

NARVA LINNAVALITSUS



KORRALDUS

Narva

11.07.2012. a nr 645-k

Sundvalduse seadmine Kreenholmi tn 15 ja Paul Kerese tn 15 kinnistutele AS Narva Vesi kasuks

1. Asjaolud ja menetluse käik

AS Narva Vesi (registrikood 10369373, Kulgu 4, 20104 Narva) on esitanud taotlused (06.06.2012 nr C/826 ja 07.06.2012 nr C/840) sundvalduse seadmiseks Kreenholmi tn 15 (katastritunnus 51101: 006:0079) ja P. Kerese tn 15 (katastritunnus 51101: 006:0077) kinnistutele.

Narva Linnavalitsuse 04.11.2009 korraldusega nr 1323-k (muudetud 19.10.2011 korraldusega nr 966-k) väljastati AS-le Narva Vesi projekteerimistingimused kanalisatsioonitorustike rekonstrueerimise Narva linnas (M. Maslovi tn, Mõisa tn, Spordi tn, Haigla tn, Joala tn, Kooli põik, Kulgu tn, Kosmonaudi tn, Kreenholmi tn, P. Kerese tn, Kalda tn, Kraavi tn, Raudtee tn, Raudsilla tn, I. Grafovi tn, Linnuse tn, Lossi tn, Jõe tn, Uusküla tn, 26. Juuli tn, Linda tn, A. Puškini tn, A. Bastrakovi tn, Malmi tn, Raja tn, 1. Mai tn, Tuleviku tn, Peterbuuri mnt, Partisani tn, Pähklimäe tn, Pimeaia tn, Vestervalli tn, Viru tn, Vaivara tn, Rütli tn, Suur tn, Tallinna mnt, Hariduse tn, Kangelaste pr, A.-A. Tiimanni tn, Rakvere tn, Sepa tn, Rahu tn, Tiigi tn, Võidu pr, Kiriku tn, Kevade tn, Heitveepuhastusjaam) ning korraldusega nr 1324-k (muudetud 19.10.2011 korraldusega nr 966-k) sadeveetorustiku ehitamise (Kooli põik, P. Kerese tn, Kosmonaudi tn, Kreenholmi tn, Kulgu tn, Linda tn, V. Gerassimovi tn, M. Maslovi tn, Joala tn, I. Grafovi tn, A. Bastrakovi tn, A. Puškini tn, Raja tn, Rakvere tn, Rahu tn, Koidula tn, Vestervalli tn, Peeterburi mnt, Pimeaia tn, Hariduse tn, Sadama tee, Sepa tn, Tallinna mnt, Uusküla tn, 26. Juuli tn.) ehitusprojekti koostamiseks.

13.03.2012. a esitas AS Narva Vesi Narva Linnavalitsusele ehitusloa taotluse avalikes huvides projekteeritud kanalisatsioonitorustiku (K1119) rekonstrueerimiseks ja sellele sademevee kanalisatsioonitorustiku juurdeehitamiseks.

Vastavalt ehitusseaduse § 23 lõikele 5 väljastatakse ehitusloa teisele isikule kuuluvale kinnisasjale tehnovõrgu või -rajatise ehitamiseks kinnisasja omaniku nõusolekul. Kinnisasja omaniku nõusolek ei ole vajalik, kui ehitusloa taotleja kasuks on seatud sundvaldus. Kinnisasja sundvõõrandamise seaduse § 6 lõike 1 kohaselt võib kinnisomandit üldistes huvides kitsendada sundvalduse seadmisega. Sama seaduse paragrahvi 6 lõige 2 sätestab, et sundvalduse seadmine seisneb kinnisasja koormamises piiratud asjaõigusega või asjaõigusseaduse §-s 158¹ sätestatud tehnovõrgu või rajatise talumiskohustuse kehtestamises. Asjaõigusseaduse § 158¹ lõike 1 kohaselt 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 ja majanduslikult otstarbekam võimalus tehnovõrguga või rajatisega liituda sooviva isiku tarbimiskoha ühendamiseks tehnovõrguga või -rajatisega või tehnovõrgu või -rajatise arendamiseks. Tehnovõrk või rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kellele laieneb ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse § 7

lõikes 1 sätestatud kohustus või kes on vastavas piirkonnas tegutsev võrguettevõtja kaugkütteseaduse tähenduses.

