EELNÕU

# KOHTLA-JÄRVE LINNAVOLIKOGU

## O T S U S

Kohtla-Järve 2026 nr

Volitamine sundvõõrandamise

otsustamiseks (Vahtra tn 23)

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi *KAHOS*) § 4 lõike 1 punkt 10 sätestab, et korteriomandite omandamine avalikes huvides on lubatud elamumajanduse ümberkorraldamisel, kui on loobutud alates 18 korteriga korterelamus rohkem kui poolte korterite kasutamisest ja muudel juhtudel rohkem kui kolme neljandiku korterite kasutamisest ning korterelamut ei ole otstarbekas rekonstrueerida.

Kohaliku huvi korral on kinnisasja avalikes huvides omandamise otsustamise pädevus KAHOS § 3 lõike 2 alusel kohaliku omavalitsuse üksusel.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi *KOKS*) § 22 lõike 2 alusel otsustab õigusaktiga kohaliku omavalitsuse, kohaliku omavalitsuse üksuse või kohaliku omavalitsuse organi pädevusse antud küsimused omavalitsusüksuse nimel volikogu, kes võib nende küsimuste lahendamise volitada valla- või linnavalitsusele või volikogu poolt määratud osavalla või linnaosa esinduskogule, ametiasutusele, asutuse struktuuriüksusele või ametnikule. Seega on KOKS § 22 lõike 2 alusel võimalik volikogul volitada linnavalitsust sundvõõrandamist otsustama.

Korterelamu aadressil Ida-Viru maakond, Kohtla-Järve linn, Järve linnaosa, Vahtra tn 23 (katastritunnus 32211:002:0023, ehitisregistri kood 102010622, edaspidi *Vahtra tn 23*) lammutati täielikult 20. mail 2020. a (täieliku lammutamise teatis nr 2111582/01669). Korterelamu lammutati asendustäitmise korras. Enne asendustäitmisele asumist tehti korteriomandite omanikele korduvalt ettekirjutusi. Esimene ettekirjutus tehti 5. jaanuaril 2017. a numbriga 6-3.1/1, millega kohustati tagama korterelamu ümbruse ohutus ja takistama kõrvaliste isikute ligipääsu hoonele, sest ehitis oli lagunemas: aknad olid osaliselt purustatud, uksed puudusid, katusekate oli osaliselt hävinud, kandekonstruktsioonid lagunenud ning hoonesse pääses tõrgeteta. Fassaadil olid näha tulekahju jäljed ja hoone ümbrus oli korrastamata, sealhulgas olid lähedusse ladustatud vana mööbel ja muud jäätmed. Kohtla-Järve Linnavalitsusele olid korduvalt laekunud ümbruskonna elanike kaebused, et hoones viibivad alaealised ja kodutud, kes seavad end ohtu. Ehitise välisilme rikkus linnaruumi ning hoone oli inimestele ohtlik.

Igale korteriomanikule anti 26. septembril 2019. a eraldi ettekirjutus-hoiatus sarjas 15-4/41. Ettekirjutusega kohustati taotlema ehitusluba hoone lammutamiseks, esitama ehitusloa saamiseks vajalikud dokumendid ning lammutama hoone täielikult. Ettekirjutuse täitmise tähtaeg oli 31. detsember 2019. a. Ettekirjutust ei täidetud ning seetõttu lammutas korterelamu Kohtla-Järve linn asendustäitmise korras. Asendustäitmise kulude sissenõudmiseks edastati omanikele vastav teade ning kulude tasumata jätmisel suunati nõuded täitemenetlusse.

Praegu on tekkinud olukord, kus korterelamut füüsiliselt enam ei eksisteeri, kuid korteriomandid on registrites endiselt alles ning need tuleb omandada samadel alustel nagu iga korteriomandi puhul. Korrektse omandamise menetluse algatamata jätmise põhjuseid ei ole võimalik tagantjärele kindlaks teha, kuid tekkinud juriidiline ebaselgus tuleb omavalitsusel kõrvaldada. Vahtra tn 23 kinnistul on moodustatud 32 korteriomandit numbritega 2280607, 2280707, 2280807, 2280907, 2281007, 2281107, 2281207, 2281307, 2281407, 2281507, 2281607, 2281707, 2281807, 2281907, 2282007, 2282107, 2282207, 2282307, 2282407, 2282507, 2282607, 2282707, 2282807, 2282907, 2283007, 2283107, 2283207, 2283307, 2283407, 2283507, 2283607 ja 2283707. 19. novembri 2025. a seisuga kuulusid 17 korteriomandit Eesti Vabariigile ning 15 era- ja juriidilistele isikutele.

Eeltoodust tulenevalt on vaja korraldada korteriomandite sundvõõrandamine, et oleks võimalik lõpetada nende eriomandi osad ning likvideerida korteriomandite teenindamiseks moodustatud korteriühistu. Korteriomandite ja korteriühistu lõpetamine ei ole võimalik korteriühistu üldkoosoleku otsusega, sest korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 57 lõike 1 kohaselt eeldab selline otsus kõigi korteriomanike kokkulepet või korteriomandite omaniku otsust. Kuna korteriomandid ei kuulu ühele isikule, tuleb enne vastavate otsuste tegemist Kohtla-Järve linnal omandada kõik korteriomandid, misjärel saab korraldada edasisi toiminguid.

Vahtra tn 23 korterelamu ükski korter ei ole enam kasutuses. Seega on täidetud KAHOS § 4 lõike 1 punktis 10 sätestatud alus korteriomandi avalikes huvides omandamiseks: omandatakse elamumajanduse ümberkorraldamise eesmärgil, rohkem kui poolte korterite kasutusest on loobutud ning korterelamu rekonstrueerimine ei ole otstarbekas. KAHOS § 1 lõike 5 kohaselt kohaldatakse korteriomandi suhtes kinnisasja kohta sätestatut.

Eelpool kirjeldatud menetluse kiireks ja sujuvaks kulgemiseks on vajalik, et Kohtla-Järve Linnavolikogu volitaks Kohtla-Järve Linnavalitsust otsustama ja menetlema KAHOS-i alusel Vahtra tn 23 korteriomandite avalikes huvides omandamise Kohtla-Järve linna kasuks (sundvõõrandamise). Volitus puudutab ainult Vahtra tn 23 korterelamu menetlust.

Lähtuvalt ülaltoodust ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 2 ja kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 3 lõike 2 alusel ning võttes arvesse vajadust viia kinnisasja avalikes huvides omandamise menetlused läbi kiirelt ja sujuvalt, Kohtla-Järve Linnavolikogu

o t s u s t a b:

* 1. Anda Kohtla-Järve Linnavalitsusele volitus otsustada korteriomandite sundvõõrandamise üle avalikes huvides korterelamus aadressil Ida-Viru maakond, Kohtla-Järve linn, Järve linnaosa, Vahtra tn 23 (katastritunnus 32211:002:0023).

1. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teadasaamise päevast arvates vaide esitamisega Kohtla-Järve Linnavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse esitamisega Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajja halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

Sergei Lopin

volikogu esimees