



KORRALDUS

8. aprill 2026 nr 1-17/26/402

**Isikliku kasutusõiguse seadmine Uljaste  
tee 7b kinnisasjale**

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Riigi Infosüsteemi Amet esitas Maa- ja Ruumiametile 18.02.2026 taotluse nr 2299S-03\_180226 isikliku kasutusõiguse seadmiseks Eesti Vabariigi kasuks Ida-Viru maakonnas Lüganuse vallas Sonda alevikus asuvale riigile kuuluvale Uljaste tee 7b kinnisasjale (katastritunnus 75101:001:0370), mille valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet.

Isiklikku kasutusõigust taotletakse OÜ Kirjanurk koostatud tööprojekti nr 2299P „Ida-Viru maakond, Lüganuse vald, Sonda alevik, Sonda RMK kontori sideühendus“ alusel Uljaste tee 7b kinnisasjale rajatud sideehitise (edaspidi *tehnorajatis*) omamiseks. Maa-ameti 07.02.2019 kirjas nr 6-3/19/1947-2 ei esitatud vastuväiteid projekteeritud sidetrassi paiknemise osas.

Kasutusala on kantud piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemi (PARI) kasutusala ruumikuju tunnusega ID 1081164, mille väljavõte on lisatud käesolevale korraldusele (*Lisa 1*). Tehnorajatis kasutusõiguse ala ulatus on 191 m<sup>2</sup> ning selle asukoht on näidatud korralduse lisas oleval asendiplaanil (*Lisa 2*).

Uljaste tee 7b kinnistu registriosa nr 9233150 III jakku on 04.07.2019 sisse kantud tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks ja 11.04.2025 tähtajatu isiklik kasutusõigus Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse kasuks. Kasutusalad kattuvad omavahel.

Maakatastri andmete kohaselt jääb tehnorajatis maardla alale, avalikult kasutatava tee kaitsevööndisse, elektripaigaldise kaitsevööndisse ja sideehitise kaitsevööndisse. Kitsenduse alal tuleb arvestada õigusaktidest tulenevate piirangutega.

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. Majandus- ja tööstusministri 22.01.2025 käskkirjaga nr 8 anti Maa- ja Ruumiametile õigus otsustada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel olevate kinnisasjade, mille volitatud asutus on Maa- ja Ruumiamet, koormatava kinnisasja kasuks asjaõiguse seadmine juhul kui, selleks ei ole vaja Vabariigi Valitsuse nõusolekut. Maa- ja Ruumiameti peadirektor on 04.03.2026 käskkirjaga nr 1-1/26/18 volitanud Anu Nemvalts'i allkirjastama maaparanduse ja riigimaade teenistuse valdkonna vastutusala seotud haldusakte. Tulenevalt *RVS* § 19 lõikest 5 ei ole Vabariigi Valitsuse nõusolekut vaja juhul, kui kinnisasja kasutamine on seotud tehnovõrgu või -rajatisega.

Asjaõiguseaduse (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 lõike 1 kohaselt on kinnisasja omanik kohustatud taluma oma kinnisasjal tehnovõrku või -rajatist ja lubama selle ehitamist kinnisasjale, kui tehnovõrk või -rajatis on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks vajalik või majandamiseks vajalik ja selle ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või selle ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.

RVS § 16 lõike 3 kohaselt fikseeritakse riigivara valitsejate vahel sõlmitud asja kasutamise kokkuleppes asja kasutamise tingimused ja kulude katmise kord. Antud juhul on maamaks proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega Uljaste tee 7b kinnisasjal 0,31 eurot aastas. Kuivõrd kasutusõiguse ala maamaks on võrreldes arve esitamise menetluskulude ja töömahuga ebamõistlikult väike, ei sätestata kasutuslepingus Riigi Infosüsteemi Ametile kohustust tasuda maamaksu. Maamaksu muutumise korral on riigivara valitsejal õigus nõuda maamaksu tasumist proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega.

RVS § 20 lõike 1 kohaselt võib riigivara kasutamiseks anda tähtajaliselt või tähtajatult. Antud juhul ei ole tehnorajatise püsimise aega kinnisasjal võimalik määratleda, mistõttu on põhjendatud anda riigivara kasutamiseks tähtajatult.

Vastavalt RVS § 63 lõikele 1 on riigivara valitseja kohustatud sätestama kasutuslepingus tingimuse, et riigivara kasutamiseks andmisega seotud notaritasu ja riigilõivu tasub kasutamiseõiguse omandaja.

Arvestades Riigi Infosüsteemi Ameti vajadust, on põhjendatud Uljaste tee 7b kinnisasjale tasuta tähtajatu isikliku kasutusõiguse seadmine. Isikliku kasutusõiguse seadmisel määratakse piiratud asjaõiguse riigivara valitsejaks Justiits- ja Digiministeerium. Käesoleva korralduse sisu on kooskõlastanud Riigi Infosüsteemi Amet 23.03.2026.

### 3. OTSUS

Lähtudes eeltoodust ja juhindudes RVS § 4 lõikest 1, § 17 lõike 1 punktist 3, § 18 lõike 2 punktist 7, § 19 lõikest 5, § 20 lõikest 1, § 23 lõikest 1, § 63 lõikest 1, AÕS § 158 lõikest 1, § 225 lõikest 1 ning kooskõlas maakatastriseaduse § 19<sup>1</sup> lõikega 2, majandus- ja tööstusministri 22.01.2025 käskkirjaga nr 8 ning Maa- ja Ruumiameti peadirektori 04.03.2026 käskkirjaga nr 1-1/26/18 otsustan:

- 3.1. seada Eesti Vabariigi kasuks isiklik kasutusõigus tehnorajatise rajamiseks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium valitsemisel olevale, Ida-Viru maakonnas Lüganuse vallas Sonda alevikus asuvale Uljaste tee 7b kinnisasjale (kinnistu registriosa nr 9233150, katastritunnus 75101:001:0370, pindala 7255 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV75118), isikliku kasutusõiguse ala asukoht ja ulatus on näidatud piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis ruumiandmete tunnusega ID 1081164, mille väljavõtte on lisatud käesolevale korraldusele (*Lisa 1*).
- 3.2. isikliku kasutusõiguse sisuks on punktis 3.1 nimetatud kinnisasja kasutamine kasutusala ulatuses sideehitise omamiseks, valdamiseks ja kõikide tööde teostamiseks, mis on seotud tehnorajatise ehitamise, majandamise, remontimise, korrashoiu ja hooldamisega käesolevas korralduses ja isikliku kasutusõiguse seadmise lepingus sätestatud tingimustel;
- 3.3. punktis 3.1. nimetatud kinnisasjale seatakse isiklik kasutusõigus Eesti Vabariigi kasuks järgmistel tingimustel:
  - 3.3.1. isiklik kasutusõigus seatakse tasuta ja tähtajatult;
  - 3.3.2. kasutusõiguse omanik kohustub tagama servituudiala hoolduse ning kandma kõik sellega seotud kulud;
  - 3.3.3. maamaksu muutumise korral on õigus kasutusõiguse omanikult nõuda maamaksu tasumist proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega;
  - 3.3.4. tehnorajatise omanik kohustub esitama tehnorajatise andmed maakatastrile 90 päeva jooksul kitsenduse tekkimisest;
  - 3.3.5. isikliku kasutusõiguse seadmisega seotud notaritasu ja riigilõivu kulud tasub Riigi Infosüsteemi Amet.

- 3.4. Isikliku kasutusõiguse seadmise leping tuleb sõlmida kahe kuu jooksul arvates käesoleva korralduse andmisest.
- 3.5. Maa- ja Ruumiameti maade võõrandamise ja kasutusse andmise bürool korraldada lepingu sõlmimine ja avaldamine riigi kinnisvararegistris.
- 3.6. Määrata isikliku kasutusõiguse riigivara valitsejaks Justiits- ja Digiministeerium (registrikood 70000898).
- 3.7. Teha käesolev korraldus teatavaks Maa- ja Ruumiameti maade võõrandamise ja kasutusse andmise büroole ja Riigi Infosüsteemi Ametile.

#### 4. VAIDLUSTAMISVIIDE

Käesoleva korralduse peale on võimalik esitada vaie Maa- ja Ruumiametile haldusmenetluse seaduses sätestatud tähtajal, tingimustel ja korras või kaebus halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtajal, tingimustel ja korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Anu Nemvalts

teenistuse direktor

Maaparanduse ja riigimaade teenistus