



KÄSKKIRI

22.07.2024 nr 1-3/24/105

Kinnisasja koormamine isikliku kasutusõigusega

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

AS Võru Vesi (registrikood 10004973) taotles 03.01.2024 Kaitseministeeriumile esitatud avalduses isikliku kasutusõiguse seadmist Eesti Vabariigi omandis olevale (valitseja Kaitseministeerium, volitatud asutus Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus) Võru maakonnas Võru vallas Juba külas asuvale Võru metskond 127 kinnisasjale (katastritunnus 91804:001:0172, kinnistu registriosakaal nr 12550550, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV11040).

AS Võru Vesi soovib seada isiklikku kasutusõigust ühisveevärgi ja –survekanalisatsioonitorustikule, mille ulatus on torustiku teljest 2 m mõlemale poole. Isikliku kasutusõigusega koormatava ala pindala on 3181,5 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 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, kes on vee-ettevõtja ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse tähenduses.

Isikliku kasutusõiguse seadmisel tuleb riigivara valitsejal juhendada 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 kinnisasja kasutust, selle rajamise eesmärk on osutada avalikku teenust, siis avalikes huvides rajatud tehno-rajatise korral riik tasu ei määra.

RVS § 20 lõike 1 kohaselt võib riigivara kasutamiseks anda tähtajaliselt või tähtajatult. Et torustikel puudub määratud kasutusiga, siis 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 kasutussoiguse andmise tingimusena.

Kuivõrd tegemist on avalikes huvides tehnorajatisega, siis on põhjendatud ja otstarbekas seada Võru metskond 127 kinnisasjale 3181,5 m² ulatuses tasuta ja tähtajatu isiklik kasutussoigus AS Võru Vesi 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 lähtudes AS Võru Vesi 03.01.2024 avaldusest:

3.1. Seada AS Võru Vesi (registrikood 10004973, Ringtee tn 10 Võru linn) kasuks tehnorajatis paigaldamise, omamise ja valdamise tasuta ja tähtajatu isiklik kasutussoigus Võru maakonnas Võru vallas Juba külas Võru metskond 127 kinnisasjale (katastritunnus 91804:001:0172, kinnistu registriosa nr 12550550, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV11040). Koormatava ala pindala on 3181,5 m² ja selle asukoht on näidatud käskkirja lisas olevatel asendiplaanidel (lisad 1-2).

3.2. Isikliku kasutussoiguse sisuks on punktis 3.1. nimetatud kinnisasjale ühisveevärgi ja –survekanalisatsioonitorustiku väljaehitamine, omamine, valdamine ning kõikide tööde teostamine, mis on seotud tehnorajatis majandamise, remontimise, korrashoiu ja hooldamisega, käesolevas käskkirjas ja isikliku kasutussoiguse seadmise lepingus sätestatud tingimustel.

3.3. Punktis 3.1. nimetatud kinnisasjale seatakse tähtajatu isiklik kasutussoigus järgmistel tingimustel:

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

3.3.2. tehnorajatis omanikul tekib õigus tehnorajatis omada, vallata, remontida, hooldada, asendada, kasutada, kasutusse anda ja muul viisil ekspluateerida pärast notariaalse lepingu sõlmimist. Tehnorajatis kasutusse andmine kolmandatele isikutele on võimalik ainult kinnistu omaniku kirjalikul nõusolekul;

3.3.3. kinnisaja omanikul on õigus vajaduse korral koormata sama servituudiala teiste piiratud asjaõigustega kui see ei takista käesoleva servituudi teostamist;

3.3.4. tehnorajatis omanik kohustub kasutussoiguse 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. tehnorajatise omanik võib kinnistule siseneda ainult kinnistu valdaja loal, järgides kinnistu valdaja poolt antud korraldusi ning juhtnööre;

3.3.7. tehnorajatise omanik kohustub tasuma kõik tehnorajatise 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. Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusel korraldada isikliku kasutusõiguse seadmine.

3.5. Käskkiri teha teatavaks riigikaitse planeerimise osakonnale, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusele ning AS-le Võru Vesi.

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiina Uudeberg

Kaitseplaneerimise asekanstler kanstleri ülesannetes

Lisad:

1. Võru metstkond 127 IKÕ_lisa 1

2. Võru metstkond 127 IKÕ_lisa 2