



KÄSKKIRI

13.12.2024 nr 1-3/24/180

Kinnistute koormamine isikliku kasutusõigusega

## 1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

AS Tallinna Vesi (registrikood 10257326) esitas 09.10.2023 Kaitseministeeriumile avalduse, milles taotles tähtajatu isikliku kasutusõiguse seadmist Eesti Vabariigi omandis olevatele (valitseja Kaitseministeerium, volitatud asutus Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus) kinnisasjadele alljärgnevalt:

- 1.1. Filtri tee 3c, Tallinna linn (katastritunnus 78401:116:1280, registriosa nr 18273401), koormatava ala suurus 157 m<sup>2</sup>;
- 1.2. Filtri tee 5, Tallinna linn (katastritunnus 78401:116:1220, registriosa nr 17023101), koormatava ala suurus 293 m<sup>2</sup>;
- 1.3. Juhkentali tn 58, Tallinna linn (katastritunnus 78401:116:0360, registriosa nr 4426801), koormatava ala suurus 1442 m<sup>2</sup>;
- 1.4. Masina tn 4, Tallinna linn (katastritunnus 78401:116:0850, registriosa nr 3282801), koormatava ala suurus 322 m<sup>2</sup>.

Avalduse kohaselt on isikliku kasutusõiguse sisuks D600mm kanalisatsioonitorustiku (EHR ehitisregistri kood 221431530), D500mm veetorustiku (EHR ehitisregistri kood 221431527) ning tuletõrje hüdrantide (EHR ehitisregistri kood 221431531, 221431532) rajamine. Tööde käigus rekonstrueeritakse Ülemiste veepuhastusjaamast kuni Odra tänavani veevarustuse toititorustiku ja reoveekanaliseerimise 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 -rajatiseaga.

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, 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 § 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 kasutamiseõiguse omandaja. Seega tuleb nimetatud tingimus kehtestada ühe kasutusõiguse andmise tingimusena.

Kuivõrd tegemist on avalikes huvides tehnorajatisega, siis on põhjendatud ja otstarbekas seada nimetatud kinnistutele 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 § 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, koosõlas 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 09.10.2023 avaldusest lähtudes

3.1. Seada AS-i Tallinna Vesi (registrikood 10257326, asukoht Ädala 10, Tallinn 10614, edaspidi *kasutaja*) kasuks tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus tehnorajatise paigaldamiseks, omamiseks ning valdamiseks järgmistele kinnisasjadele Tallinna linnas:

- 3.1.1. Filtri tee 3c (katastritunnus 78401:116:1280, registriosa nr 18273401, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV11952), koormatava ala suurus on 157 m<sup>2</sup> ja selle asukoht on näidatud käskkirja lisas oleval asendiplaanil (lisa 1);
- 3.1.2. Filtri tee 5 (katastritunnus 78401:116:1220, registriosa nr 17023101, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV10790), koormatava ala suurus on 293 m<sup>2</sup> ja selle asukoht on näidatud käskkirja lisas oleval asendiplaanil (lisa 2);
- 3.1.3. Juhkentali tn 58 (katastritunnus 78401:116:0360, registriosa nr 4426801, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV3971), koormatava ala suurus on 1442 m<sup>2</sup> ja selle asukoht on näidatud käskkirja lisas oleval asendiplaanil (lisa 3);
- 3.1.4. Masina tn 4 (katastritunnus 78401:116:0850, registriosa nr 3282801, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV11180), koormatava ala suurus on 322 m<sup>2</sup> ja selle asukoht on näidatud käskkirja lisas oleval asendiplaanil (lisa 4).

3.2. Isikliku kasutusõiguse sisuks on kanalisatsioonitorustiku, veetorustiku ning tuletõrje hüdrantide väljaehitamine, omamine, valdamine ning kõikide tööde teostamine, mis on seotud tehnorajatise majandamise, remontimise, korrashoiu ja hooldamisega, käesolevas käskkirjas ja

isikliku kasutusõiguse seadmise lepingus sätestatud tingimustel.

3.3. Punktis 3.1. nimetatud kinnisasjadele 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 tehnoarajatise likvideerimine, siis on kasutajal kohustus kuue (6) kuu jooksul alates isikliku kasutusõiguse lõpetamisest likvideerida tehnoarajatis 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 eksploateerida pärast notariaalse lepingu sõlmimist, tehnoarajatise 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 juhtnõore;
- 3.3.5. kasutaja kohustub teavitama tehnoarajatise plaanilistest hooldus- ja remonttöödest kinnistu valdajat vähemalt viis (5) päeva enne tööde alustamist;
- 3.3.6. kasutaja kohustub isikliku kasutusõiguse kehtivusaja jooksul tehnoarajatisega seotud tööde järel tagama, et taastab kinnistu heakorra omal kulul;
- 3.3.7. kasutaja kohustub tasuma kõik tehnoarajatise rajamise, kasutamise ning hooldamisega seotud kulud;
- 3.3.8. 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 AS-ile Tallinna Vesi.

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaimo Kuusk  
Kantsler

Lisad:

- Lisa 1 \_IKÕ-Filtri tee 3c
- Lisa 2 \_IKÕ-Filtri tee 5
- Lisa 3 \_IKÕ-Juhkentali tn 58
- Lisa 4 \_IKÕ-Masina tn 4