

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS



Narva

22.07.2015 nr 813-k

Narva linna omandis olevate kinnisasjade Tallinna maantee L1 ja Tallinna mnt 15a koormamine reaalservituudiga kinnistu Tallinna mnt 19 kasuks

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

08.06.2015 esitas **Tallinna mnt 19** kinnistu omanik TESTAMA PROPERTIES OÜ (registrikood 12585193) Narva Linnavalitsusele taotluse Narva linna omandis olevatele kinnistutele asukohaga Ida-Virumaa, Narva linn, Tallinna maantee L1 (katastritunnus 51101:006:0185) ja Tallinna mnt 15a (katastritunnus 51101:004:0115), servituutide seadmiseks Narvas Tallinna mnt 19 asuva kinnistu kasuks määramata tähtajaks.

Vastavalt kooskõlastatud projektile (28.10.2014 ehitusluba nr 1411219/01827) asub Tallinna mnt 15a kinnistul (katastritunnus 51101:004:0115) ehitatud kaubandushoone soojustrass ja Tallinna maantee L1 kinnistul (katastritunnus 51101:006:0185) asuvad hoone vee-, sadevee-, kanalisatsiooni- ja sidetrassid.

Keskkonnaministri 16.12.2005 määruse nr 76 „Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus” § 2 lg 1 p 1 ja lg 2 p 1 kohaselt on alla 250 mm siseläbimõõduga veevarustuse ja kanalisatsioonitrassi kaitsevööndi ulatus 2 meetrit (mõlemal pool torustiku telge), § 2 lg 2 p 2 kohaselt on 250 mm ja suurem siseläbimõõduga vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus 2,5 meetrit (mõlemal pool torustiku telge).

Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded ” § 11 lg 1 p 1 kohaselt maa-aluste soojustorustike, mida mõlemal pool torustikke piiravad äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast järgmistel kaugustel asuvad mõttelised vertikaaltasandid ja horisontaaltasand, kaitsevööndi ulatus on:

1) alla 200 mm läbimõõduga torustiku korral 2 meetrit.

Reaalservituudi alad:

- soojustorustiku pikkus on 238 m, kaitsevööndi ulatus 2 meetrit mõlemale poole, kaitsevööndi ala on 1345 m²,
- sidekanalisatsiooni pikkus on 16 m, kaitsevööndi ulatus 2 meetrit mõlemale poole, kaitsevööndi ala on 70 m²,
- veetorustiku pikkus on 25 m, kaitsevööndi ulatus 2 meetrit mõlemale poole, kaitsevööndi ala on 107 m²,
- reoveetorustiku pikkus on 27 m, kaitsevööndi ulatus 2 meetrit mõlemale poole, kaitsevööndi ala on 100 m²,
- sademeveetorustiku pikkus on 26 m, kaitsevööndi ulatus 2,5 meetrit mõlemale poole, kaitsevööndi ala on 142 m²,

Reaalservituudi alad on tähistatud lisatud joonistel siniste viirutatud aladena.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi *KOKS*) § 22 lõike 1 punkti 6 kohaselt volikogu ainupädevusse kuulub linnavara valitsemine korra kehtestamine. Vastavalt *KOKS* § 22 lg. 1 p. 6¹ volikogu ainupädevusse kuulub kinnisasja koormamine piiratud asjaõigusega. *KOKS* § 22 lg. 2 kehtestab kaalutlusõigust, mille järgi kohaliku omavalitsuse volikogu võib deligeerida volikogu pädevusse antud küsimuste lahendamise kohaliku omavalitsuse valitsusele- Narva linna omandis olevale kinnisasjale reaalservituudi seadmist reguleerib Narva Linnavolikogu 21.06.2005 määrus nr 20/57 „Linnavara eeskiri” (edaspidi *Linnavara eeskiri*).

Linnavara eeskirja § 67 lg. 1 kohaselt linna omandis olevale kinnisasjale reaalservituudi seadmine on lubatud, kui see toimub isiku, kellel on selleks õigusaktidest tulenev õigus, nõudel ja kasuks. Antud juhul on TESTAMA PROPERTIES OÜ-l asjaõigusseadusest tulenev õigus nõuda reaalservituudi seadmist. Linnavara eeskirja § 68 kohaselt linna omandis olevale kinnisasjale reaalservituudi seadmise otsustab linnavalitsus. Vastavalt linnavara eeskirja § 70 lõikele 1 otsustab linna omandis olevale kinnisasjale reaalservituudi seadmise linnavalitsus, kui see toimub Narva linna omandis oleval kinnisasjal asuva tehnovõrgu või -rajatise omaniku kasuks.

KOKS § 30 lõike 1 punkti 2 kohaselt lahendab ja korraldab linnavalitsus kohaliku elu küsimusi, mis volikogu määruste või otsustega või valla või linna põhimäärusega on pandud täitmiseks valitsusele.

AÕS § 172 lõike 1 kohaselt reaalservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

Asjaõigusseaduse § 179 lõike 1 kohaselt, kui reaalservituuti 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.

AÕS § 173 lõike 1 kohaselt reaalservituudi seadmiseks vajalik asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud. Linnavara eeskirja § 70⁴ Narva linna omandis oleva kinnisasja koormamiseks vajaliku asjaõiguslepingu allkirjastab linna nimel linnaeape.

3. OTSUS

3.1. Koormata Narva linna (edaspidi ka *omanik*) omandis olevad kinnistud asukohaga Ida-Virumaa, Narva linn, Tallinna maantee L1 (katastritunnus 51101:006:0185, edaspidi *teeniv kinnisasi 1*) ja Tallinna mnt 15a (katastritunnus 51101:004:0115, edaspidi *teeniv kinnisasi 2*) (edaspidi koos nimetatud *teenivad kinnisasjad*) reaalservituutidega TESTAMA PROPERTIES OÜ (registrikood 12585193, asukoht Peterburi tee 47, Tallinna linn, Harju maakond, edaspidi *õigustatud isik*) omandis oleva kinnisasja asukohaga Narvas aadressil Tallinna mnt 19 (katastritunnus 51101:004:0062, edaspidi *valitsev kinnisasi*) kasuks.

3.1.1. Teenivatele kinnisasjadele rajatakse järgmised tehnorajatised:

- teenivale kinnisasjale 2 rajatakse soojustorustik (pikkus 238 m, kaitsevööndi ulatus 2 meetrit mõlemale poole, kaitsevööndi ala 1345 m²),
- teenivale kinnisasjale 1 rajatakse:

- sidekanalisatsioon (pikkus 16 m, kaitsevööndi ulatus 2 meetrit mõlemale poole, kaitsevööndi ala 70 m²),
- veetorustik (pikkus 25 m, kaitsevööndi ulatus 2 meetrit mõlemale poole, kaitsevööndi ala 107 m²),
- reoveetorustik (pikkus 27 m, kaitsevööndi ulatus 2 meetrit mõlemale poole, kaitsevööndi ala 100 m²),
- sademeveetorustik (pikkus 26 m, kaitsevööndi ulatus 2,5 meetrit mõlemale poole, kaitsevööndi ala 142 m²).

Reaalservituudi alad on tähistatud lisatud joonistel siniste viirutatud aladena.

3.1.2. Reaalservituut seatakse tähtajata ja tasuta.

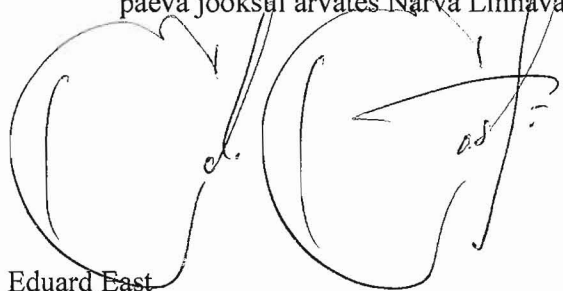
3.1.3. Õigustatud isik kohustub:

- 3.1.3.1. pärast kinnistu teostatud tehnorajatiste ehitus-, hooldus- ja/või remonttööde lõpetamist oma kulul taastama esialgse olukorra, juhindudes kehtestatud kaevetööde eeskirjadest, kui kinnistu omanikuga ei lepita kokku teisiti;
- 3.1.3.2. teavitama kinnistu omanikku plaanilistest hooldus- ja remonttöödest vähemalt 1 (üks) kuu enne tööde alustamist. Avariiremondi korral alustab õigustatud isik vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teavitades kinnistu omanikku;
- 3.1.3.3. viivitamatult likvideerima tehnorajatiste avarii ja rakendama abinõud kinnistu omanikule kahju tekitamise vältimiseks. Avariiremondi vajadusel võib õigustatud isik viivitamatult, ilma kooskõlastust taotlemata alustada vajalike töödega, kui ta teatab sellest esimesel võimalusel kinnistu omanikule. Avariiks loetakse tehnorajatiste 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. teatama kinnistu omanikule servituudi üleminekust või servituudist tulenevate õiguste ja kohustuste teostamise üleandmisest kolmandale isikule 3 tööpäeva jooksul alates servituudi üleminekust või kohustuste teostamise üleandmisest arvates;
- 3.1.3.7. ära vedama kinnistutel paiknevad tehnorajatised 2 (kahe) kuu jooksul arvates servituudi lõppemisest, kui pooled ei lepi kokku teisiti. Tehnorajatiste äravedamise järel kohustub õigustatud isik taastama kinnistu seisukorra, milline see oli enne tehnorajatiste äravedamist. Kui õigustatud isik ei ole tähtajaks rajatist ära vedanud, korraldab kinnistu omanik rajatise lammutamise ja teenivate kinnisasjade heakorrastamise õigustatud isiku kulul;
- 3.1.3.8. nõustuma kinnistule teiste reaalservituutide ja isiklike servituutide seadmisel nende kandmisega kinnistusraamatusse käesolevas punktis nimetatud isikliku kasutusõigustega samale järjekohale selle eest tasu nõudmata;
- 3.1.4. kinnistute omanik kohustub:
 - 3.1.4.1. hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab tehnorajatiste sihipärasest kasutamist;
 - 3.1.4.2. järgima tehnorajatiste kaitsevööndi alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi ning nõudma seda ka isikutelt, kelle kasuks on teenivatele kinnisasjadele seatud piiratud asjaõigus või kellel on lepingust tulenev õigus teenivate kinnisasjade kasutamiseks või kinnistutel tööde teostamiseks;
 - 3.1.4.3. võimaldama tasuta juurdepääsu mehhanismidega tehnorajatiste majandamiseks;

- 3.1.4.4. teavitama õigustatud isikut kinnistute omaniku muutumisest, teiste reaalservituutide ja isiklike servituutide seadmisest ja kinnistute võõrandamisest;
- 3.1.4.5. teenivate kinnisasjade koormamisel teiste reaalservituutide ja isiklike servituutidega või tehnorajatiste ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldava notariaalse kokkuleppe sõlmimisel teavitama isikuid, kelle kasuks kinnistud koormatakse, käesolevas punktis nimetatud reaalservituudi seadmise tingimustest ja tehnorajatiste ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldava notariaalse kokkuleppe tingimustest;
- 3.1.4.6. teavitama teenivatel kinnisasjadel tegutsevaid isikuid tehnorajatiste kaitsevööndi olemasolust ja selles kehtivatest piirangutest, samuti järgima nimetatud piiranguid oma tegevuses. Kinnistu omanik on kohustatud hoiduma tegevusest, mis takistaks tehnorajatiste majandamist, halvendaks tehnorajatiste korrashoidu ja/või ohustaks tehnorajatiste toimimist.
- 3.2. Sõlmida valitseva kinnisasja omanikuga notariaalselt tõestatud asjaõigusleping korralduse punktis 3.1 nimetatud teenivate kinnisasjade reaalservituutidega koormamiseks ning kanda reaalservituudid kinnistusraamatusse.
- 3.3. TESTAMA PROPERTIES OÜ kannab isikliku reaalservituutide seadmisega seotud kulud (notaritasu ja riigilõiv).
- 3.4. Volitada Narva linnapead Eduard East'i allkirjastama Narva linna nimel korralduse punktis 3.2 nimetatud leping.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil teha korraldus teatavaks TESTAMA PROPERTIES OÜ-le.
- 4.2. Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.
- 4.3. Korraldust võib vaidlustada, esitades kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale 30 päeva jooksul arvates Narva Linnavalitsuse poolt korralduse teatavakstegemisest.



Eduard East
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär