



KORRALDUS

30. juuli 2024 nr 1-17/24/1556

Reaalservituudi seadmine Kiisa kinnisasjale

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

SKP Invest OÜ esitas Maa-ametile 20.05.2024 taotluse reaalservituudi seadmiseks riigile kuuluvale Harju maakonnas Anija vallas Ülejõe külas asuvale Kiisa kinnisasjale (katastritunnus 14001:002:0724, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 22 386 m²), mille valitseja on Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ning volitatud asutus Maa-amet. Reaalservituuti taotletakse olemasoleva tee kasutamiseks, et tagada ligipääs SKP Invest OÜ omandis olevale Vana-Suurekivi kinnisasjale (katastritunnus 14001:002:0241, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 12 700 m²). Juurdepääsutee jaoks vajaliku kasutusala ulatus Kiisa kinnisasjal on ligikaudu 155 m². Kasutusala on kantud piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemi (*PARI*) kasutusala ruumikuju tunnusega ID 186988.

Maakatastri andmete kohaselt jääb koormatav ala avalikult kasutatava tee kaitsevööndisse, kus tuleb arvestada ehitusseadustikust tulenevate kitsendustega.

Maa-ameti poolt 14.06.2024 koostatud hindamisaruande kohaselt on Kiisa kinnisasjale seatava servituudi kasutustasu koos maamaksuga ümardatult 4 eurot aastas. Kuivõrd hindamisaruande kohaselt kujunes kasutustasu alla 10 euro, siis on Kiisa kinnisasjale servituudi seadmisel kasutustasu 10 eurot aastas või ühekordse maksena vastavalt kasutusala harilikule väärtusele 132 eurot. Maa-amet edastas 17.06.2024 kirjaga nr 7-1/24/6693-2 servituudi taotlejale tutvumiseks servituudi tingimused ja kasutusala asendiplaani ning palus teada anda, kas servituudi tasu soovitakse maksta perioodiliste maksetena 10 eurot aastas või ühekordse tasuna summas 132 eurot. SKP Invest OÜ esindaja Kristjan Muts nõustus 26.07.2024 e-kirjas servituudi seadmisega riigi poolt pakutud tingimustel ning teatas, et soovib kasutustasu maksta ühekordse maksena.

Reaalservituut seatakse Vana-Suurekivi kinnisasja (edaspidi *valitsev kinnisasi*) kasuks Kiisa kinnisasjal (edaspidi *teeniv kinnisasi*) asuva juurdepääsutee kasutamiseks.

2. ÕIGUSLIKUD JÄRELDUSED

Riigivaraseaduse (edaspidi *RVS*) § 17 lõike 1 punkti 3 kohaselt võib anda riigivara kasutamiseks otsustuskorras avalikku enampakkumist või valikpakkumist korraldamata. RVS § 19 lõike 1 alusel otsustab riigivara kasutamiseks andmise riigivara valitseja. Regionaalministri 14.08.2023 käskkirjaga nr 128 volitati Maa-ameti peadirektorit esindama Regionaal- ja

Põllumajandusministeeriumi kui kinnisasja omanikku Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi valitsemisel olevate kinnisasjade, mille valitseja volitatud asutus on Maa-amet, koormamisel servituutidega juhul, kui kasutamiseks andmiseks ei ole vaja Vabariigi Valitsuse nõusolekut, sh otsustama servituutide seadmise, muutmise ja lõpetamise ning koormatava kinnisasja kasuks asjaõiguste seadmise. RVS § 19 lõike 5 järgi ei ole kinnisasja otsustuskorras reaalservituudiga koormamisel vajalik Vabariigi Valitsuse nõusolek.

Asjaõigusseaduse (edaspidi AÕS) § 156 lõige 1 sätestab, et omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel.

AÕS § 172 lõike 1 kohaselt koormab reaalservituut teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma. Reaalservituudi seadmisega antakse valitseva kinnisasja igakordsele omanikule õigus kasutada teenival kinnisasjal juurdepääsuteed. Reaalservituudi seadmiseks tuleb sõlmida valitseva kinnisasja ja teeniva kinnisasja omanike vahel notariaalselt tõestatud asjaõigusleping, milles määratletakse reaalservituudi sisu, selle seadmise ja teostamise tingimused ning teeniva kinnisasja servituudiga koormamise ulatus.

Teeniva kinnisasja optimaalse kasutamise tagamiseks on mõistlik koormata kõigi ehitatavate ja kasutatavate rajatiste omanike kasuks ainult optimaalselt vajalik maa-ala kinnisasjast. Sama võimalikult väikese maa-ala koormamine erinevate kasutusõigustega on tagatud, kui piiratud asjaõiguse omandajaga on sõlmitud kokkulepe, millega ta annab nõusoleku koormata vajadusel sama servituudiala teiste sarnaste reaalservituutidega või tehnovõrkudega seotud servituutidega ning nõustub kinnisasjale seatud servituutide kandmisega kinnistusregistriossa vastavasse jakku ühele ja samale järjekohale. Selline kokkulepe kohustab AÕS § 183 alusel kõiki kasutusõiguste omandajaid teostama oma õigusi viisil, mis vastab kõige enam kõigi õigustatud isikute huvidele. Lisaks tagab selline kokkulepe sõlmimine kasutusõiguse võimaluse ka teistele kinnisasjadele juurdepääsu tagamiseks ning võimalikult väikese koormatuse erinevate kasutusõigustega, kui samale kinnisasjale soovitakse edaspidi rajada tehnorajatisi.

Tuginedes AÕS § 179 lõikele 1 tagab servituudi alusel kasutatava tee korrashoiu kohustuse kinnisasja omanik, kes vajab juurdepääsu oma kinnisasjale.

RVS § 18 lõige 1 sätestab, et riigivara antakse teisele isikule kasutamiseks vähemalt turupõhise kasutustasu eest. Turupõhine kasutustasu on tasu, mille suurus vastab sarnastel tingimustel sarnaste asjade kasutamiseks sõlmitud kasutuslepingutes kokku lepitud kasutustasudele turul. Sama paragrahvi lõike 5 kohaselt peab riigivara valitseja kasutuslepingus sätestama, et asjaga seotud kõrvalkulud, maksud ja koormised katab kasutaja proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega, või arvestama nimetatud kuludega (antud juhul maamaks) kasutustasu kujundamisel. Vastavalt RVS § 18¹ lõike 1 punktile 1 koostab kinnisasja kasututusse andmisel vastava kutsetunnistusega hindaja turupõhise kasutustasu määramiseks hindamisaruande. RVS § 18¹ lõike 2 punkti 5 kohaselt võib kinnisasja koormamisel reaalservituudiga hindamisaruande koostada sama paragrahvi lõike 1 punktis 1 sätestatud nõuet järgimata ja turupõhise kasutustasu leida turuanalüüsi tulemusel või muudel põhjendatud alustel.

RVS § 28 punkti 1 kohaselt võib reaalservituudi tasu osas kokku leppida, et tasutakse perioodiliste maksetena või ühekordse maksena. Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ § 23 lõike 6 kohaselt, juhul kui turupõhine aastane kasutustasu kujuneb väiksemaks kui kümme eurot, määratakse kasutustasuks kümme eurot või rakendatakse perioodilise tasu asemel ühekordset kasutustasu kogu kasutusperioodi kohta. Tähtajatult

sõlmitavas lepingus on ühekordseks kasutustasuks kinnisasja kasutuslepinguga koormatava osa väärtus. Kuivõrd hindamisaruande kohaselt kujunes kasutustasu alla 10 euro ja valitseva kinnisasja omanik soovib kasutustasu maksta ühekordse maksena, siis on Kiisa kinnisasjale servituudi seadmisel kasutustasu 132 eurot.

RVS § 20 lõike 1 kohaselt võib riigivara kasutamiseks anda tähtajatult või tähtajaliselt. Antud juhul ei ole servituudi püsimise aega kinnisasjal teeservituudi seadmise hetkel võimalik määratleda, mistõttu ei ole põhjendatud anda riigivara kasutamiseks tähtajaliselt. Samas peab riik RVS § 20 lõike 2 kohaselt koormatava kinnisasja omanikuna jätma endale eelnimetatud sättes nimetatud lepingu lõpetamise õiguse juhtudeks, kui vara osutub vajalikuks riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil. Seega on põhjendatud seada juurdepääsu kasutamiseks reaalservituut tähtaega määramata, jättes riigile õiguse lepingut igal ajal lõpetada, kui ilmneb mõni eelnimetatud seaduses märgitud põhjustest.

RVS § 63 lõikes 1 sätestatu kohaselt on riigivara valitseja kohustatud sätestama kasutuslepingus tingimuse, mille alusel riigivara kasutamiseks andmisega seotud notaritasu ja riigilõivu tasub kasutamissoiguse või vara omandaja. Seega tuleb nimetatud tingimus kehtestada ühe kasutussoiguse andmise tingimusena.

3. OTSUS

Lähtudes eeltoodust ja juhindudes RVS § 17 lõike 1 punktist 3, § 18 lõigetest 1 ja 5, §-st 18¹, § 19 lõikest 5, § 20 lõigetest 1 ja 2, § 21 lõike 1 punktidest 1 ja 3 kuni 6, § 26 lõigetest 1 ja 4, § 28 punktist 1, § 63 lõikest 1 ning kooskõlas AÕS § 156 lõikega 1, § 172 lõikega 1, § 179 lõikega 1, §-ga 183 ja Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määrusega nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ ning regionaalministri 14.08.2023 käskkirjaga nr 128 otsustan:

- 3.1. seada reaalservituut Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi valitsemisel olevale Harju maakonnas Anija vallas Ülejõe külas asuvalle Kiisa kinnisasjale (kinnistu registriosa nr 13930502, katastritunnus 14001:002:0724, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV41585, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 22 386 m²) SKP Invest OÜ-le kuuluva Harju maakonnas Anija vallas Ülejõe külas asuva Vana-Suurekivi kinnisasja (kinnistu registriosa nr 8068002, katastritunnus 14001:002:0241, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 12 700 m²) igakordse omaniku kasuks;
- 3.2. reaalservituudi sisuks on teenival kinnisasjal asuva juurdepääsutee kasutamine valitsevale kinnisasjale juurdepääsu tagamiseks. Koormatava ala asukoht ja ulatus Kiisa kinnisasjal on näidatud piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis (*PARI*) ruumiandmete tunnusega ID 186988, mille väljavõte on lisatud käesolevale korraldusele (*Lisa*);
- 3.3. punktis 3.1 nimetatud kinnisasjale seatakse reaalservituut järgmistel tingimustel:
 - 3.3.1. valitseva kinnisasja omanik kohustub Kiisa kinnisasja koormamise eest maksma ühekordse tasu summas 132 (ükssada kolmkümmend kaks) eurot;
 - 3.3.2. edaspidi on reaalservituut Kiisa kinnisasjal tasuta;
 - 3.3.3. reaalservituut seatakse tähtajatult, jättes riigile õiguse leping lõpetada kui kinnisasi osutub riigile vajalikuks riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil. Leping lõpetamine toimub asjaõigusseaduses sätestatud korras;
 - 3.3.4. valitseva kinnisasja omanikul tekib õigus teeniva kinnisasja kasutamiseks pärast notariaalse lepingu sõlmimist;
 - 3.3.5. teeniva kinnisasja igakordsel omanikul ja teeniva kinnisasja õiguslikul alusel kasutajal on õigus servituudiala kasutada tingimusel, et ta ei kahjusta servituudiala ega takista valitseva kinnisasja omaniku õiguste teostamist;
 - 3.3.6. riigi omandis oleva teeniva kinnisasja puhul kohustub valitseva kinnisasja omanik tagama servituudiala hoolduse ning teeniva kinnisasja korrashoiu servituudiala ulatuses ning

kandma kõik sellega seotud kulud. Juhul, kui riik võõrandab teeniva kinnisasja eraomandisse, siis eraomandis oleva teeniva kinnisasja puhul kohustuvad valitseva kinnisasja omanik ja teeniva kinnisasja omanik tagama ühiselt servituudiala hoolduse ning teeniva kinnisasja korrashoiu ühiselt kasutatava servituudiala ulatuses. Servituudiala hoolduse ja korrashoiukulu kantakse valitseva kinnisasja omaniku ja teeniva kinnisasja omaniku poolt vastavalt saadavale kasule, st et teeniva kinnisasja omanik kannab servituudiala hoolduse ja korrashoiukulusid ühiselt valitseva kinnisasja omanikuga ulatuses, mida teeniva kinnisasja omanik servituudialast kasutab;

- 3.3.7. valitseva kinnisasja omanik kohustub tee rekonstrueerimisest teavitama riiki kui teeniva kinnisasja omanikku. Juurdepääsutee ehitus-, rekonstrueerimis- või parandustööde tegemisel ei tohi vähendada riigivara väärtust ning eelnimetatud tööde tegemisel tuleb järgida ehitamisele ja ehitisele kehtestatud nõudeid;
 - 3.3.8. kasvava metsa raadamiseks kasutusõiguse alas tuleb teavitada Maa-ametit ning seejärel sõlmida kokkulepe Riigimetsa Majandamise Keskusega;
 - 3.3.9. juurdepääsutee ehitus-, rekonstrueerimis- või parandustööde teostamisel kasutusõiguse alal kohustub valitseva kinnisasja omanik kandma kõik ehitamisega seotud kulud ning ehitamisel arvestama teenival kinnisasjal kehtivate kitsendustega;
 - 3.3.10. valitseva kinnisasja igakordne omanik kohustub teeniva kinnisasja omanikuga sõlmima kokkuleppe, mille kohaselt võib teeniva kinnisasja omanik vajadusel koormata sama servituudiala teiste reaalservituutidega või isiklike kasutusõigustega;
 - 3.3.11. valitseva kinnisasja igakordne omanik kohustub andma tagasivõetamatu nõusoleku kinnistu jagamise korral reaalservituudi ülekandmiseks selliselt, et reaalservituut jääb koormama vaid kinnistut, kus asub kasutusala ja teistele kinnisasjadele reaalservituuti üle ei kanta;
 - 3.3.12. valitseva kinnisasja omanik kohustub tasuma reaalservituudi seadmisega seotud notaritasu ja riigilõivu kulud.
- 3.4. Reaalservituudi seadmise leping tuleb sõlmida kuue kuu jooksul arvates käesoleva korralduse andmisest. Lepingu sõlmimise riigi nimel ning asjaõigusliku kokkuleppe kandmise kinnistusraamatusse korraldab Maa-amet.

4. VAIDLUSTAMISVIIDE

Käesoleva korralduse peale on võimalik esitada vaie Maa-ametile haldusmenetluse seaduses sätestatud tähtajal, tingimustel ja korras või kaebus halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtajal, tingimustel ja korras.

(allkirjastatud digitaalselt)
Tambet Tiits
peadirektor

Saata: SKP Invest OÜ, Riigimetsa Majandamise Keskus