

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS



Narva

17.11.2010 nr 1437-k

Narva linna omandis oleva kinnistu Tallinna maantee lõik 5 koormamine isikliku kasutusõigusega VKG Elektrivõrgud OÜ kasuks

1. Asjaolud ja menetluse käik

04.11.2011 esitas VKG Elektrivõrgud OÜ (registrikood 10855041, asukohaga Kerese 11, Narva 20309) Narva Linnavalitsusele avalduse Narva linna omandis olevale maale asukohaga Ida-Virumaa, Narva linn, Tallinna maantee lõik 5 (katastritunnus 51103:005:0006) tema kasuks isikliku kasutusõiguse seadmiseks. Isiklik kasutusõigus on vajalik, et rajada nimetatud Narva linna omandis olevale kinnistule Tallinna maantee lõik 5 tehnorajatisena 0,4 kV maakaabelliin lähtuvalt tööprojektist nr 1001.E „0,4 kV kaabelliini projekteerimine alajaamast nr 207 Tallinna mnt kergliiklusteeni“.

Maakabeliini pikkus on 9 m, kaitsevööndi ulatus on 1 meeter mõlemale poole. Isikliku kasutusõigusega koormatava ala suurus on kokku 18 m².

Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15⁴ lg 2 kohaselt kinnisasja omanikule tema kinnisasjal paikneva tehnovõrgu või -rajatise talumise või tehnovõrgu või -rajatise kaitsevööndist tuleneva maa kasutamise kitsenduse talumise eest makstava iga-aastase tasu suurus on tehnovõrgu või -rajatise kaitsevööndile 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 transpordimaal – 0,1. Tallinna maantee lõik 5 maa maksustamishind on 10 900 krooni (katastriüksuse pindala 30 147 m²).

Tasu isikliku kasutusõiguse kogu kestvuse aja (50 aasta) eest on 0,33 krooni (s. o 0,0065 krooni aastas). Kuna tegemist on väikese summaga, pidas Narva Linnavalituse linnavarakomisjon antud juhul isikliku kasutusõiguse tasu kehtestamist ebaotstarbekaks.

Küsimust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni istungil 10.11.2010. a (protokoll nr 11), kus otsustati 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, Tallinna maantee lõik 5 (katastritunnus 51103:005:0006). Isiklik kasutusõigus seada tasuta. Sõlmida notariaalne leping Narva linnale kuuluvate kinnistute koormamiseks isikliku kasutusõigusega VKG Elektrivõrgud OÜ kasuks kinnistul maakaabelliini omamiseks.

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 -rajatise arendamiseks. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub muu hulgas isikule, kellele

laieneb elektrituruseaduse § 65 lõikes 1 ja § 66 lõikes 1 sätestatud kohustus. Käesolevas lõikes sätestatud tulumiskohustus 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 tulumiskohustuse 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 vaid teatama kinnisasja valitsejale tehnovõrgu kasutusõiguse üleminekust kinnisasja valitsejale kolme tööpäeva jooksul.

AÕS § 228 kohaselt kohaldatakse lisaks paragrahvides 225-227 sätestatudle isiklikule kasutusõigusele reaalservituudi vastavaid sätteid. Asjaõigusseaduse § 173 lg 1 kohaselt reaalservituudi (antud juhul isikliku kasutusõiguse) seadmiseks vajalik asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud. Asjaõigusseaduse § 179 lg 1 kohaselt, kui reaalservituuti (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 tehinguga ei ole sätestatud teisiti.

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määruse nr 19 „Elektripaigalduse kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise korra” § 2 lõike 3 kohaselt on maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Isikliku kasutusõiguse alad ja kaitsevööndi alad on määratud lähtuvalt eeltoodust. Tehakse ettepanek kohustada kinnistute ja kinnisasjade omaniku hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab kaabelliini sihipärast kasutamist. Samuti järgima kaabelliini 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.

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 punkti 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 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 VKG Elektrivõrgud OÜ (registrikood 10855041, asukohaga Kereze 11, Narva 20309) (edaspidi ka *õigustatud isik*) kasuks Narva linna (edaspidi ka *kohustatud isik*) omandis olevale maale asukohaga Ida-Virumaa, Narva linn, Tallinna maantee lõik 5 (katastritunnus 51103:005:0006) elektri maakaabeliinide (edaspidi ka *maakabeliinid*) ehitamiseks ning majandamiseks (sh maakaabeliinide remontimine, korrashoid, hooldamine, kasutamine ja muul viisil ekspluateerimine maakaabeliinide talituse tagamise eesmärgil) järgmistel tingimustel:

3.1.1. isikliku kasutusõiguse ala – Tallinna maantee lõik 5: pikkus - 9 m, kaitsevööndi pindala – 18 m². Lisatud joonisel on maakaabeliin märgitud punase joonega;

3.1.2. isikliku kasutusõiguse kestvus on 50 aastat;

3.1.3. isiklik kasutusõigus seatakse tasuta;

3.1.4. isiklikust kasutusõigusest tulenevate õigustatud isiku kõikide õiguste teostamine on võimalik ka õigustatud isiku poolt volitatud kolmandate isikute poolt.

3.1.5. õigustatud isik kohustub:

3.1.5.1. pärast kinnistul teostatud maakaabeliini 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. maakabeliini 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 maakaabeliini 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 kinnistul paikneva maakaabeliini 1 (ühe) kuu jooksul arvates isikliku kasutusõiguse lõppemisest/lõpetamisest, kui pooled ei lepi kokku teisiti. Elektripaigaldise äravedamise järel kohustub õigustatud isik taastama kinnistu seisukorra, milline see oli enne elektripaigaldise äravedamist. Kui õigustatud isik ei ole tähtajaks rajatist ära vedanud, korraldab kinnistu omanik rajatise lammutamise ja kinnistu heakorrestamise 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/valitseja kohustub:
- 3.1.6.1.hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab maakaabelliini sihipärasest kasutamist;
- 3.1.6.2.järgima maakaabelliini kaitsevööndi alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi ning nõudma seda ka isikult, 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 omaniku/valitseja muutmisest, teiste reaalservituutide ja isiklike servituutide seadmisest ja kinnistu võõrandamisest;
- 3.1.6.5.kinnistu koormamisel teiste reaalservituutide 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 võimaldava notariaalse kokkuleppe tingimustest;
- 3.1.6.6.teavitama kinnistul tegutsevaid isikuid elektripaigaldise kaitsevööndi olemasolust ja selles kehtivatest piirangutest, samuti järgima nimetatud piiranguid oma tegevuses. Kinnistu omanik/valitseja on kohustatud hoiduma tegevusest, mis takistaks elektrivõrgu majandamist, halvendaks elektrivõrgu korrashoidu ja/või ohustaks elektrivõrgu toimimist.
- 3.2.Sõlmida VKG Elektrivõrgud OÜ-ga notariaalselt tõestatud asjaõigusleping korralduse punktis 3.1 nimetatud kinnistu isikliku kasutusõigusega koormamiseks.
- 3.3.VKG Elektrivõrgud OÜ kannab isikliku kasutusõiguse seadmisega seotud kulud (notaritasu ja riigilõiv).
- 3.4.Narva linnapeal Tarmo Tammiste'1 linna nimel kirjutada alla korralduse punktis 3.2 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 (Jaama 26, 41532 JÕHVI) 30 päeva jooksul arvates asjaosalistele korralduse teatavastegemise päevast.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär