



## KORRALDUS

8. veebruar 2023 nr 1-17/23/305

### **Isikliku kasutusõiguse seadmine Prääma tee 24 kinnisasjale**

#### 1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Aktsiaselts Paide Vesi esitas Maa-ametile 25.01.2023 taotluse nr 1-6/7 isikliku kasutusõiguse seadmiseks Aktsiaselts Paide Vesi kasuks Järva maakonnas Paide linnas asuvale Prääma tee 24 kinnisasjale (kinnistu registriora nr 12100350, katastritunnus 56701:001:0967, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV79114, sihtotstarbeta maa, pindala 132 350 m<sup>2</sup>). Prääma tee 24 kinnisasja valitsejaks on Keskkonnaministeerium ja volitatud asutuseks Maa-amet.

Isiklikku kasutusõigust taotletakse OÜ Heka Projekt poolt koostatud projekti nr 22-123 "Joodi piirkonna veesüsteemi ringistamine. Prääma 20a kanalisatsioonitorustiku rajamine" elluviimiseks. Projekti kohaselt on Prääma tee 24 kinnisasjale kavandatud rajada ühisveevärgi torustik ja tuletõrjehüdrant (edaspidi *tehnorajatised*), isikliku kasutusõigusega koormatava ala pindalaga 2253 m<sup>2</sup> Maa-amet nõustus 23.01.2023 ehitusloa taotluse nr 2211271/34119 menetluse nr 341937 käigus projektlahendusega.

Maakatastri andmete kohaselt jäävad projekteeritud tehnoarajatised elektripaigaldise kaitsevööndisse, riigikaitselise ehitise piiranguvööndisse ja Kesk-Eesti üldgeoloogilise kaardistamise uuringualale. Kitsenduse alal tuleb arvestada õigusaktidest tulenevate piirangutega. Tehnoarajatisete rajamise on kooskõlastanud Elektrilevi OÜ 20.12.2022 kooskõlastusega nr 9531610377 ja Kaitseliit 27.01.2023 kirjaga nr K-4-12/23/3092.

#### 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. 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. Tulenevalt RVS § 19 lõikest 5 ei ole Vabariigi Valitsuse nõusolekut vaja juhul, kui kinnisasja kasutamine on seotud tehnovõrgu või -rajatisega.

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 reaalservituudile.

AÕS § 158<sup>1</sup> lõike 1 kohaselt on kinnisasja omanik kohustatud taluma oma kinnisasjal tehnovõrku

või -rajatist ja lubama selle ehitamist kinnisasjale, kui tehnovõrk või -rajatis on vajalik avalikes huvides ja puudub muu tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus tehnovõrguga või -rajatisega liituda sooviva isiku tarbimiskoha ühendamiseks tehnovõrguga või -rajatisega või tehnovõrgu või -rajatise arendamiseks.

Tulenevalt AÕS § 158<sup>1</sup> lõikest 1<sup>1</sup> on tehnovõrk või -rajatis ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kes on vee-ettevõtja ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniseaduse tähenduses. Paide Linnavolikogu 20.02.2020 otsusega nr 8 on määratud Paide linna vee-ettevõtjaks Aktsiaselts Paide Vesi.

Isikliku kasutusõiguse seadmisel tuleb riigivara valitsejal juhendada RVS-is sätestatust. RVS § 18 lõige 2 punkti 4 kohaselt võib riigivara kasutamiseks anda turupõhisest kasutustasust madalama tasu eest või tasuta, kui vara on vajalik eraõiguslikule juriidilisele isikule avaliku ülesande täitmiseks, mis tuleneb seadusest või halduslepingust. Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (edaspidi *AÕSRS*) § 15<sup>5</sup> lõike 6 punkti 1 kohaselt ei ole seadusjärgse talumiskohustuse eest riigil kinnisasja omanikuna õigus talumistasu nõuda. Tulenevalt eeltoodust ja arvestades asjaolu, et rajatav tehnovõrk maa senist kasutust oluliselt ei piira, siis käesoleval juhul avalikes huvides rajatavate tehnorajatiste korral riik tasu ei määra.

RVS § 20 lõike 1 kohaselt võib riigivara kasutamiseks anda tähtajaliselt või tähtajatult. Antud juhul ei ole tehnorajatiste püsimise aega kinnisasjal kasutusõiguse seadmise hetkel võimalik määratleda, mistõttu ei ole põhjendatud anda riigivara kasutamiseks tähtajaliselt.

RVS § 63 lõikes 1 sätestatu kohaselt on riigivara valitseja kohustatud sätestama kasutuslepingus tingimuse, mille alusel riigivara kasutamiseks andmisega seotud notaritasu ja riigilõivu tasub kasutamiseõiguse omandaja. Seega tuleb nimetatud tingimus kehtestada ühe kasutusõiguse andmise tingimusena.

