

REDAKTSIOON:

Tvk m 11.06.2020 nr 9 [RT IV, 19.06.2020, 7 - jõust. 22.06.2020]

Tvk m 13.12.2018 nr 19 [RT IV, 21.12.2018, 2 - jõust. 01.01.2019]

Tvk m 14.06.2012 nr 10, jõustumine 22.06.2012

Tvk m 03.11.2011 nr 33, jõustumine 11.11.2011

TALLINNA LINNAVOLIKOGU

MÄÄRUS

Tallinn 4. november 2010 nr 51

Linna kinnisasja reaalservituudi ja isikliku kasutusõigusega koormamise kord

Määrus kehtestatakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 6 alusel ja kooskõlas tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 lõikega 2, asjaõigusseaduse §-dega 64¹, 158, 158¹, 172, 173, 176-184¹ ja 225-228 ning kinnistusraamatuseaduse § 8 lõikega 3.

(Tvk m 14.06.2012 nr 10, jõustumine 22.06.2012)

1. peatükk

ÜLDSÄTTED

§ 1. Reguleerimisala

(1) Linna kinnisasja reaalservituudi ja isikliku kasutusõigusega koormamise korraga (edaspidi *kord*) reguleeritakse Tallinna linna (edaspidi *linn*) omandis oleva kinnisasja (maatüki), korteriomandi, kinnistusraamatusse kandmata katastriüksuse või linna kasuks seatud hoonestusõiguse või korterihoonestusõiguse (edaspidi *kinnisasi*) reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega (edaspidi *servituut*) koormamist.

(2) Enampakkumisega isikliku kasutusõiguse seadmisel kohaldatakse linnavara kasutusse andmise korras sätestatud pakkumise korraldamise regulatsiooni.

§ 2. Koormamise lubatavus

(1) Kinnisasja, mis on juba koormatud servituudiga, võib uue servituudiga koormata üksnes selliselt, et see ei kahjusta samale kinnisasjale varem seatud servituudi teostamist.

(2) Hoonestusõiguse või kasutusvaldusega koormatud kinnisasja võib servituudiga koormata üksnes hoonestaja või kasutusvaldaja nõusolekul.

§ 3. Haldusmenetluse seaduse kohaldamine

Korraga reguleerimata küsimustes kohaldatakse haldusmenetluse seaduse sätteid, arvestades korra erisusi.

2. peatükk

SERVITUUDI SEADMISE MENETLUS

§ 4. Menetluse algatamine

Servituudi seadmise menetlust alustatakse huvitatud isiku taotluse alusel või Tallinna Linnvaraameti (edaspidi *linnavaraamet*) algatusel.

§ 5. Servituudi seadmise taotlus

(1) Servituudi seadmiseks esitatakse linnvaraametile taotlus, milles märgitakse:

1) füüsilise isiku puhul taotleja ees- ja perekonnanimi, isikukood (selle puudumisel sünniaeg ja isikut tõendava dokumendi number) ning elukoht, juriidilise isiku puhul nimi, registrikood, asukoht ning seadusjärgne esindaja;

2) koormatava kinnisasja aadress, kinnistusregistriosa number ja katastriüksuse tunnus;

3) servituudi tähtaeg;

4) servituudiga koormatava ala (servituudi ala) pindala;

5) reaalservituudi taotlemise korral valitseva kinnisasja aadress, kinnistusregistriosa number ja katastriüksuse tunnus;

6) servituudi kirjeldus ja eesmärk;

7) servituudiga koormataval alal asuvate ehitiste ja/või rajatavate tehnovõrkude ja -rajatiste (edaspidi *tehnorajatised*) kood Riiklikus ehtisregistris.

(2) Taotlusele lisatakse:

1) volitatud esindaja volikiri;

2) servituudiga koormatava ala skeem, mis vastab linnavaraameti kehtestatud nõuetele;

[RT IV, 21.12.2018, 2 - jõust. 01.01.2019]

3) [Kehtetu - RT IV, 21.12.2018, 2 - jõust. 01.01.2019]

4) rajatavate ehitiste puhul nõuetekohaselt kooskõlastatud ehitusprojekt või ehtisregistri kood;

[RT IV, 19.06.2020, 7 - jõust. 22.06.2020]

5) olemasolevate ehitiste puhul ehitiste omandiõigust ja ehitiste rajamise õiguslikku alust tõendav dokument ning digitaalne teostusjoonis (vektorfail);

6) vajaduse korral kinnisasjal hoonestusõigust või kasutusvaldust omava isiku nõusolek servituudi seadmiseks.

§ 6. Taotluse läbivaatamine ja lahendamine

(1) Taotluse vaatab läbi linnavaraamet, kes kontrollib:

1) taotluses esitatud andmete õigsust ja vastavust käesoleva korra nõuetele;

2) servituudi seadmise lubatavust, arvestades asjaõigusseaduses ja käesolevas korras sätestatud.

(2) Linnavaraameti nõudel peab taotleja kooskõlastama servituudi sisu isikutega, kelle kasuks on sama kinnisasi servituudi või hoonestusõigusega juba varem koormatud.

(3) Taotluse rahuldamata jätmise põhjustest teavitab linnavaraamet taotlejat kirjalikult.

(4) Kinnisasja koormamise reaalservituudi ja isikliku kasutusõigusega otsustab Tallinna Linnavalitsus (edaspidi *linnavalitsus*) korraldusega linnavaraameti ettepaneku alusel. Kinnisasja koormamise isikliku

kasutusõigusega tehnoarajatise püstitamiseks korra § 9 lõikes 1 sätestatud tingimustega otsustab linnavaraamet juhataja käskkirjaga.

[RT IV, 19.06.2020, 7 - jõust. 22.06.2020]

(5) Korralduses või käskkirjas, millega otsustatakse kinnisasja koormamine servituudiga, märgitakse:

[RT IV, 19.06.2020, 7 - jõust. 22.06.2020]

1) koormatava kinnisasja aadress, pindala, katastriüksuse tunnus ja kinnistusregistriosa number;

2) servituudi tähtaeg;

3) servituudi ala pindala;

4) servituudi tasu suurus, maksmise kord ja tähtaeg;

5) servituudi tasu muutumise alused;

6) reaalservituudiga koormamisel valitseva kinnisasja aadress, pindala, katastriüksuse tunnus ja kinnistusregistriosa number;

7) isikliku kasutusõigusega koormamisel andmed isiku kohta, kelle kasuks kinnistu koormatakse: füüsilise isiku puhul nimi ja isikukood (selle puudumisel sünniaeg) ning juriidilise isiku puhul nimi ja registrikood;

8) servituudi sisuks olevad lepingutingimused, vajaduse korral võib need sätestada korralduse lisas.

(6) Korralduse või käskkirja lisaks on korra paragrahvi 5 lõike 2 punktis 2 nimetatud skeem.

[RT IV, 19.06.2020, 7 - jõust. 22.06.2020]

(7) Korraldus või käskkiri tehakse teatavaks isikule, kelle kasuks seatakse servituut linna kinnisasjale (edaspidi *õigustatud isik*), kinnisasja valitsejale ja isikule, kelle kasuks on kinnisasi servituudi või hoonestusõigusega juba varem koormatud.

[RT IV, 19.06.2020, 7 - jõust. 22.06.2020]

3. peatükk

SERVITUUDI SISU

§ 7. Servituudi sisu kokkuleppimine

(1) Linna kinnisasjale seatava servituudi sisu määratakse poolte kokkuleppega, lähtudes asjaõigusseaduses ja käesolevas korras sätestatust.

(2) Servituudi seadmisel lepivad pooled kokku:

- 1) reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse tekkimise, lõppemise, lõpetamise ja käsutamise alused;
- 2) servituudi sisu, sh poolte õigused ja kohustused, kokkulepped asja kasutusviisi ja kulutuste jaotuse osas;
- 3) poolte vastutuse ja sanktsioonid lepinguliste kohustuste rikkumise eest.

§ 8. Kinnisasja koormamine servituudi või hoonestusõigusega

(1) Õigustatud isik kohustub nõustuma asjaõigusseaduse §-des 158 ja § 158¹ nimetatud tehnorajatisega seotud servituutide seadmisega samale järjekohale selle eest tasu nõudmata.

(2) Õigustatud isik kohustub kinnisasja hoonestusõigusega koormamise korral nõustuma hoonestusõiguse seadmisega ja tegema kinnistamisavalduse kinnistusraamatu järjekoha muutmiseks selliselt, et hoonestusõigus kantaks kinnistusraamatusse servituudi kandest ettepoole esimesele järjekohale selle eest tasu nõudmata.

