



KÄSKKIRI

18.09.2025 nr 1.1-1/25/103

Reaalservituudi seadmine riigile kuuluva kinnisasja kasuks

Riigivaraseaduse § 4 lõike 1, asjaõigusseaduse § 156 lõike 1 alusel ja tuginedes Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ § 12 lõikele 4, § 13 punktidele 1 ja 2, § 23 lõike 6 punktile 1 ning § 25 lõike 2 punktile 2, kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) § 1 lõikele 4, § 4 lõike 1 punktile 21, § 6 lõikele 3, § 23 lõikele 2, meresõiduohutuse seaduse § 47 lõikele 4, § 51 lõigetele 1 ja 2 ja kooskõlas 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 Kaluri tn 37 kinnisasja omanikule Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsile (registrikood 10788733, edaspidi ka teeniva kinnisasja omanik) Transpordiameti (edaspidi ka valitseva kinnisasja omanik) poolt esitatud ettepanekust ja peetud läbirääkimistest ning kinnisasja omaniku nõustumisest otsustan:

1. Seada reaalservituut Eesti Vabariigile kuuluva, Kliimaministeeriumi valitsemisel ja Transpordiameti valduses oleva Holmi tulepaak 518 kinnisasja igakordse omaniku kasuks juurdepääsu tagamiseks järgmiselt:
2. Teeniv kinnisasi: Kaluri tn 37, asukohaga Lääne maakond, Haapsalu linn, Haapsalu linn (kinnisasja registriosa nr 1718132, katastriüksuse tunnus 18401:001:0675, sihtotstarve riigikaitsema 100%).
3. Valitsev kinnisasi: Holmi tulepaak 518, asukohaga Lääne maakond, Haapsalu linn, Haapsalu linn (kinnisasja registriosa nr 2852450, katastritunnusega 18301:002:0630, sihtotstarve transpordimaa 100%, riigi kinnisvara objekti kood KV4270).

Juurdepääsutee laiussega ca 3 m, koormatava ala kogupindala 349 m² (Lisa 1 Reaalservituudi plaan Kaluri tn 37), maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed: PARI ID 680222.

4. Tasu määramisel on aluseks Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ § 12 lõige 4 ja § 13 punkt 2, milliste kohaselt võib maa väärtusena kasutada maa maksustamishinda aktiivse turu puudumisel juhul, kui maa sihtotstarve vastab parimale kasutusele ja kinnisasja olemasolev või kavandatav kasutus on seotud üksnes tehnovõrgu ja -rajatise või teega ning § 23 lõige 4, mille järgi ei pea kasutuslepinguga koormamisel hindama kogu kinnisasja, vaid üksnes kasutuslepinguga koormatavat osa. Sama määruse § 25 lõike 2 punkti 1 kohaselt on muu turupõhine kasutustasu viis protsenti aastas kasutusse antava hoonestatud kinnisasja või selle osa väärtusest.

5. Kasutustasu maa maksustamishinna põhjal arvutatuna on 17,45 eurot aastas (Maa- ja Ruumiameti maksustamishind $1,00 \text{ eurot/m}^2 \times 349 \text{ m}^2 \times 5\%$).
6. Perioodilise aastase kasutustasu menetlemine ei ole mõistlik, mistõttu tegi Transpordiamet pakkumuse 20 aasta eest, edasise tasu maksmise kohustusega vastavalt seadusele/kehtivale maamaksustamise hinnale.
7. Eelnevast tulenevalt tasuda kinnisasja reaalservituudiga koormamise eest omanikule tasu reaalservituudi seadmise eest **summas 349 eurot** (20 aasta kasutustasu).
8. Reaalservituut seatakse alljärgnevatel tingimustel:
 - 8.1. reaalservituut seatakse valitseva kinnisasja igakordse omaniku kasuks;
 - 8.2. reaalservituut seatakse tähtajatult;
 - 8.3. teeniva kinnistu igakordne omanik on kohustatud hoiduma tegevusest, mis takistaks valitseva kinnistu igakordsel omanikul reaalservituudi sihipärast teostamist või mis kahjustavad servituudi ala;
 - 8.4. teeniva kinnistu igakordne omanik ei ole kohustatud tagama tee seisukorda vastavalt nõuetele ega kaasne servituudi alaga muid kohustusi juurdepääsu korrashoiu, hoolduse osas. Kui planeering või haldusleping paneb teeniva kinnistu omanikule kohustuste ehitada servituudi alal välja tee või muud ehitised, teeb teeniva kinnistu omanik seda oma kulul ja viisil, mis tagab juurdepääsu valitsevale kinnistule vastavalt servituudi sisule;
 - 8.5. teeniva kinnistu igakordsel omanikul on õigus koormata sama servituudiala teiste sarnaste reaalservituutidega või tehnovõrkudega seotud isiklike kasutusõigustega, tingimusel, et need ei kahjusta servituudiala ega takista valitseva kinnisasja omaniku õiguste teostamist ja juurdepääsu sihipärast kasutamist;
 - 8.6. valitseva kinnistu igakordne omanik kohustub kasutama servituudi ala eesmärgipäraselt ja heaperemehelikult.
 - 8.7. valitseva kinnistu igakordne omanik kohustub kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid;
 - 8.8. valitseva kinnistu igakordne omanik kohustub kandma juurdepääsutee kasutamisest tulenevat vastutust kolmandate isikute ees, mis on valitseva kinnisasja omaniku tegevuse või tegevusetuse otsene tagajärg;
 - 8.9. reaalservituudi ala korrashoiu, tee kasutatavuse (st lume lükkamise ja muud heakorratööd, mis tagavad tehnilise eelduse juurdepääsu tee läbimiseks ja kasutamiseks) tagab ja korraldab valitseva kinnistu igakordne omanik ulatuses ja viisil, mis on vajalik ja asjakohane juurdepääsuks ning kulud seoses sellega kannab valitseva kinnistu igakordne omanik. Kui korrashoiukohustuse täitmiseks on vajalik teeniva kinnisasja igakordse omaniku nõusolek või tahteavaldus, kohustub ta selle andma viie (5) tööpäeva jooksul arvates valitseva kinnistu omaniku poolt vastava taotluse saamisest.
 - 8.10. kui detailplaneeringu menetluse käigus lahendatakse valitseva kinnistu juurdepääs teisest asukohast, siis lepatakse kokku reaalservituudi muutmises (sh servituudi ala, tasu ja kulude jagamises). Valitseva kinnistu igakordne omanik on kohustatud andma detailplaneeringu menetluses ja servituudi ala (sh tingimuste muutmiseks) vajalikud nõusolekud;
 - 8.11. kui valitseva kinnistu juurdepääsu tee antakse kohaliku omavalitsuse omandisse (kui kohalik omavalitsus seda soovib ja sellega nõustub, sh avalikuks teeks lepingu vm alusel), siis servituut lõpetatakse ja kustutatakse. Valitseva kinnistu omanik kohustub andma antud eesmärgi täitmiseks vajalikud nõusolekud, ei tee selleks takistusi, ega sea lisatingimusi;
 - 8.12. reaalservituudi ala valdus jääb mõlema poole kaasvaldusesse ja selle valdus ei ole teeniva kinnistu omanikule kuidagi piiratud.
9. Maade osakonna volitatud teenistujal allkirjastada reaalservituudi seadmise leping ja asjaõigusleping.

10. Reaalservituudiga koormamise notariaalselt tõestatud lepingu sõlmimisega seotud kulud kannab Transpordiamet.
11. Maade osakonnal korraldada notariaalselt tõestatud lepingu kandmine riigi kinnisvararegistrisse.

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

(allkirjastatud digitaalselt)
Priit Sauk
peadirektor