

NARVA LINNAVALITSUS



KORRALDUS

Narva

11.12.2019 nr 978-k

Sundvalduse seadmine (maa-ala osa Energia 2a, Narva)

1. Asjaolud ja menetluse käik

Narva Linnavalitsus kinnitas 17.06.2015 korraldusega nr 645-k projekteerimistingimused Energia põik tänava väljaehitamiseks (edaspidi projekteerimistingimused). Projekteerimistingimuste kohaselt projekteeritakse muu hulgas Energia põik ja Energia tn 2a, Narva, kinnistule kaheajalised sõidu- ja kõnniteed ning parkimiskohad piki Energia põiku. Projekteeritud tee on ette nähtud avalikult kasutatavaks kohalikuks teeks ehitusseadustiku § 92 lg 5 mõistes.

Lähtudes eelviidatud projekteerimistingimustest tellis Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet „Energia põik tänava väljaehitamine“ ehitusprojekti, mille koostas LLaki Logistika OÜ (registrikood 12380203), töö number 01/07-2015 (edaspidi ehitusprojekt).

Ehitusprojekti kohaselt ühendab maa-alal aadressil Energia 2a, Narva (katastritunnus 51101:006:0029), paiknev sõidutee lõik pindalaga 452 m² Energia tänava Energia põiguga ja seega on rekonstrueeritav tee ette nähtud avalikult kasutatavaks ehitusseadustiku § 92 lg 5 mõistes.

Energia põigu rekonstrueerimise projektis on muu hulgas ette nähtud rekonstrueerida teelõik pindalaga 452 m², mis asub kinnistul asukohaga Energia tn 2a, Narva (edaspidi teelõik).

Vastavalt ehitusprojektile kulgeb kavandatud tee peaaegu olemasoleva ja praegu kasutatava tee piirides. Seega ei raskenda kõnesolev projekt aadressil Energia põik 2a, Narva, kinnisvara kasutamist ega vähenda selle turuväärtust. Lisaks heakorrastatakse jalakäijate tsoon, mis on piki sõiduteed, ning paigaldatakse kaasaegsetele nõuetele vastav valgustus, mis omakorda tõstab ohutust ja kinnisasja väärtust. Projektiga on ette nähtud ka avaliku parkla ehitamine Energia turu poolt.

Ehitusprojekt on kooskõlastatud kõikide huvitatud ja teerajatiste ehitamise ja rekonstrueerimisega hõlmatud kinnistute omanikega, välja arvatud kinnistu asukohaga Energia tn 2a, Narva linn, kaasomanikega.

Korterelamus asukohaga Energia tn 2a, Narva, paiknevate korteriomandite omanike nõusoleku puudumine takistab tee-ehitusprojekti ettenähtud rekonstrueerimistööde teostamist.

Seoses sellega, et korterelamu asukohaga Energia tn 2a, Narva, omanikud ei andnud nõusolekut tee-ehitusprojekti ettenähtud rekonstrueerimistööde teostamiseks, algatas Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) alusel teelõigule sundvalduse seadmise menetluse.

25.02.2019 esitas Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet korteriomanikele KAHOS § 7 ettenähtud teade. 01.03.2019 avaldati vastav teade üleriigilise levikuga ajalehes „Äripäev“.

28.03.2019 esitas osa korterelamu asukohaga Energia tn 2a, Narva, omanikest Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametile arvamuse, milles väidetakse, et Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet on rikkunud KAHOS kohaldamise põhimõtteid ja et Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet ei ole pädev sundvalduse seadmise menetluse läbiviimiseks.

21.05.2019 korduvalt esitas Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet korteriomanikele KAHOS § 7 ettenähtud teade. 29.05.2019 korraldati koosolek Narva Linnavalitsuse esindajatega, kuhu kutsuti kõik korteriomanikud. Sellega tagati nende ärakuulamise õigus.

Kuna teadet ei õnnestunud kõikidele korteriomanikele kätte toimetada, avaldati teade 09.09.2019 ja 10.09.2019 Ametlikes Teadaannetes.

Oma arvamuse kirjalikult väljendas ainult korteriomanik Westward OÜ, kes ei ole sundvalduse seadmise vastu.

