



KORRALDUS

Narva

28.04.2022 nr 323-k

A. Puškini tn 25 kinnistule sundvalduse seadmine osaühing VKG ELEKTRIVÕRGUD kasuks

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Osaühing VKG ELEKTRIVÕRGUD (registrikood 10855041) esitas Narva Linnavalitsusele 18.01.2022 (dokumendiregistris 18.01.2022 kiri nr 469/1.11) Ida-Virumaal, Narva linnas, A. Puškini tn 25 kinnistule sundvalduse seadmiseks taotluse osaühing VKG ELEKTRIVÕRGUD kasuks.

Sundvalduse seadmine on vajalik 0,4 kV maakaabelliini ehitamiseks, vastavalt Reljans OÜ poolt koostatud tööprojektile (töö nr 2107.E) „Narva linnas A. Puškini tn 29 põhikooli ja selle lähiala elektrivarustuse projekteerimiseks“. Taotlusele lisatud asendiplaani kohaselt on koormatava ala pindala 13 m², mis vastab kinnistu piirides asuva tehno rajatise kaitsevööndi ulatusele.

A. Puškini tn 25 (katastritunnus 51101:004:0028, registriosad nr 466709-474509) kinnistu omandivorm on korteriomand, korteriühistu nimetus: *Narva linn, A. Puškini tn 25* (registrikood 80180175).

Narva Linnavalitsuse 13.10.2021 korraldusega nr 803-k "*Projekteerimistingimuste kinnitamine (A. Puškini tn 25, 25c, 27, 29, 32, 32a, L4, L5, Hariduse tn 18a, 18b, L3, L4 krundile elektripaigaldamise rajamine)*" on väljastatud projekteerimistingimused, vastavalt millele on koostatud ülaltoodud tehno rajatise projekt.

Korralduse punktis 1 on märgitud, et "*pärast projekteerimistingimuste eelnõuga tutvumist esitas 04.10.2021 KÜ Narva linn, A. Puškini tn 25 oma kooskõlastuse (kirja nr 1-13.1/2480-10) koos tingimustega:*" ning allpool on loetletud korteriühistu tingimused.

Korralduse punktis 3.1.11 on märgitud, et "*projekteerimisel ja tööde läbiviimisel arvestada Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti, KÜ Narva linn, A. Puškini tn 25 ja Nordecon AS arvamust, mis on esitatud korralduse punktis 1*".

Vastavalt asjaõigusseaduse (edaspidi AÕS) § 158¹ lg 1 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* (KAHOS) sätestatud korras sundvalduse seadmisega.

KAHOS § 2 lg 2 kohaselt on sundvalduse seadmine selline kinnisasja koormamine kinnisomandi kitsendusega, mis oma sisult vastab isiklikule kasutusõigusele. Aga, isiklik kasutusõigusõigus eeldab kinnisasja ja tehnovõrgu omanike vahel sõlmitud, notariaalselt tõestatud ja kinnistusraamatusse kantud lepingut. Korteriomandi puhul võib kinnisasja omanike arv olla väga suur, mistõttu on isikliku kasutusõiguse seadmine tehnovõrgu omanikule oluliselt koormav ja pole alati võimalik. Aga sundvalduse puhul seatakse avalik-õiguslik kitsendus haldusaktiga ning kehtib kinnistusraamatusse kandmata.

KAHOS § 40 lg 2 kohaselt on tehnovõrk või -rajatis ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kes teostab avalikku teenust. Antud juhul rajatakse tehnovõrk avaliku objekti (A. Puškini tn 29 kinnistul asuv põhikool) elektrienergiaga varustamiseks, järelikult on avalik huvi olemas. OÜ VKG ELEKTRIVÕRGUD kuulub AÕS § 158¹ lg 1¹ ja KAHOS § 40 lg 2 nimetatud avalikku teenust osutavate isikute-võrguettevõtjate hulka.

Lähtudes KAHOS § 39 lõikest 1 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.

Ehitusseadustiku § 38 lg 2 kohaselt on ehitusluba nõutav käesoleva seadustiku lisa 1 nimetatud juhul. Lisa nr 1 tabelis esitatu järgi, et ehitusluba on nõutav „35–50 kV õhuliin, vee- või maakaabelliin ja/või selle juurde kuuluv alajaama“ püstitamiseks. OÜ VKG ELEKTRIVÕRGUD taotluse kohaselt on sundvalduse seadmine nõutav 0,4 kV maakabelliinide ehitamiseks, mis ehitusseadustiku lisa nr 1 koheselt ei ole ehitusloakohustuslik.

KAHOS § 39 lõigete 3 ja 4 kohaselt teavitab sundvalduse seadja kinnisasja omanikku sundvalduse seadmise menetlusest. Korteriomandi omanikku võib sundvalduse seadmise menetlusest teavitada korteriühistu kaudu. Kui teavitus on korteriühistule kätte toimetatud, loetakse teavitus korteriomandi omanikule kättetoimetatuks. Kinnisasja omanikul on õigus nelja nädala jooksul käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud teate kättesaamisest arvates esitada sundvalduse seadjale oma arvamus.

