

a. KOHTLA-JÄRVE LINNAVOLIKOGU

2. OTSUS

Kohtla-Järve

november 2018 nr

Munitsipaalomandis oleva maa
koormamine isikliku kasutusõigusega

Elektrilevi OÜ volitatud esindaja Katrin Nõmmeloo esitas 16. oktoobril 2018. a avalduse nr 2-5.10/2950 isikliku kasutusõiguse seadmiseks Elektrilevi OÜ kasuks tehnorajatisse rajamiseks Kohtla-Järve linna munitsipaalomandis olevatele kinnisasjadele Ehitajate tänava lõik 1 ja Järveküla tee lõik 6 Järve.

Asjaõigusseaduse § 158¹ lõike 1 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. Sama paragrahvi lõike 1¹ kohaselt on tehnovõrk või -rajatis ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kellele laieneb elektrituruseaduse § 65 lõikes 1 sätestatud kohustus. Elektrilevi OÜ on võrguettevõtte, kellele laieneb nimetatud kohustus. Seega on Elektrilevi OÜ õigustatud taotlema seadusest tuleneva kohustuse täitmiseks vajaliku isikliku kasutusõiguse seadmist.

Isikliku kasutusõiguse alale rajatakse ehitist, millega tagatakse elektrivarustus Elektrilevi OÜ-le kuuluvalt maakaabliolt SECURITAS EESTI AKTSIASELTS-i videovalvesüsteemile. Videovalvesüsteemile elektriliitumiseks vajalikku ehitist ei ole võimalik ehitada linnale kuuluvaid kinnisasju kasutamata.

Asjaõigusseaduse § 158² lõike 1 kohaselt on kinnisasja omanikul õigus tasu nõuda avalikes huvides rajatavate tehnovõrgu või -rajatise talumise eest. Tasu suuruse regulatsioon oli asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15⁴ lõigetes 2 - 4. Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi 17. aprilli 2012. a kohtuotsus (kohtuasi 3-4-1-25-11) tunnistas asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15⁴ lõiked 2 - 4 kehtetuks. Uut regulatsiooni kehtestatud ei ole. Kuid tasu nõudmise

alused asjaõigusseaduse § 158² lõikes 1 ja asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §15⁴ lõikes 1 jäid alles.

Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 11. märtsi 2015. a otsuses (kohtuasi 3-2-1-87-14) annab riigikohus juhised, mida tuleb talumistasu määramisel arvestada. Kinnisasja igakordsel omanikul on õigus saada tehnorajatise omanikult perioodilist talumistasu vähemasti ulatuses, milles kinnisasja omanik peab kandma kulusid, kuid ei saa kinnisasja või selle osas tehnorajatise tõttu ise kasutada. See puudutab eelkõige maamaksu, aga ka näiteks kinnisasja hooldamise kulusid. Kinnisasja omanikule tuleb talumistasuna lisaks kulude hüvitamisele maksta ka lisahüvitist. Talumistasu määramisel tuleb arvestada tehnorajatisest tuleneva talumiskohustuse intensiivsust, mis sõltub muuhulgas tehnorajatise olemusest ja selle kaitsevööndi ulatusest ja sellest tulenevatest piirangutest, maa sihtotstarbest, suurusest ja asukohast (ja muudest maa väärtust mõjutavatest asjaoludest), samuti muudest asjaoludest, mis võimaldaks omanikul maad efektiivsemalt või muul viisil kasutada (nt välja üürida või rentida või arendada seal ehitustegevust).

Isikliku kasutusõigusega koormatakse osaliselt kaks kinnisasja, mille sihtotstarve on transpordimaa ja mis on kasutuses avaliku teena. Ehitis, mille talumiskohustuse tekkimiseks isiklik kasutusõigust taotletakse, rajatakse ehitusprojekti kohaselt Ehitajate tänava lõik 1 kirdeserva teemaa haljasalale kõnnitee kõrvale 50 m ulatuses, seejärel Järveküla tee lõik 6 poolses otsas kõnnitee alt läbi Järveküla tee lõigule 6 kõnnitee ja sõidutee vahelisele haljasalale. Rajatavast ehitisest ei tule takistusi linnamaa sihtotstarbeliseks kasutamiseks ning see ei põhjusta linnale ehitisest tingitud täiendavaid hooldustöid või muid kulusid. Samuti ei muuda senist tavapärast kasutust ja hooldust. Kuna tegemist on avaliku tee maaga, ei ole seal võimalik arendada ehitustegevust ega seda maad välja rentida või üürida.

