



## KÄSKKIRI

06.10.2025 nr 1.1-1/25/112

### **Kinnisasja koormamine isikliku kasutusõigusega Eesti Vabariigi kasuks**

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) § 1 lõike 4 ja § 4 lõike 1 punkti 7 ning § 23 lõike 2 alusel ja kooskõlas asjaõigusseaduse § 225 lõikega 1, taristuministri 24.12.2024 käskkirjaga nr 1-2/24/533 „Volituse andmine Transpordiametile“ ja Transpordiameti strateegilise planeerimise teenistuse direktori peadirektori ülesannetes 02.01.2025 käskkirjaga nr 1.1-1/25/2 „Volituse andmine“ ning lähtudes kinnisasjade omanikuga Orgita Ettevõtlusala OÜ-ga (registrikood 14513051, edaspidi ka kinnisasja omanik) Transpordiameti vahendusel peetud läbirääkimistest koormata Ristiku, Karikakra ja Tehnopargi tee 7 kinnisasjad isikliku kasutusõigusega Eesti Vabariigi (edaspidi õigustatud isik) kasuks ja kinnisasjade omaniku nõustumisest otsustan:

1. Koormata isikliku kasutusõigusega Eesti Vabariigi kasuks Transpordiameti (registrikood 70001490, Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Valge tn 4/1) kaudu kinnisasjade omanikule Orgita Ettevõtlusala OÜ-le (registrikood 14513051, Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Vabaduse pst 174b) kuuluvad Rapla maakonnas, Märjamaa vallas, Orgita külas asuvad kinnisasjad järgnevalt:
  - 1.1. Ristiku kinnisasi, kinnistusosakonna registriosa nr 10058250, katastritunnus 50402:001:0310. Kasutusõiguse ala suurusega 441 m<sup>2</sup> tee muldkeha nõlva ja külakraavi ehitamiseks ning hooldamiseks, vastavalt lisatud plaanile (Lisa 1 IKÕ plaan Ristiku, maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed PARI ID 981031) ja ala suurusega 141 m<sup>2</sup> ulukitara ehitamiseks ja hooldamiseks vastavalt lisatud plaanile (Lisa 4 pos 8 IKÕ plaan Ulukitara, maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed PARI ID 981035);
  - 1.2. Karikakra kinnisasi, kinnistusosakonna registriosa nr 10058150, katastritunnus 50402:001:0309. Kasutusõiguse ala suurusega 260 m<sup>2</sup> tee muldkeha nõlva ja külakraavi ehitamiseks ning hooldamiseks, vastavalt lisatud plaanile (Lisa 2 IKÕ plaan Karikakra, maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed PARI ID 981038) ja ala suurusega 80 m<sup>2</sup> ulukitara ehitamiseks ja hooldamiseks vastavalt lisatud plaanile (Lisa 4 IKÕ plaan Ulukitara pos 9, maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed PARI ID 981039);
  - 1.3. Tehnopargi tee 7 kinnisasi, kinnistusosakonna registriosa nr 10057950, katastritunnus 50402:001:0307. Kasutusõiguse ala suurusega 412 m<sup>2</sup> tee muldkeha nõlva ja külakraavi ehitamiseks ning hooldamiseks, vastavalt lisatud plaanile (Lisa 3 IKÕ plaan Tehnopargi tee 7, maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed PARI ID 981045) ja ala suurusega 120 m<sup>2</sup> ulukitara ehitamiseks ja hooldamiseks vastavalt lisatud plaanile (Lisa 4 IKÕ plaan Ulukitara pos 10, maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed PARI ID 981043);

2. Vastavalt Selektor Projekt OÜ koostatud projektile nr MA17446 „RIIGITEE 4 (E67) TALLINN-PÄRNU-IKLA KM 62,2-70,2 PÄÄDEVA-HAIMRE LÕIGU 2+2 SÕIDURAJAGA MAANTEE EHITUSPROJEKT“ rajatakse riigi põhimaanteega 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee külgnevad kogujatee muldkeha nõlvad ja külgkraavid. Kogujatee ehitamisega lahendatakse Orgita bussipeatuse nõuetekohane eraldamine põhimaantee liiklusest ja juurdepääs Orgita ettevõtlusala kinnisasjadele. Loomade riigiteele pääsemise tõkestamiseks rajatakse ka ulukitara.  
Kinnisasjade omanik on ulukitara, muldkeha nõlvade ja külgkraavide ehitamiseks eelistanud kinnisasjade jagamisele isikliku kasutusõiguse seadmist, mis on vähem omaniku õigusi riivav. Kuivõrd tegemist on avalikes huvides riigiteed 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee teenindavate rajatistega, tegi Transpordiamet ettepaneku kokkuleppe saavutamisel isikliku kasutusõiguse kasutustasu määramisel kohaldada KAHOS § 23 lõiget 2, mille kohaselt on kinnisasja omandamise tasu kiirmenetluses võrdne 0,3 kordse Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmise brutokuupalgaga, mis on 600 eurot.
3. Eelnevast tulenevalt tasuda kinnisasjade isikliku kasutusõigusega koormamise eest omanikule ühekordset tasu KAHOS § 23 lg 2 kohaselt summas 600 eurot iga kinnisasja eest.  
**Kokku summas 1800 eurot.**
4. Isiklik kasutusõigus seatakse järgmistel tingimustel:
  - 4.1. Isiklik kasutusõigus seatakse vastavalt korralduse lisades 1-4 olevatele plaanidele.
  - 4.2. Isiklik kasutusõigus annab õigustatud isikule õiguse kasutada koormatavaid kinnisasju ulatuses, mis on vajalik riigiteega 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee piirnevatele koormatavatele kinnisasjadele muldkeha nõlvade, külgkraavide ja ulukitara, (edaspidi rajatis) ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talituse tagamise eesmärgil.
  - 4.3. Isiklik kasutusõigus seatakse tähtajatult.
  - 4.4. Riigitee külgkraavi on lubatud suunata sademevett kraaviga külgnevalt haljasalalt kuni 6 m laiuses.
  - 4.5. Kõvakattega pindadelt ei ole lubatud vett külgkraavi suunata ilma täiendavate vooluhulkade arvutuste ja Transpordiameti kooskõlastuseta.
  - 4.6. Riigitee külgkraavi, k.a kraaviga külgnevale haljasalale kuni 6 m laiuses, ei ole lubatud juhtida/rajada sademeveesüsteeme ega veeviimareid.
  - 4.7. Õigustatud isik kohustub isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamisel tegutsema heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud vältimaks kinnisasjade omaniku vara ja õiguste kahjustamist ja vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid.
  - 4.8. Õigustatud isik hüvitab tema poolt isikliku kasutusõiguse teostamisega seotud tegevusest või tegevusetusest tuleneva kinnisasjade omanikule ja/või kolmandatele isikutele tekitatud kahju.
  - 4.9. Õigustatud isik kohustub teavitama kinnisasjade igakordset omanikku rajatise maal tehtavatest plaanilistest ehitus-, hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm (3) päeva enne tööde alustamist. Avariiremondi korral võib õigustatud isik vajaduse korral alustada vajalike töödega viivitamata, teatades sellest kinnisasjade igakordsele omanikule esimesel võimalusel. Kinnisasjade omanik kohustub teatama viivitamatult õigustatud isikut omaniku vahetusest vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.
  - 4.10. Õigustatud isik võib isiklikest kasutusõigustest tulenevate õiguste ja kohustuste teostamise üle anda kolmandale isikule.
  - 4.11. Kinnisasjade igakordne omanik ja õigustatud isik kohustuvad järgima ja samuti nõudma nende volitusel koormatavatel kinnisasjadel tegutsevatelt kolmandatelt isikutelt kehtivate õigusaktidega isikliku kasutusõiguse seadmise lepinguga

- kehtestatud piirangute järgimist.
- 4.12. Kinnisasjade igakordne omanik ei tee takistusi õigustatud isiku töötajatele ja õigustatud isiku volitatud isikule kasutusõiguste alade kasutamiseks ning kasutusõiguste aladele juurdepääsuks nii jalgsi kui ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, asendamiseks tegevuseks mõistlikult vajalike sõidukite ja tehnikaga.
  - 4.13. Õigustatud isik nõustub isikliku kasutusõiguse ulukitara osas lõpetama, kui detailplaneeringu alusel ehitatakse hoonestus välja ning ulukitara paiknemine antud asukohas ei ole enam vajalik. Pooled sõlmivad sel juhul notariaalse isikliku kasutusõiguse lepingu muudatuse, lõpetades kasutusõiguse ulukitara osas. Lepingu muudatuse kulud kannab õigustatud isik.
  - 4.14. Kasutusõiguse lõppemise järgselt kohustub õigustatud isik ulukitara eemaldama ja ala korrastama. Ulukitara eemaldamise ja korrastamise kulud kannab õigustatud isik.
  - 4.15. Kinnisasjade igakordne omanik tagab koormatavate kinnisasjade võõrandamise korral kõigi käesolevast lepingust tulenevate omaniku õiguste ja kohustuste ülevõtmise isiku poolt, kellele koormatavad kinnisasjad võõrandatakse.
5. Maade osakonna volitatud teenistujal allkirjastada isikliku kasutusõiguse seadmise leping ja asjaõigusleping.
  6. Isikliku kasutusõiguse seadmise notariaalselt tõestatud lepingu sõlmimisega seotud kulud kannab Transpordiamet.
  7. Maade osakonnal korraldada notariaalselt tõestatud lepingu kandmine riigi kinnisvararegistrisse.

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Priit Sauk  
peadirektor