



KORRALDUS

30. jaanuar 2023 nr 1-17/23/234

Isikliku kasutusõiguse seadmine Kakumäe tee 101 kinnisasjale

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Elektrilevi OÜ esitas Maa-ametile 13.01.2023 taotluse isikliku kasutusõiguse seadmiseks Elektrilevi OÜ kasuks riigile kuuluvale Harju maakonnas Tallinnas Haabersti linnaosas asuvale Kakumäe tee 101 kinnisasjale (kinnistu registriosa nr 16267601, katastritunnus 78406:611:0018, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV9393, sihtotstarve elamumaa, pindala 41 342 m²). Kakumäe tee 101 kinnisasja valitsejaks on Keskkonnaministeerium ja volitatud asutuseks Maa-amet.

Isiklikku kasutusõigust taotletakse Leonhard Weiss OÜ töö nr LR6821 „Kakumäe tee 103 liitumine elektrivõrguga, Haabersti LO“ elluviimiseks. Projekti kohaselt on Kakumäe tee 101 kinnisasjale kavandatud rajada madalpinge maakaabelliin ja jaotuskilp (edaspidi *tehnorajatised*). Tehnorajatistega koormatava ala pindala Kakumäe tee 101 kinnisasjal on 81 m². Maa-amet nõustus 20.01.2023 kirjaga nr 6-3/22/12853-4 tööprojekti lahendusega.

Maakatastri andmete kohaselt jäävad projekteeritud tehnorajatised sideehitise kaitsevööndisse. Kitsenduste alal tuleb arvestada õigusaktidest tulenevate piirangutega. Telia Eesti AS on tehnorajatisel asukoha 27.10.2022 kooskõlastanud kirjaga nr 37353888.

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. Keskkonnaministri 05.03.2019 käskkirjaga nr 1-2/19/198 volitati Maa-ameti peadirektorit esindama Keskkonnaministeeriumi kui kinnisasja omanikku Keskkonnaministeeriumi valitsemisel olevate kinnisasjade, mille valitseja volitatud asutus on Maa-amet, koormamisel servituutidega juhul, kui kasutamiseks andmiseks ei ole vaja Vabariigi Valitsuse nõusolekut, sh otsustama servituutide seadmise, muutmise ja lõpetamise ning koormatava kinnisasja kasuks asjaõiguste seadmise. 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 tehnovõrk või -rajatis on vajalik avalikes huvides ja puudub muu tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus tehnovõrguga või -rajatisega liituda sooviva isiku tarbimiskoha ühendamiseks tehnovõrguga või -rajatisega või tehnovõrgu või -rajatise arendamiseks.

Tulenevalt AÕS § 158¹ lõikest 1¹ 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. Majandustegevuse registri andmetel on Elektrilevi OÜ-le väljastatud tegevusluba nr ELJ000008 võrguteenuse osutamiseks jaotusvõrgu kaudu.

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 (edaspidi AÕSRS) § 15⁵ lõike 6 punkti 1 kohaselt ei ole seadusjärgse talumiskohustuse eest riigil kinnisasja omanikuna õigus talumistasu nõuda. Tulenevalt eeltoodust ja arvestades asjaolu, et rajatav tehnovõrk maa senist kasutust oluliselt ei piira, siis käesoleval juhul avalikes huvides rajatavate tehnorajatiste korral riik tasu ei määra.

RVS § 20 lõike 1 kohaselt võib riigivara kasutamiseks anda tähtajaliselt või tähtajatult. Antud juhul ei ole tehnorajatiste püsimise aega kinnisasjal kasutusõiguse seadmise hetkel võimalik määratleda, mistõttu 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 vajalike tehnorajatistega, siis on põhjendatud ja otstarbekas tasuta tähtajatu isikliku kasutusõiguse seadmine Kakumäe tee 101 kinnisasjale Elektrilevi OÜ kasuks.

3. OTSUS

Lähtudes eeltoodust ja juhindudes RVS § 14 lõikest 2, § 17 lõike 1 punktist 3, § 18 lõike 2 punktist 4, § 18 lõikest 3, § 19 lõikest 5, § 20 lõigetest 1 ja 2, § 21 lõike 1 punktidest 1, 3, 4, 5, 8, § 23 lõikest 1, § 26 lõigetest 1, 3 ja 4, § 63 lõikest 1 ning AÕS § 158¹ lõigetest 1 ja 1¹, § 225 lõikest 1, AÕSRS § 15⁵ lõike 6 punktist 1 ja kooskõlas maakatastriseaduse § 19¹ lõikega 2 ning keskkonnaministri 28.04.2010 määrusega nr 14 "Keskkonnaministeeriumi valitsemisel oleva kinnisvara kasutamiseks andmise ja võõrandamise kord" ning keskkonnaministri 05.03.2019 käskkirjaga nr 1-2/19/198 otsustan:

- 3.1. seada Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857, Veskiposti tn 2, Tallinn 10138) kasuks isiklik kasutusõigus tehnorajatiste rajamiseks Keskkonnaministeeriumi valitsemisel olevale Harju maakonnas Tallinnas Haabersti linnaosas asuvale Kakumäe tee 101 kinnisasjale (kinnistu registriosa nr 16267601, katastritunnus 78406:611:0018, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV9393, sihtotstarve elamumaa, pindala 41 342 m², mille asukoht on näidatud korralduse lisaks oleva asendiplaanil (lisa);
- 3.2. isikliku kasutusõiguse sisuks on punktis 3.1 nimetatud kinnisasja kasutamine kasutusala ulatuses madalpinge maakaabelliini ja jaotuskilbi rajamiseks, omamiseks, valdamiseks ja

kõikide tööde teostamiseks, mis on seotud tehnorajatiste 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 Elektrilevi OÜ kasuks järgmistel tingimustel:
 - 3.3.1. isiklik kasutusõigus seatakse tähtajatult, jättes riigile õiguse lõpetada leping olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil. Lepingu lõpetamine toimub asjaõigusseaduses sätestatud korras;
 - 3.3.2. käesoleval juhul avalikes huvides rajatavate tehnorajatiste korral riik tasu ei määra. Kinnisasja igakordsel omanikul on õigus nõuda tasu vastavalt sellel ajal kehtivale seadusele;
 - 3.3.3. kasutusalala otsene valdus, sealhulgas tehnorajatiste omaniku õigus tehnorajatiste rajamiseks, omamiseks, valdamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks, loetakse tehnorajatiste omanikule üle antuks notariaalse lepingu sõlmimisega;
 - 3.3.4. riigi omandis oleval maal kasvava metsa raadamiseks kasutusõiguse alas tuleb sõlmida leping Riigimetsa Majandamise Keskusega;
 - 3.3.5. tehnorajatiste ehitus- või parandustööde teostamisel kasutusõiguse alal kohustub tehnorajatiste omanik kandma kõik ehitamisega seotud kulud ning arvestama koormataval kinnisasjal kehtivate kitsendustega;
 - 3.3.6. tehnorajatiste omanik kohustub kasutusõiguse kehtivusaja jooksul tehnorajatistega seotud tööde järgselt tagama kinnistu heakorra taastamise omal kulul;
 - 3.3.7. tehnorajatiste omanik kohustub andma tagasivõetamatu nõusoleku kinnistu jagamise korral isikliku kasutusõiguse ülekandmiseks selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid kinnistut, kus asub käesolevale korraldusele lisatud skeemil näidatud tehnorajatised ja teistele kinnisasjadele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta;
 - 3.3.8. tehnorajatiste omanik kohustub koormatava kinnisasja omanikuga sõlmima kokkuleppe, mille kohaselt võib kinnisasja omanik vajadusel koormata sama servituudiala teiste piiratud asjaõigustega kui see ei takista käesoleva servituudi teostamist;
 - 3.3.9. tehnorajatiste omanik kohustub esitama tehnorajatiste andmed maakatastrile 90 päeva jooksul kitsenduse tekkimisest;
 - 3.3.10. lepingus sätestatakse tingimus, et isikliku kasutusõiguse seadmisega seotud notaritasu ja riigilõivu kulud tasub kasutusõiguse omandaja.
- 3.4. Isikliku kasutusõiguse seadmise leping tuleb sõlmida kuue kuu jooksul arvates käesoleva korralduse andmisest. Lepingu sõlmimise riigi nimel ning asjaõigusliku kokkuleppe kandmise kinnistusraamatusse korraldab Maa-amet.

4. VAIDLUSTAMISVIIDE

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

(allkirjastatud digitaalselt)
Tambet Tiits
peadirektor

Saata: Elektrilevi OÜ, Riigimetsa Majandamise Keskus