



KÄSKKIRI

12.05.2026 nr 1-3/26/71

Kinnistu koormamine isikliku kasutusõigusega  
(Filtri tee 5)

## 1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) taotles 19.04.2026 kirjas nr JV-MAA-1/1734 isikliku kasutusõiguse ala seadmist Eesti Vabariigi omandis olevale (valitseja Kaitseministeerium, volitatud asutus Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus) Harju maakonnas Tallinna linnas Kesklinna linnaosas asuvale Filtri tee 5 kinnistule, katastritunnus 78401:116:1220, registriosa nr 17023101, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV10790, koormatava ala pindala on 67 m<sup>2</sup>.

Vastavalt STROMTEC OÜ tööprojektile nr LC4271 „Filtri tee 5 peakaitsme nimivoolu suurendamine. Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond” soovib Elektrilevi OÜ seada isiklikku kasutusõigust maakaabelliinidele kasutusõiguse alaga 1 m mõlemale poole liini telge, liitumiskilbile ja alajaamale kaitsevööndiga 2 m seadmest.

## 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 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 kasutamisõiguse omandaja. Seega tuleb nimetatud tingimus kehtestada ühe kasutamisõiguse andmise tingimusena.

Kuivõrd tegemist on avalikes huvides tehnorajatisega, siis on põhjendatud ja otstarbekas seada kinnistutele tasuta tähtajatu isiklik kasutamisõigus Elektrilevi 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" punktiga 1.4.12 ning Elektrilevi OÜ 19.04.2026 avaldust arvestades:

3.1. Seada Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857 edaspidi nimetatud ka *kasutaja*) kasuks tehnorajatisse paigaldamise, omamise ja valdamise tasuta ja tähtajatu isiklik kasutamisõigus Kaitseministeeriumi valitsemisel olevale Harju maakonnas Tallinna linnas Kesklinna linnaosas asuvalle Filtri tee 5 (katastritunnus 78401:116:1220, registriosas nr 17023101, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV10790) kinnistule. Koormatava ala pindala on 67 m<sup>2</sup> ja selle asukoht on näidatud käskkirja lisas oleval asendiplaanil (lisa 1). Piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemi (PARI) ruumikuju kood on [1099382](#);

3.2. Isikliku kasutamisõiguse 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 kasutamisõiguse seadmise lepingus sätestatud tingimustel.

3.3. Punktis 3.1. nimetatud kinnisasjadele seatakse isiklik kasutamisõigus alljärgnevatel tingimustel:

- 3.3.1. Kinnisasja omanikul on õigus lõpetada isiklik kasutamisõigus olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.
- 3.3.2. Juhul, kui isikliku kasutamisõiguse lõpetamisel on vajalik tehnorajatisse likvideerimine, siis on kasutajal kohustus kuue (6) kuu jooksul alates isikliku kasutamisõiguse lõpetamisest likvideerida tehnorajatis ja korrastada kinnistu, kui ei lepita kokku teisiti.
- 3.3.3. Kasutajal on õigus kasutamisõiguse eset omada, vallata, hooldada, remontida, asendada ja kasutada. Kasutamisõiguse eset võib anda kolmandate isikute kasutusse üksnes kinnisasja omaniku eelneval kirjalikul nõusolekul.
- 3.3.4. Isikutel ei ole lubatud territooriumile siseneda ilma eelneva Kaitseväge kooskõlastuseta.
- 3.3.5. Ilma Kaitseväge eelneva kooskõlastuseta ei ole territooriumil lubatud sulgeda juurdepääsuteid ega takistada sõidukite liikumist. Jalakäijatele tuleb tagada ohutud selgelt tähistatud liikumisteed.

- 3.3.6. Tööde teostamisel tuleb järgida Kaitseväe julgeoleku eest vastutava (edaspidi julgeoleku eest vastutav isik) isiku korraldusi.
- 3.3.7. Kõigist tööde käigus ette nähtavatest võimalikest kommunikatsioonide (vesi, küte, elekter, side jms) katkestustest tuleb teavitada julgeoleku eest vastutavat isikut vähemalt 5 päeva ette. Julgeoleku eest vastutaval isikul on õigus teatud kuupäevadel tööde teostamist mitte lubada, näiteks olukorras, kui on tõstetud ohutaset või kui territooriumil toimuvad üritused, mille tõttu ei ole kõrvaliste isikute, sh töövõtjate, alal viibimine lubatud.
- 3.3.8. Territooriumile sisenevad töötajad peavad jätma mobiiltelefonid ja muud isiklikud tehnikaseadmed pääslasse. Kaitseväega kooskõlastatult võib mobiiltelefoni kaasas kanda üksnes töödejuhataja või muu vastutav isik..
- 3.3.9. Ehitustehnika kasutamine ei tohi põhjustada häireid Kaitseväe territooriumil olevates sidesüsteemides (nt mobiilside, sõidukite kaugjuhtimispuldid jms).
- 3.3.10. Julgeoleku eest vastutavad isikud või valvemeeskond võivad anda territooriumil viibivatele töötajatele korraldusi või kehtestada tööde teostamise lisatingimusi, mida isikud on kohustatud täitma.
- 3.3.11. Ehitaja peab arvestama, et Kaitseväge võib tööd peatada, kui need häirivad staabi põhiülesannete täitmist.
- 3.3.12. Ehitus- ja kaevetööd ei tohi kahjustada perimeetri elektroonilist valvesüsteemi ega piirdeaeda. Ehitusprotsess ei tohi ohustada piirdeaia stabiilsust.
- 3.3.13. Ehituse käigus on keelatud ladustada ehitustehnikat, sõidukeid, ehitusmaterjale, jäätmeid või muud vara Juhkentali linnaku piirdeaiale lähemal kui 5 meetrit. Kui ehitustööde iseloom nõuab ehitustehnika ajutist paiknemist piirdeaiale lähemal kui 5 meetrit, tuleb sellest eelnevalt teavitada linnaku kontaktisikut ning selline viibimine peab olema võimalikult lühiajaline.
- 3.3.14. Kooskõlastusi ei anta väljaspool tööaega (kell 17.00–08.00) ega nädalavahetustel. Kooskõlastusteks tuleb pöörduda Kaitseväe peastaabi julgeolekuteenistuse poole - julgeolek@mil.ee
- 3.3.15. Ehitustööde läbiviimisel ei tohi kahjustada töödega mitteseotud Juhkentali linnaku elektri- ja sidekaableid ning ilma eelneva Kaitseväe teavituse ja loata ei tohi häirida ega katkestada linnaku elektrivarustust, sidesüsteeme ega muid kommunikatsioone.
- 3.3.16. Kaitseväel on õigus peatada tööd Juhkentali linnakuga piirnevas piiranguvööndis juhul, kui tekib vajadus valmisolekutaseme tõstmiseks. Sellisel juhul peab linnaku piiranguvöönd ehk lähikaitseala jääma vabaks.
- 3.3.17. Ehitustöödega seotud töötaja peab olema teadlik, et Juhkentali linnaku territoorium on julgeolekuala ning selle pildistamine ja filmimine on rangelt keelatud, sealhulgas linnaku pildistamine või filmimine väljaspool territooriumi paiknevatest sõidukitelt, tellingutelt ja muudelt kõrgematelt objektidelt.
- 3.3.18. Kinnisasja omanikul on õigus vajaduse korral koormata sama servituudiala teiste piiratud asjaõigustega kui see ei takista käesoleva servituudi teostamist.
- 3.3.19. Kasutaja kohustub tasuma kõik tehnoajalise rajamise, kasutamise ning hooldamisega seotud kulud.
- 3.3.20. Isikliku kasutusõiguse seadmisega seotud notaritasu ja riigilõivu tasub kasutaja.

3.4. Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusel korraldada isikliku kasutusõiguse seadmine.

3.5. Käskkiri teha teatavaks riigikaitse planeerimise osakonna hanke- ja taristupoliitika juhile, Kaitseväele, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusele ning Elektrilevi OÜ-le.

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

(allkirjastatud digitaalselt)  
Kaimo Kuusk  
kantsler