



KÄSKKIRI

06.08.2025 nr 1-3/25/113

Kinnistu koormamine isikliku kasutusõigusega

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

AS Viimsi Vesi (registrikood 10461699) taotles 10.07.2025 Kaitseministeeriumile esitatud avalduses (esitatud uuesti parandatud kujul 29.07.2025) isikliku kasutusõiguse seadmist Eesti Vabariigi omandis olevale (valitseja Kaitseministeerium, volitatud asutus Eesti Sõjamuuseum - kindral Laidoneri muuseum) Harju maakonnas Viimsi vallas Viimsi alevikus asuvale Mõisa tee 1 kinnisasjale (katastritunnus 89001:010:3316, kinnistu registriosa nr 12608702, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV19903).

AS Viimsi Vesi soovib seada isiklikku kasutusõigust uuele ja olemasolevale veetorustikule ning olemasolevale reoveekanaliseerimise torustikele, mille ulatus on välimise torustiku teljest 2 m mõlemale poole. Isikliku kasutusõigusega koormatava ala pindala kokku on 773 m².

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 § 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 -kanaliseerimise 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 kinnisasja 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. Et torustikel puudub määratud kasutusiga, siis 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 tehnoarajatisega, siis on põhjendatud ja otstarbekas seada Mõisa tee 1 kinnisasjale tasuta ja tähtjatu isiklik kasutusõigus AS Viimsi 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 lähtudes AS Viimsi Vesi 10.07.2025 avaldusest (esitatud uuesti parandatud kujul 29.07.2025):

3.1. Seada AS Viimsi Vesi (registrikood 10461699, Paelille tee 1, Lubja küla, Viimsi vald) kasuks tehnoarajalise paigaldamise, omamise ja valdamise tasuta ja tähtjatu isiklik kasutusõigus Harju maakonnas Viimsi vallas Viimsi alevikus asuvalle Mõisa tee 1 kinnisasjale (katastritunnus 89001:010:3316, kinnistu registriora nr 12608702, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV19903). Koormatava ala pindala on kokku 773 m² ja selle asukohad on näidatud käskkirja lisas olevatel asendiplaanidel (lisad 1-5). Piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemi (PARI) ruumikuju koodid on: 870251, 870252, 870253, 897311 ja 897438.

3.2. Isikliku kasutusõiguse sisuks on punktis 3.1. nimetatud kinnisasjale ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike omamine ning kasutajal lasuva vee- ja kanalisatsioonivõrgu arendamiskohustuse täitmise tagamiseks rajatiste remontimine, hooldamine, asendamine, kasutamine, kasutusse andmine ja muul viisil ekspluateerimine vee ja kanalisatsiooni talituse tagamise eesmärgil, käesolevas käskkirjas ja isikliku kasutusõiguse seadmise lepingus sätestatud tingimustel.

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

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

3.3.2. tehnoarajalise omanikul tekib õigus tehnoarajatist omada, vallata, remontida, hooldada, asendada, kasutada, kasutusse anda ja muul viisil ekspluateerida pärast notariaalse lepingu sõlmimist. Tehnoarajalise 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. tehnoarajalise omanik kohustub kasutusõiguse kehtivusaja jooksul tehnoarajatisega 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;
- 3.3.9. 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 osakonnale, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusele ning AS-le Viimsi Vesi.

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

(allkirjastatud digitaalselt)
Kaimo Kuusk
kantsler

Lisad:

- 1. Lisa 1- PARI 870251
- 2. Lisa 2- PARI 870252
- 3. Lisa 3- PARI 870253
- 4. Lisa 4- PLARI 897311
- 5. Lisa 5- PARI 897438