

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

# O T S U S

Jõelähtme 15. juuni 2023 nr

**Jõelähtme vallale kuuluvale kinnisasjale isikliku kasutusõiguse seadmine**

02.11.2017 Jõelähtme Vallavalitsuse korraldusega nr 933 „Ihasalu küla Suurekivi 1 maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud detailplaneeringuga on kavandatud Ihasalu põik 7 ( katastritunnus 24505:001:0411, registriosa 6935902, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 75%, transpordimaa 25%) kinnisasjale külaseltsihoone rajamine. Seltsihoone (EHR kood 121373226) rajamiseks on esitatud 19.01.2022 ehitusteatis (2211201/00548) ning 13.12.2022 ehitamise alustamise teatis (2211581/2634246). Ehitiste teenindamiseks nähti detailplaneeringuga ette puurkaevu rajamine. Puurkaevu (EHR kood 221422665) rajamiseks on 13.03.2023 väljastatud ehitusluba (2312271/01848), mille kõrvaltingimuseks on, et ehitusluba jõustub hetkest, kui on sõlmitud maaomanikuga asjaõiguslik leping rajatava puurkaevu talumise, hooldamise ja haldamise küsimustes.

02.06.2023 esitas MTÜ Suurekivi Veevärk nimel juhatuse liige Indrek Ottis taotluse seada MTÜ Suurekivi Veevärk kasuks isiklik kasutusõigus rajatava puurkaevu tarbeks Ihasalu põik 7, Ihasalu küla, Jõelähtme vald kinnisasjale. MTÜ Suurekivi veevärk on käesoleva otsuse tegemise hetkel alles loomisel olev juriidiline isik (kandeavaldus äriregistrisse esitatud 25.05.2023) ning isikul puudub seega registrikood. MTÜ asutamisleping on sõlmitud ja põhikiri kinnitatud 13.05.2023. Põhikirja järgi on MTÜ Suurekivi Veevärk eesmärk on Jõelähtme vallas Ihasalu külas asuvale Ihasalu põik 7 kinnistule, puurkaevu ehitamine ja selle töökorras hoidmine, sealhulgas puurkaevu ja selle tehnosüsteemide hooldamine, kontrollimine, avariide ja/või rikete kõrvaldamine, ning seeläbi MTÜ tegevuspiirkonnas MTÜ-le Ihasalu Külaselts (registrikood 80345687) ja teistele Ühingu liikmetele kuuluvate kinnistute veega varustamine. Põhikirja kohaselt võib MTÜ-d esindada kaks juhatuse liiget ühiselt ning juhatuse liikmed on valitud üldkoosolekul ning kinnitatud asutamislepingus. Taotluse on esitanud kaks juhatuse liiget. Seega on MTÜ Suurekivi Veevärk nimel isikliku kasutusõiguse seadmise taotluse esitanud esindusõiguslikud isikud.

Kavandatav puurkaev on ette nähtud kasutatavana ümberkaudsete kinnisasjade ning küla seltsimaja teenindamiseks olme-joogivee tarbeks. Kavandatav veevõtt puurkaevust on 5 m3 ööpäevas ning orienteeruv tarbijate arv 30.

Võttes aluseks asjaõigusseaduse § 158, § 225, asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 152 lõike 2, Jõelähtme Vallavolikogu 12.09.2006 määruse nr 29 „Jõelähtme vallavara valitsemise kord“ § 35 lõige 1 punkti 2, lõiked 3 ja 5 ning Jõelähtme Vallavalitsuse ja taotleja vahelised läbirääkimised isikliku kasutusõiguse tasu suuruse osas, Jõelähtme Vallavolikogu

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

1. Koormata MTÜ Suurekivi Veevärk kasuks isikliku kasutusõigusega Jõelähtme valla omandisse kuuluvat Harju maakonnas Jõelähtme vallas Ihasalu külas Ihasalu põik 7 (katastritunnus 24505:001:0411, registriosa 6935902, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 75%, transpordimaa 25%) kinnisasja puurkaevu (EHR kood 221422665) ja selle toimimiseks vajalike rajatiste rajamiseks, remontimiseks, käitamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, arendamiseks, omamiseks ja muul viisil toimimise ekspluateerimiseks 758,3 m2 ulatuses otsuse lisas näidatud asukohas (plaanil tähistatud siniselt markeeritud alana);
2. Koormata punktis 1 nimetatud kinnisasja järgmistel tingimustel:
   1. isikliku kasutusõiguse omanik kohustub kasutama kasutusõiguse ala säästlikult ja heaperemehelikult viisil, mis kõige vähem koormab kinnistu omanikku, ning võtma tarvitusele mõistlikud abinõud, vältimaks kinnistu omaniku või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist mistahes viisil;
   2. kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist, täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid ning oma tegevuse tagajärjel keskkonna reostamise korral teostama omal kulul kõik puhastus- ja taastamistööd ning lahendama iseseisvalt vaidlused keskkonnakaitseorganitega;
   3. tevitama kinnistu omanikku viivitamatult, kui ta saab teada, et kasutusõiguse ala on rikutud või see on sattunud ohtu või esinevad muud asjaolud, mis põhjustavad või võivad põhjustada kasutusõiguse ala kahjustumist või kinnistu omaniku või kolmanda isiku vara või õiguste muul viisil kahjustumist;
   4. kandma kõik isikliku kasutusõiguse eseme, sh selle omamise, ehitamise, korrashoiu, remondi ja hooldamisega, seotud kulud;
   5. teavitama kinnistu omanikku ja samuti isikuid, kelle kasuks on kinnistu piiratud asjaõigusega koormatud ja kelle piiratud asjaõigusi võib vastavate tööde tegemine puudutada, plaaniliste hooldus- ja remonttööde tegemise soovist ette vähemalt kolmkümmend (30) kalendripäeva enne tööde alustamist;
   6. hoidma isikliku kasutusõiguse eseme alaliselt heas seisukorras ning tegema vajalikud ehitus-, hooldus-, remondi- ja rekonstrueerimistööd omal kulul ja viisil, mis kõige vähem takistab kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist, kooskõlastades tehtavad ehitus- ja remonttööd eelnevalt kirjalikult kinnistu omanikuga ja tegema tööd tehnovõrkude omanike poolt väljastatud tehnilisi tingimusi järgides;
   7. omal kulul taastama iga liiki ehitus-, hooldus-, remondi-, rekonstrueerimis- ja likvideerimistööde lõpetamisel tööde alustamisele eelnenud olukorra mõistliku aja jooksul pärast nimetatud tööde lõpetamist;
   8. viivitamatult likvideerima isikliku kasutusõiguse eseme avarii ja rakendama abinõusid kinnistu omanikule kahju tekitamise vältimiseks. Avariiremondi vajadusel võib kasutusõiguse omanik viivitamatult, ilma kooskõlastust taotlemata alustada vajalike töödega, kui ta teatab sellest esimesel võimalusel kinnistu omanikule. Avariiks loetakse isikliku kasutusõiguse eseme ootamatut või juhuslikku purunemist, tehnovõrkude seiskumist või muud riket, mille tulemusena võib tekkida märkimisväärne materiaalne kahju;
   9. teavitama kinnistu omanikku isikliku kasutusõiguse üleminekust või isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste ja kohustuste teostamise üleandmisest kolmandale isikule kirjalikult kolme (3) tööpäeva jooksul alates isikliku kasutusõiguse üleminekust või kohustuste teostamise üleandmisest arvates;
   10. isikliku kasutusõiguse omanikul on kohustus Ihasalu põik 7 kinnisasjal paiknevatele hoonetele tagada tarbe- ja joogiveega varustamine rajatavast puurkaevust tavapärastel ja mõistlikel tingimustel;
   11. kui isikliku kasutusõiguse omanik rikub punktis 2.10. toodud tingimust, on kinnisasja omanikul õigus leping ühepoolselt ülesse öelda ning kasutusõiguse alusel rajatav puurkaev koos tehniliste süsteemidega muutub maatüki oluliseks osaks;
   12. kui leping lõpetatakse ühepoolselt punkti 2.11. alusel, ei ole MTÜ-l Suurekivi Veevärk õigust puurkaevu ega selle tehnilisi süsteeme likvideerida, ära vedada või muul moel kahjustada. Samuti ei ole MTÜ-l Suurekivi Veevärk õigust nõuda mistahes hüvitist nimetatud rajatiste eest;
   13. isiklik kasutusõigus seatakse tähtajatult;
   14. isiklik kasutusõigus seatakse tasu eest. Isikliku kasutusõiguse talumise eest tasub isikliku kasutusõiguse 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 seni kokkulepitud talumistasu suurus;
   15. 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.
   16. isikliku kasutusõiguse seadmise lepinguga kaasnevad kulud (notari tasu ja riigilõiv) kannab MTÜ Suurekivi Veevärk.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab

vallavolikogu esimees