



KÄSKKIRI

13.04.2026 nr 1.1-1/26/67

Reaalservituudi seadmine riigile kuuluva kinnisasja kasuks (Häädemeeste tulepaak 894)

Riigivaraseaduse § 4 lõike 1, asjaõiguseaduse § 156 lõike 1 alusel ja tuginedes Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ § 12 lõikele 4, § 13 punktidele 1 ja 2, § 23 lõike 6 punktile 1 ning § 25 lõike 2 punktile 1, kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) § 1 lõikele 4, § 4 lõike 1 punktile 21, § 6 lõikele 3, § 23 lõikele 2, meresõiduohutuse seaduse § 47 lõikele 4, § 51 lõigetele 1 ja 2 ja 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 Kooli tn 25 // Lilli kinnisasja omanikule Minoret Miisna`le (isikukood 45703034211) (edaspidi ka teeniva kinnisasja omanik) Transpordiameti (edaspidi ka valitseva kinnisasja omanik) tehtud ettepanekust, peetud läbirääkimistest ja kinnisasja omaniku nõustumisest otsustan:

1. Seada reaalservituut Eesti Vabariigile kuuluva, Kliimaministeriumi valitsemisel ja Transpordiameti valduses oleva Häädemeeste tulepaak 894 kinnisasja igakordse omaniku kasuks juurdepääsu tagamiseks järgmiselt:
2. Teeniv kinnisasi: Kooli tn 25 // Lilli, asukohaga Pärnu maakond, Häädemeeste vald, Häädemeeste alevik, kinnisasja registriosa nr 1527806, katastriüksuse tunnus 21301:006:0071, sihtotstarve elamumaa 100%.
3. Valitsev kinnisasi: Häädemeeste tulepaak 894, asukohaga Pärnu maakond, Häädemeeste vald, Häädemeeste alevik, kinnisasja registriosa nr 3321150, katastritunnus 21301:006:0170, sihtotstarve transpordimaa 100%, riigi kinnisvara objekti kood KV1171).
4. Koormatava ala kogupindala ca 120 m² (Lisa 1 Reaalservituudi plaan Kooli 25_Lilli), piiratud asjaõiguste ruumiametite infosüsteemi kasutusala ruumikuju tunnus ID 1097188.
5. Tasu määramisel on aluseks Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ § 12 lõige 4 ja § 13 punkt 2, milliste kohaselt võib maa väärtusena kasutada maa maksustamishinda aktiivse turu puudumisel juhul, kui maa sihtotstarve vastab parimale kasutusele ja kinnisasja olemasolev või kavandatud kasutus on seotud üksnes tehnovõrgu ja -rajatise või teega ning § 23 lõige 4, mille järgi ei pea kasutuslepinguga koormamisel hindama kogu kinnisasja, vaid üksnes kasutuslepinguga koormatavat osa. Sama määruse § 25 lõike 2 punkti 1 kohaselt on muu turupõhine kasutustasu viis protsenti aastas kasutusse antava hoonestatud kinnisasja või selle osa väärtusest.

6. Kasutustasu maa maksustamishinna põhjal arvatuna on 44,40 eurot aastas (Maa- ja Ruumiameti maksustamishind $120 \text{ m}^2 \times 7,40 \times 5\%$).
7. Kuivõrd tegemist on riigile kuuluva kinnisasjaga ning avalikes huvides vajaliku rajatise teenindamisega, tegi Transpordiamet ettepaneku kokkuleppe saavutamisel juurdepääsu servituudi seadmise kasutustasu määramisel täiendavalt 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 630 eurot.
8. Transpordiameti hinnangul ei ole perioodilise iga-aastase kasutustasu menetlemine mõistlik, mistõttu esitas pakkumuse 20 aasta eest, edasise tasu maksmise kohustusega vastavalt kehtivale seadusele.
9. Eelnevast tulenevalt tasuda kinnisasja reaalservituudiga koormamise eest omanikule tasu kokku summas **1518 eurot** (20 aasta kasutustasu 888 eurot ja ühekordse summana 630 eurot). Tasu muutmise alused on esitatud punktides 10.10-10.11.
10. Reaalservituut seatakse alljärgnevatel tingimustel:
 - 10.1. reaalservituut seatakse valitseva kinnisasja igakordse omaniku kasuks;
 - 10.2. reaalservituut seatakse tähtajatult;
 - 10.3. valitseva kinnisasja igakordsel omanikul on õigus kasutada jalgsi (punktis 10.8 nimetatud juhul ka transpordivahendiga) teenival kinnisasjal olevat juurdepääsu ala, mis on lisas oleval plaanil (lisa 1 Reaalservituudi plaan Kooli 25_Lilli) tähistatud punase joonega;
 - 10.4. valitseva kinnisasja omanik kohustub reaalservituudist tulenevate õiguste teostamisel tegutsema heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud vältimaks teeniva kinnisasja omaniku vara ja õiguste kahjustamist ja vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid;
 - 10.5. valitseva kinnisasja omanik hüvitab tema poolt reaalservituudi teostamisega seotud tegevusest või tegevusetusest tuleneva teeniva kinnisasja omanikule ja/või kolmandatele isikutele tekitatud kahju;
 - 10.6. kui valitseva kinnisasja omanik või tema esindaja on sõidukiga liigeldes juurdepääsu ala või kinnisasja rikkunud ja tekitanud rööpad, siis kohustub ta need oma kuludega siluma ja pinnase taastama;
 - 10.7. valitseva kinnisasja omanik kohustub teostama suvisel perioodil vähemalt kaks korda aastas juurdepääsuala ala niitmist;
 - 10.8. kui valitseva kinnisasja omanik soovib juurdepääsuala kasutada transpordivahendiga, siis toimub pinnase tugevdamine ajutiselt paigaldatavate mattidega, eraldi tugevdatud pinnasteed sellele alale ei rajata. Ajutiselt paigaldatavate mattide paiknemise asukoht lepatakse omanikuga eraldiseisvalt kokku ja tehnika pöördearaadiusest tulenevalt võib pinnasmattide laotus jääda välja kokkulepitud servituudi alast;
 - 10.9. valitseva kinnisasja omanik kohustub punktis 10.8 nimetatud tööde järgselt ajutiselt paigaldatavad matid eemaldama ning pinnase korrastama;
 - 10.10. valitseva kinnisasja omanik tasub ette kasutustasu korruga 20 aasta eest ja 20 aasta möödumisel vastavalt kehtivale kinnisasja erakorralise hindamise korrale, maa maksustamishinnale/seonduvale maksukoormuse muutumise alusele;
 - 10.11. kasutustasu muutumise nõude tagamiseks kantakse märke kinnistusregistri registriossa;

- 10.12. teeniva kinnisasja omanik kohustub hoiduma tegevusest, mis takistab kokkulepitud juurdepääsu sihipärasest kasutamist, võimaldama juurdepääsu nii jalgsi, kui punktis 10.8 nimetatud juhul transpordivahendiga, liikumiseks kinnisasjale Häädemeeeste tulepaak 894, kui see on vajalik selle teenindamiseks või rekonstrueerimiseks vastavalt lisa 1 reaalservituudi plaanil ja käskkirjas nimetatud tingimustele;
 - 10.13. teeniva kinnisasja omanikul on õigus teenivat kinnisasja koormata piiratud asjaõigustega;
 - 10.14. reaalservituut lõpetatakse teeniva kinnisasja ja valitseva kinnisasja omanike kokkuleppel või kui tulepaak ei täida enam meresõiduohutuse seadusest tulenevat ülesannet.
11. Maade osakonna volitatud teenistujal allkirjastada reaalservituudi seadmise leping ja asjaõigusleping.
 12. Reaalservituudiga koormamise notariaalselt tõestatud lepingu sõlmimisega seotud kulud kannab Transpordiamet.
 13. Maade osakonnal korraldada notariaalselt tõestatud lepingu kandmine riigi kinnisvararegistrisse.

Käesolevat haldusakti on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul selle teatavaks tegemisest alates 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

Lisad:

1. Reaalservituudi plaan Kooli 25_Lilli;
2. Ruumikuju_1097188.