



Narva

28.05.2021 nr 421-k

Lidl Eesti OÜ poolt esitatud vaide Narva Linnavalitsuse 22.03.2021 korralduse nr 211-k „Tee kasutusloa andmine (Tallinna mnt 3, Tallinna mnt 7)“ kehtetuks tunnistamise nõudes läbivaatamine ning Narva Linnavalitsuse 22.03.2021 korralduse nr 211-k „Tee kasutusloa andmine (Tallinna mnt 3, Tallinna mnt 7)“ muutmine

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

1.1. **Vaide esitaja seisukoht.** 21.04.2021 Tallinna mnt 7 kinnistu, katastritunnus 51101:001:1218, omanik Lidl Eesti OÜ (edaspidi Lidl), esitas vaide 22.03.2021 taotlusega „*tunnistada Narva Linnavalitsuse 22.03.2021 korraldus nr 211-k kehtetuks*“ (on registreeritud dokumendiregistris nr 3681 all).

Lidli vaides on toodud välja faktilised asjaolud:

- Lidl andis Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametile garantiikirja Tallinna maantee poolse sissesõidu ja Fama põigu poolse sisse/väljasõidu (infrastruktuur) väljaehitamiseks. Narva linn ja Lidl ei ole sõlminud halduslepingut, millega oleks täpsustatud infrastruktuuri rajamise mahte. Garantiikiri on kehtiv, seda ei ole muudetud ega sellest tulenevatest õigusest või kohustusest ei ole kumbki garantiikirja pool taganenud.
- Lidli esindaja kinnitas 19.03.2021 e-kirjaga Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Ameti esindajale, et Lidl on valmis tulema Narva Linnavalitsusele vastu ja finantseerima täiendavalt Tallinna mnt rekonstrueerimist. Lidlile on Narva Linnavalitsus varem kinnitanud, et kinnistu ja ringristmiku (pikett +55) vahelise teelõigu ehitust finantseeritakse TEN-T projekti raames. Kuna kõnealuse täiendava ehitustöö maksumus ei olnud sel hetkel osapooltele teada, siis ei ole Lidl ka kunagi kinnitanud, kui suures ulatuses on Lidl valmis Narva linna seadusest tulenevate kohustuste täitmiseks täiendavalt panustama. Lidl ootas Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Ametilt koostööd kõnealuse täiendava ehitustöö maksumuse väljaselgitamiseks.

Lidl on seisukohal, et 22.03.2021 korraldusega nr 211-k rikutakse Lidli õiguspärasest ootust piirangeteta kehtiva ehitusloa alusel püsitatud ehitise kasutamisel. Tee kasutusluba on õigusvastane ning takistab Lidlil kasutusloaga kaubandushoone ja seda teenindavate rajatiste kasutamist, mistõttu on tegu sekkumisega ettevõtlusvabadusse ja omandi põhiõigusesse.

Vastavalt EhS-i sätetele puudub Narva Linnavalitsusel õigus anda kasutusluba avalikult kasutatavale teele, selle osale või parkimisplatsile. Samuti on õigusvastane 22.03.2021 korraldusega nr 211-k keelata Tallinna mnt L1 kinnistult juurdepääs kinnistule teadmata ajaks. Tee kasutusloas sisalduva keeluga (Narva Linnavalitsuse tõlgenduses kui ehitusloa kõrvaltingimusega) muutis linn sõnamurdlikult oma varasemaid seisukohti ja sisuliselt kohustas ilma eelneva kokkuleppeta ja õigusliku aluseta Lidlit rajama infrastruktuuri laiemas ulatuses, kui tee ehitusluba ette nägi. Seda olukorras, kus õigusaktide või linnaga sõlmitud kokkulepete kohaselt Lidlil selline kohustus puudus.

Olukorras, kus Lidl on usaldanud kehtivat tee ehitusluba ja teinud investeeringuid lähtuvalt kehtivast ehitusloast, tekkis Lidlil õiguspärane ootus, et kehtiva ehitusloa kohaselt ja mahus rajatud ehitisi on võimalik asuda kasutama kohe, kui need on tee omanikule üle antud. Kuna EhS ei näe ette täiendavat loamenetlust avalikult kasutatava tee kasutusse võtmiseks, siis Narva linn pidanuks avalikult kasutatava tee vastu võtma, mitte andma tee kasutusluba.

Kuna Narva Linnavalitsusel puudub vastavalt EhS-i sätetele õigus avalikult kasutatavale teele kasutusloa andmiseks, siis on üheselt selge, et 22.03.2021 korraldusega nr 211-k rikutakse Lidli ettevõtlusvabadust ja omandi põhiõigust.

29.04.2021. a haldusmenetlus seaduse § 84 lg 2 kohaselt Narva Linnavalitsus pikendas kirjas nr 1-12.2/3681-2 vaidele vastamise menetluse tähtaega kuni 29.05.2021.a ning palus Tallinna mnt 7 kinnistu omanikku täpsustada, kas ta on veendunud oma soovis tunnistada kehtetuks Narva Linnavalitsuse 22.03.2021 korraldus nr 211-k tervikuna või osaliselt.

1.2. Vaide täpsustamine. 07.05.2021.a Lidl (on registreeritud dokumendiregistris nr 4292 all) esitas "vaide täpsustamise", milles väljendas oma seisukohta Narva Linnavalitsuse 22.03.2021. a korralduse nr 211-k kehtetuks tunnistamise kohta: „õigusvastase haldusakti kehtivuse lõpetamiseks tuleb tunnistada Narva Linnavalitsuse 22.03.2021 korraldus nr 211-k tervikuna kehtetuks“, kuna „tee kasutusloa andmine rikub Lidli õiguspärasest ootust, ettevõtlusvabadust ja omandi põhiõigust“, ehk „22.03.2021 korraldusega nr 211-k keelatakse Tallinna mnt L1 kinnistult juurdepääs kinnistule teadmata ajaks ja üheselt on selge, et 22.03.2021 korraldusega nr 211-k rikutakse Lidli ettevõtlusvabadust ja omandi põhiõigust.“ Korralduse nr 211-k punktid 3.1 ja 3.2 seaksid õigusvastaselt kitsendusi, mis on vormistatud antud teekasutusloa kõrvaltingimusena.

Meelevaldne ja lubamatu on laiendada Narva Linnavalitsuse 22.07.2020 korraldusega nr 456-k antud tee ehitusloa (Tallinna mnt L1 // Fama põik L1 // Aleksander Puškini tänav L4 // Tallinna mnt 3 // Tallinna mnt 7) (tee ehitusloa) ruumilist kehtivust tervele Tallinna mnt L1 kinnisasjale.

Kuna Tallinna mnt ülekäiguraja ja vasakpöörderaja kasutamine on võimalik, sest see on valmis ehitatud tee ehitusprojekti järgi, ja liiklusolukord Tallinna mnt L1 lõigul vastab ehituseelsele ohutasemele, siis tuleb Narva Linnamajandusametil, kui tee omanikul, nimetatud rajatised vastu võtta. Täiendavalt ei saa amet eelneva tõttu piirata tee ehitusloa alusel valminud ja liiklusele ohutute avalike teede kasutamist Tallinna mnt 7 kinnisasjale juurdepääsuks või Tallinna mnt 7 ja Tallinna mnt 3 kinnistule rajatud parkla kasutamiseks.

Kokkuvõtteks Lidl on seisukohal, et:

- 22.03.2021 korralduse nr 211-k p 3.1 on õigusvastane – see piirab lubamatult Tallinna mnt 7 ja Tallinna mnt 3 rajatud parklale juurdepääsu;
- 22.03.2021 korraldus nr 211-k p 3.2 on asjakohatu ja õigusvastane - see piirab Tallinna mnt 7 ja Tallinna mnt 3 rajatud parklale juurdepääsu;
- 22.03.2021 korralduse nr 211-k alusel antud tee kasutusloa on õigusvastane – see sisaldab (1) Tallinna mnt 7 ja Tallinna mnt 3 rajatud parklale juurdepääsu piiravat tingimust ja (2) kõrvaltingimust, mida ei saa EhS § 54 lg 3 kohaselt seada.

Õigusvastase tee kasutusloaga asus Narva Linnavalitsus õigusvastaselt laiendama kehtivat tee ehitusloa, mida usaldades oli Lidl asunud oma õigusi juba teostama. Juurdepääsu piiramine kaubandushoonele, keelates kõige otsesema juurdepääsu kaubanduskeskust teenindavale parklale, toob paratamatult kaasa väga suure varalise kahju tekkimise.

Lidl juhib tähelepanu, et Narva Linnamajandusamet peab valminud avalikult kasutatavad teed koheselt vastu võtma (vt eespool p 2.3.8), kuna avalikult kasutatavad teed (Tallinna mnt L1, Fama põik L1 ja Aleksander Puškini tänav L4 kinnisasjal) on rajatud vastavalt ehitustegevuse aluseks olnud tee ehitusprojekti määratud mahus. Valminud ehitised vastavad nõuetele, on ohutud ja neid on võimalik kasutada kasutusotstarbe kohaselt.

1.3. Narva Linnavalitsuse seisukoht. Linnavalitsus saab nõustuda vaide esitajaga Narva Linnavalitsuse 22.03.2021 korralduse nr 211-k kehtetuks tunnistamise nõudega vaid osaliselt.

Vaidlus pole selle üle, et tee kasutusloa ei antud avalikult kasutatavale teele, vaid antakse avalikkusele ligipääsetavale erateele, st Lidli Tallinna mnt 7 ja Tallinna mnt 3 kinnistul asuvale parklale.

Ehitusseadustiku § 92 lg 5 kohaselt avalikult kasutatav tee on riigitee, kohalik tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee. Avalikult kasutatavat teed võib kasutada igäüks õigusaktides sätestatud piiranguid järgides.

Ehitusseadustiku § 92 lg 8 kohaselt avalikkusele ligipääsetav eratee on tee, mis on tee omaniku poolt määratud avalikkusele suunatud funktsiooniga ja mis ei ole riigitee või kohalik tee.

Liiklusseaduse § 2 punkti 68 kohaselt ristmik on samatasandiliste sõiduteedega teede lõikumisel moodustunud ala ja sama paragrahvi punkti 78 kohaselt on sõidutee sõidukite liikluseks ettenähtud teosa.

Seega, juurdepääs ehk ristmik Tallinna maantee L1 kinnistult Tallinna mnt 3 ja Tallinna mnt 7 kinnistule on Tallinna maantee teosa. Tallinna maantee on avalikult kasutatav tee EhS § 92 lg 5 mõistes.

Ehitusseadustiku lisa 2 kohaselt avalikkusele ligipääsetava ehitatud eratee kasutamiseks peab kohalikule omavalitsusele esitama kasutusloa taotluse. Sama tabeli kohaselt avalikult kasutatava tee rajamisel, ümberehitamisel või laiendamisel kasutusloa taotluse esitamise nõuded puuduvad. Seoses sellega, et eraomandis oleva Tallinna mnt 3 ja Tallinna mnt 7 kinnistule rajatud parkla kuulub avalikkusele ligipääsetava eratee hulka, siis selle kasutamiseks on nõutav kohaliku omavalitsuse nõusolek ehk kasutusluba.

Kuna Tallinna maanteele rajatud uus ristmik koos Tallinna mnt 3/Tallinna mnt 7 kinnistule juurdepääsuteega on Tallinna mnt L1 avalikult kasutatava tee osa, siis ehitusseadustiku lisa 2 tabeli kohaselt rajatud tee osale puuduvad kasutusloa taotluse esitamise nõuded.

