

NARVA LINNAVALITSUS



KORRALDUS

Narva

14.11.2007 nr 1746-k

**Narva linna omandis oleva kinnistu
26. Juuli tn 4 koormamine
isikliku kasutusõiguse seadmisega
VKG Elektrivõrgud OÜ kasuks**

1. Asjaolud ja menetluse käik

17.07.2007.a esitas VKG Elektrivõrgud OÜ (registrikood 10855041, asukohaga Keresel 11, Narva 20309) Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile Narva linna omandis olevale maale asukohaga Ida-Virumaa, Narva linn, 26. Juuli tn 4, (katastritunnus 51105:003:0216), avalduse tema kasuks servituudi seadmiseks. Isiklik servituut (isiklik kasutusõigus) on vajalik, et rajada Kreenholmi 52 kinnistule tehnorajatisena elektrikaabelliinid lähtuvalt 2007 aasta juuni kuu „Maxima kaubanduskeskuse elektrivarustuse ehitamise tööprojekt nr VKG EV-343-07.EV” projektist.

Ülalpool nimetatud tööprojekt on kooskõlastatud 16.07.2007.a Narva linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti direktori poolt.

Narva Linnavalitsus pidas VKG Elektrivõrgud OÜ-ga läbirääkimisi. VKG Elektrivõrgud OÜ kooskõlastas Narva Linnavalitsuse korralduse eelnõu 12. novembril 2007.a.

Isikliku kasutusõiguse seadmise tingimuseks on Maxima Eesti OÜ nõusolek, kuna Maxima Eesti OÜ on juba enne VKG Elektrivõrgud OÜ-d taotlenud sõiduservituu di seadmist kinnistule 26. Juuli tn 4.

2. Õiguslikud alused

Asjaõigusseaduse § 158 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 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 kulusi. 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 3.1.5.8 sätestatud õigustatud isiku kohustus nõustuda kinnistule teiste realservituutide 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 3.1.5.6 kohaselt peab õigustatud isik teatama kinnisasja valitsejale tehnovõrgu kasutusõiguse üleminekust kinnisasja valitsejale kolme tööpäeva jooksul.

Asjaõigusseaduse § 228 kohaselt kohaldatakse lisaks paragrahvides 225-227 sätestatud 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.

Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15⁴ lg 2 kohaselt kinnisasja omanikule tema kinnisasjal paikneva tehnovõrgu või -rajatise talumise või tehnovõrgu või -rajatise kaitsevööndist tuleneva maa kasutamise kitsenduse talumise eest makstava iga-aastase tasu suurus on tehnovõrgu või -rajatise kaitsevööndile vastava maa üheprotsendilise maksustamishinna arvulise näitaja ja käesoleva paragrahvi lõikes 3 või 4 sätestatud koefitsiendi korrutis. Sama paragrahvi lg 3 kohaselt maa sihtotstarbe koefitsient on sotsiaalmaal – 0,25. Maa maksustamishind on 26. Juuli tn 4 sotsiaalmaa sihtotstarbega kinnistul maatüki maksustamishinna Keskkonnaministri 30. novembri 2001. aasta määruse nr. 50 „Maa korralise hindamise tulemuste kehtestamine lisa 47” kohaselt 25kr/m².

8. detsembri 2004.a Elektroonilise side seaduse järgi on kaabelliini kaitsevööndi ulatus § 117 lg 2 p 1 kohaselt maismaal 2 meetrit kaabelliini keskjoonest.

Isikliku kasutusõiguse alad ja kaitsevööndi alad on määratud lähtuvalt eeltoodust. Narva Linnavalitsuse korralduse eelnõus on tehtud ettepanek kohustada kinnistute ja kinnisasjade omaniku hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab kaabelliini sihipärast kasutamist. Samuti järgima kaabelliini 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.

Tuginedes asjaõigusseaduse põhimõtetele võib kinnisasja koormata küll mitme reaalservituudiga, kui nende teostamine on võimalik üksteist kahjustamata. Kui maakaabelliini servituudi alusel rajatav elektrijuhe katkestab sõiduteeservituudi, ei ole sõiduteeservituudi seadmine võimalik, välja arvatud, kui sõiduteeservituudi omaja (Maxima Eesti OÜ) annab selleks nõusoleku. Nõusolek peab olema notariaalselt kinnitatud (Kinnistusraamatusseadus § 34¹). 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. Rahuldada VKG Elektrivõrgud OÜ taotlus ning seada isiklik kasutusõigus VKG Elektrivõrgud OÜ (registrikood 10855041, asukohaga Keresse 11, Narva 20309) kasuks Narva linna omandis 26. Juuli tn. 4 (katastritunnus 51105:003:0216) olevale kinnistule. Sõlmida notariaalne leping Narva linnale kuuluva kinnistu koormamiseks isikliku kasutusõigusega VKG Elektrivõrgud OÜ kasuks kinnistul elektrivõrgu omamiseks, VKG Elektrivõrgud OÜ lasuva elektrivõrgu arendamiskohustuse täitmise tagamiseks täiendavate elektriliinide ehitamiseks, elektriliinide remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil eksploateerimiseks elektrivõrgu talituse tagamise eesmärgil (kõik nimetatud tegevused koos majandamine) ning isikliku kasutusõiguse tingimuste kindlaksmääramine järgmiste tingimustega:

- 3.1.1 isikliku kasutusõiguse (maakaabelliini kaitsevööndi) ala – 93 m², mis on skeemil tähistatud viirutatud alana (joonis lisa 1).
- 3.1.2 isikliku kasutusõiguse kestvus on 50 aastat;
- 3.1.3 lepingu pooltel on õigus nõuda kasutusõiguse lõpetamist Asjaõigusseaduses sätestatud alustel ja korras.
- 3.1.4 isiklikust kasutusõigusest tulenevate õigustatud isiku kõikide õiguste teostamine on võimalik ka kolmandate isikute poolt.

