



KORRALDUS

13. detsember 2024 nr 1-17/24/2468

Nõusolek tehno-rajatise paigaldamiseks reformimata riigimaale

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Imatra Elekter AS esitas 14.11.2024 Maa-ametile JT-ASJ-4/195 taotluse isikliku kasutusõiguse seadmiseks Imatra Elekter AS kasuks Pärnu maakonnas Lääneranna vallas Virtsu alevikus asuvale maareformi seaduse (edaspidi *MaaRS*) § 31 lõikes 2 nimetatud 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee L8 maaüksusele katastritunnusega 43001:001:0790 (edaspidi *reformimata maa*).

Isiklikku kasutusõigust taotletakse Draftit OÜ poolt koostatud tööprojekti nr 24-25 "Virtsu sadama liitumine elektrivõrguga keskpingel Virtsu alevik, Lääneranna vald, Pärnumaa" elluviimiseks. Reformimata maale on projekteeritud maakaabelliinid (edaspidi *tehno-rajatised*), koormatava ala pindalaga 93 m². Maa-amet nõustus 10.10.2024 kirjaga nr 6-3/24/6396-10 tööprojekti lahendusega.

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 jätmise teistel alustel* ning eelvalikuks Maanteeamet (tänapäeval Transpordiamet). Lääneranna Vallavalitsuse 26.06.2024 õiendi nr 2024/6-5/993-2 kohaselt ei ole 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee L8 (katastritunnus 43001:001:0790) maaüksusele esitatud tagastamise, erastamise, riigi omandisse jätmise, munitsipaalomandisse andmise ja riigimaa kasutusvaldusse andmise nõudeid.

Maa-amet saatis 20.01.2024 e-kirjaga Transpordiametile peadirektori korralduse eelnõu „Nõusolek tehno-rajatise paigaldamiseks reformimata riigimaale arvamuse andmiseks. Transpordiamet on teinud 26.11.2024 e-kirjaga ettepanekud lisada korralduse eelnõusse punkte.

Maakatastri andmete kohaselt paiknevad projekteeritud tehno-rajatised avalikult kasutatava tee ja elektripaigaldise kaitsevööndis. Kitsenduste alal tuleb arvestada õigusaktidest tulenevate piirangutega. Transpordiamet on tehno-rajatiste asukoha 14.10.2024 kooskõlastanud kirjaga nr 7.1-2/24/8190-6.

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 tehno-õrgu või -rajatise rajamise eesmärgil riigimaa piiratud

asjaõigusega koormamisega seotud küsimustes. Selleks, et tehno-rajatised paikneksid seaduslikult riigi maal, on vajalik Maa-ameti 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 üldkasutatavat elektroonilise side teenust elektroonilise side seaduse tähenduses. Majandustegevuse registri andmetel on Imatra Elekter AS-le väljastatud tegevusluba nr ELJ000034 võrguteenuse osutamiseks jaotusvõrgu kaudu. Kõnealuste paigaldatavate tehno-rajatiste puhul on tegemist avalikes huvides ehitatavate tehno-rajatistega. Maa-amet annab nõusoleku nimetatud tehno-rajatiste paigaldamiseks reformimata maale.

AÕS § 158¹ lõikes 1 sätestatud talumiskohustus tekib üldjuhul kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses sätestatud korras sundvalduse seadmise 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 tehno-rajatised rajada reformimata maale ja Maa-amet nõustub nende rajamisega, siis kehtib tehno-rajatiste 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 Imatra Elekter AS-il talumistasu maksta seni, kuni rajatavad tehno-rajatised paiknevad reformimata või reformitud riigimaal.

Tulenevalt maakatastriseaduse § 19¹ lõike 2 punktist 1 on Imatra Elekter AS kitsendust põhjustava objekti omanikuna kohustatud 90 päeva jooksul tehno-rajatiste 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 § 158¹ ja AÕSRS § 15² lõiget 1:

- 3.1. anda Imatra Elekter AS-le (registrikood 10224137, Tööstuse tn 2, Haapsalu linn, Lääne maakond, 90506) nõusolek tehno-rajatiste paigaldamiseks Pärnu maakonnas Lääneranna vallas Virtsu alevikus asuvale reformimata 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee L8 maaüksusele (katastritunnusega 43001:001:0790). Kasutusala pindala on 93 m² ning tehno-rajatiste 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 maakaabelliinide rajamiseks, omamiseks, valdamiseks ja kõikide tööde teostamiseks, mis on seotud tehno-rajatiste ehitamise, majandamise, remontimise, korrashoiu ja hooldamisega;
 - 3.2.2. riigitee nr 10 teelõik km 65,079-67,450 oli taastusremondi objekt 2021 aastal. Tuleb arvestada, et riigitee katendile ja kõikidele väljaehitatud rajatistele ning tehnovõrkudele kehtib ehitaja poolne garantii 5 aastat alates tööde vastuvõtmise kuupäevast 2021 aastal

- ning riigitee konstruktsioonide ja rajatiste kahjustamine peab olema välistatud,
- 3.2.3. isikliku kasutusõiguse seadmise lepingus tuleb tehnovõrgu omanikule sätestada täiendav kohustus: Kui tehnovõrk on paigaldatud kooskõlastatud projektist erinevasse asukohta (sh sügavus või kõrgus maapinnast) ning takistab riigiteel täiemahuliste teehoiutööde, sealhulgas kavandatud ehitustööde teostamist, korraldab tehnovõrgu omanik tehnoarajatiste ümber paigutamise kokkulepitud tähtajaks omal kulul hiljemalt 2 kuu jooksul Transpordiameti poolt teavitatud tehnoarajatiste ümbertõstmise või -ehitamise vajadusest;
 - 3.2.4. lubama kinnisasja omanikul või tema poolt volitatud isikul ilma täiendavate kooskõlastusteta teostada tehnovõrgu kaitsevööndis hooldetöid vastavalt riigiteede korrashoiulepingus ja tee seisundinõuete määramises sätestatule;
 - 3.2.5. kasutama kasutusõiguse ala kooskõlas käesoleva lepinguga säästlikult ja heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks omaniku või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist mistahes viisil;
 - 3.2.6. kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid;
 - 3.2.7. tehnoarajatiste omanik kohustub hoidma oma vahenditega ja omal kulul tehnovõrgu korrashoiu kasutusõiguse kehtivusaja jooksul;
 - 3.2.8. kandma tehnovõrgu kasutamisest tulenevat vastutust kolmandate isikute ees, mis on õigustatud isiku tegevuse või tegevusetuse otsene tagajärg;
 - 3.2.9. 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;
 - 3.2.10. tee ehitusobjekti alguses vähemalt esimesel korral peale paigaldust tulema ja tasuta kinnisasja omaniku esindajale või tema poolt tellitud tööde teostajale ette näitama tehnoarajatise asukohta;
 - 3.2.11. 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;
 - 3.2.12. 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;
 - 3.2.13. 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”;
 - 3.2.14. kasutusõigus on samal talitluslikul eesmärgil üleantav teisele isikule. Õigustatud isik kohustub 10 päeva jooksul Transpordiametit kirjalikult teavitama muudatusest;
 - 3.2.15. likvideerima 2 kuu jooksul kasutamiseks antud maa osalt tehnovõrgu- ja rajatise ning taastama lepingu sõlmimisele eelnenud olukorra ja lõpetama lepingu, kui talitluslikult on ära langenud maa kasutamise vajadus, teavitades kirjalikult Transpordiametit. Lepingu lõpetamise kulud katab õigustatud isik;
 - 3.2.16. tehnoarajatiste omanik kohustub esitama tehnoarajatise 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