



KORRALDUS

11. jaanuar 2023 nr 1-17/23/59

Nõusolek tehnorajatise paigaldamiseks reformimata riigimaale

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Elektrilevi OÜ esitas Maa-ametile 09.01.2023 taotluse isikliku kasutusõiguse seadmiseks Elektrilevi OÜ kasuks Harju maakonnas Kiili vallas Mõisakülas asuvale maareformi seaduse (edaspidi *MaaRS*) § 31 lõikes 2 nimetatud maaüksusele katastritunnusega 30501:001:0088 (edaspidi *reformimata maa*).

Isiklikku kasutusõigust taotletakse AS KH Energia-Konsult poolt koostatud tööprojekti nr LR7736 „Pajumetsa Mõisaküla Kiili vald Harju maakond liitumine madalpingel“ elluviimiseks. Projekti raames rajatakse reformimata maale 0,4 kV maakaabelliin (edaspidi *tehnorajatis*). Kasutusala pindala reformimata maal on 62 m². Maa-amet nõustus 21.12.2022 kirjaga nr 6-3/22/19457-6 projektlahendusega. Kiili Vallavalitsuse 09.11.2022 õiendi nr 6-12/2140-1 kohaselt ei ole reformimata maa kohta esitatud taotlusi maa riigi omandisse jätmiseks, munitsipaalomandisse andmiseks, tagastamiseks, ostueesõigusega erastamiseks, vaba põllumajandus- ja metsamaa erastamiseks, kasutusvalduse seadmiseks ega ribasusena erastamiseks.

Maakatastri andmete kohaselt paikneb projekteeritud tehnorajatis ranna või kalda veekaitsevööndis, ranna või kalda ehituskeeluvööndis, ranna või kalda piiranguvööndis ja elektripaigaldise kaitsevööndis. Kitsenduste alal tuleb arvestada õigusaktidest tulenevate piirangutega. Keskkonnaamet on tehnorajatise asukoha 06.01.2023 kooskõlastanud kirjaga nr 14-3/22/25022-2.

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 kinnitatud „Maa riigi omandisse jätmise korra“ (edaspidi *Korda*) 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.

Asjaõigusseaduse (edaspidi AÕS) 158¹ 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. 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 Elektrilevi OÜ-le väljastatud tegevusluba nr ELJ000008 võrguteenuse osutamiseks jaotusvõrgu kaudu. Kõnealuse paigaldatava tehnorajatise puhul on tegemist avalikes huvides ehitatava tehnorajatisega. Maa-amet annab nõusoleku nimetatud tehnorajatise paigaldamiseks reformimata maale.

AÕS § 158¹ 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) § 15² lõige 1, et kinnisasja omanik on kohustatud taluma olemasolevat tehnovõrku või -rajatist, mis on püstitatud enne maa esmakinnistamist. Kuna antud juhul soovitakse tehnorajatist rajada reformimata maale ja Maa-amet 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 15⁵ 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 Elektrilevi OÜ-l talumistasu maksta seni, kuni rajatav tehnorajatis paikneb reformimata või reformitud riigimaal.

Tulenevalt maakatastriseaduse § 19¹ lõike 2 punktist 1 on Elektrilevi OÜ kitsendust põhjustava objekti omanikuna kohustatud 90 päeva jooksul tehnorajatise paigaldamisest 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 § 158¹ ja AÕSRS § 15² lõiget 1:

- 3.1. anda Elektrilevi OÜ-le (registrikood 11050857, Veskiposti tn 2, Tallinn 10138) nõusolek tehnorajatise paigaldamiseks Harju maakonnas Kiili vallas Mõisakülas asuvale reformimata maaüksusele (katastritunnusega 30501:001:0088). Kasutusala pindala on 62 m² ning tehnorajatise asukoht maa-alal on näidatud käesoleva korralduse lisaks oleval asendiplaanil (lisa). Nimetatud reformimata maa-ala kinnistamisel Eesti Vabariigi omandisse ning määramisel Maa-ameti volitatud valitsemisele laieneb käesolev nõusolek ka isikliku kasutusõiguse seadmisele Elektrilevi OÜ kasuks;
- 3.2. järgida maa kasutamisel järgmisi tingimusi:
 - 3.2.1. kasutusõigus annab Elektrilevi OÜ-le õiguse punktis 3.1 nimetatud maa-ala kasutamiseks kasutusala ulatuses 0,4 kV maakaabelliini rajamiseks, omamiseks, valdamiseks ja kõikide tööde teostamiseks, mis on seotud tehnorajatise ehitamise, majandamise, remontimise, korrashoiu ja hooldamisega;
 - 3.2.2. kui kasutusõiguse lõpetamise korral on vajalik tehnorajatise likvideerimine, siis on tehnorajatise omanik kohustatud tehnorajatise likvideerima ja maa korrastama kuue kuu jooksul arvates kasutusõiguse lõpetamisest;
 - 3.2.3. tehnorajatise omanik kohustub tagama omal kulul kasutusala korrashoiu kasutusõiguse kehtivusaja jooksul;

- 3.2.4. tehnorajatise omanik kohustub esitama tehnorajatise andmed maakatastrile 90 päeva jooksul kitsenduse tekkimisest;
- 3.2.5. riigi omandis oleval maal kasvava metsa raadamiseks kasutusõiguse alas tuleb sõlmida leping Riigimetsa Majandamise Keskusega;
- 3.3. pärast punktis 3.1 nimetatud maa-ala maakatastrisse ja kinnistusraamatusse kandmist sõlmida tehnorajatise omanikul kinnisasja omanikuga isikliku kasutusõigusega koormamise notariaalne asjaõigusleping hiljemalt kahe kuu pärast kinnisasja omaniku poolt tehnorajatise omanikule vastava ettepaneku tegemist.

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: Elektrilevi OÜ, Riigimetsa Majandamise Keskus