



## KORRALDUS

15. jaanuar 2024 nr 1-17/24/104

### **Isikliku kasutusõiguse seadmine Jõeääre kinnisasjale**

Harju maakonnas Anija vallas Lilli külas asub riigile kuuluv Jõeääre kinnisasi (katastritunnus 14001:002:0604, pindala 5,54 ha, sihtotstarve maatulundusmaa), mille valitseja on Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ning volitatud asutus Maa-amet. Jõeääre kinnistu registriosa nr 13283702 III jakku on 28.10.2009 sisse kantud kasutusvaldus tähtajaga 15 aastat OÜ BJ Tootmise kasuks. OÜ BJ Tootmise esitas Maa-ametile 20.11.2023 taotluse Jõeääre kinnisasja omandamiseks.

Jõeääre kinnisasja võõrandamise menetluse käigus esitas Maa-amet Riigimetsa Majandamise Keskusele (edaspidi *RMK*) päringu, et täpsustada *RMK* huvi Jõeääre kinnisasja osas. *RMK* kinnitas 13.12.2023 e-kirjaga, et *RMK*-l on huvi Jõeääre kinnisasjale kasutusõiguse seadmiseks, et tagada ligipääs avalikult teelt (kohaliku omavalitsuse teelt) *RMK* valduses olevale Kuusiku kinnisasjale (katastritunnusega 14001:002:0816). *RMK* edastas orienteeruva skeemi juurdepääsuks vajaliku ala kohta, mille kohaselt on juurdepääsuks vajaliku ala ulatus Jõeääre kinnisasjal ligikaudu 3575 m<sup>2</sup>.

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. Regionaalministri 14.08.2023 käskkirjaga nr 128 volitati Maa-ameti peadirektorit esindama Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi kui kinnisasja omanikku Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 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 avalikult kasutatava teega.

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 sätestatule isiklikule kasutusõigusele realservituudi vastavaid sätteid.

Jõeääre 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 15.12.2023 kirjaga nr 7-1/23/16819-5 Jõeääre kinnisasja kasutusvaldajalt nõusolekut Jõeääre kinnistu koormamiseks isikliku kasutusõigusega. OÜ BJ Tootmise esindaja Tarmo Noot nõustus 15.12.2023 kirjaga Jõeääre kinnisasja koormamisega isikliku kasutusõigusega Eesti Vabariigi kasuks.

Arvestades RMK vajadust tagada Kuusiku kinnisasjale juurdepääs avalikult kaustatavalt teelt, siis on põhjendatud Jõeääre kinnisasjale selle võõrandamise korral seada tasuta tähtajatu isiklik kasutusõigus Eesti Vabariigi kasuks RMK kaudu. Maa-amet edastas 19.12.2023 kirjaga nr 7-1/23/16819-7 käesoleva korralduse eelnõu RMK-le kooskõlastamiseks. RMK kooskõlastas korralduse eelnõu 11.01.2024 kirjaga nr 3-1.1/2023/7854.

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 § 173 lõikest 4, § 225 lõikest 1, §-st 228 ning keskkonnaministri 05.03.2019 käskkirjast nr 1-2/19/198 otsustan:

1. seada Jõeääre kinnisasja võõrandamisel Eesti Vabariigi kasuks tasuta tähtajatu isiklik kasutusõigus Harju maakonnas Anija vallas Lilli külas asuvale Jõeääre kinnisasjale (kinnistu registriosa nr 13283702, katastritunnus 14001:002:0604, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV23901, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 5,54 ha);
2. isikliku kasutusõiguse sisuks on Jõeääre kinnisasja kasutamine RMK volitatud valitsemisel olevale Kuusiku kinnisasjale (katastritunnusega 14001:002:0816) juurdepääsu tagamiseks. Koormatava ala pindala Jõeääre kinnisasjal on ligikaudu 3575 m<sup>2</sup> 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 Kliimaministeerium ja volitatud asutuseks Riigimetsa Majandamise Keskus (registrikood 70004459, Mõisa/3, 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 BJ Tootmise