



K O R R A L D U S

Narva

16.08.2023 nr 591-k

**Aiandusühistu Tervis Plus
maaüksustele sundvalduse seadmine
Enefit Connect OÜ kasuks
(Kannikese tänav, Sõnajala tänav)**

1. Asjaolud ja menetluse käik

Enefit Connect OÜ (registrikood 16130213, aadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Veskiposti tn 2, 10138) esitas 13.06.2023.a Narva Linnavalitsusele taotluse (dokumendiregistris nr 4.4-17/5673) sundvalduse seadmiseks Ida-Viru maakonnas, Narva linnas, Kudruküla linnaosas asuvatele maaüksustele Enefit Connect OÜ kasuks.

Sundvalduse seadmist taotletakse aiandusühistu Tervis Plus (registrikood 80025132) maakasutuse piirides olevatele reformimata maaüksustele *Kannikese tänav* (katastritunnus 51101:001:1655) ja *Sõnajala tänav* (katastritunnus 51101:001:1537).

Sundvalduse seadmine on vajalik elektroonilise side juurdepääsuvõrgu ehitamiseks, lähtuvalt LEONHARD WEISS OÜ poolt koostatud tööprojektile (töö nr P2023-15) „Passiivse elektroonilise side juurdepääsuvõrgu rajamine. Narva linn, Ida-Virumaa“. Taotlusele on lisatud sundvaldusega koormatava ala plaanid, kus on näha koormatava ala suurus, mis vastab katastriüksuse piirides asuva tehnoarajatise ulatusele.

Vastavalt asjaõigusseaduse (edaspidi AÕS) § 158¹ lõikele 1 on kinnisasja omanik kohustatud taluma oma kinnisasjal tehnovõrku või -arajatist ja lubama selle ehitamist kinnisasjale, kui tehnovõrk või -arajatis on vajalik avalikes huvides ja puudub muu tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus tehnovõrguga või -arajatisega liituda sooviva isiku tarbimiskoha ühendamiseks tehnovõrguga või -arajatisega või tehnovõrgu või -arajatisega arendamiseks. Talumiskohustus tekib *kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses* (KAHOS) sätestatud korras sundvalduse seadmisega.

KAHOS § 2 lõike 2 kohaselt on sundvalduse seadmine selline kinnisasja koormamine kinnisomandi kitsendusega, mis oma sisult vastab isiklikule kasutusõigusele. Aga sundvalduse puhul seatakse avalik-õiguslik kitsendus haldusaktiga ning kehtib kinnistusraamatusse kandmata.

KAHOS § 40 lõike 2 kohaselt on tehnovõrk või -arajatis ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kes teostab avalikku teenust. Antud juhul rajatakse tehnovõrk aiandusühistu Tervis Plus koosseisu kuuluvate kinnisasjade elektroonilise sidega tagamiseks, järelikult on avalik huvi olemas. Enefit Connect OÜ kuulub AÕS § 158¹ lg 1¹ ja KAHOS § 40 lõike 2 nimetatud avalikku teenust osutavate isikute-võrguettevõtjate hulka.

Kõnesoleva side juurdepääsuvõrgu rajamiseks saadeti aiandusühistule Tervis Plus projekteerimistingimuste väljaandmise menetluse käigus 16.01.2023 kirjaga nr 1-14/12309-3 Narva Linnavalitsuse korralduse "Projekteerimistingimuste kinnitamine (Aiandusühistute Punane Moon, Vesna, Višnja, Ikrinka, Tervis Plus, Kiire Laine, Gvozdika, Adonis ja Salvia, Oktoober, Elektron, Rjabinka ja Düün territooriumile ning Narva metskond 36, Suvilate tee L2, Surju, Tareti, Lageda ja Andrejevi krundile passiivse elektroonilise side juurdepääsuvõrgu rajamine)" eelnõu. Aiandusühistu Tervis Plus teatas oma 07.02.2023 e-kirjaga saadetud vastuses (dokumendiregistris nr 1-14/12309-19), et elektroonilise side võrguga liitmise küsimus kavatsetakse läbi vaadata 2023. aasta mai-juuni aiandusühistu üldkoosolekul.

13.03.2023 toimus Narva Linnavalitsuses aiandusühistute territooriumitele kõnesoleva sidevõrgu rajamise avalik arutelu, milles osales AÜ Tervis Plus juhatuse esindaja. Arutelu kokkuvõtte kohaselt (koosoleku protokoll, dokumendiregistris nr 4.2-10/1789) "*Aiandusühistute esindajad olid nõus projekteerimistingimuste väljastamisega. Lahendada sundvalduse seadmise küsimus*".

Lähtudes KAHOS § 39 lõikest 1 otsustab sundvalduse seadmise isik, kelle pädevuses on ehitusseadustiku kohaselt välja anda ehitusluba. Ehitusloa kohustuse puudumise korral otsustab sundvalduse seadmise kohaliku omavalitsuse üksus.

Vastavalt ehitusseadustiku § 35 lõikele 3 ja selle Lisale 1 (Tabel ehitusteatis, ehitusprojekti ja ehitusloa kohustuslikkuse kohta) puudub kõnesoleva sidekommunikatsiooni rajatise püstitamiseks ehitusloa kohustus, on nõutav ehitusteatis esitamine. Ehitusteatis 11201/07667 on Narva Linnavalitsusele esitatud 24.04.2023 Ehitisregistri kaudu ning Haldusakt (lubav) nr 2312996/02856 on Ehitisregistris genereeritud 01.06.2023.

