

NARVA LINNAVALITSUS



KORRALDUS

Narva

23.03.2011 nr 293-k

Narva linna omandis oleva kinnistu Tallinna maantee lõik 5 koormamine isikliku kasutusõigusega Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse kasuks

1. Asjaolud ja menetluse käik

07.03.2011 esitas Eltel Networks AS (registrikood 10722319, asukoht Pärnu mnt 139c, Tallinn), kes tegutseb Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (registrikood 90010094, asukoht Harju 6, Tallinn) volituse alusel, Narva Linnavalitsusele avalduse Narva linna omandis olevale maale asukohaga Ida-Virumaa, Narva linn, Tallinna maantee lõik 5 (katastritunnus 51103:005:0006) tema kasuks isikliku kasutusõiguse seadmiseks. Isiklik kasutusõigus on vajalik, et rajada nimetatud Narva linna omandis olevale kinnistule Tallinna maantee lõik 5 elektroonilise side võrgud.

Tehnorajatise pikkus on 554 m, kaitsevööndi ulatus on 2 meetrit mõlemale poole. Isikliku kasutusõigusega koormatava ala suurus on kokku 2164 m², mis on plaanil näidatud sinise viirutatud alana.

Narva Linnavolikogu 21.06.2005 määruse nr 20/57 „Linnavara eeskiri” punkti 71² kohaselt reaalkoormatise seadmine Narva linna kasuks toimub vastavate seda valdkonda reguleerivate kohaliku omavalitsuse õigusaktide alusel ja korras. Narva linnas puudub eraldi õigusakt, mis reguleeriks reaalkoormatise seadmist isikliku kasutusõiguse seadmise korral ning tehnovõrgu või -rajatise talumise tasu suuruse määramisel juhindub Narva linn analoogia järgi asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15⁴ lõikest 2, mille 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 lõike 3 kohaselt on maa sihtotstarbe koefitsient transpordimaal – 0,1. Tallinna maantee lõik 5 maa maksustamishind on 696,64 euro (katastriüksuse pindala 30 147 m²).

Isikliku kasutusõiguse tasu on 0,05 eurot aastas. Kuna tegemist on väikese summaga, pidas Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjon isikliku kasutusõiguse tasu kehtestamist antud juhul ebaotstarbekaks.

Küsimust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni istungil 09.03.2011.a (protokoll nr 3), kus otsustati:

- rahuldada Eltel Networks AS avaldus ning lubada seada isiklik kasutusõigus Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (registrikood 90010094, asukohaga Harju 6, 10130 Tallinn) kasuks Narva linna omandis olevale maale asukohaga Ida-Virumaa, Narva linn, Tallinna maantee lõik 5 (katastritunnus 51103:005:0006). Isiklik kasutusõigus seada tähtajata ja tasuta.
- Linnavara- ja Majandusametil esitada küsimus Narva Linnavalitsuse istungile vastavaasisulise korralduse vastuvõtmiseks.

2. Õiguslikud alused

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 reaalservituudile.

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 3.1.4.6 kohaselt peab õigustatud isik vaid teatama kinnisasja omanikule tehnovõrgu kasutusõiguse üleminekust kinnisasja omanikule kolme tööpäeva jooksul.

AÕS § 228 kohaselt kohaldatakse lisaks paragrahvides 225-227 sätestatudle isiklikule kasutusõigusele reaalservituudi vastavaid sätteid. Asjaõigusseaduse § 173 lg 1 kohaselt peab reaalservituudi (antud juhul isikliku kasutusõiguse) seadmiseks vajalik asjaõigusleping olema notariaalselt tõestatud. Asjaõigusseaduse § 179 lg 1 kohaselt, kui reaalservituuti (antud juhul isikliku kasutusõigust) 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.

Tehakse ettepanek kohustada kinnistute ja kinnisasjade omanikku hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab kaabelliini sihipärasest kasutamist. Samuti järgima kaabelliini 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 Linnavalikogu 21.06.2005 määruse nr 20/57 "Linnavara eeskiri" (edaspidi *Linnavara eeskiri*) punkti 69 alapunkti 1 kohaselt on linna omandis olevale kinnisasjale isikliku servituudi seadmine lubatud, kui see toimub isiku, kellel on selleks õigusaktidest tulenev õigus, nõudel ja kasuks. Antud juhul on Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusel asjaõigusseadusest tulenev õigus nõuda isikliku servituudi seadmist.

Linnavara eeskirja punkti 70 punkti 2 kohaselt otsustab linna omandis olevale kinnisasjale isikliku servituudi seadmise linnavalitsus, kui see toimub Narva linna omandis oleval kinnisasjal asuva tehnovõrgu või -rajatise omaniku kasuks ning vastavalt Linnavara eeskirja punktile 71³ Narva linna omandis oleva kinnisasja koormamiseks vajaliku asjaõiguslepingu allkirjastab linna nimel linnapea.

