



## KORRALDUS

14. november 2024 nr 1-17/24/2260

### **Nõusolek tehno rajatise paigaldamiseks reformimata riigimaale**

#### 1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Imatra Elekter AS esitas Maa-ametile 21.10.2024 taotluse nr JT-ASJ-4/181 isikliku kasutusõiguse seadmiseks Imatra Elekter AS kasuks järgmistele Lääne maakonnas Lääne-Nigula vallas Sutlepa külas asuvatele maareformi seaduse (edaspidi MaaRS) § 31 lõikes 2 nimetatud maadele (edaspidi *reformimata maa*):

- 1) Rukkipea maaüksusele, katastritunnusega 44101:001:0856, isikliku kasutusõigusega koormatava ala pindala reformimata maal on 641 m<sup>2</sup>;
- 2) 11230 Harju-Risti - Riguldi - Võntküla tee maaüksusele, katastritunnusega 44101:001:0792, isikliku kasutusõigusega koormatava ala pindala reformimata maal on 12 m<sup>2</sup>.

Isiklikku kasutusõigust taotletakse Võrguprojekt OÜ poolt koostatud tööprojekti nr JTI136 „Sutlepa keskpinge võrgu rekonstrueerimine, Sutlepa küla/Sutlep, Lääne-Nigula vald, Lääne maakond“ elluviimiseks. Rukkipea maaüksusele on projekteeritud 10 kV maakaabelliin ja reservtoru ning 11230 Harju-Risti - Riguldi - Võntküla tee maaüksusele on projekteeritud 10 kV maakaabelliin (edaspidi ühiselt tehno rajatised). Maa-amet nõustus 27.09.2024 kirjaga nr 6-3/24/11496-4 tööprojekti lahendusega.

Lääne-Nigula Vallavalitsuse 02.04.2024 e-kirja kohaselt puuduvad reformimata maaüksuste kohta avaldused maa riigiomandisse jätmiseks, munitsipaalomandisse jätmiseks, tagastamiseks, ostueesõigusega erastamiseks, vaba põllumajandusmaa erastamiseks ning kasutusvalduse seadmiseks. Samuti ei ole nendel katastriüksustel kehtivat detailplaneeringut ega algatatud detailplaneeringu koostamist. Puuduvad ka avaldused ribade juurde erastamise kohta.

Maa-ameti reformimata maade rakenduses on Rukkipea maaüksuse osas maareformi liigiks märgitud kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa erastamine (riba) ja 11230 Harju-Risti - Riguldi - Võntküla tee maaüksuse osas maareformi liigiks märgitud riigi omandisse jätmise teistel alustel. Maa-ameti Ministeriumide huvide rakenduses on märgitud 11230 Harju-Risti - Riguldi - Võntküla tee maaüksuse kohta Majandus- ja Kommunikatsiooniministeriumi huvi. Maa-amet saatis 28.10.2024 e-kirjaga Transpordiametile peadirektori korralduse eelnõu „Nõusolek tehno rajatise paigaldamiseks reformimata riigimaale“ arvamuse andmiseks. Transpordiamet saatis 06.11.2024 e-kirjaga ettepanekud, millega täiendada korralduse eelnõud.

Maakatastri andmete kohaselt jäävad projekteeritud tehno rajatised elektripaigaldise kaitsevööndisse ja avalikult kasutatava tee kaitsevööndisse. Kitsenduste alal tuleb arvestada õigusaktidest tulenevate piirangutega. Transpordiamet on tehno rajatiste asukohad kooskõlastanud 26.09.2024 kirjaga nr 7.1-2/24/16066-3.

## 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 tehnorajatised paikneks seaduslikult riigi maal, on vajalik Maa-ameti 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 -rajatise liituda sooviva isiku tarbimiskoha ühendamiseks tehnovõrguga või -rajatise või tehnovõrgu või -rajatise arendamiseks. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub mh isikule, kellele laienevad elektrituruseaduse § 65 lõikes 1 sätestatud kohustused. Majandustegevuse registri andmetel on Imatra Elekter AS-le väljastatud tegevusluba nr ELJ000034 võrguteenuse osutamiseks jaotusvõrgu kaudu. Kõnealuste paigaldatavate tehnorajatiste puhul on tegemist avalikes huvides ehitatavate tehnorajatistega. Maa-amet annab nõusoleku nimetatud tehnorajatiste paigaldamiseks reformimata maale.

AÕS § 158<sup>1</sup> lõikes 1 sätestatud talumiskohustus tekib üldjuhul 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 tehnorajatised rajada reformimata maale ja Maa-amet nõustub nende rajamisega, siis kehtib tehnorajatiste 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 Imatra Elekter AS-il talumistasu maksta seni, kuni rajatavad tehnorajatised paiknevad reformimata või reformitud riigimaal.

Tulenevalt maakatastriseaduse § 19<sup>1</sup> lõike 2 punktist 1 on AS Imatra Elekter kitsendust põhjustava objekti omanikuna kohustatud 90 päeva jooksul korralduse vastuvõtmisest arvates esitama maakatastrile kitsenduse andmed.

## 3. OTSUS

Lähtudes eeltoodust ja tuginedes MaaRS § 31 lõikele 2 ja Korra punktile 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 Imatra Elekter AS-le (registrikood 10224137, Tööstuse tn 2, Haapsalu linn, Lääne maakond, 90506) nõusolek tehnorajatiste rajamiseks järgmistele Lääne maakonnas Lääne-Nigula vallas Sutlepa külas/ Sutlepa asuvatele reformimata maadele:

- 3.1.1. Rukkipea maaüksusele, katastritunnusega 44101:001:0856. Kasutusala pindala on 641 m<sup>2</sup> ning tehnorajatiste asukoht maa-alal on näidatud käesoleva korralduse lisaks oleval asendiplaanil (Lisa 1);
- 3.1.2. 11230 Harju-Risti - Riguldi - Võntküla tee maaüksusele, katastritunnusega 44101:001:0792. Kasutusala pindala on 12 m<sup>2</sup> ning tehnorajatise asukoht maa-alal on näidatud käesoleva korralduse lisaks oleval asendiplaanil (Lisa 2).
- 3.2. järgida maa kasutamisel järgmisi tingimusi:
  - 3.2.1. kasutusõigus annab AS-le Imatra Elekter õiguse punktis 3.1.1 nimetatud maa-ala kasutamiseks kasutusala ulatuses 10 kV maakaabelliini ja reservtoru ning punktis 3.1.2 nimetatud maa-ala kasutamiseks kasutusala ulatuses 10 kV maakaabelliini rajamiseks, omamiseks, valdamiseks ja kõikide tööde teostamiseks, mis on seotud tehnorajatiste ehitamise, majandamise, remontimise, korrashoiu ja hooldamisega;
  - 3.2.2. kui kasutusõiguse lõpetamise korral on vajalik tehnorajatiste likvideerimine, siis on tehnorajatiste omanik kohustatud tehnorajatised likvideerima ja maa korrastama kuue kuu jooksul arvates kasutusõiguse lõpetamisest;
  - 3.2.3. tehnorajatiste omanik kohustub tagama omal kulul kasutusala korrashoiu kasutusõiguse kehtivusaja jooksul;
  - 3.2.4. tehnorajatiste omanik kohustub esitama tehnorajatiste andmed maakatastrile 90 päeva jooksul käesoleva korralduse vastuvõtmisest;
  - 3.2.5. lubama kinnisasja omanikul või tema poolt volitatud isikul ilma täiendavate kooskõlastusteta teostada tehnovõrgu kaitsevõõndis hooldetöid vastavalt riigiteede korrashoiulepingus ja tee seisundinõuete määramises sätestatule;
  - 3.2.6. kasutama kasutusõiguse ala koosõlas käesoleva lepinguga säästlikult ja heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks omaniku või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist mistahes viisil;
  - 3.2.7. kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid;
  - 3.2.8. hoidma tehnovõrgu oma vahenditega ja omal kulul korras;
  - 3.2.9. kandma tehnovõrgu kasutamisest tulenevat vastutust kolmandate isikute ees, mis on õigustatud isiku tegevuse või tegevusetuse otsene tagajärg;
  - 3.2.10. 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;
  - 3.2.11. tee ehitusobjekti alguses vähemalt esimesel korral peale paigaldust tulema ja tasuta kinnisasja omaniku esindajale või tema poolt tellitud tööde teostajale ette näitama tehnorajatise asukohta;
  - 3.2.12. 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;
  - 3.2.13. 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;
  - 3.2.14. 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 taastamistöde üleandmiseks. Tööd loetakse üle antuks kui omanik ja õigustatud isik on allkirjastanud “korrastatud teemaa üleandmise akti”;

3.2.15. 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-ametile haldusmenetluse seaduses sätestatud tähtajal, tingimustel ja korras või kaebus halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtajal, tingimustel ja korras.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Tambet Tiits  
peadirektor

Saata: Imatra Elekter AS, Transpordiamet