

# NARVA LINNAVALITSUS



## KORRALDUS

Narva

20.02.2008 nr 220-k

**Kinnisvaravalduse AS omandis oleva kinnistu  
Kreenholmi tn. 50 koormamine  
isikliku kasutusõiguse seadmisega  
Narva Linna kasuks**

### 1. Asjaolud ja menetluse käik

11.02.2008.a esitas Kinnisvaravalduse AS (registrikood 10434202, asukohaga Põrguvälja tee 3, Pildi küla, 75301 Harjumaa) Narva Linnavalitsusele Kinnisvaravalduse AS omandis olevale maale asukohaga Ida-Virumaa, Narva linn, Kreenholmi tn. 50 (katastritunnus 51105:003:0203), avalduse servituudi seadmiseks Narva linna kasuks. Isiklik servituut (isiklik kasutusõigus) on vajalik, et rajada Kreenholmi tn. 50 kinnistule tehonorajatisena uus kanalisatsiooni torustik, lähtuvalt „Kaubanduskeskus Kreenholmi 50, Narva välisvõrgud ümberpaigalduse projektist töö nr AP 39-07”.

Küsimust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni istungil 14.02.2008.a (protokoll nr. 2), kus otsustati seada isiklik kasutusõigus Narva linna (registrikood 75008485, asukohaga Peetri plats 5, Narva 20308) kasuks Kinnisvaravalduse AS omandis olevale maale asukohaga Ida-Virumaa, Narva linn, Kreenholmi tn. 50 (katastritunnus 51105:003:0203) ja sõlmida Kinnisvaravalduse AS-ga kanalisatsiooni torustiku ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldav notariaalne kokkulepe.

Narva Linnavalitsus pidas Kinnisvaravalduse AS-ga läbirääkimisi. Kinnisvaravalduse AS kooskõlastas Narva Linnavalitsuse korralduse eelnõu 15. veebruaril 2008.a.

### 2. Õiguslikud alused

Asjaõigusseaduse § 158 kohaselt on kinnisasja omanik kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks 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 kulusi. 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 3.1.5.7 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 realservituudile 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 1 (ühe) nädala jooksul.

Asjaõigusseaduse § 228 kohaselt kohaldatakse lisaks paragrahvides 225-227 sätestatud isiklikule kasutusõigusele realservituudi vastavaid sätteid. Asjaõigusseaduse § 172 lg 1 kohaselt realservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma ja lg 2 kohaselt realservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on realservituudi teostamisel abistava tähendusega. § 173 lg 1 kohaselt realservituudi seadmiseks vajalik asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud. § 179 lg 1 kohaselt, kui realservituuti 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 tinginguga ei ole sätestatud teisiti.

16. detsembri 2005.a määruse nr. 76 Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus § 2 lg 1 p 1 kohaselt on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustikutelgjoonest mõlemale poole 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 kinnistute ja kinnisasjade omanikku hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab kanalisatsiooni torustiku sihipärasest kasutamist. Samuti järgima kanalisatsiooni toru 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.

Vastavalt Narva Linnavolikogu 21.06.2005 määrusega nr 20/57 "Linnavara eeskirja" punktile 67.2. otsustuse linnavara koormamise kohta, kui linna omandis olev kinnisasi koormatakse isikliku kasutusõigusega võtab vastu Linnavalitsus.

### **3. Otsus**

3.1. Rahuldada Kinnisvaravalduse AS taotlus ning seada isiklik kasutusõigus Narva linna (registrikood 75008485, asukohaga Peetri plats 5, Narva 20308) kasuks Kinnisvaravalduse AS omandis Kreenholmi tn. 50 (katastritunnus 51105:003:0203) olevale kinnistule ja sõlmida Kinnisvaravalduse AS-ga kanalisatsiooni torustiku ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldav notariaalne kokkulepe ning määrata isikliku kasutusõiguse ala ja kanalisatsiooni toru kaitsevööndi ala järgmiste tingimustega:

- 3.1.1 isikliku kasutusõiguse ja kanalisatsiooni toru kaitsevööndi ala – 540 m<sup>2</sup>, mis on skeemil tähistatud viirutatud alana (joonis lisa 1).
- 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 Kinnisvaravalduse AS poolt kinnistul teostatud kanalisatsioonitorustiku ümberehitustöid jääma kanalisatsioonitorustiku hooldajaks.

