



KLIIMAMINISTEERIUM

Igor Lopatjuk
Galigo OÜ
igor.lopatjuk@gmail.com

10.02.2026 nr 1-17/25/5388-4

Vastus pöördumisele seoses ühisveevärgi ja -
kanalisatsiooni seaduse ning asjaõigusseaduse
rakendamise seaduse normidega

Austatud Igor Lopatjuk

Õiguskantsleri Kantselei edastas 08. detsembril 2025. a Kliimaministeeriumile vastamiseks Teie 03. detsembri 2025. a pöördumise. Pöördumises soovite saada selgitusi ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse (edaspidi *ÜVVKS*) ning asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (edaspidi *AÕSRS*) normide kohta. Alljärgnevalt vastame Teie 03. detsembri 2025. a pöördumises, mida täpsustasite enda advokaadi poolt 21. jaanuaril 2025. a saadetud e-kirjaga, esitatud küsimustele, mis seonduvad eelkõige meie poolt väljatöötatud ÜVVKSi tõlgendamisega, ent ei anna hinnanguid ja soovitusi konkreetse juhtumi lahendamiseks, mis on käsitletav õigusabina.

I Soovite esiteks teada, kas ettevõtet, kes ei ole kohaliku omavalitsuse poolt määratud piirkonna vee-ettevõtteks saab pidada ÜVVKSi mõistes faktiliseks vee-ettevõtteks lisaks olukorras, kus see ettevõte on faktiliselt piirkonnas aastakümneid vee- ja kanalisatsiooni teenuseid pakkunud, omab vastavaid trasse ning on ennast lepingus vee- ja kanalisatsiooni ettevõtteks nimetanud.

Ametlikult vee-ettevõtjaks määramine toimub vaid ÜVVKSi § 24 sätestatud alustel kohaliku omavalitsuse poolt ehk vee-ettevõtjaks ei saa end vee- ja kanalisatsiooni teenust pakkuv/vahendav ettevõtja ise ilma kohaliku omavalitsuse otsuseta määrata. Sellest tulenevalt ei saa ettevõtjat pidada ametlikuks vee-ettevõtjaks, kui ta on piirkonnas aastakümneid vee- ja kanalisatsiooni teenuseid pakkunud, omab vastavaid trasse ning on ennast ise lepingus vee- ja kanalisatsiooni ettevõtteks nimetanud. Keevise 10 kinnistul Tallinnas Galigo OÜ-le vee- ja kanalisatsiooniteenust pakkunud ettevõtja Dvigatel-Energeetika ASi ei ole Kliimaministeeriumile teadaolevalt ÜVVKSi § 24 alusel määratud ametlik vee-ettevõtja (Tallinnas).

II Soovite teada, kas antud juhtumi puhul on seni Galigo OÜ-le vee- ja kanalisatsiooni teenust pakkunud/vahendanud ettevõtja ÜVVKSi §-s 28 nimetatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenuse osutaja ilma vee-ettevõtjaks määramiseta. Soovite ka teada, kas kehtiva ÜVVKSi ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni määratluse kriteeriumid on võrreldes eelmise, kuni 30.06.2023 kehtinud, ÜVVKSi määratlusega sisuliselt muutunud, kuivõrd hetkel kehtiva ÜVVKSi puhul on

ühiks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni määratluse kriteeriumiks teenindavate inimeste arv (vähemalt 50) ning eelmises ÜVVKSis oli vastavaks kriteeriumiks teenindatavate elanike arv (vähemalt 50). Lisaks soovite teada, kuidas ÜVVKSi § 3 lõikes 1 osutatud teenindatavate inimeste arvu leida. Palute selgitust, et kui teenindatavate inimeste all mõeldakse elanikke, siis kas seaduseanaloogia alusel saab väita ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenuse pakkumist klientidele/kinnistutele olukorras, kus inimesed (üle 50-ne) töötavad kontoripindadel.

Selgitame, et Kliimaministeerium annab selgitusi enda poolt väljatöötatud ÜVVKSi sätete tõlgendamisel, ent ei saa osutada õigusabi või otsustada, kas seni Galigo OÜ-le Keevise 10 kinnistul Tallinnas vee- ja kanalisatsiooniteenust pakkunud ettevõtte Dvigatel-Energeetika ASi puhul on tegemist ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenuse osutajaga ilma vee-ettevõtjaks määramiseta ehk ÜVVKSi §-s 28 nimetatud isikuga.

Selgitame ka, et kuni 30.06.2023 kehtinud eelmise ÜVVKSi § 2 lg 1 kohaselt oli ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga tegemist muuhulgas ka siis, kui kinnistu veega varustamist ja reovee ärajuhtimist korraldas vee-ettevõtja ning seda sõltumata sellest, kui paljusid elanikke veega varustati. Kuna aga 01.07.2023 jõustunud uus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus sätestas, et mitteametliku vee-ettevõtja poolt osutatav vee- ja kanalisatsiooniteenus saab olla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenus teatud ÜVVKSi §-s 28 osutatud kriteeriumide täitmisel ning sellele ettevõtjale kohalduvad ÜVVKSis vee-ettevõtjale sätestatud nõuded ja kohustused, siis eelnõu koostamisel eemaldati ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni mõistest viide vee-ettevõtjale. Uue ÜVVKSi määratluse (§ 3 lg 1) järgi on üldjuhul ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga tegemist siis, kui ehitiste ja seadmete süsteem tarbijate varustamiseks joogiveega ning reo- ja sademevee ärajuhtimiseks ja puhastamiseks vastab korraga vähemalt kahele kriteeriumile: projekteeritud jõudlus peab olema vähemalt 10 m³ ööpäevas ja teenindatavate inimeste arv vähemalt 50. Projekteeritud jõudlus lisati täiendava kriteeriumina ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni mõistesse, sest see on erinevalt elanike arvust ajas stabiilne suurus. Kuna aga Eestis on ühe elaniku keskmine veetarve ligikaudu 88 l vett ööpäevas, on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni sisuline tähendus jäänud siiski samaks.

Uue ÜVVKSi § 3 lõige 2 näeb küll täiendavalt ette, et ühisveevärgi ja -kanalisatsioonina käsitatakse ka ehitiste ja seadmete süsteemi, mille projekteeritud jõudlus on alla 10 m³ ööpäevas või mis teenindab alla 50 inimese ja mille kohaliku omavalitsuse üksus on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavaga määranud ühisveevärgiks ja -kanalisatsiooniks, ent kehtivast Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavast aastateks 2023-2034 ei nähtu, kas Tallinna linn on Dvigatel-Energeetika ASi veevarustus- ja kanalisatsiooniteenuse osutamiseks kasutatavate ehitiste ja seadmete süsteemi määranud ühisveevärgiks ja -kanalisatsiooniks. Selleks, et teada saada, kas Tallinna linn on antud veevarustus- ja kanalisatsioonisüsteemi määranud ÜVVKSi § 3 lõike 2 alusel ühisveevärgiks ja -kanalisatsiooniks, soovitame pöörduda Tallinna linna poole.

ÜVVKSi § 3 lõikes 1 osutatud teenindavate inimeste arvu puhul on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni definitsioonis endiselt mõeldud konkreetse ehitiste ja seadmete süsteemiga teenindatavate elanike arvu. ÜVVKSi § 3 lõike 1 mõistes termin „inimene“ ei tähenda iga füüsilist isikut, vaid viitab elanikule kui isikule, kellel on püsiv ja alaline seos konkreetse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ühendatud piirkonnaga ning kelle jaoks on selle süsteemi kaudu osutatav ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenus vältimatu eluline vajadus. Arvesse lähevad elanikud, mitte näiteks kontoritöötajad, kuivõrd viimased saavad tegelikult oma eluks vajaliku joogivee kätte kodust. Lisaks pole ka elanike ja nt kontoritöötajate veetarbe iseloom ja maht samad (elanikel on suurem veetarve, arvestades näiteks, et elanikud kasutavad vett kodustes toimetustes enam kui kontoritöötajad, kontoritöötajad kasutavad vett ka pigem tööpäevadel ning fikseeritud ajavahemikul). Kui teenindatavate „inimeste“ arvu tõlgendatakse laialt selliselt, et ka nt büroohoonete töötajad kuuluksid mõiste kohaldamisalasse, siis tekiks kohustus määrata vee-

ettevõtjaks paljud väikesed ja lokaalsed vee- ja kanalisatsiooniteenuse osutajad, mis on aga vastuolus ÜVVKSi eesmärgiga ning oleks neile ettevõttele ebaproportsionaalselt koormav, kuivõrd sellega kaasneksid neile kõik ÜVVKSi tulenevad vee-ettevõtja kohustused, sh nt Konkurentsiametiga ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniteenuse hinna kooskõlastamise kohustus. Eelnevast tulenevalt ei ole võimalik käsitleda büroohoone kontoritöötajaid ÜVVKSi § 3 lõikes 1 osutatud teenindavate inimeste all isegi kui töötajaid on üle 50.

Alates 01.07.2023 jõustunud ÜVVKSi § 2 lg 2 on sätestatud, et seda seadust ei kohaldata veevärgile ja kanalisatsioonile, mis on ette nähtud üksnes tööstus- või tootmisettevõtte vajadusteks. See säte tähendab sisuliselt seda, et, kui tööstus- või tootmisettevõtte tagab ise endale joogivee saamise ning reovee puhastamise ning ettevõtte vee- ja kanalisatsioonisüsteemi projekteeritud jõudlus on vähemalt 10 m³ ööpäevas, siis sellist süsteemi ühisveevärgi ja -kanalisatsioonina ei käsitleta. Kui aga tööstus- või tootmisettevõtte on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniteenuse tarbija ja kasutab vee-ettevõtja või ÜVVKSi §-s 28 nimetatud isiku osutatavat ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenust koos piirkonna elanikega, kohaldatakse talle kui tarbijale ÜVVKSi. Kui tööstus- või tootmisettevõtte osutaks ise vähemalt 50 piirkonnas elavale inimesele ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenust ehitiste ja seadmete süsteemiga, mille projekteeritud jõudlus on vähemalt 10 m³ ööpäevas, siis oleks ta käsitletav kui ÜVVKSi §-s 28 nimetatud isik ning kohalikul omavalitsusel oleks tegelikult võimalik määrata siis vastav ettevõtja ka ametlikuks vee-ettevõtjaks (ÜVVKS kohalduks). ÜVVKSi § 2 lg 2 on üksnes tööstus- ja tootmisettevõtjate vajadusteks ette nähtud veevärk ja kanalisatsioon eraldi välistusena määratletud, ent see ei tähenda, et teiste ettevõtjate (sh kontoripindasid välja rentivad ettevõtjad) tarbeks ette nähtud veevärk ja kanalisatsioon ei saa olla analoogsetel alustel välistatud. Tööstus- ja tootmisettevõtete veevärk ja kanalisatsioon on antud sättes välistusena eraldi välja toodud õigusselguse tagamiseks, kuivõrd nende puhul on levinum oma tarbeks kasutatavate vee- ja kanalisatsioonisüsteemide kasutamine, mille projekteeritud jõudlus ületab 10 m³.

Selleks, et hinnata ÜVVKSi § 3 lõikes 1 osutatud teenindavate inimeste arvu, on vajalik teada veevarustus- ja kanalisatsioonisüsteemi ulatust ehk vajalik on kaardistada ära, mis eluhooneid süsteem teenindab. Inimeste arvu indikatsiooni saab leida näiteks ehitisregistri/kinnistusraamatu/Maa-ameti kaardirakenduse ning Statistikaameti keskmise leibkonnaliikmete arvu alusel: elamute sh korterite ja eramute arv (eluruumid) korrutada Statistikaameti andmete kohase keskmise leibkonnaliikmete arvuga. Võimalik on kasutada ka Rahvastikuregistri järgset elanike arvu, kui need andmed on kättesaadavad isikustamata kujul (paluda andmeid nt KOVilt). Abi võib olla ka kehtivast Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavast aastateks 2023-2034. Kuna kava koosseisus olevad teatud skeemid on ÜVVKSi § 15 lg 7 alusel piiratud juurdepääsuga teave avaliku teabe seaduse § 35 lõike 1 punkti 18¹ tähenduses, siis neile juurdepääsu soovi korral tuleb pöörduda kohaliku omavalitsuse poole.

Nagu oma 22.08.2025 vastuskirjas nr 17-12/25/3592-3 Teie esimesele 11.08.2025 pöördumisele antud teomal selgitasime, siis juhul, kui on üheselt kindlaks tehtud, et Dvigatel-Energeetika AS ei kvalifitseeru ka ÜVVKSi §-s 28 nimetatud isikuks (kui tema poolt veevarustus- ja kanalisatsiooniteenuse osutamiseks kasutatavate ehitiste ja seadmete süsteem ei vasta ÜVVKSi § 3 lõikes 1 sätestatud kriteeriumitele süsteemi projekteeritud jõudluse ja teenindatavate elanike arvu osas), siis talle ÜVVKSi regulatsioon ei kohaldu ehk tegemist ei ole ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenusega. Seega sellisel juhul ei kohaldu antud ettevõtjale muuhulgas ka ÜVVKSi sätestatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenuse hinna kujundamise põhimõtted ning Konkurentsiameti kontrolli all olev ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenuse hinna määramine ning vee-ettevõtja tegevuse peatamise ja lõpetamise ning ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenuse osutamise lepingu täitmise peatamise ja ülesütlemise sätteid. Sellisel juhul on osutatava teenuse hinnastamine Dvigatel-Energeetika ASi enda kujundada ning lepingu ja teenuse osutamise

lõpetamine on võimalik lähtuvalt sõlmitud võlaõigusliku lepingu tingimustest ning võlaõigusseaduses sätestatust.

Kui Dvigatel-Energeetika AS puhul on siiski tegemist ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenuse osutajaga ilma vee-ettevõtjaks määramiseta ÜVVKSi § 28 mõistes ehk kindlaks on tehtud, et veevarustus- ja kanalisatsiooniteenuse osutamiseks kasutatavate ehitiste ja seadmete süsteem vastab ka ÜVVKSi § 3 lõikes 1 sätestatud kriteeriumitele, siis kohaldub Dvigatel-Energeetika AS-ile kui ÜVVKSi §-s 28 nimetatud isikule ÜVVKSi 6. peatükis sätestatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenuse hinna kujundamise põhimõtted (sh tasu liigid, mida on lubatud tarbijalt võtta osutatavate teenuste eest) ning ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenuse hinna määramine (Konkurentsiameti kontrolli all). Sellisel juhul on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenuse osutamise täielikult lõpetamine antud ettevõtja poolt lubatud ÜVVKSi § 29 lg 4 alusel. Antud sätte kohaselt tuleb ÜVVKSi §-s 28 nimetatud isikul esitada kohaliku omavalitsuse üksusele teade ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenuse osutamise lõpetamisest. Kohaliku omavalitsuse volikogu peab siis määrama piirkonda vee-ettevõtja 12 kuu jooksul ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenuse osutamise lõpetamise teate saamisest arvates, kuivõrd kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 järgi on piirkonna veevarustuse ja kanalisatsiooni tagamine omavalitsusüksuse ülesanne. Sisuliselt tähendab see seda, et kohalik omavalitsus peab ühe aasta jooksul leidma lahenduse, kuidas piirkonnas tagada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenus, sh lahendama ka teenuse osutamiseks vajaliku varade küsimuse.

III Soovite teada, et kuivõrd veega varustamine ja kanalisatsioon on elutähtis teenus, siis kas antud asjaolu mõjutab kuidagi vee- ja kanalisatsiooniettevõtte kohustust tagada veega varustamist ning kas vee tahtlik kinnikeeramine vee- ja kanalisatsiooniettevõtte poolt on antud juhul käsitletav seaduse rikkumisena. Soovite ka teada, kas siinjuures mängib rolli, kas tegemist on ÜVVKS § 28 määratlusele vastava või sellele mittevastava ettevõttega.

Kuna Dvigatel-Energeetika ASi puhul ei ole tegemist ametliku vee-ettevõtjaga Kliimaministeeriumi andmetel, siis antud ettevõtja ei kvalifitseeru ka elutähtsa teenuse osutajaks (ÜVVKSi § 6 lg 2), mistõttu ei laiene talle hädaolukorra seaduse elutähtsa teenuse toimepidevuse regulatsioon (st ta ei ole elutähtsa teenuse osutaja). ÜVVKSi §-s 28 nimetatud isikud ei kuulu elutähtsa teenuse osutajate hulka. Elutähtsa teenuse osutajad on vaid ametlikud vee-ettevõtjad.

IV Soovite teada, kas kinnisasja omanikul lasub kasutusest väljalangenud (ning amortiseerunud) enne maa esmakinnistamist püstitatud veetorustiku talumiskohustus või mitte.

Selgitame, et kui veetorustikku ei kasutata enam eesmärgipäraselt (on kasutusest väljas), siis AÕSRSe § 15² alusel talumisohustus puudub ning kinnisasja omanikul on õigus nõuda selle veetorustiku kõrvaldamist enda kinnisasjalt. Ka Riigikohtu lahendist 3-2-1-43-06 p 15 nähtub, et rajatise lugemisel tehnorajatiseks omab tähtsust ka selle reaalne kasutamine ning õiguslik võimalikkus rajatist kasutada: „Seega saab rajatise lugeda tehnorajatiseks ja tunnustada selle talumise kohustust üksnes juhul, kui tehnorajatise talumiskohustuse olemasoluga kaasneb muus osas nii faktiline kui õiguslik võimalus tehnorajatist kasutada“.

V Soovite teada, kas alates 01.07.2023 kehtiva ÜVVKS § 42 lg-s 6 on toodud lõplik loetelu juhtudest, millal on vee-ettevõtjal võimalik ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni leping üles öelda või kohalduvad siin täiendavalt ka võlaõigusseaduse sätted. Toote näitena, et kui tegemist on tähtajatu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni lepinguga, siis kas on lisaks alates 01.07.2023 kehtiva ÜVVKS § 42 lg-s 6 toodule võimalik vee-ettevõtjal ka selline leping korraliselt ja põhjusest sõltumata üles öelda.

Selgitame, et ÜVVKSi § 42 lõikes 6 on sätestatud lõplik loetelu, millistel alustel võib vee-ettevõtja tarbijaga ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenuse osutamise lepingu üles öelda. Seetõttu ei saa

vee-ettevõtja tugineda võlaõigusseaduse üldistele lepingu ülesütleamise alustele ulatuses, milles ÜVVKS § 42 lõige 6 reguleerib lepingu ülesütleamise aluseid eraldi, kuna see säte on erinorm VÕSi suhtes.

ÜVVKSi § 42 lõige 6 ei anna vee-ettevõtjale alust ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenuse osutamise lepingu korraliseks ja põhjusest sõltumatuks ülesütlemiseks.

VI Soovite teada, kas (faktiliseks) vee-ettevõtjaks mitte olev ettevõtte teenuse osutajana saab tähtajatult sõlmitud veevarustuse ja kanalisatsiooniteenuse osutamise lepingu korraliselt ja põhjusest sõltumata üles öelda. Soovite ka teada, kas regulatsiooni puudumine kuni 30.06.2023 kehtinud ÜVVKS-is/alates 01.07.2023 kehtivas ÜVVKS-is selle kohta, et veevarustuse ja kanalisatsiooniteenuse, mis ei ole käsitletav ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniteenusena, põhjusest sõltumata korralise ülesütlemine ei ole lubatav, on käsitletav lüngana seaduses ning kui lünk ÜVVKS-is esineb, siis kuidas tuleks see tõlgendamise läbi ületada.

Kui isik osutab vee- ja kanalisatsiooniteenust, kuid ei ole vee-ettevõtja ÜVVKSi üldises tähenduses ega ka ÜVVKSi § 28 nimetatud isik ning osutatav teenus ei ole käsitletav ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenusena, ei kuulu selline tegevus ÜVVKSi reguleerimisalasse. Sellisel juhul ei ole tegemist elutähtsa teenuse osutamisega ning lepingu ülesütlemisele kohaldub võlaõigusseaduse üldregulatsioon.

Sellises olukorras võib tähtjatu lepingu üldjuhul korraliselt ja põhjusest sõltumata üles öelda, eeldusel, et järgitakse võlaõigusseadusest tulenevaid etteteatamise nõudeid ning hea usu põhimõtet. Asjaolu, et ÜVVKS ei sisalda sellise olukorra kohta eriregulatsiooni, ei ole käsitletav seaduslüngana, vaid tuleneb seaduse kohaldamisala piiridest. ÜVVKS reguleerib üksnes ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenuse osutamist ning vee-ettevõtjate ja ÜVVKSi § 28 nimetatud isikute tegevust selle seaduse tähenduses.

