

# NARVA LINNAVALITSUS



## KORRALDUS

Narva

03.12.2014. a nr 1470-k

### **Narva linna omandis oleva kinnisasja Tallinna mnt 50b koormamine isikliku kasutusõigusega AS Narva Vesi kasuks**

#### **1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

13.11.2014 esitas AS Narva Vesi (registrikood 10369373, asukohaga Kulgu 4, 20104 Narva) Narva Linnavalitsusele taotluse Narva linna omandis olevale maale asukohaga Ida-Virumaa, Narva linn, Tallinna mnt 50b (katastritunnus 51102:005:0036), tema kasuks isikliku kasutusõiguse seadmiseks. Isiklik kasutusõigus on vajalik seoses Tallinna mnt 50b kinnistu jaoks ühisveetorustiku (V1045) ehitamisega lähtuvalt EA Reng AS poolt koostatud tööprojektist nr 967 „Narva vee- ja kanalisatsioonisüsteemide rekonstrueerimise projekteerimis- ja ehitustööd“.

Isikliku kasutusõiguse ala (kaitsevööndi laius on 2 m mõlemale poole torustiku telgjoonest): ühisveetorustiku pikkus - 73,2 m, läbimõõt - De160 mm, kaitsevööndi ala moodustab 293 m<sup>2</sup>.

Isiklik kasutusõigus palutakse seada tähtajatult ja tasuta.

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

#### **2. ÕIGUSLIKUD ALUSED**

Asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> 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 ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse § 7 lõikes 1 sätestatud kohustus. Käesolevas lõikes sätestatud talumiskohustus tekib kinnisasja sundvõõrandamise seaduses sätestatud korras sundvalduse seadmiselega.

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 realservituudile.

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 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.

Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seaduse § 3<sup>1</sup> 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 sihipärast 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 kinnistu 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 tehnovõrgu või -rajatise omaniku kasuks ning vastavalt Linnavara eeskirja punktile 71<sup>3</sup> 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, Tallinna mnt 50b (katastritunnus 51102:005:0036, registriosa nr 3630509) olevale kinnistule ühisveetorustiku ehitamiseks ning majandamiseks (sh veetorustiku remontimine, korrashoid, hooldamine, kasutamine ja muul viisil eksploateerimine veetorustiku talituse tagamise eesmärgil) järgmistel tingimustel:
  - 3.1.1. Isikliku kasutusõiguse ala (kaitsevööndi laius on 2 m mõlemale poole torustiku telgjoonest): ühisveetorustiku pikkus - 73,2 m, läbimõõt - De160 mm, kaitsevööndi ala moodustab 293 m<sup>2</sup>. Lisatud plaanil on planeeritud ühisveetorustiku kaitsevööndi pindala märgitud punase värviga viirutatud alana;
  - 3.1.2. isiklik kasutusõigus seatakse tähtajatult ja tasuta;
  - 3.1.3. õigustatud isik kohustub:
    - 3.1.3.1. pärast teenival kinnistul teostatud veetorustiku ehitus-, hooldus- ja/või remonttööde lõpetamist oma kulul taastama tööde alustamise hetkeolukorra, juhindudes kehtestatud kaevetööde eeskirjadest, kui ei lepita teisiti kokku kinnistu omanikuga;
    - 3.1.3.2. 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.

- 3.1.3.3. veetorustiku 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 veetorustiku ootamatut või juhuslikku purunemist, tehnovõrkude seiskumist või muud riket, mille tulemusena võib tekkida märkimisväärne materiaalne kahju;
- 3.1.3.4. 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;
- 3.1.3.5. 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.
- 3.1.3.6. 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;
- 3.1.3.7. teenival kinnistul paikneva veetorustiku 2 (kahe) kuu jooksul arvates servituudi lõppemisest ära vedama, kui pooled ei lepi kokku teisiti. Veetorustiku äravedamise järel kohustub õigustatud isik taastama kinnistu seisukorra, milline see oli enne veetorustiku äravedamist. Kui õigustatud isik ei ole õigustatud isiku ja kinnistu omaniku vahel kokkulepitud tähtjaks rajatist ära vedanud, korraldab kinnistu valitseja rajatise lammutamise ja kinnistu heakorrastamise õigustatud isiku kulul;
- 3.1.4. kinnistu omanik/valitseja kohustub:
  - 3.1.4.1. hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab veetorustiku sihipärast kasutamist;
  - 3.1.4.2. 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 kinnistu kasutamiseks või kinnistul tööde teostamiseks;
  - 3.1.4.3. võimaldama tasuta juurdepääsu mehhanismidega veetorustiku majandamiseks;
  - 3.1.4.4. teavitama õigustatud isikut kinnistu valitseja muutmisest, teiste reaalservituutide ja isiklike servituutide seadmisest ja kinnistu võõrandamisest;
  - 3.1.4.5. kinnistu koormamisel teiste piiratud asjaõigusega või veetorustiku ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldava notariaalse kokkulepe sõlmimisel teavitama isikuid, kelle kasuks kinnistu koormatakse reaalservituudi seadmise tingimustest ja veetorustiku ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldavast notariaalse kokkuleppe tingimustest;
  - 3.1.4.6. 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 Eduard Easti allkirjastama Narva linna nimel korralduse punktis 3.2 nimetatud leping.




#### 4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.
- 4.2. **Narva Linna Arenduse ja Õkonoomika Ametil teha korraldus teatavaks AS-le Narva Vesi.**
- 4.3. Korraldust võib vaidlustada, esitades kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale 30 päeva jooksul arvates Narva Linnavalitsuse poolt korralduse teatavakstegemisest.



Eduard East  
Linnapea



Ants Liimets  
Linnasekretär