[RT IV, 21.12.2018, 2 - jõust. 01.01.2019]

§ 9. Tehnorajatisse püstitamiseks ja kasutamiseks seatava servituudi sisu

(1) Tehnorajatisse püstitamiseks ja kasutamiseks seatav servituut peab vastama järgmistele tingimustele:

1) servituut annab õigustatud isikule õiguse kasutada kinnisasja ulatuses, mis on vajalik tehnorajatisse ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks, ning nõuda tehnorajatisse kaitsevööndi ulatuses kasutuspiirangute järgimist vastavalt õigusaktides sätestatule;

1¹) servituudi ala vastab tehnorajatisse kaitsevööndi alale;

[RT IV, 21.12.2018, 2 - jõust. 01.01.2019]

2) pärast tehnorajatisse valmimist ning selle hooldus-, asendus-, remont-, rekonstrueerimis- ja lammutustööde (edaspidi *remonttööd*) lõpetamist on õigustatud isik kohustatud heakorrastama servituudi ala

ning taastama seda ümbritseval alal oma kulul tööde alustamisele eelnenud olukorra, kui kinnisasja valitsejaga ei ole teisiti kokku lepitud;

[RT IV, 21.12.2018, 2 - jõust. 01.01.2019]

2¹) õigustatud isik on kohustatud kinnisasja omanikku viivitamata teavitama vajadusest muuta § 5 lõike 2 punktis 4 nimetatud ehitusprojekti (sh tehnoarajatise asukohta ja tehnilisi parameetreid) ning ehitusprojekti muudatuse nõuetekohaselt kooskõlastama. Kui ehitusprojekti muudatuse tõttu ei kattu tehnoarajatise kaitsevöönd servituudi alaga, on õigustatud isik kohustatud sõlmima servituudi seadmise lepingu muutmise lepingu ning kandma sellega seotud kulud. Õigustatud isik vastutab täies ulatuses kahju eest, mis on tekkinud sellest, et tehnoarajatise ehitamisel ei ole järgitud § 5 lõike 2 punktis 4 nimetatud ehitusprojekti;

[RT IV, 21.12.2018, 2 - jõust. 01.01.2019]

2²) õigustatud isik on kohustatud pärast tehnoarajatise ehitamist esitama Tallinna Kommunaalametile nõuetekohase teostusjoonise;

[RT IV, 21.12.2018, 2 - jõust. 01.01.2019]

3) õigustatud isik on kohustatud ehitama tehnoarajatise nõuetekohaselt, hoidma selle alaliselt heas seisukorras ja tagama, et tehnoarajatise seisukord võimaldab teha servituudi alal tee-ehitustöid (sh remonttöid). Õigustatud isik on kohustatud tehnoarajatise remonttööde (v.a avariitööde) aja kooskõlastama kinnisasja omanikuga, teavitades töö tegemise soovist töö tegemisele eelneva aasta 31. detsembriks, kuid vähemalt 30 päeva enne töö alustamist;

[RT IV, 21.12.2018, 2 - jõust. 01.01.2019]

4) õigustatud isik nõustub kinnisasjale avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja remontimisega ega tee selleks takistusi. Kui tehnoarajatise ei ole ehitatud nõuetekohaselt või ei ole nõutavas seisukorras, on õigustatud isik kohustatud tegema tehnoarajatise ümberehitus- või remonttöid kinnisasjal teostatavate avalikult kasutatava ehitise ehitustööde ajal või kinnisasja omanikuga kokkulepitud ajal. Kui õigustatud isik ei taga tehnoarajatise nõuetekohasust või nõutavat seisukorda, on kinnisasja omanikul õigus teha tehnoarajatise ümberehitus- või remonttööd kinnisasjal teostatavate avalikult kasutatava ehitise ehitustööde ajal õigustatud isiku kulul;

[RT IV, 19.06.2020, 7 - jõust. 22.06.2020]

4¹) kinnisasja omanikul on õigus mitte lubada tehnoarajatise remonttööde (v.a avariitööde) tegemist avalikult kasutataval ehitisel ja avalikult kasutatava ehitise kaitsevööndis viie aasta jooksul avalikult kasutatava ehitise ehitamise lõpetamisest, kui kinnisasja omanik on õigustatud isikut vähemalt kolm kuud enne avalikult kasutatava ehitise ehitusprojekti õigustatud isikuga kooskõlastamist teavitanud võimalusest teha tehnoarajatise remonttöid avalikult kasutatava ehituse ehitamise ajal, kuid õigustatud isik ei teinud seda;
[RT IV, 19.06.2020, 7 - jõust. 22.06.2020]

5) õigustatud isik on kohustatud nõustuma tehnoarajatise ümbertõstmisega, kui see on vajalik seoses kinnisasja läbiva avalikult kasutatava ehitise ehitamisega tingimusel, et kinnisasja omanik kannab tehnoarajatise ümbertõstmisega seotud kulud;
[RT IV, 19.06.2020, 7 - jõust. 22.06.2020]

