



## KORRALDUS

24. aprill 2024 nr 1-17/24/976

### **Nõusolek tehno rajatise paigaldamiseks reformimata riigimaale (21102 Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi tee)**

#### 1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Elektrilevi OÜ esitas Maa-ametile 17.04.2024 avalduse nr JV-MAA-1/2148 isikliku kasutusõiguse seadmiseks Elektrilevi OÜ kasuks Saare maakonnas Saaremaa vallas Kihelkonna alevikus asuvale maareformi seaduse (edaspidi *MaaRS*) § 31 lõikes 2 nimetatud 21102 Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi tee maaüksusele katastritunnusega 71401:001:1812 (edaspidi *reformimata maa*).

Isiklikku kasutusõigust taotletakse Keskkonnaprojekt OÜ poolt koostatud tööprojekti „Kihelkonna-Kihelkonna II etapp (asula). Kihelkonna alevik, Saaremaa vald, Saare maakond“ (töö nr IP6384) elluviimiseks. Reformimata maale on projekteeritud 10 kV maakaabelliin (edaspidi *tehno rajatis*), koormatava ala pindalaga 151 m<sup>2</sup>. Maa-amet nõustus 13.03.2024 kirjaga nr 6-3/24/2892-2 tööprojekti lahendusega. Sama kirjaga juhtis Maa-amet tähelepanu, et tehnovõrgu või rajatise rajamiseks, omamiseks, valdamiseks ja kõikide nimetatud tegevustega seonduvate tööde teostamiseks, on vajalik lahendada maakasutusõigus. Saaremaa Vallavalitsus tõendab 28.02.2024 kirjaga nr 5-8/468-2, et 21102 Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi tee maaüksuse osas ei ole algatatud iseseisva kasutusvõimaluseta maaüksustest kinnisasjale juurdelõike tegemise menetlust ning kinnitame, et maaüksuse osas ei ole pooleli ega lahendamata tagastamise või erastamise taotlusi. Maa-ameti reformimata maade rakenduses on reformimata maa maareformi liigiks märgitud riigi omandisse jätmise teistel alustel. Maa-ameti Ministeriumite huvide kaardirakenduse kohaselt jääb maaüksus Majandus- ja Kommunikatsiooniministeriumi (nüüd Kliimaministeriumi) huvialasse. Maa-amet saatis 19.04.2024 e-kirjaga Transpordiametile peadirektori korralduse eelnõu „Nõusolek tehno rajatiste paigaldamiseks reformimata riigimaale (21102 Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi tee)“ arvamuse andmiseks. Transpordiamet on teinud 22.04.2024 e-kirjaga ettepanekud muuta korralduse eelnõus punkte vastavalt 14.02.2024 kirjale nr 7.1-2/24/20618-4.

Maakatastri andmete kohaselt paikneb projekteeritud tehno rajatis avalikult kasutatava tee ja elektripaigaldise kaitsevööndis. Kitsenduste alal tuleb arvestada õigusaktidest tulenevate piirangutega. Transpordiamet on projekti kooskõlastanud 14.02.2024 kirjaga nr 7.1-2/24/20618-4.

#### 2. ÕIGUSLIKUD JÄRELDUSED

Tehnovõrkude ja –rajatiste rajamiseks, omamiseks, valdamiseks ja kõikide nimetatud tegevustega seonduvate tööde teostamiseks on vajalik maaomaniku nõusolek. MaaRS § 31 lõike 2 kohaselt on maa, mida ei tagastata, erastata ega anta munitsipaalomandisse või ei ole jäetud riigi omandisse käesoleva paragrahvi 1. lõike alusel, samuti riigi omandis. Vabariigi Valitsuse 03.09.1996 määrusega nr 226 vastu võetud „Maa riigi omandisse jätmise korra kinnitamine“ (edaspidi *Kord*)

punkti 20 alusel on Maa-amet MaaRS § 31 lõikes 2 nimetatud maa valitsejaks. Korra punkti 21 alapunkti 1 tulenevalt võtab Maa-amet vastu otsuseid ja teeb toiminguid kohaliku omavalitsuse üksusega eelnevalt kooskõlastatud tehnovõrgu või -rajatise rajamise eesmärgil riigimaa piiratud asjaõigusega koormamisega seotud küsimustes. Selleks, et tehnorajatis paikneks seaduslikult riigi maal, on vajalik Maa-ameti nõusolek.

Asjaõigusseaduse (edaspidi *AÕS*) 158<sup>1</sup> 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 -rajatiseega liituda sooviva isiku tarbimiskoha ühendamiseks tehnovõrguga või -rajatiseega või tehnovõrgu või -rajatise arendamiseks. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub mh isikule, kellele laienevad elektrituruseaduse § 65 lõikes 1 sätestatud kohustused. Majandustegevuse registri andmetel on Elektrilevi OÜ-le väljastatud tegevusluba nr ELJ000008 võrguteenuse osutamiseks jaotusvõrgu kaudu. Kõnealuse paigaldatava tehnorajatise puhul on tegemist avalikes huvides ehitatava tehnorajatisega. Maa-amet annab nõusoleku nimetatud tehnorajatise paigaldamiseks reformimata maale.

AÕS § 158<sup>1</sup> lõikes 1 sätestatud talumiskohustus tekib üldjuhul kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses sätestatud korras sundvalduse seadmisega või kokkuleppe teel (isiklik kasutusõigus). Samas sätestab asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (edaspidi *AÕSRS*) § 15<sup>2</sup> lõige 1, et kinnisasja omanik on kohustatud taluma olemasolevat tehnovõrku või -rajatist, mis on püstitatud enne maa esmakinnistamist. Kuna antud juhul soovitakse tehnorajatis rajada reformimata maale ja Maa-amet nõustub selle rajamisega, siis kehtib tehnorajatise suhtes seadusjärgne talumiskohustus. Seega ei ole sundvalduse või isikliku kasutusõiguse seadmine antud juhul otseselt nõutav. Samas võib selguse huvides ja kasutusõiguse nähtavaks tegemiseks seada ka isikliku kasutusõiguse või sundvalduse.

AÕSRS 15<sup>5</sup> lõike 6 punkti 1 kohaselt ei ole seadusjärgse talumiskohustuse eest riigil kinnisasja omanikuna õigus talumistasu nõuda. Kuivõrd reformimata riigimaa on samuti riigile kuuluv maa, ei tule Elektrilevi OÜ-l talumistasu maksta seni, kuni rajatav tehnorajatis paikneb reformimata või reformitud riigimaal.

Tulenevalt maakatastriseaduse § 19<sup>1</sup> lõike 2 punktist 1 on Elektrilevi OÜ kitsendust põhjustava objekti omanikuna kohustatud 90 päeva jooksul tehnorajatise paigaldamisest arvates esitama maakatastrile kitsenduste andmed.

### 3. OTSUS

Lähtudes eeltoodust ja tuginedes MaaRS § 31 lõikele 2 ja Korra punktile 20 ja punkti 21 alapunktile 1 ning arvesse võttes AÕS § 158<sup>1</sup> ja AÕSRS § 15<sup>2</sup> lõiget 1:

3.1 anda Elektrilevi OÜ-le (registrikood 11050857, Veskiposti tn 2, Tallinn 10138) nõusolek tehnorajatise paigaldamiseks Saare maakonnas Saaremaa vallas Kihelkonna alevikus asuvale reformimata 21102 Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi tee maauksusele (katastritunnusega 71401:001:1812). Kasutusala pindala on 151 m<sup>2</sup> ning tehnorajatise asukoht maa-alal on näidatud käesoleva korralduse lisaks oleval asendiplaanil (lisa);

3.2 järgida maa kasutamisel järgmisi tingimusi:

3.2.1 kasutusõigus annab Elektrilevi OÜ-le õiguse punktis 3.1. nimetatud maa-ala kasutamiseks kasutusala ulatuses 10 kV maakaabelliini rajamiseks, omamiseks, valdamiseks ja kõikide tööde teostamiseks, mis on seotud tehnorajatise ehitamise, majandamise, remontimise, korrashoiu ja hooldamisega;

- 3.2.2 tehnorajatis tuleb ehitada vastavalt Transpordiametiga kooskõlastatud Keskkonnaprojekt OÜ poolt koostatud tööprojektile „Kihelkonna-Kihelkonna II etapp (asula). Kihelkonna alevik, Saaremaa vald, Saare maakond“ (töö nr IP6384). Tehnovõrgu ehitamisel on keelatud kõrvalekaldumised (asukoht, sügavus jne) kooskõlastatud projektist. Tehnovõrgu lõigud, mis ei vasta kooskõlastatud projektile ja on paigaldatud omavoliliselt projektist erinevasse asukohta (sh sügavus või kõrgus maapinnast) ja takistavad edaspidi täiemahulist teehoiutööde teostamist, kuuluvad asendamisele (ümbertõstmisele) tehnorajatisse omaniku poolt tema vahendite arvelt;
- 3.2.3 tehnorajatisse omanik peab esitama Transpordiametile garantiikirja kehtivusajaga 5 aastat, milles kirja väljastaja tagab ehitustööde tõttu jalgteele ja riigitee maale tekkinud võimalike kahjustuste likvideerimise oma kuludega;
- 3.2.4 tehnorajatisse omanik esitab Transpordiametile tehnovõrgu ja -rajatisse ehitustööde vastuvõtmisel tööde digitaalsed teostusjoonised ja vastutab teostusjooniste õigsuse ja tegelikule olukorrale vastavuse eest. Kui selgub, et tehnovõrk ei paikne teostusjoonistel kirjeldatud asukohas, on tehnorajatisse omanik kohustatud 30 päeva jooksul oma kuludega tehnovõrgu ümber paigutama Transpordiametiga kooskõlastatud asukohta;
- 3.2.5 tehnorajatisse omanik kohustub vähemalt esimesel korral peale tehnorajatisse paigaldust tulema tee ehitusobjekti alguses tasuta maaüksuse omaniku esindajale või tema poolt tellitud tööde teostajale ette näitama tehnorajatisse asukohta;
- 3.2.6 tehnorajatisse omanik kohustub hoidma oma vahenditega ja omal kulul tehnovõrgu korrashoiu kasutusõiguse kehtivusaja jooksul;
- 3.2.7 tehnorajatisse omanik kohustub kasutama kasutusõiguse ala säästlikult ja heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks omaniku või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist mistahes viisil;
- 3.2.8 tehnorajatisse omanik kohustub kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid;
- 3.2.9 tehnorajatisse omanik kohustub kandma tehnorajatisse kasutamisest tulenevat vastutust kolmandate isikute ees, mis on õigustatud isiku tegevuse või tegevusetuse otsene tagajärg;
- 3.2.10 tehnorajatisse omanik kohustub teavitama maaomanikku tehnovõrgu plaanilistest hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm (3) päeva enne tööde alustamist. Pärast teostatud tehnovõrgu ehitus-, hooldus- ja remonttööde lõpetamist on õigustatud isik kohustatud taastama tööde alustamise hetke heakorra;
- 3.2.11 tehnorajatisse omanik kohustub teavitama maaomanikku kasutusõiguse alal tehtavatest avariiremondist (avariiremondiga on tegemist juhul kui tehnilise rikke tõttu on tehnorajatisse omaniku poolt pakutav teenus katkenud ja/või tehnovõrk on purunenud) esimesel võimalusel enne tööde alustamist aadressile [maantee@transpordiamet.ee](mailto:maantee@transpordiamet.ee), edastades tehoiu välise tavavormi, samuti tuleb eelnimetatud aadressile teatada töö lõpetamisest. Avariitööd koos taastamistöödega tuleb lõpetada esimesel võimalusel;
- 3.2.12 tehnorajatisse omanik võtab avariiremondi teostamise korral enesele kohustuse tagada liikluse kulgemise katkematus, ohutus ja riigitee nõuetekohane taastamine, sealhulgas kohustades avariitöödeks paigaldama välja ajutise liikluskorralduse märgid (lähtudes Majandus- ja taristuministri 13.07.2018. määrusest nr 43 “Nõuded ajutisele liikluskorraldusele”). Avariiremondi teostaja kohustub omaniku poolt määratud ajal ilmuma avariiremondi objektile taastamistööde üleandmiseks. Tööd loetakse üle antuks kui omanik ja õigustatud isik on allkirjastanud “korrastatud teemaa üleandmise akti”;
- 3.2.13 tehnorajatisse omanik kohustub lubama maaüksuse omanikul või tema poolt volitatud isikul ilma täiendavate kooskõlastusteta teostada tehnovõrgu kaitsevööndis järgmisi hooldetöid: sh talihooldetöid, sildade-viaduktide hooldetöid, tee katte ja –peenarde remondi- ja hooldetöid, niita, teostada võsaraiet ja muid vajalikke töid;
- 3.2.14 kui talitluslikult on ära langenud maaüksuse kasutamise vajadus on tehnorajatisse omanik kohustatud likvideerima kahe kuu jooksul kasutamiseks antud maaüksuse osalt tehnovõrgu ja -rajatisse ja taastama eelnenud olukorra, teavitades kirjalikult Transpordiametit. Lepingu lõpetamise kulud katab õigustatud isik;

- 3.2.15 kasutusõigus on samal talituslikul eesmärgil üle antav teisele isikule. Tehnorajatise omanik kohustub 10 päeva jooksul Transpordiametit kirjalikult teavitama muudatustest;
- 3.2.16 tehnorajatise omanik kohustub esitama tehnorajatise andmed maakatastrile 90 päeva jooksul kitsenduse tekkimisest.

#### 4 VAIDLUSTAMISVIIDE

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Tambet Tiits

peadirektor

Saata: Elektrilevi OÜ, Transpordiamet