Samas on arusaadav, et küsimus võib tekkida olukordades, kus vee- ja kanalisatsiooniteenuse osutamine toimub faktiliselt viisil, mis kasutaja vaates sarnaneb elutähtsa teenusega. Sellistes olukordades võib tekkida ootuspärane küsimus, kas ja mil määral peaks teenuse osutamisele kohalduma rangem regulatsioon. Kehtiva õiguse alusel ei anna ÜVVKS siiski alust laiendada oma kohaldamisala teenustele või teenuseosutajatele, kes ei kuulu selle seaduse reguleerimisalasse.

VII Soovite teada, kas ja mida tähendas kuni 30.06.2023 kehtinud ÜVVKS-i kohaselt ja mida tähendab alates 01.07.2023 kehtiva ÜVVKS-i kohaselt see, kui (faktiliseks) vee-ettevõtjaks mitte olev ettevõtte teenuse osutajana sõlmib veevarustuse ja kanalisatsiooniteenust tarbida sooviva isikuga ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniteenuse lepinguna vormistatud lepingu. Soovite teada, kas sellisel juhul kohaldusid sellisele lepingule kuni 30.06.2023 kehtinud ÜVVKS-i ühisveevärgi ja -kanalisatsioonilepingu sätted/kohalduvad alates 01.07.2023 kehtivas ÜVVKS-is ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni lepingu sätted. Palute selgitust, et kui ÜVVKS-is vastavasisuline regulatsioon puudub, siis kas võiks sellise järeldotseni – lepingule kohalduvad ühisveevärgi ja kanalisatsioonilepingu sätted – jõuda hea usu põhimõtte kaudu.

Teie küsimus puudutab olukorda, kus vee- ja kanalisatsiooniteenust osutab isik, kes ei ole vee-ettevõtja ÜVVKSi tähenduses, kuid kelle poolt osutatav teenus ja sõlmitud leping sarnanevad sisuliselt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniteenusele. Te soovite selgitust, millist regulatsiooni sellisel juhul kohaldada ning kas kehtiv õigus tagab tarbijale piisava kaitse.

Kehtiva õiguse kohaselt on ÜVVKSi kohaldamisala seotud teenuseosutaja staatusega – seadus reguleerib ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenust ning vee-ettevõtjate ja ÜVVKSi § 28 nimetatud isikute tegevust ÜVVKSi tähenduses. ÜVVKS-i sätted ei muutu kohaldatavaks üksnes seetõttu, et leping on vormistatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniteenuse lepinguna või et teenus sarnaneb

sisuliselt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenusele. Avalik-õigusliku regulatsiooni kohaldumist ei ole võimalik laiendada tsiviilõigusliku tõlgenduse, lepingu nimetuse ega hea usu põhimõtte kaudu.

Samas on arusaadav Teie tähelepanek tarbija vaatenurgast. Olukorras, kus isik saab püsivalt vee- ja kanalisatsiooniteenust eluruumi tarbeks ning tal puudub tegelik alternatiiv teenuse saamiseks, võib teenus tarbija jaoks toimida samaväärselt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniteenusega. Sellisel juhul võib tarbijale jääda mulje, et tema õigused ja kaitse peaksid olema võrreldavad ÜVVKS-i alusel teenust saavate tarbijate õigustega.

Kehtiva õiguse raames tuleb sellistes olukordades tarbija õiguste kaitset lähtuda eelkõige tsiviilõiguslikest vahenditest, sh lepingu tõlgendamisest, hea usu põhimõttest ning vajaduse korral kahju hüvitamise nõuetest. Samas ei välista kehtiv õigus arutelu selle üle, kas ja mil määral oleks tulevikus vajalik täpsustada seadusandlikku raamistikku, et tagada tarbijatele võrreldav kaitse olukordades, kus teenuse osutamine on sisuliselt sarnane ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniteenusele, kuid teenuseosutaja ei kuulu ÜVVKSi reguleerimisalasse. Kliimaministeerium peab oluliseks, et õigussüsteem oleks tarbijate jaoks selge ja õiglane ning et erinev regulatsioon ei tooks kaasa põhjendamatult ebavõrdset kohtlemist.