6) õigustatud isik on kohustatud viivitamata likvideerima tehnoarajatise avarii ja rakendama abinõusid, et vältida linnale kahju tekitamist;

7) tehnoarajatise ehitamisest, kasutamisest või avariist tekkinud kahju hüvitab õigustatud isik kinnisasja omanikule 30 päeva jooksul vastava arve esitamisest, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Kui õigustatud isik ei tasu hüvitist ettenähtud tähtajaks, on ta kohustatud maksma viivist 0,05% maksmata summalt iga viivitatud päeva eest;
[RT IV, 21.12.2018, 2 - jõust. 01.01.2019]

7¹) kinnisasja omanikul on õigus nõuda õigustatud isikult igakordse lepingulise kohustuse rikkumise eest leppetrahvi 50 eurot päevas kuni rikkumise kõrvaldamiseni, kui õigustatud isik täiendava tähtaja jooksul lepingurikkumist ei kõrvalda;
[RT IV, 21.12.2018, 2 - jõust. 01.01.2019]

8) õigustatud isik on kohustatud teatama kinnisasja valitsejale ja linnavaraametile servituudi üleminekust või servituudist tulenevate õiguste ja kohustuste teostamise üleandmisest kolmandale isikule kolme tööpäeva jooksul arvates servituudi üleminekust või õiguste ja kohustuste teostamise üleandmisest;

9) servituudi lõppemisel on õigustatud isik kohustatud linna nõudel oma kulul tehnoarajatise ära vedama. Kui õigustatud isik ei ole tähtajaks tehnoarajatist ära vedanud, korraldab kinnisasja valitseja vajaduse korral selle äraveo ja maa-ala heakorrastamise õigustatud isiku kulul;

10) servituudi ennetähtaegse lõpetamise aluseks on detailplaneeringu kehtestamine, mis näeb ette tehnoarajatise likvideerimise.

(2) Tehnoarajatise kasutamiseks seatava reaalservituudi tingimused võib selle olemusest tulenevalt määrata käesoleva paragrahvi lõikest 1 erinevalt.

[RT IV, 19.06.2020, 7 - jõust. 22.06.2020]

§ 10. Kinnisasja koormamise eest makstav tasu

(1) Kinnisasi koormatakse tasu eest või tasuta.

(2) Kinnisasja koormamise eest makstava tasu (edaspidi *servituudi tasu*) suurus vastab selle tasu harilikule väärtusele (turuväärtusele), välja arvatud käesoleva paragrahvi 3. lõikes sätestatud juhul.

(3) Tasu asjaõigusseaduse §-des 158 ja 158¹ nimetatud tehnoarajatise omaniku kasuks seatud servituudi eest arvutatakse asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §-s 15⁵ sätestatu kohaselt.

[RT IV, 21.12.2018, 2 - jõust. 01.01.2019]

(4) Servituudi tasu arved väljastab linnavaraamet.

§ 11. Servituudi tasu maksmine

(1) Õigustatud isik maksab määruse § 10 lõikes 2 nimetatud servituudi tasu kogu servituudi kehtivusaja eest ette, kui ei ole kokku lepitud servituudi aastatasu maksmises. Servituudi tasu maksmise tähtajad sätestatakse määruse § 6 lõikes 5 nimetatud korralduses või käskkirjas.

[RT IV, 19.06.2020, 7 - jõust. 22.06.2020]

(2) Õigustatud isik maksab määruse § 10 lõikes 3 nimetatud servituudi aastatasu 1. märtsiks sama aasta eest. Kui asjaõigusseaduse §-des 158 ja 158¹ nimetatud tehnoarajatise omaniku kasuks on seatud mitu servituuti, kajastatakse nende kõigi aastatasud ühel koondarvel.

[RT IV, 21.12.2018, 2 - jõust. 01.01.2019]

(3) Määruse § 10 lõikes 3 nimetatud servituudi tasu arvet ei esitata ja õigustatud isik ei ole kohustatud maksma servituudi tasu, kui kõigi õigustatud isiku kasuks seatud servituutide aastatasude summa jääb alla 5 euro.