Narva Linnavalitsus tähelepanelikult tutvus vaides ning vaide täpsustamise kirjas Lidli poolt toodud argumentidega, arutas need läbi, ning jõudis järeldusele, et Narva Linnavalitsuse 22.03.2021 korraldusega nr 211-k:

- ei ole rikutud Lidli õiguspärasest ootust. Korralduse nr 211-k otsus anda (ehitusseadustiku lisa nr 2 kohaselt) kasutusluba Tallinna mnt 7 ja Tallinna mnt 3 kinnistule rajatud avalikkusele ligipääsetavale eraparklale mitte mingil määral ei laiene Tallinna maanteelt avalikult kasutatavale juurdepääsuteele ehk ristmikule. Otsuse punktis 3.1 on selgesõnaliselt kirjas - „anda tee kasutusluba Tallinna mnt 7 (tunnus 51101:001:1218) ja Tallinna mnt 3 kinnistule (tunnus 51101:004:0116) rajatud avalikult kasutatavale parklale sissesõiduga Fama põigust“. Ehitusseadustiku kohane tee kasutusluba Tallinna mnt 3 ja Tallinna mnt 7 asuvale avalikkusele ligipääsetavale eraparklale on antud. Otsuses on mainitud ka sissesõit Fama põigust, kuna Fama põigu maa-ala on antud Tallinna mnt 7 kinnistu omanikule kasutamiseks.
- korralduse nr 211-k otsuses Tallinna maanteelt juurdepääsu keeld Tallinna mnt 7 kinnistule puudub. Otsuse punktis 3.2 on loetletud Tallinna mnt L1 rajatud uue ristmiku kasutamise tingimused, ehk et lubada kasutada Tallinna maantee L1 rajatud ristmikku ainult pärast ettenähtud ehitusprojekti „Tallinna mnt ülekäigurada ja vasakpöörderada projekteerimine“ (projekteerija Adetex OÜ, töö nr 18-04-02.1) kohaste ehitustööde lõpetamist ning Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti, kui tee omaniku poolt, uue ristmiku vastuvõtmist. Antud tingimustest on vaide esitaja kirjutanud vaide täpsustamise kirjas: „2.4.5 Juhime tähelepanu, et Narva Linnamajandusamet peab valminud avalikult kasutatavad teed koheselt vastu võtma“.

Seega, Narva Linnavalitsuse 22.03.2021 korraldusega nr 211-k antud kasutusloaga Tallinna mnt 7 (tunnus 51101:001:1218) ja Tallinna mnt 3 kinnistule (tunnus 51101:004:0116) rajatud avalikkusele ligipääsetavale eraparklale sissesõiduga Fama põigust on Lidlile teatatud, et Tallinna mnt L1 uue ristmiku edaspidise kasutamisega ning ehitusprojekti „Tallinna mnt ülekäigurada ja vasakpöörderada projekteerimine“ (projekteerija Adetex OÜ, töö nr 18-04-02.1) Tallinna mnt L1 (tunnus 51101:006:0185) ettenähtud mahus edaspidiste ehitustööde lõpetamisega seotud küsimuste lahendamiseks peab pöörduma tee omaniku poole, keda Narva linnas esindab Linnamajandusamet. Ehk et antud kasutusluba rajatud avalikult kasutatavale teele ei laiene.

Linnamajandusametil on olemas Lidl Eesti OÜ 21.09.2018 garantiikiri, millega Lidl Eesti OÜ garanteerib täies ulatuses kõigi kulutuste, mis on seotud Tallinna maantee poolse sissesõidu ja Fama põigu poolse sisse-/väljasõidu (garantiikirja punkt 3) väljaehitamisega, kandmist.

Vastavalt garantiikirja punktile 6, garantiikiri kehtib alates selle jõustumisest kuni punktis 1 nimetatud infrastruktuuri väljaehitamise kohustuse täitmiseni, s.o nimetatud rajatistele kasutusloa väljastamiseni, kuid mitte hiljem kui kuni 18.04.2022.

Juurdepääsu ehk ristmiku Tallinna maantee L1 kinnistult Tallinna mnt 3 ja Tallinna mnt 7 kinnistule faktiliselt välja ehitatud lahendus ei vasta 22.07.2020 korraldusega nr 465-k antud tee ehitusloa väljastamise aluseks olnud Adetex OÜ poolt koostatud ehitusprojektile, töö nr 18-04-02.1, mis on dateeritud 08.07.2020 kuupäevaga.

Käesoleval ajal ei vasta valmishitatud ristmik, ehk juurdepääs Tallinna maantee L1, Tallinna mnt 3 ja Tallinna mnt 7 kinnistule, ehitusprojekti (töö nr 18-04-02.1) toodud liikluskorralduse osale.