3.1.5.2 teavitama kinnistu valitsejat plaanilistest hooldus- ja remonttöödest vähemalt 3 (kolm) päeva enne tööde alustamist. Avariiremondi korral alustab õigustatud isik vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teatades kinnistu valitsejat.

3.1.5.3 kanalisatsioonitorustiku avarii viivitamatult likvideerima ja rakendama abinõud kinnistu omanikule kahju tekitamise vältimiseks. Avariiremondi vajadusel võib õigustatud isik viivitamatult, ilma kooskõlastust taotlemata alustada vajalike töödega, kui ta teatab sellest esimesel võimalusel kinnistu valitsejale. Avariiks loetakse kanalisatsioonitorustiku 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 1 (ühe) nädala jooksul alates isikliku kasutusõiguse üleminekust või kohustuste teostamise üleandmisest arvates;

3.1.5.7 nõustuma kinnistule teiste realservituutide 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 välja ehitama ja kandma kõik kulutused, mis kaasnevad kanalisatsioonitorustiku ümberehitusega;

3.1.6.2 hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab kanalisatsioonitorustiku sihipärasest kasutamisest;

3.1.6.3 järgima kanalisatsioonitorustiku 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;

3.1.6.4 võimaldama tasuta juurdepääsu mehhanismidega kanalisatsioonitorustiku majandamiseks.

3.1.6.5 teavitama õigustatud isikut kinnistu valitseja muutmisest, teiste realservituutide ja isiklike servituutide seadmisest ja kinnistu võõrandamisest;

3.1.6.6 kinnistu koormamisel teiste realservituutide ja isiklike servituutidega või kanalisatsioonitorustiku ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldava notariaalse kokkulepe sõlmimisel teavitama isikuid, kelle kasuks kinnistu koormatakse käesolevas punktis nimetatud isikliku kasutusõiguse seadmise tingimustest ja kanalisatsioonitorustiku ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldavast notariaalse kokkuleppe tingimustest;

- 3.1.6.7 teavitama kinnistul tegutsevad isikuid kanalisatsioonitorustiku kaitsevööndi olemasolust ja selles kehtivatest piirangutest, samuti järgima nimetatud piiranguid oma tegevuses. Omanik on kohustatud hoiduma tegevusest, mis takistaks kanalisatsioonitorustiku majandamist, halvendaks kanalisatsioonitorustiku korrashoidu ja/või ohustaks kanalisatsioonitorustiku toimimist.
- 3.2 isikliku kasutusõiguse võib enne tähtaega kinnistusraamatust kustutada õigustatud isiku ja kinnistu omaniku kokkuleppel.
- 3.3 Kinnisvaravalduse AS-l tasuda isikliku kasutusõiguse seadmisega seotud kulud (notaritasu ja riigilõivu).
- 3.4 Narva linnapeal Tarmo Tammiste'1, isikukood 36208175216, linna nimel kirjutada alla punktis 3.1. nimetatud lepingule.
- 3.5 Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaaneerimise Ametil teha korraldus teatavaks Kinnisvaravalduse AS-le.
- 3.6 Kanda isiklik kasutusõigus kinnistusraamatusse.

#### **4. Rakendussätted**

- 4.1 Käesolev korraldus jõustub seaduses sätestatud korras.
- 4.2 Korraldust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates Narva Linnavalitsuse poolt korralduse teatavakstegemise päevast.



Tarmo Tammiste  
Linnapea



Ants Liimets  
Linnasekretär