

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS



Narva

03.10.2007 nr 1451-k

**Narva linna omandis oleva kinnistu
26. Juuli tn 4 koormamine
isikliku kasutusõiguse seadmisega
Maxima Eesti OÜ kasuks**

1. Asjaolud ja menetluse käik

06.09.2007.a esitas Maxima Eesti OÜ (registrikood 10765896, asukohaga Peterburi tee 47, Tallinn 11415) Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametile Narva linna omandis olevale maale asukohaga Ida-Virumaa, Narva linn, 26. Juuli tn 4, (katastritunnus 51105:003:0216), avalduse tema kasuks servituudi seadmiseks. Isiklik servituut (isiklik kasutusõigus) on vajalik, et rajada Kreenholmi 52 kinnistule tehnorajatisena kanalisatsiooni torustik lähtuvalt „Välistrasside ümberpaigalduse projektist nr K.01.07 Kreenholmi 52 ja 54”.

Ülalpool nimetatud välistrasside projekt on kooskõlastatud 23.08.2007.a Narva linnavalitsuse peaarhitekti poolt tingimusega, et välisvõrkude paigaldamiseks väljaspool krundipiire tuleb taotleda maaomanikelt isiklike kasutusõiguse seadmist.

Küsimust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni istungil 25.09.2007.a (protokoll nr. 10), kus otsustati seada isiklik kasutusõigus Maxima Eesti OÜ (registrikood 10765896, asukohaga Peterburi tee 47, Tallinn 11415) kasuks Narva linna omandis 26. Juuli tn 4, (katastritunnus 51105:003:0216) olevale kinnistule ja sõlmida Maxima Eesti OÜ-ga kanalisatsiooni torustiku ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldav notariaalne kokkulepe.

Narva Linnavalitsus pidas Maxima Eesti OÜ-ga läbirääkimisi. Maxima Eesti OÜ kooskõlastas Narva Linnavalitsuse korralduse eelnõu 28. septembril 2007.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 3.1.7.9 sätestatud

õigustatud isiku kohustus nõustuda kinnistule teiste reaalservituutide 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 reaalservituudile 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 3.1.7.7 kohaselt peab õigustatud isik teatama kinnisasja valitsejale tehnovõrgu kasutusõiguse üleminekust kinnisasja valitsejale kolme tööpäeva jooksul.

Asjaõigusseaduse § 228 kohaselt kohaldatakse lisaks paragrahvides 225-227 sätestatudle isiklikule kasutusõigusele reaalservituudi vastavaid sätteid. Asjaõigusseaduse § 172 lg 1 kohaselt 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 ja lg 2 kohaselt reaalservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega. § 173 lg 1 kohaselt reaalservituudi seadmiseks vajalik asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud. § 179 lg 1 kohaselt, 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.

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 sotsiaalmaal – 0,25. Maa maksustamishind on 26. Juuli tn 4 sotsiaalmaa sihtotstarbega kinnistul maatüki maksustamishinna Keskkonnaministri 30. novembri 2001. aasta määruse nr. 50 „Maa korralise hindamise tulemuste kehtestamine lisa 47” kohaselt 25kr/m².

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 Maxima Eesti OÜ taotlus ning seada isiklik kasutusõigus Maxima Eesti OÜ (registrikood 10765896, asukohaga Peterburi tee 47, Tallinn 11415) kasuks Narva linna omandis 26. Juuli tn 4, (katastritunnus 51105:003:0216) olevale kinnistule ja sõlmida Maxima Eesti OÜ-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 – 112 m², mis on skeemil tähistatud viirutatud alana (joonis lisa 1).
- 3.1.2 isikliku kasutusõiguse kestvus on 50 aastat;
- 3.1.3 õigustatud isikul on õigus vastavalt Narva Arhitektuuri-ja Linnaplaneerimise Ameti poolt kinnitatud projektile ehitatava kanalisatsiooni toru ehitamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks ning kasutamiseks 50 aasta jooksul;
- 3.1.4 isikliku kasutusõiguse ja kanalisatsiooni toru omamise õiguse ennetähtaegse lõpetamise aluseks on kehtestatud detailplaneering, kui detailplaneeringuga nähakse ette tehnoarajatiste likvideerimine;
- 3.1.5 isiklik kasutusõigus on üleantav;
- 3.1.6 õigustatud isik võib isiklikust kasutusõigusest ning kanalisatsiooni toru omamise õigusest tulenevate õiguste ja kohustuste teostamise üle anda kolmandale isikule;
- 3.1.7 õigustatud isik kohustub:
 - 3.1.7.1 pärast kanalisatsiooni toru valmis ehitamist heakorrastama tööde teostamise ala ning taastama ümbritseval alal oma kulul tööde alustamisele eelnenud olukorra, kui ei lepita teisiti kokku kinnistu valitsejaga ning iga liiki hooldus-, remondi- ja rekonstrueerimistööde lõpetamisel oma kulul taastama tööde alustamisele eelnenud olukorra, mis vastab kehtestatud kaevetööde eeskirjale;
 - 3.1.7.2 teavitama kinnistu valitsejat ja teisi isikuid, kelle kasuks on seatud kinnistul tehnovõrgu omamist võimaldav asjaõigus või sõlmitud kinnisasjal kanalisatsiooni toru ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldav notariaalne kokkulepe tehtavate plaaniliste hooldus-ja remonttööde soovist iga tööde teostamisele eelneva aasta 31. detsembriks ning kinnistu kasutamise kinnistu valitsejaga eelnevalt kirjalikult kooskõlastama;
 - 3.1.7.3 hoidma kanalisatsiooni toru alaliselt heas seisukorras. Selleks vajalikud parandustööd ja uuendused on õigustatud isik kohustatud teostama kinnistu valitsejaga kokkulepitud tähtajaks. Kui õigustatud isik ei lõpeta kokkulepitud tähtajaks vajalikke töid, on kinnistu omanik õigustatud laskma teostada vajalikud tööd õigustatud isiku kulul;
 - 3.1.7.4 kanalisatsiooni toru 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 kanalisatsiooni toru ootamatut või juhuslikku purunemist, tehnovõrkude seiskumist või muud riket, mille tulemusena võib tekkida märkimisväärne materiaalne kahju;
 - 3.1.7.5 kanalisatsiooni toru avarii ja avarii likvideerimise käigus linnale tekitatud kahju täielikult hüvitama 10 tööpäeva jooksul pärast kokkulepet kinnistu või kinnisasja valitsejaga hüvitise suuruse osas;
 - 3.1.7.6 hüvitama kinnistu või kinnisasja omanikule kanalisatsiooni torule tehtud vajalikud parendused eelnevalt kokkulepitud summa ulatuses, kui parendused tehakse seoses kinnistut või kinnisasja läbiva tee ehitamisega või rekonstrueerimisega tingimusel, et omanik on teavitanud õigustatud isikut

- kanalisatsiooni toru ümbertõstmise või ehitamise vajadusest sellele eelneval aastal;
- 3.1.7.7 isikliku kasutusõiguse üleminekust või isiklikust kasutusõigusest või kinnisasjale kanalisatsiooni toru ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldavast notariaalsest kokkuleppest tulenevate õiguste ja kohustuste teostamise üleandmisest kolmandale isikule teatama kinnistu või kinnisasja valitsejale 3 tööpäeva jooksul alates isikliku kasutusõiguse üleminekust või kohustuste teostamise üleandmisest arvates;
- 3.1.7.8 isikliku kasutusõiguse või kinnisasjale kanalisatsiooni toru ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldavast notariaalsest kokkuleppest tulenevate õiguste lõppemisel kinnistu omaniku nõudel kanalisatsiooni toru ära vedama. Kui õigustatud isik ei ole tähtjaks rajatist ära vedanud, korraldab kinnistu omanik rajatise lammutamise ja maa-ala heakorrastamise õigustatud isiku kulul;
- 3.1.7.9 nõustuma kinnistule teiste reaalservituutide ja isiklike servituutide seadmisel nende kandmisega kinnistusraamatusse käesolevas punktis nimetatud isikliku kasutusõigustega samale järjekohale selle eest tasu nõudmata;
- 3.1.7.10 maksuma isikliku kasutusõiguse kogu kestvuse aja eest tasu 350 krooni, mis moodustab isikliku kasutusõiguse alale vastava maksustamishinnast aasta kohta 7 krooni enne isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu sõlmimist;
- 3.1.7.11 kinnistu või kinnisasja omaniku esitatud arvete tähtjaks mittetasumisel maksuma viivist 1 % maksmata summalt iga viivitatud päeva eest;
- 3.1.8 kinnistu ja kinnisasja omanik kohustub:
- 3.1.8.1 hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab kanalisatsiooni toru sihipärasest kasutamist;
- 3.1.8.2 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;
- 3.1.8.3 võimaldama tasuta juurdepääsu mehhanismidega kanalisatsiooni toru ehitamiseks, teenindamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks;
- 3.1.8.4 teavitama õigustatud isikut kinnistu või kinnisasja valitseja muutmisest, teiste reaalservituutide ja isiklike servituutide seadmisest ja kinnistu või kinnisasja võõrandamisest;
- 3.1.8.5 kinnistu koormamisel teiste reaalservituutide ja isiklike servituutidega või kanalisatsiooni toru ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldava notariaalse kokkulepe sõlmimisel teavitama isikuid, kelle kasuks kinnistu koormatakse käesolevas punktis nimetatud isikliku kasutusõiguse seadmise tingimustest ja kanalisatsiooni toru ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldavast notariaalse kokkuleppe tingimustest;
- 3.2 isikliku kasutusõiguse võib enne tähtaega kinnistusraamatust kustutada õigustatud isiku ja kinnistu omaniku kokkuleppel.
- 3.3 Maxima Eesti OÜ-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 Maxima Eesti Osatühingule.
- 3.6 Kanda reaalservituut 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