



KORRALDUS

15. jaanuar 2024 nr 1-17/24/91

Nõusolek tehno rajatise paigaldamiseks reformimata riigimaale (17208 Näpi tee T2)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Elektrilevi OÜ esitas Maa-ametile 02.01.2024 avalduse nr JV-MAA-1/6956 isikliku kasutusõiguse seadmiseks Elektrilevi OÜ kasuks Lääne-Viru maakonnas Rakvere vallas Näpi alevikus asuvale maareformi seaduse (edaspidi *MaaRS*) § 31 lõikes 2 nimetatud 17208 Näpi tee T2 maatükksele katastritunnusega 66101:001:0309 (edaspidi *reformimata maa*).

Isiklikku kasutusõigust taotletakse OÜ Promerant poolt koostatud tööprojekti „Veskinurga kinnistu liitumine elektrivõrguga. Aluverre küla, Rakvere vald, Lääne-Viru maakond“ (töö nr LR9991) elluviimiseks. Töö on koostatud Enefit OÜ tellimusel (EPP-877711). Reformimata maale on projekteeritud 10 kV maakaabelliin kaitsetorus (edaspidi *tehno rajatis*), koormatava ala pindalaga 37 m². Maa-amet nõustus 18.12.2023 kirjaga nr 6-3/23/17416-3 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. Rakvere Vallavalitsus teavitas 11.12.2023 õiendiga, et seisuga 11.12.2023 ei ole 17208 Näpi tee T2 katastriüksuse kohta esitatud teiste isikute taotlusi maa tagastamiseks ega ostueesõigusega erastamiseks. Rakvere Vallavalitsus on kooskõlastanud tehno rajatise paigalduse 29.12.2023. Maa-ameti reformimata maade rakenduses on reformimata maa maareformi liigiks märgitud *riigi omandisse jätmise maareservina* ning täiendavas info: *perspektiivne Näpi tee laiendus. MNT (tänapäevane Transpordiamet) ettepanek reserviks - Pärnu - Rakvere - Sõmeru - 5 trassikoridor (planeeringu ala ulatuses)*. Maa-ameti Ministriumite huvide kaardirakenduse kohaselt jääb maatükk Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi (nüüd Kliimaministeeriumi) huvialasse. Maa-amet saatis 03.01.2024 e-kirjaga Transpordiametile peadirektori korralduse eelnõu „Nõusolek tehno rajatise paigaldamiseks reformimata riigimaale (17208 Näpi tee T2)“ arvamuse andmiseks. Transpordiamet kooskõlastas korralduse eelnõu 08.01.2024 e-kirjaga.

Maakatastri andmete kohaselt paikneb projekteeritud tehno rajatis avalikult kasutatava tee ja sideehitiste kaitsevööndis, Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikul alal, tiheasustusalal ning maardla M33 alal. Kitsenduse alal tuleb arvestada õigusaktidest tulenevate piirangutega. Avaldusele lisatud projekti kooskõlastuste koondtabeli kohaselt on tehno rajatise rajamise kooskõlastanud Transpordiamet 21.12.2023 kirjaga nr 7.1-2/23/24916-2, Telia Eesti AS

05.12.2023 kooskõlastusega nr 38475772 ja Eesti Lairiba Sihtasutus 22.12.2023 kooskõlastusega nr KK2415.

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. Selleks, et tehnorajatis paikneks seaduslikult riigi maal, on vajalik Maa-ameti nõusolek.

Asjaõiguseaduse (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 -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 tehnorajatiselega. 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 seadmise või kokkuleppe teel (isiklik kasutusõigus). Samas sätestab asjaõiguseaduse 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 kitsenduse 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 Lääne-Viru maakonnas Rakvere vallas Näpi alevikus asuvale reformimata 17208 Näpi tee T2 maaüksusele (katastritunnusega 66101:001:0309). Kasutusala pindala on 37 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 Elektrilevi OÜ-le õiguse punktis 3.1. nimetatud maa-ala kasutamiseks kasutusala ulatuses 10 kV maakaabelliini kaitsetorus 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 Promerant OÜ poolt koostatud tööprojektile „Veskinurga kinnistu liitumine elektrivõrguga. Aluveres küla, Rakvere vald, Lääne-Viru maakond“ (töö nr LR9991). 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 tehoiotööde 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 tehnorajatist asukohta;
- 3.2.6. tehnorajatise omanik kohustub tagama omal kulul kasutusala 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 tehoiu 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 kaitsevõõndis 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