



Narva

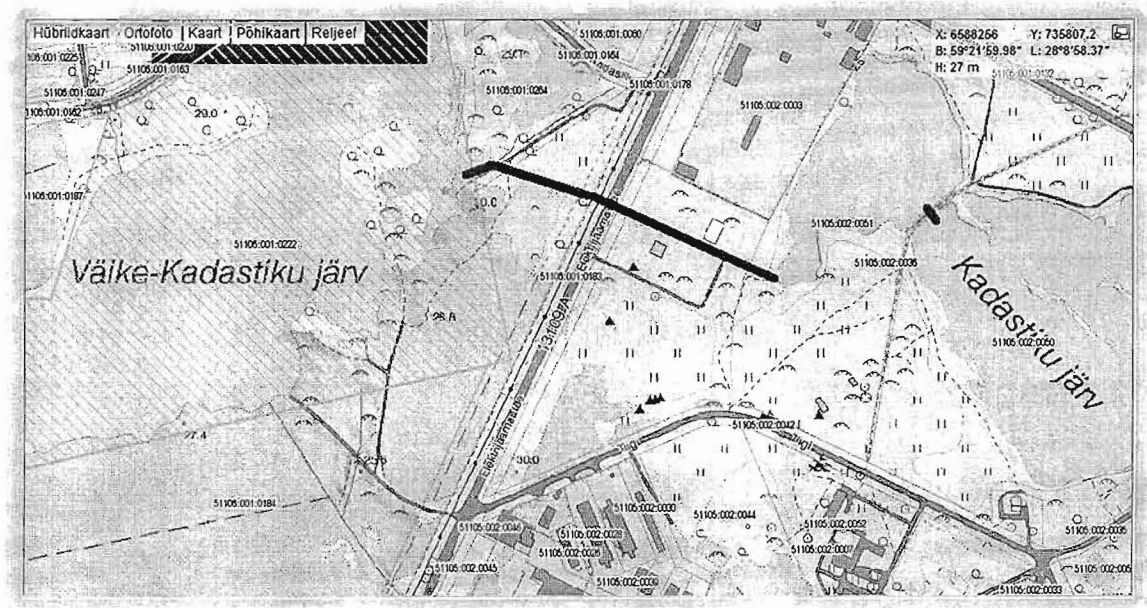
10.07.2013. a nr 625-k

Narva linna omandis olevate kinnisasjade koormamine isikliku kasutusõigusega SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus kasuks

1. Asjaolud ja menetluse käik

21.06.2013 esitas SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus (registrikood 90003841, asukohaga Keskväljak 4, Jõhvi 41595) Narva Linnavalitsusele avalduse Narva linna omandis olevatele maadele asukohaga Ida-Virumaa, Narva linn, Elektriijaama tee L3 (katastritunnus 51106:001:0183), Kadastiku väike tiik (katastritunnus 51105:002:0051), Kadastiku jalgrada (katastritunnus 51105:002:0036), Kadastiku suur tiik (katastritunnus 51105:002:0050) tema kasuks isikliku kasutusõiguse seadmiseks. Isiklik kasutusõigus on vajalik töö teostamiseks vastavalt projektile - Töö nr: 12065 „VÄIKE KADASTIKU JÄRVELT KADASTIKU VÄIKESE TIIGINI ÜHENDUSKRAAVI RAJAMINE VÄIKEKADASTIKU VEETASEME ALANDAMISEKS NING KADASTIKU VÄIKESE TIIGI KADASTIKU SUURE TIIGI VAHELISE TRUUBI RAJAMINE KADASTIKU VÄIKESE TIIGI NORMATIIVSE VEETASEME SÄILITAMISEKS“.

SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus (edaspidi ka SAIVTA) arendab Narva linnas Narva Logistika- ja Tööstusparki. Projekti eesmärk on meelitada Narva tegutsema uusi tootmis- ja logistikaettevõtteid. SAIVTA ehitab välja Narva Logistika- ja Tööstuspargi territooriumil kommunikatsioone. Sadevee ärajuhtimiseks territooriumilt on rajatud projekt “Narva logistika- ja tööstuspargi infrastruktuuri rajamine” (registreerimisnumbriga EU38621) raames kraavitussüsteemid, mis teenindavad ka Narva Logistika- ja Tööstuspargi väliseid piirkondi. Sadeveed on pumpla kaudu suunatud Väike-Kadastiku järve. Selleks, et tagada sadevete isevoolne ärajuhtimine on vajalik Väike-Kadastiku järve veetasel alandada ca 2 m võrra - Väike-Kadastiku järve ja Kadastiku järve ühendamise teel kraavitussüsteemiga. Kraavitussüsteem läbib kahes kohas Narva linnale kuuluvat maad. Käesolevaga taotleb SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus isikliku kasutusõiguse seadmist kraavitussüsteemi alale, vastavalt alljärgnevale skeemile:



Koormatava Narva linna maa asukohad:

1. Ida-Viru maakond, Narva linn, Elektriijaama tee L3, katastriüksus 51106:001:0183. Koormatav maa-ala asendiplaanil märgitud objektina nr 5 (Lisa 1), tähistatud rohelise joonega. Koormatava ala pindala:

- Sadeveekanaliseerimine SK koormatava ala pindala 352 m²; tehnoajalise pikkus 44 m; kaitsevööndi laius kuni 8 m;

2. Ida-Viru maakond, Narva linn, Kadastiku väike tiik, katastriüksus 51105:002:0051. Koormatav maa-ala asendiplaanil märgitud objektina nr 10 (Lisa 2), tähistatud rohelise joonega. Koormatava ala pindala:

- Sadeveekanaliseerimine SK koormatava ala pindala 48 m²; tehnoajalise pikkus 6 m; kaitsevööndi laius kuni 8 m;

3. Ida-Viru maakond, Narva linn, Kadastiku jalgrada, katastriüksus 51105:002:0036. Koormatav maa-ala asendiplaanil märgitud objektina nr 10 (Lisa 2), tähistatud rohelise joonega. Koormatava ala pindala:

- Sadeveekanaliseerimine SK koormatava ala pindala 32 m²; tehnoajalise pikkus 4 m; kaitsevööndi laius kuni 8 m;

4. Ida-Viru maakond, Narva linn, Kadastiku suur tiik, katastriüksus 51105:002:0050. Koormatav maa-ala asendiplaanil märgitud objektina nr 10 (Lisa 2), tähistatud rohelise joonega. Koormatava ala pindala:

- Sadeveekanaliseerimine SK koormatava ala pindala 48 m²; tehnoajalise pikkus 6 m; kaitsevööndi laius kuni 8 m;

05.07.2013 esitas SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus taotluse täienduse, kus palub seada isikliku kasutusõiguse tähtajatult ning tasuta, ja teatab, et SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus kannab lepingu sõlmimisega seotud kulud. Taotluses täpsustakse, et vastavalt Keskkonnaministri 16.12.2005 määruse nr 76 § 2 lg 2 p 4 taotleb SAIVTA isikliku kasutusõiguse seadmist 3 m laiusele mõlemale poole torustiku telgjoonest.

Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Amet teeb ettepaneku seada tähtajatu ning tasuta isiklik kasutusõigus SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus kasuks Narva linna omandis asukohaga Ida-Virumaa, Narva linn, Elektriijaama tee L3 (katastritunnus 51106:001:0183), Kadastiku väike tiik (katastritunnus 51105:002:0051), Kadastiku jalgrada (katastritunnus 51105:002:0036), Kadastiku suur tiik (katastritunnus 51105:002:0050) olevatele kinnistutele.

2. Õiguslikud alused

Asjaõigusseaduse (edaspidi: AÕS) § 158 lõike 1 kohaselt on kinnisasja omanik kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kaabelliinitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldust või surveadmetikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. AÕS § 158 lõike 2 kohaselt AÕS § 158 lõikes 1 sätestatud juhul võib kinnisasja omanik nõuda teise kinnisasja omanikult kinnisasja koormamist realservituudiga ning vastavalt AÕS § 158 lõike 3 esimesele lausele realservituudi täpsem sisu, tehnovõrgu või -rajatise asukoht, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel.

Vastavalt asjaõigusseaduse (edaspidi ka AÕS) § 225 lõikele 1 isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele realservituudile.

AÕS § 226 lõike 2 kohaselt, kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või -rajatis, ei ole isikliku kasutusõiguse üleandmiseks või koormamiseks kinnisasja omaniku nõusolek vajalik.

AÕS § 228 kohaselt kohaldatakse lisaks Asjaõigusseaduse paragrahvides 225-227 sätestatud isiklikule kasutusõigusele reaalservituudi vastavaid sätteid. Asjaõigusseaduse § 173 lg 1 kohaselt reaalservituudi (antud juhul isikliku kasutusõiguse) seadmiseks vajalik asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud. Asjaõigusseaduse § 179 lg 1 kohaselt, kui reaalservituuti (antud juhul isikliku kasutusõiguse) teostatakse teenival kinnisasjal mingi ehitise või seadeldise abil, on valitseva kinnisasja omanik kohustatud selle rajama ja korras hoidma ning servituudi lõppemisel selle teeniva kinnisasja omaniku nõudel omal kulul ära vedama, kui seaduses või servituudi seadmise tehinguga ei ole sätestatud teisiti.

Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seaduse § 3¹ lõike 3 kohaselt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatuse kehtestab keskkonnaminister määrusega, lähtudes ehitiste otstarbest, asukohast, paigaldamissügavusest ja läbimõõdust. Keskkonnaministri 16.12.2005. a määruse nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ § 2 lõike 2 punkti 4 kohaselt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 3 m.

Isikliku kasutusõiguse alad ja kaitsevööndi alad on määratud lähtuvalt eeltoodust. Narva Linnavalitsuse korralduse eelnõus on tehtud ettepanek kohustada kinnisasja omaniku hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab sadeveekanaliseerimise sihipärasest kasutamist. Samuti järgima sadeveekanaliseerimise kaitsevööndi alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi ning nõudma seda ka isikutelt, kelle kasuks on seatud kinnistule piiratud asjaõigus või kellel on lepingust tulenev õigus kinnistul kasutamiseks või kinnistul tööde teostamiseks.

Narva linna omandis olevale kinnisasjale reaalservituudi seadmist reguleerib Narva Linnavolikogu 21.06.2005 määrus nr 20/57 „Linnavara eeskiri“ (edaspidi Linnavara eeskiri).

Narva Linnavolikogu 21.06.2005 määruse nr 20/57 „Linnavara eeskiri“ (edaspidi *Linnavara eeskiri*) punkti 69 punkti 1 kohaselt linna omandis olevale kinnisasjale isikliku servituudi seadmine on lubatud, kui see toimub isiku, kellel on selleks õigusaktidest tulenev õigus, nõudel ja kasuks. Antud juhul on SA-I Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus asjaõigusseadusest tulenev õigus nõuda isikliku servituudi seadmist.

Linnavara eeskirja punkti 70 punkti 2 kohaselt linna omandis olevale kinnisasjale isikliku servituudi seadmise otsustab linnavalitsus, kui see toimub Narva linna omandis oleval kinnisasjal asuva tehnovõrgu või -rajatise omaniku kasuks. Vastavalt linnavara eeskirja punktile 71³ Narva linna omandis oleva kinnisasja koormamiseks vajaliku asjaõiguslepingu allkirjastab linna nimel linnapea.

3. Otsus

3.1. Seada isiklik kasutusõigus SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus (registrikood 90003841, asukohaga Keskväljak 4, Jõhvi 41595) (edaspidi ka *õigustatud isik*) kasuks Narva linna omandis asukohaga Ida-Virumaa, Narva linn, Elektriijaama tee L3 (katastritunnus 51106:001:0183), Kadastiku väike tiik (katastritunnus 51105:002:0051), Kadastiku jalgrada (katastritunnus 51105:002:0036), Kadastiku suur tiik (katastritunnus 51105:002:0050) olevatele kinnistutele sadeveekanaliseerimise ehitamiseks ning majandamiseks (sh sadeveekanaliseerimise remontimine, korrashoid, hooldamine, kasutamine ja muul viisil ekspluateerimine veetorustiku talituse tagamise eesmärgil) järgmistel tingimustel:

3.1.1. isikliku kasutusõiguse ala

- Elektriijaama tee L3 kinnistule: pikkus 44 m, kaitsevööndi ulatus 3 meetrit mõlemale poole, kaitsevööndi ala 264 m², mis on asendiplaanil märgitud objektina nr 5 (Lisa 1), ning tähistatud roheline joonega;
- Kadastiku väike tiik kinnistule: pikkus 6 m, kaitsevööndi ulatus 3 meetrit mõlemale

poole, kaitsevööndi ala 36 m², mis on asendiplaanil märgitud objektina nr 10 (Lisa 2), ning tähistatud rohelise joonega;

– Kadastiku jalgrada kinnistule: pikkus 4 m, kaitsevööndi ulatus 3 meetrit mõlemale poole, kaitsevööndi ala 24 m², mis on asendiplaanil märgitud objektina nr 10 (Lisa 2), ning tähistatud rohelise joonega;

– Kadastiku suur tiik kinnistule: pikkus 6 m, kaitsevööndi ulatus 3 meetrit mõlemale poole, kaitsevööndi ala 36 m², mis on asendiplaanil märgitud objektina nr 10 (Lisa 2), ning tähistatud rohelise joonega;

3.1.2. isiklik kasutusõigus seatakse tähtajata ja tasuta;

3.1.3. õigustatud isik kohustub:

3.1.3.1.pärast teenivatel kinnistutel teostatud sadeveekanaliseerimise ehitus-, hooldus- ja/või remonttööde lõpetamist oma kulul taastama tööde alustamise hetkeolukorra, juhitudes kehtestatud kaevetööde eeskirjadest, kui ei lepita teisiti kokku kinnistu omanikuga;

