



KORRALDUS

16. august 2023 nr 1-17/23/1752

Nõusolek tehno rajatise paigaldamiseks reformimata riigimaale (17101 Roela-Rahkla tee L1)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

AS OG Elektra esitas Maa-ametile 10.08.2023 taotluse nr 10097S-02_090823 tehno rajatise paigaldamiseks ja hilisema isikliku kasutusõiguse seadmiseks AS OG Elektra kasuks Lääne-Viru maakonnas Vinni vallas Roela alevikus asuvale maareformi seaduse (edaspidi *MaaRS*) § 31 lõikes 2 nimetatud 17101 Roela-Rahkla tee L1 maaüksusele katastritunnusega 90101:001:1245 (edaspidi *reformimata maa*).

Isiklikku kasutusõigust taotletakse OÜ Kirjanurk poolt koostatud projekti nr 10097P „Lääne-Viru maakond, Vinni vald, Roela alevik, Tartu mnt 9 sideühendus“ elluviimiseks. Projekti raames kavandatakse reformimata maale paigaldada side maaliin (edaspidi *tehno rajatis*). Kasutusala pindala reformimata maal on 94 m². Maa-amet nõustus 03.08.2023 kirjaga nr 6-3/23/11430-2 projektlahendusega.

17101 Roela-Rahkla tee L1 maaüksus on kantud katastrisse, kuid maareformi toimingud on lõpule viimata. Vinni Vallavalitsuse 28.06.2023 kirja nr 5-4/ 70-2 kohaselt ei ole antud maaüksuse osas tehtud munitsipaalomandisse andmise, tagastamise, ostueesõigusega erastamise ega kasutusvalduse seadmise taotlusi. Transpordiamet on 27.06.2023 kirjas nr 8-4/23/13385-2 Vinni Vallavalitsusele väljendanud oma huvi nimetatud riba suhtes. Maa-ameti reformimata maade rakenduses on maareformi liigiks märgitud riigi omandisse jätmise teistel alustel. Maa-ameti Ministeeriumide huvide rakenduses on märgitud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi (Kliimaministeerium) huvi. Maa-amet saatis 14.08.2023 e-kirjaga Transpordiametile peadirektori korralduse eelnõu „Nõusolek tehno rajatise paigaldamiseks reformimata riigimaale (17101 Roela-Rahkla tee L1)“ arvamuse andmiseks. Transpordiamet saatis 14.08.2023 e-kirjaga ettepanekud, millega täiendada korralduse eelnõud.

Maakatastri andmete kohaselt jääb projekteeritud tehno rajatis sideehitise kaitsevööndisse, avalikult kasutatava tee kaitsevööndisse ning planeeringule alale. Kitsenduste alal tuleb arvestada õigusaktidest tulenevate piirangutega. Tehno rajatise rajamise on kooskõlastanud Transpordiamet 17.07.2023 kirjaga nr 7.1-2/23/14048-2 ja Telia Eesti AS 27.06.2023 kooskõlastusega nr 38030015.

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 alapunktist 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.

Asjaõiguseaduse (edaspidi *AÕS*) § 158 lõike 1 kohaselt on kinnisasja omanik kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveadmetistikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Maa-amet annab nõusoleku nimetatud tehnorajatise paigaldamiseks reformimata maale

AÕS § 158 lõikes 1 sätestatud talumiskohustus tekib üldjuhul kokkuleppe teel (isiklik kasutusõigus). Samas sätestab asjaõiguseaduse rakendamise seaduse (edaspidi *AÕSRS*) § 15² lõige 1, et kinnisasja omanik on kohustatud taluma olemasolevat tehnovõrku või -rajatist, mis on püstitatud enne maa esmakinnistamist. Kuna antud juhul soovetakse tehnorajatis rajada reformimata maale ja Maa-amet nõustub selle rajamisega, siis kehtib tehnorajatise suhtes seadusjärgne talumiskohustus. Seega ei ole piiratud asjaõiguse seadmine antud juhul otseselt nõutav. Samas võib selguse huvides ja kasutusõiguse nähtavaks tegemiseks seada ka piiratud asjaõiguse.

