



VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

XX. aprill 2022 nr

Sundvalduse seadmine
(Otimetsa, Rohuneeme küla)

I Asjaolud ja menetluse käik

Imatra Elekter AS esitas 1. märtsil 2022 Viimsi Vallavalitsusele sundvalduse seadmise taotluse (registreeritud Viimsi Vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis nr 11-10/1076) Rohuneeme külas asuvale Otimetsa kinnistule (kinnistu registriora nr 8153602, katastritunnus 89001:003:0889, pindala 7128 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%). Sundvalduse seadmise eesmärk on maakaabelliini ehitamine, mis on projekteeritud likvideeritava 10 kV õhuliini kõrvale, kasutamaks ära sama liinikoridori, mis ka juba täna kinnistut koormab. Sundvaldus seatakse vastavalt Contactus AS tööprojektile nr 397 „Kalmistu tee 8a ja 8b, Rohuneeme küla, Viimsi vald“ Otimetsa kinnistule ehitatavatele 0,4 kV ja 10 kV maakaabelliinidele, mille sundvalduse ala on maakaabelliini kaitsevöönd, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmisest kaablist ühe meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Seega soovib võrguvaldaja sundvalduse seadmise läbi ehitada Otimetsa kinnistule avalikult kasutatava elektri maakaabelliini, kasutada seda sihipäraselt ning teostada kõiki töid, mis on vajalikud selle ehitamiseks, kasutamiseks, korrashoiuks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks. Taotleja selgitas täiendavalt, et Otimetsa kinnistu osas ei ole õnnestunud tsiviilõigusliku isikliku kasutusõiguse seadmise kokkuleppeni jõuda, kuivõrd kinnistuomanikud on surnud, nende viimane elukoht on teadaolevalt välisriigis ning andmed pärimismenetluse kohta puuduvad.

Tulenevalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (*edaspidi ka KAHOS*) § 39 lõikest 3 teavitab sundvalduse seadja kinnisasja omanikku sundvalduse seadmise menetlusest. KAHOS § 39 lõike 4 kohaselt on kinnisasja omanikul õigus nelja nädala jooksul vastava teate kättesaamisest arvates esitada sundvalduse seadjale oma arvamus. 16. märtsil 2022 teavitas sundvalduse seadja sundvalduse seadmise menetlusest läbi Ametlike Teadaannete portaali.

II Õiguslikud alused

Asjaõigusseaduse (*edaspidi ka AÕS*) § 158¹ lõige 1 sätestab, et kinnisasja omanik on 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. Kui universaalteenuse osutamise leping lõpeb, siis ei lõpe talumiskohustus juhul, kui vastava tehnorajatise kaudu kõikidele isikutele pakutavat teenust üldistel alustel edasi osutatakse. Käesolevas lõikes sätestatud talumiskohustus tekib kinnisasja avalikes huvides omandamise

seaduses sätestatud korras sundvalduse seadmisega. Sama paragrahvi lõikest 1¹ nähtub, et tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust, milleks on teiste hulgas elektrienergia teenus elektrituruseaduse tähenduses.

KAHOS § 2 lõike 2 järgi seisneb sundvalduse seadmine kinnisasja koormamises sellise kinnisomandi kitsendusega, mis oma sisult vastab isiklikule kasutusõigusele. KAHOS § 39 lõike 1 kohaselt otsustab sundvalduse seadmise isik, kelle pädevuses on ehitusseadustiku kohaselt välja anda ehitusluba või otsustada eratee avalikuks kasutamiseks määramine. KAHOS § 39 lõike 9 kohaselt kantakse sundvaldus ehtisregistrisse. KAHOS § 40 lõike 1 alusel seatakse AÕS § 158¹ lõikes 1 sätestatud tehnovõrgu või -rajatise talumise kohustuse kehtestamiseks käesolevas seaduses sätestatud eeldustel sundvaldus AÕS § 158¹ lõikes 1¹ nimetatud isiku kasuks. Sama paragrahvi lõike 5 kohaselt AÕS § 158¹ lõikes 1 sätestatud tehnovõrgu või -rajatise talumise kohustuse eest määratakse kinnisasja omanikule makstav sundvalduse tasu kinnisasja omaniku ja tehnovõrgu või -rajatise omaniku kokkuleppe alusel. Kui nimetatud kokkulepet ei ole saavutatud, määrab sundvalduse seadja perioodilise sundvalduse tasu, mille suurus ei ületa samadel tingimustel tehnovõrgu või -rajatise vahetu seadusjärgse talumiskohustuse eest makstavat tasu.

KAHOS § 39 lõike 5 kohaselt määratakse sundvalduse tasu KAHOS § 12 lõikes 2 sätestatud korras, mille kohaselt võib sundvalduse menetluse läbiviija muuhulgas piiratud asjaõiguse väärtuse ja varalise kahju hindamise läbi viia asjakohase seaduse alusel kinnitatud metoodikast.

Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (*edaspidi ka AÕSRS*) § 15⁵ lõike 1 kohaselt on talumistasu suurus aastas 7,5 protsenti maa maksustamishinnast korrutatuna kitsenduse ruumilise ja sisulise ulatuse koefitsientidega. Sama paragrahvi lõige 3 sätestab, et kitsenduse sisulise ulatuse eelduslikud koefitsiendid on sätestatud AÕSRS lisas. Lisa kohaselt on elektri jaotusvõrgu eest ette nähtav koefitsient maatulundusmaal 0,5.

III Haldusakti põhjendused

Sundvalduse seadmise menetluse käigus on haldusorgan välja selgitanud, et Imatra Eesti AS kuulub AÕS § 158¹ lõikes 1 nimetatud avalikku teenust osutavate isikute hulka, ühtlasi on taotleja taotluses kinnitanud, et pakub Viimsi vallas üldkasutatavat elektrienergia teenust elektrituruseaduse tähenduses.

Avalikes huvides ehitatava tehnorajatise talumiskohustuse kehtestamise eesmärgiks sundvalduse seadmise läbi on üleüldine võrguteenuse tagamine, mis annab avalikkusele võimaluse tarbida elektrienergia võrguteenust. Sundvalduse seadmise tingimuseks lisaks avalikule huvile, on vastavalt AÕS § 158¹ lõikele 1 asjaolu, et tehniliselt ja majanduslikult otstarbekam võimalus tehnovõrguga või -rajatisega liituda sooviva isiku tarbimiskoha ühendamiseks või tehnovõrgu või -rajatise arendamiseks puudub. Taotleja on kinnitanud, et viimati nimetatud võimalus praegusel juhul puudub ning ta on kaalunud kõiki võimalikke lahendusi, mis on tehniliselt ja majanduslikult ebaotstarbekamad.

Projekteeritud maakaabelliini aluseks on Contactus AS poolt koostatud tööprojekt nr 397 „Kalmistu tee 8a ja Kalmistu tee 8b, Rohuneeme küla, Viimsi vald“. Lahenduse kohaselt koormaks sundvaldus Otimetsa kinnistut 136,4 m² ulatuses selliselt, et sundvalduse ala on 0,4 kV ja 10 kV maakaabelliinide kaitsevöönd, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmisest kaablist ühe meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Maakaabelliinid on projekteeritud likvideeritava 10 kV õhuliini kõrvale, et kasutada ära sama liinikoridori, mis ka juba täna kinnistut koormab.

Sundvalduse seadmine on praegusel juhul eesmärgi saavutamiseks kohane meede, arvestades, et KAHOS-e seletuskirja kohaselt peab isiku omandiõiguse riive olema proportsioonis avalikust huvist tingitud vajadusega. Seetõttu ei ole kinnisasja omandamine lubatud, kui omandamise eesmärk on saavutatav sundvalduse seadmisega. Seega on küll rajatava maakaabelliini talumine avalikes huvides, kuid selle aluse maa omandamine ei ole põhjendatud, kuna maad saab senisel otstarbel jätkuvalt kasutada. Maa-aluse liini olemasolu ja sundvaldusega koormamine ei välista senise maakasutuse jätkamist, mistõttu säilib võimalus kinnistu kasutamise jätkamiseks senisel maatulundusmaa funktsiooni kandval otstarbel. Ühtlasi ei põhjusta sundvalduse seadmine varalise kahju tekkimist. Täiendavalt on võrguettevõtja selgitanud, et kasutatud tehnilise lahendusega riivatakse kinnistuomanike huve vähimal määral.

Lisaks on oluline märkida, et haldusorganile teadaolevalt on Otimetsa kinnistu omanikud, kelle teadaolevalt viimane elukoht oli välisriigis, surnud, ning puuduvad andmed pärimismenetluse kohta, mistõttu ei ole teada isikud, keda sundvalduse seadmise menetlusse kaasata. Vastavalt Maa-ameti juhiste tuleb selliste kinnisasjade osas menetluse läbiviimisel teavitada menetlusest Ametlike Teadaannete portaalis. Vallavalitsus avaldas vastavasisulise teate 16. märtsil 2022.

Lähtudes eespool toodud kaalutlustest ning arvestades, et elektrienergia teenuse osutamine elutähtsa teenusena, on ülekaalukates avalikes huvides, on sundvalduse seadmine, Viimsi vallas, Rohuneeme külas, Otimetsa kinnistule, põhjendatud.

IV Sundvalduse tasu

KAHOS § 39 lõike 5 kohaselt makstakse kinnisasja omanikule sundvalduse seadmise korral sundvalduse tasu, kui ei lepita kokku teisiti. Sundvalduse tasu määratakse KAHOS § 12 lõikes 2 sätestatud korras. Viidatud sätte kohaselt tellitakse vajaduse korral väärtuse määramiseks hindamine kutsetunnistusega hindajalt või selgitab väärtuse välja Maa-amet Maa-ameti kinnisvaratehingute andmebaasis sisalduvate tehinguandmete ja turuanalüüsi alusel. Menetluse läbiviija võib väärtuse määrata ka lähtudes maa hindamise seaduse, looduskaitse seaduse, riigivaraseaduse või muu asjakohase seaduse alusel kinnitatud metoodikast.

Nagu eespool, õiguslikes alustes viidatud, on AÕSRS § 15 lõike 1 kohaselt talumistasu suurus tehnorajatise talumise eest aastas 7,5 protsenti maa maksustamishinnast korrutatuna kitsenduse ruumilise ja sisulise ulatuse koefitsientidega. Sama paragrahvi lõige 3 sätestab, et kitsenduse sisulise ulatuse eelduslikud koefitsiendid on sätestatud AÕSRS lisas. Lisa kohaselt on elektri jaotusvõrgu eest ette nähtav koefitsient maatulundusmaa sihtotstarbega maal 0,5. Ühtlasi tuleb arvestada, et praegusel juhul ei põhjusta sundvalduse seadmine maaomanikele kahju tekkimist, kuna maa-aluse liini talumine ei välista senise maakasutuse jätkamist.

Seega tuleb sundvalduse tasu praegusel juhul määrata AÕSRS-s sätestatud metoodika kohaselt järgneva arvutuskäigu alusel- kitsenduse pindala 136,4m²/katastriüksuse kogupindala 7128 m²×maa maksustamishind 281€× 7,5× koefitsient 0,5= 0,2 €). Samas sätestab AÕSRS § 15⁵ lõige 7, et talumistasu ei maksta, kui selle suurus ühe kinnisasja kohta on alla ühe euro. Eespool toodust tulenevalt ei määra sundvalduse seadja sundvalduse tasu.

Lähtudes eespool toodust, võttes aluseks AÕS § 158¹ lõike 1, KAHOS § 2 lõike 2, § 39, § 40 ja AÕSRS § 15⁵ lõike 7, AÕSRS lisa „Tehnovõrgu rajatisest tuleneva kitsenduse sisuline ulatus“ ning Viimsi Vallavolikogu 18. veebruari 2020 määruse nr 7 „Ehitusseadustikus ja kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses sätestatud ülesannete delegeerimine“ § 1 lõike 2:

1. Seada tähtajatu ja tasuta sundvaldus Imatra Eesti AS kasuks Viimsi vallas, Rohuneeme külas, Otimetsa kinnistule (kinnistu registriosa nr 8153602, katastritunnus 89001:003:0889, pindala 7128 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%) vastavalt korralduse lisaks olevale plaanile (sundvalduse ala tähistatud punase viirutusega).
2. Sundvaldus seatakse elektri maakaabelliini ehitamiseks, omamiseks, sihipäraseks kasutamiseks ning kõikide tööde teostamiseks, mis on vajalikud liini ehitamiseks, kasutamiseks, korrashoiuks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks elektrienergia võrguteenuse osutamise toimimise tagamise eesmärgil avaliku võrguteenuse pakkumiseks.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
4. Õigusosakonnal korraldada sundvalduse seadmise korralduse esitamine seitsme päeva jooksul jõustumisest ehtisregistrile ja maakatastri pidajale.
5. Korraldust on võimalik vaidlustada esitades kaebuse Tallinna Halduskohtusse (Pärnu mnt 7, Tallinn) või vaide Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Leevi Laever
vallasekretär