

# NARVA LINNAVALITSUS



## KORRALDUS

Narva

09.06.2021 nr 433-k

### **Sundvalduse seadmine Soldino tee 2, Soldino tee 11, Kadastiku kinnistutele Telia Eesti AS kasuks**

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

Telia Eesti AS (registrikood 10234957, asukoht Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Mustamäe tee 3, 15033, edaspidi: Avaldaja) volitatud esindaja Natalja Morozova (Geospatial OÜ, registrikood 11167275) esitas 12.04.2021 Narva Linnavalitsusele taotluse (dokumendiregistris registreeritud 09.04.2020 a kirja nr 3247/1-7 all) sundvalduse seadmiseks järgmistele maaüksustele, mille osas ei ole maareform veel lõpule viidud (edaspidi ka reformimata maa):

- 1) Ida - Viru maakond, Narva linn, Soldino tee 2 maaüksus (katastritunnus 51101:001:1452), sundvaldusega koormatav ala 509 m<sup>2</sup> (lisa 1);
- 2) Ida - Viru maakond, Narva linn, Soldino tee 11 maaüksus (katastritunnus 51101:001:1614), sundvaldusega koormatav ala 1721 m<sup>2</sup> (lisa 2);
- 3) Ida - Viru maakond, Narva linn, Kadastiku maatüksus (katastritunnus 51101:001:1340), sundvaldusega koormatav ala 1188 m<sup>2</sup> (lisa 3).

Eeltoodud reformimata maad on kantud katastrisse, kuid nende osas on maareformi toimingud lõpule viimata. Tulenevalt maareformi seaduse (edaspidi MaaRS) § 31 lõikest 2 ning Vabariigi Valitsuse 03.09.1996 määrusega nr 226 vastu võetud "Maa riigi omandisse jätmise korra kinnitamine" punktist 20 täidab Maa-amet riigimaa ajutise valitseja ülesandeid reformimata maa osas, mida ei tagastata, erastata ega anta munitsipaalomandisse või mis ei ole jäetud riigi omandisse MaaRS § 31 lõike 1 alusel. Narva Linnavalitsus on 29.03.2021 kirjas nr 1-12.3/2390-2 teatanud, et Soldino tee 2, Soldino tee 11 ja Kadastiku maaüksuste osas ei ole esitatud maa tagastamise ega erastamise taotlusi. Maa-ameti reformimata maade rakenduses on käesolevate maaüksuste osas maareformi liigiks märgitud riigi omandisse jätmise maareservina.

Narva Linnavalitsuse 20.01.2021 korraldusega nr 25-k kinnitati projekteerimistingimused sideehitise rajamise Narva linnas Elektriijaama tee 91, Elektriijaama tee 29, Elektriijaama tee 97, Elektriijaama tee 91c, Kadastiku, Soldino tee L3, Soldino tee 11, Soldino tee 2, Soldino tee L2 ehitusprojekti koostamiseks.

Maa-amet on andnud seisukoha projekteerimistingimuste taotlusele 31.12.2020 kirjaga nr 6-3/20/18878-2 ja 08.01.2021 kirjaga nr 6-3/21/147-2. Maa-amet nõustus edastatud projekti lahendusega 29.03.2021 kirjaga nr 6-3/21/3863-4.

10.05.2021 esitas AS Connecto Eesti ehisregistri kaudu ehitusteatis nr 2111201/15824 (menetlus nr 258806) sidetrassi rajamiseks Narva linna territooriumil, Soldino tee 2, Soldino tee 11, Kadastiku maaüksustele vastavalt tööprojektile „Jõhvi-Narva fiiberoptiline sidekaabel mikrotorustikus“ (töö nr PF12186). Projekti tellija on Telia Eesti AS.

Tehnovõrgu või -rajatise rajamiseks, omamiseks, valdamiseks ja kõikide nimetatud tegevustega seonduvate tööde teostamiseks, on vajalik sõlmida kokkulepe maa kasutamiseks.



Ehitusteatise väljastamisele nõusoleku andmiseks, peab olema esmalt lahendatud maakasutusõigus – kinnisomandi kitsendus kantud piiratud asjaõigusena kinnistusraamatusse (reformimata maa puhul antakse nõusolek toimingute edaspidiseks teostamiseks) või seatud sundvaldus.

Olemasolev situatsioon ja sundvalduse seadmise taotlemise asjaolud: Elering AS planeerib 2021a suvel demonteerida Balti-Tartu L300 330 kV õhuliini vahemikus Balti AJ – mast nr 119. Demonteeritava kõrgepinge õhuliini mastidel asub Telia Eesti AS kasutuses olev fiiberoptiline õhukaabel, mis kuulub samuti likvideerimisele.

Seoses sellega projekteerib AS Connecto Eesti Telia Eesti AS tellimusel demonteeritava kõrgepingeliini trassi kaitsevööndisse likvideeritava sideõhuliini asendusena pinnasesse 4x14/10mm mikrotorustiku tehnoloogial põhineva fiiberoptilise matrassi, kogupikkusega 35 km.

Tegemist on rahvusvahelise magistraalse fiiberoptilise sidekaabliga. Kokkuleppel Elering AS-iga uus sidemaatrass rajatakse olemasolevate alles jäävate 330 kV „Balti-Püssi“, „Viru-Püssi“ ja teiste kõrgepinge õhuliinide koridoris; paralleelselt demonteeritava kõrgepingeõhuliiniga.

Fiiberoptiline sidekaabel paigaldatakse 4-avalisesse mikrotorustikusse (4x14mm) ehk „kaabelkaitsetorus“.

Vastavalt asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> lg 1 kinnisasja omanik on 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 -rajatiseiga liituda sooviva isiku tarbimiskoha ühendamiseks tehnovõrguga või -rajatiseiga või tehnovõrgu või -rajatise arendamiseks.

Kui kinnisasja omaniku ja tehnovõrgu või -rajatise omaniku vahel ei ole kehtivat lepingut tehnovõrgu või -rajatise talumise kohustuse eest makstava tasu suuruse kohta, on kinnisasja omanikul õigus tehnovõrgu või -rajatise talumise eest nõuda tasu asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §-s 15<sup>4</sup> alusel.

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus § 40 määrab erisuse sundvalduse seadmisel tehnovõrgu ja -rajatise talumise kohustuse kehtestamiseks. Eelmainitud § 40 lg 2 kohaselt tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kellele laieneb sealhulgas elektroonilise side seaduse § 2 punktis 68 sätestatud kohustus.

Avaldaja ehk Telia Eesti AS on esitanud 01.09.2014 majandustegevuse registrile (MTR) majandustegevuse teate nr STO000361, mille kohaselt avaldaja tegevusala on sideteenuse osutamine ning osutatavateks sideteenusteks on andmesideteenus, kaabelviteenus, mobiiltelefoniteenus, telefoniteenus, püsiliiniteenus, võrguteenus (sh juurdepääs, sidumine, virtuaalvõrguteenus) ja muu elektroonilise side teenus. Teenuste osutamise piirkonnaks on kogu Eesti.

Vastavalt elektroonilise side seaduse § 2 punktile 68 on üldkasutatav elektroonilise side teenus selline teenus, mida sideettevõtja pakub vastaval sideteenuse turul üldistel alustel kõikidele isikutele, ilma et isikud peaksid vastama mingitele neid teistest sarnastest isikutest eristavatele tunnustele.

Vastavalt asjaõigusseaduse §158<sup>1</sup> lõikele 1<sup>1</sup> on avaldajale kuuluv sidevõrk avalikes huvides ehitatud tehnovõrk, kuna avaldaja osutab selle kaudu üldkasutatavat elektroonilise side teenust. Vastavalt sama paragrahvi lõikele 1 tekib avalikes huvides vajaliku tehnovõrgu või -rajatise suhtes talumiskohustus kinnisasja sundvõõrandamise seaduses sätestatud korras sundvalduse seadmisega.