3.1.5 õigustatud isik kohustub:

- 3.1.5.1 pärast kinnistul teostatud maakaabelliini ehitus-, hooldus- ja/või remonttööde lõpetamist oma kulul taastama tööde alustamise hetkeolukorra, juhindudes kehtestatud kaevetööde eeskirjadest, kui ei lepita teisiti kokku kinnistu valitsejaga.
- 3.1.5.2 teavitama kinnistu valitsejat plaanilistest hooldus- ja remonttöödest vähemalt 1 (kuu) enne tööde alustamist. Avariiremondi korral alustab õigustatud isik vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teatades kinnistu valitsejat.
- 3.1.5.3 maakaabelliini 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 kinnisasja valitsejale. Avariiks loetakse maakaabelliini ootamatut või juhuslikku purunemist, tehnovõrkude seiskumist või muud riket, mille tulemusena võib tekkida märkimisväärne materiaalne kahju;
- 3.1.5.4 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.
- 3.1.5.5 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.
- 3.1.5.6 isikliku kasutusõiguse üleminekust või isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste ja kohustuste teostamise üleandmisest kolmandale isikule teatama kinnistu valitsejale 3 tööpäeva jooksul alates isikliku kasutusõiguse üleminekust või kohustuste teostamise üleandmisest arvates;
- 3.1.5.7 isikliku kasutusõiguse kinnistul paikneva maakaabelliini 2 (kahe) kuu jooksul arvates kasutusõiguse lõppemist/ lõpetamisest ära vedama, kui pooled ei lepi kokku teisiti. Elektripaigaldise ära vedamise järel kohustub õigustatud isik taastama kinnistu seisukorra, milline see oli enne elektripaigaldise ära vedamist. Kui õigustatud isik ei ole tähtjaks rajatist ära vedanud, korraldab kinnistu omanik rajatise lammutamise ja kinnistu heakorrastamise õigustatud isiku kulul;

- 3.1.5.8 nõustuma kinnistule teiste reaalservituutide ja isiklike servituutide seadmisel nende kandmisega kinnistusraamatusse käesolevas punktis nimetatud isikliku kasutusõigustega samale järjekohale selle eest tasu nõudmata;
- 3.1.5.9 maksma enne isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu sõlmimist isikliku kasutusõiguse kogu kestvuse aja (50 aasta) eest tasu 290 krooni (5,8 krooni aasta eest);
- 3.1.6 kinnistu omanik kohustub:
- 3.1.6.1 hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab maakaabelliini sihipärasel kasutamist;
 - 3.1.6.2 järgima maakaabelliini 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;
 - 3.1.6.3 võimaldama tasuta juurdepääsu mehhanismidega maakaabelliini majandamiseks.
 - 3.1.6.4 teavitama õigustatud isikut kinnistu valitseja muutmisest, teiste reaalservituutide ja isiklike servituutide seadmisest ja kinnistu võõrandamisest;
 - 3.1.6.5 kinnistu koormamisel teiste reaalservituutide ja isiklike servituutidega või maakaabelliini ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldava notariaalse kokkulepe sõlmimisel teavitama isikuid, kelle kasuks kinnistu koormatakse käesolevas punktis nimetatud isikliku kasutusõiguse seadmise tingimustest ja maakaabelliini ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldavast notariaalse kokkuleppe tingimustest;
 - 3.1.6.6 teavitama kinnistul tegutsevaid isikuid elektripaigaldise kaitsevööndi olemasolust ja selles kehtivatest piirangutest, samuti järgima nimetatud piiranguid oma tegevuses. Omanik on kohustatud hoiduma tegevusest, mis takistaks elektrivõrgu majandamist, halvendaks elektrivõrgu korrashoidu ja/või ohustaks elektrivõrgu toimimist.
- 3.2 isikliku kasutusõiguse võib enne tähtaega kinnistusraamatust kustutada õigustatud isiku ja kinnistu omaniku kokkuleppel.
- 3.3 VKG Elektrivõrgud OÜ-l tasuda isikliku kasutusõiguse seadmisega seotud kulud (notaritasu ja riigilõivu).
- 3.4 Narva linnapeal Tarmo Tammiste'l, isikukood 36208175216, linna nimel kirjutada alla punktis 3.1. nimetatud lepingule.
- 3.5 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil teha korraldus teatavaks VKG Elektrivõrgud Osaühingule.
- 3.6 Kanda isiklik 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 teatavastegemise päevast.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Endla Müür
Asjaajamisteenistuse juhataja
linnasekretäri ülesannetes