

NARVA LINNAVALITSUS



KORRALDUS

Narva

13.07.2011 nr 647-k

**Narva linna omandis olevatele kinnisasjadele
isikliku kasutusõiguse seadmine
SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus kasuks**

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus arendab Narva linnas Narva Logistika- ja Tööstusparki. Projekti eesmärk on meelitada Narva tegutsema uusi tootmis- ja logistikaettevõtteid, mis toob kaasa uute töökohtade tekke, tööpuuduse vähenemise Narva linnas ning seeläbi riigi ja kohaliku tasandi maksude laekumise suurenemise. Uute investeringute tuleku eelduseks on Narva Logistika- ja Tööstuspargi territooriumil taristu väljaehitamine. Selleks on koostatud tehnilise infrastruktuuri projektdokumentatsioon ning EAS on eraldanud taristu väljaehitamiseks toetuse summas 2 139 036.51 EUR (EAS juhatase 17.03.11 otsus nr 1.1-5.1_11_957); projekt "Narva logistika- ja tööstuspargi infrastruktuuri rajamine" registreerimisnumbriga EU38621.

Liitumispunktid põhi-infrastruktuuri rajatistega asuvad osaliselt väljaspool SAIVTA omandis olevaid maaüksuseid. Trasside rajamiseks SAIVTA kinnistutelt liitumispunktideni taotleb SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus isikliku kasutusõiguse seadmist Narva linna omandis olevatele maadele. Infrastruktuuri trasside asukohad alguskoordinaatidega on taotlusele lisatud.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

Vastavalt asjaõigusseaduse (edaspidi ka AÕS) § 225 lõikele 1 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 3.2.4.6 kohaselt peab õigustatud isik vaid teatama kinnisasja omanikule tehnovõrgu kasutusõiguse üleminekust kinnisasja omanikule kolme tööpäeva jooksul.

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

Lähtuvalt Vabariigi Valitsuse 02.07.2002 määruse nr 213 „Surveseadme kaitsevööndi ulatus” § 2 punktist 2 maa-aluste soojustorustike (200 mm ja suurema läbimõõduga torustiku korral) kaitsevööndi ulatus on 3 meetrit (mõlemal pool).

Keskonnaministri 16.12.2005 määruse nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus” § 2 lõike 1 kohaselt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on (p 1) alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m, (p 2) 250 mm kuni alla 500 mm siseläbimõõduga torustikul 2,5 m ja (p 3) 500 mm ja suurema siseläbimõõduga torustikul 3 m.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi *KOKS*) § 22 lõike 1 punkti 6 kohaselt volikogu ainupädevusse kuulub linnavara valitsemine, kasutamine ja käsutamise korra kehtestamine. Narva linna omandis olevale kinnisasjale isikliku kasutusõiguse seadmist reguleerib Narva Linnavolikogu 21.06.2005 määrus nr 20/57 „Linnavara eeskiri” (edaspidi *Linnavara eeskiri*).

Linnavara eeskirja punkti 69 alapunkti 1 kohaselt on linna omandis olevale kinnisasjale isikliku kasutusõiguse seadmine on lubatud, kui see toimub isiku, kellel on selleks õigusaktidest tulenev õigus, nõudel ja kasuks. Antud juhul on SA-l Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus asjaõiguseseadusest tulenev õigus nõuda isikliku kasutusõiguse seadmist.

KOKS § 30 lõike 1 punkti 2 kohaselt lahendab ja korraldab linnavalitsus kohaliku elu küsimusi, mis volikogu määruste või otsustega või valla või linna põhimäärusega on pandud täitmiseks valitsusele.

Vastavalt Linnavara eeskirja punkti 70 alapunktile 1 otsustab linna omandis olevale kinnisasjale isikliku kasutusõiguse seadmise linnavalitsus, kui see toimub Narva linna omandis oleval kinnisasjal asuva tehnovõrgu või -rajatise omaniku kasuks ning punkti 71³ kohaselt Narva linna omandis oleva kinnisasja koormamiseks vajaliku asjaõiguslepingu allkirjastab linna nimel linnapea.

3. OTSUS

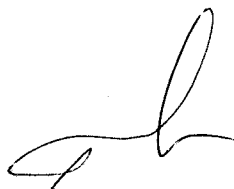
- 3.1. Seada isiklik kasutusõigus Sihtasutuse Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus (registrikood 90003841, asukoht Keskväljak 4, Jõhvi, Jõhvi vald 41595, edaspidi *õigustatud isik*) kasuks tehno-rajatiste ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja/või remontimiseks järgmistele Narva linna (edaspidi ka *omanik*) omandis olevatele kinnisasjadele:
 - 3.1.1. Elektriijaama tee lõik 1 (katastritunnus 51106:001:0202) – soojustrass (pikkus 61 m, eelisoleeritud toru diameeter 250 mm, kaitsevööndi ulatus 3 meetrit mõlemale poole, kaitsevööndi ala 366 m²), mis on lisas 1 tähistatud T punase joonega;
 - 3.1.2. Elektriijaama tee lõik 2 (katastritunnus 51106:001:0178) - survesadeveekanalistsioon (pikkus 41 m, PE survetoru diameeter 630 mm, kaitsevööndi ulatus 3 meetrit mõlemale poole, kaitsevööndi ala 246 m²), mis on lisas 2 tähistatud SKs roheline joonega ning veetrass (pikkus 41 m, PE plasttoru diameeter 160 mm, kaitsevööndi ulatus 2 meetrit mõlemale poole, kaitsevööndi ala 164 m²), mis on lisas 2 tähistatud V sinise joonega;
 - 3.1.3. Kadastiku tänava lõik 2 (katastritunnus 51105:001:0132) - survesadeveekanalistsioon (pikkus 201 m, PE survetoru diameeter 630 mm, kaitsevööndi ulatus 3 meetrit mõlemale poole, kaitsevööndi ala 1206 m²), mis on lisas 3 tähistatud SKs roheline joonega;
 - 3.1.4. Paul Kerese tänav lõik 6 (katastritunnus 51106:001:0198) – survekanalisatsioon (pikkus 33,5 m, PEH plasttoru diameeter 250 mm, kaitsevööndi ulatus 2,5 meetrit mõlemale poole, kaitsevööndi ala 167,5 m²), mis on lisas 4 tähistatud K1 roheline joonega;

- 3.1.5. Lääne tänava lõik 2 (katastritunnus 51106:001:0150) - survekanalisatsioon (pikkus 347,5 m, PEH plasttoru diameeter 250 mm, kaitsevööndi ulatus 2,5 meetrit mõlemale poole, kaitsevööndi ala 1737,5 m²), mis on lisas 5 tähistatud K1 rohelise joonega;
- 3.1.6. Rahu tn 3b (katastritunnus 51106:001:0083) - survekanalisatsioon (pikkus 82,5 m, PEH plasttoru diameeter 250 mm, kaitsevööndi ulatus 2,5 meetrit mõlemale poole, kaitsevööndi ala 412,5 m²), mis on lisas 6 tähistatud K1 rohelise joonega;
- 3.2. Õigustatud isiku kasuks kehtestatakse järgmised isikliku kasutusõiguse tingimused:
- 3.2.1. isiklik kasutusõigus annab õigustatud isikule õiguse kasutada kinnisasja ulatuses, mis on vajalik tehno rajatise ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks ning nõuda tehno rajatise kaitsevööndi ulatuses kasutuspiirangute järgimist vastavalt õigusaktides sätestatule
- 3.2.2. isiklik kasutusõigus seatakse tähtajatult ja tasuta;
- 3.2.3. isiklikust kasutusõigusest tulenevate õigustatud isiku kõikide õiguste teostamine on võimalik ka õigustatud isiku poolt volitatud kolmandate isikute poolt;
- 3.2.4. õigustatud isik kohustub:
- 3.2.4.1. pärast kinnistul teostatud tehno rajatise ehitus-, hooldus- ja/või remonttööde lõpetamist oma kulul taastama tööde alustamise hetkeolukorra, juhindudes kehtestatud kaevetööde eeskirjadest, kui ei lepita teisiti kokku kinnistu omanikuga;
- 3.2.4.2. 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;
- 3.2.4.3. viivitamatult likvideerima tehno rajatise avarii 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 omanikule. Avariiks loetakse tehno rajatise ootamatut või juhuslikku purunemist või muud riket, mille tulemusena võib tekkida märkimisväärne materiaalne kahju;
- 3.2.4.4. 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;
- 3.2.4.5. 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;
- 3.2.4.6. 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;
- 3.2.4.7. ära vedama kinnistul paiknevad tehno rajatised 1 (ühe) kuu jooksul arvates isikliku kasutusõiguse lõppemisest/lõpetamisest, kui pooled ei lepi kokku teisiti. Tehno rajatise äravedamise järel kohustub õigustatud isik taastama kinnistu seisukorra, milline see oli enne võrkude äravedamist. Kui õigustatud isik ei ole tähtajaks rajatist ära vedanud, korraldab kinnistu omanik rajatise lammutamise ja kinnistu heakorrastamise õigustatud isiku kulul;
- 3.2.4.8. nõustuma kinnistule teiste reaalservituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmisel nende kandmisega kinnistusraamatusse käesolevas punktis nimetatud isikliku kasutusõigustega samale järjekohale selle eest tasu nõudmata;

- 3.2.5. kinnisasja omanik kohustub:
- 3.2.5.1. hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab tehnoarajatise sihipärast kasutamist;
- 3.2.5.2. järgima tehnoarajatise 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;
- 3.2.5.3. võimaldama tasuta juurdepääsu mehhanismidega tehnoarajatise majandamiseks;
- 3.2.5.4. teavitama õigustatud isikut kinnistu omaniku muutmisest, teiste realservituutide ja isiklike servituutide seadmisest ja kinnistu võõrandamisest;
- 3.2.5.5. kinnistu koormamisel teiste realservituutide ja isiklike servituutidega või tehnoarajatise ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldava notariaalse kokkulepe sõlmimisel teavitama isikuid, kelle kasuks kinnistu koormatakse käesolevas punktis nimetatud isikliku kasutusõiguse seadmise tingimustest ja tehnoarajatise ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldava notariaalse kokkuleppe tingimustest;
- 3.2.5.6. teavitama kinnistul tegutsevaid isikuid tehnoarajatise kaitsevööndi olemasolust ja selles kehtivatest piirangutest, samuti järgima nimetatud piiranguid oma tegevuses. Kinnistu omanik on kohustatud hoiduma tegevusest, mis takistaks tehnoarajatise majandamist, halvendaks tehnoarajatise korrashoidu ja/või ohustaks tehnoarajatise toimimist.
- 3.3. Sõlmida SA-ga Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus notariaalselt tõestatud asjaõigusleping korralduse punktis 3.1 nimetatud kinnistute isiklike kasutusõigustega koormamiseks ning kanda isiklik kasutusõigus kinnistusraamatusse.
- 3.4. SA Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus kannab isiklike kasutusõiguste seadmisega seotud kulud (notaritasu ja riigilõiv).
- 3.5. Volitada Narva linnapead Tarmo Tammiste't, allkirjastama Narva linna nimel korralduse punktis 3.3 nimetatud leping.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusametil teha korraldus teatavaks asjaosalistele.
- 4.2. Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.
- 4.3. Korraldust võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates Narva Linnavalitsuse poolt korralduse teatavakstegemisest.



Tarmo Tammiste
Linnapea



Ants Liimets
Linnasekretär