

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS



Narva

03.11.2010 nr 1362-k

Narva linna omandis oleva kinnisasja (Tähe tänava kinnistu) koormamine isikliku kasutusõigusega AS Narva Vesi kasuks

1. Asjaolud ja menetluse käik

21.09.2010.a ja 24.09.2010 esitas AS Narva Vesi (registrikood 10369373, asukohaga Kulgu 4, 20104 Narva) Narva Linnavalitsusele Narva linna omandis olevale maale asukohaga Ida-Virumaa, Narva linn, Tähe tänava (katastritunnus 51104:002:0139), avalduse tema kasuks servituudi seadmiseks. Servituut (isiklik kasutusõigus) on vajalik seoses Tähe tänava 12, 14, 16 kinnistute jaoks veetorustiku ehitamisega vastavalt projektidele 64-10, 76-10, VK-201.

1) Kuni Tähe 12 majani (ühendussõlmest V1 kuni ühendussõlmene V2) vastavalt projektile 76-10 isikliku kasutusõiguse ese: veetorustik pindalaga 19 m², läbimõõt 32, pikkus 9 m, kaitsevööndi laius 4 m. Isikliku kasutusõiguse ala on käesoleva korralduse juurde lisatud skeemil nr 1 märgitud rohelise joonega.

Isikliku kasutusõiguse kestvus: tähtajatu. Kasutusõiguse tasu maksmine alates 01.01.2009.a liinirajatise talumise eest vastavalt Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatavale korrale. Vastavalt asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (AÕSRS) § 15⁴ lg 2 arvestuslik tasu suurus on 0,22 krooni aastas.

2) Kuni Tähe 14 majani (ühendussõlmest V1 kuni ühendussõlmene V2) vastavalt projektile 64-10 isikliku kasutusõiguse ese: veetorustik pindalaga 16 m², läbimõõt 32, pikkus 8 m, kaitsevööndi laius 4 m. Isikliku kasutusõiguse ala on käesoleva korralduse juurde lisatud skeemil nr 2 märgitud rohelise joonega.

Isikliku kasutusõiguse kestvus: tähtajatu. Kasutusõiguse tasu maksmine alates 01.01.2009.a liinirajatise talumise eest vastavalt Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatavale korrale. Vastavalt AÕSRS § 15⁴ lg 2 arvestuslik tasu suurus on 0,19 krooni aastas.

3) Kuni Tähe 16 majani (ühendussõlmest V1 kuni ühendussõlmene V2) vastavalt projektile VK-201 isikliku kasutusõiguse ese: veetorustik pindalaga 16 m², läbimõõt 32, pikkus 8 m, kaitsevööndi laius 4 m. Isikliku kasutusõiguse ala on käesoleva korralduse juurde lisatud skeemil nr 3 märgitud rohelise joonega.

Isikliku kasutusõiguse kestvus: tähtajatu. Kasutusõiguse tasu maksmine alates 01.01.2009.a liinirajatise talumise eest vastavalt Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatavale korrale. Vastavalt AÕSRS § 15⁴ lg 2 arvestuslik tasu suurus on 0,19 krooni aastas.

AS Narva Vesi kannab eelnimetatud isikliku kasutusõiguse seadmise seotud kulud (notaritasu ja riigilõivu).

Arvesse võttes, et eelnimetatud arvestuslik tasu tehnovõrgu- ja rajatise talumise eest on liiga väike ning AS Narva Vesi on Narva linna osalusega ettevõtte teeb Linnavara- ja Majandusamet ettepaneku seada tähtajatu ning tasuta isiklik kasutusõigus AS Narva Vesi (registrikood 10369373, asukohaga Kulgu 4, 20104 Narva) kasuks Narva linna omandis asukohaga Ida-Virumaa, Narva linn, Tähe tänava (katastritunnus 51104:002:0139) olevale kinnistule.