Tarbija joogiveega varustamine ning reovee puhastamine on avalik teenus ning AS Narva Vesi kuulub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse § 7 lõikes 1 kohaselt avalikku teenust osutavate isikute hulka.

AS Narva Vesi on ehitusprojekti koostamisel analüüsinud alternatiivseid torustiku asukohta võimalusi ja püütud leida muid tehniliselt ja majanduslikult otstarbekamaid võimalusi kanalisatsioonitorustiku (K1119) ehitamiseks:

- P. Kerese tn 15 - asukohta muudetud kuna Elion Ettevõtted AS ei kooskõlastanud kanalisatsioonikaevu asukohta kahe side kanalisatsiooni vahel;
- Kreenholmi tn 15 - olemasolev kanalisatsioonitorustik asub küttetrassi kaevule liialt lähedal.

Ehitusloa saamiseks esitatud ehitusprojekti kohaselt toimub torustike rekonstrueerimine põhiliselt amortiseerunud vana torustiku uuele asendamisega ning kohati uue torustiku ehitamisega.

Asjaõigusseaduse § 158¹ lõike 2 kohaselt ei ole isikul talumiskohustust juhul, kui tehnovõrgust või -rajatisest tulenev kitsendus kinnisasja omanikule on oluliselt suurem kui avalik huvi tehnovõrgu või -rajatise vastu või tehnovõrguga liituda soovija huvi tehnovõrguga liitumise vastu ja on olemas võimalus ehitada tehnovõrk või -rajatis nii, et teise kinnisasja omanik ei satu samaväärsesse või halvemasse olukorda.

Tegelikult projekteeritud kanalisatsioonitorustikust (K1119) tulenev kitsendus Kreenholmi tn 15 ja P. Kerese tn 15 korteriomandite omanikele ei ole suurem kui avalik huvi tehnovõrgu ehitamise vastu. Projekteeritav kanalisatsioonitorustik on vajalik ka Kreenholmi tn 15 ja P. Kerese tn 15 korteriomandite omanikele, kuna uus torustik tagab nendele parema ja töökindlama kanalisatsioonitorustiku.

AS Narva Vesi ei saavutanud ehitusprojekti kooskõlastamist kõigi Kreenholmi tn 15 ja P. Kerese tn 15 kinnisasja omanikega. AS Narva Vesi andmetel 77% (37 korterit) Kreenholmi tn 15 korteriomanikest andsid oma kooskõlastuse sademevee kanalisatsioonitorustiku (pikkusega 7m, kaitsevööndiga 19,3 m²) ja ühiskanalisatsioonitorustiku (pikkusega 39,9 m, kaitsevööndiga 159,6 m²) ehitamiseks ning 98% (47 korterit) P. Kerese tn 15 korteriomanikest andsid oma kooskõlastuse ühiskanalisatsioonitorustiku (pikkusega 47,5 m, kaitsevööndiga 190 m²) ehitamiseks.

Vastavalt kinnisasja sundvõõrandamise seaduse § 46³ lõikele 2 on Kreenholmi tn 15 ja P. Kerese tn 15 korteriomandite omanikele teatatud sundvalduse seadmise vajadusest ning neile oli antud võimalus esitada nelja nädala jooksul alates kirja kättesaamisest oma arvamus ja vastuväited sundvalduse seadmise kohta. Teade nr 1-13/2246 on edastatud 13.06.2012.a KÜ Kreenholmi 15 juhatuse liige Vera Vasilievale. Teade nr 1-13/2247 on edastatud 14.06.2012.a KÜ Kerese 15 Narva juhatuse liige Marina Komarovale.

Vastused teatele nõusolekuga kanalisatsioonitorustiku (K1119) Kreenholmi tn 15 ja P. Kerese tn 15 kinnistutele ehitamiseks esitasid KÜ Kreenholmi 15 (reg. 80176049) juhatuse liige Vera Vasilieva (vastus 25.06.2012 teatele nr 1-12.2/5798) ja KÜ Kerese 15 Narva (reg. 80218285) juhatuse liige Marina Komarova (vastus 05.07.2012 teatele nr 1-12.2/6169). Korteritühistu juhatuse liikmed kinnitavad, et korteriomandite omanikud on tutvunud kanalisatsioonitorustiku ehitamise ning torustiku sundvalduse seadmisega tekkinud talumiskohustusega.

Kinnisasja omanikel on õigus tehnovõrgu või -rajatise talumise eest nõuda tasu asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §-s 15⁴ alusel. Asjaõigusseaduse § 158² lõike 2 kohaselt tehnovõrgu või -rajatise talumise eest tasu saamiseks esitab kinnisasja omanik taotluse tehnovõrgu või -rajatise omanikule. Korteriomanditeks jagatud kinnisasja puhul on asjaõigusseaduse § 158² lõike 6 kohaselt võimalik taotlus esitada korteritühistu või

korteriomandite valitseja poolt. Sellisel juhul makstakse hüvitis korteriühistule või korteriomandite valitsejale, kes on kohustatud vastava hüvitise maksuma korteriomanikele või tasaarvestama selle majandamiskulude nõudega. Tasu maksmine toimub kinnistu omanike ja tehnoõrgu või -rajatise omaniku vahelise kokkuleppe alusel.

Kaaludes üldist huvi kanalisatsioonitorustiku ehitamiseks ja sundvaldusega koormatava kinnisasja omaniku huvi (omandi puutumatus, erandkorras kinnisasja sundvaldusega koormamine õiglase ja kohese hüvitise eest), jõuti järeldusele, et on täidetud kinnisasja sundvõõrandamise seadusest tulenevad sundvaldusega koormamise lubatavuse eeldused.

2. Õiguslikud alused

- 2.1. Asjaõigusseaduse §158¹ lõike 1 kohaselt on kinnisasja omanik kohustatud taluma oma kinnisasjal tehnoõrku või -rajatist ja lubama selle ehitamist kinnisasjale, kui tehnoõrk või -rajatis on vajalik avalikes huvides ja puudub muu tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus tehnoõrguga või -rajatisega liituda sooviva isiku tarbimiskoha ühendamiseks tehnoõrguga või -rajatise või tehnoõrgu või -rajatise arendamiseks.
- 2.2. Kinnisasja sundvõõrandamise seaduse §6 lõike 2 kohaselt sundvalduse seadmine seisneb kinnisasja koormamises piiratud asjaõigusega või asjaõigusseaduse §-s 158¹ sätestatud tehnoõrgu või -rajatise talumiskohustuse kehtestamises.
- 2.3. Kinnisasja sundvõõrandamise seaduse §46³ lõike 5 kohaselt valla- või linnavalitsus teeb sundvalduse seadmise otsuse.

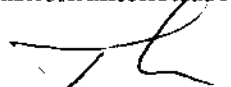
3. Otsus

Seada sundvaldus AS Narva Vesi (registrikood 10369373, Kulgu 4, 20104 Narva) kasuks korteriomanditeks jagatud kinnisasjadele alljärgnevalt:

- 3.1. Kreenholmi tn 15 korteriomanditele (katastritunnus 51101:006:0079) tehnoõrgu (kanalisatsioonitorustiku K1119, ehtisregistri kood 220601056) talumiskohustuse kehtestamiseks vastavalt korralduse lisas 1 olevale skeemile. Kreenholmi tn 15 korteriomandite omanike nimed ja elu- või asukohad on toodud korralduse lisas 2.
- 3.2. P. Kerese tn 15 korteriomanditele (katastritunnus 51101:006:0077) tehnoõrgu (kanalisatsioonitorustiku K1119, ehtisregistri kood 220601056) talumiskohustuse kehtestamiseks vastavalt korralduse lisas 3 olevale skeemile. P. Kerese tn 15 korteriomandite omanike nimed ja elu- või asukohad on toodud korralduse lisas 4.
- 3.3. Tehnorajatise talumiskohustuse eest makstava tasu aluseks on asjaõigusseaduse § 158² ja asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §15⁴ või kokkulepe korteriomandi omanikega.

4. Rakendussätted

- 4.1. Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil teha korraldus teatavaks Kreenholmi tn 15 ja P. Kerese tn 15 korteriomandite omanikele ja AS-le Narva Vesi kinnisasja sundvõõrandamise seaduse § 12 lõikes 2 sätestatud korras.
- 4.2. Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil esitada sundvalduse seadmise korraldus Riiklikule ehtisregistrile.
- 4.3. Korraldus jõustub teatavastegemisest.
- 4.4. Korraldust võib vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest, esitades vaide Narva Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.


Tarmo Tammiste
Linnapea


Ants Liimets
Linnasekretär