Kuivõrd tegemist on avalikes huvides vajalike tehnorajatistega, siis on põhjendatud ja otstarbekas tasuta tähtajatu isikliku kasutusõiguse seadmine Prääma tee 24 kinnisasjale Aktsiaselts Paide Vesi kasuks.

### 3. OTSUS

Lähtudes eeltoodust ja juhindudes RVS § 14 lõikest 2, § 17 lõike 1 punktist 3, § 18 lõike 2 punktist 4, § 18 lõikest 3, § 19 lõikest 5, § 20 lõigetest 1 ja 2, § 21 lõike 1 punktidest 1, 3, 4, 5, 8, § 23 lõikest 1, § 26 lõigetest 1, 3 ja 4, § 63 lõikest 1 ning AÕS § 158<sup>1</sup> lõigetest 1 ja 1<sup>1</sup>, § 225 lõikest 1, AÕSRS § 15<sup>5</sup> lõike 6 punktist 1 ja kooskõlas maakatastriseaduse § 19<sup>1</sup> lõikega 2 ning keskkonnaministri 28.04.2010 määrusega nr 14 "Keskkonnaministeeriumi valitsemisel oleva kinnisvara kasutamiseks andmise ja võõrandamise kord" ning keskkonnaministri 05.03.2019 käskkirjaga nr 1-2/19/198 otsustan:

- 3.1. seada Aktsiaselts Paide Vesi (registrikood 10464290, Kaevu tn 4, Paide linn 72713) kasuks isiklik kasutusõigus tehnorajatiste rajamiseks Keskkonnaministeeriumi valitsemisel olevale Järva maakonnas Paide linnas asuvale Prääma tee 24 kinnisasjale (kinnistu registriosa nr 12100350, katastritunnus 56701:001:0967, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV79114, sihtotstarbena maa, pindala 132 350 m<sup>2</sup>), koormatava alla pindalaga 2253 m<sup>2</sup>, mille asukoht on mille asukoht on näidatud korralduse lisaks oleval asendiplaanil (Lisa);
- 3.2. isikliku kasutusõiguse sisuks on punktis 3.1. nimetatud kinnisasja kasutamine kasutusala ulatuses ühisveevärgi torustiku ja tuletõrjehüdrandi rajamiseks, omamiseks, valdamiseks ja kõikide tööde teostamiseks, mis on seotud tehnorajatiste ehitamise, majandamise, remontimise, korrashoiu ja hooldamisega käesolevas korralduses ja isikliku kasutusõiguse

seadmise lepingus sätestatud tingimustel;

- 3.3. punktis 3.1. nimetatud kinnisasjale seatakse isiklik kasutusõigus Aktsiaselts Paide Vesi kasuks järgmistel tingimustel:
- 3.3.1. isiklik kasutusõigus 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. käesoleval juhul avalikes huvides rajatavate tehnorajatiste korral riik tasu ei määra. Kinnisasja igakordsel omanikul on õigus nõuda tasu vastavalt sellel ajal kehtivale seadusele;
- 3.3.3. kasutusalala otsene valdus, sealhulgas tehnorajatiste omaniku õigus tehnorajatiste rajamiseks, omamiseks, valdamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil eksploateerimiseks, loetakse tehnorajatiste omanikule üle antuks notariaalse lepingu sõlmimisega;
- 3.3.4. tehnorajatiste ehitus- või parandustööde teostamisel kasutusõiguse alal kohustub tehnorajatiste omanik kandma kõik ehitamisega seotud kulud ning arvestama koormataval kinnisasjal kehtivate kitsendustega;
- 3.3.5. riigi omandis oleval maal kasvava metsa raadamiseks kasutusõiguse alas tuleb sõlmida leping Riigimetsa Majandamise Keskusega;
- 3.3.6. tehnorajatiste omanik kohustub kasutusõiguse kehtivusaja jooksul tehnorajatistega seotud tööde järgselt tagama kinnistu heakorra taastamise omal kulul;
- 3.3.7. tehnorajatiste omanik kohustub andma tagasivõetamatu nõusoleku kinnistu jagamise korral isikliku kasutusõiguse ülekandmiseks selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid kinnistut, kus asuvad käesolevale korraldusele lisatud skeemil näidatud tehnorajatised ja teistele kinnisasjadele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta;
- 3.3.8. tehnorajatiste omanik kohustub koormatava kinnisasja omanikuga sõlmima kokkuleppe, mille kohaselt võib kinnisasja omanik vajadusel koormata sama servituudiala teiste piiratud asjaõigustega kui see ei takista käesoleva servituudi teostamist;
- 3.3.9. tehnorajatiste omanik kohustub esitama tehnorajatiste andmed maakatastrile 90 päeva jooksul kitsenduse tekkimisest;
- 3.3.10. lepingus sätestatakse tingimus, et isikliku kasutusõiguse seadmisega seotud notaritasu ja riigilõivu kulud tasub kasutusõiguse omandaja.
- 3.4. Isikliku kasutusõiguse 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: Aktsiaselts Paide Vesi, Riigimetsa Majandamise Keskus