EELNÕU

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

# O T S U S

Jõelähtme 12. oktoober 2023 nr

**Jõelähtme vallale kuuluvale kinnistule reaalservituudi seadmine**

Neeme külas Männimäe tee 13 (katastritunnus 24505:001:2620, registriosa 2604102) kinnisasja omanikud esitasid Jõelähtme vallale taotluse reaalservituudi seadmiseks Jõelähtme valla omandisse kuuluvale kinnisasjale **Männimäe tee 15 (katastritunnus 24501:001:1918, registriosa 17421050, sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa, pindala 2590 m2)**. Taotlejad soovivad teeservituuti juurdepääsuks neile kuuluvale Männimäe tee 13 kinnisasjale vastavalt Neeme küla Koertekooli kinnistu ja lähiala detailplaneeringus ettenähtule.

Jõelähtme Vallavolikogu 14.11.2019 otsusega nr 347 „Neeme küla Koertekooli kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud detailplaneeringulahendusega kavandati liikluslahendus detailplaneeringualal läbi Männimäe tee pikendamise olemasoleval trassil (vähemalt 5 m laiune kõvakattega tee), mis lõppeb ümberpööramiskohaga kust edasi on kavandatud pääs kallasrajale ja juurdepääs Männimäe tee 13 maaüksusele (vähemalt 3,5 m laiused teed). Servituudi seadmise vajadusena sätestab kehtestatud detailplaneering Männimäe tee 15 (detailplaneeringu positsioon nr 3) kinnisasjale juurdepääsuservituudi seadmise Männimäe tee 13 kinnisasja kasuks.

Maaomanikele esitati käesoleva otsuse eelnõu tutvumiseks ning maaomanikud nõustusid eelnõus toodud servituudi seadmise tingimustega ja kooskõlastasid eelnõu.

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, Jõelähtme Vallavolikogu 14.11.2019 otsuse nr 347 „Neeme küla Koertekooli kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine“, Männimäe tee 13 (registriosa nr 2604102) kinnisasja omanike 05.09.2023 esitatud taotluse ning Jõelähtme Vallavalitsuse ja taotleja vahelised läbirääkimised reaalservituudi tasu suuruse osas, Jõelähtme Vallavolikogu

1. Koormata Jõelähtme valla omandisse kuuluvat Harju maakonnas, Jõelähtme vallas, Neeme külas asuvat kinnistut **Männimäe tee 15 (katastritunnus 24501:001:1918, registriosa 17421050,** sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa, pindala 2590 m2) **reaalservituudiga** juurdepääsu tagamiseks ning juurdepääsutee ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks Männimäe tee 13 (katastritunnus 24505:001:2620, registriosa 2604102) kinnisasja kasuks järgmistel tingimustel:
   1. reaalservituut seatakse tähtajatult ja tasuliselt, vastavalt punktis 2 sätestatule;
   2. reaalservituudi lepingu seadmisega kaasnevad kulud kannab reaalservituudi omanik;
   3. reaalservituudi asukoht ja ulatus vastavalt käesoleva korralduse lisale (märgistatud punase joonega, pindala 123,47 m2);
   4. reaalservituudi omanik vastutab servituudiala kasutamisel kolmandatele isikutele tekitatud kahju hüvitamise eest vastavalt kehtivatele õigusaktidele;
   5. reaalservituudi omanik on kohustatud valdama ja kasutama servituudiala ainult punktis 1 nimetatud 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;
   6. servituudialale juurdepääsutee rajamise korraldama omal kulul;
   7. enne juurdepääsutee rajamist kooskõlastama ehitusprojekti Männimäe tee 15 kinnisasja omanikuga;
   8. kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid;
   9. teostama vajalikud teehooldus-, remondi- ja rekonstrueerimistööd omal kulul ja viisil, mis kõige vähem takistab kinnistu sihtotstarbelist kasutamist;
   10. teavitama omanikke või omanike esindajaid plaanilisest ehitus-, hooldus- ja remonditöödest vähemalt kolm (3) päeva enne tööde alustamist;
   11. pärast ehitus-, hooldus-, remondi- ja rekonstrueerimistööde lõpetamist taastama maaüksusel oma kulul tööde alustamisele eelnenud olukorra mõistliku aja jooksul pärast vastavate tööde lõpetamist ja seda kogu reaalservituudi kehtivusaja jooksul;
   12. kui reaalservituudi lõpetamise korral on vajalik tee likvideerimine, siis on tee omanik kohustatud tee likvideerima ja maa korrastama, kui reaalservituudi lõppemisel ei ole vajalik tee likvideerimine, siis ei ole reaalservituudi omanikul õigust nõuda mistahes hüvitist reaalservituudi alale rajatud tee eest;
   13. reaalservituudi omanik kohustub lubama ilma tasu võtmata kõiki Jõelähtme valla poolt avalikeks huvideks planeeritud töid reaalservituudiga koormatud alas (tee ehitus, remont ja ‑katendi ehitus, tänavavalgustuse, vee-, kanalisatsiooni ja teiste trasside ehitus).
2. Reaalservituudi eest tasub reaalservituudi omanik 5,00 eurot kinnistu kohta kalendriaastas esimese 10 (kümne) aasta jooksul. Tasu arvestatakse alates notariaalse lepingu sõlmimisele järgnevast kalendripäevast ning selle maksmine toimub esitatava arve alusel, arvel märgitud tähtaja jooksul. Reaalservituudi talumise eest esitatakse arve 1 (üks) kord kalendriaastas jooksva aasta kohta. Kalendriaasta kohta, mil notariaalne leping sõlmitakse, esitatakse arve koos järgneva kalendriaasta kohta esitatava talumise tasu arvega. Pärast 10 aasta möödumist lepitakse kokku uued tasumäärad.
3. Reaalservituudi omanik ei tohi reaalservituudi kasutamisel tekitada takistusi Männimäe tee 15 kinnisasja detailplaneeringujärgseks kasutuselevõtuks.
4. Reaalservituudi seadmisel kinnitab maaomanik, et hoolitseb servituudialale juurdepääsu eest iseseisvalt ning omal kulul Männimäe tee lõik 4 kinnisasjal kuni detailplaneeringu kohase Männimäe tee pikenduse väljaehitamiseni Jõelähtme valla poolt. Reaalservituudi omanik kinnitab, et ei esita Jõelähtme vallale mingeid nõudeid seoses servituudialale juurdepääsu korraldamisega.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab

vallavolikogu esimees