



## KORRALDUS

Narva

25.10.2023 nr 779-k

### **Joala tn 11 kinnisasjale sundvalduse seadmine osaühing VKG ELEKTRIVÕRGUD kasuks**

#### **1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

Osaühing VKG ELEKTRIVÕRGUD (registrikood 10855041, asukoht Ida-Viru maakond, Narva linn, P. Kerese tn 11, 20309) esitas Narva Linnavalitsusele 27.07.2023 (dokumendiregistris 27.07.2023 kiri nr 4.4-17/7517) kinnistule asukohaga Ida-Virumaa, Narva linn, Joala tn 11 sundvalduse seadmiseks taotluse osaühing VKG ELEKTRIVÕRGUD kasuks.

Sundvalduse seadmine on vajalik 6 kV maakaabli torus ehitamiseks, lähtuvalt OÜ Reljans poolt koostatud tööprojektist (töö nr 2109.E) „Narva linnas Kalda tn 6 kV ja 0,4 kV võrgu rekonstrueerimise projekteerimine“. Taotlusele lisatud sundvaldusega koormatava ala plaani kohaselt on koormatava ala pindala 210 m<sup>2</sup>, mis vastab kinnistu piirides asuva tehno rajatise kaitsevööndi ulatusele.

Joala tn 11 (katastritunnus 51105:004:0054, registriosad nr 3192909-3203309) kinnistu omandivorm on korteriomand, korteriühistu nimetus: *Narva linn, Joala tn 11 korteriühistu* (registrikood 80189885).

Vastavalt asjaõigusseaduse (edaspidi AÕS) § 158<sup>1</sup> lg 1 on kinnisasja omanik kohustatud taluma oma kinnisasjal tehno võrku või -rajatist ja lubama selle ehitamist kinnisasjale, kui tehno võrk või -rajatis on vajalik avalikes huvides ja puudub muu tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus tehno võrguga või -rajatisega liituda sooviva isiku tarbimiskoha ühendamiseks tehno võrguga või -rajatisega või tehno võrgu 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 tehno võrgu omanike vahel sõlmitud, notariaalselt tõestatud ja kinnistusraamatusse kantud lepingut. Korteriomandi puhul võib kinnisasja omanike arv olla väga suur, mistõttu on isikliku kasutusõiguse seadmine tehno võrgu 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 tehno võrk või -rajatis ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kes teostab avalikku teenust. Antud juhul rajatakse tehno võrk avaliku objekti (Kalda tänava 6 kV ja 0,4 kV elektrivõrgu rekonstrueerimine) elektrienergiaga varustamiseks, järelikult on avalik huvi olemas. Osaühing VKG ELEKTRIVÕRGUD kuulub AÕS § 158<sup>1</sup> lg 1<sup>1</sup> ja KAHOS § 40 lg 2 nimetatud avalikku teenust osutavate isikute-võrguettevõtjate hulka.

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



Ehituseadustiku § 38 lg 2 kohaselt ehitusluba on nõutav käesoleva seadustiku lisa 1 nimetatud juhul. Kuna ehitusseadustiku lisa 1 kohaselt 6 kV ja 0,4 kV maakabelliinide ehitamine ei nõua ehitusluba, siis sundvalduse menetleja on kohalik omavalitsus, ehk Narva Linnavalitsus. Vastavalt KAHOS § 39 lõike 3 punktile 4 sundvalduse seadmise taotlus peab sisaldama sundvalduse seadmise eesmärgi kirjeldust koos viitega kehtestatud riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringule, üldplaneeringule, detailplaneeringule, projektjoonisele või väljastatud projekteerimistingimustele, mille alusel sundvalduse seadmist taotletakse.

Projekteerimistingimuste menetlusse olid kaasatud maa omanikud, kelle territooriumile on kavandatud rajada elektripaigaldis. Projekteerimistingimuste eelnõuga tutvumiseks saadeti Narva linn, Joala tn 11 KÜ-le „Projekteerimistingimuste kinnitamine (Kreenholmi linnaosa Kalda, Turu, Joala ja Raudtee tänavale elektripaigaldise rajamine)“ korralduse eelnõu. 10.08.2023 kinnitas Narva linn, Joala tn 11 KÜ kirja kättesaamist. Kõnesoleva ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimused on väljastatud Narva Linnavalitsuse 27.09.2023 korraldusega nr 695-k „*Projekteerimistingimuste kinnitamine (Kreenholmi linnaosa Kalda, Turu, Joala ja Raudtee tänavale elektripaigaldise rajamine)*“.

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 kättetoimetatuks korteriomandi omanikule. Kinnisasja omanikul on õigus nelja nädala jooksul käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud teate kättesaamisest arvates esitada sundvalduse seadjale oma arvamus.

Teade sundvalduse seadmise menetluse kohta saadeti *Narva linn, Joala tn 11 korteriühistu* (registrikood 80189885) Joala tn 11 kinnisasja osas juhatuse esimehele e-kirjaga (dokumendiregistris 01.08.2023 kiri nr 4.4-17/7676) elektronposti aadressile, mis on märgitud Äriregistris.

Narva linn, Joala tn 11 korteriühistu teatas 23.10.2023 e-kirjas (dokumendiregistris 24.10.2023 kiri nr 4.4-17/7676-1), et vastuväiteid ei ole.

Lähtudes ülaltoodust ja seoses vastuväite puudumisega seatakse Joala tn 11 kinnisasjale sundvaldus osatüingu VKG ELEKTRIVÕRGUD kasuks.

## **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 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 järelevalve osakonna põhiülesandeks on ehitus- ja kasutuslubade taotluste menetlemine ning linnavalitsuse vastavasisuliste korralduste ettevalmistamine, mille alusel toimub ehitusloa või kasutusloa andmine, muutmise, kehtetuks tunnistamine või keeldumine andmisest.



2.5 KAHOS § 40 lõige 5 sätestab, et asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> 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 asuvalle Joala tn 11 kinnisasjale (korteriomand, registriosad nr 3192909-3203309).  
Sundvaldusega koormatakse katastriüksus Joala tn 11 (katastritunnus 51105:004:0054) - suuruses 210 m<sup>2</sup> ja asukohaga vastavalt lisatud asendiplaanile (Lisa 1);
- 3.2 Sundvaldus seatakse osaühingu VKG ELEKTRIVÕRGUD (registrikood 10855041) kasuks tehno-rajatise (6 kV ja 0,4 kV maakaabelliinid torus) ehitamiseks, omamiseks, majandamiseks, remontimiseks, asendamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks ja muul viisil kasutamiseks sidevõrgu toimimise tagamise eesmärgil;
- 3.3 Märgitud punktis 3.1 plaani- või kaardimaterjali alusel moodustatud katastriüksuse andmete korrigeerimisel, sundvalduse ruumilist ulatust ei muudeta;
- 3.4 Sundvaldus seatakse tähtajatult;
- 3.5 Sundvalduse lõppemise korral on tehno-rajatiste likvideerimise vajadusel tehno-rajatiste omanik kohustatud tehno-rajatised likvideerima ja maa korrastama;
- 3.6 Tehno-rajatise omanik hüvitab kinnisasja omanikule varalise kahju, mis tekib sundvalduse seadmise tõttu;
- 3.7 Kinnisasja omanik võib anda sundvalduse alale muid kasutusõigusi, mis ei takista sundvalduse teostamist;
- 3.8 Perioodilise sundvalduse tasu suurus on võrdne tehnovõrgu talumistasuga, mis määratakse ja makstakse asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §-des 155 ja 156 sätestatud alustel.

### 3. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1 Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.
- 4.2 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri-ja Linnaplaneerimise Ametil teha korraldus teatavaks osaühingule VKG ELEKTRIVÕRGUD, Narva linn, Joala tn 11 korteriühistule ja Maa-ametile.
- 4.3 KAHOS § 40 lõike 7 alusel on osaühing VKG ELEKTRIVÕRGUD, kui asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> lõikes 1<sup>1</sup> 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 teatavastegemisest.

Jaan Toots  
Linnapea



Üllar Kaljuste  
Linnasekretär