



## KORRALDUS

Narva

08.06.2022 nr 424-k

**Isikliku kasutusõiguse seadmine kinnistule  
asukohaga Kangelaste prospekt L3, Narva  
(katastritunnus 51102:006:0062)**

### 1. Asjaolud ja menetluse käik

Narva Linnavolikogu 22.10.2015 otsusega nr 97 otsustati võõrandada kinnistu asukohaga Ancis Daumani tn 2, Narva, Neste Eesti AS-le ja AS-le Hesburger (edasi ka *ostjad*) võrdsetes mõttelistes osades kaasomandisse 94 600 euro eest, seades ostjatele kohustuseks ehitada kinnistule hiljemalt 2018. a lõpuks kiirtoidurestoran ja automaattankla ning kehtestades vastavate investeeringute suuruseks 1 200 000 eurot.

Volikogu otsusest lähtudes allkirjastasid Narva linn, Neste Eesti AS ja AS Hesburger 18.11.2015 rahasumma hoiustamise avalduse, kinnistu tagasiõigusega müügilepingu, kaasomandi valdamise ja kasutamise korra kokkuleppe, asjaõiguslepingu ja kinnistamisavalduse (Narva notar Tatjana Boitsova ametitegevuse raamatu registri nr 3248), mille kohaselt Narva linn müüs ostjatele eelmainitud kinnistu.

28.04.2021. a kinnistule püstitatud ehitiste (kiirtoitlusrestorani, automaattankla ja nende kasutamiseks teiste vajalike ehitiste) kasutamiseks oli antud kasutusluba nr 2112371/08096.

16.12.2021. a Neste Eesti AS ja AS Hesburger (edasi ka *taotlejad*) esitasid Narva Linnavalitsusele taotluse, millega paluvad seada Narva linna omandis olevale kinnistule asukohaga Kangelaste prospekt L3, Narva (katastritunnus 51102:006:0062) isikliku kasutusõiguse taotlejate kasuks. Isiklik kasutusõigus seatakse maa-alale pindalaga 94 m<sup>2</sup> (korralduse juurde lisatud asukoha skeemil isikliku kasutusõigusega ala on tähistatud viirutatud alana). Isiklik kasutusõigus seatakse vee- ja kanalisatsioonitorude kasutamiseks ja ekspluateerimiseks taotlejate poolt. Vee- ja kanalisatsioonitorud ühendavad kinnistu asukohaga Ancis Daumani tn 2 veevärgi- ja kanalisatsiooni ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga.

Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seaduse § 3 lg 1 kohaselt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning kinnistu veevärgi ja kanalisatsiooni vahelise piiri määrab liitumispunkt. Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seaduse § 3 lg 2 kohaselt liitumispunkt on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omaniku või valdaja määratud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ühenduskoht kinnistu veevärgi või kanalisatsiooniga. Liitumispunkt asub avalikult kasutataval maal kuni üks meeter väljaspool kinnistu piiri. Liitumispunkt on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni oluline osa. Kui liitumispunkti ei ole võimalik määrata eelnimetatud tingimustel, määratakse liitumispunkt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omaniku või valdaja ja kinnistu omaniku või valdaja kokkuleppel. Narva linna haldusterritooriumil tegeleva vee-ettevõtja AS-i Narva Vesi ja taotlejate vahel sõlmitud liitumislepinguga kinnistu asukohaga Ancis Daumani tn 2, Narva veevärgi- ja kanalisatsiooni ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumispunkt on määratud ühisveevärgi- ja kanalisatsioonil.

Asjaõigusseaduse § 158 lg 1 kohaselt kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (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 kulutusi.



Antud juhul kinnistu asukohaga Ancis Daumani tn 2, Narva veevärk ja kanalisatsioon on ehitatud seaduslikul alusel. Kinnistu veevärgi- ja kanalisatsiooni ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumispunkt asub kinnistul asukohaga Kangelaste prospekt L3, Narva (katrastritunnus 51102:006:0062). Seoses sellega Narva linnal on asjaõigusseaduse § 158 lõikega 1 kehtestatud talumiskohustus kinnistu veevärgi- ja kanalisatsiooni suhtes. Asjaõigusseaduse § 158 lg 1 kohaselt talumiskohustuse täitmisel kinnisasja omanik võib nõuda teise kinnisasja omanikult kinnisasja koormamist reaalservituudiga. Asjaõigusseaduse § 225 lg 1 järgi isiklik kasutusõigus oma sisult vastab mõnele reaalservituudile.

Arvestades eeltoodut, taotlejate 16.12.2021. a taotlus isikliku kasutusõiguse taotlejate kasuks kinnistule asukohaga Kangelaste prospekt L3, Narva seadmise kohta on põhjendatud ja isikliku kasutusõiguse seadmine ei ole vastuolus seadusega ega Narva linna huvidega.

Taotlejad paluvad seada isikliku kasutusõiguse tähtajatult ja tasuta.

