

# NARVA LINNAVALITSUS

## KORRALDUS



Narva

19.09.2007 nr 1331-k

**Narva linna omandis oleva kinnistu  
26. Juuli tn 4 koormamine  
reaalservituudiga Kreenholmi 52 kinnistu  
kasuks**

### **1. Asjaolud ja menetluse käik**

Narva Linnavalitsuse poole pöördus Maxima Eesti OÜ (registrikood 10765896, asukohaga Peterburi tee 47, Tallinn 11415) avaldusega osaihinguga kasuks sõiduteeservituudi seadmiseks, Narva linna omandis olevale maale asukohaga Ida-Virumaa, Narva linn, 26. Juuli tn 4, (katastritunnus 51105:003:0216), mis tagaks igal ajal ja igat liiki sõidukiga Tema kinnistule Kreenholmi 52 juurdepääsu.

24.05.2007.a andis Narva Linnavolikogu välja otsuse nr 244, millega andis eelneva nõusoleku sõiduteeservituudi seadmiseks Maxima Eesti OÜ-le Narva linnas 26. juuli tn 4 asuvale krundile. Samas otsuses volitas Narva Linnavolikogu Narva Linnavalitsust pidama läbirääkimisi Maxima Eesti osaihinguga sõiduservituudi seadmise tingimuste kohta ning volitas Tarmo Tammiste't, isikukood 36208175216, linna nimel alla kirjutama sõiduservituudi seadmise lepingule.

Narva Linnavalitsus pidas Maxima Eesti OÜ-ga läbirääkimisi. Maxima Eesti OÜ kooskõlastas Narva Linnavalitsuse korralduse eelnõu 12. septembril 2007.a.

### **2. Õiguslikud alused**

Asjaõigusseaduse § 172 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. Reaalservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega. § 173 kohaselt reaalservituudi seadmiseks vajalik asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud. § 178 lg 1 kohaselt reaalservituut annab õiguse teha üksnes neid tegusid, mis servituudi sisust tulenevalt on valitseva kinnisasja huvides vajalikud. Reaalservituudi sisu määratakse poolte kokkuleppega, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti ning lg 2 kohaselt reaalservituuti tuleb teostada viisil, mis on teenivale kinnisasjale kõige vähem koormav.

Asjaõigusseaduse § 183 sätestab, et kui mitu servituuti või servituut ning muu kasutusõigus koormavad kinnisasja kinnistusraamatu ühel ja samal järjekohal ning neid õigusi ei saa koos kas täielikult või osaliselt teostada, võib iga õigustatud isik nõuda õiguste teostamist viisil, mis vastab kõige enam kõigi õigustatud isikute huvidele. Kõigi õigustatud isikute seadmiseks võrdsesse olukorda on Narva Linnavalitsuse korralduse eelnõus sätestatud valitseva kinnisasja omaniku kohustus nõustuda teenivale kinnisasjale teiste servituutide seadmisel nende kandmisega kinnistusraamatusse käesoleva reaalservituudiga samale järjekohale selle eest tasu nõudmata.

Narva Linnavalitsuse korralduse eelnõus on tehtud ettepanek kohustada teeniva kinnisasja omanikku hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab läbisõidutee sihipärasest kasutamist, järgima realservituudi alal seadusest 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;

Vastavalt Narva Linnavolikogu 21.06.2005 määrusega nr 20/57 "Linnavara eeskirja" punktile 67.1. otsustuse linnavara koormamise kohta võtab vastu Linnavolikogu, kui koormatakse linna omandis olev vallas- või kinnisvara.

Vastavalt Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõikele 2 ning Narva linna põhimääruse punktile 4.5.1 seadusega kohaliku omavalitsuse, kohaliku omavalitsusüksuse või kohaliku omavalitsusorgani pädevuse antud küsimusi otsustab kohaliku omavalitsuse volikogu, kes võib delegeerida nende küsimuste lahendamine valitsusele.

### 3. Otsus

3.1 koormata 26. Juuli tn 4 kinnistu (kinnistusregistriosa nr 3637709, katastritunnus 51105:003:0216, pindala 51 266 m<sup>2</sup>, sihtotstarve sotsiaalmaa) Kreenholmi 52 kinnistu (kinnistusregistriosa nr 3203609, katastritunnus 51105:003:0183, pindala 5 604 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ärimaa) kasuks realservituudiga, mille sisuks on õigus kasutada 26. Juuli tn 4 kinnistut (edaspidi teeniv kinnisasi) läbisõiduteena pääsemiseks Kreenholmi 52 kinnistule (edaspidi valitsev kinnisasi) järgmiste tingimustega:

- 3.1.1 realservituudi ala – 355 m<sup>2</sup>, mis on skeemil tähistatud viirutatud alana (korralduse lisa joonis 1);
- 3.1.2 realservituudi kestvus on 50 aastat;
- 3.1.3 realservituut on poolte kokkuleppel tasuta;
- 3.1.4 realservituudi ala saavad kasutada (läbipääsuks) kõik inimesed;
- 3.1.5 valitseva kinnisasja igakordsel omanikul on õigus vastavalt Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti poolt kinnitatud projektidele läbisõidutee kasutamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks;
- 3.1.6 realservituudi ennetähtaegse lõpetamise aluseks on kehtestatud detailplaneering, kui detailplaneeringuga nähakse läbisõidutee likvideerimine;

3.2 valitseva kinnisasja omanik kohustub:

- 3.2.1 välja ehitama omal kulul servituudi ala. Läbisõiduteeks kasutatav ala peab olema asfalteeritud;
- 3.2.2 hoidma servituudi ala heas seisukorras. Selleks vajalikud parandustööd ja uuendused on valitseva kinnisasja omanik kohustatud teostama teeniva kinnisasja valitsejaga kokkulepitud tähtajaks. Kui valitseva kinnisasja omanik ei lõpeta kokkulepitud tähtajaks vajalikke töid, on teeniva kinnisasja omanik õigustatud laskma teostada vajalikud tööd valitseva kinnisasja omaniku kulul;
- 3.2.3 teavitama teeniva kinnisasja valitsejat plaaniliste remont- või rekonstrueerimistööde soovist iga tööde teostamisele eelneva aasta 31. detsembriks ning teeniva kinnisasja kasutamise kinnistu valitsejaga eelnevalt kirjalikult kooskõlastama;
- 3.2.4 iga liiki hooldus-, remondi- ja rekonstrueerimistööde lõpetamisel oma kulul taastama tööde alustamisele eelnenud olukorra;

- 3.2.5 nõustuma teenivale kinnisasjale teiste servituutide seadmisel nende kandmisega kinnistusraamatusse punktis 1 nimetatud reaalservituudiga samale järjekohale selle eest tasu nõudmata;
- 3.2.6 kandma reaalservituudi seadmisega seotud kulud (notaritasu ja riigilõivu).

3.3 Teeniva kinnisasja omanik kohustub:

- 3.3.1 hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab läbisõidutee sihipärast kasutamist;
- 3.3.2 järgima reaalservituudi alal seadusest 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;
- 3.3.3 teavitama valitseva kinnisasja omanikku teeniva kinnisasja valitseja muutumisest, kinnisasjale teiste reaalservituutide ja isiklike servituutide seadmisest ja kinnisasja võõrandamisest;
- 3.3.4 teeniva kinnisasja koormamisel teiste reaalservituutide ja isiklike servituutidega teavitama isikuid, kelle kasuks teeniv kinnisasi koormatakse nimetatud reaalservituudi tingimustest;
- 3.4 reaalservituudi võib enne tähtaega kinnistusraamatust kustutada teeniva kinnisasja ja valitseva kinnisasja omaniku kokkuleppel;
- 3.5 Valitseva kinnisasja omanikul tasuda reaalservituudi seadmisega seotud kulud (notaritasu ja riigilõivu).
- 3.6 Narva linna peal Tarmo Tammiste'1, isikukood 36208175216, kirjutada linna nimel alla punktis 3.1. nimetatud lepingule.
- 3.7 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil teha korraldus teatavaks Maxima Eesti Osaühingule.
- 3.8 Kanda reaalservituut kinnistusraamatusse.

**4. Rakendussätted**

- 4.1 Korraldust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates Narva Linnavalitsuse poolt korralduse teatavastegemise päevast.
- 4.2 Käesolev korraldus jõustub seaduses sätestatud korras.



Tarmo Tammiste  
Linnapea



Ants Liimets  
Linnasekretär