ASUTUSESISESEKS KASUTAMISEKS
Märge tehtud: 27.11.2024
Juurdepääsupiirang kehtib kuni: 26.11.2099
Alus: AvTS § 35 lg 1 p 12
Teabevaldaja: Maa-amet

MAA-AMET

KORRALDUS

27. november 2024 nr 1-17/24/2330

Reaalservituudi seadmine Lepa tn 5a kinnisasjale

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

[redacted] esitas Maa-ametile 21.10.2024 taotluse reaalservituudi seadmiseks riigile kuuluvale Jõgeva maakonnas Mustvee vallas Avinurme alevikus asuvale Lepa tn 5a kinnisasjale (katastritunnus 48601:001:0236, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 18 527 m^2), mille valitseja on Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ning volitatud asutus Maa-amet. Reaalservituuti taotletakse ligipääsu tagamiseks [redacted] kuuluvale [redacted], sihtotstarve elamumaa, pindala 3162 m^2).

Juurdepääsutee jaoks vajaliku kasutusala ulatus Lepa tn 5a kinnisasjal on ligikaudu 423 m² (servituudiala laiuseks on ligikaudu 4 meetrit). Kasutusala on kantud piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemi (PARI) kasutusala ruumikuju tunnusega ID 516624.

Maakatastri andmete kohaselt jääb servituudi ala elektripaigaldiste kaitsevööndittesse, kus tuleb arvestada ehitusseadustikust tulenevate piirangutega.

Maa-ameti poolt 11.11.2024 koostatud hindamisaruande kohaselt on Lepa tn 5a kinnisasjale seatava servituudi kasutustasu koos maamaksuga ümardatult 16 eurot aastas. Maa-amet tegi 14.11.2024 kirjaga nr 7-1/24/12938-2 Jaama tn 21 kinnisasja omanikule ettepaneku määrata Lepa tn 5a kinnisasjale seatava servituudi kasutustasuks 16 eurot aastas ning edastas tutvumiseks servituudi tingimused ja kasutusala asendiplaani. [redacted] 20.11.2024 nõustus servituudi seadmisega riigi poolt pakutud tingimustel.

Reaalservituut seatakse Jaama tn 21 kinnisasja (edaspidi valitsev kinnisasi) kasuks Lepa tn 5a kinnisasjal (edaspidi teeniv kinnisasi) asuva juurdepääsutee kasutamiseks.

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. Regionaalministri 14.08.2023 käskkirjaga nr 128 volitati Maa-ameti peadirektorit esindama Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi kui kinnisasja omanikku Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 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 § 18^1 lõike 1 punktile 1 koostab kinnisasja kasututusse andmisel vastava kutsetunnistusega hindaja turupõhise kasutustasu määramiseks hindamisaruande. RVS § 18^1 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 kasutamisõiguse 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, §-st 18[1], § 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, §-ga 183 ja Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määrusega nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ ning regionaalministri 14.08.2023 käskkirjaga nr 128 otsustan:

3.1. seada reaalservituut Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi valitsemisel olevale Jõgeva maakonnas Mustvee vallas Avinurme alevikus asuvale Lepa tn 5a kinnisasjale (kinnistu registriosa nr 14111750, katastritunnus 48601:001:0236, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV81511, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 18 527 m^2) [redacted] kuuluva [redacted], sihtotstarve elamumaa, pindala 3162 m^2) igakordse omaniku kasuks;

3.2. reaalservituudi sisuks on teenival kinnisasjal asuva juurdepääsutee kasutamine valitsevale kinnisasjale juurdepääsu tagamiseks. Koormatava ala asukoht ja ulatus Lepa tn 5a kinnisasjal on näidatud piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis ruumiandmete tunnusega ID 516624, mille väljavõte on lisatud käesolevale korraldusele (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. valitseva kinnisasja igakordne omanik kohustub teeniva kinnisasja koormamise eest maksma perioodilist tasu 16 (kuusteist) eurot aastas, mis kantakse valitseva kinnisasja 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 märge reaalkoormatisega samale järjekohale;

3.3.4. valitseva kinnisasja 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 valitseva kinnisasja omaniku õiguste teostamist;

3.3.6. riigi omandis oleva teeniva kinnisasja puhul kohustub valitseva kinnisasja omanik tagama servituudiala hoolduse ning teeniva kinnisasja korrashoiu servituudiala ulatuses ning kandma kõik sellega seotud kulud. Juhul, kui riik võõrandab teeniva kinnisasja eraomandisse, siis eraomandis oleva teeniva kinnisasja puhul kohustuvad valitseva kinnisasja omanik ja teeniva kinnisasja omanik tagama ühiselt servituudiala hoolduse ning teeniva kinnisasja korrashoiu ühiselt kasutatava servituudiala ulatuses. Servituudiala hoolduse ja korrashoiukulu kantakse valitseva kinnisasja omaniku ja teeniva kinnisasja omaniku poolt vastavalt saadavale kasule, st et teeniva kinnisasja omanik kannab servituudiala hoolduse ja korrashoiukulusid ühiselt valitseva kinnisasja omanikuga ulatuses, mida teeniva kinnisasja omanik servituudialast kasutab;

3.3.7. valitseva kinnisasja omanik on kohustatud tee rekonstrueerimisest teavitama riiki kui teeniva kinnisasja omanikku. Juurdepääsutee 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. kasvava metsa raadamiseks kasutusõiguse alas tuleb teavitada Maa-ametit ning seejärel sõlmida kokkulepe Riigimetsa Majandamise Keskusega;

3.3.10. valitseva kinnisasja 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. valitseva kinnisasja omanik kohustub andma tagasivõetamatu nõusoleku kinnistu jagamise korral reaalservituudi ülekandmiseks selliselt, et reaalservituut jääb koormama vaid kinnistut, kus asub kasutusala ja teistele kinnisasjadele reaalservituuti üle ei kanta;

3.3.12. valitseva kinnisasja 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: [redacted], Riigimetsa Majandamise Keskus, Mustvee Vallavalitsus