Ka juhul, kui ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus ei kohaldu ning võlaõigusseaduse sätted kestvuslepingu ülesütleamise kohta ei anna iseenesest tarbijale otsest kaitset, ei jää teenuse kasutaja õiguskaitsevahenditeta. Tsiviilõiguse üldpõhimõtted võimaldavad sellises olukorras piirata formaalse ülesütlemissõiguse kasutamist ning kaitsta tarbija õigustatud ootusi ka ilma eriregulatsiooni kohaldamiseta.

Lepingu tõlgendamisel tuleb lähtuda poolte tegelikust tahtest ja mõistliku isiku arusaamast (TsÜS § 75, VÕS § 29). Kui lepingu sõnastus ja poolte senine käitumine on loonud teenuse kasutajale õigustatud ootuse püsiva ja stabiilse vee- ja kanalisatsiooniteenuse osas ning teenuseosutaja pidi sellisest arusaamast teadlik olema, ei ole lubatav tugineda hiljem lepingu kitsale või formaalsele tõlgendusele, mis annaks teenuseosutajale ootamatu ja piiramatu ülesütlemisvabaduse.

Hea usu põhimõttest tulenevalt ei ole lubatav õiguse kasutamine viisil, mis oleks asjaolusid arvestades vastuvõtmatu (VÕS § 6). Isegi juhul, kui seadusest või lepingust tuleneks abstraktne ülesütlemissõigus, võib selle õiguse teostamine konkreetsetes olukorras osutuda heausksuse vastaseks, kui see kahjustab teise poole õigustatud ootusi ja huve ebaproportsionaalselt.

Lisaks ei või teenuseosutaja keelduda kohustuse täitmisest olukorras, kus see ei oleks asjaolusid arvestades mõistlik ega kooskõlas hea usu põhimõttega, eelkõige juhul, kui teenuse kasutaja on oma kohustused suuremas osas või oluliste puudusteta täitnud (VÕS § 111 lg 3). See tähendab, et teenuse kohene katkestamine ei ole lubatav ka juhul, kui lepingu lõpetamise või ülesütleamise küsimus on vaidlusalune.

Eeltoodud võlaõigusseaduse tõlgendus on kooskõlastatud Justiits- ja Digiministeeriumiga, kelle valitsemisalas on selle seaduse tõlgendamine.

Juhul, kui teenuseosutaja käitumine on loonud tarbijale eksliku arusaama teenuse õiguslikust laadist või oma õigustest, võivad lisaks võlaõigusseaduse ja tsiviilseadustiku üldpõhimõtetele kohalduda ka tarbijakaitseõiguse normid. Tarbijakaitseseadus keelab tarbijat eksitava kaubandustava ning ebaausad või ebaselged lepingutingimused ning seab ettevõtjale kõrgendatud aususe ja läbipaistvuse nõude. Sellest tulenevalt võib tarbija õiguste kaitse olla tagatud ka ilma ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse kohaldamisala laiendamata.

Märgime ka, et enne uue ÜVVKSi jõustumist 01.07.2023 sõlmitud teenuslepingud kehtivad edasi niivõrd, kuivõrd need ei ole vastuolus uue ÜVVKSiga (ÜVVKSi § 74 lg 1). Seega vee-ettevõtjatel tuli viia pärast uue ÜVVKSi jõustumist oma varem tarbijatega sõlmitud teenuslepingud vastavusse

uue seaduse nõuetega. Uue ÜVVKSi jõustumisega tekkis ka kohustus ÜVVKSi §-s 28 nimetatud isikutel viia oma tarbijatega sõlmitud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenuse osutamise leping kooskõlla uue ÜVVKSi nõuetega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristjan Truu

merenduse ja veekeskkonna asekantsler

Koopia: Õiguskantsleri Kantselei, Justiits- ja Digiministeerium

Anni Mandel, 605 1257

anni.mandel@kliimaministeerium.ee

Elina Lehestik, 626 2904

elina.lehestik@kliimaministeerium.ee