3.1.3.2.teavitama kinnistu omanikku plaanilistest hooldus- ja remonttöödest vähemalt 1 (kuu) enne tööde alustamist. Avariiremondi korral alustab õigustatud isik vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teavitades kinnistu omanikku;

3.1.3.3.sadeveekanaliseerimise avarii viivitamatult likvideerima ja rakendama abinõud teeniva kinnisasja omanikule kahju tekitamise vältimiseks. Avariiremondi vajadusel võib õigustatud isik viivitamatult, ilma kooskõlastust taotlemata alustada vajalike töödega, kui ta teatab sellest esimesel võimalusel kinnisasja omanikule. Avariiks loetakse sadeveekanaliseerimise ootamatut või juhuslikku purunemist, tehnovõrkude seiskumist või muud riket, mille tulemusena võib tekkida märkimisväärne materiaalne kahju;

3.1.3.4.servituudist tulenevate õiguste teostamisel tegutsema heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks omaniku või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist, kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid;

3.1.3.5.hüvitama tema ja/või tema õigusi teostavate kolmandate isikute poolt servituudi teostamisega seotud tegevusest või tegevusetusest tuleneva omanikule ja/või mistahes kolmandale isikule tekitatud kahju täies ulatuses.

3.1.3.6.isikliku kasutusõiguse üleminekust või isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste ja kohustuste teostamise üleandmisest kolmandale isikule teatama kinnistu omanikule 3 tööpäeva jooksul alates isikliku kasutusõiguse üleminekust või kohustuste teostamise üleandmisest arvates;

3.1.3.7.teenival kinnistul paikneva sadeveekanaliseerimise 2 (kahe) kuu jooksul arvates servituudi lõppemisest ära vedama, kui pooled ei lepi kokku teisiti. Sadeveekanaliseerimise äravedamise järel kohustub õigustatud isik taastama kinnistu seisukorra, milline see oli enne sadeveekanaliseerimise äravedamist. Kui õigustatud isik ei ole õigustatud isiku ja kinnistu omaniku vahel kokkulepitud tähtajaks rajatist ära vedanud, korraldab kinnistu omanik rajatise lammutamise ja kinnistu heakorrastamise õigustatud isiku kulul;

3.1.4. kinnistu omanik kohustub:

3.1.4.1.hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab sadeveekanaliseerimise sihipärast kasutamist;

3.1.4.2.järgima sadeveekanaliseerimise kaitsevööndi alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi ning nõudma seda ka isikutelt, kelle kasuks on seatud kinnistule piiratud asjaõigus või kellel on lepingust tulenev õigus kinnistu kasutamiseks või kinnistul tööde teostamiseks;

3.1.4.3.võimaldama tasuta juurdepääsu mehhanismidega sadeveekanaliseerimise majandamiseks;

3.1.4.4.teavitama õigustatud isikut kinnistu omaniku muutmisest, teiste realservituutide ja isiklike servituutide seadmisest ja kinnistu võõrandamisest;

- 3.1.4.5.kinnistu koormamisel teiste piiratud asjaõigustega või sadeveekanaliseerimise ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldava notariaalse kokkuleppe sõlmimisel teavitama isikuid, kelle kasuks kinnistu koormatakse realservituudi seadmise tingimustest ja sadeveekanaliseerimise ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldavast notariaalse kokkuleppe tingimustest;
- 3.1.4.6.teavitama kinnistul tegutsevaid isikuid sadeveekanaliseerimise kaitsevööndi olemasolust ja sellel kehtivatest piirangutest, samuti järgima nimetatud piiranguid oma tegevuses. Omanik on kohustatud hoiduma tegevusest, mis takistaks sadeveekanaliseerimise majandamist, halvendaks korrashoidu ja/või ohustaks selle toimimist.
- 3.2. Sõlmida SA-ga Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus notariaalselt tõestatud asjaõigusleping korralduse punktis 3.1 nimetatud kinnistu isikliku kasutusõigusega koormamiseks ning kanda isiklik kasutusõigus kinnistusraamatusse.
- 3.3. SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus kannab isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu sõlmimisega seotud kulud (notaritasu ja riigilõiv).
- 3.4. Volitada Narva linnapead Tarmo Tammiste't linna nimel alla kirjutama käesoleva korralduse punktis 3.2. nimetatud isikliku kasutusõiguse seadmise lepingule.

4. Rakendussätted

- 4.1. Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Ametil teha korraldus teatavaks SA-le Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus.
- 4.2. Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.
- 4.3. Korraldust võib vaidlustada, esitades kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajja 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemist.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär