



KORRALDUS

Narva

15.04.2020 nr 260-k

Linnavara tasuta kasutamise lepingu muutmine (Põhja tn 2, Narva puurkaev)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Narva Linnavolikogu 20.04.2017 otsusega nr 25 „Kinnistule aadressil Põhja tn 2, Narva hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimise otsustamine“ nõustuti hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimisega Narva linna (edaspidi ka hoonestaja) kasuks aiandusühistu OKTOOBER (registrikood 80008464) (edaspidi ka omanik) omandis olevale kinnistule aadressil Põhja tn 2, Narva (katastritunnus 51107:001:0063, maa sihtotstarve – ärimaa 100%, pindala 1 187 m², registriosa nr 528809), puurkaevu ja seda teenindavate rajatiste ehitamiseks ja selle edasiseks teenindamiseks (sh otsuses loetletud aiandusühistute veega varustamise tagamise eesmärgil).

Narva linna ja AÜ Oktoober vahel sõlmiti 21.06.2017. a hoonestusõiguse seadmise leping, ostueesõiguse seadmise leping ja asjaõigusleping (Narva notar Sergei Nikonov, registrinumber 2093) (edaspidi ka *HÕ leping*). Hoonestusõiguse seadmise eesmärgiks on HÕ lepingu punkti 4.2 kohaselt AÜ-le Oktoober kuuluvale kinnistule puurkaevu ehitamine selle kaudu põhjaveekihi (Kambriumi-Vendi Voronka põhjaveekogum) põhjavee võtmiseks.

HÕ lepingu punkti 4.3 kohaselt puurkaevu ehitamise järgselt võivad puurkaevu kasutada järgmised aiandusühistud: AÜ Oktoober (registrikood 80008464), AÜ Tervis Plus (registrikood 80025132), AÜ Düün (registrikood 80021453), AÜ Višnja (registrikood 80015205), AÜ Adonis ja Salvia (registrikood 80038583) ja AÜ Punane Moon (registrikood 80021714). Nimetatud loetelu ei ole ammendav ning puurkaevu kasutamise täpne kord ja ulatus määratakse kindlaks eraldi sõlmitava võlaõigusliku lepinguga (koostööleping).

HÕ lepingu alusel ning riigihanke „Narva linna Kudruküla linnaosa puurkaevude ning neid teenindavate rajatiste projekteerimine ja rajamine“ (viitenumber 182508) tulemusel ehitati Põhja tn 2, Narva kinnistule puurkaev. Tööde maksumus oli 45 129 eurot (ilma käibemaksuta). Tööde tellija ja rahastaja oli Narva linn.

Narva Linnavalitsuse 20.09.2017 korralduse nr 892-k „Narvas aadressil Põhja tn 2 asuva puurkaevu ja seda teenindavate ehitiste kasutusse andmine“ alusel sõlmisid Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet (*Kasutusse andja*) ja AÜ Oktoober, AÜ Tervis Plus, AÜ Düün, AÜ Višnja, AÜ Adonis ja Salvia, AÜ Punane Moon (*Kasutajad*) 15.05.2018 linnavara tasuta kasutamise lepingu nr 91/2018 (edaspidi ka *kasutamise leping*), millega anti Kasutajatele tasuta kasutusse vara – kinnistu aadressil Põhja tn 2, Narva, millel paikneb puurkaev, selle teenindamiseks vajalikud muud rajatised ja seadmed (kasutamise lepingu punkt 2.1). Vastustavaks kasutajaks kasutamise lepingu täitmisel on AÜ Oktoober.

Kasutamise lepingu punkti 1.7 kohaselt horisontaalse jaotuse ehitamine lepinguga liitunud Kasutajate territooriumil võib toimuda ainult Kasutusse andja ja teiste Kasutajate nõusolekul.

11.06.2019 pöördus AÜ Oktoober Narva Linnavolikogu ühistute komisjoni poole taotlusega (dokumendiregistris kiri nr 6536), milles palutakse aidata lahendada AÜ Oktoober territooriumil horisontaalse jaotuse ehitamise küsimus. Horisontaalse jaotuse ehitamise otsus võeti vastu AÜ Oktoober 02.06.2019 üldkoosolekul.

Narva Linnavolikogu ühistute komisjon otsustas oma 19.06.2019 koosolekul soovitada AÜ-l Oktoober esitada puurkaevu kasutajatele taotlus nõusoleku saamiseks horisontaalse võrgu ehitamiseks AÜ-s Oktoober, arvestades komisjonis toimunud arutelu käigus välja öeldud märkusi.

25.03.2020 pöördus AÜ Oktoober Narva Linnavalitsuse ja Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti poole uue taotlusega aidata lahendada aiandusühistu territooriumil horisontaalse jaotuse ehitamise küsimus, kuna AÜ Oktoober ei saavutanud kompromissi teiste kasutajatega.

Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet (edaspidi ka *LMA*) pöördus Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti (edaspidi ka *ALPA*) poole palvega anda arvamus ja selgitused aiandusühistu territooriumil ehitatud puurkaevu horisontaalse jaotuse ehitamise osas.

30.03.2020 vastuses nr 1-12.2/3154-2 selgitas ALPA, et ehitusseadustiku (*EhS*) lisa nr 1 kohaselt ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni rajatise ehitamiseks peab kohalikule omavalitsusele esitama ehitusloa taotluse koos ehitusprojektiga.

Samuti peavad ALPA järelevalve osakonna arvamuse kohaselt antud juhul olema väljastatud projekteerimistingimused (*EhS* § 26 lg 1 projekteerimistingimused on vajalikud ehitusloa kohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus.)

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse (*ÜVVKS*) § 2 lg 1 kohaselt ühisveevärk ja -kanalisatsioon on ehitiste ja seadmete süsteem, mille kaudu toimub kinnistute veega varustamine või reovee ärajuhtimine ning mis on vee-ettevõtja hallatav või teenindab vähemalt 50 elanikku. Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonina käsitatakse ühisveevärki või ühiskanalisatsiooni eraldi või mõlemat üheskoos.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (*KeHJS*) § 6 lg 1 sätestab olulise keskkonnamõjuga tegevused, mille puhul on keskkonnamõju hindamine kohustuslik. Kavandatav tegevus ei vasta ühelegi KeHJS § 6 lg 1 välja toodud tegevusele ning tegevus kuulub KeHJS § 6 lg 2 p 10 „infrastruktuuri ehitamine või kasutamine“ alla, mille korral on vajalik anda eelhindang selgitamiseks välja, kas tegevusega võib kaasneda oluline keskkonnamõju. Kavandatav tegevus on määratud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005. a määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust täpsustatud loetelu“ § 13 p-s 2 (ühisveevärgi ja kanalisatsiooni projekti arendamine), mille puhul on vaja anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju hindamise vajalikkust.

Puurkaevu vee erikasutusloa kehtivus lõpeb 2020. a lõpus. Antud vee erikasutusluba võib pikendada ainult kaheks aastaks, kuna praegu ei ole veel tehtud põhjaveevarude uuringud. Puurkaevu lubatud veevõtt on 50 m³ ööpäevas.

Samuti tuleb arvesse võtta ka seda, et tegemist on joogiveega, mida ei tohi kasutada aia kastmiseks ega saunaveeks. Kui kruntide omanikud hakkavad seda vett kasutama majapidamises, siis tekib reovesi ning tuleb lahendada reovee kohtkäitluse küsimus, mida tuleb lahendada koos veetrassi projekteerimisega.

Käesoleva korralduse vastuvõtmisel juhindub Narva Linnavalitsus järgnevalt.

Kasutamise lepingu punkt 1.7 sätestab, et horisontaalse jaotuse ehitamine lepinguga liitunud Kasutajate territooriumil võib toimuda ainult Kasutusse andja ja teiste Kasutajate nõusolekul. Siinjuures vastavalt kasutamise lepingu punktile 1.10 kasutajad on teadlikud ja nõus, et lepinguga võivad liituda teised aiandusühistud. Sellisel juhul vormistatakse kirjalik lepingu muudatus Narva Linnavalitsuse korralduse alusel. Juhul, kui lepinguga liituvad uued kasutajad, pole lepingu pooltel õigust keelduda lepingu muudatuste allkirjastamisest. Seega leping võimaldab liituda lepinguga uutel kasutajatel.

Puurkaevu ehitamise eesmärgiks oli parandada linnaelanike elukvaliteeti ja tagada aiandusühistutes elavate linnaelanike joogiveega varustamine. Narva linn ehitab puurkaevu omal kulul aiandusühistute huvides. Antud juhul on horisontaalse jaotuse ehitamine ka lepinguga liitunud aiandusühistute huvides.

Ülaltoodust lähtuvalt on Narva Linnavalitsus jõudnud seisukohale, et otstarbekas on muuta 15.05.2018 linnavara tasuta kasutamise lepingu nr 91/2018 punkti 1.7 selliselt, et horisontaalse jaotuse ehitamine lepinguga liitunud Kasutajate territooriumil võib toimuda ainult Kasutusse andja nõusolekul. Samuti tuleb täiendada kasutamise lepingut Kasutajate täiendavate kohustustega seoses horisontaalse jaotuse ehitamisega.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 13 lg 1 kohaselt lepingut võib muuta lepingupoolte kokkuleppel või lepingus või seadusega ettenähtud muul alusel.

15.05.2018 linnavara tasuta kasutamise lepingu nr 91/2018 punkti 6.1 kohaselt lepingu tingimusi võib muuta poolte kirjalikul kokkuleppel, välja arvatud juhul, kui lepingu tingimuste muutmise vajadus tuleneb Eesti Vabariigi või kohaliku omavalitsuse õigusaktidest.

3. OTSUS

3.1. Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametil teha 15.05.2018 linnavara tasuta kasutamise lepingus nr 91/2018 (edaspidi ka *leping*) järgmised muudatused:

3.1.1. Lepingu punkt 1.7 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„Horisontaalse jaotuse ehitamine lepinguga liitunud Kasutajate territooriumil võib toimuda ainult Kasutusse andja nõusolekul“.

3.1.2. Lepingut täiendatakse punktiga 1.7¹ järgmises sõnastuses:

„Horisontaalse jaotuse ehitamine on lubatud ainult ehitusseadustikku, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadust ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadust järgides. Horisontaalse jaotuse ehitamine toimub ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Horisontaalse jaotuse ehitamisel kohustub Lepinguga liitunud Kasutaja eelkõige, kuid mitte ainult:

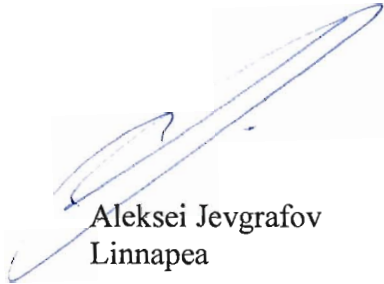
- 1) taotlema Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametilt horisontaalse jaotuse ehitamiseks projekteerimistingimusi ja ehitusluba;
- 2) tagama, et puurkaevust ööpäevane vee tarbimise maht ei ületaks erikasutusloaga lubatud ööpäevast kogust ning ülejäänud Kasutajad võiksid tavapäraselt ning takistamatult tarbida puurkaevu vett.
- 3) vajadusel paigaldama või vahetama omal kulul puurkaevu seadmed suurema võimsusega seadmete vastu (nt paigaldama pumba) nii, et horisontaalse jaotuse ehitamise järgselt ei teki teistel Kasutajatel tavapärasel veetarbimises takistusi;
- 4) paigaldama veevarustussüsteemile eraldi veearvesti ja pidama veetarbimise kohta eraldi arvestust. Kasutaja kannab kõik veetarbimisega seotud kulud vastavalt veearvesti näitajatele“.

3.1.3. Lepingut täiendatakse punktiga 1.7² järgmises sõnastuses:

„Horisontaalse jaotuse ehitamine ei vabasta Kasutajat Lepingu punktis 3 sätestatud Lepingu eseme kasutamisega seotud kulude kandmisest ja teiste Lepingu tingimuste täitmisest“.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametil teha korraldus teatavaks puudutatud isikutele.
- 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.



Aleksei Jevgrafov
Linnapea



Üllar Kaljuste
Linnasekretär