

NARVA LINNAVALITSUS



KORRALDUS

Narva

16.12.2009 nr 1474-k

Narva linna omandis oleva kinnistu Ancis Daumani tn 2 ja kinnistamisel oleva Ancis Daumani tänav lõik 1 koormamine isikliku kasutusõigusega VKG Elektrivõrgud OÜ kasuks

1. Asjaolud ja menetluse käik

09.12.2009.a esitas VKG Elektrivõrgud OÜ (registrikood 10855041, asukohaga Keresse 11, Narva 20309) Narva Linnavalitsusele Narva linna omandis olevale maale asukohaga Ida-Virumaa, Narva linn, Ancis Daumani tn 2 (katastritunnus 51104:001:0023) ja kinnistamisel olevale maatükile Ancis Daumani tänav lõik 1 (katastritunnus 51104:003:0055) avalduse tema kasuks servituudi seadmiseks. Isiklik servituut (isiklik kasutusõigus) on vajalik, et rajada nimetatud territooriumile tehnoarajatisena 6 kV maakaabelliin lähtuvalt projektitööst nr EL-03/11-2009 „Kangelaste pr 29 „Prisma kaubanduskeskus“ projekteeritava AJ-270 6-0/0,4 kV kaablitrass 6,0 kV“.

Küsimust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni istungil 09.12.2009. a (protokoll nr 12), kus otsustati seada isiklik kasutusõigus VKG Elektrivõrgud OÜ (registrikood 10855041, asukoht Keresse 11, Narva 20309) kasuks Narva linna omandis olevale maale asukohaga Ida-Virumaa, Narva linn, Ancis Daumani tn 2 (katastritunnus 51104:001:0023) ja kinnistamisel olevale maatükile Ancis Daumani tänav lõik 1 (katastritunnus 51104:003:0055). Sõlmida notariaalne leping Narva linnale kuuluvate kinnistute koormamiseks isikliku kasutusõigusega VKG Elektrivõrgud OÜ kasuks kinnistul maakaabelliini omamiseks.

2. Õiguslikud alused

Asjaõigusseaduse § 158 kohaselt on kinnisasja omanik kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kaabelliinitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldust või surveseadmestikku ja nende teenendamiseks 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 3.1.5.8 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 sätestatule isiklikule kasutusõigusele reaalservituudi vastavaid sätteid. Asjaõigusseaduse § 173 lg 1 kohaselt reaalservituudi seadmiseks vajalik asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud. Asjaõigusseaduse § 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 kaitsevõõndist tuleneva maa kasutamise kitsenduse talumise eest makstava iga-aastase tasu suurus on tehnovõrgu või -rajatise kaitsevõõndile 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 ärimaal – 0,5, tootmismaal – 0,25, transpordimaal – 0,1. Maa maksustamishinnad on: Ancis Daumani tn 2 – 804 425 krooni (katastriüksuse pindala 32177 m², maa sihtotstarve ärimaa 50% ja tootmismaa 50%), Ancis Daumani tänav lõik 1 – 72300 krooni (katastriüksuse pindala 12044 m², maa sihtotstarve transpordimaa 100%).

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007.a määruse nr 19 „Elektripaigaldise kaitsevõõndi ulatus ja kaitsevõõndis tegutsemise kord” § 2 lg 3 kohaselt maakaabelliini maa-ala kaitsevõõnd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Isikliku kasutusõiguse alad ja kaitsevõõndi 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 kaitsevõõndi 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.

Narva Linnavolikogu 21.06.2005 määrusega nr 20/57 ”Linnavara eeskirja” (edaspidi *Linnavara eeskiri*) punkti 69 alapunkti 1 kohaselt linna omandis olevale kinnisasjale isikliku servituudi seadmine on lubatud, kui see toimub isiku, kellel on selleks õigusaktidest tulenev õigus, nõudel ja kasuks. Antud juhul on VKG Elektrivõrgud OÜ-l asjaõigusseadusest tulenev õigus nõuda isikliku servituudi seadmist.

