



## KORRALDUS

29. juuli 2024 nr 1-17/24/1553

### **Nõusolek tehnorajatise paigaldamiseks reformimata riigimaale (16193 Lihula-Kloostri-Kirbla tee L3)**

#### 1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Imatra Elekter AS esitas 08.07.2024 Maa-ametile 18.06.2024 digitaalselt allkirjastatud taotluse isikliku kasutusõiguse seadmiseks Imatra Elekter AS kasuks Pärnu maakonnas Lääneranna valla Lihula linnas asuvale maareformi seaduse (edaspidi *MaaRS*) § 31 lõikes 2 nimetatud 16193 Lihula-Kloostri-Kirbla tee L3 maaüksusele katastritunnusega 43001:001:0810 (edaspidi *reformimata maa*).

Isiklikku kasutusõigust taotletakse Draftit OÜ poolt koostatud tööprojekti „Töö alajaama F1 rekonstrueerimine. Lihula linn, Lääneranna vald, Pärnumaa“ (töö nr JTI108) elluviimiseks. Reformimata maale on projekteeritud 0,4 kV maakaabelliin (edaspidi *tehnorajatis*), koormatava ala pindalaga 7 m<sup>2</sup>. Maa-amet nõustus 28.05.2024 kirjaga nr 6-3/24/7040-2 tööprojekti lahendusega. Sama kirjaga juhtis Maa-amet tähelepanu, et tehnovõrgu või rajatise rajamiseks, omamiseks, valdamiseks ja kõikide nimetatud tegevustega seonduvate tööde teostamiseks, on vajalik lahendada maakasutusõigus.

Reformimata maaüksus on kantud katastrisse, kuid maareformi toimingud on lõpule viimata. Maa-ameti reformimata maade kaardirakenduse info kohaselt on reformimata maa maareformi liigiks märgitud *riigi omandisse jätmine teistel alustel* ning eelvalikuks Maanteeamet (tänapäeval Transpordiamet). Lääneranna Vallavalitsuse 07.06.2024 õiendi nr 2024/6-5/909-1 kohaselt *ei ole 16193 Lihula-Kloostri-Kirbla tee L3 maaüksusele, katastritunnusega 43001:001:0810, esitatud tagastamise ja erastamise nõudeid*.

Maa-amet saatis 25.07.2024 e-kirjaga Transpordiametile peadirektori korralduse eelnõu „Nõusolek tehnorajatise paigaldamiseks reformimata riigimaale (16193 Lihula-Kloostri-Kirbla tee L3)“ arvamuse andmiseks. Transpordiamet on teinud 25.07.2024 e-kirjaga ettepanekud lisada korralduse eelnõusse punkte vastavalt Transpordiameti 12.06.2024 projekti kooskõlastuse kirjale nr 7.1-2/24/9454-2. Maakatastri andmete kohaselt paikneb projekteeritud tehnorajatis avalikult kasutatava tee ja elektripaigaldise kaitsevööndis ning tiheasustusalal. 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-amet MaaRS § 31 lõikes 2 nimetatud maa valitsejaks. Korra punkti 21

alapunktist 1 tulenevalt võtab Maa-amet vastu otsuseid ja teeb toiminguid kohaliku omavalitsuse üksusega eelnevalt kooskõlastatud tehnovõrgu või -rajatise rajamise eesmärgil riigimaa piiratud asjaõigusega koormamisega seotud küsimustes. Kuivõrd 0,4 kV pingega maakaabelliini rajamine ei ole ehitusseadustikust tulenevalt ehitusloa ega ehitisteatise kohustuslik, ei ole projekti kooskõlastamine kohaliku omavalitsuse üksusega antud juhul vajalik. Selleks, et tehnorajatised paikneksid seaduslikult riigi maal, on vajalik Maa-ameti nõusolek.

Asjaõigusseaduse (edaspidi AÕS) 158<sup>1</sup> 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 üldkasutatavat elektroonilise side teenust elektroonilise side seaduse tähenduses. Majandustegevuse registri andmetel on Imatra Elekter AS-le väljastatud tegevusluba nr ELJ000034 võrguteenuse osutamiseks jaotusvõrgu kaudu. Kõnealuse paigaldatava tehnorajatise puhul on tegemist avalikes huvides ehitatava tehnorajatisega. Maa-amet annab nõusoleku nimetatud tehnorajatise paigaldamiseks reformimata maale.