[RT IV, 21.12.2018, 2 - jõust. 01.01.2019]

(4) Servituudi tasu maksmise kohustus algab servituudi kinnistusraamatusse kandmise päevast. Õigustatud isik on kohustatud tasuma esimese makse ajavahemiku eest servituudi kinnistusraamatusse kandmise päevast kuni aasta viimase kuupäevani proportsionaalselt päevade arvuga koos esimesel maksetähtajal tasutava maksega, kui määruse § 6 lõikes 5 nimetatud korralduses või käskkirjas ei ole määratud teisiti.
[RT IV, 19.06.2020, 7 - jõust. 22.06.2020]

(5) Servituudi tasu määratud tähtjaks tasumata jätmise korral on õigustatud isik kohustatud maksma viivist 0,05% tähtjaks tasumata summalt iga tasumisega viivitatud päeva eest.
[RT IV, 21.12.2018, 2 - jõust. 01.01.2019]

§ 12. Tasu muutmine

(1) Määruse § 10 lõikes 2 sätestatud aastatasu võib suurendada iga aasta jaanuaris vastavalt Statistikaameti avaldatava tarbijahinnaindeksi muutuse protsendile eelmise aasta keskmisega võrreldes. Aastatasu suurendamisest teavitab linnavaraamet õigustatud isikut hiljemalt 31. jaanuariks. Tarbijahinnaindeksi languse korral aastatasu ei muudeta.

(2) (Kehtetu - Tvk m 14.06.2012 nr 10, jõustumine 22.06.2012)

(3) Õigustatud isik on kohustatud tasuma servituudi aastatasu uues suuruses alates tasu suurenemisest kuni määruse § 6 lõikes 5 nimetatud korralduses või käskkirjas kindlaks määratud maksetähtajani proportsionaalselt päevade arvuga koos eelnimetatud maksetähtajal tasutava maksega.
[RT IV, 19.06.2020, 7 - jõust. 22.06.2020]

4. peatükk

LEPINGU SÕLMIMINE JA MUUTMINE

§ 13. Lepingu sõlmimine

(1) Määruse § 6 lõikes 5 nimetatud korralduse või käskkirja alusel sõlmitakse servituudi seadmise võlaõiguslik leping ja asjaõigusleping, mis peavad mõlemad olema notariaalses vormis ja mis võivad sisalduda ühes notariaalaktis (edaspidi *leping*).
[RT IV, 19.06.2020, 7 - jõust. 22.06.2020]

(2) Lepingu sõlmib linna nimel linnapea poolt selleks notariaalselt volitatud isik määruse § 6 lõikes 5 nimetatud korralduse või käskkirja alusel.

[RT IV, 19.06.2020, 7 - jõust. 22.06.2020]

(3) Lepingu sõlmimise kulud (notaritasu ja kinnistusraamatu toimingute riigilõiv) tasub õigustatud isik.

§ 14. Lepingutingimused

(1) Lisaks määruse § 6 lõikes 5 nimetatud korralduses või käskkirjas sisalduvale peab määruse § 13 lõikes 1 nimetatud lepingus olema sätestatud:

[RT IV, 19.06.2020, 7 - jõust. 22.06.2020]

1) vaidluste lahendamise kord;

2) juhtumid, mida käsitletakse vääramatu jõuna;

3) poolte kokkulepe asjaõiguste üleandmiseks ning kannete tegemiseks kinnistusraamatusse;

4) lepingu sõlmimise kulud ja nende tasumise kord;

5) vajaduse korral muud tingimused, mis ei ole vastuolus kehtivates õigusaktides ja korras sätestatuga.

§ 15. Lepingu muutmine

(1) Lepingut muudetakse poolte kokkuleppel.

(2) Lepingu muutmise valmistab ette linnavaraamet. Lepingu muutmise otsustab linnavalitsus või linnavaraamet olenevalt sellest, kumb on otsustanud kinnisasja servituudiga koormamise..

[RT IV, 19.06.2020, 7 - jõust. 22.06.2020]

(3) Käesoleva paragrahvi 2. lõikes nimetatud korralduse või käskkirja alusel sõlmitakse lepingu muutmise leping, arvestades määruse § 13 lõigetes 1-2 sätestatut.

[RT IV, 19.06.2020, 7 - jõust. 22.06.2020]

(4) Lepingu muutmisega seotud kulud tasub õigustatud isik, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

5. peatükk

LÕPPSÄTTED

§ 16. Servituudi seadmise lepingu täitmise järelevalve

(1) Servituudiga koormatud kinnisasjade arvestust peab ja järelevalvet lepingute täitmise üle teostab linnavaraamet. Järelevalve teostamise käigus võib läbi viia ülevaatusi, mille kohta koostatakse protokoll.

(2) Lepingu rikkumise korral rakendab linnavaraamet lepingus ettenähtud sanktsioone.

§ 17. Määruste kehtetuks tunnistamine

[Käesolevast tekstist välja jäetud]

§ 18. Määruse jõustumine

Määrus jõustub 11. novembril 2010.

Toomas Vitsut
Tallinna Linnavolikogu esimees