



KÄSKKIRI

17.11.2025 nr 1-3/25/149

Kinnistute koormamine isikliku
kasutusõigusega ja kantsleri 13.06.2022
käskkirja nr 82 "Kinnistu koormamine isikliku
kasutusõigusega" kehtetuks tunnistamine

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Gone Power OÜ (registrikood 16932102) taotles 08.10.2025 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 Kubja kinnistule (katastritunnus 58001:001:0269, kinnistu registriosa nr 4457250, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV62555) 15 m² suurusele alale. Samuti taotles Gone Power OÜ Vanatalu kinnistu (katastritunnus 58001:001:0351, kinnistu registriosa nr 5511850, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV66793) osas isikliku kasutusõiguse ümbervormistamist.

Kaitseministeeriumi kantsleri 13.06.2022 käskkirjaga nr 82 „Kinnistu koormamine isikliku kasutusõigusega“ (edaspidi *käskkiri nr 82*), otsustati seada PAKRI Energia OÜ (registrikood 14606611) kasuks tehnoarajatise paigaldamise, omamise ja valdamise isiklik kasutusõigus Kaitseministeeriumi valitsemisel olevale Vanatalu kinnistule. Koormatava ala pindala Vanatalu kinnistul on 2071 m². Käskkirja nr 82 alusel jäi PAKRI Energia OÜ-ga isikliku kasutusõiguse seadmise leping sõlmimata ning hiljem müüs PAKRI Energia OÜ suletud jaotusvõrgu ettevõtjale Gone Power OÜ. Seisuga 07.07.2025 on PAKRI Energia OÜ äriregistrist kustutatud. Gone Power OÜ taotleb käskkirjas nr 82 nimetatud tingimustel isikliku kasutusõiguse enda kasuks seadmist.

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 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 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 kasutusõiguse andmise tingimusena.

Kuivõrd tegemist on avalikes huvides tehnorajatisega, siis on põhjendatud ja otstarbekas seada Vanatalu ja Kubja kinnistule tasuta tähtajatu isiklik kasutusõigus Gone Power 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 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 Gone Power OÜ 08.10.2025 taotlust arvestades:

3.1. Seada Gone Power OÜ (registrikood 16932102, edaspidi nimetatud ka *kasutaja*) kasuks tehnorajatise paigaldamise, omamise ja valdamise tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus järgmistele Kaitseministeeriumi valitsemisel olevatele Harju maakonnas Lääne-Harju vallas Paldiski linnas asuvatele kinnistutele:

- 3.1.1. Vanatalu kinnistu (katastritunnus 58001:001:0351, kinnistu registriora nr 5511850, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV66793). Koormatava ala pindala on 2070 m² ja selle asukoht on näidatud käskkirja lisas oleval asendiplaanil (lisa 1). Piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemi (PARI) ruumikuju kood on 955663.
- 3.1.2. Kubja kinnistu (katastritunnus 58001:001:0269, kinnistu registriora nr 4457250, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV62555). Koormatava ala pindala on 15 m² ja selle asukoht on näidatud käskkirja lisas oleval asendiplaanil (lisa 2). Piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemi (PARI) ruumikuju kood on 955664.

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

3.3. Punktis 3.1. nimetatud kinnisasjadele seatakse isiklik kasutusõigus alljärgnevatel tingimustel.

- 3.3.1. Kinnisasja omanikul on õigus lõpetada isiklik kasutusõigus olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.
- 3.3.2. Juhul, kui isikliku kasutusõiguse lõpetamisel on vajalik tehnorajatise likvideerimine, siis on kasutajal kohustus kuue (6) kuu jooksul alates isikliku kasutusõiguse lõpetamisest likvideerida tehnorajatis 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. Tehnorajatise kolmandatele isikutele kasutusse andmine 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 juhtnööre.
- 3.3.6. Kasutaja kohustub teavitama tehnorajatise 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 tehnorajatisega seotud tööde järel tagama, et taastab kinnistu heakorra omal kulul.
- 3.3.8. Kasutaja kohustub tasuma kõik tehnorajatise 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. Tunnistada kehtetuks kantsleri 13.06.2022 käskkiri nr 82 „Kinnistu koormamine isikliku kasutusõigusega“.

3.5. Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusel korraldada isikliku kasutusõiguse seadmine.

3.6. Käskkiri teha teatavaks riigikaitse planeerimise osakonna hanke- ja taristupoliitika juhile, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusele ning Gone Power OÜ-le.

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaimo Kuusk

kantsler

Lisad:

1. Vanatalu isikliku kasutusõiguse ala
2. Kubja isikliku kasutusõiguse ala