



KÄSKKIRI

12.11.2025 nr 1-3/25/147

Kinnistu koormamine isikliku kasutusõigusega

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

AS Tallinna Vesi (registrikood 10257326) esitas 24.10.2025 Kaitseministeeriumile avalduse, milles taotles tähtajatu isikliku kasutusõiguse seadmist Eesti Vabariigi omandis olevale (valitseja Kaitseministeerium, volitatud asutus Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus) Masina tn 4 (katastritunnus 78401:116:0850, registriosa nr 3282801) kinnisasjale Tallinna linnas. Koormatava ala suurus 56 m².

Avalduse kohaselt on isikliku kasutusõiguse sisuks D600mm kanalisatsioonitorustiku (EHR ehitisregistri kood 221431530) rajamine. Tööde käigus rekonstrueeritakse Ülemiste veepuhastusjaamast kuni Odra tänavani veevarustuse toititorustiku ja reoveekanalisatsiooni välisvõrkude osa. Projekti nimi „Kesklinna veevarustuse toititoru projekteerimine alates veepuhastusjaamast kuni Odra tänavani. Osa 2.” ja töö nr 2022_0047.

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. 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 § 158¹ lõike 1 kohaselt on kinnisasja omanik kohustatud taluma oma kinnisasjal tehnovõrku või -rajatist ja lubama selle ehitamist kinnisasjale, kui tehnovõrku või -rajatist on vaja avalikes huvides. AÕS § 158¹ lõike 1¹ järgi on tehnovõrk või -rajatis ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kes on vee-ettevõtja ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse tähenduses.

Isikliku kasutusõiguse seadmisel tuleb riigivara valitsejal juhinduda RVS-is sätestatust. RVS § 18 lõike 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 § 15⁵ lõike 6 punkti 1 kohaselt ei ole riigil kinnisasja omanikuna õigust talumistasu nõuda. Tulenevalt eeltoodust ja arvestades asjaolu, et rajatav tehnovõrk ei piira kinnistu kasutust, selle rajamise eesmärk on osutada avalikku teenust, siis avalikes huvides rajatud tehnorajatis korral riik tasu ei määra.

RVS § 20 lõike 1 kohaselt võib riigivara kasutamiseks anda tähtajaliselt või tähtajatult. Praegusel juhul ja ajal ei ole võimalik määrata, kui kaua tehnorajatis kinnisasjal paikneb ja

seetõttu 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 tehnorajatisega, siis on põhjendatud ja otstarbekas seada nimetatud kinnistule tasuta tähtajatu isiklik kasutusõigus AS-i Tallinna Vesi kasuks.

3. OTSUS

Lähtudes eeltoodust ja juhindudes riigivaraseaduse § 4 lõikest 1, § 14 lõikest 2, § 17 lõike 1 punktist 3, § 18 lõike 2 punktist 4, § 18 lõikest 3, § 19 lõigetest 1 ja 5, § 20 lõigetest 1 ja 2, § 21 lõikest 1, § 23 lõikest 1, § 26 lõigetest 1, 3 ja 4, § 63 lõikest 1 ning asjaõigusseaduse § 158¹ lõigetest 1 ja 1¹, § 225 lõikest 1 ning asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15⁵ lõike 6 punktist 1, kooskõlas Vabariigi Valitsuse 25.05.2023 määruse nr 53 „Kaitseministeeriumi põhimäärus“ § 8 lõike 2 punktiga 13, kaitseministri 08.08.2022 määruse nr 16 „Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse põhimäärus“ § 6 punktiga 5, kaitseministri 10.07.2017 käskkirja nr 373 "Kaitseministeeriumi valitsemisel oleva riigivara käsutamise kord" punkti 1.4.12 alusel ning AS-i Tallinna Vesi 24.10.2025 avaldusest lähtudes

3.1. Seada AS-i Tallinna Vesi (registrikood 10257326, asukoht Ädala 10, Tallinn 10614, edaspidi kasutaja) kasuks tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus tehnorajatisel paigaldamiseks, omamiseks ning valdamiseks Tallinna linnas Masina tn 4 (katastritunnus 78401:116:0850, registriosa nr 3282801, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV11180) kinnisasjale. Koormatava ala suurus on 56 m² ja selle asukoht on näidatud käskkirja lisas oleval asendiplaanil (Masina tn 4 isikliku kasutusõiguse ala). Piiratud asjaõiguste ruumandmete infosüsteemi (PARI) ruumikuju kood on 996062.

3.2. Isikliku kasutusõiguse sisuks on kanalisatsioonitorustiku väljaehitamine, omamine, valdamine ning kõikide tööde teostamine, mis on seotud tehnorajatisel majandamise, remontimise, korrashoiu ja hooldamisega, käesolevas käskkirjas ja isikliku kasutusõiguse seadmise lepingus sätestatud tingimustel.

3.3. Punktis 3.1. nimetatud kinnisasjale seatakse isiklik kasutusõigus järgmistel tingimustel:

3.3.1. kinnisasja omanikul on õigus lõpetada isiklik kasutusõigus olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil;

3.3.2. juhul, kui isikliku kasutusõiguse lõpetamisel on vajalik tehnorajatisel likvideerimine, siis on kasutajal kohustus kuue (6) kuu jooksul alates isikliku kasutusõiguse lõpetamisest likvideerida tehnorajatis ja korrastada kinnistu, kui ei lepita kokku teisiti;

3.3.3. kasutajal on õigus isikliku kasutusõiguse eset omada, vallata, remontida, hooldada, asendada, kasutada, kasutusse anda ja muul viisil ekspluateerida pärast notariaalse lepingu sõlmimist, tehnorajatisel kasutusse andmine kolmandatele isikutele on võimalik ainult kinnistu omaniku kirjalikul nõusolekul;

3.3.4. kasutaja võib kinnistule siseneda ainult kinnistu valdaja loal, järgides kinnistu valdaja poolt antud korraldusi ning juhtnööre;

3.3.5. kasutaja kohustub teavitama tehnorajatisel plaanilistest hooldus- ja remonttöödest kinnistu valdajat vähemalt viis (5) päeva enne tööde alustamist;

3.3.6. kasutaja kohustub isikliku kasutusõiguse kehtivusaja jooksul tehnorajatisega seotud tööde järel tagama, et taastab kinnistu heakorra omal kulul;

3.3.7. kasutaja kohustub tasuma kõik tehnorajatisel rajamise, kasutamise ning hooldamisega

seotud kulud;

3.3.8. isikliku kasutusõiguse seadmisega seotud notaritasu ja riigilõivu tasub kasutusõiguse omandaja.

3.3.9. kasutaja kohustub pärast ehitustöö teostamist esitama Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusele majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määruses nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“ sätestatud nõuetele vastava teostusjoonise.

3.4. Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusel korraldada isikliku kasutusõiguse seadmine.

3.5. Käskkiri teha teatavaks riigikaitse planeerimise osakonnale, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusele ning AS-ile Tallinna Vesi.

Käesolevat käskkirja võib vaidlustada Tallinna Halduskohtus halduskohtumenetluse seadustiku § 46 sätestatud tähtaja jooksul.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaimo Kuusk

kantsler

Lisa: Masina tn 4 isikliku kasutusõiguse ala