

NARVA LINNAVALITSUS



KORRALDUS

Narva

02.04.2008 nr 441-k

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

1. Asjaolud ja menetluse käik

17.03.2008.a esitas AS Narva Vesi (registrikood 10369373, asukohaga Kulgu 4, Narva 20104) 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 tehnoajatisena kanalisatsiooni, sadevee- ja veevarustustorustik 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 Vesi kasuks.

Narva Linnavalitsus pidas AS Narva Veega läbirääkimisi. AS Narva Vesi kooskõlastas Narva Linnavalitsuse korralduse eelnõu 27. märtsil 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 surveeadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitise), 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 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 3.1.6.6 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 torustikuteljoonest 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 kanalisatsiooni, sadevee- ja veevarustustorustike 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 Vesi taotlus ning seada isiklik kasutusõigus AS Narva Vesi (registrikood 10369373, asukohaga Kulgu 4, Narva 20104) kasuks Narva linna omandis 26. Juuli tänav (maaüksus pindalaga 15070 m²) olevale maale ja sõlmida AS Narva Veega kanalisatsiooni, sadevee- ja veevarustustorustiku ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldav notariaalne kokkulepe ning määrata isikliku kasutusõiguse ala ja kanalisatsiooni toru kaitsevööndi ala järgmiste tingimustega:

3.1.1 isikliku kasutusõiguse ning kanalisatsiooni, sadevee- ja veevarustustorustiku kaitsevööndi alad kokku – 255 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 kanalisatsiooni, sadevee- ja veevarustustorustiku omamise õigusest tulenevate õiguste ja kohustuste teostamise üle anda kolmandale isikule;
- 3.1.6 õigustatud isik kohustub:
- 3.1.6.1 pärast kinnistul teostatud kanalisatsiooni, sadevee- ja veevarustustorustiku 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 kanalisatsiooni, sadevee- ja veevarustustorustiku 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 kanalisatsiooni, sadevee- ja veevarustustorustiku 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 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 kanalisatsiooni, sadevee- ja veevarustustorustiku 2 (kahe) kuu jooksul arvates kasutusõiguse lõpetamisest ära vedama, kui pooled ei lepi kokku teisiti. Kanalisatsiooni, sadevee- ja veevarustustorustiku äravedamise järel kohustub õigustatud isik taastama kinnistu seisukorra, milline see oli enne kanalisatsiooni, sadevee- ja veevarustustorustiku äravedamist. Kui õigustatud isik ei ole õigustatud isiku ja valitseja/kinnistu omaniku vahel kokkulepitud 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 ja kinnisasja omanik kohustub:
- 3.1.7.1 hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab kanalisatsiooni, sadevee- ja veevarustustorustiku sihipärast kasutamist;
-

- 3.1.7.2 järgima kanalisatsiooni, sadevee- ja veevarustustorustiku 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 kanalisatsiooni, sadevee- ja veevarustustorustiku majandamiseks.
- 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 või kanalisatsiooni, sadevee- ja veevarustustorustiku ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldava notariaalse kokkulepe sõlmimisel teavitama isikuid, kelle kasuks kinnistu koormatakse käesolevas punktis nimetatud isikliku kasutusõiguse seadmise tingimustest ja kanalisatsiooni, sadevee- ja veevarustustorustiku ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldavast notariaalse kokkuleppe tingimustest;
- 3.1.7.6 teavitama kinnistul tegutsevaid isikuid kanalisatsiooni, sadevee- ja veevarustustorustiku kaitsevööndi olemasolust ja sellel kehtivatest piirangutest, samuti järgima nimetatud piiranguid oma tegevuses. Omanik on kohustatud hoiduma tegevusest, mis takistaks kanalisatsiooni, sadevee- ja veevarustustorustiku 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 Veel 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 Vesi.
- 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