Linnavalitsus võib nõustuda vaide esitaja põhjendusega, et oleks vaja eemaldada Narva Linnavalitsuse 22.03.2021 korralduse otsusest nr 211-k kõik, mis on seostatav avalikult kasutatavate teedega (eelkõige Tallinna mnt L1, Fama põik L1 ja Aleksander Puškini tänav L4 kinnisasjadel paiknevate teedega) ja tee kasutusloas piirduda ainult Tallinna mnt 7 ja Tallinna mnt 3 kinnisasjadele rajatud ehitistega.

Arvestades toodud asjaolusid ja põhjendusi, jätta Lidl Eesti OÜ poolt esitatud vaie Narva Linnavalitsuse 22.03.2021 korralduse nr 211-k tervikuna kehtetuks tunnistamise nõudes rahuldamata.

Haldusmenetluse seaduse § 55 lg 1 kohaselt peab haldusakt olema selge ja üheselt mõistetav. Selleks, et vältida korralduse otsuse erinevat tõlgendamist ning et korralduse otsus oleks ühiselt mõistetav, otsustati Narva Linnavalitsuse 22.03.2021 korralduse nr 211-k punkti nr 3.1 sõnastust muuta ja punkt nr 3.2 tunnistada kehtetuks.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1. Haldusmenetluse seaduse § 73 lõike 2 kohaselt, kui haldusakti andnud või toimingut sooritanud haldusorgani üle teenistuslikku järelevalvet teostavat organit ei ole, lahendab vaide haldusakti andnud või toimingut sooritanud haldusorgan.
- 2.2. Haldusmenetluse seaduse § 85 punkti 1 kohaselt valet sisuliselt lahendades on haldusorganil õigus vaideotsusega rahuldada vaie ja tunnistada haldusakt kas täielikult või osaliselt kehtetuks ning kõrvaldada haldusakti faktilised tagajärjed.
- 2.3. Haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 1 kohaselt haldusakti kehtetuks tunnistamise kohta sätestatud kohaldatakse ka haldusorgani poolt haldusakti muutmise suhtes.
- 2.4. Haldusmenetluse seaduse § 68 lõike 2 kohaselt haldusakti kehtetuks tunnistamise otsustab haldusorgan, kelle pädevuses oleks haldusakti andmine kehtetuks tunnistamise ajal.

3. OTSUS

- 3.1. Jätta Lidl Eesti OÜ poolt esitatud vaie Narva Linnavalitsuse 22.03.2021 korralduse nr 211-k kehtetuks tunnistamise nõudes rahuldamata.
- 3.2. Muuta Narva Linnavalitsuse 22.03.2021 korralduse nr 211-k punkti 3.1 ja sõnastada see järgmiselt:
„3.1. Anda tee kasutusloa Tallinna mnt 7 (tunnus 51101:001:1218) ja Tallinna mnt 3 kinnistule (tunnus 51101:004:0116) rajatud avalikkusele ligipääsetavale erateele ehk eraparklale.“
- 3.3. Tunnistada Narva Linnavalitsuse 22.03.2021 korralduse nr 211-k punkt 3.2 kehtetuks.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil teha korraldus teatavaks Lidl Eesti OÜ-le, Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametile ja Narva Linna Arenduse- ja Ökonoomika Ametile.
- 4.2. Narva linna Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil teha käesolev korraldus teatavaks tee kasutusloa taotlejale ning avaldada korraldus ajalehes „REPORTER“ ning linna veebilehel.
- 4.3. Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametil teostada Tallinna mnt L1, Fama põik L1, ja Aleksander Puškini tänav L4 kinnisasjade ülevaatus ja tööde kvaliteetse teostamise korralduse vormistada valminud avalikult kasutatavate teede vastuvõtuakt.
- 4.4. Korraldus jõustub seadusega ettenähtud korras.
- 4.5. Käesoleva korralduse peale võib esitada kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/
Sergei Gorlatš
Abilinnapea linnapea ülesannetes

/allkirjastatud digitaalselt/
Üllar Kaljuste
Linnasekretär