

**Reaalservituudi seadmine Kasela kinnisasjale****1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

Osaühing LANDEKER esitas Maa-ametile 04.04.2023 taotluse (täpsustatud 19.04.2023 e-kirjaga ja 20.04.2023 telefoni teel) reaalservituudi seadmiseks riigile kuuluvale Harju maakonnas Kose vallas Saula külas asuvale Kasela kinnisasjale (kinnistu registriora nr 4740250, katastritunnus 33801:001:1620, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV66058, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 5,22 ha), mille valitsejaks on Keskkonnaministeerium ja volitatud asutuseks Maa-amet. Reaalservituuti taotletakse tee rajamiseks ja juurdepääsu tagamiseks Osaühingule LANDEKER kuuluvatele Harju maakonnas Kose vallas Saula külas asuvatele Suure-Kangrumäe (kinnistu registriora nr 8063050, katastritunnus 33701:001:0075, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 4,62 ha), Teedu (kinnistu registriora nr 3630950, katastritunnus 33801:001:0421, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 16 553 m²), Kuusiku (kinnistu registriora nr 13784602, katastritunnus 33701:002:0368, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 7762 m²) ja Hõõvleaasu (kinnistu registriora nr 3269302, katastritunnus 33701:002:0017, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 5472 m²) kinnisasjadele ning Rätsepa kinnistu registriora nr 4879102 koosseisu kuuluvale Rätsepa katastriüksusele (katastritunnus 33701:002:0102, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 13 275 m²). Juurdepääsutee jaoks vajaliku kasutusala ulatus Kasela kinnisasjal on ligikaudu 727 m² (servituudiala laiuseks on ligikaudu 6 meetrit).

Maa-ameti poolt 21.04.2023 koostatud hindamisaruande kohaselt on Kasela kinnisasjale seatava servituudi kasutustasu koos maamaksuga ümardatult 24 eurot aastas. Maa-amet tegi 10.05.2023 kirjaga nr 7-1/23/5993-4 Suure-Kangrumäe, Teedu, Kuusiku, Hõõvleaasu ja Rätsepa kinnisasjade omanikule ettepaneku määrata Kasela kinnisasjale seatava servituudi kasutustasuks kokku 24 eurot aastas ning edastas tutvumiseks servituudi tingimused ja kasutusala asendiplaani. Osaühing LANDEKER nõustus 11.05.2023 e-kirjaga servituudi seadmisega riigi poolt pakutud tingimustel.

Reaalservituut seatakse Suure-Kangrumäe, Teedu, Kuusiku, Hõõvleaasu ja Rätsepa kinnisasjade (edaspidi *valitsevad kinnisasjad*) kasuks Kasela kinnisasjale (edaspidi *teeniv kinnisasi*) juurdepääsutee rajamiseks.

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. Keskkonnaministri 05.03.2019 käskkirjaga nr 1-2/19/198 volitati Maa-ameti peadirektorit esindama Keskkonnaministeeriumi kui kinnisasja omanikku Keskkonnaministeeriumi 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 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 § 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. Antud juhul on pooled jõudnud kokkuleppele reaalservituudi asukohas ja tasus, mis katab ka servituudiala ulatusele vastava maamaksu summa.

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 § 28 punkti 4 kohaselt on riigivara valitseja kohustatud piiratud asjaõigusega koormamise lepingus sätestama kokkuleppe, et piiratud asjaõigusega koormamise tasu perioodilise maksmise kohustus kantakse valitseva kinnisasja kinnistusraamatu kinnistusregistri 3. jakku reaalkoormatisena riigi kasuks. RVS § 28 punkti 5 järgi sätestab riigivara valitseja piiratud asjaõigusega koormamise tasu kohta piiratud asjaõigusega koormamise lepingus kokkuleppe, mille kohaselt võib piiratud asjaõiguse tasu muutmist nõuda kolme aasta möödudes piiratud asjaõiguse tekkimisest ning uuesti kolm aastat pärast viimase tasu muutmist. Tasu muutmise nõude tagamiseks tuleb kanda vastav märge kinnistusraamatusse.

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

3. OTSUS

Lähtudes eeltoodust ja juhindudes RVS § 17 lõike 1 punktist 3, § 18 lõigetest 1 ja 5, § 18¹, § 19 lõikest 5, § 20 lõigetest 1 ja 2, § 21 lõike 1 punktidest 1 ja 3 kuni 6, § 26 lõigetest 1 ja 4, § 28 punktidest 4 ja 5, § 63 lõikest 1 ning kooskõlas AÕS § 156 lõikega 1, § 172 lõikega 1, § 179 lõikega 1, § 183 ja Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määrusega nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“, keskkonnaministri 28.04.2010 määrusega nr 14 „Keskkonnaministeeriumi valitsemisel oleva kinnisvara kasutamiseks andmise ja võõrandamise kord“ ning keskkonnaministri 05.03.2019 käskkirjaga nr 1-2/19/198 otsustan:

- 3.1. seada reaalservituut Keskkonnaministeeriumi valitsemisel olevale Harju maakonnas Kose vallas Saula külas asuvale Kasela kinnisasjale (kinnistu registriora nr 4740250, katastritunnus 33801:001:1620, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV66058, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 5,22 ha) osaühingule LANDEKER kuuluvate Harju maakonnas Kose vallas Saula külas asuvate Suure-Kangrumäe (kinnistu registriora nr 8063050, katastritunnus 33701:001:0075, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 4,62 ha), Teedu (kinnistu registriora nr 3630950, katastritunnus 33801:001:0421, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 16 553 m²), Kuusiku (kinnistu registriora nr 13784602, katastritunnus 33701:002:0368, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 7762 m²) ja Hõõvleaasu (kinnistu registriora nr 3269302, katastritunnus 33701:002:0017, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 5472 m²) kinnisasjade ning Rätsepa kinnistu registriora nr 4879102 koosseisu kuuluva Rätsepa katastriüksuse (katastritunnus 33701:002:0102, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 13 275 m²) igakordse omaniku kasuks.
- 3.2. reaalservituudi sisuks on teenivale kinnisasjale juurdepääsutee rajamine valitsevatele kinnisasjadele juurdepääsu tagamiseks. Koormatava ala pindala Kasela kinnisasjal on 727 m² ning selle asukoht on näidatud käesoleva korralduse lisaks oleval asendiplaanil (Lisa);
- 3.3. punktis 3.1 nimetatud kinnisasjale seatakse reaalservituut järgmistel tingimustel:
 - 3.3.1. reaalservituut seatakse tähtajatult, jättes riigile õiguse lõpetada leping olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil. Lepingu lõpetamine toimub asjaõigusseaduses sätestatud korras;
 - 3.3.2. valitsevate kinnisasjade igakordne omanik kohustub teeniva kinnisasja koormamise eest maksuma perioodilist tasu kokku 24 (kakskümmend neli) eurot aastas, s.o Suure-Kangrumäe kinnisasja omanik 4,80 eurot (neli eurot ja kaheksakümmend senti) aastas, Teedu kinnisasja omanik 4,80 eurot (neli eurot ja kaheksakümmend senti) aastas, Kuusiku kinnisasja omanik 4,80 eurot (neli eurot ja kaheksakümmend senti) aastas, Hõõvleaasu kinnisasja omanik 4,80 eurot (neli eurot ja kaheksakümmend senti) ja Rätsepa kinnisasja omanik 4,80 eurot (neli eurot ja kaheksakümmend senti), mis kantakse valitsevate

- kinnisasjade kinnistusraamatu kinnistusregistri 3. jakku reaalkoormatisena teeniva kinnisasja igakordse omaniku kasuks. Tasu maksmise kohustus algab piiratud asjaõiguse kandmisega kinnistusraamatusse ja lõpeb vastava kande kinnistusraamatust kustutamisega. Servituudi tasu makstakse arve alusel perioodiliselt kaks korda aastas, 1. juuliks ja 1. jaanuariks, järgneva perioodi eest ette. Tähtajaks 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;
- 3.3.3. teeniva kinnisasja igakordsel omanikul on turusituatsiooni muutumise korral õigus nõuda tasu muutmist kolme aasta möödudes piiratud asjaõiguse tekkimisest ning uuesti kolm aastat pärast viimase tasu muutmist. Tasu muutmise nõude tagamiseks tuleb kanda märke reaalkoormatisega samale järjekohale;
- 3.3.4. valitsevate kinnisasjade 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 valitsevate kinnisasjade omaniku õiguste teostamist;
- 3.3.6. valitsevate kinnisasjade omanik kohustub tagama juurdepääsutee hoolduse ning teeniva kinnisasja korrahoiu juurdepääsutee kasutamise seotud kasutusala ulatuses ning kandma kõik sellega seotud kulud;
- 3.3.7. valitsevate kinnisasjade omanik on kohustatud tee rekonstrueerimisest teavitama riiki kui teeniva kinnisasja omanikku. Juurdepääsutee ja kraavi ehitus-, rekonstrueerimis- või parandustööde tegemisel ei tohi vähendada riigivara väärtust ning eelnimetatud tööde tegemisel tuleb järgida ehitamisele ja ehitisele kehtestatud nõudeid;
- 3.3.8. juurdepääsutee ehitus-, rekonstrueerimis- või parandustööde teostamisel kasutusõiguse alal kohustub valitseva kinnisasja omanik kandma kõik ehitamisega seotud kulud ning ehitamisel arvestama teenival kinnisasjal kehtivate kitsendustega;
- 3.3.9. riigi omandis oleval maal kasvava metsa raadamiseks kasutusõiguse alas tuleb sõlmida leping Riigimetsa Majandamise Keskusega;
- 3.3.10. valitsevate kinnisasjade 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. valitsevate kinnisasjade omanik kohustub andma tagasivõetamatu nõusoleku kinnistu jagamise korral reaalservituudi ülekandmiseks sellisel, et reaalservituut jääb koormama vaid kinnistut, kus asub käesolevale korraldusele lisatud asendiplaanil näidatud kasutusala ja teistele kinnisasjadele reaalservituuti üle ei kanta;
- 3.3.12. valitsevate kinnisasjade 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: osatühing LANDEKER, Riigimetsa Majandamise Keskus