



KORRALDUS

21. mai 2025 nr 1-17/25/849

Nõusolek tehnorajatise paigaldamiseks reformimata riigimaale (19101 Audru- Tõstamaa-Nurmsi tee T1)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Citynet OÜ esitas Maa- ja Ruumiametile 12.05.2025 taotluse tehnorajatise paigaldamiseks Pärnu maakonnas Pärnu linnas Audru alevikus asuvale maareformi seaduse (edaspidi MaaRS) § 31 lõikes 2 nimetatud 19101 Audru-Tõstamaa-Nurmsi tee T1 maaüksusele katastritunnusega 62401:001:1080 (edaspidi reformimata maa).

Nõusolekut taotletakse Citynet OÜ koostatud projekti „Nooruse tee side“ elluviimiseks. Projekti raames kavandatakse reformimata maale paigaldada sidekaabel (edaspidi tehnorajatis). Maa- ja Ruumiamet nõustus 28.01.2025 kirjaga nr 6-3/25/1441-2 põhiprojekti lahendusega. Kasutusala pindala reformimata maal on ligikaudu 34 m².

Reformimata 19101 Audru-Tõstamaa-Nurmsi tee T1 maaüksus on kantud katastrisse kuid maareformi toimingud on lõpule viimata. Pärnu Linnavalitsus on 29.01.2025 õiendiga nr 8-6/1113-1 tõendanud, et 19101 Audru-Tõstamaa-Nurmsi tee T1 maaüksuse kohta ei ole esitatud taotlusi munitsipaalomandisse andmiseks, samuti puuduvad lahendamata taotlused maa erastamiseks, tagastamiseks, hoonestusõiguse – ja kasutusvalduse seadmiseks. Maa- ja Ruumiameti reformimata maade rakenduses on maareformi liigiks märgitud riigi omandisse jätmine teistel alustel. Maa- ja Ruumiameti Ministeriumide huvide rakenduses on märgitud Transpordiameti huvi. Maa- ja Ruumiamet saatis 14.05.2025 e-kirjaga Transpordiametile peadirektori korralduse eelnõu „Nõusolek tehnorajatise paigaldamiseks reformimata riigimaale (19101 Audru-Tõstamaa-Nurmsi tee T1)“ arvamuse andmiseks. Transpordiamet saatis 15.05.2025 e-kirjaga ettepanekud, millega täiendada korralduse eelnõud.

Maakatastri andmete kohaselt jääb projekteeritud tehnorajatis sideehitise kaitsevööndisse, avalikult kasutatava tee kaitsevööndisse, planeeringu alale, ranna või kalda ehituskeeluvööndisse ja ranna- või kalda piiranguvööndisse. Kitsenduste alal tuleb arvestada õigusaktidest tulenevate piirangutega. Tehnorajatise rajamise on kooskõlastanud Transpordiamet 09.04.2025 kirjaga nr 7.1-2/25/1554-9 ja Telia Eesti AS kooskõlastusega nr 39485053.

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- ja Ruumiamet MaaRS § 31 lõikes 2 nimetatud maa valitsejaks. Korra punkti 21 alapunktist 1 tulenevalt võtab Maa- ja Ruumiamet 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- ja Ruumiameti 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.

Tulenevalt AÕS § 158¹ lõikest 1¹ on tehnovõrk või -rajatis ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse üldkasutatavat elektroonilise side teenust elektroonilise side seaduse tähenduses. Majandustegevuse registri andmetel on Citynet OÜ tegevusalaks sideteenuse osutamine.

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 tehnorajatis rajada reformimata maale ning Maa- ja Ruumiamet nõustub selle rajamisega, siis kehtib tehnorajatis 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 Citynet OÜ-l talumistasu maksta seni, kuni rajatav tehnorajatis paikneb reformimata või reformitud riigimaal.

3. OTSUS

Lähtudes eeltoodust ja tuginedes MaaRS § 31 lõikele 2 ja Korra punktidele 20 ja punkti 21 alapunktidele 1 ning arvesse võttes AÕS § 158¹ ja AÕSRS § 15² lõiget 1:

- 3.1. anda Citynet OÜ-le (registrikood 12814707, Tulbi tee 6, Rae küla, Rae vald, Harjumaa 75310) nõusolek tehnorajatiste paigaldamiseks Pärnu maakonnas Pärnu linnas Audru alevikus asuvale reformimata 19101 Audru-Tõstamaa-Nurmsi tee T1 maaüksusele (katastritunnus 62401:001:1080). Kasutusala pindala on ligikaudu 34 m² ning tehnorajatis asukoht maa-alal on näidatud käesoleva korralduse lisaks oleval asendiplaanil (Lisa).
- 3.2. järgida maa kasutamisel järgmisi tingimusi:
 - 3.2.1. kasutusõigus annab Citynet OÜ-le õiguse punktis nimetatud maa-ala kasutamiseks kasutusala ulatuses sidekaabli rajamiseks, omamiseks, valdamiseks ja kõikide tööde teostamiseks, mis on seotud tehnorajatiste ehitamise, majandamise, remontimise, korrashoiu ja hooldamisega;
 - 3.2.2. tehnorajatis tuleb ehitada vastavalt Transpordiameti poolt 09.04.2025 kirjaga nr 7.1-2/25/1554-9 kooskõlastatud Citynet OÜ koostatud projektile „Nooruse tee side“. 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 (ümbertõstmisele) tehnorajatise omaniku poolt tema vahendite arvelt;

- 3.2.3. 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;
- 3.2.4. 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 tehnorajatiste asukohta;
- 3.2.5. tehnorajatise omanik kohustub tagama omal kulul kasutusala korrashoiu kasutusõiguse kehtivusaja jooksul;
- 3.2.6. lubama kinnisasja omanikul või tema poolt volitatud isikul ilma täiendavate kooskõlastusteta teostada tehnovõrgu kaitsevööndis hooldetöid vastavalt riigiteede korrashoiulepingus ja tee seisundinõuete määramises sätestatule;
- 3.2.7. teavitama kinnisasja 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. 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- ja Ruumiametile haldusmenetluse seaduses sätestatud tähtjal, tingimustel ja korras või kaebus halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtjal, tingimustel ja korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kati Tamtik
peadirektor

Saata: Citynet OÜ, Transpordiamet