

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS



Narva

19.09.2012.a nr 876-k

Sundvalduse seadmine Partisani tn 1 ja 3 kinnistutele AS Narva Vesi kasuks

1. Asjaolud ja menetluse käik

AS Narva Vesi (registrikood 10369373, Kulgu 4, 20104 Narva) on esitanud taotluse (21.06.2012 nr C/910) sundvalduse seadmiseks Partisani tn 3 (katastritunnus 51102:002:0037) ja Partisani tn 1 (katastritunnus 51102:002:0023) kinnistutele.

Narva Linnavalitsuse 04.11.2009 korraldusega nr 1323-k (muudetud 19.10.2011 korraldusega nr 966-k) väljastati AS-le Narva Vesi projekteerimistingimused külmaveetorustike 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, I. Mai tn, Tuleviku tn, Peterburi mnt, Partisani tn, Pähklime tn, Pimeaia tn, Vestervalli tn, Viru tn, Vaivara tn, Rüütli 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) ehitusprojekti koostamiseks.

13.03.2012. a esitas AS Narva Vesi Narva Linnavalitsusele ehitusloa taotluse avalikes huvides projekteeritud kanalisatsioonitorustiku (K1092) rekonstrueerimiseks.

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 asukoha võimalusi ja püüdnud leida muid tehniliselt ja majanduslikult otstarbekamaid võimalusi kanalisatsioonitorustiku (K1092) ehitamiseks:

- Partisani tn 1 ja 3 - asukohta muudetud kuna olemasolev veetorustik asub praktiliselt tänava äärekivi all, tuleb vastavalt standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“ veetorustik

projekteerida 1,5m tänava äärekiivist. Veetorustiku projekteerimine uude asukohta tingis ka olemasoleva kanalisatsioonitorustiku trasseeringu muutmise. Ehitusloa saamiseks esitatud ehitusprojekti kohaselt toimub torustike rekonstrueerimine põhiliselt amortiseerunud vana torustiku uuele asendamisega.

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 (K1092) tulenev kitsendus Partisani tn 1 ja 3 korteriomandite omanikele ei ole suurem kui avalik huvi tehnovõrgu ehitamise vastu. Projekteeritav kanalisatsioonitorustik on vajalik ka Partisani tn 1 ja 3 korteriomandite omanikele, kuna uus torustik tagab nendele parema ja töökindlama kanalisatsioonitorustiku.

AS Narva Vesi ei saavutanud ehitusprojekti kooskõlastamist kõigi Partisani tn 1 ja 3 kinnisasja omanikega. AS Narva Vesi andmetel 60% (27 korterit) Partisani tn 1 korteriomanikest andsid oma kooskõlastuse kanalisatsioonitorustiku (pikkusega 48,8 m, kaitsevööndiga 95 m²) ehitamiseks ning 40% (18 korterit) kõigi Partisani tn 3 korteriomanikest andsid oma kooskõlastuse kanalisatsioonitorustiku (pikkusega 51,3 m, kaitsevööndiga 94,5 m²) ehitamiseks.

Vastavalt kinnisasja sundvõõrandamise seaduse § 46³ lõikele 2 on Partisani tn 1 ja 3 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 1-13/2402 on edastatud 27.06.2012.a KÜ Partisani 1/1a juhatuse liige Eduard Lyubimov'le. Teade nr 1-13/2402 on edastatud 26.06.2012.a KÜ Partisani 3 juhatuse liige Tatjana Puškarjova'le.

Vastused teatele nõusolekuga kanalisatsioonitorustiku (K1092) Partisani tn 1 ja 3 kinnistutele ehitamiseks esitasid KÜ Partisani 1/1a (reg. 80175899) juhatuse liige Eduard Lyubimov (vastus 29.08.2012 teatele nr 1-12.2/7801) ja KÜ Partisani 3 (reg. 80175376) juhatuse liige Tatjana Puškarjova (vastus 15.08.2012 teatele nr 1-12.2/7394).

- KÜ Partisani 1/1a juhatuse liige Eduard Lyubimov oma kirjas esitas nõuded sundvalduse seadmiseks, millega AS Narva Vesi on nõus ning palub jätkata sundvalduse menetlust (kiri registreeritud 07.09.2012. a Narva Linnavalitsuse dok. registris nr 1-12.2/8173 all). KÜ Partisani 1/1a esimees on teadlik Narva Vesi esitatud vastusest.
- KÜ Partisani 3 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 korteriühistu 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 tehnovõrgu 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 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.
- 2.2. Kinnisasja sundvõõrandamise seaduse §6 lõike 2 kohaselt sundvalduse seadmine seisneb kinnisasja koormamises piiratud asjaõigusega või asjaõigusseaduse §-s 158¹ sätestatud tehnovõrgu 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. Partisani tn 1 korteriomanditele (katastritunnus 51102:002:0023) tehnovõrgu (kanalisatsioonitorustiku K1092, ehtisregistri kood 220600269) talumiskohustuse kehtestamiseks vastavalt korralduse lisas 1 olevale skeemile. Partisani tn 1 korteriomandite omanike nimed ja elu- või asukohad on toodud korralduse lisas 2.
- 3.2. Partisani tn 3 korteriomanditele (katastritunnus 51102:002:0037) tehnovõrgu (kanalisatsioonitorustiku K1092, ehtisregistri kood 220600269) talumiskohustuse kehtestamiseks vastavalt korralduse lisas 3 olevale skeemile. Partisani tn 3 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 Partisani tn 1 ja 3 korteriomandite omanikele ning 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. Korraldust võib vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Narva Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
- 4.4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Marina Sorgus
Nõunik
linnasekretäri ülesannetes