



KORRALDUS

24. oktoober 2025 nr 1-17/25/1697

Nõusolek tehnorajatise paigaldamiseks reformimata riigimaale

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Elektrilevi OÜ esitas 30.09.2025 Maa- ja Ruumiametile taotluse nr JV-MAA-1/4477 isikliku kasutusõiguse seadmiseks Elektrilevi OÜ kasuks Pärnu maakonnas Pärnu linnas Audru alevikus asuvale maareformi seaduse (edaspidi MaaRS) § 31 lõikes 2 nimetatud 19105 Audru tee maaüksusele katastritunnusega 62401:001:2047 (edaspidi reformimata maa).

Isiklikku kasutusõigust taotletakse tööprojekti nr LC3598 „Lihula maantee 1a liitumistingimuste muutmine, Audru alevik, Pärnu linn, Pärnu maakond” elluviimiseks. Projekti raames kavandatakse reformimata maadele paigaldada maakaabelliin (edaspidi tehnorajatis). Maa- ja Ruumiamet nõustus 22.04.2025 kirjaga nr 6-3/25/5803-2 projektlahendusega. Reformimata maad on kantud katastrisse 25.02.2022, kuid selle osas on maareformi toimingud lõpule viimata. Pärnu Linnavalitsuse 17.11.2021 õiendi nr 8-6/4729-1 kohaselt puuduvad reformimata katastriüksuste osas lahendamata taotlused maa erastamiseks, tagastamiseks, hoonestusõiguse – ja kasutusvalduse seadmiseks. Maa- ja Ruumiameti reformimata maade rakenduses on maareformi liigiks märgitud riigi omandisse jätmise teistel alustel. Maa- ja Ruumiameti Ministeeriumide huvi rakenduses on märgitud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi huvi. Maa- ja Ruumiamet saatis 13.10.2025 e-kirjaga Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi volitatud asutusele Transpordiametile peadirektori korralduse eelnõu „Nõusolek tehnorajatise paigaldamiseks reformimata riigimaale” arvamuse andmiseks. Transpordiamet saatis 13.10.2025 e-kirjaga ettepanekud, millega täiendada korralduse eelnõud.

Maakatastri andmete kohaselt jääb projekteeritud tehnorajatis ranna või kalda piiranguvööndisse ja avalikult kasutatava tee kaitsevööndisse. Kitsenduse alal tuleb arvestada õigusaktidest tulenevate piirangutega. Transpordiamet on tehnorajatise asukoha 22.05.2025 kooskõlastanud kirjaga nr 7.1-2/25/6609-3.

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 22.09.2025 käskkirjaga nr 1-1/25/108 volitanud Anu Nemvalts'i 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 0,4 kV ja 10 kV pingega maakaabelliinide 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 -rajatise liituda sooviva isiku tarbimiskoha ühendamiseks tehnovõrguga või -rajatise 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. Kõnealuse paigaldatava tehnorajatise 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 tehnorajatis rajada reformimata maale ja Maa- ja Ruumiamet 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 § 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 rajatav tehnorajatis paikneb reformimata või reformitud riigimaal.

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

3. OTSUS

Lähtudes eeltoodust ja tuginedes MaaRS § 31 lõikele 2 ja Korra punktidele 20 ja punkti 21 alapunktile 1 ning arvesse võttes AÕS § 158¹ ja AÕSRS § 15² lõiget 1 ja Maa- ja Ruumiameti peadirektori 22.09.2025 käskkirja nr 1-1/25/108:

- 3.1. anda Elektrilevi OÜ-le (registrikood 11050857, Veskiposti tn 2, Tallinn 10138) (edaspidi õigustatud isik) nõusolek tehnorajatise paigaldamiseks Pärnu maakonnas Pärnu linnas Audru alevikus asuvale reformimata 19105 Audru tee maaüksusele (katastritunnusega 62401:001:2047). Kasutusala pindala on 5 m² 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 õigustatud isikule õiguse punktis 3.1 nimetatud maa-ala kasutamiseks kasutusalal ulatuses 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 kasutusalal korrashoiu kasutusõiguse kehtivusaja jooksul;
- 3.2.3. tehnorajatise omanik kohustub esitama tehnorajatise andmed maakatastrile 90 päeva jooksul kitsenduse tekkimisest;
- 3.2.4. lubama kinnisasja omanikul või tema poolt volitatud isikul ilma täiendavate kooskõlastusteta teostada tehnovõrgu kaitsevööndis hooldetöid vastavalt riigiteede korrashoiulepingus ja tee seisundinõuete määruuses sätestatule;
- 3.2.5. 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;
- 3.2.6. kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid;
- 3.2.7. hoidma tehnovõrgu oma vahenditega ja omal kulul korras;
- 3.2.8. 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;
- 3.2.9. tee ehitusobjekti alguses vähemalt esimesel korral peale paigaldust tulema ja tasuta kinnisasja omaniku esindajale või tema poolt tellitud tööde teostajale ette näitama tehnorajatise asukohta;
- 3.2.10. 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;
- 3.2.11. 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;
- 3.2.12. 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";
- 3.2.13. 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;
- 3.2.14. kasutusõigus on samal talitluslikul eesmärgil üleantav teisele isikule. Õigustatud isik kohustub 10 päeva jooksul Transpordiametit kirjalikult teavitama muudatusest.
- 3.3. Teha käesolev korraldus teatavaks Elektrilevi OÜ-le, Maa- ja Ruumiameti maade võõrandamise ja kasutamiseks andmise büroole 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)

Tiiu Valdmaa

maaparanduse osakonna juhataja, maaparanduse ja riigimaade teenistuse direktori ülesannetes