

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS



Narva

16.11.2011 nr 1063-k

**Narva linna omandis olevate kinnistute Rahu tn 36b ja
Rahu tänav lõik 8 koormamine isikliku kasutusõigusega
VKG Elektrivõrgud OÜ kasuks**

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

25.10.2011 esitas Osaühing VKG ELEKTRIVÕRGUD, registrikood 10855041, Narva Linnavalitsusele avalduse Narva linna omandis olevatele kinnistutele asukohaga Ida-Virumaa, Narva linn, Rahu tn 36b (katastritunnus 51104:001:0005) ja Rahu tänav lõik 8 (katastritunnus 51104:001:0097), tema kasuks isikliku kasutusõiguse seadmiseks. Isiklik kasutusõigus on vajalik, et ümber tõsta nimetatud Narva linna omandis olevatele kinnistutele keskpinge kaabelliinid lähtuvalt projektitööst nr 056 „Keskpinge kaablite ümbertõstmise Rahu tn 36b, Narva, Ida-Viru maakond välisvõrkude elektripaigaldise tööprojekt“.

Isikliku kasutusõiguse ala (kaitsevööndi ulatus on 1 meeter mõlemale poole):

- Rahu tn 36b – kaabelliini pikkus on 121,5 m, kaitsevööndi pindala – 243 m²;
- Rahu tänav lõik 8 – pikkus on 18 m, kaitsevööndi pindala – 36 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 on maa sihtotstarbe koefitsient ärimaal (Rahu tn 36b) – 0,5 ja transpordimaal (Rahu tänav lõik 8) – 0,1. Rahu tn 36b maa maksustamishind on 13 664,31 eurot (katastriüksuse pindala 4 275 m²). Rahu tänav lõik 8 maa maksustamishind on 383,47 eurot (katastriüksuse pindala 1 004 m²).

Tasu isikliku kasutusõiguse kogu kestvuse aja (50 aasta) eest on:

- Rahu tn 36b – 194,18 eurot (s. o 3,8835 eurot aastas);
- Rahu tänav lõik 8 – 0,69 eurot (s. o 0,01375 eurot aastas).

Küsimust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 02.11.2011.a koosolekul (protokoll nr 13), kus otsustati rahuldada VKG Elektrivõrgud OÜ taotlus ning lubada seada isiklik kasutusõigus VKG Elektrivõrgud OÜ (registrikood 10855041, asukohaga Kereze 11, Narva 20309) kasuks Narva linna omandis olevale maale asukohaga Ida-Virumaa, Narva linn, Rahu tn 36b (katastritunnus 51104:001:0005) ja Rahu tänav lõik 8 (katastritunnus 51104:001:0097), kestvusega 50 aastat. Kehtestada Rahu tn 36b kinnistule iga-aastane isikliku kasutusõiguse tasu suuruses 3,88 eurot. Isiklik kasutusõigus Rahu tänav lõik 8 kinnistule seada tasuta, kuna isikliku kasutusõiguse tasu on antud juhul väike ja selle kehtestamine ebaotstarbekas. Sõlmida notariaalne leping Narva linnale kuuluvate kinnistute koormamiseks isikliku kasutusõigusega VKG Elektrivõrgud OÜ kasuks, mis on vajalik kinnistutel 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 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 vaid teatama kinnisasja valitsejale tehnovõrgu kasutusõiguse üleminekust kinnisasja valitsejale kolme tööpäeva jooksul.

AÕS § 228 kohaselt kohaldatakse lisaks paragrahvides 225-227 sätestatule 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 isiklikku kasutusõigust) 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 omanikku hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab kaabelliini sihipärasest 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.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seadusele § 30 lõike 1 punkti 2 kohaselt linnavalitsus lahendab ja korraldab kohaliku elu küsimusi, mis volikogu määruste või otsustega või linna põhimäärusega on pandud täitmiseks valitsusele.

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.

Vastavalt Linnavara eeskirja punkti 70 alapunktile 1 otsustab linna omandis olevale kinnisasjale isikliku kasutusõiguse seadmise linnavalitsus, kui see toimub Narva linna omandis oleval kinnisasjal asuva tehnovõrgu või -rajatise omaniku kasuks ning punkti 71³ kohaselt Narva linna omandis oleva kinnisasja koormamiseks vajaliku asjaõiguslepingu allkirjastab linna nimel linnapea.

3. OTSUS

- 3.1. Seada isiklik kasutusõigus Osahüingu VKG ELEKTRIVÕRGUD, registrikood 10855041, (edaspidi ka *õigustatud isik*) kasuks Narva linna (edaspidi ka *kinnistu valitseja ja omanik*) omandis olevatele kinnistutele Narvas aadressidel Rahu tn 36b (katastritunnus 51104:001:0005) ja Rahu tänav lõik 8 (katastritunnus 51104:001:0097) (edaspidi ka *kinnistu*) elektri maakaabelliinide (edaspidi ka *maakaabelliinid*) ümbertõstmiseks ning majandamiseks (sh maakaabelliinide remontimine, korrashoid, hooldamine, kasutamine ja muul viisil ekspluateerimine maakaabelliinide talituse tagamise eesmärgil) järgmistel tingimustel:
 - 3.1.1. isikliku kasutusõiguse ala:
 - Rahu tn 36b – kaabelliini pikkus on 121,5 m, kaitsevööndi ulatus 1 m mõlemale poole, kaitsevööndi pindala – 243 m², mis on lisatud plaanil tähistatud punase joonega;
 - Rahu tänav lõik 8 – kaabelliini pikkus on 18 m, kaitsevööndi ulatus 1 m mõlemale poole, kaitsevööndi pindala – 36 m², mis on lisatud plaanil tähistatud punase joonega
 - 3.1.2. isikliku kasutusõiguse kestvus on 50 aastat;
 - 3.1.3. Rahu tn 36b kinnistule seatava isikliku kasutusõiguse iga-aastase tasu suurus on 3,88 eurot, isiklik kasutusõigus Rahu tänav lõik 8 kinnistule 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 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 koosõlastust 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 teostavate 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 maakaabelliini 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 tähtjaks 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/valitseja 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 omaniku/valitseja muutumisest, 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 kokkuleppe 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 kinnistute isikliku kasutusõigusega koormamiseks.
 - 3.3. VKG Elektrivõrgud OÜ kannab isikliku kasutusõiguse seadmisega seotud kulud (notaritasu ja riigilõiv).
 - 3.4. Volitada Narva linnapead Tarmo Tammiste't allkirjastama Narva linna nimel korralduse punktis 3.2 nimetatud leping.
-

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametil teha korraldus teatavaks Osaühingule VKG ELEKTRIVÕRGUD.
- 4.2. Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.
- 4.3. Korraldust võib vaidlustada, esitades kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale 30 päeva jooksul arvates Narva Linnavalitsuse poolt korralduse teatavakstegemisest.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär