



KÄSKKIRI

11.11.2025 nr 1-3/25/146

Kinnistu koormamine isikliku kasutusõigusega

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Elering AS (registrikood 11022625) taotles 17.10.2025 Kaitseministeeriumile esitatud taotluses, isikliku kasutusõiguse seadmist Eesti Vabariigi omandis (valitseja Kaitseministeerium, volitatud asutus Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus) olevale Harju maakonnas Lääne-Harju vallas Paldiski linnas asuvale Rägastiku kinnistule (katastritunnus 43101:001:0762, kinnistu registriosa nr 16986750, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV85962) 160280 m² suurusele alale.

Elering AS taotleb riigile kuuluvale Rägastiku kinnisasjale isikliku kasutusõiguse seadmist seoses uue Leetse 330/110 kV alajaama ja gaasijaotusjaama rajamisega Elering AS-i kliendi elektri- ja gaasivõrguga liitumise eesmärgil.

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, kellele laienevad elektrituruseaduse § 65 lõikes 1 sätestatud kohustused.

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 kinnistu 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. 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 kasutamisõiguse omandaja. Seega tuleb nimetatud tingimus kehtestada ühe kasutusõiguse andmise tingimusena.

Kuivõrd tegemist on avalikes huvides tehnorajatisega, siis on põhjendatud ja otstarbekas seada Rägastiku kinnistule tasuta tähtajatu isiklik kasutusõigus Elering AS 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 Elering AS 17.10.2025 taotlust arvestades:

3.1. Seada Elering AS (registrikood 11022625, edaspidi nimetatud ka kasutaja) kasuks tehnorajatisse paigaldamise, omamise ja valdamise tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus Kaitseministeeriumi valitsemisel olevale Harju maakonnas Lääne-Harju vallas Paldiski linnas asuval Rägastiku kinnistule (katastritunnus 43101:001:0762, kinnistu registriora nr 16986750, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV85962). Koormatava ala pindala on 160280 m² ja selle asukoht on näidatud käskkirja lisas oleval asendiplaanil (Rägastiku kasutusõiguse ala). Piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemi (PARI) ruumikuju kood on 994949.

3.2. Isikliku kasutusõiguse sisuks on elektripaigaldise ja gaasipaigaldise väljaehitamine, omamine ja muul viisil eksploateerimine 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:

- 3.1.1. omanikul on õigus lõpetada isiklik kasutusõigus olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil;
- 3.1.2. juhul, kui isikliku kasutusõiguse lõpetamisel on vajalik tehnorajatisse likvideerimine, siis on kasutajal kohustus kuue (6) kuu jooksul alates isikliku kasutusõiguse lõpetamisest likvideerida tehnorajatis ja korrastada kinnistu, kui ei lepita kokku teisiti;
- 3.1.3. kasutajal on õigus kasutusõiguse eset omada, vallata, remontida, hooldada, asendada, kasutada, kasutusse anda ja muul viisil eksploateerida pärast notariaalse lepingu sõlmimist;
- 3.1.4. tehnorajatisse kolmandatele isikutele kasutusse andmine on võimalik ainult kinnistu omaniku kirjalikul nõusolekul;
- 3.1.5. kinnisasja omanikul on õigus vajaduse korral koormata sama servituudiala teiste piiratud asjaõigustega kui see ei takista käesoleva servituudi teostamist;
- 3.1.6. kasutaja võib kinnistule siseneda ainult kinnistu valdaja loal, järgides kinnistu valdaja poolt antud korraldusi ning juhtnõude;
- 3.1.7. kasutaja kohustub teavitama tehnorajatisse 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;
- 3.1.8. kasutaja kohustub kasutusõiguse kehtivusaja jooksul tehnorajatisega seotud tööde

järel tagama, et taastab kinnistu heakorra omal kulul;

3.1.9. kasutaja kohustub tasuma kõik tehno rajatise rajamise, kasutamise ning hooldamisega seotud kulud.

3.1.10. isikliku kasutusõiguse seadmisega seotud notaritasu ja riigilõivu tasub kasutaja;

3.1.11. kasutaja kohustub pärast ehitustöö teostamist esitama Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusele majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määruses nr 34 „Topogeodeetilisele 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 Elering AS-ile.

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaimo Kuusk

kantsler

Lisa: Rägastiku kasutusõiguse ala