

# NARVA LINNAVALITSUS



## KORRALDUS

Narva

07.11.2007 nr 1681-k

**Narva linna omandis oleva kinnistu  
Peterburi mnt 2 koormamine  
isikliku kasutusõiguse seadmisega  
VKG Elektrivõrgud OÜ kasuks**

### 1. Asjaolud ja menetluse käik

Narva linnas 1986 aastal oli ehitatud Peterburi mnt 2 asuvasse hoonesse Alajaam nr. 231. Alajaam oli ehitatud Narva linna tellimusel, Narva kindluse restaureerimise projekti raames, eesmärgiga tagada Narva Muuseumi elektrivarustus. Alajaama seadmete omanik on VKG Elektrivõrgud OÜ.

Narva Muuseumi juhtkonnalt laekus taotlus, milles palutakse sõlmida VKG Elektrivõrgud OÜ-ga isikliku kasutusõiguse seadmise leping Alajaama kasutamiseks.

Küsimust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni istungil 05.09.2007.a (protokoll nr. 9), kus otsustati peterburi mnt 2 asuva hoone ruum (kus asub Alajaam nr. 231) anda tasuta kasutusse VKG Elektrivõrgud OÜ-le.

Narva Linnavalitsus pidas VKG Elektrivõrgud OÜ-ga läbirääkimisi. VKG Elektrivõrgud OÜ kooskõlastas Narva Linnavalitsuse korralduse eelnõu 2. novembril 2007.a.

### 2. Õiguslikud alused

Asjaõigusseaduse § 158 kohaselt on kinnisasja omanik kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku 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. Ehitusseaduse § 33 lg 8 kohaselt teisele isikule kuuluvale kinnisasjale ehitatud tehnovõrgu või -rajatise kasutusloa väljastatakse tehnovõrgu või -rajatise omanikule. Võõrale maale ehitatud tehnovõrgu või -rajatise kasutusloa taotlemisel peab tehnovõrgu või -rajatise omanik esitama kinnituse oma omandiõiguse kohta tehnovõrgu või -rajatise suhtes.

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 eelnõu punktis 3.1.6.8 sätestatud õigustatud isiku kohustus nõustuda kinnistule teiste reaalservituutide ja isiklike servituutide seadmisel nende kandmisega kinnistusraamatusse käesolevas punktis nimetatud isikliku kasutusõigustega samale järjekohale selle eest tasu nõudmata.

Asjaõigusseaduse § 225 sätestab, et 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 reaalservituudile ja § 226 kohaselt võib isikliku kasutusõiguse kinnisasja omaniku nõusolekul teisele isikule üle anda, muutmata seejuures isikliku kasutusõiguse kestust. Isikliku kasutusõiguse omandaja ja esialgne omaja vastutavad kinnisasja omaniku ees isiklikust kasutusõigusest tekkivate kohustuste täitmise eest solidaarselt. Linnavalitsuse korralduse eelnõu punkti 3.1.6.6 kohaselt peab õigustatud isik teatama kinnisasja valitsejale tehnovõrgu kasutusõiguse üleminekust kinnisasja valitsejale kolme tööpäeva jooksul.

Asjaõigusseaduse § 228 kohaselt kohaldatakse lisaks paragrahvides 225-227 sätestatudle isiklikule kasutusõigusele reaalservituudi vastavaid sätteid. Asjaõigusseaduse § 172 lg 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 ja lg 2 kohaselt reaalservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega. § 173 lg 1 kohaselt reaalservituudi seadmiseks vajalik asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud. § 179 lg 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.

Narva Linnavalitsuse korralduse eelnõus on tehtud ettepanek kohustada kinnistute ja kinnisasjade omanikku hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab Alajaama sihipärast kasutamist. Samuti järgima Alajaama 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.

Vastavalt Narva Linnavolikogu 21.06.2005 määrusega nr 20/57 "Linnavara eeskirja" punktile 67.2. otsustuse linnavara koormamise kohta, kui linna omandis olev kinnisasi koormatakse isikliku kasutusõigusega võtab vastu Linnavalitsus.

### 3. Otsus

3.1. Seada isiklik kasutusõigus VKG Elektrivõrgud OÜ (registrikood 10855041, asukohaga Kerese 11, Narva 20309) kasuks Narva linna omandis Peterburi mnt 2, (katastritunnus 51101:001:0033) olevale kinnistule ja sõlmida VKG Elektrivõrgud OÜ-ga Alajaama nr. 231 omamist ja kasutamist võimaldav notariaalne kokkulepe ning määrata isikliku kasutusõiguse ala ja Alajaama kaitsevööndi ala järgmiste tingimustega:

- 3.1.1 isikliku kasutusõiguse ja Alajaama kaitsevööndi ala – 51,9 m<sup>2</sup>, mis on skeemil tähistatud viirutatud alana (joonis lisa 1).
- 3.1.2 Isiklik kasutusõigus on poolte kokkuleppel tasuta;
- 3.1.3 isikliku kasutusõiguse kestvus on 50 aastat;
- 3.1.4 isiklik kasutusõigus on üleantav;
- 3.1.5 õigustatud isik võib isiklikust kasutusõigusest ning Alajaama seadmete omamise õigusest tulenevate õiguste ja kohustuste teostamise üle anda kolmandale isikule;

### 3.1.6 õigustatud isik kohustub:

- 3.1.6.1 teavitama kinnistu valitsejat tehtavate plaaniliste hooldus-ja remonttöödest vähemalt 1 (üks) kuu enne tööde alustamist;
- 3.1.6.2 hoidma Alajaama ruumi alaliselt heas seisukorras. Selleks vajalikud parandustööd ja uuendused on õigustatud isik kohustatud teostama kinnistu valitsejaga kokkulepitud tähtajaks. Kui õigustatud isik ei lõpeta kokkulepitud tähtajaks vajalikke töid, on kinnistu omanik õigustatud laskma teostada vajalikud tööd õigustatud isiku kulul;
- 3.1.6.3 Alajaama seadmete avarii viivitamatult likvideerima ja rakendama abinõud linnale kahju tekitamise vältimiseks. Avariiremondi vajadusel võib õigustatud isik viivitamatult, ilma kooskõlastust taotlemata alustada vajalike töödega, kui ta teatab sellest esimesel võimalusel kinnistu valitsejale. Avariiks loetakse Alajaama seadmete ootamatut või juhuslikku purunemist, tehnovõrkude seiskumist või muud riket, mille tulemusena võib tekkida märkimisväärne materiaalne kahju;
- 3.1.6.4 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.
- 3.1.6.5 hüvitama tema ja/või tema õigusi teostatavate kolmandate isikute poolt servituudi teostamisega seotud tegevusest või tegevusetusest tuleneva omanikule ja/või mistahes kolmandale isikule tekitatud kahju täies ulatuses.
- 3.1.6.6 isikliku kasutusõiguse üleminekust või kinnistule Alajaama seadmete omamist ja kasutamist võimaldavast notariaalsest kokkuleppest tulenevate õiguste ja kohustuste teostamise üleandmisest kolmandale isikule teatama kinnistu valitsejale 3 tööpäeva jooksul alates isikliku kasutusõiguse üleminekust või kohustuste teostamise üleandmisest arvates;
- 3.1.6.7 isikliku kasutusõiguse või kinnistule Alajaama seadmete omamist ja kasutamist võimaldavast notariaalsest kokkuleppest tulenevate õiguste lõppemisel kinnistu omaniku nõudel Alajaama seadmed ära vedama. Kui õigustatud isik ei ole tähtajaks rajatist ära vedanud, korraldab kinnistu omanik rajatise lammutamise ja kinnistu heakorrastamise õigustatud isiku kulul;
- 3.1.6.8 nõustuma kinnistule teiste reaalservituutide ja isiklike servituutide seadmisel nende kandmisega kinnistusraamatusse käesolevas punktis nimetatud isikliku kasutusõigustega samale järjekohale selle eest tasu nõudmata;

### 3.1.7 kinnistu omanik kohustub:

- 3.1.7.1 hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab Alajaama seadmete sihipärasest kasutamist;
- 3.1.7.2 järgima Alajaama 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;
- 3.1.7.3 võimaldama tasuta juurdepääsu mehhanismidega Alajaama seadmete teenindamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks;
- 3.1.7.4 teavitama õigustatud isikut kinnistu valitseja muutmisest, teiste reaalservituutide ja isiklike servituutide seadmisest ja kinnistu võõrandamisest;
- 3.1.7.5 kinnistu koormamisel teiste reaalservituutide ja isiklike servituutidega teavitama isikuid, kelle kasuks kinnistu koormatakse käesolevas punktis nimetatud isikliku kasutusõiguse seadmise tingimustest ja Alajaama seadmete omamist ja kasutamist võimaldavast notariaalse kokkuleppe tingimustest;

- 3.2 isikliku kasutusõiguse võib enne tähtaega kinnistusraamatust kustutada õigustatud isiku ja kinnistu omaniku kokkuleppel.
- 3.3 VKG Elektrivõrgud OÜ tasuda isikliku kasutusõiguse seadmisega seotud kulud (notaritasu ja riigilõivu).
- 3.4 Narva linna peal Tarmo Tammiste, isikukood 36208175216, linna nimel kirjutada alla punktis 3.1. nimetatud lepingule.
- 3.5 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil teha korraldus teatavaks VKG Elektrivõrgud OÜ-le.
- 3.6 Kanda isikliku kasutusõigus kinnistusraamatusse.

#### 4. Rakendussätted

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



Tarmo Tammiste  
Linna peal



Endla Müür  
Asjaajamisteenistuse juhataja  
Linnasekretäri ülesannetes