

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS



Narva

22.09.2010 nr 1114-k

Narva linna omandis oleva kinnistu Joala tänava lõik 1 koormamine isikliku kasutusõigusega Eesti Gaas AS kasuks

1. Asjaolud ja menetluse käik

16.08.2010. a esitas AS Eesti Gaas (registrikood 10178905, asukohaga Liivalaia 9, Tallinn 10118) Narva Linnavalitsusele avalduse Narva linna omandis olevale maa-alale asukohaga Ida-Virumaa, Narva linn, Joala tänava lõik 1 (katastritunnus 51105:004:0184) tema kasuks isikliku kasutusõiguse seadmiseks. Isiklik kasutusõigus on vajalik, et ehitada nimetatud territooriumile Joala tn 6 kinnistul asuva tarbija jaoks tehnorajatisena maa-alune B-kategooria gaasitorustik.

Isikliku kasutusõiguse ese: maagaasitorustik – tehnorajatis, pikkusega ca 17,5 jm. Katastriüksust koormava ala suurus on ca 32 m².

Küsimust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 08.09.2010 istungil (protokoll nr 9), kus otsustati seada ASi Eesti Gaas (registrikood 10178905, asukohaga Liivalaia 9, Tallinn 10118) kasuks isiklik kasutusõigus Narva linna omandis olevale maa-alale asukohaga Ida-Virumaa, Narva linn, Joala tänava lõik 1 (katastritunnus 51105:004:0184) ning sõlmida notariaalne leping Narva linnale kuuluva kinnistu koormamiseks isikliku kasutusõigusega AS Eesti Gaas kasuks kinnistul gaasitorustiku ehk tehnorajatisse omamiseks, AS Eesti Gaas lasuva gaasitorustiku arendamiskohustuse täitmise tagamiseks, gaasitorustiku remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil eksploateerimiseks gaasitorustiku talitluse tagamise eesmärgil (kõik nimetatud tegevused koos majandamine) ning isikliku kasutusõiguse tingimuste kindlaksmääramine eelpoolnimetatud tingimustel.

2. Õiguslikud alused

Asjaõigusseaduse § 158¹ lõige 1 kohaselt kinnisasja omanik on kohustatud taluma oma kinnisasjal tehnovõrku või -rajatist ja lubama selle ehitamist kinnisasjale, kui tehnovõrk või -rajatis on vajalik avalikes huvides ja puudub muu tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus tehnovõrguga või -rajatisega liituda sooviva isiku tarbimiskoha ühendamiseks tehnovõrguga või -rajatisega või tehnovõrgu või -rajatisse arendamiseks. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub muu hulgas isikule, kellele laieneb maagaasiseaduse § 18 lõikes 2 sätestatud kohustus või kes on vastavas piirkonnas tegutsev võrguettevõtja kaugkütteseaduse tähenduses. Käesolevas lõikes sätestatud talumiskohustus tekib kinnisasja sundvõõrandamise seaduses sätestatud korras sundvalduse seadmiseks.

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse, asjaõigusseaduse, asjaõigusseaduse rakendamise seaduse, ehitusseaduse, planeerimisseaduse ja kinnisasja sundvõõrandamise seaduse muutmise seaduse seletuskirjas on märgitud, et kuna pooled saavad alati sõlmida vabatahtlikke kokkuleppeid, jääb sundvalduse regulatsioon neile omanikele, kes mingil põhjusel ei esita planeerimisprotsessis oma vastuväiteid, kuid pole hiljem nõus ka servituudi või kasutusvaldusega tehnovõrkude või – rajatiste rajamiseks.

Samuti tuleneb muutmise seaduse seletuskirjast, et ka avalikes huvides ehitatavate tehnovõrkude ja –rajatiste puhul ei ole sundvalduse seadmine ainuvõimalik ega ka esmane viis talumiskohustuse tekkimiseks. Eeldatakse, et avalikes huvides vajaliku tehnovõrgu või –rajatise rajaja ning kinnisasja omanik saavutavad kokkuleppe kinnisasja koormamiseks.

Asjaõigusseaduse (edaspidi ka *AÕS*) § 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.

AÕS § 226 lõike 2 kohaselt kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või -rajatis, ei ole isikliku kasutusõiguse üleandmiseks või koormamiseks kinnisasja omaniku nõusolek vajalik. Linnavalitsuse korralduse eelnõu punkti 3.1.5.6 kohaselt peab õigustatud isik teatama kinnisasja valitsejale tehnovõrgu kasutusõiguse üleminekust kinnisasja valitsejale kolme tööpäeva jooksul.

