Haljala Vallavolikogu

OTSUS

Haljala 18. oktoober 2022 nr 59

Käsmu küla, Merekooli tn 1 kasuks servituudi seadmine

Kultuuriministeerium esitas 01.06.2022 Haljala Vallavalitsusele taotluse reaalservituudi seadmisega seonduvalt (reg nr 4-1/166-1). Esitatud taotlusega tehti ettepanek seada reaalservituut Käsmu külas, Merekooli tänava kinnistul (katastritunnusega 19101:001:0151) asuva vaatetorni kinnitustrossile, skulptuuriga kivile ja kivialusele maale. Kultuuriministeerium soovis reaalservituudi seadmist Merekooli tn 1 igakordse omaniku kasuks, kuivõrd need kuuluvad eelkõige muuseumikompleksi juurde ning vajalik on kokku leppida nende edaspidine kasutus ja korrashoiu tagamine.

Haljala Vallavalitsus vastas eelnimetatud kirjale 27.06.2022 vastuskirjaga (reg nr 4-1/166-2) selgitades, et otsuse servituudi seadmiseks langetab Haljala Vallavolikogu ning paluti esitada servituudi seadmiseks vajaliku lepingu projekt koos joonisega. Ühtlasi selgitati, et Haljala vallale on oluline, et vallale ei tekiks täiendavat kulu, kuid samas säiliks vaatetorni ohutus ja skulptuuri vaadeldavus ning tehti ettepanek, et kasutuse ja korrashoiuga seonduvad kulud kannab Merekooli tn 1 igakordne omanik, kuivõrd vaatetorni kinnitustross ja skulptuur kuuluvad eelkõige muuseumikompleksi juurde.
Kultuuriministeerium esitas 21.07.2022 täpsustatud taotluse reaalservituudi seadmiseks (reg nr 4-1/166-3). Taotlus sisaldas muu hulgas järgmisi olulisi tingimusi:
1. *reaalservituudiga koormatav maaüksus*: Haljala vald, Käsmu küla, Merekooli tänav (Tartu maakohtu kinnistusosakonna registriosa 12047950, katastritunnus 19101:001:0151, edaspidi teeniv kinnisasi);
2. *servituudiga koormamise tähtaeg ja tasu*: tähtajatu ja tasuta;
3. *servituudi eseme kirjeldus ja asukoht*: valitseva kinnisasja igakordsel omanikul on õigus kasutada lisatud joonisel punase joonega tähistatud teenival kinnisasjal asuvat koormatavat ala ligikaudse suurusega 150 m2 ja teostada servituudi alal kõiki töid, mis on vajalikud vaatetorni kinnitustrossi ja skulptuuriga kivi hoolduseks, remondiks, rekonstrueerimiseks ja kasutamiseks. Servituudi ala moodustab terviku valitseval kinnisasjal tegutseva muuseumikompleksiga ja külastajatele avatud alaga.
4. *servituudi sisu*: sõlmida reaalservituudi seadmise leping jätmistel tingimustel (lõpliku asjaõigusliku lepingu projekti valmistab ette notar):
4.1. valitseva kinnisasja omanikul on õigus kasutada teenival kinnisasjal olevat servituudi ala vaatetorni kinnitustrossi ja skulptuuriga kivi hoolduseks, remondiks, rekonstrueerimiseks ja sihtotstarbeliseks kasutamiseks;
4.2. valitseva kinnisasja omanik on kohustatud teostama vajalikud hooldus-, remondi- ja rekonstrueerimistööd oma kulul ja viisil, mis kõige vähem takistab teeniva kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist;
4.3. teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud võimaldama valitseva kinnisasja omaniku volitatud töötajatele koos vajalike mehhanismidega tasuta juurdepääsu servituudi alale ning lubama teostada teenival kinnisasjal vaatetorni kinnitustrossi ja skulptuuriga kivi teenindamiseks, sealhulgas hoolduseks, remondiks, rekonstrueerimiseks vajalikke töid;
4.4. teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud võimaldama valitseva kinnisasja omanikule, volitatud töötajatele, külastajatele ja kõigile, kellel on selleks valitseva kinnisasja omaniku luba, ligipääsu vaatetornile ja skulptuuriga kivile;

4.5. teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud hoiduma tegevusest ja/või tegevusetusest, mis takistab valitseva kinnisasja igakordsel omanikul servituudi otstarbekohast ja servituudi sisule vastavat kasutamist, sh servituudi ala hooldamist;
4.6. valitseva kinnisasja omanik kohustub oma kulul tagama servituudi ala heakorra, korrashoiu ja hoolduse;
4.7. valitseva kinnisasja omanik annab teeniva kinnisasja igakordsele omanikule oma nõusoleku teeniva kinnisasja kolmandate isikute õigustega koormamiseks, sealhulgas servituutide valitseva kinnisasja kasuks seatud servituudi samale järjekohale kandmiseks tingimusel, et teeniva kinnisasja omaniku poolt seatavad servituudid ei takista servituudi ala sihipärast kasutamist.
5. *servituudi seadmise kulud*: reaalservituudi seadmise kulud (sh notari tasu ja riigilõivud) tasub Kultuuriministeerium kui valitseva kinnisasja omanik (riigivara valitseja).

Merekooli tänava sihtotstarve on transpordimaa. Vastavalt maakatastriseaduse § 18^1 lg 5 on transpordimaa eelkõige liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga. Taotletav servituudiala võib takistada kinnistu sihipärast kasutust.

Nimetatud taotlust arutas Haljala valla majanduskomisjon 09.08.2022 toimunud majanduskomisjoni koosolekul. Koosolekul otsustati muu hulgas, et tuleb täiendavalt Kultuuriministeeriumilt kontrollida, kas üldse on servituuti vaja. Vallavalitsus suhtles Kultuuriministeeriumiga. Kultuuriministeeriumi esindaja selgitas, et vähemalt oleks servituuti vaja vaatetorni trossile, sest see ulatub Merekooli tn 1 kinnistult välja. Hirve skulptuuriga kivi ja selle ala kasutus ning hooldus on tõenäoliselt võimalik kokku leppida ka mõne võlaõigusliku kokkuleppega ja servituuti seada vaja ei ole.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 6^1 kohaselt kuulub kinnisasja koormamise üle otsustamine volikogu ainupädevusse. Kinnisasja koormamiseks loetakse muu hulgas kinnisasja koormamist reaalservituudiga asjaõigusseaduse § 172 lg 1 mõistes. Haljala Vallavolikogu 21.08.2018 määruse nr 34 „Haljala vallavara valitsemise kord“ § 30 sätestab, et muudel juhtudel kui isikliku servituudi seadmisel tehnovõrgu- või rajatise kasutamiseks otsustab vallale kuuluva kinnisasja koormamise Haljala Vallavolikogu. Eeltoodu kohaselt Haljala vallale kuuluva kinnisasja suhtes servituudi seadmise üle saab otsustada Haljala Vallavolikogu.

Arvestades eeltooduga ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 6^1, asjaõigusseaduse § 172 lg 1, Haljala Vallavolikogu 21.08.2018 määruse nr 34 „Haljala vallavara valitsemise kord“ § 30 lg 1 p 2 ja lg 3 ning Kultuuriministeeriumi taotluses nr 3-1/1146-3 toodut:

1. Nõustuda Merekooli tänavale servituudi seadmisega Merekooli tänav 1 igakordse omaniku kasuks vaatetorni kinnitustrossile lisas näidatud joonisel toodud ulatuses. Servituut seatakse järgmistel tingimustel:
1.1. reaalservituudiga koormatav maaüksus: Haljala vald, Käsmu küla, Merekooli tänav (Tartu maakohtu kinnistusosakonna registriosa 12047950, katastritunnus 19101:001:0151, edaspidi teeniv kinnisasi);
1.2. servituudi eseme kirjeldus ja asukoht: valitseva kinnisasja igakordsel omanikul on õigus kasutada lisatud joonisel tähistatud teenival kinnisasjal asuvat koormatavat ala ja teostada

servituudi alal kõiki töid, mis on vajalikud vaatetorni kinnitustrossi hoolduseks, remondiks, rekonstrueerimiseks ja kasutamiseks;
1.3. servituudi sisu: sõlmida reaalservituudi seadmise leping järgmistel tingimustel (lõpliku asjaõigusliku lepingu projekti valmistab ette notar):
1.3.1 valitseva kinnisasja omanikul on õigus kasutada teenival kinnisasjal olevat servituudi ala vaatetorni kinnitustrossi hoolduseks, remondiks, rekonstrueerimiseks ja sihtotstarbeliseks kasutamiseks;
1.3.2. valitseva kinnisasja omanik on kohustatud teostama vajalikud hooldus-, remondi- ja rekonstrueerimistööd oma kulul ja viisil, mis kõige vähem takistab teeniva kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist;
1.3.3. teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud võimaldama valitseva kinnisasja omaniku volitatud töötajatele koos vajalike mehhanismidega tasuta juurdepääsu servituudi alale ning lubama teostada teenival kinnisasjal vaatetorni kinnitustrossi teenindamiseks, sealhulgas hoolduseks, remondiks, rekonstrueerimiseks vajalikke töid. Teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud võimaldama valitseva kinnisasja omaniku volitatud töötajatele koos vajalike mehhanismidega tasuta juurdepääsu servituudi alale ning lubama teostada teenival kinnisasjal vaatetorni kinnitustrossi teenindamiseks, sealhulgas hoolduseks, remondiks, rekonstrueerimiseks vajalikke töid;
1.3.4. teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud hoiduma tegevusest ja/või tegevusetusest, mis takistab valitseva kinnisasja igakordsel omanikul servituudi otstarbekohast ja servituudi sisule vastavat kasutamist;
1.3.5. valitseva kinnisasja omanik kohustub oma kulul tagama servituudi ala heakorra, korrashoiu ja hoolduse;
1.3.6. valitseva kinnisasja omanik annab teeniva kinnisasja igakordsele omanikule oma nõusoleku teeniva kinnisasja kolmandate isikute õigustega koormamiseks, sealhulgas servituutide valitseva kinnisasja kasuks seatud servituudi samale järjekohale kandmiseks tingimusel, et teeniva kinnisasja omaniku poolt seatavad servituudid ei takista servituudi ala sihipärast kasutamist.

2. Reaalservituudi seadmisega seotud kulud tasub Kultuuriministeerium.

3. Haljala Vallavalitsusel teostada toimingud, sh vallavanemal sõlmida vastavad lepingud servituudi seadmiseks, arvestades Kultuuriministeeriumi taotluses ja käesolevas otsuses toodud tingimustega.

4. Otsus teha teatavaks Kultuuriministeeriumile.

5. Otsust on võimalik vaidlustada esitades vaide Haljala Vallavolikogule või kaebuse Tartu Halduskohtule (Kooli tn 2a, Jõhvi) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Annes Naan
volikogu esimees