



MAA-AMET

## KORRALDUS

17. aprill 2024 nr 1-17/24/927

### **Nõusolek tehnorajatiste paigaldamiseks reformimata riigimaale (19105 Audru tee)**

#### 1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Elektrilevi OÜ esitas Maa-ametile 08.04.2024 avalduse nr JV-MAA-1/1859 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 Leonhard Weiss OÜ poolt koostatud tööprojekti nr LC0134 „Tööstushoone liitumine elektrivõrguga. Lihula mnt 1c, Audru alevik, Pärnu linn, Pärnumaa“ elluviimiseks. Reformimata maale on projekteeritud maakaabelliinid (edaspidi *tehnorajatised*), koormatava ala pindalaga 9 m<sup>2</sup>. Maa-amet nõustus 15.03.2024 kirjaga nr 6-3/24/2441-2 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. 27.01.2022 kirjaga nr 8-4/22/1010-2 on Transpordiamet teatanud huvi 19105 Audru tee maaüksuse osas. Maa on Transpordiametile vajalik selleks, et kõik teerajatised osad (sh silla konstruktsioonid) ja teenindusala paikneksid tervikuna teemaal. Pärnu Linnavalitsus on 25.04.2022 korraldusega nr 288 nõustunud 19105 Audru tee katastriüksuse jätmisega riigi omandisse ning määranud antud katastriüksusele sihtotstarbeks 100% transpordimaa. Projekti on kooskõlastanud Pärnu Linnavalitsus 21.03.2024 ja Transpordiamet 29.02.2024 kooskõlastusega nr 7.1-2/24/1816-3.

Maa-amet saatis 09.04.2024 e-kirjaga Transpordiametile peadirektori korralduse eelnõu „Nõusolek tehnorajatiste paigaldamiseks reformimata riigimaale (19105 Audru tee)“ arvamuse andmiseks. Transpordiamet on teinud 10.04.2024 e-kirjaga ettepanekud lisada korralduse eelnõusse 2 punkti vastavalt Transpordiameti 29.02.2024 kooskõlastuse kirjale nr 7.1-2/24/1816-3.

Maakatastri andmete kohaselt paiknevad projekteeritud tehnorajatised avalikult kasutatava tee kaitsevööndis ja ranna või kalda piiranguvööndis 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. Selleks, et tehnorajatis paikneks 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 -rajatist 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 -rajatist 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. Kõnealuste paigaldatavate tehnorajatiste puhul on tegemist avalikes huvides ehitatavate tehnorajatistega. Maa-amet annab nõusoleku nimetatud tehnorajatiste 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 tehnorajatised rajada reformimata maale ja Maa-amet nõustub nende rajamisega, siis kehtib tehnorajatiste 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 Elektrilevi OÜ-l talumistasu maksta seni, kuni rajatavad tehnorajatised paiknevad reformimata või reformitud riigimaal.

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

## 3. OTSUS

Lähtudes eeltoodust ja tuginedes MaaRS § 31 lõikele 2 ja Korra punktidele 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 Elektrilevi OÜ-le (registrikood 11050857, Veskiposti tn 2, Tallinn 10138) nõusolek tehnorajatiste paigaldamiseks Pärnu maakonnas Pärnu linnas Audru alevikus asuvale reformimata 19105 Audru tee maaüksusele (katastritunnusega 62401:001:2047). Kasutusala pindala on 9 m<sup>2</sup> ning tehnorajatiste 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 kasutusalal ulatuses maakaabelliinide rajamiseks, omamiseks, valdamiseks ja kõikide tööde teostamiseks, mis on seotud tehnorajatiste ehitamise, majandamise, remontimise, korrashoiu ja hooldamisega;
- 3.2.2. tehnorajatistele tuleb ehitada vastavalt Transpordiametiga kooskõlastatud Leonhard Weiss OÜ poolt koostatud tööprojektile nr LC0134 „Tööstushoone liitumine elektrivõrguga. Lihula mnt 1c, Audru alevik, Pärnu linn, Pärnumaa“. 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) tehnorajatiste omaniku poolt tema vahendite arvelt;
- 3.2.3. tehnorajatiste 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;
- 3.2.4. tehnorajatiste omanik kohustub tööde teostamise ajal tagama jalgsi liiklejatele ohutu läbipääsu Audru tee ehitusalas;
- 3.2.5. tehnorajatiste omanik esitab Transpordiametile tehnovõrgu ja -rajatiste ehitustööde vastuvõtmisel tööde digitaalsed teostusjoonised ja vastutab teostusjooniste õigsuse ja tegelikule olukorrale vastavuse eest. Kui selgub, et tehnovõrk ei paikne teostusjoonistel kirjeldatud asukohas, on tehnorajatiste omanik kohustatud 30 päeva jooksul oma kuludega tehnovõrgu ümber paigutama Transpordiametiga kooskõlastatud asukohta;
- 3.2.6. tehnorajatiste omanik kohustub vähemalt esimesel korral peale tehnorajatiste paigaldust tulema tee ehitusobjekti alguses tasuta maaüksuse omaniku esindajale või tema poolt tellitud tööde teostajale ette näitama tehnorajatiste asukohta;
- 3.2.7. tehnorajatiste omanik peab esitama Transpordiametile garantiikirja kehtivusajaga 5 aastat, milles kirja väljastaja tagab ehitustööde tõttu jalgteele ja riigitee maale tekkinud võimalike kahjustuste likvideerimise oma kuludega;
- 3.2.8. tehnorajatiste omanik kohustub hoidma oma vahenditega ja omal kulul tehnovõrgu korrashoiu kasutusõiguse kehtivusaja jooksul;
- 3.2.9. tehnorajatiste omanik kohustub kasutama kasutusõiguse ala säästlikult ja heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks omaniku või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist mistahes viisil;
- 3.2.10. tehnorajatiste omanik kohustub kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid;
- 3.2.11. tehnorajatiste omanik kohustub kandma tehnorajatiste kasutamisest tulenevat vastutust kolmandate isikute ees, mis on õigustatud isiku tegevuse või tegevusetuse otsene tagajärg;
- 3.2.12. tehnorajatiste 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;
- 3.2.13. tehnorajatiste omanik kohustub teavitama maaomanikku kasutusõiguse alal tehtavatest avariiremondist (avariiremondiga on tegemist juhul kui tehnilise rikke tõttu on tehnorajatiste 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;
- 3.2.14. tehnorajatiste 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”;

- 3.2.15. tehnorajatiste 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 võsariiet ja muid vajalikke töid;
- 3.2.16. kui talitluslikult on ära langenud maaüksuse kasutamise vajadus on tehnorajatiste 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;
- 3.2.17. kasutusõigus on samal talitluslikul eesmärgil üle antav teisele isikule. Tehnorajatiste omanik kohustub 10 päeva jooksul Transpordiametit kirjalikult teavitama muudatustest;
- 3.2.18. tehnorajatiste omanik kohustub esitama tehnorajatiste 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)

Artu Ellmann

peadirektori asetäitja peadirektori ülesannetes

Saata: Elektrilevi OÜ, Transpordiamet