AÕS § 228 kohaselt kohaldatakse lisaks paragrahvides 225-227 sätestatud isiklikule kasutusõigusele reaalservituudi vastavaid sätteid. Asjaõigusseaduse § 173 lõike 1 kohaselt reaalservituudi seadmiseks vajalik asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud. Asjaõigusseaduse § 179 lõike 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.

Küttegaasi ohutuse seaduse § 10 lõike 3 kohaselt gaasipaigalduse kaitsevõõndi ulatuse kehtestab Vabariigi Valitsus tulenevalt gaasipaigalduse ohutasemest, survest ja asukohast.

Vabariigi Valitsuse 2. juuli 2002.a määruse nr. 212 „Gaasipaigalduse kaitsevõõndi ja D-kategooria gaasipaigalduse hooldusriba ulatus” § 2 punkti 1 kohaselt on B-kategooria gaasitorustiku korral maa alla paigutamisel 1(üks) meeter.

Isikliku kasutusõiguse alad ja kaitsevõõndi alad on määratud lähtuvalt eeltoodust. Narva Linnavalitsuse korralduse eelnõus on tehtud ettepanek kohustada kinnisasja omaniku hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab gaasitorustiku sihipärasest kasutamist. Samuti järgima gaasitorustiku 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 Linnavalikogu 21.06.2005 määruse nr 20/57 „Linnavara eeskiri” (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 Eesti Gaas AS-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 Eesti Gaas AS taotlus ning lubada seada isiklik kasutusõigus AS Eesti Gaas (registrikood 10178905, asukohaga Liivalaia 9, Tallinn 10118) kasuks Narva linna omandis olevale kinnistule asukohaga Ida-Virumaa, Narva linn, Joala tänava lõik 1 (katastritunnus 51105:004:0184). Sõlmida notariaalne leping Narva linnale kuuluva kinnistu koormamiseks isikliku kasutusõigusega Eesti Gaas AS kasuks kinnistul maa-aluse gaasitorustiku ehitamiseks järgmistel tingimustel:

3.1.1. isikliku kasutusõiguse ala – Narva linnas Joala tänava lõik 1, maagaasitorustiku pikkus on 17,50 m, kaitsevööndi ala kokku – 32,5 m², mis on skeemil märgitud rohelise joonega.

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 kohustub:

3.1.5.1. pärast kinnistul teostatud gaasitorustiku 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. gaasitorustiku 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 gaasitorustiku 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. teatama kinnistu valitsejale isikliku kasutusõiguse üleminekust või isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste ja kohustuste teostamise üleandmisest kolmandale isikule 3 tööpäeva jooksul alates isikliku kasutusõiguse üleminekust või kohustuste teostamise üleandmisest arvates;

3.1.5.7. ära vedama isikliku kasutusõigusega koormatud kinnistul paikneva gaasitorustiku 1 (ühe) kuu jooksul arvates kasutusõiguse lõppemist/lõpetamisest, kui pooled ei lepi kokku teisiti. Gaasipaigaldise äravedamise järel kohustub õigustatud isik taastama kinnistu seisukorra, nagu see oli enne gaasipaigaldise äravedamist. 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 reaalservituutide ja isiklike servituutide seadmisel nende kandmisega kinnistusraamatusse käesolevas punktis nimetatud isikliku kasutusõigustega samale järjekohale selle eest tasu nõudmata;

3.1.6. kinnistu omanik kohustub:

3.1.6.1. hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab gaasipaigaldise sihipärast kasutamist;

3.1.6.2. järgima gaasitorustiku 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 mehhanismide tasuta juurdepääsu gaasitorustiku 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 gaasitorustiku ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldava notariaalse kokkulepe sõlmimisel teavitama isikuid, kelle kasuks kinnistu koormatakse, käesolevas punktis nimetatud isikliku kasutusõiguse seadmise tingimustest ja gaasitorustiku ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldava notariaalse kokkuleppe tingimustest;

3.1.6.6. teavitama kinnistul tegutsevaid isikuid tehno rajatise kaitsevööndi olemasolust ja selles kehtivatest piirangutest, samuti järgima nimetatud piiranguid oma tegevuses. Omanik on kohustatud hoiduma tegevusest, mis takistaks gaasi torustiku majandamist, halvendaks gaasi torustiku korrashoidu ja/või ohustaks gaasitorustiku toimimist.

3.2. Kanda isiklik kasutusõigus kinnistusraamatusse.

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

3.4. Eesti Gaas AS kannab isikliku kasutusõiguse seadmisega seotud kulud (notaritasu ja riigilõiv).

3.5. Volitada Narva linnapead Tarmo Tammiste't, isikukood 36208175216, linna nimel kirjutama alla punktis 3.1. nimetatud lepingule.

4. Rakendussätted

4.1 Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametil teha korraldus teatavaks Eesti Gaas Aktsiaseltsile.

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