

**KINNISVARAOSAKOND  
JUHATAJA  
KÄSKKIRI**

(digitaalallkirja kuupäev) nr 9-49/189

**Reaalservituudi seadmine Taali metskond 5 kinnisasjale  
(Kopli tuulik 2 kinnisasja kasuks)**

Osäühing Karistaale, osäühing Oks Trading ja osäühing Metsagrupp juhatause liige Urmas Rahnel esitas 21.07.2025 taotluse reaalservituudi seadmiseks riigile kuuluvale Pärnu maakonnas Pärnu linnas Põlendmaa külas olevale Taali metskond 5 kinnisasjale (katastritunnus 56801:005:0277), mille valitseja on Kliimaministeerium ja volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus.

Osäühing Karistaale, osäühing Oks Trading ja osäühing Metsagrupp soovivad vastavalt Pärnu linnavolikogu 15.05.2025 otsusele nr 16 „Pärnu linna tuuleenergeetika eriplaneeringu kehtestamine“ ehitada nende kaasomandis olevale Kopli tuulik 2 kinnisasjale (katastritunnus 62401:001:3498) tuulikud selliselt, et labad ulatuvad Taali metskond 5 kinnisasja kohale. Projektlahendus on RMK poolt kooskõlastatud.

Metsaseaduse § 58 ning riigivaraseaduse § 18 lg 1 ja § 28 p 1 kohaselt antakse kinnisasi teise isiku kasutusse vähemalt turupõhise kasutustasu eest. Piiratud asjaõigusega koormamise eest tasutakse perioodiliste maksetena või ühekordse maksena.

Osäühing Karistaale, osäühing Oks Trading ja osäühing Metsagrupp esindaja on tutvunud servituudi seadmisega riigi poolt pakutud tingimustel ja nõustub tasu tasuma perioodiliste maksetena 38 eurot aastas.

Reaalservituut (üleehitusservituut) seatakse Kopli tuulik 2 kinnisasja (edaspidi *valitsev kinnisasi*) igakordse omaniku kasuks Taali metskond 5 kinnisasjale (edaspidi *teeniv kinnisasi*). Reaalservituudiga koormatava ala suurus on 14 089 m<sup>2</sup>.

Taali metskond 5 kinnisasja kinnistusraamatu registriosa nr 2939106 III jakku on sisse kantud isiklik kasutusõigus Elering AS (registrikood 11022625), Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857), Energy Estonia OÜ (registrikood 16269106), SW Metsatuul OÜ (registrikood 16069235) kasuks ning reaalservituut kinnistu nr 2440806, 18361950, 108406, 2541706 igakordse omaniku kasuks.

Tulenevalt eeltoodust ja juhindudes riigivaraseaduse § 2 lõikest 4, § 18 lg 1, § 28 p 1, metsaseaduse § 56 lõike 1 punktist 2, § 58, kooskõlas asjaõigusseaduse § 156 lõikega 1, § 172 lõikega 1, § 179 lõikega 1, § 183, kliimaministri 03.07.2023 määrusega nr 36 „Keskkonnaministri määruste muutmine seoses Keskkonnaministeeriumi ümberkorraldamisega Kliimaministeeriumiks“ muudetud 28.04.2010 määrusest nr 14 "Kliimaministeeriumi valitsemisel oleva kinnisvara kasutamiseks andmise ja võõrandamise kord“, keskkonnaministri 11.05.2021 käskkirjast nr 1-2/21/234 „Volituste andmine“, RMK juhatause 11.03.2025 otsuse nr 1-32/53 „RMK kinnisvaraosakonna põhimäärus“ punktist 2.2.9,

RMK juhatuse 02.04.2024 otsuse nr 1-32/29 „Volituste andmine vara kasutusse andmise otsustamiseks“ punktist 1.4 ning esitatud taotlusest

1. S e a d a reaalservituut riigile kuuluvale Riigimetsa Majandamise Keskuse (edaspidi nimetatud *RMK*) kasutuses olevale teenivale kinnisasjale, mille kinnistu registriosa nr 2939106, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV5372, katastritunnus 56801:005:0277, sihtotstarve maatulundusmaa, asukoht Pärnu maakond, Pärnu linn, Põlendmaa küla, Taali metskond 5, pindala 28103931 m<sup>2</sup>

valitseva kinnisasja kinnistu registriosa nr 151206, katastritunnus 62401:001:3498, sihtotstarve tootmiskraat, asukoht Pärnu maakond, Pärnu linn, Põlendmaa küla, Kopli tuulik 2, pindala 29657 m<sup>2</sup> igakordse omaniku kasuks.

2. Reaalservituudi sisuks on teeniva kinnisasja kasutamine selliselt, et valitseva kinnisasja igakordsel omanikul on õigus paigaldada ja omada valitseval kinnisasjal elektrituulikut selliselt, et selle labad (sõltuvalt tuule suunast) ulatuvad teeniva kinnisasja kohal olevasse õhuruumi minimaalsel kõrgusel 70 meetrit maapinnast. Teeniva kinnisasja omanik nõustub selle tagamiseks puude raadamisega servituudi alal, samuti kohustub teeniva kinnisasja igakordne omanik taluma valitseval kinnisasjal paikneva elektrituuliku labade tööst kaasnevat kõikvõimalikku mõju (sh infraheli, müra ja vibratsioonid ning elektrituuliku liikuvate labade tekitatavat varju) kuni elektrituuliku eluaja lõpuni.

3. Koormatava ala pindala teenival kinnisasjal on 14 089 m<sup>2</sup> ja asukoht on näidatud piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis ruumiandmete tunnusega ID 863113 ning mille kasutusala plaan on lisatud käesolevale käskkirjale.

4. Reaalservituut seada järgmistel tingimustel:

- 4.1. reaalservituut seatakse tähtajatult, jättes riigile õiguse leping lõpetada olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil. Lepingu lõpetamine toimub asjaõigusseaduses sätestatud korras;
- 4.2. valitseva kinnisasja omanik kohustub teeniva kinnisasja kasutamise eest tasuma 38 eurot aastas, millele lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud korras ja suurus. Tasu maksmise kohustus kantakse valitseva kinnisasja kinnistusraamatu kinnistusregistri 3. jakku reaalkoormatisena teeniva kinnisasja igakordse omaniku kasuks. Tasu maksmise kohustus algab servituudi kandmisest kinnistusraamatusse ja lõpeb vastava kande kinnistusraamatust kustutamisega;
- 4.3. tasu makstakse RMK poolt esitatud arve alusel üks kord aastas 15. detsembriks järgneva perioodi eest ette. Tähtjaks tasu mittemaksmise korral on valitseva kinnisasja omanik kohustatud maksma viivist 0,15 % tähtjaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest kuni summa täieliku tasumiseni;
- 4.4. teeniva kinnisasja igakordsel omanikul on õigus nõuda tasu muutmist kolme aasta möödudes piiratud asjaõiguse tekkimisest ning uuesti kolm aastat pärast viimase tasu muutmist vastavalt ametlikult avaldatud tarbijahinnaindeksi muutusele, kuid mitte rohkem kui kolm protsenti (3%) korraga. Tasu muutmise nõude tagamiseks tuleb kanda märke reaalkoormatisega samale järjekohale. Tasu muutmisega seotud kulud tasub valitseva kinnisasja omanik;
- 4.5. juhul, kui valitsev kinnisasi võõrandatakse, teatab sellest endine omanik RMK-d viivitamata;
- 4.6. RMK ei hüvita valitseva kinnisasja omanikule reaalservituudi alal tehtud kulutusi;
- 4.7. valitseva kinnisasja omanikul on kohustus:
  - 4.7.1. kasutada kasutusala sihipäraselt, teostada omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud elektrituuliku labade remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks;

- 4.7.2. tasuda koormatava ala kasutamise seotud maksud (maamaks), kõrvalkulud ning koormised proportsionaalselt kasutusala ulatusele RMK vastava arve alusel, selles ettenähtud summas ja korras;
- 4.7.3. järgida koormataval alal kõiki seadusest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi ning täita koormataval alal kõiki keskkonnanõudeid;
- 4.7.4. kasvava metsa raie vajadusel pöörduda kirjalikult RMK Edela regiooni poole (e-posti aadress [edela.regioon@rmk.ee](mailto:edela.regioon@rmk.ee)) raieks vajaliku dokumentatsiooni vormistamiseks ja raie tööde korraldamiseks vähemalt 60 päeva enne tööde alustamist kirjalikult või elektrooniliselt. Raieks vajalike toimingute tegemiseks esitada kasutatava ala piiride asukohad digitaalsel kujul DWG formaadis failina (koordinaatide süsteem L-EST97). Raie toimub tööde teostaja ja RMK vahel täiendavalt sõlmitava võlaõigusliku raielepingu alusel. Enne raie töödega alustamist peavad taotleja poolt olema tähistatud raieala piirid või märgitud raiutavad puud;
- 4.7.5. hüvitada RMK-le kasutusõiguse alal kasvava metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine) juhul kui raie teostatakse valitseva kinnisasja omaniku soovil ja töid teostab RMK;
- 4.7.6. raiutud metsamaterjal kuulub riigile (RMK-le);
- 4.7.7. sõlmida teeniva kinnisasja omanikuga kokkuleppe, mille kohaselt võib teeniva kinnisasja omanik vajadusel koormata sama servituudiala teiste sarnaste reaalservituutidega või tehnovõrkudega seotud isiklike kasutusõigustega, kui see ei takista käesoleva servituudi teostamist ja valitseva kinnisasja omanik on täiendava servituudi seadmiseks andnud omapoolse kooskõlastuse;
- 4.7.8. anda tagasivõetamatu nõusolek teeniva kinnisasja jagamise korral reaalservituudi ülekandmiseks selliselt, et reaalservituut jääb koormama vaid kinnisasja, kus asub kasutusala ning teistele kinnisasjadele reaalservituuti üle ei kanta;
- 4.8. teeniva kinnisasja igakordsel omanikul on kohustus ja õigus:
- 4.8.1. hoiduda igasugusest tegevusest, mis takistab valitseva kinnisasja igakordsel omanikul kasutusala sihipärasest kasutamisest;
- 4.8.2. järgida koormataval alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi;
- 4.8.3. kasutada servituudi ala tingimusel, et ta ei kahjusta seda ega takista valitseva kinnisasja omaniku õiguste teostamist.

5. Reaalservituudi seadmise leping tuleb sõlmida kuue kuu jooksul arvates käesoleva käskkirja andmisest.

6. Reaalservituudiga koormamise lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub valitseva kinnisasja omanik.

7. Kinnisvaraosakonna maaõiguse spetsialistil sõlmida riigi nimel servituudi leping ning sõlmitud leping salvestada registritesse vastavalt kehtivale korrale.

Käesoleva käskkirja peale on võimalik esitada vaie RMK-le haldusmenetluse seaduses sätestatud tähtajal, tingimustel ja korras või kaebus halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtajal, tingimustel ja korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Karl Mänd  
Juhataja

Jaotuskava: Edela regioon, Margit Adamson, Osühing Karistaale, osühing Oks Trading ja osühing Metsagrupp