Narva linna 2019. aasta eelarves on Energia põigu rekonstrueerimiseks ette nähtud rahalised vahendid, rekonstrueerimistööd kavandatakse lõpetada 2020.aastal.

Energia 2a kinnistu teelõigu teekate on halvas seisundis, tee asfaldikate on täielikult amortiseeritud, esinevad roopad ja augud, mis on hetkel osaliselt täidetud killustikuga. Teekatte seis ei vasta majanduse- ja taristuministri 14.07.2015 määruses nr 92 „Tee seisundinõuded“ kehtestatud nõuetele. Seega vajab antud teelõik viivitamatut remonti, rekonstrueerimise ligikaudne projektialane maksumus on 36736 eurot. Ehitusprojektiga ette nähtud rekonstrueerimistööde eesmärk on viia rekonstrueeritav tee vastavusse kehtestatud nõuetega, tagada ohutum liiklus ning heakorrastada projekteeritav maa-ala.

2. Varasemalt läbiviidud haldusmenetluses puudutatud isikute ärakuulamise õiguse tagamine

HMS § 40 lg 1 ja 2 kohaselt enne haldusaktist andmist ja isiku kahjuks menetlustoimingu sooritamist peab haldusorgan tagama puudutatud või menetlusalusele isikule ärakuulamise õigust.

Käesolevas menetluses tagatakse puudutatud isikute ärakuulamise õigus kolmel tasemel.

Nagu oli mainitud käesoleva otsuse aluseks olevate faktiliste asjaolude esitamisel, toimub teerajatiste ehitamine ja rekonstrueerimine kõigepealt kehtestatud detailplaneeringu alusel.

Detailplaneeringu koostamine toimus enne ehitusseadustiku jõustumist kehtiva planeerimiseseaduse alusel ja korras. Planeerimiseseaduse §-d 11, 12, 16 ja 17 koostoimes kehtestavad detailplaneeringu koostamise avalikult ja koostöös kõikide huvitatud isikutega. Detailplaneeringu läbiviimine ja detailplaneeringu kehtestanud Narva Linnavolikogu otsus olid tehtud kooskõlas eelviidatud seaduse nõuetega.

Seega oli detailplaneeringu läbiviimise ja kehtestamise staadiumis piisaval määral tagatud huvitatud isikute ärakuulamise õigus planeeritava teerajatiste ehitamise ja rekonstrueerimise vajaduse, ulatuse ja mahu osas.

Keegi ei vaidlustanud detailplaneeringu kehtestanud Narva Linnavolikogu otsust. Seega on antud otsus õiguspädev ja kehtiv.

Teisel tasemel ärakuulamise õigus oli tagatud teatisega kavandatavate tööde kohta ja projekti esitamisega Narva, Energia tänava 2a korteriühistule kui korteriomanike esindajale.

Narva, Energia tänava 2a korteriühistu liikmete 15.03.2018 üldkoosoleku protokolliga nr 1 otsustasid korteriomanikud mitte kooskõlastada ehitusprojekti, kuid ehitusprojekti kooskõlastamata jätmisel korteriomanikud ei esitanud sisuliselt vastuväiteid kavandatavate ehitus- ja rekonstrueerimistööde vastu, viidates ainult sellele, et peavad korteriühistu koosolekut mittepädevaks organiks sellise otsuse vastuvõtmiseks.

Seoses sellega oli ärakuulamise õigus tagatud ka sellel tasemel, kuid korteriomanikud otsustasid mitte kasutada antud võimalust ärakuulamiseks. Korteriomanikud ei esitanud üldkoosolekul ühtegi sisulist vastuväidet kavatsevate tööde ja kinnistu kasutamise kohta.

Kolmel tasemel ärakuulamise õigus tagati KAHOS § 7 ja § 39 lg 3 ettenähtud teate esitamisega. Nimetatud õigusnormide kohaselt teavitab menetluse läbiviija kinnisasja omanikku kinnisasja omandamise menetlusest, sh sundvalduse seadmise menetlusest. Nimetatud teade oli edastatud korteriomanikele 25.02.2019 ja 21.05.2019, avaldatud 01.03.2019 üleriigilise levikuga ajalehes „Äripäev“ ning 09.09.2019 ja 10.09.2019 Ametlikes Teadaannetes. Samuti 29.05.2019 oli korraldatud koosolek Narva Linnavalituse esindajatega selleks, et kuulata ära korteriomanikud. KAHOS § 39 lg 4 kohaselt on kinnisasja omanikul õigus nelja nädala jooksul teate kättesaamisest arvates esitada sundvalduse seadjale oma arvamus.

Lähtudes eeltoodust on käesoleva korralduse vastuvõtmisel tagatud ärakuulamise õigus HMS § 40 lg 1 ja 2 ettenähtud mahus.

3. Kaalutlused

Kinnistu Energia tn 2a, Narva, on 50 korteriomandiga (reaalosadega) korterelamu, katastritunnus 51101:006:0029, pindala 3250 m², sihtotstarve 65% elamumaa, 35 % ärimaa, mille majandamiseks on asutatud Narva linn, Energia tn 2a korteriühistu (registrikood 80265468).

Korteriomandi ja korteriühistu seaduse § 1 lg 1 kohaselt, korteriomand on eriomand hoone reaalosa üle, mis on ühendatud mõttelise osaga kinnisasja kaasomandist, mille juurde eriomand kuulub. TsÜS § 54 lg 1 kohaselt on kinnisasja olulised osad sellega püsivalt ühendatud asjad, nagu ehitised, kasvav mets, muud taimed ja koristamata vili.

Seoses sellega on kinnistul olevad teerajatised (Energia tänava tee ja kõnnitee osad) korterelamu asukohaga Energia tn 2a, Narva, kinnistu olulised osad, mis on kinnistul asukohaga Energia tn 2a, Narva, paikneva korterelamu korteriomanike kaasomandis.

Arvestades eelviidatud seaduse sätteid tuleb asuda seisukohale, et eelkõige on korteriomanditeks jagatud kinnisasja omanikud kõige rohkem huvitatud nende omandite reaalosade puutumatuses.

Teostatav sundvalduse seadmine ei osuta mingisugust mõju korteriomandite reaalosade kasutamisele.

Käesoleva korraldusega teostatavat sundvalduse seadmist kohaldatakse peamiselt olemasolevate teerajatiste suhtes. Sundvõõrandamisele kuuluva kinnistu osa pindala on 452 m².

Kinnistusraamatu andmete kohaselt on kinnistu asukohaga Energia tn 2a, Narva, üldpindala 3250 m². Energia tänava rekonstrueerimise eesmärgil koormab Narva linn sundvaldusega 452 m² kinnistu pindalast, s.o sundvalduse seadmise korras koormatakse 14 % kinnistu üldpindalast.

Suundvalduse seadmise tulemusel ei muutu halvemaks korteriomandite kasutamise võimalused. Sundvalduse seadmise tulemusel ei vähene korteriomandi turuväärtus. Vastupidi, võib eeldada, et korterelamu juures paiknevate teerajatiste rekonstrueerimise ja kordategemise tulemusena tõuseb ka korteriomandite turuväärtus.

Ehitusseadustiku § 19 lg 1 p 4 kohaselt teerajatiste kordategemise ja teiste kinnistute haldamiskohustused lasuvad ehitise omanikel. Varale sundvalduse seadmine toimub halvas seisundis olevate teerajatiste kordategemise ja parandamise eesmärkidel.

Lähtudes sellest ei too kinnistu osale sundvalduse seadmine kaasa kaasomanike omandi vähendamist olulises mahus. Sundvalduse seadmisel vabaneb kaasomanik teerajatiste kordategemise ja haldamise kohustustest. Sundvalduse seadmine ei too kaasa korteriomandite kasutamisevõimaluste ja turuväärtuse vähenemist. Seoses sellega on sundvalduse seadmine kinnistu, asukohaga Energia tn 2a, Narva, huvides.

Haldusorgan, alustades sundvalduse seadmise menetlust, teostas koormatava vara hindamise. Hindamine telliti KAHOS § 12 lg 2 ettenähtud hindajalt (18.04.2019 konsultatsioon nr 190416-43-18340, Eva-Mari Luts, kutseline hindaja, vara hindaja, tase 7), mille kohaselt on sundvalduse aastatasu 86 (kaheksakümmend kuus) eurot, s.o 0,19 eurot kinnistu ärälõike pinnaühiku kohta.

