



KORRALDUS

09.04.2026 nr 1.1-3/26/231

Riigivara tasu eest kasutamiseks andmine ja kinnisasjade koormamine isikliku kasutusõigusega

Riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 14 lõike 2, § 19 lõike 1¹, § 20 lõike 2 ja § 26 lõike 4 ning kinnistusraamatuseaduse § 36 alusel ning 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 ning lähtudes taristuministri 24.12.2024 käskkirjast nr 1-2/24/533 „Volituse andmine Transpordiametile“ ja Transpordiameti strateegilise planeerimise teenistuse direktori peadirektori ülesannetes 02.01.2025 käskkirjast nr 1.1-1/25/2 „Volituse andmine“ ning aktsiaselts AQUA MARINA taotlusest (Transpordiameti dokumendiregistris registreeritud nr 8-4/26/1970-1):

1. Annan otsustuskorras kasutamiseks ja isikliku kasutusõigusega koormamiseks tähtajatult ja tasu eest Eesti Vabariigi omandis, Kliimaministeeriumi valitsemisel ning Transpordiameti valduses olevate kinnisasjade osad aktsiaselts AQUA MARINA (registrikood 10120426, asukoht Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Võru tn 176) edaspidi õigustatud isik, kasuks järgmiselt:

- 1.1. aadressil Pärnu maakonnas Pärnu linnas asuva Riia maantee T17 kinnisasja (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 7027750, katastritunnus 62508:035:0001, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV47632) 152 m² suuruse osa (pos 1) kergliiklustee rajamiseks vastavalt lisatud plaanile (Lisa 1 IKÕ seadmise plaan), piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemi (PARI) kasutusala ruumikuju tunnus ID 1076780.

- 1.1.1. Isikliku kasutusõiguse ala suurus on 152 m². Kasutustasu bilansilise jääkmaksumuse põhjal arvatuna on **8,16** eurot aastas (bilansiline jääkmaksumus 1,79 eurot/ m² x 152 m² x 3%); maa maksustamishinna põhjal arvatuna on 4,56 eurot aastas (maksustamishind 1,0 eurot/ m² x 152 m² x 3%).

- 1.2. aadressil Pärnu maakonnas Pärnu linnas asuva Liivi tee T1 kinnisasja (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 7117750, katastritunnus 62509:039:0005, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV47608) 567 m² suuruse osa (pos 1), PARI ID 1090995, kergliiklustee rajamiseks ja 573 m² suuruse osa tee (pos 2) sõidutee rajamiseks vastavalt lisatud plaanile (Lisa 2 IKÕ seadmise plaan) PARI ID 1076801.

- 1.2.1. Isikliku kasutusõiguse ala suurus on 567 m². Kasutustasu bilansilise jääkmaksumuse põhjal arvatuna on **30,45** eurot aastas (bilansiline jääkmaksumus 1,79 eurot/ m² x 567 m² x 3%); maa maksustamishinna põhjal arvatuna on 17,01 eurot aastas (maksustamishind 1,0 eurot/ m² x 567 m² x 3%).

- 1.2.2. Isikliku kasutusõiguse ala suurus on 573 m². Kasutustasu bilansilise jääkmaksumuse põhjal arvutatuna on **30,77** eurot aastas (bilansiline jääkmaksumus 1,79 eurot/ m² x 573 m² x 3%); maa maksustamishinna põhjal arvutatuna on 17,19 eurot aastas (maksustamishind 1,0 eurot/ m² x 573 m² x 3%).

Tasu määramisel on aluseks Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määrus nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“, mille § 23 lõike 6 järgi, kui turupõhine aastane kasutustasu kujuneb väiksemaks kui kümme eurot, määratakse kasutustasuks kümme eurot. Aluseks on Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määrus nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ koosmõjus RVS § 18¹ lg 2 punktiga 4.

Arvutatud kasutustasu punktis 1.1.1 on väiksem kui 10 eurot ja punktis 1.2.1 arvutatud kasutustasu on 30,45 eurot ning punktis 1.2.2 arvutatud kasutustasu on 30,77 eurot, seega kuulub tasumisele kasutustasu punktides 1.1-1.2 nimetatud kinnisasjade osade eest kokku summas **71,22** (10+30,45+30,77) eurot aastas Transpordiameti esitatud arve alusel.

Tähtajaks tasu mittemaksmise korral on riigivara valitsejal õigus nõuda viivist 0,05% viivitatud summast iga tasumisega viivitatud päeva eest kuni summa täieliku tasumiseni.

Turusituatsiooni muutumise korral on 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.

Kergliiklustee ja sõidutee edaspidi ühiselt nimetatud rajatis, lisad 1-2 edaspidi nimetatud kasutusõiguse ala.

2. Punktis 1.1.-1.2. nimetatud kasutusõiguse alad antakse kasutamiseks tingimusel, et õigustatud isik kohustub:
 - 2.1. tagama rajatise avaliku kasutamise;
 - 2.2. teostama rajatise korrashoidu vastavalt õigusaktidele oma vahenditega ja omal kulul;
 - 2.3. kasutama kasutusõiguse ala säästlikult ja heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks kinnisasja omaniku või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist mistahes viisil;
 - 2.4. mitte halvendama liiklust riigiteel, mis piirneb kasutusõiguse alaga ja lubama kinnisasja omanikul või tema poolt volitatud isikul ilma täiendavate kooskõlastusteta teostada riigitee kaitsevööndis teehoiu teostamist, s.h teha talihooldetöid, sildade-viaduktide hooldetöid, tee katte ja –peenarde remondi- ja hooldetöid, niita, teostada võsaraiet ja muid vajalikke töid;
 - 2.5. esitama Transpordiametile dokumendid rajatise teeregistrisse kandmiseks;
 - 2.6. andma põhjendatud seisukohti kasutusõiguse alale kavandatavate avalikes huvides olevate tehnovõrkude või -rajatiste ehitamise kohta;
 - 2.7. säilitama rajatisega seotud dokumendid (nt projekt, teostusjoonised jm dokumendid) lepingu kehtivuse perioodil;
 - 2.8. tagama vara majandusliku säilimise.
3. Kasutusõigus ei ole samal talituslikul eesmärgil üleantav kolmandale isikule ilma Transpordiameti nõusolekuta. Õigustatud isik võib anda riigivara kolmanda isiku kasutusse allkasutuslepingu alusel üksnes juhul, kui selleks on Transpordiameti nõusolek ja allkasutuslepingus lepatakse kokku lepingu avalikustamises avaliku teabe seaduse kohaselt.
4. Õigustatud isik võib lepingu üles öelda, teatades sellest teisele poolele ette vähemalt 6 kuud.

5. Kinnisasja omanik jätab endale õiguse lõpetada leping erakorraliselt olukorras, kus kasutamiseks antud kasutusõiguse ala on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.
6. Kinnisasja omanik saab lepingu ühepoolselt ennetähtaegselt lõpetada, teatades sellest teisele poolele ette 30 päeva, kui õigustatud isiku üle järelevalvet teostava asutuse ettekirjutus lepingu täitmise kohta on jäetud korduvalt täitmata või see takistab lepingu edasist täitmist või lepingu edasine täitmine võib põhjustada kahju kinnisasja omanikule või kolmandatele isikutele.
7. Lepingu lõppemisel võib õigustatud isik rajatise likvideerida ainult kinnisasja omaniku kirjalikul nõusolekul. 6 kuud enne lepingu ülesütlemist peab õigustatud isik pöörduma kinnisasja omaniku poole, et selgitada välja kinnisasja omaniku seisukoht rajatise säilitamiseks ja õigustatud isiku tehoiu kohustuse ülevõtmiseks või rajatise likvideerimiseks. Juhul kui kinnisasja omanik annab nõusoleku rajatise likvideerimiseks, kohustub õigustatud isik rajatise likvideerima ja taastama kasutusõiguse alal lepingu sõlmimisele eelnenud seisukorra omal kulul ilma kinnisasja omanikult täiendavat hüvitist saamata. Juhul, kui kinnisasja omanik ei anna nõusolekut rajatise likvideerimiseks, läheb rajatise omand ning kohustus teostada tehoidu üle kinnisasja omanikule, kusjuures õigustatud isikul ei ole õigust saada rajatise omandamise eest kinnisasja omanikult hüvitist.
8. Lepingu lõppemisel on õigustatud isik kohustatud tehoiu korraldamise kohustuse järjepidevuse tagamiseks kinnisasja omanikule üle andma kogu tehoiu korraldamisega seotud dokumentatsiooni. Rajatise ja dokumentide üleandmise kohta vormistatakse üleandmise-vastuvõtmise akt.
9. Rajatised tuleb ehitada vastavalt Transpordiameti 23.03.2023 kirjaga nr 7.1-2/23/5791-2 kooskõlastatud ja Weidenberg OÜ koostatud projektile nr 2017-16 „Pärnu teenindusjaam-tankla arhitektuurne ehitusprojekt“.
10. Transpordiametil on õigus nõuda isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu rikkumise korral õigustatud isikult leppetrahvi summas kuni 500 eurot. Leppetrahvi määramine ei vabasta õigustatud isikut isikliku kasutusõiguse seadmise lepingust tulenevate kohustuste täitmisest.
11. Isikliku kasutusõiguse sisuks on õigustatud isikule õiguse andmine korralduses nimetatud kasutusõiguse alale rajatise (kergliiklustee ja sõidutee) ehitamiseks, omamiseks, avalikuks kasutamiseks ja tehoiu korraldamiseks talitluse tagamise eesmärgil. Isikliku kasutusõiguse lepingu lahutamatuks lisaks lugeda lisatud plaanid ning korralduses määratud tingimused.
12. Õigustatud isik vastutab PARI andmete õigsuse eest. Vastuolu korral loetakse õigeks Transpordiameti poolt kooskõlastatud projekt ja lepingule lisatud plaanide kasutusõiguse alad.
13. Riigivaraga seotud maksud tasub ning kõrvalkulud ja koormised kannab õigustatud isik proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega.
14. Transpordiamet ja õigustatud isik vormistavad riigivaraseaduse § 24 lõike 2 kohaselt digitaalselt allkirjastatud riigivara valduse üleandmise-vastuvõtmise akti viieteistkümne (15) tööpäeva jooksul arvates notariaalse lepingu sõlmimisest.
15. Isikliku kasutusõigusega koormamise notariaalselt tõestatud lepingu sõlmimisega seotud kulud kannab õigustatud isik.

16. Maade osakonna volitatud teenistujal allkirjastada isikliku kasutusõiguse leping ja asjaõigusleping.
17. Maade osakonnal korraldada lepingu kandmine riigi kinnisvararegistrisse vastavalt RVS-le.

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)
Sülvi Seppel-Hüvonen
juhataja
maade osakond