Asjaõigusseadus ei kehtesta isikliku kasutusõiguse kehtivuse maksimumtähtaega. Seoses sellega isikliku kasutusõiguse seadmine tähtajatult on kooskõlas seadusega. Alates 01.01.2019. a on tunnistatud kehtetuks asjaõigusseaduse § 158<sup>2</sup>, mis kehtestas isikliku kasutusõigusega koormatud kinnisasja õigust nõuda tasu isikliku kasutusõiguse eest juhul, kui isiklik kasutusõigus seatakse asjaõigusseaduse § 158 lg 1 kehtestatud talumiskohustuse tagamiseks.

Lähtudes eeltoodust, on taotlejate 16.12.2021. a taotlus seada isiklik kasutusõigus kinnistule Kangelaste prospekt L3, Narva (katrastritunnus 51102:006:0062) tähtajatult ja tasuta põhjendatud ning kuulub rahuldamisele.

16.12.2021. a taotlusega paluvad taotlejad seada isikliku kasutusõiguse selliselt, et isiklikust kasutusõigusest tulenevate õigustatud isiku kõikide õiguste teostamine on võimalik ka õigustatud isiku poolt volitatud kolmandate isikute poolt.

Isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust (asjaõigusseaduse § 225 lg 1). Lähtudes eeltoodust, isikliku kasutusõiguse seadmine määratlemata isikute kasuks ei ole lubatud. Antud juhul isikliku kasutusõiguse sisuks on taotlejatel õigus kasutada kinnistu asukohaga Ancis Daumani tn 2, Narva veevärgi- ja kanalisatsiooni, sh teostada ilma täiendava Narva linna nõusolekuta kinnistu veevärgi- ja kanalisatsiooni hooldus- ja remonditöid, vee- ja kanalisatsiooni torude vahetamist uute torude vastu jne. Selle õiguse teostamisel võivad taotlejad tellida vee- ja kanalisatsiooni torude hooldus- ja remonditöid kolmandatelt isikutelt ja selleks, et need isikud saaksid tegeleda mainitud töödega on piisav, et töid teostatakse taotlejate loal ja tellimusel.

Lähtudes sellest, 16.12.2021 taotlus seada isiklik kasutusõigus kinnistule Kangelaste prospekt L3, Narva (katrastritunnus 51102:006:0062) selliselt, et isiklikust kasutusõigusest tulenevate õigustatud isiku kõikide õiguste teostamine on võimalik ka õigustatud isiku poolt volitatud kolmandate isikute poolt, ei ole põhjendatud. Selles osas taotlus tuleb jätta rahuldamata.

## **2. Õiguslikud alused**

- 2.1. Narva linna omandis olevale kinnisasjale isikliku kasutusõiguse seadmist reguleerib Narva Linnavolikogu 21.06.2005 määrus nr 20 „Linnavara eeskiri” (edaspidi *Linnavara eeskiri*).
- 2.2. Linnavara eeskirja § 70 lg 1 kohaselt Narva linna omandis olevale kinnisasjale isikliku servituudi seadmise otsustab linnavalitsus, kui see toimub tehnovõrgu või rajatise omaniku kasuks.

### 3. Otsus

- 3.1. Seada Narva linna omandis olevale kinnistule asukohaga Kangelaste prospekt L3, Narva (katrastritunnus 51102:006:0062) isiklik kasutusõigus Neste Eesti AS-i (registrikood 10167511, asukoht: Sõpruse pst 155, 13417 Tallinn) ja AS-i Hesburger (registrikood 10312806, asukoht: Uusaru tn 3, 76505 Saue linn, Saue vald, Harju Maakond) kasuks järgmistel tingimustel:
  - 3.1.1. isikliku kasutusõiguse ala kinnistul on vastavalt korraldusele manusena lisatud plaanil märgitule (Lisa 1) pindalaga ligikaudu 94 m<sup>2</sup>;
  - 3.1.2. isiklik kasutusõigus seatakse tähtajatult ja tasuta;
  - 3.1.3. Neste Eesti AS ja AS Hesburger on kohustatud solidaarselt tagama isikliku kasutusõigusega hõlmatud maa-alal heakorra nõuete täitmist;
- 3.2. Sõlmida Neste Eesti AS-ga ja AS-ga Hesburger notariaalselt tõestatud leping korralduse punktis 3.1 nimetatud kinnistu isikliku kasutusõigusega koormamiseks ning kanda isiklik kasutusõigus kinnistusraamatusse.
- 3.3. Neste Eesti AS ja AS Hesburger kannavad isikliku kasutusõiguse seadmisega seotud kulud (notaritasu ja riigilõiv).

### 4. Rakendussätted

- 4.1. Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametil teha käesolev korraldus teatavaks Neste Eesti AS-ile ja AS-ile Hesburger.
- 4.2. Käesolev korraldus jõustub teatavakstegemisest.
- 4.3. Korraldust võib vaidlustada, esitades kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale 30 päeva jooksul arvates Narva Linnavalitsuse poolt korralduse teatavakstegemisest.

Katri Raik  
Linnapea

Sergei Solodov  
Linnasekretäri asendaja