Sundvaldusega koormatava kinnistu osa eest makstakse korteriomanikele välja õiglane aastatasu, mille suurus määratakse kindlaks lähtudes pädeva isiku poolt antud hindamisest.

Käesoleva menetluse tulemusel parandatakse Narva linna elanike üldistes huvides kasutatavate teede ja kõnniteede seisundit, liikluskorda ja sellega parandatakse ka elukeskkonda, sh ka korterelamu asukohaga Energia 2a, Narva, elukeskkonda. Ümberehitatavate teerajatiste kaudu tagatakse juurdepääs avalikult kasutatavale Energia turule ja kvartalisisesele teele, millega ühendatakse Energia tänav ja Kreenholmi tänav.

Energia tänava rekonstrueerimisprojektiga on ette nähtud ka kinnistule Energia 2a, Narva, ja selle juures paiknevale territooriumile parkla ehitamine, millega luuakse korteriomanikele võimalused nende sõidukite parkimiseks vahetult korterelamu juures.

Kaaludes eelnimetatud asjaolusid, tuleb asuda seisukohale, et käesolev korraldus võetakse vastu nii korteriomanike kui ka kõigi Narva linna elanike huvides. Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet viitas korteriomanikele esitatud teatises ehitusprojektile, mille alusel kavatsetakse ehitada teed, mille ehitamiseks seatakse sundvaldus. Maa-ameti maakatastri ortofotost on näha, et kinnistult asukohaga Energia 2a, Narva, lähevad läbi avalikult kasutatavad teed ja nende osadeks olevad kõnniteed. Tegemist on peamiselt olemasolevate teede kordategemisega. Kõik nii olemasolevad kui ehitusprojektiga ettenähtud teed ja teerajatised on avalikult kasutatavad. Olemasolevate teede kordategemine ja ümberehitamine on avalikes huvides ja teed on ette nähtud linnaelanike liikumiseks. Seega tegemist on avalikes huvides kasutatavate teedega.

KAHOS § 2 lg 2 kohaselt sundvalduse seadmine seisneb kinnisasja koormamises sellise kinnisomandi kitsendusega, mis oma sisult vastab isiklikule kasutusõigusele. Olukorras, kui isiklik kasutusõigus seatakse Narva linna kasuks, saab Narva linn õiguse ehitada kõigi Narva

linna elanike huvides koormatud maa-alale vajalikud teerajatised ja edasi teostada teerajatiste hooldamist.

Arvestades seda, et sundvaldus on kinnisasja avalikes huvides omandamise viis, mis ei riiva oluliselt omanike huve ja parendab ka linna elukeskkonda, tuleb asuda seisukohale, et sundvalduse seadmine on nii korteriomanike kui ka kõigi Narva linna elanike huvides.

4. Õiguslikud alused

Kinnisasja avalikes huvides omandamise menetlus algatatakse KAHOS § 4 lg 1 p 7 ja 8 alusel, ehk riigitee, kohaliku tee, avaliku raudtee taristu ja teenindusrajatise ning avaliku väljaku ehitamiseks ja eratee avalikuks kasutamiseks, s.o sissejuhatuses kirjeldatud teerajatiste ja nende oluliste osade avalikes huvides kasutamiseks ja kordategemiseks.

Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 92 lg 1 kohaselt tee on rajatis, mis on ette nähtud inimeste, sõidukite või loomade liikumiseks või liiklemiseks. Tee osaks loetakse tunnel, sild, viadukt ja muud liiklemiseks kasutatavad ning tee toimimiseks vajalikud rajatised. Sama paragrahvi lõike 3 kohaselt on tänav linnas, alevis või alevikus paiknev tee. Sama paragrahvi lõike 7 kohaselt kohalik tee on tee, mille osas omaniku ülesandeid täidab kohaliku omavalitsuse üksus. Kohalik tee võib olla avalikuks kasutamiseks määratud eratee, kohaliku omavalitsuse üksusele kuuluv tee või kohaliku omavalitsuse volikogu otsuse kohaselt kohaliku omavalitsuse hallatav kohaliku liikluse korraldamiseks vajalik muu tee.

Detailplaneeringu ja ehitusprojektiga on ettenähtud tänava ja selle juurde kuuluvate osade kordategemine ja ehitamine. Tänav on kohalik avalikult kasutatav tee EhS § 92 lg 5 ja 7 lähtudes.

Planeerimisseaduse § 124 lg 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus. Sama paragrahvi lõike 3 kohaselt detailplaneeringu alusel võib kinnisomandile seada kitsendusi. Antud sätted on sarnased varem kehtinud planeerimisseaduse § 3 lg 3 p 1 ja § 9 lg 2.

KAHOS § 39 lg 1 kohaselt sundvalduse seadmise otsustab isik, kelle pädevuses on ehitusseadustiku kohaselt välja anda ehitusluba või otsustada eratee avalikuks kasutamiseks määramine. Vastavalt ehitusseadustiku § 94 lg 1 eratee määrab avalikuks kasutamiseks riik või eratee asukoha kohalik omavalitsus. Vastavalt ehitusseadustiku § 39 lg 1 ehitusloa annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Narva linnas ehitusloa väljaandmiseks on õigustatud Narva Linnavalitsus. Eeltoodust tulenevalt on Narva Linnavalitsus pädev sundvalduse seadmise otsustama.

5. Otsus

- 5.1. Seada sundvaldus kinnistu asukohaga Energia tn 2a, Narva (katastritunnus 51101:006:0029, pindala 3250 m², sihtotstarve 65% elamumaa, 35% ärimaa) osale üldpinnaga 452 m² vastavalt sundvalduse ala asendiplaanile.
- 5.2. Määrata Energia 2a, Narva, kinnisasja sundvalduse seadmisele alluvateks isikuteks antud kinnistu korteriomanikud ning isikuks, kelle kasuks seatakse sundvaldus Narva linna Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti (registrikood 75039729, asukoht Peetri plats 2, 20308 Narva) kaudu.

- 5.3. Sundvalduse aastatasu summas 86 eurot tasuda korteriomanikele KAHOS § 30 ettenähtud korras ja viisil.
- 5.4. Sundvalduse seadmise eesmärgiks on Narva Linnavolikogu 28.10.2004 otsusega nr 131/42 kehtestatud Energia tänava turu territooriumil detailplaneeringuga ja „Energia põik tänava väljaehitamine“ ehitusprojektiga (töö number 01/07-2015) ettenähtud teerajatiste kordategemine ja ehitamine.
- 5.5. Kohustada Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametit määrama kindlaks olemasolevast katastriüksusest tunnusega 51101:006:0029 sundvaldusega koormatava kinnistu asukohaga Energia 2a, Narva, osa piirid ja esitama käesoleva korralduse maakatastri pidajale ja ehitisregistrile vastavalt KAHOS § 39 lg-le 9 .
- 5.6. Teha korraldus teatavaks kinnistu asukohaga Energia tn 2a, Narva, korteriomanikele.

6. RAKENDUSSÄTTED

- 6.1. Korraldus avaldatakse ja tehakse teatavaks seadusega ettenähtud korras.
- 6.2. Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.
- 6.3. Korraldust võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemise päevast.



Jelena Golubeva
Linnavalitsuse liige
linnapea ülesannetes



Üllar Kaljuste
Linnasekretäri kohusetäitja



PROJEKTEERITAV EHITISED TEHNILISED NÄITAJAD					
kood	kasutamiseotstarbed	nimetus	katastritunnus	olemasolev pindala (m2)	rekonstrueeritav pindala (m2)
21120	Tänavad	sõidutee ja kõnnitee	51101:006:0029	0	452
21120	Tänavad	sõidutee ja kõnnitee	51101:006:0025	0	97
21120	Tänavad	kõnnitee	51101:006:0064	0	18
21120	Tänavad	sõidutee, kõnnitee, parkla	51101:006:0178	0	4082
21120	Tänavad	sõidutee	51101:006:0073	0	2
21120	Tänavad	sõidutee	51101:005:0047	0	67