AÕS § 158<sup>1</sup> 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) § 15<sup>2</sup> 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 ja Maa-amet nõustub nende rajamisega, siis kehtib tehnorajatise 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 15<sup>5</sup> 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 Imatra Elekter AS-il talumistasu maksta seni, kuni rajatav tehnorajatis paikneb reformimata või reformitud riigimaal.

Tulenevalt maakatastriseaduse § 19<sup>1</sup> lõike 2 punktist 1 on Imatra Elekter AS kitsendust põhjustava objekti omanikuna kohustatud 90 päeva jooksul tehnorajatise paigaldamisest arvates esitama maakatastrile kitsenduste andmed.

### 3. OTSUS

Lähtudes eeltoodust ja tuginedes MaaRS § 31 lõikele 2 ja Korra punktile 20 ja punkti 21 alapunktile 1 ning arvesse võttes AÕS § 158<sup>1</sup> ja AÕSRS § 15<sup>2</sup> lõiget 1:

- 3.1. anda Imatra Elekter AS-le (registrikood 10224137, Tööstuse tn 2, Haapsalu linn, Lääne maakond, 90506) nõusolek tehnorajatise paigaldamiseks Pärnu maakonnas Lääneranna valla Lihula linnas asuvale reformimata 16193 Lihula-Kloostri-Kirbla tee L3 maaüksusele (katastritunnusega 43001:001:0810). Kasutusala pindala on 7 m<sup>2</sup> ning tehnorajatise asukoht maa-alal on näidatud käesoleva korralduse lisaks oleval asendiplaanil (lisa);
- 3.2. järgida maa kasutamisel järgmisi tingimusi:
  - 3.2.1. kasutusõigus annab Imatra Elekter AS-le õiguse punktis 3.1. nimetatud maa-ala kasutamiseks kasutusala ulatuses 0,4 kV maakaabelliini rajamiseks, omamiseks, valdamiseks ja kõikide tööde teostamiseks, mis on seotud tehnorajatise ehitamise, majandamise, remontimise, korrashoiu ja hooldamisega;

- 3.2.2. tehno rajatis tuleb ehitada vastavalt Transpordiametiga kooskõlastatud Draftit OÜ poolt koostatud tööprojektile „Töö alajaama F1 rekonstrueerimine. Lihula linn, Lääneranna vald, Pärnumaa“ (töö nr JTI108). Tehnovõrgu ehitamisel on keelatud kõrvalekaldumised (asukoht, sügavus jne) kooskõlastatud projektist. Tehnovõrgu 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) tehno rajatise omaniku poolt tema vahendite arvelt;
- 3.2.3. tehno rajatise omanik vastutab esitatud maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmete õigsuse eest. Vastuolu korral loetakse õigeks Transpordiameti poolt kooskõlastatud projekt ja lepingule lisatud plaani kasutusõiguse ala;
- 3.2.4. riigitee nr 16193 teelõik km 0,00-0,202 oli pindamistööde objekt 2022. aastal. Tuleb arvestada, et töödele kehtib garantii 3 aastat alates tööde vastuvõtmise kuupäevast 2022. aastal ning riigitee konstruktsioonide ja rajatiste kahjustamine peab olema välistatud;
- 3.2.5. tehno rajatise omanik kohustub enne ehitustööde algust koostama liikluskorralduse projekti (lähtudes Majandus- ja taristuministri 13.07.2018. määrusest nr 43 „Nõuded ajutisele liikluskorraldusele“) ning saama ehitustööde tegemiseks Transpordiametilt liiklusseaduse § 7<sup>2</sup> lg 3 kohase liiklusvälise tegevuse loa;
- 3.2.6. riigitee ja selle rajatiste kahjustamine on keelatud; ehitustehnikaga manööverdamine riigiteel ja riigitee mulde nõlvadel ei ole lubatud. Materjalide veod korraldada olemasolevate juurdepääsuteede kaudu;
- 3.2.7. tööpäeva lõppedes ei ole lubatud jätta riigitee maaüksusele ega tee lähialale lahtiseid kaevikuid. Materjalide ladustamine sõiduteele või selle vahetusse lähedusse on keelatud;
- 3.2.8. riigitee maa tuleb peale tööde lõppu korrastada. Haljastus taastada kasvupinnase ja murukülviga vastavalt „Teetööde tehniliste kirjelduste“ peatükk nr 9 „Maastikukujundustööd“ kvaliteedinõuetele;
- 3.2.9. ehitatav tehno võrk peab vastama ehitusseadustikust tulenevatele normidele ning ei tohi ehituse ajal ega kasutusele võtu järgselt seada takistusi liiklusele, tee ja teerajatiste tehoiule (korrashoiule) või sademe- ja pinnasevete ärajuhtimisele riigitee transpordimaalt ja kaitsevööndist;
- 3.2.10. tehno rajatise omanik esitab Transpordiametile tehno võrgu ja -rajatise ehitustööde vastuvõtmisel tööde digitaalsed teostusjoonised 3D kujul .pdf ja .dwg (.dgn) formaadis ja vastutab teostusjooniste õigsuse ja tegelikule olukorrale vastavuse eest. Kui selgub, et tehno võrk ei paikne teostusjoonistel kirjeldatud asukohas, on tehno rajatise omanik kohustatud 30 päeva jooksul oma kuludega tehno võrgu ümber paigutama Transpordiametiga kooskõlastatud asukohta;
- 3.2.11. tehno rajatise omanik kohustub vähemalt esimesel korral peale tehno rajatise paigaldust tulema tee ehitusobjekti alguses tasuta maaüksuse omaniku esindajale või tema poolt tellitud tööde teostajale ette näitama tehno rajatise asukoha;
- 3.2.12. tehno rajatise omanik kohustub hoidma oma vahenditega ja omal kulul tehno võrgu korrashoiu kasutusõiguse kehtivusaja jooksul;
- 3.2.13. tehno rajatise omanik kohustub kasutama kasutusõiguse ala säästlikult ja heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks omaniku või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist mistahes viisil;
- 3.2.14. tehno rajatise omanik kohustub kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid;
- 3.2.15. tehno rajatise omanik kohustub kandma tehno rajatise kasutamisest tulenevat vastutust kolmandate isikute ees, mis on õigustatud isiku tegevuse või tegevusetuse otsene tagajärg;
- 3.2.16. tehno rajatise omanik kohustub teavitama maaomanikku tehno võrgu plaanilistest hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm (3) päeva enne tööde alustamist. Pärast teostatud tehno võrgu ehitus-, hooldus- ja remonttööde lõpetamist on õigustatud isik kohustatud taastama tööde alustamise hetke heakorra;
- 3.2.17. tehno rajatise omanik kohustub teavitama maaomanikku kasutusõiguse alal tehtavatest 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](mailto:maantee@transpordiamet.ee), edastades teehoiu välise tavavormi, samuti tuleb eelnimetatud aadressile teatada töö lõpetamisest. Avariitööd koos taastamistöödega tuleb lõpetada esimesel võimalusel;

- 3.2.18. tehnorajatise omanik võtab avariiremondi teostamise korral enesele kohustuse tagada liikluse kulgemise katkematus, ohutus ja riigitee nõuetekohane taastamine, sealhulgas kohustades avariitöödeks paigaldama välja ajutise liikluskorralduse märgid (läheldes 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”;
- 3.2.19. tehnorajatise omanik kohustub lubama maaüksuse omanikul või tema poolt volitatud isikul ilma täiendavate kooskõlastusteta teostada tehnovõrgu kaitsevööndis järgmisi hooldetöid: sh talihooldetöid, sildade-viaduktide hooldetöid, tee katte ja –peenarde remondi- ja hooldetöid, niita, teostada võsaraiet ja muid vajalikke töid;
- 3.2.20. kui talitluslikult on ära langenud maaüksuse kasutamise vajadus on tehnorajatise omanik kohustatud likvideerima kahe kuu jooksul kasutamiseks antud maaüksuse osalt tehnovõrgu ja -rajatise ja taastama eelnenud olukorra, teavitades kirjalikult Transpordiametit. Lepingu lõpetamise kulud katab õigustatud isik;
- 3.2.21. kasutusõigis on samal talitluslikul eesmärgil üle antav teisele isikule. Tehnorajatise omanik kohustub 10 päeva jooksul Transpordiametit kirjalikult teavitama muudatustest;
- 3.2.22. tehnorajatise omanik kohustub esitama tehnorajatise andmed maakatastrile 90 päeva jooksul kitsenduse tekkimisest.

#### 4. VAIDLUSTAMISVIIDE

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

(allkirjastatud digitaalselt)  
Tambet Tiits  
peadirektor

Saata: Imatra Elekter AS, Transpordiamet