EELNÕU

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

# O T S U S

Jõelähtme 15. juuni 2023 nr

**Jõelähtme vallale kuuluvatele kinnistutele reaalservituudi seadmine**

Jägala-Joa küla Jõujaama (katastriüksuse tunnus 24505:002:0640, registriosa nr 4508802) kinnisasja omanik esitas taotluse reaalservituudi seadmiseks Jõelähtme valla omandisse kuuluvatele naaberkinnisasjadele **Jägala-Joa puhkekompleks** (katastritunnus 24505:002:0247, registriosa nr 13976002) ja **Joa puhkeala** (katastritunnus 24505:002:0278, registriosa nr 14434102). Reaalservituudi seadmise vajadus tuleneb sellest, et hüdroelektrijaama koosseisu kuuluva derivatsioonikanali tühjendustoru paikneb Jägala puhkekeskuse kinnistul maa sees. Tühjendustoru on rajatud siis, kui hüdroelektrijaam esmakordselt rajati. Seega on tühjendustoru rajatud enne maa kinnistamist. Tühjendustoru on derivatsioonikanali oluliseks osaks, selle kaudu on võimalik derivatsioonikanali veest tühjaks laskmine. Samuti asub osa hüdroelektrijaama väljavoolukanali müürist ja tootmishoone müürist Jõelähtme vallale kuuluval Joa puhkeala kinnistul, mis takistavad pinnase lihkeid Jägala-Joa puhkekompleksi kinnisasjalt Jõujaama kinnisasjale. Müürid on rajatud siis, kui hüdroelektrijaam esmakordselt rajati.

Jõelähtme Vallavolikogu praktikas on Jõelähtme vallale kuuluvatele kinnisasjadele kasutusõiguste seadmisel määratud kasutusõiguse eest tasu 5 eurot aastas kinnisasja kohta. Antudjuhul on reaalservituutide taotleja lubanud seada tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse talle kuuluvale Kanali lõik V2 (katastritunnus 24505:002:0226, registriosa 13723002) kinnisasjale Jõelähtme valla vee-ettevõtja Loo Vesi OÜ (registrikood 10451270) kasuks ühisveevärgi torustike (veetorustik, survekanalisatsioonitorustikud) rajamise tarbeks. Kuivõrd ühisveevärgi ja ‑kanalisatsioonitorustike rajamine on avalikes huvides vajalik ning maaomanik võimaldab seda Jõelähtme valla vee-ettevõtjale tasuta, on põhjendatud antud olukorras senisest praktikast teha erand ning võimaldada taotlejale talle vajalike rajatiste tarbeks kasutusõigus samuti tasuta.

Võttes aluseks asjaõigusseaduse § 172, § 178, § 179 lg 1, lg 2-3, Jõelähtme Vallavolikogu 12.09.2006 määruse nr 29 „Jõelähtme vallavara valitsemise kord“ § 34 lg 1 p 2, lg 2-3, kinnisasjade omaniku Jägala Energy OÜ (registrikood 10480870) taotluse, Jõelähtme Vallavolikogu

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

1. Koormata Jõelähtme valla omandisse kuuluvaid Harju maakonnas, Jõelähtme vallas, Jägala-Joa külas asuvaid kinnisasju **Jägala-Joa puhkekompleks (katastritunnus 24505:002:0247, registriosa nr 13976002) 300 m2 ulatuses** ja **Joa puhkeala (katastritunnus 24505:002:0278, registriosa nr 14434102) 82 m2 ulatuses ning käesoleva otsuse lisaks oleval plaanil näidatud asukohtades reaalservituudiga** derivatsioonikanali tühjendustoru ning müüride omamiseks, kasutamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks Jõujaama (katastritunnus 24505:002:0640, registriosa nr 4508802) ja Kanali lõik V1 (katastritunnus 24505:002:0225, registriosa nr 13719802) kinnisasdeja kasuks järgmistel tingimustel:
   1. reaalservituudi omanik kohustub kasutama reaalservituudi 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 reaalservituudi 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 reaalservituudi 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 reaalservituudi eseme avarii ja rakendama abinõusid kinnistu omanikule kahju tekitamise vältimiseks. Avariiremondi vajadusel võib reaalservituudi omanik viivitamatult, ilma kooskõlastust taotlemata alustada vajalike töödega, kui ta teatab sellest esimesel võimalusel kinnistu omanikule. Avariiks loetakse reaalservituudi eseme ootamatut või juhuslikku purunemist, tehnovõrkude seiskumist või muud riket, mille tulemusena võib tekkida märkimisväärne materiaalne kahju;
   9. reaalservituut seatakse tähtajatult;
   10. reaalservituut seatakse tasuta;
   11. reaalservituudi manik kohustub lubama ilma tasu võtmata kõiki Jõelähtme valla poolt avalikeks huvideks planeeritud töid reaalservituudiga koormatud alas (vee-, kanalisatsiooni ja teiste trasside ehitus) lähtudes seejuures kaitsevööndis kehtivatest piirangutest;
   12. reaalservituut seadmise lepinguga kaasnevad kulud (notari tasu ja riigilõiv) kannab reaalservituudi omanik;
   13. reaalservituudi asukoht ja ulatus on vastavalt käesoleva korralduse lisale (POS 1 ja POS 2);
   14. Reaalservituudi omanik annab oma tagasivõetamatu nõusoleku Jägala-Joa puhkekompleksi (katastritunnus 24505:002:0247, registriosa nr 13976002) igakordsel omanikul kasutada tasuta derivatsioonikanali tühjendustoru alates sadeveekaevust (märgitud POS 2 alas rohelise ruuduna) kuni väljalasuni Jägala-Joa puhkekompleksi kinnisasja sadevete juhtimiseks Jägala jõkke. Reaalservituudi omanik ei tohi tühjendustoru ega sadeveekaevu likvideerida ega täita materjaliga, mis takistab sadevee äravoolu.
2. Punktis 1 nimetatud reaalservituutide seadmine on lubatav ainult juhul, kui Kanali lõik V2 (katastritunnus 24505:002:0226, registriosa 13723002) kinnisasjale seatakse Jõelähtme valla vee-ettevõtja Loo Vesi OÜ (registrikood 10451270) kasuks ühisveevärgi torustike (veetorustik, survekanalisatsioonitorustikud) rajamise tarbeks isiklik kasutusõigus Loo Vesi OÜ 23.05.2023 taotlusele vastavas ulatuses ja asukohas.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab

vallavolikogu esimees