



KORRALDUS

22.01.2026 nr 1.1-3/26/42

Riigivara otsustuskorras tasu eest kasutamiseks andmine ja kinnisasjade koormamine isikliku kasutusõigusega

Riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 14 lõike 2, § 19 lõike 11, § 20 lõike 2 ja § 26 lõike 4 ning kinnistusraamatuseaduse § 36 alusel ning tuginedes Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ § 12 lõikele 4, § 13 punktidele 1 ja 2, § 23 lõike 6 punktile 1 ning § 25 lõike 2 punktile 2 ning lähtudes taristuministri 24.12.2024 käskkirjast nr 1-2/24/533 „Volituse andmine Transpordiametile“ ja Transpordiameti strateegilise planeerimise teenistuse direktori peadirektori ülesannetes 02.01.2025 käskkirjast nr 1.1-1/25/2 „Volituse andmine“ ning Pealinna KV OÜ taotlusest (Transpordiameti dokumendiregistris registreeritud nr 8-4/26/754-1):

1. Annan otsustuskorras kasutamiseks ja isikliku kasutusõigusega koormamiseks tasu eest ja tähtajatult Eesti Vabariigi omandis, Kliimaministeeriumi valitsemisel ning Transpordiameti valduses olevate kinnisasjade osad Pealinna KV OÜ (registrikood 17049683, Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Laulupeo tn 2-7) edaspidi õigustatud isik, kasuks järgmiselt:

- 1.1. aadressil Harju maakonnas Tallinnas, Lasnamäe linnaosas asuva Pendi tänav T6 kinnisasja (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 20442450, katastritunnus 78401:101:6827, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV91073) 66 m² suuruse osa (pos 1) jalgratta- ja jalgte rajamiseks, vastavalt kasutusõiguse alale piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemi (PARI) ruumikuju tunnus ID 1074985.

- 1.1.1. Isikliku kasutusõiguse ala suurus on 66 m². Kasutustasu bilansilise jääkmaksumuse põhjal arvatuna on **6,30** eurot aastas (bilansiline jääkmaksumus 3,18 eurot/ m² x 66 m² x 3%); maa maksustamishinna põhjal arvatuna on 1,98 eurot aastas (maksustamishind 1,0 eurot/ m² x 66 m² x 3%).

- 1.2. aadressil Harju maakonnas Tallinnas, Lasnamäe linnaosas asuva Lagedi tee 16b kinnisasja (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 11310650, katastritunnus 78401:101:3593, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV78909) 27 m² suuruse osa (pos 2) jalgratta- ja jalgte rajamiseks, vastavalt kasutusõiguse alale, PARI ID 1074980.

- 1.2.1. Isikliku kasutusõiguse ala suurus on 27 m². Kasutustasu bilansilise jääkmaksumuse põhjal arvatuna on 2,07 eurot aastas (bilansiline jääkmaksumus 2,56 eurot/ m² x 27 m² x 3%); maa maksustamishinna põhjal arvatuna on **4,51** eurot aastas (maksustamishind 5,57 eurot/ m² x 27 m² x 3%).

1.3. aadressil Harju maakonnas Tallinnas, Lasnamäe linnaosas asuva Pendi tänav T3 kinnisasja (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 14031850, katastritunnus 78401:101:4429, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV82171) 193 m² suuruse osa (pos 3) jalgratta- ja jalgteed rajamiseks, vastavalt kasutusõiguse alale, PARI ID 1074984.

1.3.1. Isikliku kasutusõiguse ala suurus on 193 m². Kasutustasu bilansilise jääkmaksumuse põhjal arvatuna on **18,53** eurot aastas (bilansiline jääkmaksumus 3,20 eurot/ m² x 193 m² x 3%); maa maksustamishinna põhjal arvatuna on 5,79 eurot aastas (maksustamishind 1,0 eurot/ m² x 193 m² x 3%).