Linnavara eeskirja punkti 70 alapunkti 2 kohaselt linna omandis olevale kinnisasjale isikliku servituudi seadmise otsustab linnavalitsus kui see toimub Narva linna omandis oleval kinnisasjal asuva tehnovõrgu või rajatise omaniku kasuks.

3. Otsus

3.1 Rahuldada VKG Elektrivõrgud OÜ taotlus ning lubada seada isiklik kasutusõigus VKG Elektrivõrgud OÜ (registrikood 10855041, asukohaga Kerese 11, Narva 20309) kasuks Narva linna omandis olevale maale asukohaga Ida-Virumaa, Narva linn, Ancis Daumani tn 2 (katastritunnus 51104:001:0023) ja kinnistamisel olevale maatükile Ancis Daumani tänav lõik 1 (katastritunnus 51104:003:0055). Sõlmida notariaalne leping Narva linnale kuuluvate kinnistute koormamiseks isikliku kasutusõigusega VKG Elektrivõrgud OÜ kasuks kinnistul maakaabelliini omamiseks, VKG Elektrivõrgud OÜ lasuva elektrivõrgu arendamiskohustuse täitmise tagamiseks täiendavate elektriliinide ehitamiseks, elektriliinide remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks elektrivõrgu talituse tagamise eesmärgil (kõik nimetatud tegevused koos majandamine) ning isikliku kasutusõiguse tingimuste kindlaksmääramine järgmiste tingimustega:

3.1.1. isikliku kasutusõiguse ala – Ancis Daumani tn 2 kaabelliini pikkus on 42 m, kaitsevööndi ala – 88 m²; Ancis Daumani tänav lõik 1 kaabelliini pikkus – 164 m, kaitsevööndi ala – 344 m² mis on skeemil märgitud musta joonega.

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 1 (kahe) kuu jooksul arvates kasutusõiguse lõppemist/lõpetamisest ära vedama, kui pooled ei lepi kokku teisiti. Elektripaigalduse ära vedamise järel kohustub õigustatud isik taastama kinnistu seisukorra, milline see oli enne elektripaigalduse ära vedamist. Kui õigustatud isik ei ole tähtajaks rajatist ära vedanud, korraldab kinnistu omanik rajatise lammutamise ja kinnistu heakorrastamise õigustatud isiku kulul;

3.1.5.8. nõustuma kinnistule teiste realservituutide ja isiklike servituutide seadmisel nende kandmisega kinnistusraamatusse käesolevas punktis nimetatud isikliku kasutusõigustega samale järjekohale selle eest tasu nõudmata;

3.1.5.9. maksuma enne isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu sõlmimist isikliku kasutusõiguse kogu kestvuse aja (50 aasta) eest tasu 515,75 krooni (10,315 krooni aasta eest).

3.1.6. kinnistu omanik kohustub:

3.1.6.1. hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab maakaabelliini sihipärast 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 realservituutide ja isiklike servituutide seadmisest ja kinnistu võõrandamisest;

3.1.6.5. kinnistu koormamisel teiste realservituutide 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 Kanda isiklik kasutusõigus kinnistusraamatusse.

3.3 Isikliku kasutusõiguse võib enne tähtaega kinnistusraamatust kustutada õigustatud isiku ja kinnistu omaniku kokkuleppel.

3.4 VKG Elektrivõrgud OÜ kannab isikliku kasutusõiguse seadmisega seotud kulud (notaritasu ja riigilõiv).

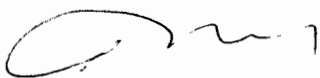
3.5 Narva linnapeal Tarmo Tammiste'1, isikukood 36208175216, linna nimel kirjutada alla punktis 3.1. nimetatud lepingule.

4. Rakendussätted

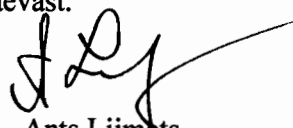
4.1 Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametil teha korraldus teatavaks VKG Elektrivõrgud Osühingule.

4.2 Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.

4.3 Korraldust võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates asjaosalistele korralduse teatavakstegemise päevast.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär