



KORRALDUS

2. oktoober 2026 nr 1-17/26/1134

Reaalservituudi seadmine Hiiresaba kinnisasjale

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Transpordiamet esitas 07.09.2026 Maa- ja Ruumiametile taotluse reaalservituudi seadmiseks Harju maakonnas Viimsi vallas Leppneeme külas asuvale Hiiresaba kinnisasjale (katastritunnus 89001:001:1566), mille valitseja on Majandus ja Kommunikatsiooniministeerium ja volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet. Servituudi seadmist taotletakse tee rajamiseks, et tagada ligipääs Transpordiameti valduses olevale Leppneeme radarmast-päevamärk kinnisasjale (katastritunnus 89001:003:0045).

Juurdepääsutee kavandatakse rajada Reaalprojekt OÜ koostatud projekti „Lepneeme radarimast-päevamargi juurdepääsuala uuendamine“ alusel. Maa- ja Ruumiamet nõustus 14.09.2026 kirjas nr 7-1/26/11809-2 projektlahendusega. Juurdepääsuks vajaliku ala pindala Hiiresaba kinnisasjal on ligikaudu 21 m² (kasutusala laius ligikaudu 4,5 m). Kasutusala on kantud piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemi (PARI) kasutusala ruumikuju tunnusega ID 1115747.

Maakatastri andmetel jääb juurdepääsuks vajalik ala ranna või kalda piirangu- ja ehituskeeluvööndisse. Kitsenduse alal tuleb arvestada õigusaktidest tulenevate piirangutega.

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 või tema volitatud asutus. Majandus- ja tööstusministri 22.01.2025 käskkirjaga nr 8 volitati Maa- ja Ruumiameti peadirektorit esindama Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kui kinnisasja omanikku Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel olevate kinnisasjade, mille valitseja volitatud asutus on Maa- ja Ruumiamet, koormamisel servituutidega juhul, kui kasutamiseks andmiseks ei ole vaja Vabariigi Valitsuse nõusolekut. Maa- ja Ruumiameti peadirektor on 04.03.2026 käskkirjaga nr 1-1/26/18 volitanud Anu Nemvaltsi allkirjastama maaparanduse ja riigimaade teenistuse valdkonna vastutusalaga seotud haldusakte. Tulenevalt RVS § 19 lõikest 5 ei ole Vabariigi Valitsuse nõusolekut vaja juhul, kui kinnisasja kasutamine on seotud tehnovõrgu või -rajatiseega.

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 kinnistusregistriosas 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 kokkuleppe 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 § 16 lõike 3 kohaselt fikseeritakse riigivara valitsejate vahel sõlmitud asja kasutamise kokkuleppes asja kasutamise tingimused ja kulude katmise kord. Antud juhul on maamaks proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega Hiiesaba kinnisasjal ligikaudu 1,2 eurot aastas. Kuivõrd kasutusõiguse ala maamaks on võrreldes arve esitamise menetluskulude ja töömahuga ebamõistlikult väike, ei sätestata kasutuslepingus Transpordiametile kohustust tasuda maamaksu proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega. Maamaksu muutumise korral on riigivara valitsejal õigus nõuda Transpordiametilt maamaksu tasumist proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega.

Arvestades Transpordiameti vajadust tagada ligipääs Leppneeme radarmast-päevamärk kinnisasjale, on põhjendatud Hiiesaba kinnisasjale seada tasuta tähtajatu reaalservituut Leppneeme radarmast-päevamärk kinnisasja igakordse omaniku kasuks. Maa- ja Ruumiamet edastas 25.09.2026 kirjaga nr 7-1/26/11809-4 korralduse eelnõu Transpordiametile kooskõlastamiseks. Transpordiamet kooskõlastas 28.09.2026 kirjas nr 1.5-7/15811-4 korralduse eelnõu ja selles esitatud tingimused.

3. OTSUS

Lähtudes eeltoodust ja juhindudes RVS § 4 lõikest 1, § 16 lõikest 3, § 17 lõike 1 punktist 3, § 19 lõikest 5, § 20 lõikest 1, § 23 lõikest 1, § 63 lõikest 1 ning AÕS § 156 lõikest 1, § 172 lõikest 1, § 179 lõikest 1 ning majandus- ja tööstusministri 04.03.2026 käskkirjast nr 1-1/26/18 otsustan:

3.1. Seada reaalservituut Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel olevale Harju maakonnas Viimsi vallas Leppneeme külas asuvale Hiiesaba kinnisasjale (kinnistu registriosas nr 21477150, katastritunnus 89001:001:1566, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV107322, sihtotstarbeta maa, pindala 1414 m²) Kliimaministeeriumi valitsemisel ja Transpordiameti volitusel oleva Harju maakonnas Viimsi vallas Leppneeme külas asuva Leppneeme radarmast-päevamärk kinnisasja (kinnistu registriosas nr 3485302 katastritunnus 89001:003:0045, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV4400, sihtotstarve transpordimaa, pindala 593 m²) igakordse omaniku kasuks.

3.2. Reaalservituudi sisuks on teenivale kinnisasjale juurdepääsutee rajamine ja selle kasutamine

valitsevale kinnisasjale juurdepääsu tagamiseks. Koormatava ala asukoht ja ulatus Hiiresaba kinnisasjal on näidatud piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis ruumiandmete tunnusega ID 1115747, mille väljavõte on lisatud korraldusele (lisa).

- 3.3. Punktis 3.1. nimetatud kinnisasjale seatakse reaalservituut järgmistel tingimustel:
- 3.3.1. Reaalservituut seatakse tasuta ja tähtajatult. Kui Leppneeme radarmast-päevamärk kinnisasi võõrandatakse eraomandisse, kohustub eraomanik Hiiresaba kinnisasja koormamise eest maksuma turupõhist kasutustasu ning sõlmima selleks vajalikud tehingud ja andma tahteavaldused. Samuti kohustub Leppneeme radarmast-päevamärk kinnisasja omanik kinnisasja eraomandisse võõrandamise kavatsusest eelnevalt teavitama Maa- ja Ruumiametit.
- 3.3.2. Teeniva kinnisasja omanikul on õigus nõuda valitseva kinnisasja omanikult maamaksu tasumist proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega.
- 3.3.3. Teeniva kinnisasja omanikul ja õiguslikul alusel kasutajal on õigus kasutusala kasutada tingimusel, et ta ei kahjusta kasutusala ega takista kasutusõiguse omaniku õiguste teostamist.
- 3.3.4. Juurdepääsutee ehitus-, rekonstrueerimis- või parandustööde teostamisel kasutusõiguse alal kohustub valitseva kinnisasja omanik kandma kõik ehitamisega seotud kulud ning ehitamisel arvestama teenival kinnisasjal kehtivate kitsendustega.
- 3.3.5. Kasvava metsa raie ja raadamise korraldamiseks kasutusõiguse alas tuleb teavitada Maa- ja Ruumiametit ning seejärel sõlmida kokkulepe Riigimetsa Majandamise Keskusega.
- 3.3.6. Valitseva kinnisasja omanik kohustub tagama kasutusala hoolduse ning kandma kõik sellega seotud kulud.
- 3.3.7. Valitseva kinnisasja omanik kohustub teeniva kinnisasja omanikuga sõlmima kokkuleppe, mille kohaselt võib teeniva kinnisasja omanik vajadusel koormata sama servituudiala teiste reaalservituutidega või isiklike kasutusõigustega.
- 3.3.8. Valitseva kinnisasja 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.
- 3.3.9. Reaalservituudi seadmisega seotud notaritasu tasub Transpordiamet.
- 3.4. Reaalservituudi seadmise leping tuleb sõlmida kahe kuu jooksul arvates käesoleva korralduse andmisest.
- 3.5. Maa- ja Ruumiameti maade võõrandamise ja kasutusse andmise bürool korraldada lepingu sõlmimine ja avaldamine riigi kinnisvararegistris.
- 3.6. Teha käesolev korraldus teatavaks Maa- ja Ruumiameti maade võõrandamise ja kasutusse andmise büroole ja Transpordiametile.

4. VAIDLUSTAMISVIIDE

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Anu Nemvalts

teenistuse direktor

Maaparanduse ja riigimaade teenistus