



Narva

18.04.2012. a nr 312-k

Narva linna omandis oleva kinnisasja Hariduse tänav lõik 4 koormamine reaalservituudiga kinnisasjade Tallinna mnt 19c ja Hariduse tn 5 kasuks

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

04.04.2012.a esitas FAMA Invest OÜ (registrikood 11135542) Narva Linnavalitsusele avalduse, milles palutakse seada Narva linna omandis olevale kinnisasjale Hariduse tänav lõik 4 (katastritunnus 51101:004:0129) reaalservituut FAMA Invest OÜ omandis olevate kinnisasjade Tallinna mnt 19c (katastritunnus 51101:004:0109) ja Hariduse tn 5 (katastritunnus 51101:004:0110) kasuks maa-aluste vabavoolsete kanalisatsioonitorude paigaldamiseks:

- Kinnisasja Tallinna mnt 19c kasuks rajatakse kanalisatsioonitoru pikkusega 9,6 meetrit, läbimõõduga 315 mm ja sügavusega 1,9 meetrit.
- Kinnisasja Hariduse tn 5 kasuks rajatakse kanalisatsioonitoru pikkusega 9,2 meetrit, läbimõõduga 160 mm ja sügavusega 1,6 meetrit.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

Asjaõigusseaduse (edaspidi AÕS) § 158 lõike 1 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 ehitise), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. AÕS § 158 lõike 2 kohaselt võib kinnisasja omanik nõuda teise kinnisasja omanikult kinnisasja koormamist reaalservituudiga. Vastavalt AÕS § 158 lõike 3 esimesele lausele reaalservituudi täpsem sisu, tehnovõrgu või -rajatise asukoht, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel.

Tulenevalt AÕS § 172 lõikest 1 reaalservituut 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.

Vastavalt AÕS § 179 lõikele 1, 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.

Keskkonnaministri 16.12.2005 määruse nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus” (edaspidi Määrus) § 2 lõike 2 punktide 1 ja 2 kohaselt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on vastavalt alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul ja mis on paigaldatud kuni 2 m

sügavusele - 2 m ning 250 mm ja suurem siseläbimõõduga torustikul ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2,5 m.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi *KOKS*) § 22 lõike 1 punkti 6 kohaselt volikogu ainupädevusse kuulub linnavara valitsemine, kasutamine ja käsutamise korra kehtestamine. Narva linna omandis olevale kinnisasjale reaalservituudi seadmist reguleerib Narva Linnavolikogu 21.06.2005 määrus nr 20/57 „Linnavara eeskiri” (edaspidi *Linnavara eeskiri*).

Lähtuvalt Linnavara eeskirja punkti 67 alapunktist 1 linna omandis olevale kinnisasjale reaalservituudi seadmine on lubatud, kui see toimub isiku, kellel on selleks õigusaktidest tulenev õigus, nõudel ja kasuks. Antud juhul on FAMA Invest OÜ asjaõigusseadusest tulenev õigus nõuda kinnistute koormamist reaalservituudiga.

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

Vastavalt Linnavara eeskirja punktile 68 linna omandis olevale kinnisasjale reaalservituudi seadmise otsustab linnavalitsus.

AÕS § 173 lõike 1 kohaselt reaalservituudi seadmiseks vajalik asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud ning Linnavara eeskirja punkti 71³ alusel Narva linna omandis oleva kinnisasja koormamiseks vajaliku asjaõiguslepingu allkirjastab linna nimel linnapea.

3. OTSUS

3.1. Koormata Narva linna (edaspidi ka *omanik*) omandis oleva kinnisasja asukohaga Narvas aadressil Hariduse tänav lõik 4 (katastritunnus 51101:004:0129, edaspidi *teeniv kinnisasi*) reaalservituutidega FAMA Invest OÜ (registrikood 11135542, asukoht Viljandi mnt 13, Tartu, 50412, edaspidi *õigustatud isik*) omandis olevate kinnisasjade asukohaga Narvas aadressidel Tallinna mnt 19c (katastritunnus 51101:004:0109, edaspidi *valitsev kinnisasi 1*) ja Hariduse tn 5 (katastritunnus 51101:004:0110, edaspidi *valitsev kinnisasi 2*) kasuks.

3.1.1. Teenivale kinnisasjale rajatakse järgmised tehnorajatised:

- maa-alune vabavoolne kanalisatsioonitrass (pikkus 9,6 m, kanalisatsioonitoru diameeter 315 mm, toru paigaldamissügavus 1,9 m, kaitsevööndi ulatus 2,5 meetrit mõlemale poole, kaitsevööndi ala 48 m²), mis on lisas 1 tähistatud punase joonega;
- maa-alune vabavoolne kanalisatsioonitrass (pikkus 9,2 m, kanalisatsioonitoru diameeter 160 mm, toru paigaldamissügavus 1,6 m, kaitsevööndi ulatus 2 meetrit mõlemale poole, kaitsevööndi ala 36,8 m²), mis on lisas 1 tähistatud roheline joonega.

3.2. Valitseva kinnisasja 1 ja valitseva kinnisasja 2 kasuks kehtestatakse järgmised reaalservituudi tingimused:

3.2.1. reaalservituut annab õiguse kasutada teeniva kinnisasja ulatuses, mis on vajalik tehnorajatise ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja/või remontimiseks ning nõuda tehnorajatise kaitsevööndi ulatuses kasutuspiirangute järgimist vastavalt õigusaktides sätestatule;

3.2.2. reaalservituut seatakse tähtajatult ja tasuta;

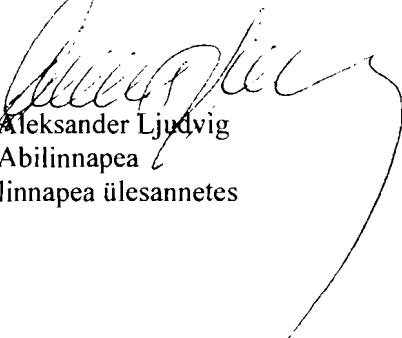
3.2.3. õigustatud isik kohustub:

- 3.2.3.1. pärast teenival kinnisasjal teostatud tehno rajatise ehitus-, hooldus- ja/või remonttööde lõpetamist taastama oma kulul tööde alustamise hetkeolukorra, juhindudes kehtestatud kaevetööde eeskirjadest, kui teeniva kinnisasja omanikuga ei lepita kokku teisiti;
- 3.2.3.2. teavitama teeniva kinnisasja omanikku plaanilistest hooldus- ja remonttöödest vähemalt 1 (kuu) enne tööde alustamist. Avariiremondi korral alustab õigustatud isik vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teavitades teeniva kinnisasja omanikku.
- 3.2.3.3. viivitamatult likvideerima tehno rajatise avarii 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 teeniva kinnisasja omanikule. Avariiks loetakse tehno rajatise ootamatut või juhuslikku purunemist, tehnovõrkude seiskumist või muud riket, mille tulemusena võib tekkida märkimisväärne materiaalne kahju;
- 3.2.3.4. servituudist tulenevate õiguste teostamisel tegutsema heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks teeniva kinnisasja omaniku ja/või mistahes kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist, kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid;
- 3.2.3.5. hüvitama tema ja/või tema õigusi teostavate kolmandate isikute poolt servituudi teostamisega seotud tegevusest või tegevusetusest tuleneva teeniva kinnisasja omanikule ja/või mistahes kolmandale isikule tekitatud kahju täies ulatuses.
- 3.2.3.6. ära vedama teenival kinnisasjal paiknevad tehno rajatised 2 (kahe) kuu jooksul arvates servituudi lõppemisest, kui pooled ei lepi kokku teisiti. Tehno rajatise äravedamise järel kohustub õigustatud isik taastama teeniva kinnisasja endisesse seisukorda, nagu see oli enne tehno rajatise äravedamist. Kui õigustatud isik ei ole õigustatud isiku ja teeniva kinnisasja omaniku vahel kokkulepitud tähtajaks rajatist ära vedanud, korraldab teeniva kinnisasja omanik rajatise lammutamise ja teeniva kinnisasja heakorrastamise õigustatud isiku kulul;
- 3.2.4. teeniva kinnisasja omanik kohustub:
 - 3.2.4.1. hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab tehno rajatise sihipärast kasutamist;
 - 3.2.4.2. järgima tehno rajatise kaitsevööndi alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi ning nõudma seda ka isikutelt, kelle kasuks on teenivale kinnisasjale seatud piiratud asjaõigus või kellel on lepingust tulenev õigus teeniva kinnisasja kasutamiseks või teenival kinnisasjal tööde teostamiseks;
 - 3.2.4.3. võimaldama tasuta juurdepääsu mehhanismidega tehno rajatise majandamiseks;
 - 3.2.4.4. teavitama õigustatud isikut teeniva kinnisasja valitseja muutumisest, teiste realservituutide ja isiklike servituutide seadmisest ja teeniva kinnisasja võõrandamisest;
 - 3.2.4.5. teeniva kinnisasja koormamisel teiste piiratud asjaõigustega või tehno rajatise ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldava notariaalse kokkuleppe sõlmimisel teavitama isikuid, kelle kasuks teeniv kinnisasi koormatakse, realservituudi seadmise tingimustest ja tehno rajatise ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldava notariaalse kokkuleppe tingimustest;
 - 3.2.4.6. teavitama teenival kinnisasjal tegutsevaid isikuid tehno rajatise kaitsevööndi olemasolust ja sellel kehtivatest piirangutest, samuti järgima nimetatud piiranguid


- oma tegevuses. Teeniva kinnisasja omanik on kohustatud hoiduma tegevusest, mis takistaks tehnoarajatise torustiku majandamist, halvendaks korrashoidu ja/või ohustaks selle toimimist.
- 3.3. Sõlmida FAMA Invest OÜ-ga notariaalselt tõestatud asjaõigusleping korralduse punktis 3.1 nimetatud teeniva kinnisasja realservituudiga koormamiseks ning kanda realservituut kinnistusraamatusse.
 - 3.4. FAMA Invest OÜ kannab realservituudi seadmisega seotud kulud (notaritasu ja riigilõiv).
 - 3.5. Volitada Narva linnapead Tarmo Tammiste't, allkirjastama Narva linna nimel korralduse punktis 3.3 nimetatud leping.

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, esitades kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale 30 päeva jooksul arvates Narva Linnavalitsuse poolt korralduse teatavakstegemisest.



Aleksander Ljudvig
Abilinnapea
linnapea ülesannetes



Ants Liimets
Linnasekretär