Maamaks on linna eelarvesse laekuv maks, mistõttu linn tema omandis olevalt maalt maamaksu ei maksa. Arvestades riigikohtu suuniseid, puuduvad kulutused, mida talumistasu peaks katma. Puuduvad ka ehitisest tulenevad kitsendused koormatavatel kinnisasjadel, mis takistaksid nende sihtotstarbelist kasutamist. Järelikult puudub vajadus talumistasu määramiseks.

Asjaõigusseaduse § 158¹ lõike 1 ja 3, § 225, Kohtla-Järve Linnavolikogu 20. detsembri 2017. a määruse nr 6 "Linnavara valitsemise kord" § 29 lõike 1 punkti 2, lõike 2 punkti 2, lõigete 3 ja 4 ning Elektrilevi OÜ volitatud esindaja 16. oktoobri 2018. a avalduse nr 2-5.10/2950 alusel Kohtla-Järve Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Anda nõusolek Kohtla-Järve linnas Järve linnaosas linna omandis oleva kinnistusraamatu registriossa nr 2858907 sisse kantud kinnistu Ehitajate tänava lõik 1 (katastritunnus 32216:001:0022) ja registriossa nr 2854207 sisse kantud kinnistu Järveküla tee lõik 6 (katastritunnus 32216:002:0034) koormamiseks

isikliku kasutusõigusega Elektrilevi OÜ-le (registrikood 11050857, asukohaga Kadaka tee 63, 12915 Tallinn) kasuks alljärgnevatel tingimustel:

- 1.1. isikliku kasutusõiguse sisuks on õigus elektrimaakaabelliini, jaotuskilbi ja liitumiskilbi (kõik koos liitumisehitis) ehitamiseks, majandamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil elektrivõrgu avaliku talitluse tagamise eesmärgil kasutamiseks;
- 1.2. liitumisehitis rajatakse Osaühingu ELREK-MONT poolt koostatud tööprojekti „Videovalve elektrivõrguga liitumine“, töö nr LP6121, alusel;
- 1.3. isikliku kasutusõigusega koormatava maa-ala suurus katastriüksusel Ehitajate tänav lõik 1 tunnusega 32216:001:0022 on 108 m² vastavalt lisale 1 ja katastriüksusel Järveküla tee lõik 6 tunnusega 32216:002:0034 on 21 m² vastavalt lisale 2. Kaitsevööndi laius on 1 m kaablist mõlemale poole ja 2 m kilpidest;
- 1.4. isiklik kasutusõigus seatakse tähtajatult;
- 1.5. isiklik kasutusõigus seatakse tasuta;
- 1.6. kõik kulutused isikliku kasutusõiguse seadmisel kannab isikliku kasutusõiguse saaja.

2. Isikliku kasutusõiguse saaja on kohustatud:

- 2.1. ehitusseadustiku § 70 lõike 7 kohaselt esitada andmed kaitsevööndi olemasolu, selle sisu ja ruumilise ulatuse kohta maakatastrisse kandmiseks. Kui uue ehitise ehitamisel või juba olemasoleva ehitise asukoha muutmisel ei ole kaitsevööndit puudutavate andmete kandmiseks maakatastrisse esitatud avaldust 30 päeva jooksul pärast ehitise valmimist või selle ümberpaigutamist, ei teki ehitise talumiskohustust ning kinnisasja omanikul on õigus nõuda selle eemaldamist oma kinnisasjalt;
- 2.2. tehnovõrgu või -rajatise ehitamise ja kasutamisega, avarii ja selle likvideerimisega ning isikliku kasutusõiguse lõppemisel tehnorajatise kõrvaldamisega tekitatud kahju tagajärjed kõrvaldama või hüvitama kahju saajatele;
- 2.3. hoidma tehnovõrgu või -rajatise oma vahenditega ja omal kulul korras, kasutama oma tegevuses keskkonnasäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täima õigusaktidest tulenevaid nõudeid.

3. Notariaalselt tõestatud isikliku kasutusõiguse seadmise ja asjaõiguslepingu sõlmib linnapea või tema poolt volitatud isik.

4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teadasaamise päevast arvates vaide esitamisega Kohtla-Järve Linnavalikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse esitamisega Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajja halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

Riina Ivanova
volikogu esimees