

**KINNISVARAOSAKOND**  
**JUHATAJA**  
**KÄSKKIRI**

(digitaalallkirja kuupäev) nr 9-49/47

**Isikliku kasutusõiguse seadmine**  
**Karja tn 1b kinnisasjale**

Viljandi Vallavalitsus esitas 05.01.2026 Riigimetsa Majandamise Keskusele (edaspidi *RMK*) taotluse Viljandi valla kasuks isikliku kasutusõiguse seadmiseks Viljandi maakonnas Viljandi vallas Mustla alevikus olevale Karja tn 1b kinnisasjale (katastritunnus 89901:001:1234), mille valitseja on Kliimaministeerium ja volitatud asutus RMK.

Isikliku kasutusõiguse seadmist taotletakse kinnisasjal oleva kaugküttetorustiku (tehnovõrk) rekonstrueerimiseks ja kasutamiseks. Kasutusala suurus on 647 m<sup>2</sup>.

Isikliku kasutusõiguse ala taotletakse Soojatootja OÜ poolt koostatud töö nr „Mustla aleviku kaugküttetorustike rekonstrueerimine“ elluviimiseks. Projektlahendus on RMK poolt kooskõlastatud 07.01.2025 kirjaga nr 3-1.1/2024/7702.

Riigivaraseaduse (edaspidi *RVS*) § 17 lõike 1 punkti 3 kohaselt võib anda riigivara kasutamiseks otsustuskorras avalikku enampakkumist või valikpakkumist korraldamata.

*RVS* § 18 lõikest 2 tulenevalt võib riigivara kasutamiseks anda turupõhisest kasutustasust madalama tasu eest või tasuta, kui vara on vajalik kohaliku omavalitsuse üksusele tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 kohaselt on omavalitsusüksuse ülesanne korraldada elamu- ja kommunaalmajandust. Lähtuvalt eeltoodust on põhjendatud Viljandi valla kasuks tasuta isikliku kasutusõiguse seadmine.

*RVS* § 8 lõike 4 kohaselt peab riigivara valitseja juhinduma põhimõttest, et tehes riigivaraga mis tahes toiminguid või tehinguid tuleb suurendada kasu ja vältida kahju, mis riik võib nendest toimingutest või tehingutest saada. *RVS* § 18 lõike 5 kohaselt asjaga seotud kõrvalkulud, maksud ja koormised katab kasutaja proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega. Maamaks on proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega *Karja tn 1b kinnisasjal 0,45 eurot aastas*. Kuivõrd kasutusõiguse ala maamaks on võrreldes arve esitamise menetluskulude ja töömahuga ebamõistlikult väike, ei sätestata kasutuslepingus Viljandi vallale kohustust tasuda maamaksu proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega. Maamaksu muutumise korral on riigil õigus nõuda Viljandi vallalt maamaksu tasumist proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega.

*RVS* § 20 lõike 1 kohaselt võib riigivara kasutamiseks anda tähtajaliselt või tähtajatult. Antud juhul ei ole avalikes huvides oleva tehnovõrgu püsimise aega kinnisasjal kasutusõiguse seadmise hetkel võimalik määratleda, mistõttu on põhjendatud anda riigivara kasutamiseks tähtajatult.

Tulenevalt eeltoodust ja lähtudes metsaseaduse §-st 56 lg 1 punktist 2, riigivaraseaduse § 2 lg 4, § 14 lõikest 2, § 17 lõike 1 punktist 3, § 18 lõigetest 1 ja 5 ning lõike 2 punktist 1, § 19 lõigetest 1 ja 5, § 20 lõigetest 1 ja 2, § 21 lõike 1 punktidest 1, 3, 4, 5, 8, § 23 lõikest 1, § 26 lõigetest 1, 3 ja 4, § 63 lõikest 1, asjaõigusseaduse § 225 lõikest 1, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1 ja kooskõlas maakatastriseaduse § 19<sup>1</sup> lõikega 2 ning keskkonnaministri 28.04.2010 määrusega nr 14 "Keskkonnaministeeriumi valitsemisel oleva kinnisvara kasutamiseks andmise ja võõrandamise kord", keskkonnaministri 11.05.2021 käskkirjast nr 1-2/21/234 „Volituste andmine“, RMK juhatus 11.03.2025 otsuse nr 1-32/53 „RMK kinnisvaraosakonna põhimäärus“ punktist 2.2.9, RMK juhatus 11.02.2025 otsuse nr 1-32/33 „Volituste andmine vara kasutusse andmise otsustamiseks“ punktist 1.3 ning esitatud taotlusest

1. Seada *isiklik kasutusõigus Viljandi valla* (vallavalitsuse registrikood 75038606, aadress Viljandi maakond, Viljandi vald, Viiratsi alevik, Sakala tn 1, 70101, edaspidi nimetatud *õigustatud isik, kasutusõiguse omanik*) kasuks *kinnisasjale*, mille kinnistusraamatu registriosa number on 20670450, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV91046, katastritunnus 89901:001:1234, sihtotstarve maatulundusmaa, asukoht Viljandi maakond, Viljandi vald, Mustla alevik, *Karja tn 1b*, pindala 298063 m<sup>2</sup>, koormatava ala pindalaga 647 m<sup>2</sup>, mille asukoht on näidatud piiratud asjaõiguste ruumandmete infosüsteemis ruumiandmete tunnusega ID 1028129 ja väljavõte on lisatud käesolevale käskkirjale.
2. Isikliku kasutusõiguse sisuks on punktis 1. nimetatud kinnisasja kasutamine kasutusala ulatuses tehnoarajatise rekonstrueerimiseks ja avalikuks kasutamiseks ning kõikide tööde teostamiseks, mis on seotud olemasoleva tehnoarajatise ehitamise, remontimise, korrashoiu ja hooldamisega käesolevas käskkirjas ja isikliku kasutusõiguse seadmise lepingus sätestatud tingimustel. Tehnoarajatis ehitada vastavalt RMK kooskõlastuses nimetatud tingimustele ja planeerimis- ja ehitusõiguses kehtivatele nõuetele.
3. RMK ei vastuta tehnoarajatise rajamiseks ja kasutamiseks vajalike lubade saamise eest ja tehtud kulutusi õigustatud isikule ei hüvita.
4. Maamaksu tasumise kohustuse tekkimisel on riigil õigus nõuda kasutusõiguse omanikult maamaksu tasumist proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega.
5. Punktis 1. nimetatud kinnisasi koormatakse järgmistel tingimustel:
  - 5.1. isiklik kasutusõigus seatakse tähtajatult, jättes riigile õiguse lõpetada leping erakorraliselt olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil. Lepingu lõpetamine toimub asjaõigusseaduses sätestatud korras;
  - 5.2. isikliku kasutusõiguse eest maksab õigustatud isik kinnisasja omanikule tasu seaduses sätestatud juhtudel, korras ja suuruses;
  - 5.3. kasutusõiguse omanikul on õigus:
    - 5.3.1. kasutada isikliku kasutusõigusega koormatavat ala sihipäraselt, teostada omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud tehnoarajatis omamiseks ja hooldamiseks;
  - 5.4. kasutusõiguse omanikul on kohustus:
    - 5.4.1. täita kinnisasjal kõiki heakorra- ja keskkonnanõudeid, järgida isikliku kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi;
    - 5.4.2. tasuda isikliku kasutusõigusega koormatava ala kasutamisega seotud maksud (maamaks), kõrvalkulud ning koormised proportsionaalselt kasutusala ulatusele RMK vastava arve alusel, selles ettenähtud summas ja korras;
    - 5.4.3. raadamise vajadusel pöörduda kirjalikult RMK Edela regiooni poole (e-posti aadress [edela.regioon@rmk.ee](mailto:edela.regioon@rmk.ee)) raieks vajaliku dokumentatsiooni vormistamiseks ja raietööde korraldamiseks vähemalt 60 päeva enne tööde alustamist kirjalikult või elektrooniliselt DWG formaadis failina (koordinaatide süsteem L-EST97). Raieks vajalike toimingute tegemiseks esitada kasutatava ala piiride asukohad digitaalsel kujul. Enne raietöödega alustamist peavad taotleja poolt olema tähistatud raieala piirid või märgitud raiutavad puud;

- 5.4.4. hüvitada RMK-le kasvava metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine) juhul kui töid teostab RMK;
- 5.4.5. anda tagasivõetamatu nõusolek kinnistu jagamise korral isikliku kasutusõiguse ülekandmiseks selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid kinnistut, kus asub kasutusala ja teistele kinnisasjadele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta;
- 5.4.6. sõlmida RMK-ga kokkuleppe, mille kohaselt võib RMK vajadusel koormata sama servituudiala teiste piiratud asjaõigustega, kui see ei takista käesoleva servituudi teostamist.
- 5.4.7. RMK-l on kohustus:
- 5.5. hoiduda igasugusest tegevusest, mis takistab õigustatud isikul isikliku kasutusõiguse ala eesmärgipärast kasutamist;
- 5.6. järgida isikliku kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi.
- 6. Kinnisasja isikliku kasutusõigusega koormamise lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub õigustatud isik.
- 7. Kasutusõiguse seadmise leping tuleb sõlmida kuue kuu jooksul arvates käesoleva käskkirja andmisest.
- 8. Kinnisvaraosakonna maakasutuse lepinguhalduril sõlmida leping ning salvestada registritesse vastavalt kehtivale korrale.

Käesoleva käskkirja peale on võimalik esitada vaie RMK-le haldusmenetluse seaduses sätestatud tähtjal, tingimustel ja korras või kaebus halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtjal, tingimustel ja korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Karl Mänd  
Juhataja

Jaotuskava: Edela regioon, Viljandi Vallavalitsus