



29. mai 2026 nr 1-17/26/669

Nõusolek tehnorajatise paigaldamiseks reformimata riigimaale

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Elektrilevi OÜ esitas 24.03.2026 Maa- ja Ruumiametile taotluse nr JV-MAA-1/1254 tehnorajatise paigaldamiseks Pärnu maakonnas Põhja-Pärnumaa vallas Pärnu-Jaagupi alevis asuvale maareformi seaduse (edaspidi MaaRS) § 31 lõikes 2 nimetatud 19202 Pärnu-Jaagupi-Kergu tee T11 maaüksusele (katastritunnus 63801:001:0776) (edaspidi reformimata maa).

Isiklikku kasutusõigust taotletakse Leonhard Weiss Energy AS poolt koostatud tööprojekti nr IP5331 „Pärnu-Jaagupi – Kaelase 10 kV fiidri rekonstrueerimine III etapp Põhja-Pärnumaa vald Pärnu maakond“ elluviimiseks. Projekti raames kavandatakse reformimata maale paigaldada 10 kV maakaabelliin (edaspidi tehnorajatis) koormatava ala pindalaga 39 m². Maa-ameti 07.11.2024 kirjas nr 6-3/24/13575-2 nõustuti tööprojektiga. 19202 Pärnu-Jaagupi-Kergu tee T11 maaüksus on kantud katastrisse, kuid selle osas on maareformi toimingud lõpule viimata. Maa- ja Ruumiameti reformimata maade kaardirakendusse lisatud info kohaselt on maareformi liigiks märgitud riigi omandisse jätmise teistel alustel. Maa- ja Ruumiameti Ministeeriumide huvide rakenduses on märgitud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi huvi. Maa- ja Ruumiamet saatis 26.05.2026 e-kirjaga Transpordiametile peadirektori korralduse eelnõu „Nõusolek tehnorajatise paigaldamiseks reformimata riigimaale“ arvamuse andmiseks. Transpordiamet 26.05.2026 e-kirjas täiendavaid ettepanekud ei edastanud.

Maakatastri andmete kohaselt jääb projekteeritud tehnorajatis sideehitise ja avalikult kasutatava tee kaitsevöönditesse ning Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruumi uuringualale. Kitsenduste alal tuleb arvestada õigusaktidest tulenevate piirangutega.

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. Maa- ja Ruumiameti peadirektor on 04.03.2026 käskkirjaga nr 1-1/26/18 volitanud Anu Nemvaltsi allkirjastama maaparanduse ja riigimaade teenistuse valdkonna vastutusalaga seotud haldusakte. 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. Kuivõrd 10 kV pingega maakaabelliini rajamine ei ole ehitusseadustikust tulenevalt ehitusloa ega ehitisteatise kohustuslik, ei ole projekti kooskõlastamine kohaliku omavalitsuse üksusega antud juhul vajalik. 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. 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. Kõnealuste paigaldatavate tehnorajatiste puhul on tegemist avalikes huvides ehitatavate tehnorajatistega. Maa- ja Ruumiamet annab nõusoleku nimetatud tehnorajatiste 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 tehnorajatised rajada reformimata maale ning Maa- ja Ruumiamet nõustub nende rajamisega, siis kehtib tehnorajatiste 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 rajatavad tehnorajatised paiknevad reformimata või reformitud riigimaal.

Tulenevalt maakatastriseaduse § 19¹ lõike 2 punktist 1 on Elektrilevi OÜ kitsendust põhjustava objekti omanikuna kohustatud 90 päeva jooksul tehnorajatiste paigaldamisest arvates esitama maakatastrile kitsenduse andmed.

3. OTSUS

Lähtudes eeltoodust ning tuginedes MaaRS § 31 lõikele 2, Korra punktile 20 ja punkti 21 alapunktile 1, AÕS §-le 158¹, AÕSRS § 15² lõikele 1 ja kooskõlas maakatastriseaduse § 19¹ lõikega 2 ning Maa- ja Ruumiameti peadirektori 04.03.2026 käskkirjaga nr 1-1/26/18:

- 3.1. Anda Elektrilevi OÜ-le (registrikood 11050857) nõusolek tehnorajatise paigaldamiseks Pärnu maakonnas Põhja-Pärnumaa vallas Pärnu-Jaagupi alevis asuvalle reformimata 19202 Pärnu-Jaagupi-Kergu tee T11 maaüksusele (katastritunnus 63801:001:0776). Kasutusala pindala on 39 m² ning tehnorajatise asukoht näidatud käesoleva korralduse lisas oleval asendiplaanil (Lisa).
- 3.2. Maa kasutamisel järgida järgmisi tingimusi:
 - 3.2.1. Kasutusõigus annab Elektrilevi OÜ-le õiguse punktis 3.1. nimetatud maaüksuse kasutamiseks kasutusala ulatuses 10 kV maakaabelliini rajamiseks, omamiseks, valdamiseks ja kõikide tööde teostamiseks, mis on seotud tehnorajatise ehitamise, majandamise, remontimise, korrashoiu ja hooldamisega.
 - 3.2.2. Tehnorajatise omanik kohustub tagama omal kulul kasutusala korrashoiu kasutusõiguse kehtivusaja jooksul.
 - 3.2.3. Lubama kinnisasja omanikul või tema poolt volitatud isikul ilma täiendavate kooskõlastusteta teostada tehnovõrgu kaitsevööndis hooldetöid vastavalt riigiteede korrashoiulepingus ja tee seisundinõuete määruses sätestatule.
 - 3.2.4. Kasutama kasutusõiguse ala kooskõlas käesoleva korraldusega säästlikult ja

- heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks omaniku või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist mistahes viisil.
- 3.2.5. Kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid.
 - 3.2.6. Hoidma tehnovõrgu oma vahenditega ja omal kulul korras.
 - 3.2.7. Esitama 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 õigustatud isik kohustatud 30 päeva jooksul oma kuludega tehnovõrgu ümber paigutama Transpordiametiga kooskõlastatud asukohta.
 - 3.2.8. Tee ehitusobjekti alguses vähemalt esimesel korral peale paigaldust tulema ja tasuta kinnisasja omaniku esindajale või tema poolt tellitud tööde teostajale ette näitama tehnorajatise asukohta.
 - 3.2.9. Teavitama omanikku tehnovõrgu plaanilistest hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm (3) päeva enne tööde alustamist. Pärast lepingu esemel teostatud tehnovõrgu ehitus-, hooldus- ja remonttööde lõpetamist on õigustatud isik kohustatud taastama lepingu esemel tööde alustamise hetke heakorra.
 - 3.2.10. Teavitama lepingu eseme igakordset omanikku kasutusõiguse alal tehtavast avariiremondist (avariiremondiga on tegemist juhul kui tehnilise rikke tõttu on õigustatud isiku 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.
 - 3.2.11. Avariiremondi teostamise korral võtma enesele kohustuse tagada liikluse kulgemise katkematus, ohutus ja riigitee nõuetekohane taastamine, sealhulgas kohustades avariitöödeks paigaldama välja ajutise liikluskorralduse märgid (lähtudes Majandus- ja taristuministri 13.07.2018. määrusest nr 43 "Nõuded ajutisele liikluskorraldusele"). Avariiremondi teostaja kohustub omaniku poolt määratud ajal ilmuma avariiremondi objektile taastamistööde üleandmiseks. Tööd loetakse üle antuks kui omanik ja õigustatud isik on allkirjastanud "korrastatud teemaa üleandmise akti".
 - 3.2.12. Likvideerima 2 kuu jooksul kasutamiseks antud kinnisasja osalt tehnovõrgu- ja rajatise ning taastama lepingu sõlmimisele eelnenud olukorra ja lõpetama lepingu, kui talitluslikult on ära langenud kinnisasja kasutamise vajadus, teavitades kirjalikult Transpordiametit. Lepingu lõpetamise kulud katab õigustatud isik.
 - 3.2.13. Kasutusõigus on samal talitluslikul eesmärgil üleantav teisele isikule. Õigustatud isik kohustub 10 päeva jooksul Transpordiametit kirjalikult teavitama muudatusest.
 - 3.2.14. Tehnorajatise omanik kohustub esitama tehnorajatise andmed maakatastrile 90 päeva jooksul kitsenduse tekkimisest.
- 3.3. Teha käesolev korraldus teatavaks Maa- ja Ruumiameti maade võõrandamise ja kasutusse andmise büroole, Elektrilevi OÜ-le ja Transpordiametile.

4. VAIDLUSTAMISVIIDE

Käesoleva korralduse peale on võimalik esitada vaie Maa- ja Ruumiametile haldusmenetluse seaduses sätestatud tähtajal, tingimustel ja korras või kaebus halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtajal, tingimustel ja korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Anu Nemvalts

teenistuse direktor

Maaparanduse ja riigimaade teenistus