

# NARVA LINNAVALITSUS



## KORRALDUS

Narva

16.03.2022 nr 210-k

### **Nõusolek isikliku kasutusõiguse seadmiseks Narva linna kasuks (Eesti Raudtee AS-le kuuluvad kinnistud)**

#### **1. Asjaolud ja menetluse käik**

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 sh transiitdeede ehitamist Keskkonnaprojekt OÜ poolt koostatud põhiprojekti (töö nr 2593) alusel, mille kohaselt on väljastatud ehitusload.

Projekteerimise-ehitamise objektideks on Narva TEN-T transiitdeede 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 transiitdeede 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 AS Eesti Raudtee (registrikood 11575838) omandis olevatel katastriüksustel, raudtee vahetus läheduses olevate kergliiklusteede ja torupiiirde ehitamiseks on vajalik seada isiklik kasutusõigus Narva linna kasuks kinnistutele nimetustega:

- 1.1.1 Tapa-Narva 307,2 - 311,4 km, asukohaga Ida-Viru maakond, Narva linn, Tapa-Narva 307,2 - 311,4 km, maa kasutamise sihtotstarve: transpordimaa 100%, katastritunnus 51101:001:1085 (registriosa 12299550) ja
- 1.1.2 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 (registriosa 14478150).

Isikliku kasutusõiguse seadmine on vajalik kinnistutel järgmistes ulatustes:

- 1.2.1 Kinnistul Tapa-Narva 307,2 - 311,4 km: 18,26 m<sup>2</sup> (IKÕ seadmise plaan 1/4) ning
- 1.2.2 kinnistul Raudtee tn 10a // Vaksali tn 14 // Narva raudteejaam: 30,28 m<sup>2</sup> + 61,0 m<sup>2</sup> + 61,0 m<sup>2</sup> = 152,28 m<sup>2</sup> (IKÕ seadmise plaanid 2/4, 3/4 ja 4/4).

Isikliku kasutusõiguste ala oli märgitud 15.07.2021 projekteerija Keskkonnaprojekt OÜ poolt Eesti Raudtee AS-le kooskõlastamiseks saadetud põhiprojektis (töö nr 2593). Vastuseks saatis Eesti Raudtee AS 15.07.2021 tingimusliku põhiprojekti kooskõlastuse nr 13-8/1160-8.



Eesti Raudtee AS nõudis muuhulgas tööde teostamiseks raudtee kaitsevööndis tööloa taotluse esitamisel ka järgmiste andmete esitamist:

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

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

1.3.1 Lepingu esemele (kinnistule Tapa-Narva 307,2 - 311,4 km, katastritunnusega 51101:001:1085 ning kinnistule Raudtee tn 10a // Vaksali tn 14 // Narva raudteejaam, katastritunnusega 51101:001:1133) seatakse Narva linna kasuks tähtajatu ja tasuta kasutusõigus avalikult kasutava kergliiklustee ja torupiirde ehitamiseks;

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

1.3.3 Kergliiklustee ja torupiirde 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;

1.3.4 Notari tasu tehingu tõestamisel ja riigilõivu kasutusõiguse seadmisel tasub õigustatud isik ehk Narva linn (kellele hüvitab need kulutused NLAÕA-ga 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

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 AS Eesti Raudtee (registrikood 11575838) omandis olevatele kinnistutele avalikult kasutatava kergliiklustee ja torupiirde ehitamiseks ning majandamiseks (sh tehnorajatise remontimine, korrashoid, hooldamine, kasutamine ja muul viisil ekspuaterimine kergliiklustee talituse tagamise eesmärgil) aadressidel:



3.1.A Ida-Virumaa, Narva linn, Tapa-Narva 307,2 - 311,4 km, nimetusega: Tapa-Narva 307,2 - 311,4 km, maa kasutamise sihtotstarve: transpordimaa 100%, katastritunnus 51101:001:1085, registriosa 12299550 (edaspidi ka *kinnistu 1*), isikliku kasutusõiguse äralõike pindala on 18,26 m<sup>2</sup> vastavalt IKÕ seadmise plaanile ¼ ning

3.1.B 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, registriosa 14478150 (edaspidi ka *kinnistu 2*), isikliku kasutusõiguse äralõigete pindalad vastavalt IKÕ seadmise plaanidele 2/4, ¾ ja 4/4: 30,28 m<sup>2</sup> + 61,0 m<sup>2</sup> + 61,0 m<sup>2</sup> = 152,28 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 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 kergliiklustee 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 kergliiklustee majandamist, sihipärasest kasutamisest, halvendab kergliiklustee korrashoidu;
  - 3.1.6.2. hoiduma igasugusest tegevusest, mis oleks kergliiklustee konstruktsioonile kahjustav või mis piiraks kergliiklustee 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. Volitada Narva linnapea Katri Raik'i allkirjastama Narva linna nimel notariaalselt tõestatud leping korralduse punktis 3 nimetatud kinnisasja koormamiseks isikliku kasutusõigusega.

#### 4. Rakendussätted

- 4.1. Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.
- 4.2. Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika 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