Punktides 1.1-1.3 nimetatud kasutusõiguse alad rajatakse vastavalt lisatud plaanile (Lisa 1 IKÕ seadmise plaan). Jalgratta-ja jalgteed edaspidi nimetatud rajatis, lisa 1 edaspidi nimetatud kasutusõiguse ala.

Tasu määramisel on aluseks Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määrus nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“, mille § 23 lõike 6 järgi, kui turupõhine aastane kasutustasu kujuneb väiksemaks kui kümme eurot, määratakse kasutustasuks kümme eurot. Aluseks on Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määrus nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ koosmõjus RVS § 18¹ lg 2 punktiga 4.

Arvutatud kasutustasu punktides 1.1.1 ja 1.2.1 on väiksem kui 10 eurot ja punktis 1.3.1 arvutatud kasutustasu on 18,53 eurot, seega kuulub tasumisele kasutustasu punktides 1.1-1.3 nimetatud kinnisasjade osade eest **kokku summas 38,53** (10+10+18,53) eurot aastas Transpordiameti esitatud arve alusel.

Tähtjaks tasu mittemaksmise korral on riigivara valitsejal õigus nõuda viivist 0,05% viivitatud summast iga tasumisega viivitatud päeva eest kuni summa täieliku tasumiseni.

Turusituatsiooni muutumise korral on kinnisasja omanikul õigus nõuda tasu muutmist kolme aasta möödudes piiratud asjaõiguse tekkimisest. Edaspidi kehtib tasu maksmise kohustus ja tasu maksmise tingimused vastavalt õigusaktides sätestatud suurusele ja korrale.

2. Punktides 1.1.-1.3 nimetatud kasutusõiguse alad antakse kasutamiseks tingimusel, et õigustatud isik kohustub:

- 2.1. tagama rajatise avaliku kasutamise;
- 2.2. teostama rajatise korrashoidu oma vahenditega ja omal kulul;
- 2.3. kasutama kasutusõiguse ala säästlikult ja heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks kinnisasja omaniku või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist mistahes viisil;
- 2.4. mitte halvendama liiklust riigiteel, mis piirneb kasutusõiguse alaga ja lubama kinnisasja omanikul või tema poolt volitatud isikul ilma täiendavate kooskõlastusteta teostada riigitee kaitsevööndis teehoiu teostamist, s.h teha talihooldetöid, sildade-viaduktide hooldetöid, tee katte ja –peenarde remondi- ja hooldetöid, niita, teostada võsaraiet ja muid vajalikke töid;
- 2.5. esitama Transpordiametile dokumendid rajatise teeregistrisse kandmiseks;
- 2.6. andma põhjendatud seisukohti kasutusõiguse alale kavandatavate tehnovõrkude või -rajatiste ehitamise kohta;
- 2.7. säilitama rajatisega seotud dokumendid (nt projekt, teostusjoonised jm dokumendid) lepingu kehtivuse perioodil;
- 2.8. tagama vara majandusliku säilimise.

3. Kasutusõigus ei ole samal talituslikul eesmärgil üleantav kolmandale isikule ilma Transpordiameti nõusolekuta. Õigustatud isik võib anda riigivara kolmanda isiku kasutusse

allkasutuslepingu alusel üksnes juhul, kui selleks on Transpordiameti nõusolek ja allkasutuslepingus lepitakse kokku lepingu avalikustamises avaliku teabe seaduse kohaselt.

4. Õigustatud isik võib lepingu üles öelda, teatades sellest teisele poolele ette vähemalt 6 kuud.
5. Kinnisasja omanik jätab endale õiguse lõpetada leping erakorraliselt olukorras, kus kasutamiseks antud kasutusõiguse ala on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.
6. Kinnisasja omanik saab lepingu ühepoolset ennetähtaegselt lõpetada, teatades sellest teisele poolele ette 30 päeva, kui õigustatud isiku üle järelevalvet teostava asutuse ettekirjutus lepingu täitmise kohta on jäetud korduvalt täitmata või see takistab lepingu edasist täitmist või lepingu edasine täitmine võib põhjustada kahju kinnisasja omanikule või kolmandatele isikutele.
7. Lepingu lõppemisel võib õigustatud isik rajatise likvideerida ainult kinnisasja omaniku kirjalikul nõusolekul. 6 kuud enne lepingu ülesütlemist peab õigustatud isik pöörduma kinnisasja omaniku poole, et selgitada välja kinnisasja omaniku seisukoht rajatise säilitamiseks ja õigustatud isiku tehoiu kohustuse ülevõtmiseks või rajatise likvideerimiseks. Juhul kui kinnisasja omanik annab nõusoleku rajatise likvideerimiseks, kohustub õigustatud isik rajatise likvideerima ja taastama kasutusõiguse alal lepingu sõlmimisele eelnenud seisukorra omal kulul ilma kinnisasja omanikult täiendavat hüvitist saamata. Juhul, kui kinnisasja omanik ei anna nõusolekut rajatise likvideerimiseks, läheb rajatise omand ning kohustus teostada tehoidu üle kinnisasja omanikule, kusjuures õigustatud isikul ei ole õigust saada rajatise omandamise eest kinnisasja omanikult hüvitist.
8. Lepingu lõppemisel on õigustatud isik kohustatud tehoiu korraldamise kohustuse järjepidevuse tagamiseks kinnisasja omanikule üle andma kogu tehoiu korraldamisega seotud dokumentatsiooni. Rajatise ja dokumentide üleandmise kohta vormistatakse üleandmise-vastuvõtmise akt.
9. Rajatised tuleb ehitada vastavalt Transpordiameti 12.12.2025 kirjaga nr 7.1-2/25/5971-11 kooskõlastatud ja TPK Projekt OÜ koostatud projektile nr 2625 „Lagedi tee 20, 22, 24, Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond. Büroo- ja tootmishoone. Teed ja platsid. Eelprojekt“.
10. Transpordiametil on õigus nõuda isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu rikkumise korral õigustatud isikult leppetrahvi summas kuni 500 eurot. Leppetrahvi määramine ei vabasta õigustatud isikut isikliku kasutusõiguse seadmise lepingust tulenevate kohustuste täitmisest.
11. Isikliku kasutusõiguse sisuks on õigustatud isikule õiguse andmine korralduses nimetatud kasutusõiguse alale rajatise (jalgratta-ja jalgte) ehitamiseks, omamiseks, avalikuks kasutamiseks ja tehoiu korraldamiseks talitluse tagamise eesmärgil. Isikliku kasutusõiguse lepingu lahutamatuks lisaks lugeda lisatud plaan ning korralduses määratud tingimused.
12. Õigustatud isik vastutab PARI andmete õigsuse eest. Vastuolu korral loetakse õigeks Transpordiameti poolt kooskõlastatud projekt ja lepingule lisatud plaani kasutusõiguse alad.
13. Riigivaraga seotud maksud tasub ning kõrvalkulud ja koormised kannab õigustatud isik proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega.

14. Transpordiamet ja õigustatud isik vormistavad riigivaraseaduse § 24 lõike 2 kohaselt digitaalselt allkirjastatud riigivara valduse üleandmise-vastuvõtmise akti viieteistkümne (15) tööpäeva jooksul arvates notariaalse lepingu sõlmimisest.
15. Isikliku kasutusõigusega koormamise notariaalselt tõestatud lepingu sõlmimisega seotud kulud kannab õigustatud isik.
16. Maade osakonna volitatud teenistujal allkirjastada isikliku kasutusõiguse leping ja asjaõigusleping.
17. Maade osakonnal korraldada lepingu kandmine riigi kinnisvararegistrisse vastavalt RVS-le.

Haldusakti on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul selle teatavaks tegemisest alates vaide esitamisega Transpordiametile (Valge 4/1, 11413 Tallinn) haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)
Sülvi Seppel-Hüvonen
juhataja
maade osakond