastama;

3.2.4. sundvaldus seatakse tähtajatult;

3.2.5. sundvaldus seatakse isikliku kasutusõiguse seadmise viisil;

3.2.6.sundvaldus seatakse tasuta ja seoses sundvalduse seadmisega Osaühingule Sirtaki hüvitist ei maksta.

4. Rakendussätted

4.1 Tunnistada kehtetuks Narva Linnavalitsuse 01.02.2023 korraldus nr 67-k „Nõusolek isikliku kasutusõiguse seadmiseks Narva linna kasuks (OÜ-le Sirtaki kuuluv kinnistu)“.

4.2.Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.

4.3.Narva Linna Linnamajandusametil teha korraldus teatavaks asjaosalistele.

4.4.Korraldust võib vaidlustada, esitades kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale 30 päeva jooksul arvates Narva Linnavalitsuse poolt korralduse teatavakstegemisest.



Jelena Golubeva
Linnapea asendaja



Üllar Kaljuste
Linnasekretär