

Konkurentsiamet

Tatari 39
10134, Tallinn
E-post: info@konkurentsiamet.ee

15. veebruar 2024

Selgitustaotlus

Austatud Konkurentsiamet!

Käesolevaga pöördun Teie poole selgitustaotlusega puutuvalt ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni liitumistasu ning ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni teenuse tasuga.

Vastavalt ÜVVKS § 20 lg-le 3 tagatakse liitumistasuga ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamine ning tarbimiskoha veevärgi ja kanalisatsiooni ühendamine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumispunkti. ÜVVKS § 22 lg-s 1 on täpsustatud, et vee-ettevõtja võib võtta liitumistasu vaid nende kulutuste ulatuses, mis on vajalikud tarbimiskoha veevärgi ja kanalisatsiooni liitmiseks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

ÜVVKS §-ist 21 ilmneb, et vee-ettevõtja koostab liitumistasu arvutamise metoodika ning kooskõlastab selle Konkurentsiametiga.

Vastavalt ÜVVKS § 22 lg-dele 4-6 ei saa vee-ettevõtja tarbimiskoha veevärgi ja kanalisatsiooni ühendamise eest ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga vee-ettevõtja korduvat liitumistasu nõuda, kui liitumispunkti asukoht või tehniline lahendus muutub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise tõttu. Tarbimiskoha veevärgi ja kanalisatsiooni ümberehitamise korral ei võeta liitumistasu, kui liitumistingimuste muutmine ei põhjusta vee-ettevõtjale kulutusi. Kulutuste tekkimise korral võib liitumistasu võtta vaid tegelike kulutuste ulatuses. Vee-ettevõtjal on õigus nõuda tarbijalt liitumistasu, kui tarbimiskoha veevärgi või kanalisatsiooni liitumistingimusi muudetakse tarbija algatusel või tarbija tegevuse muutumise tõttu ning ühisveevärgis ja -kanalisatsioonis on seetõttu vaja teha ümberehitustöid, millega kaasnevad vee-ettevõtjale kulutused. Selliste ehitustööde hulka kuulub ka liitumispunkti likvideerimine.

Lähtudes ÜVVKS eelviidatud sätetest, palume selgitada järgmist.

1. Kas ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni liitumistasu võib sisaldada tasu investeeringute eest, mis võimaldavad ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga liitumist, kuid mis ei piirne ruumiliselt vahetult liituva tarbimiskohaga ning mis samaaegselt parendavad ka ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni süsteemi tervikuna?

Küsimuse paremaks mõistmiseks selgitame järgmist. Oletagem, et kinnisvaraarendaja A soovib liituda uusarendusega B ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga.

Selleks, et oleks tagatud uusarenduse B varustamine vajaliku hulga tarbeveega on tarvilik 4 kilomeetri kaugusele uusarendusest uue puurkaevu rajamine. Ilma uusarenduseta B puuduks tarvidus uus puurkaevu järele. Ilma uut puurkaevu rajamata ei jätkuks aga olemasolevast puurkaevust pumbatavast veest kõikide seniste tarbijate ja nendele lisanduva uusarenduse B veega varustamiseks.

Selleks, et uusarendusest B lisanduv reovesi koos muudest olemasolevatest tarbimiskohtadest tuleva reoveega saaks puhastatud, on tarvilik uusarendusest B 5 kilomeetri kaugusel asuv reoveepuhasti võimaksaks ehitada. Ilma uusarenduseta B puuduks tarvidus reoveepuhasti võimsamaks ehitamise vastu. Ilma reoveepuhastit võimsamaks ehitamata ei oleks aga enam võimalik puhastada olemasolevatest tarbimiskohtadest ning uusarendusest B kokku tulevat reovett.

Kas kinnisvaraarendajalt A küsitav liitumistasu ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga võib endas sisaldada uue puurkaevu rajamise ning olemasoleva reoveepuhasti võimsamaks ehitamise kulu?

Kui jah, siis kas kinnisvaraarendajalt A võib küsida kogu uue puurkaevu maksumuse hüvitamist ja reoveepuhasti võimsamaks ehitamise maksumuse hüvitamist liitumistasu kaudu või üksnes mingi osa puurkaevu rajamise ja reoveepuhasti võimsamaks ehitamise maksumuste hüvitamist?

Kui jutt saab käia osa puurkaevu rajamise ja reoveepuhasti võimsamaks ehitamise tasu hüvitamisest läbi kinnisvaraarendaja A poolt makstava liitumistasu, siis millest lähtudes tuleks asjakohane uue puurkaevu rajamise ning reoveepuhasti võimsamaks ehitamise maksumuse finantseerimise osalusprotsent välja arvutada?

