

## EELNÕU

KOMISJONID (ristiga juhtivkomisjon):

hariduskomisjon	
eelarvekomisjon	
kultuuri- ja spordikomisjon	
keskkonna -ja korralduskomisjon	
revisjonikomisjon	
sotsiaalkomisjon	
arengu- ja ettevõtluskomisjon	X
maaelukomisjon	
eestseisus	

### PÕLTSAMAA VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Põltsamaa

08.02.2018 nr 1-4.2/2018/66

#### **Munitsipaalmaale isikliku kasutusõiguse seadmine**

Vabariigi Valitsuse 6. jaanuari 2017 määrus nr 5 „Pajusi valla, Puurmani valla, Põltsamaa linna ja Põltsamaa valla osas haldusterritoriaalse korralduse ja Vabariigi Valitsuse 3. aprilli 1995. a määruse nr 159 „Eesti territooriumi haldusüksuste nimistu kinnitamine” muutmise” jõustus 11. jaanuaril 2017. Määruse alusel moodustus 21. oktoobril 2017 Põltsamaa linna, Põltsamaa valla, Pajusi valla ja Puurmani valla ühinemise teel uus omavalitsusüksus – Põltsamaa vald, mis on ühinenud omavalitsusüksuste üldõigusjärglane.

Põltsamaa linna, Põltsamaa valla, Pajusi valla ja Puurmani valla ühinemislepingu punkti 4.7 alusel kasutatakse kuni haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud Põltsamaa valla põhimääruse kehtestamiseni ühinenud Põltsamaa linna sümboolikat.

Ühinenud kohaliku omavalitsuse üksuste õigusaktid kehtivad kuni haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud Põltsamaa valla õigusaktide kehtestamiseni selle kohaliku omavalitsusüksuse territooriumil, kus need valdade ühinemiseni kehtisid.

Adven Eesti AS on esitanud avalduse (23. jaanuar 2018 nr 2-11) Põltsamaa linnas Põltsamaa valla omandis oleva J. Kuperjanovi tn 1 katastriüksuse (katastritunnus 61701:006:0016) koormamiseks tähtajatu isikliku kasutusõigusega Adven Eesti AS kasuks tehno rajatise püstitamiseks. Avalduste kohaselt seatakse isiklik kasutusõigus kaugküttetorustikule. Töid teostatakse lähtudes HeatConsult OÜ poolt projekteeritud tööle nr 17099.

Kaugküttevõrgu kaitsevöönd ulatub torustiku välispindadest mõlemale poole 2m. Isikliku kasutusõiguse maa-ala pinda on 405,7 m<sup>2</sup>.

Otsus võetakse vastu asjaõigusseaduse § 64<sup>1</sup>, § 158-158<sup>2</sup> § 225 ja § 228 alusel.

1. Seada isiklik kasutusõigus Adven Eesti AS (registrikood 10066299, asukoht Kassi 1, Tallinn) kasuks Põltsamaa vallas Põltsamaa linnas asuval J. Kuperjanovi tn 1 katastriüksusel (kinnistu registriosana 2580735, katastritunnus 61701:006:0016, ühiskondlike ehitiste maa 100%) (skeem otsuse lisa).
2. Seatava isikliku kasutusõiguse sisuks on kaugküttevõrgu omamine, arendamine, käitamine, hooldamine, remontimine ja majandamine.
3. Kaugküttevõrgu kaitsevöönd ulatub torustiku välispindadest mõlemale poole 2m, koormatava maa-ala pindala on 405,7 m<sup>2</sup>.
4. Isiklik kasutusõigus seatakse tähtajatult ja õigusaktides ettenähtud tasu eest.
5. Isikliku kasutusõiguse seadmise kulud (sh lepingu sõlmimisega seotud kulud ja riigilõiv) kannab Adven Eesti AS.
6. Volitada vallavanem Margus Möldrit esindama Põltsamaa valda isikliku kasutusõiguse seadmiseks vajalike notariaalsete toimingute tegemisel.
7. Otsus jõustub teatavastegemisest.
8. Otsust on õigus vaidlustada 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal valet esitada õigustatud isik otsusest teada sai või oleks pidanud teada saama, esitades vaide Põltsamaa Vallavolikogule haldusmenetluse seadusega vaidemenetlusele kehtestatud korras. Otsuse peale on kaebeõigusega isikul õigus esitada kaebus Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaegadel ja halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Vään

vallavolikogu esimees

### **Seletuskiri otsuse eelnõule „Munitsipaalmaale isikliku kasutusõiguse seadmine“**

Otsuse alusel seatakse isiklik kasutusõigus Adven Eesti AS kasuks Põltsamaa vallas Põltsamaa linnas J. Kuperjanovi tn 1 katastriüksuse osale pindalaga 405,7 m<sup>2</sup> (skeem otsuse lisa). Seatava isikliku kasutusõiguse sisuks on kaugküttevõrgu omamine, arendamine, käitamine, hooldamine, remontimine ja majandamine ning sellega kinnistu tähtajatu koormamine. Kasutusõiguse alaks on tehnoarajatise kaitsevöönd, piki kaugküttetorustikku kulgev ala, mida mõlemalt poolt torustiku liini piiravad liiniteljest 2 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Isiklik kasutusõigus seatakse tähtajatult. Isikliku kasutusõiguse tasu tehnoarajatise talumise eest makstakse vastavalt

asjaõigusseaduse § 158<sup>2</sup>. Isikliku kasutusõiguse seadmise kulud (sh lepingu sõlmimisega seotud kulud ja riigilõiv) kannab Adven Eesti AS.

Isiklik kasutusõigus annab õigustatud isikule õiguse kasutada kinnisasja ulatuses, mis on vajalik tehnorajatise ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks ning nõuda tehnorajatise kaitsevööndi ulatuses kasutuspiirangute järgimist vastavalt õigusaktides sätestatule. Isikliku kasutusõiguse sisu määratakse poolte kokkuleppega, lähtudes asjaõigusseaduses ja otsuses sätestatust. Isikliku kasutusõiguse seadmisel lepivad pooled kokku isikliku kasutusõiguse tasu, tekkimise, lõppemise, lõpetamise ja käsutamise alused, sisu, poolte õigused ja kohustused, kokkulepped asja kasutusviisi ja poolte vastutuse ja sanktsioonid lepinguliste kohustuste rikkumise eest.

Asjaõigusseaduse § 158 järgi 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 kulutusi. Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud juhul võib kinnisasja omanik nõuda teise kinnisasja omanikult kinnisasja koormamist realservituudiga. Realservituudi täpsem sisu, tehnovõrgu või -rajatise asukoht, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab servituudi sisu, vajaduse korral tähtaja ja tasu suuruse kohus. Servituudi seadmisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve. Kui tehnovõrgu või -rajatise ehitamise või hooldamisega kaasneb kahju tekkimine kinnisasjale, on tehnovõrgu või -rajatise omanik kohustatud kahju tagajärjed kõrvaldama või kinnisasja omanikule tekkinud kahju hüvitama. Kahjuks käesoleva sätte mõistes ei peeta talumiskohustuse tekkimisest tingitud kinnisasja väärtuse vähenemist. Kinnisasja omanik võib nõuda tehnovõrgu või -rajatise omanikult tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamist temale kuuluval kinnisasjal, kui see on tehniliselt võimalik ja kinnisasja omanik hüvitab tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamisega seotud kulud. Sama seaduse § 158<sup>1</sup> kohaselt on kinnisasja omanik kohustatud taluma oma kinnisasjal tehnovõrku või -rajatist ja lubama selle ehitamist kinnisasjale, kui tehnovõrk või -rajatis on vajalik avalikes huvides ja puudub muu tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus tehnovõrguga või -rajatisega liituda sooviva isiku tarbimiskoha ühendamiseks tehnovõrguga või -rajatisega või tehnovõrgu või -rajatise arendamiseks. Kui universaalteenuse osutamise leping lõpeb, siis ei lõpe talumiskohustus juhul, kui vastava tehnorajatise kaudu kõikidele isikutele pakutavat teenust üldistel alustel edasi osutatakse. Käesolevas lõikes sätestatud talumiskohustus tekib kinnisasja sundvõõrandamise seaduses sätestatud korras sundvalduse seadmisega. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kellele laieneb elektrituruseaduse § 65 lõikes 1 sätestatud kohustus või kes on vee-ettevõtja ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse tähenduses või võrguettevõtja kaugkütteseaduse või maagaasiseaduse tähenduses või vastavas piirkonnas tegutsev võrguettevõtja kaugkütteseaduse tähenduses. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides ka siis, kui selle kaudu osutatakse üldkasutatavat elektroonilise side teenust elektroonilise side seaduse tähenduses. Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud talumiskohustust ei ole isikul juhul, kui tehnovõrgust või -rajatisest tulenev kitsendus kinnisasja omanikule on oluliselt suurem kui avalik huvi tehnovõrgu või -rajatise vastu või tehnovõrguga liituda soovija huvi tehnovõrguga liitumise vastu ja on olemas võimalus ehitada tehnovõrk või -rajatis nii, et teise kinnisasja omanik ei satu samaväärsesse või halvemasse olukorda. Käesolevas paragrahvis sätestatu ei välista talumiskohustuse seadmist kokkuleppe teel.

Asjaõigusseaduse § 158<sup>2</sup> lõike 1 ja 2 kohaselt on kinnisasja omanikul õigus nõuda tasu käesoleva seaduse § 158<sup>1</sup> lõikes 1 sätestatud tehnovõrgu või -rajatise talumise eest. Tehnovõrgu või -rajatise talumise eest tasu saamiseks käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud alustel esitab kinnisasja omanik taotluse tehnovõrgu või -rajatise omanikule.

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 realservituudile ja asjaõigusseaduse § 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. Kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või -rajatis, ei ole isikliku kasutusõiguse üleandmiseks või koormamiseks kinnisasja omaniku nõusolek vajalik.

Asjaõigusseaduse § 228 kohaselt kohaldatakse lisaks paragrahvides 225-227 sätestatule isiklikule kasutusõigusele realservituudi vastavaid sätteid. Asjaõigusseaduse § 64<sup>1</sup> kohaselt kinnisomandi üleandmiseks ja kinnisasja koormamiseks asjaõigusega, samuti kinnisasja koormava asjaõiguse üleandmiseks, koormamiseks või selle sisu muutmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse, kui seadus ei sätesta teisiti.

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 lg 2 kohaselt kinnisasja osa ei ole võõrale maale asjaõiguse alusel püstitatud ja maaga püsivald ühendatud ehitis, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi. Kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis, mis on ehitatud kinnisasjale asjaõiguse alusel või mille suhtes kehtib seadusest tulenev talumiskohustus, ei ole kinnisasja osa.

Otsusega volitatakse vallavanem Margus Möldrit esindama Põltsamaa valda isikliku kasutusõiguse seadmiseks vajalike notariaalsete toimingute tegemisel.

Koostas: Aldi Alev, jurist

Kooskõlastas: Janne Veski, vallasekretär

Eelnõu esitaja: Põltsamaa Vallavalitsus

Ettekandja: Aldi Alev, jurist