

Hr. Aido Ojassalu
AS Tallinna Vesi
Ädala 10,
10614 Tallinn

03. märtsil 2025. a.
e-postile tvesi@tvesi.ee

Liitumistasude tagasiarvestus

Lugupeetud hr Ojassalu,

Roopa Arendus OÜ, OÜ Tähetorni Tehnopark ja OÜ Favorte (edaspidi koos nimetatud **Favorte Grupp**) kinnitavad käesolevaga AS-i Tallinna Vesi 21. veebruari 2025. a. kirja nr 2/2506661 kättesaamist ja selles toodud seisukohtadega tutvumist. Vastuseks AS-i Tallinna Vesi poolt antud selgitustele märgib Favorte Grupp järgmist.

Esiteks ei vasta tegelikkusele AS-i Tallinna Vesi väide, mille kohaselt ei ole arenduslepingu nr L16515 alusel rajatud ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitaristuga liitunud uusi liitujaid pärast asjakohase taristu AS-ile Tallinna Vesi üleandmist 18. septembril 2018. a.

Favorte Grupile teadaolevalt on piirkonnas edaspidiselt väljaehitatud piki Helmiku teed kulgev torustik, milline on ühendatud Favorte Grupi poolt rajatud taristuga (vt illustreeriv joonis lisa 1; Favorte Grupi poolt rajatud taristu on tähistatud rohelise ja Helmiku tee ulatuses rajatud täiendav torustik sinise värviga) ning mille kaudu on arenduslepingu nr L16515 alusel rajatud taristuga liitunud vähemalt 11 uut liitujat (vt joonisel tähistatud krundid).

Favorte Grupp palub käesolevaga esitada info Helmiku tee 71, Tupsi tee 2 kuni Tupsi tee 6, Tupsi tee 8 ning Vabaõhukooli tee 112, 114, 114a ja 116 osas sõlmitud liitumislepingute ja nende alusel AS-i Tallinna Vesi poolt kogutud ja/või edaspidi kogutavate liitumistasude kohta. Kuivõrd vaieldamatult toimub viidatud kinnistute teenindamine Favorte Grupi poolt rajatud taristu kaudu ja seda kasutades, on Favorte Grupp õigustatud vastavas osas ÜVVKS § 23 lg 1 liitumistasu tagasimakse saamiseks.

Teiseks märgib Favorte Grupp seoses arenduslepingu nr L18033 alusel rajatud taristuga, et Favorte Grupile teadaolevalt toimub faktiliselt ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniteenuste tarbimine arendusalale rajatud taristu kaudu vähemalt Jõemäe tn 4 ja Jõemäe tn 6 kinnistutel. Favorte Grupp rõhutab, et arenduslepingu nr L18033 raames on Favorte Grupp poolt välja ehitatud mh liitumispunktid kõikide piirkonnas asuvate elamumaa kruntide liitumiseks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Seega tehnilisi takistusi ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks piirkonnas ei esine. Eelneva valguses palub Favorte Grupp kinnitada, et (A) AS Tallinna Vesi on teostanud arendusalal kontrolli võimalike faktiliste liitumiste tuvastamiseks ning et (B) AS Tallinna Vesi ei ole arendusalal Jõemäe tn ega Jõesaare tn kruntide osas mistahes liitumis- või tarbimislepinguid kolmandate osapooltega sõlminud.

Kolmandaks on Favorte Grupp tutvunud AS-i Tallinna Vesi 19. veebruari 2025. a. ostutellimusega nr O033595 summas 31 584,37 eurot seoses Paemurru tee 3, Laabi külas asuva kinnisasja liitumisega arenduslepingu nr L16517 alusel rajatud taristuga. Favorte Grupp osundab, et arendus-

lepingu nr L16517 alusel on ühisveevärgi ja/või –kanalisatsioonirajatiste väljaehitamiseks kulutusi tehtud kokku summas 661 466,55 eurot. Eelneva valguses palub Favorte Grupp AS-il Tallinna Vesi esitada omapoolne detailne kalkulatsioon, mille alusel on leitud ostutellimuses nr O033595 toodud summa, ning samuti asjakohased alusdokumendid. Favorte Grupp hinnangul peaks tagastamisele kuuluv summa olema ostutellimuses kajastatust suurem.

Neljandaks osundab Favorte Grupp arenduslepingu nr L16517 alusel rajatud taristuga seoses asjaolule, et Härgmäe tn 21 kinnistu hoonestamiseks ehitusloa taotlemise menetluses keeldus AS Tallinna Vesi omapoolse kooskõlastuse andmisest põhjendusel, et piirkonnas on vesi otsas ja Favorte Gruppi kuuluva ettevõtte poolt kavandatava hoone teenindamiseks on vajalik välja ehitada II astme pumppla. Eelneva valguses on ilmne, et mh Härgmäe tn 8 kinnistu hoonestamine uue ja varasemast suurema hoonega ei oleks tehniliselt olnud samuti võimalik juhul, kui piirkonna veevarustuse tagamiseks ei oleks Favorte Grupi poolt eelnevalt arenduslepingu nr L16517 alusel välja ehitatud piirkonna teenindamiseks mõeldud II astme pumpplat. Seega ei ole korrektne ega kooskõlas tegelike asjaoludega väide, justkui puudunuks alus Härgmäe tn 8 kinnistult liitumistasu võtmiseks.

ÜVVKS § 22 lg 5 regulatsioon eelnevalt kirjeldatud asjaoludel (täiendava) liitumistasu võtmist ei välista, kuivõrd antud säte annab sõnaselgelt vee-ettevõtjale õiguse täiendavate kulutuste tekkimise korral tegelike kulutuste ulatuses liitumistasu võtmiseks. Konkreetset juhul oligi võrreldes 2008. a. liitumislepingu sõlmimise aja seisuga tehtud piirkonna veevarustuse tagamiseks märkimisväärsed lisakulutusi, mille ulatuses liitumistasu võtmiseks mh Härgmäe tn 8 kinnistu omanikult takistused puudusid. Juhul, kui AS Tallinna Vesi on mingitel subjektiivsetel kaalutlustel jätnud põhjendatud ulatuses liitumistasu nõudmata, siis ei vabasta see asjaolu AS-i Tallinna Vesi ÜVVKS § 23 lg 1 toodud kohustuste täitmisest Favorte Grupi ees.

Viiendaks on Favorte Grupp teadlik selles, et ÜVVKS § 23 lg 1 kohaselt toimub liitumistasu tagastamine teatud eeltingimuste täitmisel korral. Samas on vastavate eeltingimuste saabumine AS-i Tallinna Vesi kui vee-ettevõtja kontrolli all, st vee-ettevõtjal puudub kohustus võimaldada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumist juhul, kui mistahes uue liitujaga liitumislepingu sõlmimisega ei kaasne ka liitumistasu maksmist. Seejuures peab vee-ettevõtja tagama turuosaliste ja uute liitujate võrdse kohtlemise ega või omal äranägemisel loobuda teatud turuosalistelt liitumistasu nõudmisest või nõuda liitumistasu maksmist tavapärasest väiksemas ulatuses. Mh tooks selline käitumine kaasa lubamatud turumoonutused ja annaks teatud turuosalistele õigusvastaseid konkurentsieeliseid.

TsÜS § 104 lg 1 kohaselt tingimus loetakse saabunuks ka juhul, kui selle saabumist takistas hea usu põhimõtte vastaselt pool, kellele tingimuse saabumine ei ole kasulik. Eelnevast järelduvalt ei ole AS-il Tallinna Vesi võimalik õigustada ÜVVKS § 23 lg 1 regulatsiooni eiramist põhjendusega, et AS Tallinna Vesi ei ole sõlminud de facto väljaehitatud taristuga liitunud isikutega liitumislepinguid ja/või ei ole neilt nõudnud asjakohastes õigusaktides toodud tingimustel ja korras liitumistasu maksmist. AS Tallinna Vesi on kohustatud tegema kõik mõistlikult võimaliku tagamaks ÜVVKS § 23 lg 1 toodud eeltingimuste saabumine mõistliku aja jooksul ning juhul, kui AS Tallinna Vesi oma tegevuse või tegevusetusega eeltingimuste saabumist on takistanud, siis saab õigustatud isik lugeda TsÜS § 104 lg 1 alusel ÜVVKS § 23 lg 1 toodud asjakohased eeltingimused saabunuks.

Eelneva valguses palub Favorte Grupp mh selgitada seda, millisel moel teostab AS Tallinna Vesi järelevalvet faktiliselt väljaehitatud taristuga liitunud kinnistute tuvastamiseks ning kuidas on tagatud liitumistasu ajaefektiivne sissenõudmine kohustatud osapooltelt.

Kuuendaks võtab Favorte Grupp teadmiseks AS-i Tallinna Vesi lubaduse teavitada edaspidi Favorte Grupile tagastamisele kuuluva liitumistasu tagastamisest kolme kuu jooksul arvates ÜV-VKS § 23 lg 1 toodud eeltingimuste täitmisest. Arvestades, et AS-il Tallinna Vesi lasub kehtiva regulatsiooni valguses kohustus mh ÜVVKS § 23 lg 1 alusel tagastamisele kuuluvate summade osas jooksva arvestuse pidamiseks, ei saa tagastamisele kuuluvate summade kohta ostutellimise esitamist alles kolme kuu jooksul siiski pidada mõistlikuks.

Favorte Grupi hinnangul saab mõistlikuks pidada, et Favorte Grupi poolt sõlmitud arenduslepingute alusel Favorte Grupile tagastamisele kuuluva liitumistasu kohta info esitamine toimub asjastute viivitusteta hiljemalt 30 päeva jooksul arvates ÜVVKS § 23 lg 1 toodud eeltingimuste saabumise. Juhul, kui AS Tallinna Vesi seda ei tee, siis käsitleb Favorte Grupp vastavalt varem teatatule AS-i Tallinna Vesi kui vee-ettevõtjat võimaliku tagastamisele kuuluva liitumistasu osas viivituses olevana ja nõuab lisaks liitumistasu osalisele tagastamisele ka tagastamisele kuuluvalt summalt viivisintressi tasumist.

Kokkuvõttes ootab Favorte Grupp käesolevas kirjas toodud täiendavatele küsimustele tagasiside võimalikult operatiivselt, kuid hiljemalt 17. märtsiks 2025. a. Tagasiside palub Favorte Grupp edastada enda lepingulisele esindajale vandeadvokaat Toivo Viilupile e-posti aadressil t.viilup@phlaw.ee.

Lisa: joonis.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Toivo Viilup
vandeadvokaat
Favorte Grupi lepinguline esindaja