



KÄSKKIRI

12.02.2025 nr 1-3/25/20

Kinnistute koormamine isikliku kasutusõigusega

## 1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

KC Pakri OÜ (registrikood 17065943) taotles 30.01.2025 Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusele esitatud avalduses isikliku kasutusõiguse ala seadmist Eesti Vabariigi omandis olevatele (valitseja Kaitseministeerium, volitatud asutus Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus) alljärgnevatele kinnisasjadele Harju maakonnas Lääne-Harju vallas Paldiski linnas:

- 1.1. Soometsa (katastritunnus 58001:001:0352, kinnistu registriosa nr 5622150, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV66794);
- 1.2. Uuepihlaka (katastritunnus 58001:001:0343, kinnistu registriosa nr 5506950, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV66785);
- 1.3. Männiku (katastritunnus 58001:001:0368, kinnistu registriosa nr 6492150, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV69657);
- 1.4. Kubja (katastritunnus 58001:001:0269, kinnistu registriosa nr 4457250, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV62555);
- 1.5. Uuekubja (katastritunnus 58001:001:0323, kinnistu registriosa nr 4653950, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV65419);
- 1.6. Vainu (katastritunnus 58001:001:0324, kinnistu registriosa nr 4535950, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV65420);
- 1.7. Vaharnurme (katastritunnus 58001:001:0326, kinnistu registriosa nr 4526550, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV65422).

KC Pakri OÜ soovib seada isiklikku kasutusõigust kinnisasju läbivale maakaabelliinile (33kV kaablitross ja projekteeritav side multitoru) vastavalt RMGEnergy OÜ koostatud eskiisprojektile (töö nr 24PV06K01).

## 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 -rajatiseiga.

RVS § 20 lõike 1 kohaselt võib riigivara kasutamiseks anda tähtajaliselt või tähtajatult. KC Pakri OÜ taotleb tähtajatut isiklikku kasutusõigust, kuid arvestades tavapärasest praktikast ja paigaldatava kaabli eluiga, on põhjendatud seada isiklikule kasutusõigusele 50 aastane tähtaeg.

Isiklik kasutusõigus seatakse tasu maksmise kohustusega. Tegemist on ühekordse

kasutustasuga, seega tasu muutmise reeglite sätestamise vajadus puudub. Tuginedes RVS § 18<sup>1</sup> lõike 2 punktile 4 ja lõikele 4 ning kinnisasja erakorralise hindamise korra § 12 lõikele 4, § 16, § 23 lõige 6 punktile 1, § 25 lõikele 1 ja lõike 2 punktile 2 on ühekordne kasutustasu kokku 1034 eurot ja kinnistute lõikes alljärgnev:

- 2.1. Soometsa kinnistu osas 28,00 eurot;
- 2.2. Uuepihlaka kinnistu osas 24,00 eurot;
- 2.3. Männiku kinnistu osas 251,00 eurot;
- 2.4. Kubja kinnistu osas 205,00 eurot;
- 2.5. Uuekubja kinnistu osas 308,00 eurot;
- 2.6. Vainu kinnistu osas 57,00 eurot;
- 2.7. Vaharnurme kinnistu osas 161,00 eurot.

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 kasutamiseõiguse andmise tingimusena.

### 3. OTSUS

Lähtudes eeltoodust ja juhindudes RVS § 4 lõikest 1, § 14 lõikest 2, § 17 lõike 1 punktist 3, § 18 lõikest 1, § 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 § 225 lõikest 1 ning 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 KC Pakri OÜ 30.01.2025 taotlusest:

3.1. Seada KC Pakri OÜ (registrikood 17065943) kasuks tehnoarajatise paigaldamise, omamise ja valdamise tasuline ja tähtajaline isiklik kasutamiseõigus Harju maakonnas Lääne-Harju vallas Paldiski linnas asuvatele kinnistutele:

- 3.1.1. Soometsa (katastritunnus 58001:001:0352, kinnistu registriosa nr 5622150, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV66794). Koormatava ala pindala on 320 m<sup>2</sup> ja selle asukoht on näidatud käskkirja lisas oleval ruumikuju plaanil (Lisa 1);
- 3.1.2. Uuepihlaka (katastritunnus 58001:001:0343, kinnistu registriosa nr 5506950, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV66785). Koormatava ala pindalad ja nende asukohad on vastavalt käskkirja lisas olevatel ruumikuju plaanidel: 53 m<sup>2</sup> (Lisa 2.1), 15 m<sup>2</sup> (Lisa 2.2), 56 m<sup>2</sup> (Lisa 2.3) ja 38 m<sup>2</sup> (Lisa 2.4);
- 3.1.3. Männiku (katastritunnus 58001:001:0368, kinnistu registriosa nr 6492150, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV69657). Koormatava ala pindala on 2770 m<sup>2</sup> ja selle asukoht on näidatud käskkirja lisas oleval ruumikuju plaanil (Lisa 3);
- 3.1.4. Kubja (katastritunnus 58001:001:0269, kinnistu registriosa nr 4457250, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV62555). Koormatava ala pindala on 1213 m<sup>2</sup> ja selle asukoht on näidatud käskkirja lisas oleval ruumikuju plaanil (Lisa 4);
- 3.1.5. Uuekubja (katastritunnus 58001:001:0323, kinnistu registriosa nr 4653950, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV65419). Koormatava ala pindala on 1079 m<sup>2</sup> ja selle asukoht on näidatud käskkirja lisas oleval ruumikuju plaanil (Lisa 5);
- 3.1.6. Vainu (katastritunnus 58001:001:0324, kinnistu registriosa nr 4535950, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV65420). Koormatava ala pindala on 658 m<sup>2</sup> ja selle asukoht on näidatud käskkirja lisas oleval ruumikuju plaanil (Lisa 6);
- 3.1.7. Vaharnurme (katastritunnus 58001:001:0326, kinnistu registriosa nr 4526550, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV65422). Koormatava ala pindala on 1777 m<sup>2</sup> ja selle asukoht on näidatud käskkirja lisas oleval ruumikuju plaanil (Lisa 7).

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

3.3. Punktis 3.1. nimetatud kinnisasjadele seatakse isiklik kasutusõigus järgmistel tingimustel:

3.3.1. Koormamise periood on 50 aastat.

3.3.2. Kasutusõiguse ühekordne tasu kokku on 1034 eurot.

3.3.3. Omanikul on õigus kaheteistkümne (12) kuu jooksul, käesoleva käskkirja alusel isikliku kasutusõiguse lepingu sõlmimisest alates, nõuda Kasutajalt trassi ümbertõstmist käskkirja lisas oleval kaablitrassi üldplaani (Lisa 8) näidatud alternatiivse trassikoridori osas (tähistatud roheline viirutusega). Kasutajal on kohustus avalduse saamisest kuue (6) kuu jooksul teostada kaablitrassi ümbertõstmine. Maa-ala, mida alternatiivne trassikoridor läbib, peab avalduse esitamise ajaks kuuluma Omanikule.

3.3.4. Trassikoridori ümbertõstmise korral muudetakse käesoleva käskkirja alusel sõlmitud isikliku kasutusõiguse lepingut.

3.3.5. Trassikoridori ümbertõstmise korral punktis 3.3.2 nimetatud tingimustel ja tähtaja jooksul, on ümbertõstmisega seonduvad kulud (sh ka lepingu muutmise seonduvad kulud) Kasutaja kanda.

3.3.6. Omanikul on õigus lõpetada isiklik kasutusõigus olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.

3.3.7. Juhul kui isikliku kasutusõiguse lõpetamisel on vajalik tehnoarajatis likvideerimine, siis on kasutajal kohustus kuue (6) kuu jooksul alates isikliku kasutusõiguse lõpetamisest likvideerida tehnoarajatis ja korrastada kinnistu, kui ei lepita kokku teisiti.

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

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

3.3.10. Kasutaja võib kinnistule siseneda ainult kinnistu valdaja loal, järgides kinnistu valdaja poolt antud korraldusi ning juhtnõore.

3.3.11. Kasutaja kohustub teavitama tehnoarajatis plaanilistest hooldus- ja remonttöödest kinnistu valdajat vähemalt üks (1) kuu enne tööde alustamist. Avariiremondi korral alustab kasutaja vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teavitades sellest kinnistu valdajat.

3.3.12. Kasutaja kohustub kasutusõiguse kehtivusaja jooksul tehnoarajatisega seotud tööde järel tagama, et taastab kinnistu heakorra omal kulul.

3.3.13. Kasutaja kohustub tasuma kõik tehnoarajatis rajamise, kasutamise ning hooldamisega seotud kulud.

3.3.14. Isikliku kasutusõiguse seadmise seotud notaritasu ja riigilõivu tasub kasutusõiguse omandaja.

3.3.15. 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 KC Pakri OÜ-le.

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaimo Kuusk

kantsler

- Lisad:
1. Soometsa\_ruumikuju\_632449
  - 2.1. Uuepihlaka\_53\_ruumikuju\_632382
  - 2.2. Uuepihlaka\_15\_ruumikuju\_632384
  - 2.3. Uuepihlaka\_56\_ruumikuju\_632385
  - 2.4. Uuepihlaka\_38\_ruumikuju\_632386
  3. Männiku\_ruumikuju\_677524
  4. Kubja\_ruumikuju\_679021
  5. Uuekubja\_ruumikuju\_680171
  6. Vainu\_ruumikuju\_680214
  7. Vaharnurme\_ruumikuju\_680199
  8. 24PV06K01\_kaablitrassi\_ylidplaan\_250205