3. Otsus

3.1 Seada isiklik kasutusõigus **Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse** (registrikood 90010094, asukohaga Harju 6, 10130 Tallinn) (edaspidi ka *õigustatud isik*) kasuks Narva linna (edaspidi ka *omanik*) omandis olevale maale asukohaga Ida-Virumaa, Narva linn, **Tallinna maantee lõik 5** (katastritunnus 51103:005:0006) elektroonilise side võrkude ehitamiseks ning majandamiseks (sh elektroonilise side võrkude remontimine, korrashoid, hooldamine, kasutamine ja muul viisil eksploateerimine elektroonilise side võrkude talituse tagamise eesmärgil) järgmistel tingimustel:

- 3.1.1 isikliku kasutusõiguse ala – Tallinna maantee lõik 5 tehnorajatise pikkus on 554 m, kaitsevööndi ulatus on 2 meetrit mõlemale poole. Isikliku kasutusõigusega koormatava ala suurus on kokku 2164 m², mis on plaanil näidatud sinise viirutatud alana.
- 3.1.2 isiklik kasutusõigus seatakse tähtajata ja tasuta;
- 3.1.3 isiklikust kasutusõigusest tulenevate õigustatud isiku kõikide õiguste teostamine on võimalik ka õigustatud isiku poolt volitatud kolmandate isikute poolt.

3.1.4 õigustatud isik kohustub:

- 3.1.4.1 pärast kinnistul teostatud elektroonilise side võrkude ehitus-, hooldus- ja/või remonttööde lõpetamist oma kulul taastama tööde alustamise hetkeolukorra, juhindudes kehtestatud kaevetööde eeskirjadest, kui ei lepita teisiti kokku kinnistu omanikuga;
- 3.1.4.2 teavitama kinnistu omanikku plaanilistest hooldus- ja remonttöödest vähemalt 1 (kuu) enne tööde alustamist. Avariiremondi korral alustab õigustatud isik vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teatades kinnistu omanikku;
- 3.1.4.3 elektroonilise side võrkude 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 omanikule. Avariiks loetakse elektroonilise side võrkude ootamatut või juhuslikku purunemist või muud riket, mille tulemusena võib tekkida märkimisväärne materiaalne kahju;
- 3.1.4.4 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;
- 3.1.4.5 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;
- 3.1.4.6 teatama kinnistu omanikule isikliku kasutusõiguse üleminekust või isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste ja kohustuste teostamise üleandmisest kolmandale isikule 3 tööpäeva jooksul alates isikliku kasutusõiguse üleminekust või kohustuste teostamise üleandmisest arvates;
- 3.1.4.7 ära vedama kinnistul paiknevaid elektroonilise side võrgud 1 (ühe) kuu jooksul arvates isikliku kasutusõiguse lõppemisest/lõpetamisest, kui pooled ei lepi kokku teisiti. Võrkude äravedamise järel kohustub õigustatud isik taastama kinnistu seisukorra, milline see oli enne võrkude äravedamist. Kui õigustatud isik ei ole tähtjaks rajatist ära vedanud, korraldab kinnistu omanik rajatise lammutamise ja kinnistu heakorrasdamise õigustatud isiku kulul;
- 3.1.4.8 nõustuma kinnistule teiste reaalservituutide ja isiklike servituutide seadmisel nende kandmisega kinnistusraamatusse käesolevas punktis nimetatud isikliku kasutusõigustega samale järjekohale selle eest tasu nõudmata;

3.1.5 kinnistu omanik kohustub:

- 3.1.5.1 hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab maakaabelliini sihipärast kasutamist;
- 3.1.5.2 järgima elektroonilise side võrkude 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;
- 3.1.5.3 võimaldama tasuta juurdepääsu mehhanismidega elektroonilise side võrkude majandamiseks;
- 3.1.5.4 teavitama õigustatud isikut kinnistu omaniku muutmisest, teiste reaalservituutide ja isiklike servituutide seadmisest ja kinnistu võõrandamisest;
- 3.1.5.5 kinnistu koormamisel teiste reaalservituutide ja isiklike servituutidega või elektroonilise side võrkude ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldava notariaalse kokkulepe sõlmimisel teavitama isikuid, kelle kasuks kinnistu koormatakse käesolevas punktis nimetatud isikliku kasutusõiguse seadmise tingimustest ja elektroonilise side võrkude ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldava notariaalse kokkuleppe tingimustest;

3.1.5.6 teavitama kinnistul tegutsevaid isikuid elektroonilise side võrkude kaitsevööndi olemasolust ja selles kehtivatest piirangutest, samuti järgima nimetatud piiranguid oma tegevuses. Kinnistu omanik on kohustatud hoiduma tegevusest, mis takistaks elektroonilise side võrkude majandamist, halvendaks elektroonilise side võrkude korrashoidu ja/või ohustaks elektroonilise side võrkude toimimist.

3.2 Sõlmida Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusega notariaalselt tõestatud asjaõigusleping korralduse punktis 3.1 nimetatud kinnistu isikliku kasutusõigusega koormamiseks.

3.3 Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse kannab isikliku kasutusõiguse seadmisega seotud kulud (notaritasu ja riigilõiv).

3.4 Narva linnapeal Tarmo Tammiste'l linna nimel kirjutada alla korralduse punktis 3.2 nimetatud lepingule.

4. Rakendussätted

4.1 Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametil teha korraldus teatavaks Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusele.

4.2 Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.

4.3 Korraldust võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates asjaosalistele korralduse teatavakstegemise päevast.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär