



NARVA-JÕESUU LINNAVALITSUS

ARENDUSOSAKOND

Natalja Abel
natalia.abel@politsei.ee

12.04.2024 nr 24/7-1.2/27-1

VASTUS Teie 06.04.2024 e-kirjale teemal „Smolkatorni“

Narva-Jõesuu linna hinnangul ei saa vaidluse all olla järgmised asjaolud:

1. Kõnealuse kinnistu (registriosa nr 3622308, asukoht Narva-Jõesuu linn, Kudruküla, mis koosneb kümnest erinevast katastriüksusest, sh Smolkatorni katastriüksusest, mille katastritunnus on 51501:001:0024) registriosa III jakku (koormatised ja kitsendused) on tehtud kolm piiratud asjaõiguse kannet. 2. järjekohal on järgmise sisuga kanne – reaalkoormatis Vaivara vald kasuks. Avalik-õiguslik reaalkoormatis viitega 11.03.2009 asjaõiguskokkuleppele ja lepingu lisaks olevale plaanile, mille sisuks on kinnisasja igakordse omaniku kohustus rajada kinnistule nr 3622308 /---/ tuletõrjehüdrandid /---/ vastavalt detailplaneeringu lahendusele ja kinnisasja igakordse omaniku kohustus enne reaalkoormatise kande kustutamist mitte taotleda ehitusluba hoone ja/või hoonete püstitamiseks kinnistule.
2. 27.01.2011 Vaivara vallavolikogu otsusega nr 81 on kehtestatud Alamjooksu maaüksuse detailplaneering (algatatud 19.04.2007 Vaivara vallavolikogu otsusega nr 99). Tegemist on kehtiva detailplaneeringuga (DP), millist on asutud ellu viima.
3. DP seletuskirja p-de 10.2. ning 15.2. kohaselt saab tuletõrjeevarustus olema tuletõrje hüdrantidest.

Teie 06.04.2024 e-kiri ei arvesta kehtivat DP-t. Kohalikul omavalitsusel nagu ka kõigil teistel on kohustus järgida kehtivat DP-t. Haldusmenetluse seaduse § 5 lg 5 sätestab, et kui haldusmenetlust reguleerivad õigusnormid muutuvad menetluse ajal, kohaldatakse menetluse alguses kehtinud õigusnorme. Seega tuleb kõnealuse DP-ga seondvalt kohaldada planeerimiseseadust (PlanS) ning sellest tulenevaid nõudeid, mis kehtisid 19.04.2007, mil konkreetne DP koostamise menetlus algatati. PlanS (redaktsioon alates 26.03.2007 kuni 27.12.2007) § 4 lg 2 p 3 kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldamine valla või linna haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse pädevuses ning kohalik omavalitsus tagab kehtestatud planeeringute järgimise. PlanS § 9 lg 2 p 7 kohaselt on detailplaneeringu üheks eesmärgiks tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine.

Vaieldamatult kulgeb ning asub DP-kohane osa veetorustikust tuletõrjehüdrandini, mis ise asub just tänasel Smolkatorni katastriüksusel (katastritunnus 51501:001:0024). Seega koormab reaalkoormatis jätkuvalt Smolkatorni katastriüksust. Vaidluse all ei saa olla ka see, et tuleohutusnõuete tagamine (sh kustutusvee kättesaadavuse tagamine) on DP oluline ülesanne (PlanS § 9 lg 2 p 7), arvestades seejuures, et planeeritud on elamute ehitamine. Ilma vastavaid nõudeid (mille aluseks on ka kehtiv DP) järgimata ei ole võimalik väljastada ehitus- ega kasutusluba.

Juhime tähelepanu, et kõnealune DP on kooskõlastatud ka toonase Kirde Piirivalvepiirkonna (Siseministeeriumi valitsemisalas olnud asutus) poolt (vastavalt 04.06.2008 kirjaga nr 1.1-

4.1/3161, milline sisaldub DP materjalide hulgas) ning antud kooskõlastuse kohaselt on piirivalvel õigus vahetada Smolka vaatlustorni katastriüksusel olemasolev Smolka vaatlustorn uue radarvaatlustorni vastu ilma täiendavate kooskõlastusteta piirinaabrite poolt. Seega on vastav DP, selle sisu, tingimused (sh hüdrantide, nendega seotud veetorustiku asukoht) olnud juba enam kui 15 aastat teada läbi asjaomase asutuse ka riigile.

Ebaõige on Teie väide, viitega Narva-Jõesuu linnavolikogu 31.05.2023 otsusele nr 58 (Valdeku maaüksuse detailplaneeringu (PlanID 2148) kehtetuks tunnistamine) selles, et volikogu otsusest lähtuvalt lahendatakse vee- ja kanalisatsioonivõrgustik eraldiseisvalt vastavalt Alamjooksu DP ala maaomanike taotlustele. Eelmainitud volikogu otsuses on järgmine sõnastus, tsiteerime: „Tehnorajatiste rajamiseks üldreeglina eraldi detailplaneeringut koostama ei pea ja nende ehitamine võib toimuda ehitusloa alusel“, mis viitab sellele, et võivad olla erandid. Juba 03.04.2024 e-kirjaga (saatja Olga Rudomina, teema Smolkatorni, saaja Krista Pihlapuu) on Teile selgitatud, et vastav väide ei vasta tõele. Nimelt kehtib kinnistul (registriosa nr 3622308) nii praegu kui ka kehtis DP menetluses ehituskeeluvöönd 50 m (vt selle kohta ka DP seletuskirja p 12.5.) vastavalt looduskaitseadusele (LKS). LKS § 38 lg 5 p 8 sätestab, et ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele. Seega annab just kehtestatud ning kehtiv DP ehitusõiguse tuletõrjehüdrandi ja seotud veetorustiku ehitamiseks ehituskeeluvööndis ning vastupidised väited on ebaõiged.

Kinnistusraamatuseduse (KRS) § 55 reguleerib piiratud asjaõiguste kannete ülekandmist kinnisasja jagamisel ning lõige 1 sätestab, et kui jagatakse piiratud asjaõigusega koormatud kinnistut, mille piiratud asjaõiguse esemeks on kinnistu tervikuna, jäetakse kanne endises registriosas püsima ja tehakse kanne ka uude registriosa. KRS § 55 lg 1 ei võimalda jätta uude registriosa kandeid tegemata – seega tuleb registriosa nr 3622308 3. jakku kantud piiratud asjaõigus – reaalkoormatis Narva-Jõesuu linna kasuks – kanda ka uude registriosa. Ka asjaõigusseaduse § 54 lg 4 sätestab, et kinnisasja jagamise korral jääb kinnistusraamatusse kantud õigus, mille esemeks on kinnisasi tervikuna, koormama kõiki jagamise tulemusel tekkinud kinnisasju ning lõikest 5 tuleneb, et kinnistusraamatusse kantud õigus, mille esemeks oli jagatava kinnisasja osa, jääb koormama vastavat jagamise tulemusel tekkinud kinnisasja. AÕS § 54 lg 4 eesmärgiks on kaitsta kinnisasja koormavate kolmandate isikute õigusi, et need õigused säiliksik esialgsel kujul.

Seega, kokkuvõtvalt avaldame, et kohalik omavalitsus juhindub ja peab juhinduma kehtivast DP-st, mistõttu kinnisasja jagamisel Teie soovitud viisil jääb reaalkoormatise kanne Smolkatorni kinnistut koormama ka pärast kinnisasja jagamist. Teil on võimalik suhelda kinnistu (registriosa nr 3622308) arendaja/omanikuga sellel teemal, millistel tingimustel (sh rahalistel) toimub DP-järgne tuletõrjehüdrandi ja sellega seotud veetrassi välja ehitamine, arvestades seejuures 11.03.2009 sõlmitud notariaalse lepingu (Üleandmise eelleping, reaalkoormatise seadmise leping, asjaõigusleping, milline on kantud Jõhvi notar Ülle Mesi notari ametitoimingute raamatu registrisse nr 1684/2009) tingimusi, milliste alusel on tehtud registriosa nr 3622308 3. jakku reaalkoormatise kanne.

Eeltoodust tulenevalt peame ainetuks Teie kirjas esitatud viiteid sellele justkui viivitaks Narva-Jõesuu linn antud küsimuse tegelemisega või ei väärtustaks riigi julgeolekut. Kordame veelkord – Narva-Jõesuu linn kohaliku omavalitsusüksusena lähtub kehtivast DP-st ning suhtub kohuse- ja vastutustundlikult kehtiva planeeringulahenduse järgimise tagamisse.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Raim Sarv

aselinnapea/osakonna juhataja

Teadmiseks: Krista.Pihlapuu@siseministeerium.ee ja ranno.talvik@politsei.ee

Olga Rudomina olga.rudomina@narva-joesuu.ee

Tatjana Hütt tatjana.hutt@narva-joesuu.ee