Vastavalt § AÕSRS 15⁵ lõike 6 punktile 1 ei ole riigil kinnisasja omanikuna õigus talumistasu nõuda. Kuivõrd reformimata riigimaa on samuti riigile kuuluv maa, ei tule AS-1 OG Elektra talumistasu maksta seni, kuni rajatav tehnorajatis paikneb reformimata või reformitud riigimaal.

3. OTSUS

Lähtudes eeltoodust ja tuginedes MaaRS § 31 lõikele 2 ja Korra punktile 20 ja punkti 21 alapunktile 1 ning arvesse võttes AÕS § 158 lõiget 1:

- 3.1. anda AS-ile OG Elektra (registrikood 10054238, Keskuse, Tobia küla, Rakvere vald, Lääne-Viru maakond 44416) nõusolek tehnorajatise paigaldamiseks Lääne-Viru maakonnas Vinni vallas Roela alevikus asuvale reformimata 17101 Roela-Rahkla tee L1 maaüksusele katastritunnusega 90101:001:1245. Kasutusala pindala on 94 m² 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 AS-le OG Elektra õiguse punktis 3.1. nimetatud maa-ala kasutamiseks kasutusala ulatuses side maaliini 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 OÜ Kirjanurk poolt koostatud projektile nr 10097P „Lääne-Viru maakond, Vinni vald, Roela alevik, Tartu mnt 9 sideühendus“;
 - 3.2.3. tehnovõrkude ehitamisel on keelatud kõrvalekaldumised (asukoht, sügavus jne) kooskõlastatud projektist. Tehnovõrkude 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 (ümbertöstmisele) tehnorajatise omaniku poolt tema vahendite arvelt;
- 3.2.4. tehnorajatise omanik esitab 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 tehnorajatise omanik kohustatud 30 päeva jooksul oma kuludega tehnovõrgu ümber paigutama Transpordiametiga kooskõlastatud asukohta;
 - 3.2.5. tehnorajatise omanik kohustub vähemalt esimesel korral peale tehnorajatise paigaldust tulema tee ehitusobjekti alguses tasuta kinnisasja omaniku esindajale või tema poolt tellitud tööde teostajale ette näitama tehnorajatise asukohta;
 - 3.2.6. teavitama kinnisasja omanikku tehnovõrgu plaanilistest hooldus ja remonttöödest vähemalt kolm (3) päeva enne tööde alustamist. Pärast kasutusosalal teostatud tehnovõrgu ehitus -, hooldus ja remonttööde lõpetamist on õigustatud isik kohustatud taastama kasutusosalal tööde alustamise hetke heakorra;
 - 3.2.7. teavitama kinnisasja igakordset omanikku kasutusõiguse alal tehtavast avariiremondist (avariiremondiga on tegemist juhul kui tehnilise rikke tõttu on tehnorajatise omaniku poolt pakutav teenus katkenud ja/või tehnovõrk on purunenud) esimesel võimalusel enne tööde alustamist aadressile maantee@transpordiamet.ee, samuti tuleb eelnimetatud aadressile teatada töö lõpetamisest. Avariitööd koos taastamistöödega tuleb lõpetada esimesel võimalusel;
 - 3.2.8. 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”;
 - 3.2.9. tehnorajatise omanik kohustub tagama omal kulul kasutusala korrashoiu kasutusõiguse kehtivusaja jooksul;
 - 3.2.10. tehnorajatise omanik kohustub lubama kinnisasja omanikul või tema poolt volitatud isikul ilma täiendavate kooskõlastusteta teostada tehnovõrgu kaitsevööndis järgmisi hooldetöid: talihooldetöid, sildade-viaduktide hooldetöid, tee katte ja –peenarde remondi- ja hooldetöid, niita, teostada võsaraiet ja muid vajalikke töid;
 - 3.2.11. kui talitluslikult on ära langenud kinnisasja kasutamise vajadus on tehnorajatise omanik kohustatud likvideerima kahe kuu jooksul kasutamiseks antud kinnisasja osalt tehnovõrgu ja -rajatise ja taastama eelnenud olukorra, teavitades kirjalikult Transpordiametit.

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: AS OG Elektra, Transpordiamet