

NARVA LINNAVALITSUS



KORRALDUS

Narva

02.04.2008 nr 440-k

**Narva linna omandis oleva
26. Juuli tänava koormamine
isikliku kasutusõiguse seadmisega
AS Narva Soojusvõrk kasuks**

1. Asjaolud ja menetluse käik

18.03.2008.a esitas AS Narva Soojusvõrk (registrikood 10549419, asukohaga Oru tänav 2, Narva 20203) Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile Narva linna omandis olevale maale asukohaga Ida-Virumaa, Narva linn, 26. Juuli tänav (maaüksus pindalaga 15070 m²) avalduse tema kasuks servituudi seadmiseks. Isiklik servituut (isiklik kasutusõigus) on vajalik, et rajada Kreenholmi 50 kinnistule tehonorajatisena soojustorustik lähtuvalt „Kaubanduskeskus Kreenholmi 50 välisvõrgud, Narva Tööprojektist nr. AP 39-07.“

Välistrasside projekt on kooskõlastatud 11.02.2008.a Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti direktori poolt.

Küsimust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni istungil 27.03.2008.a (protokoll nr 3), kus otsustati seada isiklik kasutusõigus AS Narva Soojusvõrgu kasuks.

Narva Linnavalitsus pidas AS Narva Soojusvõrguga läbirääkimisi. AS Narva Soojusvõrk kooskõlastas Narva Linnavalitsuse korralduse eelnõu 26. märtsil 2008.a.

Isikliku kasutusõiguse seadmise tingimuseks on AS Narva Vesi nõusolek, kuna AS Narva Vesi on enne AS Narva Soojusvõrku taotlenud isikliku kasutusõiguse seadmist kinnistule 26. Juuli tänav. AS Narva Vesi esitas vastavasisulise nõusoleku 24.03.2008.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.

16. detsembri 2005.a määruse nr. 76 Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus § 2 lg 1 p 1 kohaselt on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustikutelgjoonest mõlemale poole alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m.

Isikliku kasutusõiguse alad ja kaitsevööndi alad on määratud lähtuvalt eeltoodust. Narva Linnavalitsuse korralduse eelnõus on tehtud ettepanek kohustada kinnistute ja kinnisasjade omanikku hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab soojustorustiku sihipärast kasutamist. Samuti järgima torustike 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. Rahuldada AS Narva Soojusvõrk taotlus ning seada isiklik kasutusõigus AS Narva Soojusvõrk (registrikood 10549419, asukohaga Oru tänav 2, Narva 20203) kasuks Narva linna omandis 26. Juuli tänav (maaüksus pindalaga 15070 m²) olevale maale ja sõlmida AS Narva Soojusvõrguga soojustorustiku ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldav notariaalne kokkulepe ning määrata isikliku kasutusõiguse ala ja soojustoru kaitsevööndi ala järgmiste tingimustega:

- 3.1.1 isikliku kasutusõiguse ning soojustorustiku kaitsevööndi ala kokku – 4 m², mis on skeemil tähistatud viirutatud alana (joonisel lisa 2).
 - 3.1.2 isikliku kasutusõiguse kestvus on tähtajatu ja tasuta;
 - 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 võib isiklikust kasutusõigusest ning soojustorustiku omamise õigusest tulenevate õiguste ja kohustuste teostamise üle anda kolmandale isikule;
 - 3.1.6 õigustatud isik kohustub:
 - 3.1.6.1 pärast kinnistul teostatud soojustorustiku ehitus-, hooldus- ja/või remonttööde lõpetamist oma kulul taastama tööde alustamise hetkeolukorra, juhindudes kehtestatud kaevetööde eeskirjadest, kui ei lepita teisiti kokku kinnistu valitsejaga.
 - 3.1.6.2 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.
 - 3.1.6.3 soojustorustiku 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 soojustorustiku 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 õigusite 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 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;
 - 3.1.6.7 isikliku kasutusõiguse kinnistul paikneva soojustorustiku 2 (kahe) kuu jooksul arvates kasutusõiguse lõppemist/ lõpetamisest ära vedama, kui pooled ei lepi kokku teisiti. Soojustorustiku äravedamise järel kohustub õigustatud isik taastama kinnistu seisukorra, milline see oli enne soojustorustiku äravedamist. 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;
 - 3.1.6.9 hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab AS Narva Vesi joogiveetorustiku sihipärasest kasutamisest, mille kaitsevöönd kattub soojustorustiku kaitsevööndiga;
 - 3.1.6.10 võimaldama AS Narva Vesi tasuta juurdepääsu mehhanismidega joogiveetorustiku plaaniliseks ja avariiliseks remontimiseks ja hooldamiseks;
 - 3.1.6.11 ehitus- ning edaspidistel remondi-, hooldustöödel ja kasutamisel hoiduma tegevusest, mis takistaks veevarustust;
-

3.1.7 kinnistu ja kinnisasja omanik kohustub:

- 3.1.7.1 hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab soojustorustiku sihipärasest kasutamist;
 - 3.1.7.2 järgima soojustorustiku 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 soojustorustiku majandamiseks.
 - 3.1.7.4 teavitama õigustatud isikut kinnistu valitseja muutmisest, teiste realservituutide ja isiklike servituutide seadmisest ja kinnistu võõrandamisest;
 - 3.1.7.5 kinnistu koormamisel teiste realservituutide ja isiklike servituutidega või soojustorustiku ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldava notariaalse kokkulepe sõlmimisel teavitama isikuid, kelle kasuks kinnistu koormatakse käesolevas punktis nimetatud isikliku kasutusõiguse seadmise tingimustest ja soojustorustiku ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldavast notariaalse kokkuleppe tingimustest;
 - 3.1.7.6 teavitama kinnistul tegutsevaid isikuid soojustorustiku kaitsevööndi olemasolust ja sellel kehtivatest piirangutest, samuti järgima nimetatud piiranguid oma tegevuses. Omanik on kohustatud hoiduma tegevusest, mis takistaks soojustorustiku majandamist, halvendaks korrashoidu ja/või ohustaks nende toimimist.
- 3.2 isikliku kasutusõiguse võib enne tähtaega kinnistusraamatust kustutada õigustatud isiku ja kinnistu omaniku kokkuleppel.
 - 3.3 AS Narva Soojustvõrk tasuda isikliku kasutusõiguse seadmisega seotud kulud (notaritasu ja riigilõivu).
 - 3.4 Narva linnapeal Tarmo Tammiste'1, isikukood 36208175216, linna nimel kirjutada alla punktis 3.1. nimetatud lepingule.
 - 3.5 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil teha korraldus teatavaks AS Narva Soojustvõrk.
 - 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 teatavakstegemise päevast.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär