



KÄSKKIRI

18.06.2025 nr 1-3/25/95

Kinnistu koormamine isikliku kasutusõigusega

## 1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (registrikood 90010094) taotles 28.05.2025 Kaitseministeeriumile esitatud avalduses isikliku kasutusõiguse ala seadmist Eesti Vabariigi omandis olevale (valitseja Kaitseministeerium, volitatud asutus Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus) Kuuse tee 4 kinnistule (katastritunnus 24505:002:0110, kinnistu registriosa nr 10592502, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV3936) Harju maakonnas Jõelähtme vallas Jägala külas.

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus soovib seada isiklikku kasutusõigust sideehitiste (side maakaabel, sidekapp) ehitamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks ja remontimiseks. Isikliku kasutusõigusega koormatava ala pindala on 1827 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. Tehnovõrguks või -rajatiseks võib olla ka elektroonilise side võrk (asjaõigusseaduse, edaspidi AÕS, § 158 lg 1) ja selle osad (liin, liinirajatis, mis ehitusseadustiku § 80 lg 2 kohaselt on sideehitis).

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 § 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 üldkasutatavat elektroonilise side teenust elektroonilise side 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 ja -rajatis ei piira kinnistu kasutust, selle rajamise eesmärk on osutada avalikku teenust, siis avalikes huvides rajatud tehnovõrgu ja -rajatise 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 tehnovõrk ja -rajatis 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 tehnovõrgu ja -rajatisega, siis on põhjendatud ja otstarbekas seada Kuuse tee 4 kinnistule tasuta tähtajatu isiklik kasutusõigus Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse kasuks.

### 3. OTSUS

Lähtudes eeltoodust, 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 Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse 28.05.2025 avaldust arvestades:

3.1. Seada Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (registrikood 90010094) kasuks sideehitiste ehitamise, hooldamise, korrashoiu ja remontimise tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus Harju maakonnas Jõelähtme vallas Jägala külas Kuuse tee 4 kinnistule (katastritunnus 24505:002:0110, kinnistu registriosa nr 10592502, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV3936). Koormatava ala pindala on 1827 m<sup>2</sup> ja selle asukoht on näidatud käskkirja lisas oleval asendiplaanil (isikliku kasutusõiguse seadmise plaan). Piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemi (PARI) ruumikuju kood on 801209.

3.2. Isikliku kasutusõiguse sisuks on õigus omada maaüksusel maatükiga püsivalt ühendatud sideehitisi (side maakaabel, sidekapp) ning teostada kõiki töid, mis on vajalikud rajatiste ehitamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks ja remontimiseks, käesolevas käskkirjas ja isikliku kasutusõiguse seadmise lepingus sätestatud tingimustel.

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

3.3.1. 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 sideehitise likvideerimine, siis on kasutajal kohustus kuue (6) kuu jooksul alates isikliku kasutusõiguse lõpetamisest likvideerida sideehitis ja korrastada kinnistu, kui ei lepita kokku teisiti.

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

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

3.3.5. Kasutaja võib kinnistule siseneda ainult kinnistu valdaja loal, järgides kinnistu

valdaja poolt antud korraldusi ning juhtnööre.

- 3.3.6. Kasutaja kohustub teavitama sideehitise plaanilistest hooldus- ja remonttöödest kinnistu valdajat vähemalt kolm (3) päeva enne tööde alustamist. Avariiremondi korral alustab kasutaja vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teavitades sellest kinnistu valdajat.
- 3.3.7. Kasutaja kohustub kasutusõiguse kehtivusaja jooksul sideehitisega seotud tööde järel tagama, et taastab kinnistu heakorra omal kulul.
- 3.3.8. Kasutaja kohustub tasuma kõik sideehitise rajamise, kasutamise ning hooldamisega seotud kulud.
- 3.3.9. Isikliku kasutusõiguse seadmisega seotud notaritasu ja riigilõivu tasub kasutusõiguse omandaja.
- 3.3.10. Kasutaja kohustub pärast ehitustöö teostamist esitama Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusele majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määruses nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“ sätestatud nõuetele vastava teostusjoonise.

3.4. Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusel korraldada isikliku kasutusõiguse seadmine.

3.5. Käskkiri teha teatavaks riigikaitse planeerimise osakonna hanke- ja taristupoliitika juhile, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusele ning Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusele.

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

(allkirjastatud digitaalselt)  
Kaimo Kuusk  
kantsler

Lisa: isikliku kasutusõiguse seadmise plaan (9 leheküljel)