KAHOS § 39 lõigete 3 ja 4 kohaselt teavitab sundvalduse seadja kinnisasja omanikku sundvalduse seadmise menetlusest. Kinnisasja omanikul on õigus nelja nädala jooksul käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud teate kättesaamisest arvates esitada sundvalduse seadjale oma arvamus.

Kannikese tänav (51101:001:1655) ja *Sõnajala tänav* (51101:001:1537) katastriüksused on käesoleval ajal riigi omandis olevad reformimata maad, mille osas on Narva Linnavalitsusel aiandusühistult Tervis Plus (registrikood 80025132) erastamisest keeldumise avaldus. Vaatamata sellele saadeti teade sundvalduse seadmise menetluse kohta 14.06.2023 e-kirjaga (dokumendiregistris nr 4.4-17/5734) aiandusühistu Tervis Plus (**registrikood 80025132**) e-posti aadressile.

Seadusega ettenähtud tähtaja jooksul ei ole aiandusühistu Tervis Plus oma arvamust, vastuväiteid ega vastust esitanud.

Maa-amet, maa omaniku esindajana teatas 09.05.2023 kirjas nr 6-3/23/7340-3, et "*tehnovõrgu või -rajatise rajamiseks, omamiseks, valdamiseks ja kõikide nimetatud tegevustega seonduvate tööde teostamiseks reformimata maadel on vajalik seada isiklik kasutusõigus või sundvaldus. Maa-amet eelistab sundvalduse seadmist*" ning andis nõusoleku sundvalduse seadmiseks.

Narva Linnavalitsuse korralduse "Aiandusühistu Tervis Plus maaüksustele sundvalduse seadmine Enefit Connect OÜ kasuks (Kannikese tänav, Sõnajala tänav)" eelnõu saadeti aiandusühistule Tervis Plus (registrikood 80025132) 24.07.2023 e-kirjaga (dokumendiregistris nr 4.4-17/7231).

Aiandusühistu Tervis Plus ei ole oma arvamust, vastuväiteid ega vastust esitanud.

Lähtudes ülaltoodust ja seoses vastuväite puudumisega seatakse *Kannikese tänav* ja *Sõnajala tänav* maaüksustele sundvaldus Enefit Connect OÜ kasuks.

2. Õiguslikud alused

2.1 Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 kohaselt omavalitsusüksuse ülesanne on korraldada vallas või linnas sotsiaalteenuste osutamist, sotsiaaltoetuste ja muu sotsiaalabi 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 on järelevalve osakonna põhiülesandeks 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 aiandusühistu Tervis Plus (**registrikood 80025132**) liikmete **ühiskasutuses** olevatele reformimata maaüksustele.

Sundvaldusega koormatakse:

- 3.1.1 katastriüksus Kannikese tänav (51101:001:1655) - suuruses 2159 m², asukohaga vastavalt lisatud asendiplaanile (Lisa 1);
- 3.1.2 katastriüksus Sõnajala tänav (51101:001:1537) - suuruses 2076 m², asukohaga vastavalt lisatud asendiplaanile (Lisa 2);
- 3.2 Sundvaldus seatakse Enefit Connect OÜ (registrikood 16130213) kasuks tehnorajatise (passiivne elektrooniline side juurdepääsuvõrk, Ehitisregistri kood 221429568) ehitamiseks, omamiseks, majandamiseks, remontimiseks, asendamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks ja muul viisil kasutamiseks sidevõrgu toimimise tagamise eesmärgil;
- 3.3 Märgitud punktides 3.1 plaani- või kaardimaterjali alusel moodustatud katastriüksuste andmete korrigeerimisel, sundvalduse ruumilist ulatust ei muudeta;
- 3.4 Sundvaldus seatakse tähtajatult;
- 3.5 Sundvalduse lõppemise korral on tehnorajatiste likvideerimise vajadusel tehnorajatiste omanik kohustatud tehnorajatised likvideerima ja maa korrastama;
- 3.6 Tehnorajatise omanik kohustub tehnorajatisega seotud tööde järgselt hüvitama kinnisasja omanikule varalise kahju, mis tekib sundvalduse seadmise tõttu, tagama oma kulul maaüksuse heakorra taastamise ja kasutusala korrashoiu sundvalduse kehtivusaja jooksul;
- 3.7 Kui sundvaldusega koormatud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil, siis on riigil õigus nõuda sundvalduse lõpetamist;
- 3.8 Kinnisasja omanik võib anda sundvalduse alale muid kasutusõigusi, mis ei takista sundvalduse teostamist;
- 3.9 Riigiomandis olevale maa-alale seatakse sundvaldus tasuta. Kinnisasja igakordsel omanikul on õigus nõuda perioodilise sundvalduse tasu, mille suurus on võrdne tehnovõrgu talumistasuga, mis määratakse ja makstakse asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §-des 15⁵ ja 15⁶ sätestatud alustel.

4. Rakendussätted

- 4.1 Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras;
- 4.2 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri-ja Linnaplaneerimise Ametil teha korraldus teatavaks osaühingule Enefit Connect, Narva aiandusühistule Tervis Plus (**registrikood 80025132**) ja Maa-ametile;
- 4.3 KAHOS § 40 lõike 7 alusel on osaühing Enefit Connect, 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 saama, või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.



Katri Raik
Linnapea



Üllar Kaljuste
Linnasekretär