TRANSPORDIAMET

KÄSKKIRI

05.11.2026 nr 1.1-1/26/147

Kinnisasja koormamine isikliku kasutusõigusega
Eesti Vabariigi kasuks

Riigivaraseaduse § 4 lõike 1, asjaõigusseaduse § 225 ja ehitusseadustiku § 94 alusel ning kooskõlas kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) § 1 lõikega 4, § 4 lõikega 1 punktiga 8, § 23 lõikega 2 ja § 15 lõikega 3, taristuministri 24.12.2024 käskkirjaga nr 1-2/24/533 „Volituse andmine Transpordiametile“ ja Transpordiameti strateegilise planeerimise teenistuse direktori peadirektori ülesannetes 02.01.2025 käskkirjaga nr 1.1-1/25/2 „Volituse andmine“ ning lähtudes Haapsalu Linnavolikogu 27.09.2024 otsusest nr 162 ja kinnisasja omanikuga Arvo Saar`ega (isikukood 35101164710, *edaspidi ka kinnisasja omanik*) peetud läbirääkimistest koormata Kemo kinnisasi (registriosa nr 183732) isikliku kasutusõigusega Eesti Vabariigi (*edaspidi õigustatud isik*) kasuks ja kinnisasja omaniku nõustumisest otsustan:

1. Koormata isikliku kasutusõigusega Eesti Vabariigi kasuks Transpordiameti (registrikood 70001490, Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Valge tn 4/1) kaudu kinnisasja omanikule Arvo Saar `ele (isikukood 35101164710), kuuluv Lääne maakonnas, Haapsalu linnas, Rohukülas asuv kinnisasi Kemo, kinnistusosakonna registriosa nr 183732, katastritunnus 18401:001:1107. Kasutusõiguse ala on eratee, suurusega ca 2246 m^2, mis võetakse avalikuks kasutamiseks jäätee teenindamise eesmärgil, vastavalt lisatud plaanile (Lisa 1 IKO seadmise plaan Kemo), piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemi (PARI) kasutusala ruumikuju tunnus ID 1128258.

2. Haapsalu Linnavolikogu 27.09.2024 otsusega nr 162 on kehtestatud Haapsalu linna üldplaneering 2030+. Üldplaneeringu kohaselt tuleb Rohuküla sadama arendamisel muu hulgas tagada avalikkusele avatud jääteele peale- ja mahasõidud ning avalik juurdepääs neile. Sellega seoses on kõnealune teelõik üldplaneeringus määratud perspektiivseks avaliku kasutusega erateeks.

   Eratee võib määrata avalikku kasutusse, kui esineb üks või mitu järgnevat asjaolu:
   - tee on vajalik teenindamaks avalikult kasutatavat objekti, mis eeldab juurdepääsu mootorsõidukiga;
   - võimalik kinnisasja avalikes huvides omandamise vajadus eramaadel, seoses avalike teede rajamise või laiendamisega, on kantud üldplaneeringu joonistele ja kaardirakendusse.

3. Kuivõrd tegemist on avalikes huvides jääteed teenindava erateega, tegi Transpordiamet ettepaneku kohaldada juurdepääsutee kasutusõiguse tasu määramisel täiendavalt KAHOS § 23 lõiget 2 ja § 15 lõiget 3, et saavutada kokkulepe tee avalikku kasutusse andmiseks. KAHOS § 23 lõike 2 kohaselt on kinnisasja omandamise tasu kiirmenetluses võrdne Statistikaameti

avaldatud tehingule eelneva aasta 0,3-kordse keskmise brutokuupalgaga ehk 650 euroga. KAHOS § 15 lõike 3 kohaselt on motivatsioonitasu vähemalt Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta 0,8-kordne keskmine brutokuupalk ehk 1722 eurot.

4. Eelnevast tulenevalt tasuda kinnisasja isikliku kasutusõigusega koormamise eest omanikule kokkuleppe saavutamise eest KAHOS § 23 lg 2 kohaselt ühekordse summana 650 eurot ning KAHOS § 15 lg 1 ja 3 kohaselt ühekordse summana 1722 eurot. Kokku tasuda **2372 eurot**.

