



KÄSKKIRI

13.04.2026 nr 1-3/26/49

Kinnistute koormamine isikliku kasutusõigusega

## 1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) taotles 07.04.2026 kirjas nr JV-MAA-1/1524 isikliku kasutusõiguse ala seadmist Eesti Vabariigi omandis olevatele (valitseja Kaitseministeerium, volitatud asutus Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus) Harju maakonnas Tallinna linnas asuvatele järgmistele kinnistutele:

- 1) Tallinna linnas asuvale Sakala tn 1, katastritunnus 78401:102:0260, registriosa nr 18421401, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV3968, koormatava ala pindala on 42 m<sup>2</sup>;
- 2) Tallinna linnas asuvale Rävalla pst 14, katastritunnus 78401:102:0350, registriosa nr 1055601, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV23799, koormatava ala pindala on 85 m<sup>2</sup>.

Vastavalt OÜ Pluvo Eesti tööprojektile nr PL19-19-524 „Ranna PAJ üleminek 6 kV-lt 10 kV-le III etapp, Kesklinna LO, Tallinn, Harju maakond” soovib Elektrilevi OÜ seada isiklikku kasutusõigust maakaabelliinile, mille kasutusõiguse ala on maakaabelliini kaitsevöönd liini äärmisest kaablist mõlemalt poolt ühe meetri ulatuses.

## 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 juhendada 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 kasutamissoiguse omandaja. Seega tuleb nimetatud tingimus kehtestada ühe kasutussoiguse andmise tingimusena.

Kuivõrd tegemist on avalikes huvides tehnorajatisega, siis on põhjendatud ja otstarbekas seada kinnistutele tasuta tähtajatu isiklik kasutussoigus 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 07.04.2026 avaldust arvestades:

3.1. Seada Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857 edaspidi nimetatud ka *kasutaja*) kasuks tehnorajatise paigaldamise, omamise ja valdamise tasuta ja tähtajatu isiklik kasutussoigus järgmistele Kaitseministeeriumi valitsemisel olevatele Harju maakonnas Tallinna linnas asuvatele kinnistutele:

3.1.1 Sakala tn 1, katastritunnus 78401:102:0260, registriosa nr 18421401, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV3968, koormatava ala pindala on 42 m<sup>2</sup> ja selle asukoht on näidatud käskkirja lisa oleval asendiplaanil (lisa 1). Piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemi (PARI) ruumikuju kood on [1097682](#);

3.1.2 Rävalla pst 14, katastritunnus 78401:102:0350, registriosa nr 1055601, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV23799, koormatava ala pindala on 85 m<sup>2</sup> ja selle asukoht on näidatud käskkirja lisa oleval asendiplaanil (lisa 2). Piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemi (PARI) ruumikuju kood on [1097681](#);

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

3.3. Punktis 3.1. nimetatud kinnisajadele seatakse isiklik kasutussoigus alljärgnevatel tingimustel.

3.3.1. Kinnisasja omanikul on õigus lõpetada isiklik kasutussoigus olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul

- avalikul eesmärgil.
- 3.3.2. Juhul, kui isikliku kasutusõiguse lõpetamisel on vajalik tehno rajatise likvideerimine, siis on kasutajal kohustus kuue (6) kuu jooksul alates isikliku kasutusõiguse lõpetamisest likvideerida tehno rajatis 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. Tehno rajatise 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 juhtnõore.
  - 3.3.6. Kasutaja kohustub teavitama tehno rajatise 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 tehno rajatisega seotud tööde järel tagama, et taastab kinnistu heakorra omal kulul.
  - 3.3.8. Kasutaja kohustub tasuma kõik tehno rajatise rajamise, kasutamise ning hooldamisega seotud kulud.
  - 3.3.9. Isikliku kasutusõiguse seadmisega seotud notaritasu ja riigilõivu tasub kasutaja.
  - 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 Elektrilevi OÜ-le.

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaimo Kuusk  
kantsler

Lisad:

- 1) Sakala tn 1 koormatava ala plaan;
- 2) Rävåla pst 14 koormatava ala plaan.