



KONKURENTSIAMET

Toivo Viilup  
Advokaadibüroo Pohla & Hallmägi

Teie: 07.02.2025

Meie: 18.03.2025 nr 9-7/25-0038-010-8

*Kiri edastatud digitaalselt aadressil: t.viilup@phlaw.ee*

## **Teatis järelevalvemenetluse algatamata jätmise kavandamine**

### **Austatud härra Viilup**

Konkurentsiametis registreeriti 10. veebruaril 2025 teie pöördumine Roopa Arendus OÜ, OÜ Tähetorni Tehnopark ja OÜ Favorte esindajana (edaspidi Favorte) AS-iga Tallinna Vesi sõlmitud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise lepingutest tuleneva liitumistasu tagastamise kohta.

Kokkuvõtvalt leidsite, et AS Tallinna Vesi ei ole tagastanud Favortele liitumistasu, kuigi sõlmitud arenduslepingutest tuleneb selline kohustus.

**1.** Palusime Teil 10. veebruaril 2025 esitada Konkurentsiametile järgmise teabe:

- 1) Kas ja millal on samas küsimuses pöördutud AS Tallinna Vesi poole? Olemasolu korral palume esitada kirjavahetuse.
- 2) 14. märtsil 2018 sõlmitud Roopa Arendus OÜ (Pirita Jõepargi OÜ õigusjärglane) ja AS Tallinna Vesi arendusleping nr L16515 koos lisadega, sh AS-ile Tallinna Vesi üleandmise akt 18. septembrist 2018.
- 3) 14. märtsil 2018 sõlmitud OÜ Tähetorni Tehnopark ja AS Tallinna Vesi arendusleping nr L16517 koos lisadega, sh AS-ile Tallinna Vesi üleandmise akt 4. juunist 2020.
- 4) 07. veebruaril 2020 sõlmitud OÜ Tähetorni Tehnopark ja AS Tallinna Vesi arendusleping nr L17494 koos lisadega, sh AS-ile Tallinna Vesi üleandmise akt 28. novembrist 2023.
- 5) 02. märtsil 2021 sõlmitud OÜ Favorte ja AS Tallinna Vesi arendusleping nr L18033 koos lisadega, sh AS-ile Tallinna Vesi üleandmise akt 18. septembrist 2023.
- 6) 12. augustil 2021 sõlmitud OÜ Favorte ja AS Tallinna Vesi arendusleping nr L18249 koos lisadega, sh AS-ile Tallinna Vesi üleandmise akt 28. novembrist 2023.

**2.** Favorte vastas 10. veebruaril 2025 esitades soovitud dokumendid ning ka täiendavad dokumendid.

**3.** Favorte selgitas täiendavalt 11. veebruaril 2025 kokkuvõtvalt järgmist:

Favorte on arenduslepingute raames korduvalt võtnud ühendust AS-iga Tallinna Vesi, juhtides tähelepanu konkreetse arendusala uutele liitumistele ning tõstatanud küsimuse liitumistasu tagastamise kohta. Arendajal puudub juurdepääs andmetele, mis võimaldaksid jooksvalt tuvastada uusi liitujaid (liitumistasu maksmise kohustusega isikuid), ning vee-ettevõtja ei jaga teavet uute liitujate kohta. Arendajal puudub võimalus kontrollida esitatud andmete õigsust või ammendavust. Samuti ei saa arendaja kontrollida, kas arendusalale rajatud ÜVK-ga liitunud isikutelt on liitumistasu nõutud või on liitumine võimaldatud tasuta (vt näiteks Härgmäe tn 8). Edastame AS-ile Tallinna Vesi veebruaris saadetud pöördumise.

**4. Konkurentsiamet pöördus AS Tallinna Vesi poole 28. veebruaril 2025 järgmise päringuga:**

1) Palume selgitust, kas AS Tallinna Vesi on sõlminud eraldi ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni liitumislepingud arenduslepingute lisades 3 nimetatud kinnistute osas.

2) Palume selgitada, kas lisaks arenduslepingute lisades 3 toodud kinnistutele on arenduslepingute alusel rajatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas liitunud veel täiendavaid tarbijaid, kellele rakendub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse (ÜVVKS) § 23 või 30.06.2023-ni kehtinud ÜVVKS § 6<sup>1</sup>.

**5. AS Tallinna Vesi vastas 10. märtsil 2025:**

1) AS Tallinna Vesi sõlmib eraldi ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni liitumislepingud arenduslepingute lisades 3 nimetatud kinnisasjade osas. Seejärel on tarbijal võimalik sõlmida teenusleping ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenuse saamiseks. Arenduslepingute lisades 3 nimetatud kinnisasjade osas ei saa liitumislepingut sõlmida enne, kui kinnisasjadele on rajatud ka tarbimiskoha veevarustus ja -kanalisatsioon.

2) Kõnealuste arenduslepingute alusel rajatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga on liitunud veel täiendavaid tarbijaid, kellele on rakendatud ÜVVKS § 23:

1) 02. märtsi 2021 arenduslepingu nr L18033 alusel rajatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga on liitunud Jõesaare 13, Tallinn kinnisasi, mille liitumisleping sõlmiti 24. aprillil 2024.

2) 24. aprillil 2024 sõlmiti liitumisleping Lagedi tee 1, Tallinn kinnisasja osas, mille kohta andis OÜ Favorte 15. novembril 2023 nõusoleku, et AS Tallinna Vesi ei küsi liitujalt ÜVVKS § 23 tulenevat liitumistasu osa.

3) 14. märtsi 2018 arenduslepingu nr L16517 alusel rajatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga on liitumas Paemurru tee 3, Laabi küla kinnisasi, mille liitumisleping sõlmiti 3. septembril 2024.

**6. Konkurentsiamet edastas AS Tallinna Vesi vastuse 10. märtsil 2025 Favortele, kes vastas samal päeval kokkuvõtvalt järgmiselt:**

Vee-ettevõtja poolt esitatud lakoonilised selgitused on ebarahuldavad ega kõrvalda Favorte poolt tõstatatud kahtlusi. Favorte jääb oma taotluse juurde ning palub viia vee-ettevõtja suhtes minimaalselt läbi sisuline järelevalvemenetlus konkreetset viidatud arenduslepingute ja arendusalade osas.

### **Konkurentsiameti selgitus**

**7. Konkurentsiameti pädevuses on teha järelevalvet liitumistasu õigusaktidele vastavuse üle (ÜVVKS § 66 lõike 3).**

Ainult vee-ettevõtjal on õigus võtta tarbimiskoha veevärgi ja kanalisatsiooni omanikult

ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eest põhjendatud liitumistasu (ÜVVKS § 20 lg 1).

Tarbimiskoha veevärgi ja kanalisatsiooni omanik (edaspidi tarbimiskoha omanik) teeb vastava ettepaneku vee-ettevõtjale (ÜVVKS § 17 lg 1).

Tarbimiskoha veevõrk ja kanalisatsioon on ehitiste ja seadmete süsteem tarbija veega varustamiseks ühisveevärgist või reo- või sademevee ärajuhtimiseks ühiskanalisatsiooni.

Tarbija on isik, kellele osutatakse ühisveevärgi või -kanalisatsiooni teenust (ÜVVKS § 7).

Seega on liitumistasu tasu, mida võetakse tarbimiskoha ühendamiseks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Konkurentsiameti pädevus on kontrollida tarbimiskoha ühendamise seotud liitumistasu vastavust õigusaktidele. Samuti saab amet kontrollida, kas liitumistasu tuleb seaduses sätestatud juhtudel tagastada.

Muude lepingute ja tasude üle, mis on seotud vee-ettevõtja poolt sõlmitud lepingutega, nt töövõtuleping või arendusleping ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajamiseks, puudub ametil ÜVVKS-st tulenev järelevalve pädevus.

**8.** Favorte poolt edastatud arenduslepingute üldtingimuste p 1.1 kohaselt reguleerib leping üksnes torustiku rajamist. Üldtingimuste p 2 kohaselt on Favorte ja AS Tallinna Vesi kokku leppinud üksnes liitumisvõimaluse saavate kinnistute nimekirja. Leping p 2 kohaselt sõlmib liitumislepingud rajatava torustikuga liituvate kinnistute omanikega vee-ettevõtja.

Seega ei ole Favorte poolt esitatud arenduslepingute esemeks tarbimiskoha veevärgi ja kanalisatsiooni liitmine ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga, ehk tegemist ei ole ÜVVKS-i kohase tarbimiskoha liitumislepinguga.

Kuna Favorte ja AS Tallinna Vesi vahel ei ole sõlmitud liitumislepinguid, vaid arenduslepingud torustiku rajamiseks, puudub ametil pädevus kontrollida, kas AS-il Tallinna Vesi on tekkinud arenduslepingu punktist 3.5 tulenev kohustus tasuda Favortele ÜVK-ga liitunud kinnistuste eest.

**9.** Korrakaitseadus (KorS) § 2 lõike 4 kohaselt on riiklik järelevalve korrakaitseorgani tegevus eesmärgiga ennetada ohtu, selgitada see välja ja tõrjuda või kõrvaldada korrarikkumine. KorS § 28 lõikega 1 antakse korrakaitseorganile riikliku järelevalve raames õigus teha ettekirjutus kas ohu või korrarikkumise korral ning vastavalt kas ohu tõrjumiseks või korrarikkumise kõrvaldamiseks. Kuna ettekirjutuse tegemine (ja selle täitmata jätmine) on eelduseks sunnivahendi rakendamisele, peab ettekirjutuse tegemise õigus haldusorgani poolt olema väljaspool kahtlust. Haldusorgan peab jätma koormava haldusakti andmata, kui selle andmise alused ei ole täielikult tõendatud. Samuti ei saa haldusorgan teha ettekirjutust juhul, kui toimepandud rikkumine on kõrvaldatud või kui õiguspärasest olukorda ei ole võimalik tagantjärele taastada. Ainuüksi tuvastava otsuse tegemiseks puudub Konkurentsiametil õigus. Käesoleval juhul koormava haldusaktiga ettekirjutuse tegemist võimaldavad alused puuduvad.

Koormava haldusakti väljaandmist, st AS-ile Tallinna Vesi ettekirjutuse tegemist võimaldavad alused puuduvad ning tema suhtes ei ole võimalik järelevalvemenetlust algatada ega ka läbi viia. Lähtudes eeltoodust kavandab Konkurentsiamet jätta AS-i Tallinna Vesi suhtes järelevalvemenetluse algatamata.

**10.** Arvestades asjaolusid, peaks Favorte kaaluma vaidluse tsiviilõiguslikku lahendamist. Seda isegi juhul kui Favorte leiab, et arendamislepingud on ühtlasi kas liitumislepingud. Üldjuhul ei peaks täitevvõim sekkuma eraõiguslikesse suhetesse ning halduskohus peaks jääma avaliku huvi ja avalikku korda puudutavate vaidluste lahendamiseks.

Juhul kui soovite esitada täiendavaid selgitusi või seisukohi, siis palume need esitada hiljemalt **2. aprilliks 2025**. Peale seda kujundab amet antud küsimuses välja lõpliku seisukoha.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marek Piiraja  
osakonnajuhataja