



Õiguskantsler

Toomas Laan
Iron Arenduse OÜ
toomas@arkaadia.ee

Teie 14.08.2017 nr

Meie 04.09.2017 nr 6-1/171081/1703797

Ehitise kaitsevöönd

Lugupeetud härra Toomas Laan

Ehitusseadustik näeb teatud ehitistele (näiteks kaugküttetorustikule) ette kaitsevööndi. Kaitsevööndis kehtivad ohutuse ja ehitise toimivuse tagamiseks mitmed piirangud. Sageli asub selline ehitis teise isiku maal või ulatub sinna kaitsevöönd ja seega piirab tehnovõrgu olemasolu ka maaomaniku õigusi. Võimaldamaks maakatastrist saada ülevaadet maaüksusel asuvate kaitsevööndiga ehitiste ja neist lähtuvate kitsenduste kohta, nõuab seadus sellekohase teabe maakatastrisse kandmist.

Palusite kontrollida, kas [ehitusseadustikus](#) (EhS) ehitise kaitsevööndi maakatastrisse kandmist puudutavad normid (EhS § 70 lõige 7) tagavad kaitsevööndist mõjutatud isikute omandipõhiõiguse kaitse ega tekita olukorda, mil kaitsevööndiga ehitise omanik saaks ühepoolse avaldusega luua kitsendusi teise isiku kinnisasjale. Samuti palusite kontrollida, kas EhS § 70 lõige 8 on põhiseadusega kooskõlas osas, mis volitab ministrit kehtestama määrusega kaitsevööndi ruumilise ulatuse.

Vastuolu põhiseadusega ei tuvastanud, kuna kaitsevööndiga ehitise ja selle kaitsevööndi talumiskohustus ei tulene maakatastri kandest. Maakatastri kandel on üksnes informatiivne tähendus. Vastuolu põhiseadusega ei ole ka selles, et ministrit on volitatud määrusega täpsustama kaitsevööndi ruumilist ulatust.

Teie kirjast nähtub, et kaitsevööndi regulatsiooni on kohaldatud Teie suhtes tõenäoliselt vaid valikuliselt. Kaitsevööndist tulenevad kinnisasja kitsendused ei ole absoluutsed, need ei tähenda, et kaitsevööndis ei võiks asuda ehitist ega selle osi (näiteks treppi). Kaitsevööndiga ehitise omanikul on mitmeid kohustusi kinnisasja omaniku suhtes – näiteks peab kaitsevööndis tegutsema kinnisasja omaniku õigusi vähimal võimalikul viisil riivaval moel, arvestama kinnisasja omaniku õigustatud huviga ja taastama pärast kaitsevööndiga ehitise korrashoiutõid kinnisasja endise olukorra (EhS § 70 lõige 5). Samuti tuleb arvestada [asjaõigusseaduse](#) §-s 158 sätestatud nõudega, mille kohaselt tuleb tehnovõrgu või -rajatise ehk seega ka kaitsevööndiga ehitise ehitamise või hooldamisega kinnisasjale tekitatud kahju hüvitada. See vaidlus tuleb lahendada koostöös teise osapoolega (AS Utilitas Eesti) või pöörduda maakohtusse.

Õiguskantsleri Kantselei

Kohtu 8, 15193 TALLINN. Tel 693 8404. Faks 693 8401. info@oiguskantsler.ee www.oiguskantsler.ee

Kaitsevööndi maakatastrisse kandmine ja talumiskohustuse teke

EhS § 70 lõige 7 kohustab kaitsevööndiga ehitise omanikku kandma andmed kaitsevööndi kohta maakatastrisse. Uue kaitsevööndiga ehitise ehitamisel ja olemasoleva kaitsevööndiga ehitise asukoha muutmisel tuleb andmed maakatastrisse esitada 30 päeva jooksul ehitise valmimisest või ümberpaigutamisest. Olemasoleva kaitsevööndiga ehitise puhul sätestab [ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse](#) (EhSRS) § 30 kohustuse andmed maakatastrisse kanda hiljemalt 2020. aastaks. Nende sätete eesmärk on, et maakatastrist oleks võimalik saada ülevaade maaüksusel asuvatest kaitsevööndiga ehitistest ja nendega seonduvatest piirangutest. Neist normidest ei teki kaitsevööndiga ehitise talumiskohustust. EhS § 70 lõike 7 alusel esitatav avaldus ei ole õigustloova tähendusega. Talumiskohustusega on EhS § 70 lõige 7 seotud vaid niivõrd, et selle viimane lause annab õiguse nõuda kaitsevööndit põhjustava ehitise eemaldamist, kui seaduses määratud tähtjaks ei ole andmeid maakatastrisse kantud.

Seadusjärgne talumiskohustus tekib uute tehnovõrkude ja -rajatiste puhul [asjaõigusseaduse](#) (AÕS) § 158 ja 158¹ kohaselt (RKTK 24.09.2012 nr [3-2-1-105-12](#), p 17). Kinnisasja omanik võib nõuda teise kinnisasja omanikult kinnisasja koormamist realservituudiga, realservituudi sisu määratakse kokkuleppega (AÕS § 158 lõiked 2 ja 3). Avalikes huvides tehnovõrgu ja –rajatise puhul on talumiskohustuse aluseks ka sundvaldus (AÕS § 158¹ lõige 1). Seadusjärgne talumiskohustus kaasneb ka [asjaõigusseaduse rakendamise seaduse](#) (AÕSRKS) §-s 15² kohaselt olemasolevate tehnovõrkude ja -rajatistega.¹ Ühelgi kirjeldatud juhul ei teki talumiskohustust pelgalt maakatastri kandest.

Lähtudes avaldusest ulatub Teie kinnisasjale ehitise kaitsevöönd. Viidatud AÕS ja AÕSRKS normid räägivad teisele isikule kuuluva ehitise talumiskohustusest. Arvestades, et teatud eeldustel tuleb isikul taluda oma maal ka teisele isikule kuuluvat ehitist, on talumiskohustusega hõlmatud ka selle ehitise kaitsevööndi talumine. Arusaadavalt ei meeldi omanikule tema omandi kasutamise piirangud, kuid need on vajalikud ühiskonna toimimiseks. Kahjuks ei ole käesoleval hetkel veel lõpuni kokku lepitud selles, kuidas tasakaalustada era- ja avalikke huve nn tehnorajatiste talumistasu kaudu.

Kaitsevööndi ruumilise ulatuse reguleerimine määrusega

[Põhiseaduse](#) § 32 lõike 2 kohaselt peavad omandi kitsendused olema sätestatud seadusega. See ei tähenda, et kõik omandi kitsendused peaksid olema üksikasjalikult seaduses kirjeldatud. Omandi kitsendus võib olla sätestatud lisaks seadusele ka selle alusel antud määrusega.

Seaduses on määratletud kõik kaitsevööndiga seotud sisulised kitsendused (EhS § 70 lõige 2) ning ka nende kitsenduste ruumiline ulatus. EhS § 70 lõike 1 kohaselt on kaitsevöönd ehitise alune ja ohutuse ning ehitise toimivuse tagamiseks vajalik maa-ala; EhS §-de 74–78 kohaselt on kaitsevöönd [ehitist] ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud [...] ohutuse ja kaitse tagamiseks. Kuigi selline määratlus on üldine, piiritleb see piisavalt EhS § 70 lõikega 8 antud volitust. Selle alusel kehtestatud [majandus- ja taristuministri 25. juuni 2015. a määruse nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“](#) (edaspidi *määrus*) §-des 10–14 üksnes täpsustatakse erinevate kaitsevööndiga ehitiste kaitsevööndi ulatusi. Pole alust kahelda ka selles, et mõne kaitsevööndiga ehitise puhul oleks kaitsevööndi ulatus määruse järgi suurem, kui on vajalik ohutuse ja ehitise toimivuse tagamiseks.

Avaldate kahtlust, et minister on laiendanud määruse reguleerimisala, käsitades surveadmena ka vedelkütuse-, soojustorustiku ja kaugküttevõrku. Seadus käsitleb kaitsevööndiga ehitisena

¹ Normi sisu on selgitatud [22.08.2014 kirjas nr 6-1/140577/1403487](#).

surveseadet (EhS § 75). Määruse § 1 lõike 1 punktis 1 sätestatud kohaldamisalas on aga kasutatud sõnastust „surveseade, sealhulgas vedelkütuse-, soojustorustik ja kaugküttevõrk“. Selline sõnastus täpsustab ja kitsendab määruse kohaldamisala. Surveseade on [seadme ohutuse seaduse](#) § 3 lõike 2 kohaselt anum või muu seade, milles on ette nähtud rõhu tekkimine. Kuigi seadustes ei ole otseselt sätestatud, et vedelkütuse, soojustorustiku ja kaugküttevõrk on surveseadmed, on see ilmne nende tehnilise olemuse tõttu. Vedelkütuse-, soojustorustiku ja kaugküttevõrk on surveseadmed, kuna neis on ette nähtud rõhu tekkimine, vastasel juhul ei saaks need ettenähtud viisil ja korras toimida.

Kaitsevööndis tegutsemiseks loa andmisega seonduvad kulutused

Olete avaldanud kahtlust, et määruse § 6, mis käsitleb kaitsevööndis tegutsemiseks loa andmisega kaasnevate kulutuste hüvitamist, näeb ette rahalise kohustuse.

Määruse § 6 on sisult seotud EhS § 70 lõikega 3, mis käsitleb kaitsevööndis tegutsemiseks nõusoleku andmist ja sätestab nõusoleku andmisel tasu nõudmise keelu. Kuna kaitsevööndis tegutsemisega ja selleks nõusoleku andmine on eraisikute vaheline suhe, võivad isikud käituda vastavalt omavahelisele kokkuleppele. Isikute käitumisele on sätestatud vaid mõningad reeglid ja piirangud – nõusoleku andmisel ei tohi seada asjakohatuid tingimusi, põhjendamatult nõusoleku andmisest keelduda ega võtta nõusoleku andmise eest ka tasu. See ei välista samas nõusoleku andmisega seonduvate täiendavate toimingute kulu hüvitamise nõuet. Määruse [seletuskirjas](#) on sellise täiendava toimingu näitena toodud suuregabariidiliste veoste vedu maanteel ja selleks maanteega ristuvate õhuliinide tõstmise.

Seega on tegemist selgitava sättega, mis ei loo uut õigust. Kaitsevööndis tegutsemiseks nõusoleku andmisega kaasnevate kulutuste hüvitamine on võlaõiguslik küsimus. Selline nõudeõigus kehtiks igal juhul, olenemata määruse § 6 olemasolust või puudumisest. Samuti on EhS § 70 lõige 8 andnud volituse anda määrusega soovitusi kaitsevööndis käitumise suunamiseks. Määruse § 6 võibki käsitleda soovitusena, sellel puudub iseseisev õiguslik tähendus.

Loodetavasti on eelnevad selgitused ja soovitused Teile abiks.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise