



KÄSKKIRI

10.10.2024 nr 1-3/24/133

Kinnistu koormamine isikliku kasutusõigusega

## 1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Viru Elektrivõrgud OÜ (registrikood 10855041) taotles 13.09.2024 Kaitseministeeriumile esitatud avalduses isikliku kasutusõiguse ala seadmist Eesti Vabariigi omandis olevale (valitseja Kaitseministeerium, volitatud asutus Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus) Suur-Lootsi tn 1b kinnistule (katastritunnus 51301:001:0038, kinnistu registriosa nr 4309108, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV19581) Ida-Viru maakonnas Narva-Jõesuu linnas.

Viru Elektrivõrgud OÜ soovib seada isiklikku kasutusõigust maakaabelliinile. Maakaabelliini kasutusõiguse ala on kaitsevöönd, mis on mõlemale poole liini telge 1 meeter. Isikliku kasutusõigusega koormatava ala pindala on 32 m<sup>2</sup>.

## 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 realservituudile. AÕS § 158<sup>1</sup> 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 § 158<sup>1</sup> lõike 1<sup>1</sup> järgi on tehnovõrk või -rajatis ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kellele laienevad elektrituruseaduse § 65 lõikes 1 sätestatud kohustused.

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 § 15<sup>5</sup> 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 tehnorajatise 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 kasutamissoiguse omandaja. Seega tuleb nimetatud tingimus kehtestada ühe kasutussoiguse andmise tingimusena.

Kuivõrd tegemist on avalikes huvides tehnorajatisega, siis on põhjendatud ja otstarbekas seada Suur-Lootsi tn 1b kinnistule 32 m<sup>2</sup> ulatuses tasuta tähtajatu isiklik kasutussoigus Viru Elektrivõrgud OÜ 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 § 158<sup>1</sup> lõigetest 1 ja 1<sup>1</sup>, § 225 lõikest 1 ning asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15<sup>5</sup> 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 lähtudes Viru Elektrivõrgud OÜ 13.09.2024 taotlusest:

3.1. Seada Viru Elektrivõrgud OÜ (registrikood 10855041) kasuks tehnorajatisse paigaldamise, omamise ja valdamise tasuta ja tähtajatu isiklik kasutussoigus Ida-Viru maakonnas Narva-Jõesuu linnas Suur-Lootsi tn 1b kinnistule (katastritunnus 51301:001:0038, kinnistu registriora nr 4309108, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV19581). Koormatava ala pindala on 32 m<sup>2</sup>, selle asukoht on näidatud käskkirja lisas oleval asendiplaanil (Koormatava ala plaan\_Suur-Lootsi\_1b\_ViruEV) ja Piiratud Asjaõiguste Ruumiandmete Infosüsteemi (PARI) tunnus nr 412435.

3.2. Isikliku kasutussoiguse sisuks on elektrivõrgu väljaehitamine, omamine ning kasutajal lasuva elektrivõrgu arendamiskohustuse täitmise tagamine, elektriliinide remontimine, hooldamine, asendamine, kasutamine, kasutusse andmine ja muul viisil ekspluateerimine elektrivõrgu talitluse tagamise eesmärgil, käesolevas käskkirjas ja isikliku kasutussoiguse seadmise lepingus sätestatud tingimustel.

3.3. Punktis 3.1. nimetatud kinnisasjale seatakse tähtajatu isiklik kasutussoigus järgmistel tingimustel:

3.3.1. isiklik kasutussoigus seatakse tasuta ja tähtajatult, jättes riigile õiguse lõpetada leping olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil. Kui kasutussoiguse lõpetamise korral on vaja tehnorajatis likvideerida, siis on tehnorajatisse omanik kohustatud tehnorajatisse likvideerima ja maa korrastama kuue kuu jooksul arvates kasutussoiguse lõpetamisest;

3.3.2. tehnorajatisse omanikul tekib õigus tehnorajatisse omada, vallata, remontida, hooldada, asendada, kasutada, kasutusse anda ja muul viisil ekspluateerida pärast notariaalse lepingu sõlmimist. Tehnorajatisse kasutusse andmine kolmandatele isikutele on võimalik ainult kinnistu omaniku kirjalikul nõusolekul;

3.3.3. kinnisasja omanikul on õigus vajaduse korral koormata sama servituudiala teiste piiratud asjaõigustega, kui see ei takista käesoleva servituudi teostamist;

3.3.4. tehnorajatisse omanik kohustub kasutussoiguse kehtivusaja jooksul tehnorajatissega

seotud tööde järel tagama, et taastab kinnistu heakorra omal kulul;

3.3.5. tehnorajatise omanik kohustub kõikidest korralistest töödest kinnistul teavitama kasutusse andjat vähemalt 72 tundi ette;

3.3.6. tehnorajatise omanik võib kinnistule siseneda ainult kinnistu valdaja loal, järgides kinnistu valdaja poolt antud korraldusi ning juhtnööre;

3.3.7. tehnorajatise omanik kohustub tasuma kõik tehnorajatise rajamise, kasutamise ning hooldamisega seotud kulud;

3.3.8. lepingus sätestatakse tingimus, et isikliku kasutusõiguse seadmisega seotud notaritasu ja riigilõivu tasub kasutusõiguse omandaja.

3.4. Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusel korraldada isikliku kasutusõiguse seadmine.

3.5. Käskkiri teha teatavaks riigikaitse planeerimise osakonnale, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusele ning Viru Elektrivõrgud OÜ-le.

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaimo Kuusk

Kantsler

Lisa: Koormatava ala plaan\_Suur-Lootsi\_1b\_ViruEV