



KORRALDUS

21. veebruar 2023 nr 1-17/23/439

Isikliku kasutusõiguse seadmine Hustleri kinnisasjale

Riigimetsa Majandamise Keskus (edaspidi *RMK*) pöördus Maa-ameti poole 02.11.2022 kirjaga nr 3-1.1/2022/5556 seoses Lääne-Viru maakonnas Haljala vallas Annikvere külas asuva Hustleri kinnisasjaga (kinnistu registriora nr 4666531, katastritunnus 88702:002:0155, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV18503, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 55,27 ha), mille valitsejaks on Keskkonnaministeerium ja volitatud asutuseks Maa-amet. RMK teatas, et Hustleri kinnisasi jääb RMK valduse olevate Loobu metskond 402 (katastritunnusega 88701:001:0856) ja Loobu metskond 401 (katastritunnusega 88702:002:0229) kinnisasjade vahele ja RMK soovib tagada oma valduste vahel liikumisvõimaluse vastavalt kirjale lisatud skeemile. Hustleri kinnisasja võõrandamise korral soovib RMK kinnisasja eelnevat koormamist tähtajatu ja tasuta piiratud asjaõigusega RMK kasuks.

Hustleri kinnistu registriora nr 4666531 III jakku on 19.02.2008 sisse kantud kasutusvaldus tähtajaga 15 aastat OÜ Biloba kasuks. OÜ Biloba esitas Maa-ametile 18.11.2022 taotluse Hustleri kinnisasja omandamiseks. Maa-amet teavitas RMK-d 01.12.2022 kirjaga nr 7-1/22/18722-2 kasutusvaldaja soovist Hustleri kinnisasja omandamiseks ning palus RMK-l täpsustada soovitud juurdepääsu asukohta. RMK edastas 05.12.2022 kirjaga nr 3-1.1/2022/5556 Maa-ametile täpsustatud juurdepääsu kasutusala asukoha ettepaneku Hustleri kinnisasja lõunapoolse piiri äärest. Juurdepääsuks vajaliku ala laiuseks on Hustleri kinnisasjal määratud 10 m ning koormatava ala pindala Hustleri kinnisasjal on ligikaudu 1752 m².

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.

Asjaõigusseaduse (edaspidi *AÕS*) § 225 lõike 1 kohaselt koormab isiklik kasutusõigus kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele realservituudile. Tulenevalt AÕS §-st 228 kohaldatakse lisaks paragrahvides 225-227 sätestatudle isiklikule kasutusõigusele realservituudi vastavaid sätteid.

Hustleri kinnisasi on koormatud kasutusvaldusega. AÕS § 173 lõikest 4 ja § 228 tulenevalt on kinnisasja omanikul õigus kasutusvaldusega koormatud kinnisasja isikliku kasutusõigusega koormata ainult kasutusvaldaja nõusolekul. Maa-amet küsis 16.12.2022 kirjaga nr 7-1/22/18722-4 Hustleri kinnisasja kasutusvaldaja OÜ Biloba nõusolekut Hustleri kinnistu koormamiseks isikliku kasutusõigusega. OÜ Biloba esindaja Koit Tõnisson nõustus 03.01.2023 e-kirjaga Hustleri kinnisasja koormamisega isikliku kasutusõigusega.

Arvestades RMK vajadust tagada liikumisvõimalus Loobu metskond 402 ja Loobu metskond 401 kinnisasjade vahel, siis on põhjendatud Hustleri kinnisasjale selle võõrandamise korral seada tasuta tähtajatu isiklik kasutusõigus Eesti Vabariigi kasuks RMK kaudu. Maa-amet edastas 05.01.2023 kirjaga nr 7-1/22/18722-6 käesoleva korralduse eelnõu RMK-le kooskõlastamiseks. RMK kooskõlastas korralduse eelnõu 14.02.2023 kirjaga nr 3-1.1/2022/5556.

Lähtudes eeltoodust ja juhindudes RVS § 4 lõikest 1, § 17 lõike 1 punktist 3, § 18 lõike 2 punktist 7, § 19 lõikest 5, § 20 lõikest 1, § 23 lõikest 1, § 63 lõikest 1 ning AÕS § 225 lõikest 1 ning keskkonnaministri 05.03.2019 käskkirjast nr 1-2/19/198 otsustan:

1. seada Hustleri kinnisasja võõrandamisel Eesti Vabariigi kasuks tasuta tähtajatu isiklik kasutusõigus Lääne-Viru maakonnas Haljala vallas Annikvere külas asuval Hustleri kinnisasjale (kinnistu registriosa nr 4666531, katastritunnus 88702:002:0155, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV18503, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 55,27 ha);
2. isikliku kasutusõiguse sisuks on Hustleri kinnisasja kasutamine RMK volitatud valitsemisel olevate Loobu metskond 402 (katastritunnusega 88701:001:0856) ja Loobu metskond 401 (katastritunnusega 88702:002:0229) kinnisasjade vahel liikumisvõimaluse tagamiseks. Koormatava ala pindala Hustleri kinnisasjal on ligikaudu 1752 m² ning selle asukoht on näidatud käesoleva korralduse lisaks oleval asendiplaanil (Lisa);
3. punktis 1 nimetatud kinnisasjale seatakse kinnisasja võõrandamisel isiklik kasutusõigus Eesti Vabariigi kasuks järgmistel tingimustel:
 - 3.1 isiklik kasutusõigus seatakse tasuta ja tähtajatult;
 - 3.2 kasutusõiguse omanikul on õigus kasutusala kasutada ööpäevaringselt kõikide sõidukite ja tehnikaga, sealhulgas metsaveotraktorite ja metsaveokitega;
 - 3.3 koormatava kinnisasja igakordsel omanikul ja õiguslikul alusel kasutajal on õigus kasutusala kasutada tingimusel, et ta ei kahjusta kasutusala ega takista kasutusõiguse omaniku õiguste teostamist;
 - 3.4 kasutusõiguse omanik kohustub tagama kasutusala hoolduse ning kandma kõik sellega seotud kulud;
 - 3.5 isikliku kasutusõiguse seadmisega seotud notaritasu ja riigilõivu kulud tasub RMK;
4. määrata isikliku kasutusõiguse riigivara valitsejaks Keskkonnaministeerium ja volitatud asutuseks Riigimetsa Majandamise Keskus (registrikood 70004459, Mõisa, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, 45403), kes korraldab vajalike kannete tegemise riigi kinnisvararegistris;
5. isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu sõlmimise ning asjaõigusliku kokkuleppe kandmise kinnistusraamatusse korraldab Maa-amet.

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: RMK, OÜ Biloba