

Ene Kõiv
Transpordiamet
Valge tn 4/1
maantee@transpordiamet.ee

Teie 23.05.2025 nr nr 1.5-7/20208-3

Meie 03.07.2025 nr HAL-19/2025-1727

Transpordiameti vastuskiri Kaluri 37 RKASi poolse kasutustasu osas

Transpordiamet on avaldanud soovi koormata Riigi Kinnisvara ASile kuuluv Kaluri 37, Haapsalu kinnistu juurdepääsuservituudiga Holmi tulepaak 518 kinnistu kasuks.

Pooled on servituudi tingimuste osas läbirääkinud ja kokkuleppele on jõutud juurdepääsu asukoha osas. Kuid küsimusi on tekitanud RKASi poolt edastatud kasutustasu suurus. Käesolevaga täpsustame kasutustasu kujunemist.

RKASi juhatare poolt on kinnitatud vara koormamiseks normdokument, millest RKAS lähtub oma vara koormamisel servituutidega. Ühtlasi, on selle normdokumendi lisaks kasutustasu arvutamise metoodika. Lisame, et RKAS kui äriühing ei lähtu KAHOSes toodud arvestuse põhimõtetest.

Lähtudes RKAS metoodikast on kasutustasu arvutamise aluseks maa turuväärtus, oodatav tootlus ja proportsioon vastavalt omaniku enda vajadustest ja võimalustest servituudi ala ja kinnistu kasutamiseks, s.t et kas ja kui palju on mõjutatud kinnistu kasutamine omaniku enda poolt servituudi alaga seoses.

Kuna soov on koormata RKASile kuuluvat vara, siis RKAS lähtub koormamisel enda sisemistest protsessidest, omaniku poolt antud suunistest ning tulenevalt sellest on kujunenud ka RKAS vara koormamisel kasutustasu suurus.

Kasutussagedus võib olla Transpordiametil väike, kuid kinnistu omanikule on koormatis talumiseks olemas pidevalt ning peab sellega oma tegevustes arvestama. Kinnistu omanik peab tagama, et see ala oleks vaba ja juurdepääsetav, sinna ei saa planeerida ehitisi või haljastust. Seega toob servituudi ala kinnistu omanikule kaasa piirangud alaliselt. Samuti mõjutavad koormatis kinnisvara väärtust ning arendamisvõimalusi (tuues kaasa võimalikke lisakulutusi).

Kuna Holmi tulepaak 518 kinnistu vajab juurdepääsu alaliselt (seda ka pikemas perspektiivis), siis servituut toob kaasa koormatud kinnistu omanikule piirangud ja talumiskohustuse pikaks ajaks. Samuti tagab servituut juurdepääsu Holmi tulepaak 518 kinnistule ka kinnistu omaniku vahetuse järgselt.

Kaluri 37 kinnistu on riigile mittevajalik ja läheb arendusse. Kaluri 37 kinnistu osas on plaanis läbi viia detailplaneeringu menetlus selle ala ja piirkonna arendamiseks. Tulenevalt sellest peab arvestama, et tänane juurdepääsutee asukoht muutub detailplaneeringu käigus ning Holmi tulepaak 518 kinnistule tagatakse tõenäoliselt juurdepääs teisest kohast. See vajadus saab servituudi seadmisega tagatud ning juurdepääsu tagamine arendamise käigus ja sellega arvestamine toob kaasa Kaluri 37 omanikule lisakulu.

Vaadates üle kasutustasu arvestuse, siis täiendavate kokkulepete korral servituudi lepingus saame muuta omanikule mõju proportsiooni. Kuna tuleviku arenduse ja hoonestuse vaates on oluline tänast juurdepääsu tee asukohta muuta, siis lisaksime servituudi lepingusse kokkulepped servituudi muutmiseks juhuks kui detailplaneeringu käigus juurdepääsu tee asukoht muutub. Samuti kohustub kasutaja andma muutmiseks ja tee asukoha muutmiseks vajalikud nõusolekud. Samuti kokkuleppe servituudi lõpetamiseks ja kustutamiseks kui tulevikus on juurdepääsu tee avalikult kasutatav tee. Samuti ei ole Kaluri 37 kinnistu omanikul juurdepääsu tee seisukorra hoidmise ja hoolduskohustust.

Võttes aluseks eeltoodu ja uue alusinfo, siis kasutustasu suuruseks on 118 eurot aastas.

Käesolevale kirjale on lisatud reaalservituudi tingimused.

Lugupidamisega

Marko Pihelpuu
marko.pihelpuu@rkas.ee