Küsimust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni istungil 06.10.2010 (protokoll nr 10), kus otsustati:

1. Rahuldada AS Narva Vesi taotlus ning seada tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus AS Narva Vesi (registrikood 10369373, asukohaga Kulgu 4, 20104 Narva) Narva Linnavalitsusele Narva linna omandis olevale kinnistule asukohaga Ida-Virumaa, Narva linn, Tähe tänava (katastritunnus 51104:002:0139). Sõlmida notariaalne leping Narva linnale kuuluva kinnistu koormamiseks isikliku kasutusõigusega AS Narva Vesi kasuks kinnistutel veetorustiku ehk tehnorajatise omamiseks, AS Narva Vesi lasuva veetorustiku arendamiskohustuse täitmise tagamiseks, veetorustiku remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks veetorustiku talituse tagamise eesmärgil (kõik nimetatud tegevused koos majandamine) ning isikliku kasutusõiguse tingimuste kindlaksmääramine eelpoolnimetatud tingimustel.
2. Linnavara- ja Majandusametil esitada antud küsimus Narva Linnavalitsuse istungile korralduse vastuvõtmiseks.

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 -rajatiselega liituda sooviva isiku tarbimiskoha ühendamiseks tehnovõrguga või -rajatiselega või tehnovõrgu või -rajatise arendamiseks. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub muu hulgas isikule, kellele laieneb ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse § 7 lõikes 1 sätestatud kohustus. Käesolevas lõikes sätestatud talumiskohustus tekib kinnisasja sundvõõrandamise seaduses sätestatud korras sundvalduse seadmisega.

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 sätestatule isikliku kasutusõigusele realservituudi vastavaid sätteid. Asjaõigusseaduse § 173 lg 1 kohaselt realservituudi (antud juhul isikliku kasutusõiguse) seadmiseks vajalik asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud. Asjaõigusseaduse § 179 lg 1 kohaselt, kui realservituuti (antud juhul isikliku kasutusõiguse) 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 tingingustel ei ole sätestatud teisiti.

Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seaduse § 3¹ lõike 3 kohaselt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatuse kehtestab keskkonnaminister määrusega, lähtudes ehitiste otstarbest, asukohast, paigaldamissügavusest ja läbimõõdust. Keskkonnaministri 16.12.2005. a määruse nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ § 2 lõike 1 punkti 1 kohaselt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 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 kinnisasja omaniku hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab veetorustiku sihipärasest kasutamist. Samuti järgima veetorustiku 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 kinnistust kasutamiseks või kinnistul tööde teostamiseks.

Narva Linnavolikogu 21.06.2005 määruse nr 20/57 „Linnavara eeskiri“ (edaspidi *Linnavara eeskiri*) punkti 69 punkti 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 AS-l Narva Vesi asjaõigusseaduse tulenev õigus nõuda isikliku servituudi seadmist.

Linnavara eeskirja punkti 70 punkti 2 kohaselt linna omandis olevale kinnisasjale isikliku servituudi seadmise otsustab linnavalitsus kui see toimub Narva linna omandis oleval kinnisasjal asuva tehnoõrgu või -rajatise omaniku kasuks ning vastavalt Linnavara eeskirja punktile 71³ Narva linna omandis oleva kinnisasja koormamiseks vajaliku asjaõiguslepingu allkirjastab linna nimel linnapea.

3. Otsus

3.1 Seada isiklik kasutusõigus AS Narva Vesi (registrikood 10369373, asukohaga Kulgu 4, 20104 Narva) (edaspidi ka *õigustatud isik*) kasuks Narva linna omandis asukohaga Ida-Virumaa, Narva linn, Tähe tänava (katastritunnus 51104:002:0139) olevale kinnistule veetorustiku ehitamiseks ning majandamiseks (sh veetorustiku remontimine, korrashoid, hooldamine, kasutamine ja muul viisil eksploateerimine veetorustiku talituse tagamise eesmärgil) järgmistel tingimustel:

3.1.1. kuni Tähe 12 majani (ühendussõlmest V1 kuni ühendussõlmeni V2) vastavalt projektile 76-10 isikliku kasutusõiguse ese: veetorustik pindalaga 19 m², läbimõõt 32, pikkus 9 m, kaitsevööndi laius 4 m. Isikliku kasutusõiguse ala on käesoleva korralduse juurde lisatud skeemil nr 1 märgitud rohelise joonega;