Kui kinnisvaraarendaja A poolt makstav liitumistasu ei tohi sisaldada tasu uue puurkaevu rajamise ning reoveepuhasti võimsamaks ehitamise eest, siis kellelt ja kuidas saab vee-ettevõtja nõuda nende rahasummade tasumist?

2. Millest lähtudes tuleks piiritleda neid ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni investeeringuid, mille finantseerimine toimub liitumistasu kaudu ja mille finantseerimine toimub ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni teenuse hinna kaudu?

Küsimuse paremaks mõistmiseks selgitame järgmist. Vastavalt ÜVVKS § 20 lg 3 p-ga 1 tagatakse liitumistasuga ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamine. Samas ilmneb ÜVVKS § 50 lg 1 p-st 3, et ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni tasu peab muuhulgas võimaldama investeeringute tegemist ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni jätkusuutlikkuse ja toimepidavuse tarbeks.

Kui näiteks uusarenduse B liitumise korral ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga tekib tarvidus vahetada mingil lõigul mitmeid erinevaid tarbimiskohtasid (ja mitte ainult uusarendust B) ühendavad vee- ja kanalisatsioonitrassid välja suurema läbilõikega trasside vastu, siis kas ja millises ulatuses peaks trasside välja vahetamist finantseerima uusarenduse B rajanud

kinnisvaraarendaja A liitumistasu kaudu ning kas ja millises ulatuses peaks trasside välja vahetamist finantseeritama ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni tasu kaudu?

3. Kas tulekahju kustutusvee andmiseks vajaliku trassi ja hüdrantide välja ehitamise maksumus peab sisalduma ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni liitumistasus?

Küsimuse paremaks mõistmiseks selgitame järgmist. TuOS § 23 lg-s 3 on sätestatud, et tuletõrje veevõtukohta olemasolu tagab ehitise omanik, välja arvatud juhul, kui veevõtukohta rajamine on kokku lepitud või korraldatud teisiti. Kui veevõtukoht tagab rohkem kui ühe ehitise puhul sama paragrahvi lõikes 2 nimetatud nõude täitmise, tagavad veevõtukohta olemasolu nende ehitiste omanikud ühiselt.

Juhul, kui kinnisvaraarendaja A rajab uusarenduse B, mille osas peavad vastavalt kehtestatud planeeringule ja vastavalt ehitusloa aluseks olevale ehitusprojektile olema olemas tuletõrjehüdrandid, mille veega varustamise tagab vee-ettevõtja, siis kas uusarenduse B tarbeks vajalike tuletõrjehüdrantide ja neid veega varustava trassi välja ehitamise kulu peab sisalduma kinnisvaraarendaja A poolt makstavas ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni liitumistasus?

Kui vastus eelmises lõigus toodud küsimusele on jaatav, siis millises ulatuses peab liituja liitumistasu kaudu tuletõrjehüdrantide ja neid veega varustava trassi välja ehitama? Kui näiteks uusarendus B on antud piirkonnas esimene, mille juurde tuleb tuletõrjehüdrandid paigaldada ja neid veega varustav trass välja ehitada, siis kas liitumistasuga saab olla hõlmatud kogu tuletõrjehüdrantide veevarustuse trassi ja hüdrantide endi välja ehitamine?

Kui vastus üle-eelmises lõigus toodud küsimusele on eitav, siis kellelt ja kuidas saab vee-ettevõtja nõuda nende rahasummade tasumist?

4. Kas ja millistel juhtudel on võimalik liitumistasu küsida samalt liitujalt või liitunud kinnistu uuel omanikult mitu korda?

Küsimuse paremaks mõistmiseks selgitame järgmist. Kas olukord, kus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitunu vee tarbimise maht suureneb oluliselt, mistõttu on tarvilik teha ümberehitus seda tarbijat veega varustavas taristus, saab olla aluseks liitumistasu korduva küsimisele?

Oletagem näiteks, et kinnisvaraarendaja A ehitab valmis uusarenduse B esimese etapi, mis on vaadeldav ühe tarbimiskohana. Seejärel ehitab kinnisvaraarendaja B valmis uusarenduse B teise ja kolmanda etapi, mis on koos uusarenduse B esimese etapiga käsitletavad ühe tarbimiskohana ja omavad ühte ja sama liitumispunkti. Uusarenduse B teise ja kolmanda etapi valmimisest ning ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumisest tulenevalt tekib vajadus uusarendust B vee ja kanalisatsiooniga varustavad trassid, mis paiknevad väljaspool uusarenduse B kinnistut, vahetada välja suuremate trasside vastu. Uusarenduse B esimese etapi valmimise ajal sellist tarvidust ei olnud. Kas trasside võimsamaks ehitamise kulu, mis

on tingitud uusarenduse B teise ja kolmanda etapi valmimisest, tasumiseks saab kinnisvaraarendajalt A nõuda liitumistasu teistkordset maksmist?

5. Mis juhtub siis, kui vee-ettevõtja ning isik, kes peab ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava kohaselt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liituma, ei saavuta kokkulepet liitumistasu suuruse osas?

Küsimuse paremaks mõistmiseks selgitame järgmist. Oletagem, et ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava näeb ette perspektiivse arenduspiirkonna uusarenduse ehitamiseks, kus peab olema olemas ühisveevärg ja -kanalisatsioon. Hetkel asub antud piirkonnas vaid mõni üksik majapidamine ning ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni nende majapidamisteni välja ehitamine maksab mitukümmend tuhat eurot. Majapidamised ütlevad, et neil ei ole majanduslikult võimalik sellise suurusega liitumistasu maksta. Kas see tähendab, et ühisveevärg ja -kanalisatsioon tulebki jätta välja ehitamata kuni uusarenduste rajamiseni, kuigi ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava ühisveevärgi ja kanalisatsiooni olemasolu antud piirkonnas ette näeb?

6. Kas liitumistasu on õigus küsida ka isikult, kes ei ole kunagi ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni liitumislepingut sõlminud, kuid tegelikkuses ühisveevärgi- ja ühiskanalisatsiooniteenust tarbib?

Küsimuse paremaks mõistmiseks selgitame järgmist. Esineb olukordasid, kus ühisveevärg ja -kanalisatsioon on konkreetsesse tarbimiskohta välja ehitatud, kuid liitumislepingut sõlmitud ei ole. Kas sellises olukorras on vee-ettevõtjal õigus nõuda tarbimiskoha omanikult liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu maksmist? Millised rahasummad peaksid sellisel juhul liitumistasus sisalduma? Liitumine on kunagi varasemalt välja ehitatud, samas tasu liitumise välja ehitamise eest tarbimiskoha omanikult varasemalt küsitud ei ole ning need kulud on jäänud kas vee-ettevõtja või trassi eelmise omaniku kanda. Kas võiks olla põhjendatud liitumistasu küsimine liitumise kunagise väljaehitamise hindades? Samas võib liitumise faktiline välja ehitamine olla toimunud aastakümneid tagasi ning toonaste hindade tänasesse päeva nii-öelda ümber tõstmine võib olla keeruline? Või tuleks kunagi teostatud liitumistööde puhul lähtuda analoogsete tööde hindadest täna sel päeval?

Mis saab siis, kui tarbimiskoha, kus faktiliselt on liitumine olemas, kuid liitumislepingut sõlmitud ei ole, omanik keeldub liitumislepingu sõlmimisest ja/või liitumistasu maksmisest? Kas sellisel juhul on vee-ettevõtjal õigus lõpetada tarbimiskoha veega varustamine johtuvalt liitumislepingu puudumisest? Juhul, kui vee- ja kanalisatsiooniteenuse tarbija sellises olukorras keeldub liitumislepingu sõlmimisest, siis kas vee-ettevõtjal on õigus vee- ja kanalisatsiooniteenuse osutamine lõpetada? Või tuleb vee-ettevõtjal pöörduda kohtusse ja hageda tarbimiskoha omanikku, paludes tema tahteavalduse asendamist liitumislepingu sõlmimiseks? Kui vastus viimatisele küsimusele on jaatav, siis kust tuleneb tarbimiskoha omaniku kohustus liitumisleping sõlmida (vt TsÜS § 68 lg 5)?

7. Kas ja millistel juhtudel on lubatud liitumislepingu sõlmimine liitumistasu küsimata?

Küsimuse paremaks mõistmiseks selgitame järgmist. Oletagem, et liitumistasu oleks mõne füüsilisest isikust tarbija jaoks niivõrd suur, et ta ei jaks seda maksta. Kas on lubatav, et vee-ettevõtja või kohalik omavalitsus vee-ettevõtja ainuosanikuna võtab füüsilise isiku liitumistasu enda kanda?

Kas olukord on teistsugune, kui tegemist on juriidilise isikuga? Kas näiteks võiks olla lubatav see, et kohalik omavalitsus vee-ettevõtja ainuomanikuna otsustab ettevõtjate oma territooriumile meelitamiseks võtta mingi konkreetse piirkonna (näiteks mõne tööstuspargi) kõik liitumistasud enda kanda?

Palun saata vastus käesolevale selgitustaotlusele e-postiaadressile karl.haavasalu@barrister.ee

Lugupidamisega

Karl Haavasalu
Vandeadvokaat
Allkirjastatud digitaalselt