5. Isiklik kasutusõigus seatakse järgmistel tingimustel:

   5.1. Isiklik kasutusõigus seatakse erateele vastavalt lisatud plaanile (Lisa 1 IKO seadmise plaan Kemo).
   5.2. Isiklik kasutusõigus annab õigustatud isikule õiguse kasutada koormatavat kinnisasja ulatuses, mis on vajalik eratee avalikuks kasutamiseks jäätee teenindamise eesmärgil.
   5.3. Isiklik kasutusõigus seatakse kümneks (10) aastaks. Kasutusõigust võib teostada üksnes jäätee olemasolul ajavahemikul 01.12 - 31.03.
   5.4. Jäätee rajamise ja kasutamise ajal võtab TRAM üle kõik teeomaniku kohustused ja õigused s.h tagab teehoiu korraldamise, s.h lumelükkamine, liikluskorraldus, teele sattunud prügi eemaldamine, vajadusel lumetõkete rajamine jms. Tupiktee lõpus tagab TRAM ümberpööramiskoha enne jääteele pealesõitu.
   5.5. Avaliku tee teenindusmaa ulatus on olemasoleva teekatte servast ca 1,5 meetrit paremale ja ca 1,5 m vasakule poole.
   5.6. TRAM rajab taskud ja vajadusel tee laiendused, mis rajatakse tee merepoolsele küljele.
   5.7. Jäätee kasutamise järgselt kohustub TRAM, hiljemalt 15. maiks, likvideerima tee kasutamisest tekkinud vigastused ja vajadusel tagama täitepinnase lisaveo ja tasandamise.
   5.8. Õigustatud isik kohustub isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamisel tegutsema heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud vältimaks kinnisasja omaniku vara ja õiguste kahjustamist ja vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid.
   5.9. Õigustatud isik hüvitab tema poolt isikliku kasutusõiguse teostamisega seotud tegevusest või tegevusetusest tuleneva kinnisasja omanikule ja/või kolmandatele isikutele tekitatud kahju.
   5.10. Õigustatud isik võib isiklikest kasutusõigustest tulenevate õiguste ja kohustuste teostamise üle anda kolmandale isikule.
   5.11. Kinnisasja omanik ja õigustatud isik kohustuvad järgima ja samuti nõudma nende volitusel koormataval kinnisasjal tegutsevatelt kolmandatelt isikutelt kehtivate õigusaktidega isikliku kasutusõiguse seadmise lepinguga kehtestatud piirangute järgimist.
   5.12. Kinnisasja omanik ei tee takistusi õigustatud isiku töötajatele ja õigustatud isiku volitatud isikule kasutusõiguse ala kasutamiseks ning kasutusõiguse alale juurdepääsuks ja hooldamiseks mõistlikult vajalike sõidukite ja tehnikaga punktides 5.2; 5.3 ja 5.4 nimetatud tegevuseks ja perioodil.
   5.13. Kinnisasja igakordne omanik tagab koormatava kinnisasja võõrandamise korral kõigi käesolevast lepingust tulenevate omaniku õiguste ja kohustuste ülevõtmise isiku poolt, kellele koormatav kinnisasi võõrandatakse.

6. Maade osakonna volitatud teenistujal allkirjastada isikliku kasutusõiguse seadmise leping ja asjaõigusleping.

7. Isikliku kasutusõiguse seadmise notariaalselt tõestatud lepingu sõlmimisega seotud kulud kannab Transpordiamet.

8. Maade osakonnal korraldada notariaalselt tõestatud lepingu kandmine riigi

kinnisvararegistrisse.

Haldusakti on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul selle teatavaks tegemisest vaide esitamisega Transpordiametile (Valge 4, 11413 Tallinn) haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)
Üllar Salumäe
lennundusteenistuse direktor peadirektori ülesannetes