Teade sundvalduse seadmise menetluse algatamise kohta saadeti *Narva linn, A. Puškini tn 25* korteriühistule 26.01.2022 e-kirjaga (dok.registris nr 1-13.3/210).

Korteriühistu juhatuse esimees Niina Ivanova, kes esindab Äriregistri andmetel ühistut kõigis õigustoimingutes ainuisikuliselt, andis Narva Linnavalitsusele 25.03.2022 saadetud e-kirjaga (dok.registris nr 2833/1-12.3) nõusoleku koos lisatingimustega.

Põhimõtteliselt on tingimused samad, mis korteriühistu on varem projekteerimistingimuste kooskõlastamisel esitanud, kuid lisatud on veel üks punkt, milles korteriühistu nõuab prügikastide betoonaluse projekti muutmiseks kulude kompenseerimist. Maa-alune kaabel paigaldatakse kohta, kuhu korteriühistu kavandab 2013.aasta projekti kohaselt betoonaluse ehitamist. Korteriühistu on arvamusel, et sel juhul on vaja alusele leida teine koht ehk muuta 2013. aasta projekti. Kuid maakaabli ehitamise projekt on koostatud, juba arvesse võttes betoonaluse ehitamist. Kuna on ette nähtud maakaabli kaitse, saab korteriühistu ehitada alust vastavalt olemasolevale projektile. Seetõttu ei saa projekti muutmiseks kulude hüvitamise tingimust pidada põhjendatuks.

Samuti ei saa pidada põhjendatuks korteriühistu nõuet paigaldada aadressil A. Puškini tn 25c kõrvalasuva ehitise (elektrialajaam) ümber piirdeaeda, kuna see nõue ei ole käsitletava **projektiga seotud**.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

2.1 Korraldus antakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 kohaselt omavalitsusüksuse ülesanne on korraldada vallas või linnas sotsiaalteenuste osutamist, sotsiaaltoetuste ja muu sotsiaallabi andmist, eakate hoolekannet, kultuuri-, spordi- ja noorsootööd, elamu- ja kommunaalmajandust, veevarustust ja kanalisatsiooni, heakorda, jäätmehooldust, ruumilist planeerimist, valla- või linnasisest ühistransporti ning valla või linna teede ehitamist ja korrashoidu, kui need ülesanded ei ole seadusega antud kellegi teise täita.

2.2 Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkt 3 kohaselt valla- või linnavalitsus lahendab ja korraldab kohaliku elu küsimusi, mis ei kuulu volikogu pädevusse.

2.3 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.

- 2.4. 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.
- 2.5. 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. Lisaks võib sundvalduse seadja määrata põhjendatud juhul ühekordse hüvitise käesoleva seaduse § 39 lõikes 6 nimetatud alusel.

3. OTSUS

- 3.1 Seada sundvaldus Narva linnas asuvale A. Puškini tn 25 kinnisasjale (katastritunnus 51101:004:0028, korteriomand, registriosad nr 466709-474509) ulatusega ca 13 m² osühing VKG ELEKTRIVÕRGUD (registrikood 10855041) kasuks tehnorajatise (0,4 kV maakaabelliinid) ehitamiseks, omamiseks, majandamiseks, remontimiseks, asendamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks ja muul viisil kasutamiseks elektrivõrgu toimimise tagamise eesmärgil;
- 3.2 Sundvalduse asukoht ja pindala on määratud vastavalt käesolevale korraldusele lisatud asendiplaanile. Plaani- või kaardimaterjali alusel moodustatud A. Puškini tn 25 (51101:004:0028) katastriüksuse andmete korrigeerimisel, sundvalduse ruumiala ei muudeta;
- 3.3 Sundvaldus seatakse tähtajatult;
- 3.4 Sundvalduse lõppemise korral on tehnorajatiste likvideerimise vajadusel tehnorajatiste omanik kohustatud tehnorajatised likvideerima ja maa korrastama;
- 3.5 Tehnorajatise omanik kohustub tehnorajatisega seotud tööde järgselt tagama oma kulul maaüksuse heakorra taastamise ja kasutusala korrashoiu sundvalduse kehtivusaja jooksul;
- 3.6 Kinnisasja omanik võib anda sundvalduse alale muid kasutusõigusi, mis ei takista sundvalduse teostamist;
- 3.7 Sundvalduse tasu suurus on võrdne asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15⁵ sätestatud talumistasuga. Kinnisasja igakordsel omanikul on õigus nõuda tasu vastavalt sellel ajal kehtivale seadusele.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1 Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.
- 4.2 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil teha korraldus teatavaks osühingule VKG ELEKTRIVÕRGUD ja Narva linn, A. Puškini tn 25 korteriühistule.
- 4.3 KAHOS § 40 lõike 7 alusel on osühing VKG ELEKTRIVÕRGUD, kui asjaõigusseaduse § 158¹ lõikes 1¹ nimetatud isik kohustatud sundvalduse ruumilise ulatuse andmed esitama masinloetaval kujul maakatastri pidajale seitsme päeva jooksul sundvalduse seadmise otsuse jõustumisest arvates.
- 4.4 Korralduse peale võib esitada vaide Narva Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud sellest teada saada, või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.



Katri Raik
Linnapea



Sergei Solodov
Linnasekretäri asendaja