Hr Aimur Liiva

Kiili vallavanem

[info@kiilivald.ee](mailto:info@kiilivald.ee) Meie 03.11.2022 nr 3/2265881

**Taotlus kinnisasjale sundvalduse määramiseks**

Viimsi metskond 52 maaüksusele tunnusega (registriosa nr 5435950; katastritunnus 30401:001:1976) (edaspidi kinnistu).

Viitame kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) § 2 lg 2, § 5 lg 2, § 39 lg-le 2 ja 7, asjaõigusseaduse (edaspidi AÕS) § 158¹ lg-tele 1 ja 1¹, ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 70 lg 1, § 74 ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seaduse (edaspidi ÜVVKS) § 31 lg 1 ja keskkonnaministri 16.12.2005 määruse nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus” § 2 lg-le 1, § 2 lg 2 p-dele 1, 2 ja 3 ning §-le 5 ja selgitame täiendavalt:

1. Sundvalduse seadmise eesmärk on ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniteenuse osutamise võimaldamine AS-il Tallinna Vesi ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustiku (sh reoveepumpla) kaudu (ehitisregistrikood 220301279 ja 220301281) kinnistu ulatuses (edaspidi ka Toru osa).

KAHOS § 40 lõiked 1 ja 2 sätestavad, et AÕS § 1581 lõikes 11 sätestatud tehnovõrgu või -rajatise talumise kohustuse kehtestamiseks seatakse sundvaldus AÕS § 1581 lõikes 11 nimetatud isiku kasuks, kes esitab sundvalduse seadjale vastava taotluse. AÕS § 1581 lõige 11 näeb ette talumiskohustuse tehnovõrgu või -rajatise suhtes, mille kaudu osutatakse avalikku teenust ja mis kuulub vee-ettevõtjale ÜVVKS tähenduses. AS Tallinna Vesi ei ole Kiili vallas vee-ettevõtjaks nimetatud.

1. Kiili Vallavolikogu 28.06.2016 määrusega nr 17 kinnitatud Kiili valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas aastateks 2016-2027 (edaspidi **Kiili ÜVK kava**), p 5.1.2 „Transiitkanalisatsioon“ näeb ette, et: „Transiitsüsteem on ühendatud Tallinn linna ühiskanalisatsiooniga. OÜ-le Kiili KVH kuuluvad ühiskanalisatsiooni rajatised lõppevad kaheniidilise survetoru lõpus rahustuskaevudes, kus reovesi voolab koos Rae valla reoveega isevoolselt ülepumplasse KPJ-Uuesalu. Pumplast suunatakse reoveed Tallinnas Raudalus olevasse reoveepumplasse. /…/ Praegune toimiv süsteem tagab olemasolevate asulate reovee suunamise Tallinna ühiskanalisatsiooni.  /…/ Kokkuvõttes on olemasoleva toimiva transiitsüsteemi võimsus ~20l/s = 72m3 /h=1700m3 /d, mis on ~3 korda suurem keskmiselt Kiili vallas tekkivast ja Tallinna poole suunatavast olmereoveekogusest. Alates rajatisest KPJ-Nurga on süsteemi tootlikkust võimalik suurendada täiendavate survetorude töösse rakendamisel kuni tasemeni 125 m3 /h. Samas pole hetkel teada, kas ja millises ulatuses võib süsteemi jõudluse tõstmine kaasa tuua täiendavaid investeeringuid Tallina ühiskanalisatsioonis.“

See tähendab, et kuigi AS Tallinna Vesi ei ole formaalselt Kiili valla vee-ettevõtja ÜVVKS § 7 lg 1 mõttes, täidab AS Tallinna Vesi kogu Kiili valla reovee suhtes vee-ettevõtja ülesandeid, juhtides Kiili valla reovee Tallinna ühiskanalisatsiooni ja puhastades selle reovee (vt ÜVVKS § 7 lg 1 – vee-ettevõtja on käesoleva seaduse tähenduses eraõiguslik juriidiline isik, kes varustab kliendi kinnistu veevärki ühisveevärgi kaudu veega või korraldab kliendi kinnistu kanalisatsioonist reo-, sademe- ja drenaaživee ning muu pinnase- ja pinnavee ärajuhtimist ja puhastamist). Ehk teisisõnu – kui AS Tallinna Vesi keelduks Kiili valla reovee Tallinna ühiskanalisatsiooni vastuvõtmisest, ei saaks Kiili KVH OÜ oma vee-ettevõtja ülesandeid täita.

Tuleb arvestada, et ühisveevärki ja kanalisatsiooni ei arendata mööda kohaliku omavalitsuste haldusterritooriumide piire, vaid lähtudes sellest, kuidas ÜVK kavandamine, ehitamine ja käitamine on majanduslikult, veetarbijate seisukohalt ja veekaitse seisukohalt põhjendatud. Arvestades, et Kiili vallas puudub reovee puhastamise võimekus ning Kiili valla reovee puhastamiseks on see vajalik juhtida transiittoru kaudu Tallinna ühiskanalisatsiooni, on põhjendatud, et transiittoru, st Toru osa on ühe vee-ettevõtja kasutuses ja vastutusel. Seda enam, et Kiili ÜVK kava lk 39-40 järgi: „Tuleb arvestada, et transiitsüsteemiga kogutakse kokku ja suunatakse Tallinna ühiskanalisatsiooni reovesi väga suurtelt valgaladelt, mis "märjemal" perioodil toob endaga kaasa ka arvestatava liigvee sattumise kanalisatsiooni, mis tõstab vooluhulkasid. Transiittorustikuga ühendatud kanalisatsioon on 99% ulatuses rajatud hiljem kui 2000.aastal ning koosneb enamuses plasttorudest ja -kaevudest, mistõttu enamus liigvett satub kanalisatsiooni torude-kaevude ühenduskohtadest ja rajatiste üleujutuste korral.“ Transiittoru võib lekkida erinevatest kohtadest. Samuti, sõltuvalt sellest, kas ja kuidas transiittorusse suunatavat Kiili valla reovee kogust mõõdetakse, võib AS-il Tallinna Vesi kui reovee puhastajal ning Kiili KVH OÜ-l kui kohalikul vee-ettevõtjal olla erinev huvi transiittoru lekete parandamiseks. Nimelt, kui Kiili vallast Tallinna ühiskanalisatsiooni suunatava reovee kogust ei mõõdeta, siis ei ole Kiili KVH OÜ AS-iga Tallinna Vesi võrdselt määral huvitatud sellest, et transiittorusse lekkeid ei tuleks.

Ka see asjaolu räägib selle kasuks, et transiittoru, sh Toru osa oleks tervikuna ühe ettevõtja kasutusel ja vastutusel.

1. Kinnistul asub olemasolev ühisveevärgitorustik (rajatis 220301279) on ehitatud ehitusloa nr 1491 alusel, 11.01.2008 väljastati kasutusluba nr 5674.
2. Olemasolev kanalisatsioonitorustik, sh maa-alune reoveepumpla (rajatis 220301281) on ehitatud ehitusloa nr 1492 alusel, 14.01.2008 väljastati kasutusluba nr 5677.AÕS § 158¹ lõike 1 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.
3. Vastavalt AÕS § 158¹ lg 1¹ on tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kellele laieneb elektrituruseaduse § 65 lõikes 1 sätestatud kohustus või kes on vee-ettevõtja ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse tähenduses või võrguettevõtja kaugkütteseaduse või maagaasiseaduse tähenduses või vastavas piirkonnas tegutsev võrguettevõtja kaugkütteseaduse tähenduses.
4. Vastavalt KAHOS § 4 lg 2 ei ole kinnisasja omandamine lubatud, kui avalik eesmärk on saavutatav ilma teise isiku omandis oleva kinnisasja omandamiseta või avaliku eesmärgi saavutamiseks on otstarbekam seada sundvaldus.
5. KAHOS § 2 lg 2 kohaselt seisneb sundvalduse seadmine kinnisasja koormamises sellise kinnisomandi kitsendusega, mis oma sisult vastab isiklikule kasutusõigusele. AÕS § 225 lõike 1 kohaselt koormab isiklik kasutusõigus kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile. AÕS § 172 sätestab, et reaalservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma, kusjuures reaalservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega. AÕS § 178 lõike 1 kohaselt annab reaalservituut õiguse teha üksnes seda, mis servituudi sisust tulenevalt on valitseva kinnisasja huvides vajalikud.
6. EhS § 70 lg 1 kohaselt on ehitise kaitsevöönd ehitisealune ning seda ümbritsev maa-ala, mille ulatuses on kinnisasja omanikul kohustus taluda võõrast ehitist ning mille piires on kinnisasja kasutamine ja sellel tegutsemine piiratud ohutuse ning ehitise toimivuse tagamiseks.
7. Vastavalt keskkonnaministri 16.12.2005 määruse nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus” § 2 lg 1 p-le 1 on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus, torustiku telgjoonest mõlemale poole, alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m. § 2 lg 1 p 2 kohaselt on torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm kuni alla 500 mm kaitsevööndi ulatus 2,5 m ja § 2 lg 1 p 3 kohaselt 500 mm ja suurema siseläbimõõduga torustikul on kaitsevööndi ulatus 3 m.
8. Vastavalt sama määruse § 2 lg 2 p-le 1 on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole 2 m torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele. § 2 lg 2 p 2 kohaselt on torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem kaitsevööndi ulatus 2,5 m ning § 2 lg 2 p 3 kohaselt on 500 mm ja suurema siseläbimõõduga torustikul kaitsevööndi ulatus 3 m.
9. Lisaks on kõnealuse määruse §-s 5 märgitud, et ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni muude ehitiste ümber ulatub kaitsevöönd piirdeaiani, selle puudumisel 2 m kaugusele ehitisest.
10. KAHOS § 40 lõike 5 kohaselt määratakse AÕS § 158¹ lõikes 1 sätestatud tehnovõrgu või -rajatise talumise kohustuse eest kinnisasja omanikule makstav sundvalduse tasu kinnisasja omaniku ja tehnovõrgu või -rajatise omaniku kokkuleppe alusel. Kui nimetatud kokkulepet ei ole saavutatud, määrab sundvalduse seadja perioodilise sundvalduse tasu, mille suurus ei ületa samadel tingimustel tehnovõrgu või -rajatise vahetu seadusjärgse talumiskohustuse eest makstavat tasu.

Antud juhul tuleks tasu määrata asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (AÕSRS) § 155 alusel.

1. Sundvalduse seadmise puhul on tegemist haldusaktiga seatava avalik-õigusliku kitsendusega, mis kehtib igakordse omaniku suhtes kinnistusraamatusse kandmata. Sundvaldus kantakse ehitisregistrisse ja maakatastrisse.
2. AS Tallinna Vesi on kasutanud Toru osa alates selle valmimisest, sh enne kasutusloa saamist, kui omanik, avaliku teenuse osutamiseks.
3. Sundvalduse seadmise eesmärgiks on ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniteenuse ehk avaliku teenuse osutamise võimaldamine AS-i Tallinna Vesi poolt ning elutähtsa teenuse toimepidevuse jätkuv tagamine.

Lähtuvalt eeltoodust taotleme, et:

1. Seatakse sundvaldus AS-i Tallinna Vesi (reg. kood 10257326) kasuks Viimsi metskond 52 maaüksusele tunnusega 30401:001:1976, alale, mis on juurde lisatud joonisel vastavalt märgistatud;
2. Sundvalduse teostamise viis: ühisveevärgitorustiku ja survekanalisatsioonitorustiku (sh reoveepumpla) ehitamine, omamine, kasutamine, remontimine, korrashoid, hooldamine ja arendamine;
3. Sundvalduse seadmise tõttu tekkiva kinnistu omanike talumiskohustuse tasu määratakse lähtuvalt seadusest (KAHOS § 40 lg 5).

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Aleksandr Timofejev

Juhatuse liige

Lisa 1- Sundvalduse ala asendiplaan

Lisa 2- Kiili KVH OÜ seisukoht

Lisa 3- AS Elveso seisukoht