

SELETUSKIRI

Kohtla-Järve Linnavolikogu määruse eelnõule "Kohtla-Järve Linnavolikogu 20. detsembri 2017. a määruse nr 6 „Linnavara valitsemise kord” muutmise”

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi KOKS) § 22 lõike 1 punktis 6¹ sätestatakse, et volikogu ainupädevusse kuulub kinnisasja koormamine, kinnisasja koormava hoonestusõiguse võõrandamiseks loa andmine ja kinnisasja koormamine piiratud asjaõigusega kohaliku omavalitsuse üksuse finantsjuhtimise seaduse § 37 lõikes 3 nimetatud tingimustel. See punkt on lisatud KOKSi Kohaliku omavalitsuse üksuse finantsjuhtimise seaduse ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse muutmise seadusega ning jõustus 1. jaanuaril 2013. a. Nimetatud seaduse seletuskirjas on öeldud: „*Punktiga 1 täiendatakse § 22 lõiget 1 punktiga 6¹*“. Volikogu ainupädevusse lisatakse linna või valla vara koormamise, sõltuva üksuse kasuks määratud hoonestusõiguse võõrandamise, hüpoteegiga koormatud kinnisvara võõrandamise või hüpoteegi koormatud hoonestusõiguse võõrandamise lubamine. Kuna kinnisasja koormamisel hüpoteegiga kaasneb rahaline kohustus, siis peab kinnisasja koormamiseks olema volikogu luba. Seletuskirjast võib aru saada, et mõeldud on ainult selliseid kinnisasja koormamisi, millega tekib omavalitsusüksusele rahalisi kohustusi ja mis tagatakse hüpoteegiga. Seega sõltub reaalservituudi ja isiklike servituutide (isiklik kasutusõigus ja kasutusvaldus), millega finantskohustusi ei teki, seadmine vaid linnavara valitsemise korrast.

Linnavara valitsemise korra § 28 lõige 2 sätestab: „*Linna omandis olevale kinnisasjale või selle osale reaalservituudi, reaalkoormatise seadmise käesoleva paragrahvi lõike 1 punktide 1 ja 2 alusel otsustab volikogu otsusega. Linnavara koormamise lepingu tingimused määrab valitsus, kui korras ei ole sätestatud teisiti.*“

Linnavara valitsemise korra § 29 lõige 2 sätestab:

„(2) Isikliku servituudi seadmise otsustab:

1) linnavalitsus, kui see toimub vastaval kinnisasjal asuva tehnovõrgu või -rajatise omaniku kasuks;

2) muudel juhtudel volikogu.“

Linnavara valitsemise korra § 29 lõige 2 punkti 1 kohaselt otsustab isikliku servituudi seadmise linnavalitsus, kui see toimub vastava kinnisasjal **asuva** tehnovõrgu või –rajatise **omaniku** kasuks. Teisisõnu see tehnovõrk või –rajatis peab juba koormataval kinnisasjal olema olema. Projekteeritud, kuid välja ehitamata tehnovõrk või –rajatis **ei asu** koormataval kinnisasjal, see on sinna kavandatud.

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 sätestab:

„§ 54. Kinnisasja osad

(1) Kinnisasja olulised osad on sellega püsivalt ühendatud asjad, nagu ehitised, kasvav mets, muud taimed ja koristamata vili.

(2) Kinnisasja osa ei ole võõrale maale asjaõiguse alusel püstitatud ja maaga püsivalt 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.

(3) Asjaõiguse lõppemisel maatükile jäänud ehitis muutub maatüki oluliseks osaks.“

Siit tuleneb, et koormataval kinnisasjal **asuva** tehnovõrgu või –rajatise **omanikuks** saab olla keegi teine vaid siis, kui see tehnovõrk või –rajatis on rajatud asjaõiguse (reaalservituut või isiklik kasutusõigus) alusel või selle talumiskohustus tuleneb seadusest. Kui tehnovõrk või –rajatis on rajatud ilma asjaõiguse ja sellel ei ole seadusest tulenevat talumiskohustust, on see tehnovõrk või –rajatis kinnisasja oluline osa ehk linna maal linna vara. Sõltumata sellest, kelle poolt ja kelle raha eest see ehitati. Linna tehnovõrgule või –rajatisele linna maal ei ole isiklikku kasutusõigust tarvis.

Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15² sätestab:

„§ 15² Tehnovõrgu ja -rajatise talumine

(1) Kinnisasja omanik on kohustatud taluma olemasolevat tehnovõrku või -rajatist, mis on püstitatud enne maa esmakinnistamist, kui esmakinnistamine toimus enne 1999. aasta 1. aprilli. Kinnisasja omanik peab taluma tehnovõrku või -rajatist ka juhul, kui esinevad asjaõigusseaduse §-s 158¹ sätestatud eeldused või muu talumiskohustus.

(2) Kinnisasja omanik on kohustatud taluma ka tehnovõrku või -rajatist, mille suhtes ei ole käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud talumiskohustust, kui see tehnovõrk või -rajatis kuulub asjaõigusseaduse §-s 158¹ nimetatud võrguettevõtjale ja on püstitatud omaniku nõusolekul enne 1999. aasta 1. aprilli ning seda tehnovõrku või -rajatist kasutatakse eesmärgipäraselt ja avalikes huvides.“

Nendest sätetest tuleneb, et tehnovõrgul või –rajatisel, mis on ehitatud enne 1. aprilli 1999. a on seadusest tulenev talumiskohustus ja need ei ole kinnisasja olulised osad. Seega on just enne 1. aprilli 1999 ehitatud tehnovõrgud või rajatised need, mis **asuvad** koormataval kinnistul ja mille **omanikud** võivad taotleda isikliku kasutusõiguse seadmist, et nende tehnovõrk või –rajatis oleks nähtav ka kinnistusraamatus, ja millele isikliku kasutusõiguse seadmise otsustab linnavalitsus linnavara valitsemise korra § 29 lõike 2 punkti 1 alusel. **Kõigil muudel juhtudel otsustab tänase sõnastuse juures linnavolikogu linnavara valitsemise korra § 29 lõike 2 punkti 2 alusel.**

Seega iga rajatava tehnovõrgu või -rajatise omaniku kasuks reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise otsustamine peab minema linnavolikokku. See võtab kaua aega (suvel, kui volikogu on puhkusel, siis isegi üle kahe kuu), nii pikk menetlusaeg ei ole kooskõlas hea haldusega.

Selleks, et tõsta linnavalitsuse hea halduse taset, teeme linnavolikogule ettepaneku üle vaadata ja teha muudatused Kohtla-Järve Linnavolikogu 20. detsembri 2017. a määruses nr 6 „Linnavara valitsemise kord”:

- 1) Määruse paragrahvi 28 lõige 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt: „Linna omandis olevale kinnisasjale või selle osale reaalservituudi, reaalkoormatise seadmise otsustab volikogu otsusega.”. Muudatus on tehtud selleks, et määruse sõnastus annaks õige tõlgenduse, kes otsustab linna omandis olevale kinnisasjale või

selle osale reaalservituudi, reaalkoormatise või ostueesõiguse seadmist muul põhjendatul juhul.

- 2) Määruse paragrahv 28 täiendatakse lõikega 2¹ järgmises sõnastuses: „*Linna omandis olevale kinnisasjale või selle osale reaalservituudi seadmise, kui see seatakse tehnovõrgu või –rajatise kasuks, otsustab linnavalitsus korraldusega.*“ Muudatus on tehtud selleks, et linnavalitsus võiks otsustada ka linna omandis olevale kinnisasjale või selle osale reaalservituudi seadmise, kui see seatakse tehnovõrgu või –rajatise kasuks.
- 3) Määruse paragrahvi 29 lõike 2 punkt 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt: „*linnavalitsus, kui see toimub vastaval kinnisasjal asuva või rajatava tehnovõrgu või –rajatise omaniku kasuks*“. Muudatus on tehtud selleks, et linnavalitsus võiks otsustada isikliku servituudi seadmise, kui see toimub vastava kinnisasjal nii **asuva kui ka rajatava** tehnovõrgu või –rajatise **omaniku** kasuks.

Arvestades ülaltoodut ning haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 1 ja § 68 lõike 2 alusel teeme Kohtla-Järve Linnavolikogule ettepaneku teha ülaltoodud muudatused Kohtla-Järve Linnavolikogu 20. detsembri 2017. a määruses nr 6 „Linnavara valitsemise kord”.

Koostajad:

Enno Kaare
Maakorraldaja

Olga Ivanova
Peamaakorraldaja