EELNÕU

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

# O T S U S

Jõelähtme 13. veebruar 2025 nr

**Jõelähtme vallale kuuluvale Ihasalu tee lõik 8 kinnistule reaalservituudi seadmine**

**I Asjaolud**

Ihasalu külas asuv Ihasalu tee lõik 8 kinnisasi (kinnistusregistriosa nr 3886750, katastritunnus 24501:001:0419, pindala 3228,0 m2, sihtotstarve transpordimaa) kuulub Jõelähtme vallale.

Kaidi Kahu’le (isikukood 48912270219) kuulub Ihasalu külas Ihasalu tee 22 kinnisasi (kinnistusregistriosa nr 9708102, katastritunnus 24505:001:0476, sihtotstarve elamumaa), millel puudub välisveevarustus. 08.10.2024 esitas Kaidi Kahu taotluse reaalservituudi seadmiseks Ihasalu tee lõik 8 kinnisasjale, et tagada Ihasalu tee 22 kinnisasjale vee olemasolu.

Välisveevarustuse rajamiseks on Prontex KVJVK OÜ (registrikood 16383813) koostanud projekti nr 24-39 „Välisveevarustuse- ja kanalisatsioonisüsteemide põhiprojekt“. Jõelähtme Vallavalitsus on projektlahendusega tutvunud ning kooskõlastanud projekti 21.01.2025. Projekti eesmärgiks on lahendada Ihasalu tee 22 kinnistu veevarustus puurkaevuga, mis asub Ihasalu tee 19 (kinnisturegistriosa nr 11063450, katastritunnus 24501:001:1053) kinnistul. Antud projektis on ettenähtud paigaldada veetorustik kinnisel meetodil, mis läbib osaliselt Ihasalu tee lõik 8 kinnisasja.

Jõelähtme valla hinnangul on otstarbekas ja mõistlik Ihasalu tee 22 kinnisasja välisveevarustuse rajamiseks vajava kinnisasja kasuks reaalservituutide seadmine.

**II Põhjendused**

Asjaõigusseaduse *(edaspidi AÕS)* § 172 lõikes 1 sätestatu kohaselt koormab reaalservituut teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

Ihasalu tee 22 kinnisasjal puudub välisveevarustus. AÕS § 158 lõike 1 kohaselt on kinnisasja omanik kohustatud taluma tema kinnisasjal maapõues ehitatavaid tehnovõrke ja ‑rajatisi, kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Jõelähtme Vallavalitsuse 28.11.2024 korraldusega nr 882 väljastati Ihasalu tee 22 kinnistule ehitusluba üksikelamu püstitamiseks. Lisaks seati antud korraldusega lisatingimus, millega kohustati esitama veetorustikule eraldi ehitusloa taotlus. Käesoleva otsuse tegemise ajahetkeks ei ole Prontex KVJVK OÜ projektile nr 24-39 „Välisveevarustuse- ja kanalisatsioonisüsteemide põhiprojekt“ ehitusluba veel taotletud. Ehitusloa puudumine ei takista reaalservituudi seadmist, sest tegemist on maakasutusõigusega, mis ei asenda ehitusluba (see tuleb omanikul endiselt taotleda enne torustiku rajamist reaalservituudi alale). Jõelähtme vald maaomanikuna ei sea Ihasalu tee lõik 8 kinnisasjal paikneva välisveevarustuse torustiku kasutamiseks ja hooldamiseks mingeid takistusi, kuid reaalservituudi seadmine nimetatud kinnisasja igakordse omaniku kasuks annab maaomanikule tulevikuks kindlustunde oma maale välisveevarustuse olemasolu suhtes. Mh tagab maakasutusõigus veetorustikule selle, et rajatise töökorra eest vastutab servituudi omanik.

Reaalservituut seatakse tasu eest. Reaalservituudi talumise eest tasub kinnisasja igakordne omanik 5,00 eurot iga kinnistu kohta kalendriaastas esimese 10 (kümne) aasta jooksul.

Võttes aluseks asjaõigusseaduse § 172, Jõelähtme Vallavolikogu 12.09.2006 määruse nr 29 „Jõelähtme vallavara valitsemise kord“ § 35 lõike 1 punkti 1, lõiked 3, 4 ja 5, Jõelähtme Vallavolikogu

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

1. Nõustuda Jõelähtme valla omandisse kuuluvale Harju maakonnas Jõelähtme vallas Ihasalu külas asuvale Ihasalu tee lõik 8 kinnistule (kinnistusregistriosa nr 3886750, katastritunnus 24501:001:0419**,** sihtotstarve transpordimaa, pindala 3228,0 m2) reaalservituudi seadmisega välisveevarustuse torustiku rajamiseks, omamiseks ja kasutamiseks 43 m2 ulatuses vastavaltPARI ruumiandmete tunnusele nr 680531 järgmistel tingimustel:
   1. Reaalservituut seatakse Ihasalu tee 22 (kinnistusregistriosa nr 9708102, katastritunnus 24505:00:0476, sihtotstarve elamumaa) kinnisasja igakordse omaniku kasuks;
   2. reaalservituut seatakse välisveevarustuse torustiku rajamiseks, omamiseks, hooldamiseks, remontimiseks, kasutamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks selle eesmärgipäraseks kasutamiseks Ihasalu tee 22 kinnisasjale veevarustuse tagamiseks;
   3. reaalservituut seatakse tähtajatult ja tasu eest. Reaalservituudi talumise eest tasub kinnisasja igakordne omanik 5,00 eurot iga kinnistu kohta kalendriaastas esimese 10 (kümne) aasta jooksul. Tasu arvestatakse alates notariaalse reaalservituudi seadmise 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 reaalservituudi seadmise leping sõlmitakse, esitatakse arve koos järgneva kalendriaasta kohta esitatava talumise tasu arvega. Pärast 10. aastast perioodi talumistasu suuruses kokkulepet, kehtib kuni uue kokkuleppe saavutamiseni seni kokkulepitud talumistasu suurus;
   4. reaalservituudi omanik on kohustatud tagama reaalservituudi alal oleva eseme (veetorustiku) alaliselt hea seisukorra ning tegema vajalikud ehitus-, hooldu-, 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;
   5. Reaalservituudi omanik kohustub lubama ilma tasu võtmata kõiki Jõelähtme valla poolt avalikeks huvideks planeeritud töid reaalservituudiga koormatud alas (tee remont ja -katendi ehitus, vee-, kanalisatsiooni ja teiste trasside ehitus);
   6. Ihasalu tee lõik 8 omanik võib anda reaalservituudi alale muid kasutusõigusi, mis ei takista reaalservituudi teostamist;
   7. reaalservituudi lepingu seadmisega kaasnevad kulud kannab Ihasalu tee 22 kinnisasja omanik.
2. Otsus jõustub allkirjastamisest.

Väino Haab

vallavolikogu esimees