



KORRALDUS

30.08.2024 nr 1.1-3/24/664

Riigivara koormamine reaalservituudiga

Riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 19 lõike 1¹, § 21, § 26, § 28 alusel ja kooskõlas asjaõigusseaduse § 156 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 majandus- ja taristuministri 15.11.2021 käskkirjaga nr 227 „Volituse andmine Transpordiametile“ ja Transpordiameti peadirektori 08.02.2023 käskkirjaga nr 1.1-1/23/17 „Volituse andmine“ ning lähtudes taotlustes (Transpordiameti dokumendiregistris registreeritud taotlus nr 7.1-5/24/13924-1) antud kinnitusest, et käsitletava juurdepääsutee rajamisel on tegemist majanduslikult ja tehniliselt kõige otstarbekama võimalusega ning arvestades taotleja Riigi Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood 10788733, asukoht Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Tartu mnt 85, edaspidi valitseva kinnisasja omanik), taotlust koormata riigile kuuluvat kinnisasja reaalservituudiga, otsustan:

1. Annan otsustuskorras kasutamiseks ja reaalservituudiga koormamiseks tähtajatult ja tasu eest Eesti Vabariigi omandis, Kliimaministeeriumi valitsemisel ning Transpordiameti valduses oleva kinnisasja osa järgmiselt:

- 1.1. Järva maakonnas Paide linnas Paide linnas asuvale kinnisasjale, kinnistusosakonna registriosa nr 11363650, katastriüksus 15175 Paide-Mündi-Mäeküla tee L2, tunnus 56701:001:0045, juurdepääsutee rajamiseks ja kasutamiseks. Reaalservituudi ala vastavalt korralduse lisas 1 olevale plaanile, millele vastavad valitseva kinnisasja omaniku poolt esitatud maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed: PARI ID 354266.

- 1.1.1. Reaalservituudi ala suurus on 627 m². Kasutustasu bilansilise jääkmaksumuse põhjal arvatuna on 4,89 eurot aastas (bilansiline jääkmaksumus 0,26 eurot/ m² x 627 m² x 3%); maa maksustamishinna põhjal arvatuna on 13,17 eurot aastas (maksustamishind 0,70 eurot/ m² x 627 m² x 3%).

2. Reaalservituut seatakse järgmise kinnisasja kasuks:

- 2.1. Järva maakonnas Paide linnas Paide linnas, Järve tee 4, katastritunnus 56701:001:0709, kinnistusraamatu registriosa nr 16123750 (edaspidi *valitsev kinnisasi*).

3. Tasu määramisel on aluseks Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ § 23 lõike 6 koosmõjus RVS § 18¹ lg 2 p-ga 3 ja 5.

Tasumisele kuulub kasutustasu punktis 1.1 nimetatud kinnisasja osa eest summas 13,17 eurot aastas Transpordiameti poolt esitatud arve alusel.

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.

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.

4. Korralduses kirjeldatud valitseva kinnisasja igakordne omanik kohustub:

- 4.1. lubama teeniva kinnisasja omanikul või tema poolt volitatud isikul ilma täiendavate kooskõlastusteta teostada reaalservituudi alas vajalikke hooldetöid;
- 4.2. kasutama reaalservituudi ala koosõlas käesoleva lepinguga säästlikult ja heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks teeniva kinnisasja omaniku või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist mistahes viisil;
- 4.3. kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid;
- 4.4. hoidma juurdepääsuteed oma vahenditega ja omal kulul korras;
- 4.5. kandma juurdepääsutee kasutamisest tulenevat vastutust kolmandate isikute ees, mis on valitseva kinnisasja omaniku tegevuse või tegevusetuse otsene tagajärg.
- 4.6. juurdepääsutee ehitustööde vastuvõtmisel esitada Transpordiametile tööde digitaalsed teostusjoonised ja vastutama teostusjooniste õigsuse ja tegelikule olukorrale vastavuse eest. Kui selgub, et rajatis ei vasta teostusjoonistele, on valitseva kinnisasja omanik kohustatud 30 päeva jooksul oma kuludega tegema vajalikud ümberehitused vastavalt Transpordiameti ettekirjutisele;
- 4.7. vastutama esitatud maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmete õigsuse eest. Vastuolu korral loetakse õigeks Transpordiameti poolt kooskõlastatud projekt ja lepingule lisatud plaani reaalservituudi ala.
- 4.8. teavitama teeniva kinnisasja omanikku juurdepääsutee plaanilistest hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm (3) päeva enne tööde alustamist.

5. Juurdepääsutee tuleb ehitada vastavalt Transpordiameti 24.11.2023 kirjaga nr 7.1-2/23/20504-5 kooskõlastatud ja Transpordiametiga sõlmitud ristumiskohtade ehitamist käsitlevale lepingule nr 7.1-1/22/2336-4 ning vastavalt Adetex OÜ tööle nr 22-08-01 „Paide komandohoone, mahasõit riigiteelt 15175 Paide-Mündi-Mäeküla, põhiprojekt“. Projekti realiseerimisel tuleb arvestada järgneva informatsiooni ja nõuetega:

- 5.1. Juurdepääsutee omanik on esitanud maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed ja kinnitab reaalservituudi seadmise lepingus, et ruumikuju andmed vastavad korralduse lisas oleval plaanil tähistatud reaalservituudi alale.
- 5.2. Riigiteele rajatud ristumiskohad ja parklat läbiv juurdepääsutee peab olema välja ehitatud ja Transpordiametile üle antud enne valitseval kinnisasjal mistahes hoonele kasutusloa andmist. Transpordiameti haldusalas olevale maale rajatud, parklast komando juurde viiva tee hooldamise kohustuse peab võtma valitseva kinnisasja igakordne omanik.
- 5.3. Riigitee ja Transpordiameti haldusalas oleva parkla ning nende juurde kuuluvate rajatiste kahjustamine on keelatud. Juhul kui truubi paigutamise tulemusel kraavis seisva vee taseme tõusu tõttu kahjustatakse või ohustatakse riigiteed või riigile kuuluvat parklat, jätab Transpordiamet endale õiguse enne transpordimaa kasutusse andmist ja ehitatavate hoonete kasutusloa kooskõlastamist nõuda valitseva kinnisasja igakordselt omanikult riigivara säilimise eesmärgil truubi ümberpaigutamist olemasoleva kraavi põhja pinnast allpool paiknevale kõrgusele.

6. Lepingu lõppemisel võib valitseva kinnisasja omanik juurdepääsutee likvideerida ainult teeniva kinnisasja omaniku kirjalikul nõusolekul. 6 kuud enne lepingu ülesütlemist peab valitseva kinnisasja omanik pöörduma teeniva kinnisasja omaniku poole, et selgitada välja teeniva kinnisasja omaniku seisukoht rajatise säilitamiseks ja teehoiu kohustuse ülevõtmiseks või rajatise likvideerimiseks. Juhul kui teeniva kinnisasja omanik annab nõusoleku rajatise likvideerimiseks, kohustub valitseva kinnisasja omanik rajatise likvideerima ja taastama kasutusõiguse alal lepingu sõlmimisele eelnenud seisukorra omal kulul ilma teeniva kinnisasja omanikult täiendavat hüvitist saamata. Juhul, kui teeniva kinnisasja omanik ei anna nõusolekut rajatise likvideerimiseks, läheb rajatise omand ning kohustus teostada teehoidu üle teeniva kinnisasja omanikule, kusjuures valitseva kinnisasja omanikul ei ole õigust saada rajatise omandamise eest teeniva kinnisasja omanikult hüvitist.
7. Reaalservituudi sisuks on valitseva kinnisasja omanikule õiguse andmine käesolevas korralduses nimetatud teeniva kinnisasja osale juurdepääsutee ehitamiseks, kasutamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimise eesmärgil, vastavalt lisatud plaanile ja korralduses määratud tingimustele.
8. Vastavalt kinnistusraamatuseaduse § 36 esitatakse kinnistusosakonnale viide kandega seotud õiguse ruumiandmetele maakatastris, kui see on vajalik kande mõistmiseks. Viite asemel võib esitada katastrikaardi skeemi, kui ruumiandmete määramine maakatastris ei ole tehniliselt võimalik või on oluliselt raskendatud.
9. Riigivaraga seotud maksud tasub ning kõrvalkulud ja koormised kannab valitseva kinnisasja omanik proportsionaalselt reaalservituudi ulatusega.
10. Maade osakonna volitatud teenistujal allkirjastada reaalservituudi seadmise leping ja asjaõigusleping.
11. Kasutamiseks antav teeniva kinnisasja osa jääb valitseva kinnisasja omaniku ja Transpordiameti, kui riigivara valitsemiseks volitatud asutuse, kaasvaldusesse. Transpordiameti valdus ei ole reaalservituudi aladel mingil viisil piiratud.
12. Reaalservituudiga koormamise notariaalselt tõestatud lepingu sõlmimisega seotud kulud kannab õigustatud isik.
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 4, 11413 Tallinn) haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

juhataja
maade osakond