Kliimaministeerium

Suur-Ameerika 1,

Tallinn, 10122

[info@kliimaministeerium.ee](mailto:info@kliimaministeerium.ee)

Meie 03.07.2024, nr ES07072023-36

**Austatud hr Kasemets**

Käesolevaga esitame Energisalv Pakri OÜ poolt arendatava Paldiski vesisalvesti projekti valguses ettepanekud seadusaktide parendamiseks. Ettepanekute eesmärk on kohandada Maapõueseaduse (MaaPS) regulatsiooni viisil, et see arvestaks Paldiskisse rajatava vesisalvesti ehitamise ja kasutamisega seonduvate küsimustega. Alljärgnevatele ettepanekutele vajame Kliimaministeeriumi poolset arvamust juuli kuu jooksul käesoleval aastal ja oleksime tänulikud kui see on Teie kinnitusega.

Meie ettapenkud on järgnevad:

1. *Ettepanek täiendada MaaPS § 97 viisil, et [Energiasalve] kinnistute maapealsetest piiridest väljuvate allmaaehitise osade rajamise käigus ehitamisel tekkivat kaevist saaks võõrandada maapealse kinnistu omanik.*

Selgitus: MaaPS § 97 lg 2 sätestab, et kinnisasja omanikul või kinnisasja kasutamise õigust omaval isikul on õigus tarbida ja võõrandada, kaasa arvatud kaubastada, ehitamise käigus tekkivat ja üle jäävat kaevist. Säte pärineb MaaPS v.r (2004), mille seletuskirjas selgitatakse, et on otstarbekas lubada kinnisasja valdajal kasutada ehitamisel üle jäävat kaevist enda tarbeks või see võõrandada. Seletuskiri seob kaevise võõrandamise õiguse kaevise tekkimise asukoha kinnisasjaga. Seletuskiri ei täpsusta, kas võõrandatav kaevis peab olema tekkinud samal kinnisasjal. Seega on MaaPs § 97 tõlgendamisel ruumi käsitleda ka PHAJ ehitamisel tekkiva kaevise võõrandamist. Kui sätete koosmõjus tõlgendamine on sellisel kujul võimalik, ei ole esmajoones vajalik muuta seadust.

Seadust on võimalik muuta, sätestades üldise reegli allmaaehitiste ehitustegevuse käigus tekkiva kaevise võõrandamiseks või kitsalt elektrijaama rajamisega seonduvalt. Pakume esmalt välja kitsa normi, mis lahendab maapõues asuva elektrijaamaga seonduvaid küsimusi.

Elektrijaama definitsioon tuleneb elektrituru seaduse (ElTS) § 2 p-st 8, kus on sätestatud, et elektrijaam on elektrienergia tootmise ühest või mitmest tootmisseadmest koosnev talitluskogum koos selle juurde kuuluvate abiseadmete ja rajatistega. Hüdroelektrijaamade kontekstis on Riigikohus (asi nr 3-16-1864) näiteks selgitanud, et pais loetakse elektrijaama koosseisu kuuluvaks rajatiseks. Seega saab Energiasalve PHAJ kontekstis lugeda elektrijaamaks nii PHAJ osaks olevaid elektri tootmisseadmeid kui ka teisi PHAJ funktsioneerimist võimaldavaid rajatisi (vee sissevõtu torustik, allmaa veemahutid, kaldtunnel). Käesoleva täienduse eesmärk on seega võimaldada kasutada vastavat erandit üksnes elektrijaama rajamisel. Näide vastava normi kohta on lisatud all:

Täiendada MaaPS § 97 lõikega 21 ning sõnastada see järgmiselt:

*„(21) Maapõue aluskorda ulatuva elektrijaama ja selle koosseisu kuuluvate tootmisseadmete, abiseadmete ja rajatiste, mis kogumis võivad paikneda mitme kinnisasja all, ehitamise korral on käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud loa taotlemise ja saamise õigus elektrijaama arendajal.“.*

1. *Ettepanek muuta või täiendada ehitamisel üle jääva kaevise võõrandamise loa kehtivust.*

Selgitus: MaaPS § 97 lg 6 sätestab, et kaevise võõrandamise luba kehtib 1 aasta. PHAJ ehitusprotsess kestab aga hinnanguliselt vähemalt 6-7 aastat. Ehitustegevuse käigus tekib palju kaevist, mille ladustamise võimalused on piiratud, mistõttu on see vajalik teatud aja möödudes võõrandada. Energiasalv vajab selgust, et õiguspärase ehitamisega alustamise korral on võimalik ka ehitamine lõpuni viia. Iga-aastane uus menetlus võib tekitada olukorra, kus nt viiendal aastal keeldutakse loa andmisest. Sellest tulenevalt teeme ettepaneku, et kaevise võõrandamise loa kehtivus oleks seotud ehitusloa ajalise kehtivusega.

Näide vastava normi kohta on lisatud all:

Täiendada MaaPS § 97 lõikega 61 ning sõnastada see järgmiselt:

*„(61) Maapõue aluskorda ulatuva elektrijaama ehitamise korral kehtib käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud luba viis aastat. Kui elektrijaama ehitamisega on alustatud, siis kehtib luba kuni 7 aastat loa kehtima hakkamisest. Põhjendatud juhul võib Keskkonnaamet loa kehtivust pikendada kuni elektrijaama valmimiseni.”.*

1. *Ettepanek täiendada MaaPS §-ga 971 viisil, et maapõues paikneva elektrijaam ning selle olulised osad oleksid maapealse kinnisasja omaniku omad, isegi kui maapõues paiknev elektrijaam ulatub üle maa peal asuva kinnisasja piiride.*

Selgitus: PHAJ-ga seonduvad ehitised asuvad peamiselt sügaval maapõues paljude kinnistute all. Allmaaehitused on maapinnaga ühenduses Energiasalvele kuuluvate kinnistute kaudu, millega seotud ehitusõiguste alusel ka allmaaehitised rajatakse. Õiguskorras puudub selge regulatsioon maapõues paiknevate ehitiste omandiõiguse kohta. On sätted, mis käsitlevad omaniku huvi ulatust ning need sätted on rakendatavad ka Energiasalvele kuuluvatel kinnistustel. Samas ehitatakse maapõues kolmes erinevas asukohas ning vastavad asukohad ühendatakse teenindavate rajatiste, nt veetoru või tunneli kaudu. PHAJ on koos teenindavate rajatistega kompleksehitis.

Põhiehitis ja selle juurde kuuluvad ning seda teenindavad olulised osad, ilma milleta ei saa põhiehitis eesmärgipäraselt funktsioneerida, ei saa olla eri isikute omandis. Sellest tulenevalt teeme ettepaneku täiendada seadust, et maa-aluste ehitiste omandiõigus oleks selge. Selgus on vajalik, et piiritleda elektrijaam ning seda puudutada võivate kolmandate isikute õigused ja huvid, nt teatud sügavuses puurkaevude vms ehitamine.

Näide vastava normi kohta on lisatud all:

*„§ 971 Maapõues paikneva elektrijaama omand*

*Maapõue ulatuv elektrijaam ja selle osaks olevad tootmisseadmed, abiseadmed ja rajatised, mis ulatub üle mitme kinnisasja piiri, on selle kinnisasja oluline osa, millel paiknevate ehitiste kaudu on korraldatud peamine juurdepääs elektrijaama maapõues paiknevale osale.“.*

Lugupidamisega,

Philip Paul Scott

Juhatuse esimees

Energisalv Pakri OÜ

Vesta Kaljuste

Loastamise vastutav korraldaja