



KÄSKKIRI

5. juuni 2023 nr 80

Kinnistu koormamine isikliku kasutusõigusega

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Elektrilevi OÜ, (registrikood 11050857) taotles 02.03.2023 Kaitseministeeriumile esitatud avalduses isiklikku kasutusõigust Eesti Vabariigi omandis olevale Tartu maakonnas Nõo vallas Nõgiaru külas asuvale Meegi katastriüksusele (katastritunnus 52801:001:0404, kinnistu registriosa nr 13330150, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV4079) ja Meesi katastriüksusele (katastritunnus 52801:001:0403, kinnistu registriosa nr 13340750, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV4078).

Elektrilevi OÜ soovib seada isiklikku kasutusõigust maakaabelliinile ja alajaamale. Maakaabelliini kasutusõiguseala on kaitsevöönd, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmisest kaablist ühe (1) meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, mille kaitsevöönd on kaks (2) meetrit rajatisest. Isikliku kasutusõigusega koormatava ala pindala Meegi katastriüksusel on 268 m² ja Meesi kinnistul 1013 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 reaalservituudile. 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, kellele laienevad elektrituruseaduse § 65 lõikes 1 sätestatud kohustused.

Isikliku kasutusõiguse seadmisel tuleb riigivara valitsejal juhinduda RVS-is sätestatust. RVS § 18 lõige 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 õigus tasu nõuda riigil kinnisasja omanikuna. 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 Meegi katastriüksusel on 268 m² ja Meesi kinnistul 1013 m² ulatuses tasuta tähtajatu isiklik kasutusõigus 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 § 158¹ lõigetest 1 ja 1¹, § 225 lõikest 1 ning asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15⁵ lõike 6 punktist 1, kooskõlas 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 kasutamise kord" punkti 1.4.12 alusel ning lähtudes Elektrilevi OÜ 02.03.2023 avaldusest:

3.1. Seada Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857, Veskiposti 2 Tallinn) kasuks tehnorajatiselise paigaldamise, omamise ja valdamise isiklik kasutusõigus Kaitseministeeriumi valitsetavale Tartu maakonnas Nõo vallas Nõgiaru külas asuvale Meegi katastriüksusele (katastritunnus 52801:001:0404, kinnistu registriora nr 13330150, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV4079) ja Meesi katastriüksusele (katastritunnus 52801:001:0403, kinnistu registriora nr 13340750, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV4078).

Koormatava ala pindala Meegi katastriüksusel on 268 m² ja Meesi kinnistul 1013 m², mille asukoht on näidatud käskkirja lisas oleval asendiplaanidel.

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

3.3. Punktis 3.1 nimetatud kinnisasjale seatakse tähtajatult isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks järgmistel tingimustel:

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

3.3.2 tehnorajatis omanikul tekib õigus tehnorajatist omada, vallata, remontida, hooldada, asendada, kasutada, kasutusse anda ja muul viisil eksploateerida pärast notariaalse lepingu sõlmimist. Tehnorajatis 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 tehnorajatis omanik kohustub kasutusõiguse kehtivusaja jooksul tehnorajatisega seotud tööde järel tagama, et taastab kinnistu heakorra omal kulul;

3.3.5. tehnorajatis omanik kohustub kõikidest korralistest töödest kinnistul teavitama kasutusse andjat vähemalt 72 tundi ette;

3.3.6. tehnorajatis omanik võib kinnistule siseneda ainult kinnistu valdaja loal, järgides kinnistu valdaja poolt antud korraldusi ning juhtnööre.

3.3.7. tehnorajatis omanik kohustub tasuma kõik tehnorajatis rajamise, kasutamise ning hooldamisega seotud kulud;

3.3.8. lepingus sätestatakse tingimus, et isikliku kasutusõiguse seadmisega seotud notaritasu ja riigilõivu tasub kasutusõiguse omandaja.

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

3.5 Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusel korraldada isikliku kasutusõiguse seadmine.

3.6 Käskkiri teha teatavaks riigikaitse planeerimise osakonnale, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusele ning Elektrilevi OÜ-le.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kusti Salm

Kantsler

Tambet Tõnisson 717 0532