Sideehitisel on kaitsevöönd, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kehtivad kasutuspiirangud vastavalt ehitusseadustiku §-des 70 ja 78. Kinnisomandi kitsendused ja nendega seotud omaniku kohustused on sätestatud Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 a määruses nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

Vastavalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 39 lõikele 3 on Narva Linnavalitsus 17.05.2021 kirjaga nr 1-13.1/1452 teatatud Maa - ametit sundvalduse seadmise menetluse algatamisest Telia Eesti AS-i (äriregistri kood 10234957) kasuks Ida-Viru maakonnas Narva linnas asuvatel maaüksustel. Teavitusele on lisatud asendiplaanid. Maa-amet nõustus sundvalduse seadmiselega Soldino tee 2, Soldino tee 11 ja Kadastiku maaüksustele Telia Eesti AS-i kasuks 28.05.2021 kirjaga nr 7-1/21/8917-2.

Maa-ameti seisukoht: „*Kuivõrd tegemist on avalikes huvides vajaliku tehnorajatisega, siis on põhjendatud Telia Eesti AS-i kasuks sundvalduse seadmine. Maa-amet nõustub sundvalduse seadmiselega Soldino tee 2, Soldino tee 11 ja Kadastikumaaüksustele järgnevatel tingimustel, mida palume kajastada ka sundvalduse seadmise haldusaktis:*

- *kui sundvalduse lõppemise korral on vajalik tehnorajatiselise likvideerimine, siis on tehnorajatiselise omanik kohustatud tehnorajatiselise likvideerima ja maa korrastama;*
- *tehnorajatiselise omanik kohustub tehnorajatiselise seotud tööde järgselt tagama oma kulul maaüksuste heakorra taastamise;*
- *sundvalduse seadmisel tuleb jätta riigile õigus nõuda sundvalduse lõpetamist olukorras, kus sundvaldusega koormatud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil;*
- *avaliku teenuse pakkumiseks vajaliku tehnorajatiselise korral nõustub riik tasuta sundvalduse seadmiselega. Kinnisasja igakordsel omanikul on õigus nõuda tasu vastavalt sellel ajal kehtivale seadusele;*
- *maaüksuste omanik võib anda sundvalduse alale muid kasutusõigusi, mis ei takista sundvalduse teostamist.“*

Tulenevalt eelnevast ning avalikust huvist soovib Narva Linnavalitsus seada tähtajatu sundvalduse Telia Eesti AS-i kasuks eelpool mainitud katastriüksustele (tunnus 51101:001:1452, 51101:001:1614, 51101:001:1340) sideehitise (rahvusvahelise magistraalse fiiberoptilise sidekaabli) rajamiseks.

Sundvaldusega koormatavate maa-alade plaanid on lisatud käesoleva korralduse juurde.

## **2. Õiguslikud alused**

- 2.1. Avalikes huvides omandamise seadus § 39 lõike 1 kohaselt sundvalduse seadmise otsustab isik, kelle pädevuses on ehitusseadustiku kohaselt välja anda ehitusluba või otsustada eratee avalikuks kasutamiseks määramine.
- 2.2. Avalikes huvides omandamise seadus § 40 lõike 1 kohaselt asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> lõikes 1 sätestatud tehnovõrgu või -rajatiselise talumise kohustuse kehtestamiseks seatakse käesolevas seaduses sätestatud eeldustel sundvaldus asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> lõikes 1<sup>1</sup> nimetatud isiku kasuks.
- 2.3. Ehitusseadustiku § 39 lõike 1 kohaselt ehitusloa annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- 2.4. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti põhimääruse § 9 punkti 2 kohaselt järelevalve osakonna põhiülesandeks on ehitus- ja kasutuslubade taotluste menetlemine ning linnavalitsuse vastavasisuliste korralduste ettevalmistamine, mille alusel toimub ehitusloa või kasutusloa andmine, muutmine, kehtetuks tunnistamine või keeldumine andmisest.

### 3. Otsus

3.1. Seada Telia Eesti AS (registrikood 10234957, asukoht Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Mustamäe tee 3, 15033) kasuks avalikes huvides tähtajatu ja tasuta sundvaldus Ida - Viru maakonnas, Narva linnas asuvatele maatüksustele sideehitise rajamiseks ja kasutamiseks vastavalt sundvalduse seadmise alade asendiplaanidele (korralduse lisad 1, 2, 3):

3.1.1. aadress Soldino tee 2, tunnus 51101:001:1452, sundvaldusega koormatav ala 509 m<sup>2</sup>;

3.1.2. aadress Soldino tee 11, tunnus 51101:001:1614, sundvaldusega koormatav ala 1721 m<sup>2</sup>;

3.1.3. aadress Kadastiku, tunnus 51101:001:1340, sundvaldusega koormatav ala 1188 m<sup>2</sup>.

