



KORRALDUS

13. veebruar 2024 nr 1-17/24/400

Nõusolek tehnorajatise paigaldamiseks reformimata riigimaale (Kiriku tee)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Elektrilevi OÜ esitas Maa-ametile 05.02.2024 avalduse nr JV-MAA-1/699 isikliku kasutusõiguse seadmiseks Elektrilevi OÜ kasuks Harju maakonnas Jõelähtme valla Jõelähtme külas asuvale maareformi seaduse (edaspidi *MaaRS*) § 31 lõikes 2 nimetatud Kiriku tee maaüksusele katastritunnusega 24501:001:1746 (edaspidi *reformimata maa*).

Isiklikku kasutusõigust taotletakse THS Projekt OÜ poolt koostatud tööprojekti „Jägala piirkonna üleviimine II etapp. Jõelähtme vald, Harju maakond“ (töö nr P19210, projekti kood IP5971) elluviimiseks. Reformimata maale on projekteeritud keskpinge maakaabelliin (edaspidi *tehnorajatis*), koormatava ala pindalaga 464 m². Maa-amet nõustus 25.10.2023 kirjaga nr 6-3/23/15251-2 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. Jõelähtme Vallavalitsus on 21.09.2020 kirjaga nr 5-2/2010-2 teatanud, et Kiriku tee maaüksus ei ole vajalik Jõelähtme vallale kohaliku omavalitsuse ülesannete täitmiseks ning on otstarbekas jätta maa riigi omandisse. Jõelähtme Vallavalitsus on kooskõlastanud tehnorajatise paigalduse 04.12.2023. Maa-ameti reformimata maade rakenduses on reformimata maa maareformi liigiks märgitud *riigi omandisse jätmise maareservina* ning täiendavas infos *TRAM huvi 03.01.2023. Kavas Maardu-Jägala projekti raames sõidutee ning jalg- ja jalgrattatee rajamine*. Maa-ameti Ministeeriumite huvide kaardirakenduse kohaselt jääb maaüksus Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi (nüüd Kliimaministeeriumi) huvialasse. Maa-amet saatis 07.02.2024 e-kirjaga Transpordiametile peadirektori korralduse eelnõu „Nõusolek tehnorajatise paigaldamiseks reformimata riigimaale (Kiriku tee)“ arvamuse andmiseks. Transpordiamet on teinud 08.02.2024 e-kirjaga oma ettepanekud.

Maakatastri andmete kohaselt paikneb projekteeritud tehnorajatis avalikult kasutatavate teede kaitsevööndites ja muinsuskaitseala või kinnismälestise alal. Kitsenduste alal tuleb arvestada õigusaktidest tulenevate piirangutega. Avaldusele lisatud projekti kooskõlastuste koondtabeli kohaselt on tehnorajatise rajamise tööprojekti kooskõlastanud Transpordiamet 08.01.2024 kooskõlastusega nr 7.1-2/24/11040-8 ja Muinsuskaitseamet 04.12.2023 kooskõlastusega nr 5.1-17.6/2262-1.

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 koormamise seotud küsimustes. Selleks, et tehnorajatis paikneks 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 -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 ehitatava tehnorajatisega. Maa-amet annab nõusoleku nimetatud tehnorajatise 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-amet nõustub selle 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 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 Elektrilevi OÜ-le (registrikood 11050857, Veskiposti tn 2, Tallinn 10138) nõusolek tehnorajatise paigaldamiseks Harju maakonnas Jõelähtme valla Jõelähtme külas asuvale reformimata Kiriku tee maaüksusele (katastritunnusega 24501:001:1746). Kasutusala pindala on 464 m² ning tehnorajatise asukoht maa-alal on näidatud käesoleva korralduse

lisaks olevale asendiplaanil (lisa);

- 3.2. järgida maa kasutamisel järgmisi tingimusi:
- 3.2.1. kasutusõigus annab Elektrilevi OÜ-le õiguse punktis 3.1. nimetatud maa-ala kasutamiseks kasutusala ulatuses keskpinge maakaabelliini rajamiseks, omamiseks, valdamiseks ja kõikide tööde teostamiseks, mis on seotud tehnorajatise ehitamise, majandamise, remontimise, korrashoiu ja hooldamisega;
- 3.2.2. tehnorajatise tuleb ehitada vastavalt Transpordiametiga kooskõlastatud THS Projekt OÜ poolt koostatud tööprojektile „Jägala piirkonna üleviimine II etapp. Jõelähtme vald, Harju maakond“ (töö nr P19210, projekti kood IP5971). Tehnovõrgu ehitamisel on keelatud kõrvalekaldumised (asukoht, sügavus jne) kooskõlastatud projektist. Tehnovõrgu lõigud, mis ei vasta kooskõlastatud projektile ja on paigaldatud omavalitsuselt projektist erinevasse asukohta (sh sügavus või kõrgus maapinnast) ja takistavad edaspidi täiemahulist teehoiutööde teostamist, kuuluvad asendamisele (ümbertõstmisele) tehnorajatise omaniku poolt tema vahendite arvelt;
- 3.2.3. tehnorajatise 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 § 7² lg 3 kohase liiklusvälise tegevuse loa;
- 3.2.4. tehnorajatise omanik esitab 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 tehnorajatise omanik kohustatud 30 päeva jooksul oma kuludega tehnovõrgu ümber paigutama Transpordiametiga kooskõlastatud asukohta;
- 3.2.5. tehnorajatise omanik kohustub vähemalt esimesel korral peale tehnorajatise paigaldust tulema tee ehitusobjekti alguses tasuta maaüksuse omaniku esindajale või tema poolt tellitud tööde teostajale ette näitama tehnorajatise asukohta;
- 3.2.6. tehnorajatise omanik kohustub hoidma oma vahenditega ja omal kulul tehnovõrgu korrashoiu kasutusõiguse kehtivusaja jooksul;
- 3.2.7. tehnorajatise omanik kohustub kasutama kasutusõiguse ala säästlikult ja heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks omaniku või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist mistahes viisil;
- 3.2.8. tehnorajatise omanik kohustub kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid;
- 3.2.9. tehnorajatise omanik kohustub kandma tehnorajatise kasutamisest tulenevat vastutust kolmandate isikute ees, mis on õigustatud isiku tegevuse või tegevusetuse otsene tagajärg;
- 3.2.10. tehnorajatise omanik kohustub teavitama maaomanikku tehnovõrgu plaanilistest hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm (3) päeva enne tööde alustamist. Pärast teostatud tehnovõrgu ehitus-, hooldus- ja remonttööde lõpetamist on õigustatud isik kohustatud taastama tööde alustamise hetke heakorra;
- 3.2.11. tehnorajatise 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, edastades teehoiu välise tavavormi, samuti tuleb eelnimetatud aadressile teatada töö lõpetamisest. Avariitööd koos taastamistöödega tuleb lõpetada esimesel võimalusel;
- 3.2.12. 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 (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. 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;
- 3.2.14. 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;
- 3.2.15. kasutusõigus on samal talitluslikul eesmärgil üle antav teisele isikule. Tehnorajatise omanik kohustub 10 päeva jooksul Transpordiametit kirjalikult teavitama muudatustest;
- 3.2.16. 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: Elektrilevi OÜ, Transpordiamet