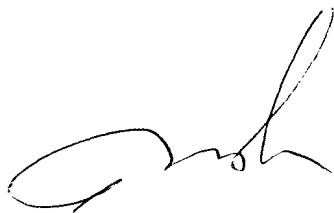
3.1.2. kuni Tähe 14 majani (ühendussõlmest V1 kuni ühendussõlmeni V2) vastavalt projektile 64-10 isikliku kasutusõiguse ese: veetorustik pindalaga 16 m², läbimõõt 32, pikkus 8 m, kaitsevööndi laius 4 m. Isikliku kasutusõiguse ala on käesoleva korralduse juurde lisatud skeemil nr 2 märgitud rohelise joonega;

- 3.1.3. kuni Tähe 16 majani (ühendussõlmest V1 kuni ühendussõlmeni V2) vastavalt projektile VK-201 isikliku kasutusõiguse ese: veektorustik pindalaga 16 m², läbimõõt 32, pikkus 8 m, kaitsevööndi laius 4 m. Isikliku kasutusõiguse ala on käesoleva korralduse juurde lisatud skeemil nr 3 märgitud rohelise joonega;
- 3.1.4. isiklik kasutusõigus seatakse tähtajata ja tasuta;
- 3.1.5. õigustatud isik kohustub:
 - 3.1.5.1.pärast teenival kinnistul teostatud veektorustiku ehitus-, hooldus- ja/või remonttööde lõpetamist oma kulul taastama tööde alustamise hetkeolukorra, juhitudes kehtestatud kaevetööde eeskirjadest, kui ei lepita teisiti kokku kinnistu omanikuga;
 - 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.veektorustiku avarii viivitamatult likvideerima ja rakendama abinõud teeniva kinnisasja omanikule 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 veektorustiku 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.teenival kinnistul paikneva veektorustiku 2 (kahe) kuu jooksul arvates servituudi lõppemisest ära vedama, kui pooled ei lepi kokku teisiti. Veektorustiku ära vedamise järel kohustub õigustatud isik taastama kinnistu seisukorra, milline see oli enne veektorustiku ära vedamist. Kui õigustatud isik ei ole õigustatud isiku ja kinnistu omaniku vahel kokkulepitud tähtajaks rajatist ära vedanud, korraldab kinnistu valitseja rajatise lammutamise ja kinnistu heakorrasdamise õigustatud isiku kulul;
- 3.1.6. kinnistu omanik/valitseja kohustub:
 - 3.1.6.1.hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab veektorustiku sihipärast kasutamist;
 - 3.1.6.2.järgima veektorustiku 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 veetorustiku 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 piiratud asjaõigusega või veetorustiku ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldava notariaalse kokkulepe sõlmimisel teavitama isikuid, kelle kasuks kinnistu koormatakse realservituudi seadmise tingimustest ja veetorustiku ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldavast notariaalse kokkuleppe tingimustest;
- 3.1.6.6.teavitama kinnistul tegutsevaid isikuid veetorustiku kaitsevööndi olemasolust ja sellel kehtivatest piirangutest, samuti järgima nimetatud piiranguid oma tegevuses. Omanik/valitseja on kohustatud hoiduma tegevusest, mis takistaks veetorustiku majandamist, halvendaks korrashoidu ja/või ohustaks selle toimimist.
- 3.2. Sõlmida AS-ga Narva Vesi notariaalselt tõestatud asjaõigusleping korralduse punktis 3.1 nimetatud kinnistu isikliku kasutusõigusega koormamiseks ning kanda isiklik kasutusõigus kinnistusraamatusse.
- 3.3. AS Narva Vesi kannab isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu sõlmimisega seotud kulud (notaritasu ja riigilõiv).
- 3.4. Volitada Narva linnapead Tarmo Tammiste't linna nimel alla kirjutama käesoleva korralduse punktis 3.2. nimetatud isikliku kasutusõiguse seadmise lepingule.

4. Rakendussätted

- 4.1 Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametil teha korraldus teatavaks asjaosalistele.
- 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
