EELNÕU

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

# O T S U S

Jõelähtme 14. märts 2024 nr

**Jõelähtme vallale kuuluvatele kinnisasjadele AS Tallinna Vesi kasuks isiklike kasutusõiguste seadmine**

AS Tallinna Vesi (registrikood 10257326) esitas 22.01.2024 kirjaga nr PR/2321312-28 taotluse Jõelähtme vallale kuuluvatele kinnisasjadele AS Tallinna Vesi kasuks tähtajatute isiklike kasutusõiguste seadmiseks.

AS Tallinna Vesi on Tallinna Linnavolikogu 03.11.2022 otsusega nr 114 määratud Tallinna linna vee-ettevõtjaks. Kasutusõiguse esemeks on kõikidel taotletavatel kinnisasjadel Tallinna Linnavolikogu 14.12.2023 otsusega nr 121 AS Tallinna Vesi omandisse üle antud kanalisatsioonitorustikud ning ühel kinnisasjal pumpla, mis paiknevad väljaspool Tallinna linna ühisveevarustuse ja ‑kanalisatsiooni põhitegevuspiirkonda, kuid on osaks põhitegevuspiirkonna ühisveevärgist ja ‑kanalisatsioonist. Jõelähtme vallas paikevas osas on tegemist piirkonna eelvooluna kasutatavate kanalisatsioonitorustikega.

Isikliku kasutusõiguse seadmist taotletakse alljärgnevatele kinnisasjadele:

1. Loo alevik Kaldase park (katastritunnus 24504:002:0588, registriosa 13914002), kasutusõigusega koormatava ala suurus: 1035 m²;
2. Loo alevik Nehatu tee lõik 1 (katastritunnus 24501:001:2257, registriosa 14632702), kasutusõigusega koormatava ala suurus: 201 m²;
3. Loo alevik Nehatu tee (katastritunnus 24501:001:2256, registriosa 14632702), kasutusõigusega koormatava ala suurus: 1000 m²;
4. Loo alevik Niidu tee (katastritunnus 24504:002:0626, registriosa 14227902), kasutusõigusega koormatava ala suurus: 161 m²;
5. Loo alevik Niidu tee 5 (katastritunnus 24501:001:1946, registriosa 14227902), kasutusõigusega koormatava ala suurus: 349 m²;
6. Loo alevik Pirita tee (katastritunnus 24504:002:0602, registriosa 14055302), kasutusõigusega koormatava ala suurus: 3234 m²;
7. Loo alevik Spordi tee lõik 2 (katastritunnus 24504:002:0587, registriosa 13913902), kasutusõigusega koormatava ala suurus: 93 m²;
8. Loo alevik Vahe tee 3 (katastritunnus 24501:001:0351; registriosa 3419350), kasutusõigusega koormatava ala suurus: 131 m²;
9. Iru küla Ämma tee lõik 2 (katastritunnus 24504:002:0487, registriosa 12961802), kasutusõigusega koormatava ala suurus: 928 m²;
10. Iru küla Ämma tee lõik 4 (katastritunnus 24504:002:0394, registriosa 11937702), kasutusõigusega koormatava ala suurus: 153 m²;
11. Iru küla Ämma tee lõik 5 (katastritunnus 24504:002:0386, registriosa 11949802), kasutusõigusega koormatava ala suurus: 1256 m².

Loo alevik Vahe tee 3 (katastritunnus 24501:001:0351; registriosa 3419350) kinnisasjale on kogu kinnisasja ulatuses seatud hoonestusõigus (registriosa 3573950), mille omanikuks on Jõelähtme valla vee-ettevõtja Loo Vesi OÜ (reg 10451270). Kinnisasjal paikneb ehitis, mille koosseisus on reoveepumpla (ehitisregistri kood 120728234) ning kanalisatsioonitorustikud. AS Tallinna Vesi ja Loo Vesi OÜ vahel sõlmitud lepingu nr 9819, millega lepiti poolte vahel kokku reovee ärajuhtimine Maardu ja/või Tallinna ühiskanalisatsiooni, selle puhastamine AS Tallinna Vesi reoveepuhastusjaamas ning piiritluspunktid ja mõõdusõlmede asukohad. Nimetatud lepingust nähtuvalt paiknevad AS Tallinna Vesi poolt taotletava isikliku kasutusõiguse alal ka Loo Vesi OÜ-le kuuluvad rajatised (kanalisatsioonitorustikud).

Käesoleva otsuse eelnõu esitati taotlejale arvamuse andmiseks. *AS Tallinna Vesi andis eelnõu kohta…*

Võttes aluseks asjaõigusseaduse § 158, § 225, asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 152 lg 2, Jõelähtme Vallavolikogu 12.09.2006 määruse nr 29 „Jõelähtme vallavara valitsemise kord“ § 35 lg 1 p 2, lg 3 ja lg 5, AS Tallinna Vesi 22.01.2024 avalduse, Jõelähtme Vallavalitsuse ja taotleja vahelised läbirääkimised isikliku kasutusõiguse tasu suuruse osas, Jõelähtme Vallavolikogu

**o t s u s t a b:**

1. Koormata Jõelähtme valla omandisse kuuluvaid alljärgnevaid kinnisasju AS Tallinna Vesi (registrikood 10257326) kasuks isikliku kasutusõigusega kanalisatsioonitorustike ja pumpla ehitamiseks, hooldamiseks, remondiks, korrashoiuks ja arendamiseks vastavalt otsuse lisades toodud skeemidele (koormatavad alad on tähistatud lilla viirutusega):
   1. Loo alevik Kaldase park (katastritunnus 24504:002:0588, registriosa 13914002), kasutusõigusega koormatava ala suurus: 1035 m² (lisa 1);
   2. Loo alevik Nehatu tee lõik 1 (katastritunnus 24501:001:2257, registriosa 14632702), kasutusõigusega koormatava ala suurus: 201 m² (lisa 2);
   3. Loo alevik Nehatu tee (katastritunnus 24501:001:2256, registriosa 14632702), kasutusõigusega koormatava ala suurus: 1000 m² (lisa 3);
   4. Loo alevik Niidu tee (katastritunnus 24504:002:0626, registriosa 14227902), kasutusõigusega koormatava ala suurus: 161 m² (lisa 4);
   5. Loo alevik Niidu tee 5 (katastritunnus 24501:001:1946, registriosa 14227902), kasutusõigusega koormatava ala suurus: 349 m² (lisa 5);
   6. Loo alevik Pirita tee (katastritunnus 24504:002:0602, registriosa 14055302), kasutusõigusega koormatava ala suurus: 3234 m² (lisad 6.1-6.2);
   7. Loo alevik Spordi tee lõik 2 (katastritunnus 24504:002:0587, registriosa 13913902), kasutusõigusega koormatava ala suurus: 93 m² (lisa 7);
   8. Loo alevik Vahe tee 3 (katastritunnus 24501:001:0351; registriosa 3419350), kasutusõigusega koormatava ala suurus: 131 m² (lisa 8);
   9. Iru küla Ämma tee lõik 2 (katastritunnus 24504:002:0487, registriosa 12961802), kasutusõigusega koormatava ala suurus: 928 m² (lisa 9);
   10. Iru küla Ämma tee lõik 4 (katastritunnus 24504:002:0394, registriosa 11937702), kasutusõigusega koormatava ala suurus: 153 m² (lisa 10);
   11. Iru küla Ämma tee lõik 5 (katastritunnus 24504:002:0386, registriosa 11949802), kasutusõigusega koormatava ala suurus: 1256 m² (lisa 11).
2. Koormata punktides 1.1-1.11 nimetatud kinnisasju alljärgnevatel tingimustel:
   1. kasutusõiguse omanik kohustub valdama ja kasutama kasutusõiguse ala ainult kasutusõiguse eesmärgil, säilitades selle senise majandusliku sihtotstarbe ning kasutades seda korrapäraselt ja heaperemehelikult ning võtma tarvitusele mõistlikud abinõud, vältimaks omanike või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist mistahes viisil;
   2. tehnorajatise rajamise või remonttööde järgselt tihendatakse kaevik ja taastatakse pinna ja ehitise endine seisund, ristumisel asfalteeritud teega tuleb tehnovõrk rajada kinnisel meetodil, selle võimatusel tuleb igakordselt taotleda maaomaniku luba ja tingimusi teekatte lõhkumise ja hilisema taastamise kohta;
   3. kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid;
   4. teostama vajalikud tehnorajatise hooldus-, remondi- ja rekonstrueerimistööd omal kulul ja viisil, mis kõige vähem takistab kinnistu sihtotstarbelist kasutamist;
   5. teavitama omanikku või omaniku esindajaid tehnorajatise plaanilisest hooldus- ja remonditöödest vähemalt kolm (3) päeva enne tööde alustamist;
   6. pärast tehnorajatise hooldus-, remondi- ja rekonstrueerimistööde lõpetamist taastama maaüksusel oma kulul tööde alustamisele eelnenud olukorra mõistliku aja jooksul pärast vastavate tööde lõpetamist ja seda kogu kasutusõiguse kehtivusaja jooksul;
   7. kui kasutusõiguse lõppemise korral on vajalik tehnorajatise likvideerimine, siis on tehnorajatise omanik kohustatud tehnorajatise likvideerima ja maa korrastama;
   8. isiklik kasutusõigus seatakse tähtajatult;
   9. isiklik kasutusõigus on tasuline. Isikliku kasutusõiguse talumise eest tasub isikliku kasutsuõiguse omanik 5,00 eurot iga kinnistu kohta kalendriaastas esimese 10 (kümne) aasta jooksul. Tasu arvestatakse alates notariaalse isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu sõlmimisele järgnevast kalendripäevast ning selle maksmine toimub esitatava arve alusel, arvel märgitud tähtaja jooksul. Isikliku kasutusõiguse talumise eest esitatakse arve 1 (üks) kord kalendriaastas jooksva aasta kohta. Kalendriaasta kohta, mil notariaalne isikliku kasutusõiguse seadmise leping sõlmitakse, esitatakse arve koos järgneva kalendriaasta kohta esitatava talumise tasu arvega. Pärast 10 aasta möödumist lepitakse kokku uued tasumäärad. Juhul kui Pooled ei saavuta pärast 10-aastast perioodi talumistasu suuruses kokkulepet, kehtib kuni uue kokkuleppe saavutamiseni;
   10. isikliku kasutusõiguse omanik kohustub lubama ilma tasu võtmata kõiki Jõelähtme valla poolt avalikeks huvideks planeeritud töid isikliku kasutusõigusega koormatud alas (tee remont ja -katendi ehitus, vee-, kanalisatsiooni ja teiste trasside ehitus) lähtudes seejuures kaitsevööndis kehtivatest piirangutest. Eeltoodu ei välista isikliku kasutusõiguse omaniku töötajate poolt osutatavate konkreetsete tellimuste täitmise eest hinnakirja järgset tasumist;
   11. isikliku kasutusõiguse lepingu seadmise korraldab ja sellega kaasnevad kulud (notaritasud, riigilõivud) kannab AS Tallinna Vesi.
3. Nõustuda Loo alevik Vahe tee 3 hoonestusõiguse (registriosa 3573950), mille omanikuks on Jõelähtme valla vee-ettevõtja Loo Vesi OÜ (reg 10451270) koormamisega punktis 1.8 nimetatud ulatuses ja asukohas isikliku kasutusõigusega.
4. Koormata punktis 1.8 nimetatud kinnisasja ja punktis 3 nimetatud hoonestusõigust lisaks punktis 2 sätestatud tingimustele alljärgnevatel tingimustel:
   1. kasutusõiguse objektiks ei ole kasutusõiguse alal paiknevad hoonestusõiguse (registriosa 3573950) omanikule kuuluvad ehitised ja rajatised;
   2. kasutusõiguse alal tuleb hoonestajale tagada igal ajal juurdepääs kasutusõiguse alal paiknevatele hoonestajale kuuluvatele ehitistele ja rajatistele;
   3. kasutusõiguse omanik ei tohi hoonestajale isikliku kasutusõigusega tekitada takistusi hoonestusõiguse kasutamiseks, kui hoonestaja ei riku ega takista sellega isikliku kaustusõiguse eset, selle kasutamist isikliku kasutusõiguse omaniku poolt ega isikliku kasutusõiguse eseme töökorda ja funktsioneerimist;
   4. kasutusõiguse omanik ja hoonestusõiguse omanik võivad hoonestusõigusele isikliku kasutusõiguse seadmisel kokku leppida täpsemaid ja täiendavaid kasutusõiguse tingimusi, mida käesolevas otsuses ei ole kajastatud.
5. AS Tallinna Vesi korraldab notariaalse lepingu sõlmimisele eelnevalt vastavalt käesoleva otsuse lisadele Piiratud Asjaõiguste Ruumiandmete Infosüsteemi (PARI) isiklike kasutusõiguste alade ruumiandmete koostamise ning esitab need lepingu sõlmimisele eelnevalt Jõelähtme Vallavalitsusele ülevaatamiseks.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab

vallavolikogu esimees