



KORRALDUS

23.01.2025 nr 1.1-3/25/79

**Riigivara tasuta kasutamiseks andmine ja
kinnisasjade koormamine reaalservituudiga**

Riigivaraseaduse § 19 lõike 11 ja § 26 lõike 4, kinnistusraamatuseaduse § 36 alusel ja kooskõlas asjaõigusseaduse § 158 lõikega 1 ning Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ § 12 lõike 4, § 13 punktide 1 ja 2, § 23 lõike 6 punkti 1 ning § 25 lõike 2 punkti 2 alusel ning kooskõlas 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 taotluses antud kinnitusest, et käsitletava tehnovõrgu rajamisel on tegemist majanduslikult ja tehniliselt kõige otstarbekama võimalusega ja arvestades taotleja **AS Elenger Grupp** (Registrikood 10178905, Aadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Liivalaia tn 9) (edaspidi valitseva kinnistu omanik) taotlust (Transpordiameti dokumendiregistris registreeritud taotlus nr 7.1-5/24/20998-1), otsustan:

1. Annan otsustuskorras kasutamiseks tehnovõrgu ja -rajatise ehitamise ja talumise eesmärgil ning reaalservituudiga koormamiseks tähtajatult ja tasu eest Eesti Vabariigi omandis, Kliimaministeeriumi valitsemisel ning Transpordiameti valduses olevad kinnisasjade osad järgmiselt:
 - 1.1. Aadressil Pärnu maakond, Pärnu linn, Põldeotsa küla (kinnistusraamatu registriosa nr 8406250, lähiaadress 19101 Audru-Tõstamaa-Nurmsi tee, katastritunnus 15905:002:0077) asuvale kinnisasjale (edaspidi teeniv kinnisasi I) **elektri maakaabelliinide ja side multitoru** paigaldamiseks. Reaalservituudi alad vastavalt korralduse lisas 1-3 oleval plaanil, millele vastavad järgmised tehnovõrgu omaniku poolt esitanud maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed: PARI ID 591126, 591133 ja 591134.
 - 1.1.1. Reaalservituudi ala suurus on 55 m². Kasutustasu bilansilise jääkmaksumuse põhjal arvatuna on 0,02 eurot aastas (bilansiline jääkmaksumus 0,01 eurot/ m² x 55 m² x 3%); maa maksustamishinna põhjal arvatuna on 0,17 eurot aastas (maksustamishind 0,10 eurot/ m² x 55 m² x 3%);
 - 1.1.2. Reaalservituudi ala suurus on 54 m². Kasutustasu bilansilise jääkmaksumuse põhjal arvatuna on 0,02 eurot aastas (bilansiline jääkmaksumus 0,01 eurot/ m² x 54 m² x 3%); maa maksustamishinna põhjal arvatuna on 0,16 eurot aastas (maksustamishind 0,10 eurot/ m² x 54 m² x 3%);

- 1.1.3. Reaalservituudi ala suurus on 55 m². Kasutustasu bilansilise jääkmaksumuse põhjal arvatuna on 0,02 eurot aastas (bilansiline jääkmaksumus 0,01 eurot/ m² x 55 m² x 3%); maa maksustamishinna põhjal arvatuna on 0,17 eurot aastas (maksustamishind 0,10 eurot/ m² x 55 m² x 3%).
- 1.2. Aadressil Pärnu maakond, Pärnu linn, Kihlepa küla (kinnistusraamatu registriosa nr 8283350, lähiaadress 19108 Kihlepa-Lepaspea tee, katastritunnus 15905:002:0078) asuvale kinnisasjale (edaspidi teeniv kinnisasi II) **elektri maakaabelliinide ja side multitoru** paigaldamiseks. Reaalservituudi ala vastavalt korralduse lisas 4 oleval plaanil, millele vastavad järgmised tehnovõrgu omaniku poolt esitanud maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed: PARI ID 591136.
 - 1.2.1. Reaalsevituudi ala suurus on 88 m². Kasutustasu bilansilise jääkmaksumuse põhjal arvatuna on 0,02 eurot aastas (bilansiline jääkmaksumus 0,01 eurot/ m² x 88 m² x 3%); maa maksustamishinna põhjal arvatuna on 0,11 eurot aastas (maksustamishind 0,04 eurot/ m² x 0,0006 m² x 3%).
2. Reaalservituut seatakse järgmiste kinnisasjade kasuks:
 - 2.1. Pärnu maakond, Pärnu linn, Põldeotsa küla, Suuresilla suurfarm, katastritunnus 15905:002:0180, kinnistusraamatu registriosa nr 3418106 (edaspidi valitsev kinnisasi I);
 - 2.2. Pärnu maakond, Pärnu linn, Põldeotsa küla, Suuresilla suurfarm, katastritunnus 15905:002:0181, kinnistusraamatu registriosa nr 21642050 (edaspidi valitsev kinnisasi II).
3. Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ § 23 lõike 6 alusel, 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 p-ga 2 ja 4.

Kuna punktis 1.1.1.-1.1.4. arvatud kasutustasud on väiksemad kui 10 eurot, siis **kuulub tasumisele kasutustasu punktis 1.1.-1.4. nimetatud kinnisasja osa eest summas 40 eurot (10+10+10+10) aastas Transpordiameti poolt esitatud arve alusel.**

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

4. Turusituatsiooni muutumise korral on teeniva 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.
5. Korralduses kirjeldatud teenivate kinnisasjade osad antakse kasutamiseks reaalservituudina tähtajatult järgmistel tingimustel, et valitseva kinnisasja igakordne omanik kohustub:
 - 5.1. lubama kinnisasja omanikul või tema poolt volitatud isikul ilma täiendavate kooskõlastusteta teostada tehnovõrgu kaitsevööndis hooldetöid vastavalt riigiteede korrashoiulepingus ja tee seisundinõuete määruses sätestatule;
 - 5.2. kasutama reaalservituudi ala säästlikult ja heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks teeniva kinnisasja omaniku või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist mistahes viisil;
 - 5.3. kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid;

- 5.4. hoidma tehnovõrgu oma vahenditega ja omal kulul korras;
 - 5.5. kandma tehnovõrgu kasutamisest tulenevat vastutust kolmandate isikute ees, mis on valitseva kinnisasja omaniku tegevuse või tegevusetuse otsene tagajärg.
 - 5.6. tehnovõrgu- ja rajatise ehitustööde vastuvõtmisel esitama Transpordiametile tööde digitaalsed teostusjoonised ja vastutama teostusjooniste õigsuse ja tegelikule olukorrale vastavuse eest. Kui selgub, et tehnovõrk ei paikne teostusjoonistel kirjeldatud asukohas, on valitseva kinnisasja omanik kohustatud 30 päeva jooksul oma kuludega tehnovõrgu ümber paigutama Transpordiametiga kooskõlastatud asukohta;
 - 5.7. vähemalt esimesel korral peale paigaldust tulema tasuta ja teeniva kinnisasja omaniku esindajale või tema poolt tellitud tööde teostajale ette näitama tehnorajatise asukohta;
 - 5.8. teavitama teeniva kinnisasja omanikku tehnovõrgu plaanilistest hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm (3) päeva enne tööde alustamist. Pärast lepingu esemel teostatud tehnovõrgu ehitus-, hooldus- ja remonttööde lõpetamist on valitseva kinnisasja omanik kohustatud taastama lepingu esemel tööde alustamise hetke heakorra;
 - 5.9. teavitama teeniva kinnisasja omanikku reaalservituudi alal tehtavast avariiremondist (avariiremondiga on tegemist juhul kui tehnilise rikke tõttu on valitseva kinnistu omaniku poolt pakutav teenus katkenud ja/või tehnovõrk on purunenud) esimesel võimalusel enne tööde alustamist aadressile maantee@transpordiamet.ee, samuti tuleb teatada töö lõpetamisest. Avariitööd koos taastamistöödega tuleb lõpetada esimesel võimalusel;
 - 5.10. avariiremondi teostamise korral võtma enesele kohustuse tagada liikluse kulgemise katkematus, ohutus ja riigitee nõuetekohane taastamine, sealhulgas kohustades avariitöödeks paigaldama välja ajutise liikluskorralduse märgid (lähtudes Majandus- ja taristuministri 13.07.2018. määrusest nr 43 “Nõuded ajutisele liikluskorraldusele”). Avariiremondi teostaja kohustub teeniva kinnisasja omaniku poolt määratud ajal ilmuma avariiremondi objektile taastamistööde üleandmiseks. Tööd loetakse üle antuks kui teeniva kinnisasja omanik ja valitseva kinnisasja omanik on allkirjastanud “korrastatud teemaa üleandmise akti”;
 - 5.11. likvideerima 2 kuu jooksul kasutamiseks antud kinnisasja osalt tehnovõrgu- ja rajatise ning taastama lepingu sõlmimisele eelnenud olukorra ja lõpetama lepingu, kui talitluslikult on ära langenud kinnisasja kasutamise vajadus, teavitades kirjalikult Transpordiametit. Lepingu lõpetamise kulud katab valitseva kinnisasja omanik.
6. Tehnorajatised tuleb ehitada vastavalt Transpordiameti poolt 07.12.2023 kirjaga nr 7.1-2/23/15890-4 kooskõlastatud ja AllSpark OÜ poolt koostatud projektile 1083P, „Suuresilla suurfarm kinnistu päikeseelektrijaam. 30kV kaablitrass“. Projekti realiseerimisel ja tehnovõrgu ehitamisel tuleb arvestada järgneva informatsiooni ja nõuetega:
 - 6.1. Riigitee nr 19101 teelõik km 0,000-8,840 on taastusremondi objekt 2023. aastal. Tuleb arvestada, et riigitee katendile ja kõikidele väljaehitatud rajatistele ning tehnovõrkudele kehtib ehitaja poolne garantii 5 aastat alates tööde vastuvõtmise kuupäevast 2023. aastal ning riigitee konstruktsioonide ja rajatiste kahjustamine peab olema välistatud.
 - 6.2. Tehnovõrgu omanik peab esitama Transpordiametile garantiikirja kehtivusajaga 5 aastat, milles kirja väljastaja tagab ehitustööde tõttu tee ja riigitee maale tekkinud võimalike kahjustuste likvideerimise oma kuludega.
 - 6.3. Reaalservituudi seadmise lepingu lahutamatuks osaks lugeda lisatud plaanid ja korralduse punktis 3.; 4.; 5. ja 6. määratud tingimused.
 7. Reaalservituudi sisuks on valitseva kinnisasja omanikule õiguse andmine käesolevas korralduses nimetatud teenivate kinnisasjade osadele tehnorajatiste ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil eksploateerimise eesmärgil.

8. Riigivaraga seotud maksud tasub ning kõrvalkulud ja koormised kannab valitseva kinnisasja omanik proportsionaalselt reaalservituudi ulatusega.
9. Maade osakonna volitatud teenistujal allkirjastada reaalservituudi seadmise leping ja asjaõigusleping.
10. Kasutamiseks antavad teenivad kinnisasjade osad jäävad valitseva kinnisasja omaniku ja Transpordiameti, kui riigivara valitsemiseks volitatud asutuse, kaasvaldusesse. Transpordiameti valdus ei ole reaalservituudi aladel mingil viisil piiratud.
11. Õigustatud isik vastutab esitatud maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmete õigsuse eest. Vastuolu korral loetakse õigeks Transpordiameti poolt kooskõlastatud projekt ja lepingule lisatud plaani kasutusõiguse ala.
12. Reaalservituudiga koormamise notariaalselt tõestatud lepingu sõlmimisega seotud kulud kannab valitseva kinnistu omanik.
13. Maade osakonnal korraldada notariaalselt tõestatud lepingu kandmine riigi kinnisvararegistrisse.

Haldusakti on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul alates selle teatavaks tegemisest esitades vaide Transpordiametile (Valge tn 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