3.2. Sundvaldus seatakse alljärgnevatel tingimustel:

- Telia Eesti AS (edaspidi: Õigustatud isik) kasuks tähtajatu sundvaldus, mille kohaselt Õigustatud isikul on õigus omada Kinnistul sideehitisi, kasutada neid sihipäraselt ning samuti teostada kõiki töid, mis on vajalikud nende ehitamiseks, kasutamiseks, korrashoiuks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks;
- Õigustatud isikul on õigus kasutada Kinnistut sundvaldusest tulenevate õiguste teostamiseks sundvalduse alal, mis ümbritseb maatükiga püsivalt ühendatud sideehitisi ja mille paiknemine on korralduse lisaks oleval plaanil tähistatud sinise viirutatud alana (edaspidi nimetatud sundvalduse ala);
- Kinnistu igakordne Omanik ei tee takistusi Õigustatud isiku töötajatele ja Õigustatud isiku volitatud isikutele sundvalduse ala kasutamiseks ööpäevaringselt ning sundvalduse alale juurdepääsuks nii jalgsi kui punktis 1 nimetatud tegevuseks mõistlikult vajalike sõidukite ja tehnikaga;
- Õigustatud isik kohustub teavitama Kinnistu igakordset Omanikku sundvalduse alal tehtavatest plaanilistest ehitus-, hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm (3) päeva enne tööde alustamist. Avariiremondi korral võib Õigustatud isik vajaduse korral alustada vajalike töödega viivitamata, teatades sellest Kinnistu igakordsele Omanikule;
- Pärast sundvalduse alal teostatud sideehitiste ehitus-, hooldus-, remont- või lammutustööde lõpetamist on Õigustatud isik kohustatud taastama oma kulul Kinnistu endise seisundi;
- Kinnistu igakordne Omanik ja Õigustatud isik kohustuvad järgima ja samuti nõudma nende volitusel Kinnistul tegutsevatelt kolmandatelt isikutelt kehtivate õigusaktidega kaitsevööndis kehtestatud piirangute järgimist. Õigustatud isik võib isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste ja kohustuste teostamise üle anda kolmandale isikule;
- Kinnistu igakordne Omanik ja Õigustatud isik kohustuvad informeerima kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis teist poolt Kinnistu võõrandamisest, ühendamisest ja jagamisest, sealhulgas korteriomanditeks jagamisest, või sundvalduse võõrandamisest;
- Maa-amet (omaniku esindaja) ja Õigustatud isik on kokku leppinud, et isikliku kasutusõiguse teostamine on tasuta.
- Kui sundvalduse lõppemise korral on vajalik tehnoarajatise likvideerimine, siis on tehnoarajatise omanik kohustatud tehnoarajatise likvideerima ja maa korrastama;
- Õigustatud isik kohustub tehnoarajatisega seotud tööde järgselt tagama oma kululmaatüksuste heakorra taastamise;
- Sundvalduse seadmisel jäetakse riigile õigus nõuda sundvalduse lõpetamist olukorras, kus sundvaldusega koormatud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil;
- Avaliku teenuse pakkumiseks vajaliku tehnoarajatise korral nõustub riik tasuta sundvalduse seadmiselega. Kinnisasja igakordsel omanikul on õigus nõuda tasu vastavalt sellel ajal kehtivale seadusele;
- Maaüksuste omanik võib anda sundvalduse alale muid kasutusõigusi, mis ei takista sundvalduse teostamist.

#### 4. Rakendussätted

- 4.1. Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil esitada seitsme päeva jooksul sundvalduse seadmise otsuse jõustumise päevast arvates ehisregistrile sundvalduse seadmise otsuse ning maakatastri pidajale sundvalduse seadmise otsuse ja masinloetaval kujul sundvalduse ruumilise ulatuse andmed.
- 4.2. Käesoleva korralduse peale võib esitada Narva Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või esitada kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.
- 4.3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.



Katri Raik  
Linnapea



Üllar Kaljuste  
Linnasekretär