



## KORRALDUS

9. juuni 2025 nr 1-17/25/970

### **Nõusolek tehnorajatise paigaldamiseks reformimata riigimaale**

#### 1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Laanenurga Tuuliku OÜ esitas 16.05.2025 Maa- ja Ruumiametile taotluse kasutusõiguse seadmiseks Pärnu maakonnas Lääneranna vallas Tiilima külas asuvale maareformi seaduse (edaspidi MaaRS) § 31 lõikes 2 nimetatud 19134 Varbla-Väänja tee maaüksusele katastritunnusega 43001:001:0817 (edaspidi reformimata maa).

Isiklikku kasutusõigust taotletakse Connecto Eesti AS poolt koostatud tööprojekti nr 2103281 „Lääneranna tuulepark“ elluviimiseks. Projekti raames kavandatakse reformimata maale paigaldada 110 kV kaabli ja side multitoru (edaspidi *tehnorajatised*). Kasutusala pindala reformimata maal on 21 m<sup>2</sup>. Maa- ja Ruumiamet nõustus 21.02.2025 kirjaga nr 6-3/25/1984-2 tööprojektiga. Lääneranna Vallavalitsuse 20.03.2024 e-kirja kohaselt ei ole reformimata maa osas esitatud avaldusi maa erastamiseks ega õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamiseks.

Reformimata 19134 Varbla-Väänja tee maaüksus on kantud katastrisse kuid maareformi toimingud on lõpule viimata. Maa- ja Ruumiameti reformimata maade rakenduses on maareformi liigiks märgitud riigi omandisse jätmise teistel alustel. Maa- ja Ruumiameti Ministeeriumide huvide rakenduses on märgitud Transpordiameti huvi. Maa- ja Ruumiamet saatis 23.05.2025 e-kirjaga Transpordiametile peadirektori korralduse eelnõu „Nõusolek tehnorajatise paigaldamiseks reformimata riigimaale“ arvamuse andmiseks. Transpordiamet saatis 02.05.2025 e-kirjaga ettepanekud, millega täiendada korralduse eelnõud.

Maakatastri andmete kohaselt paiknevad projekteeritud tehnorajatised uuringu alal, Ranna või kalda piiranguvööndis, Ranna või kalda ehituskeeluvööndis ja avalikult kasutatava tee kaitsevööndis. Kitsenduse alal tuleb arvestada õigusaktidest tulenevate piirangutega. Transpordiamet on tehnorajatise rajamise kooskõlastanud 25.04.2025 kirjaga nr 7.1-2/25/24601-6.

#### 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- ja Ruumiamet MaaRS § 31 lõikes 2 nimetatud maa valitsejaks. Korra punkti 21 alapunktist 1 tulenevalt võtab Maa- ja Ruumiamet 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- ja Ruumiameti 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 -rajatisega liituda sooviva isiku tarbimiskoha ühendamiseks tehnovõrguga või -rajatisega või tehnovõrgu või -rajatise arendamiseks.

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 ning Maa- ja Ruumiamet 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 Laanenurga Tuuliku OÜ-l talumistasu maksta seni, kuni rajatav tehnorajatis paikneb reformimata või reformitud riigimaal.

### 3. OTSUS

Lähtudes eeltoodust ja tuginedes MaaRS § 31 lõikele 2 ja Korra punktidele 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 Laanenurga Tuuliku OÜ-le (registrikood 14866915, Valli tee 10, Rohuneeme küla, 74012 Viimsi vald, Harju maakond) nõusolek tehnorajatiste paigaldamiseks Pärnu maakonnas Lääneranna vallas Tiilima külas asuvale reformimata 19134 Varbla-Väänja tee maaüksusele (katastritunnus 43001:001:0817). Kasutusala pindala on ligikaudu 21 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 Laanenurga Tuuliku OÜ-le õiguse punktis 3.1 nimetatud maa-ala kasutamiseks kasutusala ulatuses 110 kV kaabli ja side multitoru rajamiseks, omamiseks, valdamiseks ja kõikide tööde teostamiseks, mis on seotud tehnorajatise ehitamise, majandamise, remontimise, korrashoiu ja hooldamisega;
  - 3.2.2. lubama kinnisasja omanikul või tema poolt volitatud isikul ilma täiendavate kooskõlastusteta teostada tehnovõrgu kaitsevööndis hooldetöid vastavalt riigiteede korrashoiulepingus ja tee seisundinõuete määruses sätestatule;
  - 3.2.3. kasutama kasutusõiguse ala säästlikult ja heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks omaniku või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist mistahes viisil;
  - 3.2.4. kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid;
  - 3.2.5. hoidma tehnovõrgu oma vahenditega ja omal kulul korras;
  - 3.2.6. kandma tehnovõrgu kasutamisest tulenevat vastutust kolmandate isikute ees, mis on

- õigustatud isiku tegevuse või tegevusetuse otsene tagajärg;
- 3.2.7. esitama Transpordiametile tehnovõrgu- ja rajatise ehitustööde vastuvõtmisel tööde digitaalsed teostusjoonised ja vastutab teostusjooniste õigsuse ja tegelikule olukorrale vastavuse eest. Kui selgub, et tehnovõrk ei paikne teostusjoonistel kirjeldatud asukohas, on õigustatud isik kohustatud 30 päeva jooksul oma kuludega tehnovõrgu ümber paigutama Transpordiametiga kooskõlastatud asukohta;
  - 3.2.8. ehitusobjekti alguses vähemalt esimesel korral peale paigaldust tulema ja tasuta kinnisasja omaniku esindajale või tema poolt tellitud tööde teostajale ette näitama tehnorajatise asukohta;
  - 3.2.9. teavitama omanikku tehnovõrgu plaanilistest hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm (3) päeva enne tööde alustamist. Pärast lepingu esemel teostatud tehnovõrgu ehitus-, hooldus- ja remonttööde lõpetamist on õigustatud isik kohustatud taastama lepingu esemel tööde alustamise hetke heakorra;
  - 3.2.10. teavitama lepingu eseme igakordset omanikku kasutusõiguse alal tehtavast avariiremondist (avariiremondiga on tegemist juhul kui tehnilise rikke tõttu on Õigustatud isiku poolt pakutav teenus katkenud ja/või tehnovõrk on purunenud) esimesel võimalusel enne tööde alustamist aadressile [maantee@transpordiamet.ee](mailto:maantee@transpordiamet.ee), samuti tuleb eelnimetatud aadressile teatada töö lõpetamisest. Avariitööd koos taastamistöödega tuleb lõpetada esimesel võimalusel;
  - 3.2.11. avariiremondi teostamise korral võtma 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”;
  - 3.2.12. likvideerima 2 kuu jooksul kasutamiseks antud kinnisasja osalt tehnovõrgu- ja rajatise ning taastama lepingu sõlmimisele eelnenud olukorra ja lõpetama lepingu, kui talitluslikult on ära langenud kinnisasja kasutamise vajadus, teavitades kirjalikult Transpordiametit. Lepingu lõpetamise kulud katab õigustatud isik;
  - 3.2.13. kasutusõigus on samal talitluslikul eesmärgil üleantav teisele isikule. Õigustatud isik kohustub 10 päeva jooksul Transpordiametit kirjalikult teavitama muudatusest.

#### 4. VAIDLUSTAMISVIIDE

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Kati Tamtik  
peadirektor

Saata: Laanenurga Tuuliku OÜ, Transpordiamet