



## Õiguskantsleri Kantselei

Teie 01.06.2021

Meie 08.06.2021 nr 14-5/211075/2103886

### Austatud avaldaja

Pöördusite õiguskantsleri poole seoses Tartu-Valmiera 330 kV õhuliini rekonstrueerimisega. Olemasolev kõrgepingeliini kaitsevöönd ulatub eluhooneteni. Soovite, et rekonstrueerimise käigus muudetak스 õhuliini asukohta, nii et see asuks elumajadest eemal. Kõrgepingeliini omanik Elering AS ei ole sellisele soovile vastu tulnud.

Õiguskantsleri võimalused Teid abistada on napid. Saaksime kontrollida üksnes kas avaliku võimu teostavad isikud ja asutused järgivad hea halduse tava ning põhiõiguste ja –vabaduste tagamise põhimõtet. Elering AS ei teosta avaliku võimu talle kuuluvate elektriõhuliinide rekonstrueerimisel ning selles osas ei ole õiguskantsleril pädevust sekkuda. Selgitame siiski kehtivat õigust ulatuses, mis näib Teie juhtumi puhul asjakohane.

Kõrgepingeliini asukoha muutmine ja selleks vajalike kokkulepete sõlmimine on eraõiguslik küsimus ning vajadusel tuleb Teil pöörduda maakohtusse. Tehnorajatiste talumise asju lahendatakse tsiviilkohtus hagita menetluses ([tsiviilkohtumenetluse seadustik](#) § 475 lg 1 p 13<sup>1</sup>). Enne kohtusse pöördumist võib võimalik olla ka ehitusteatisel menetluses oma huve kaitsta.

Elektriõhuliini rekonstrueerimiseks on nõutav ehitusteatisel esitamine ([ehitusseadustik](#) (EhS), [lisa 1](#)). Kohalik omavalitsus peab ehitusteatisel saamisel hindama vajadust kontrollida ehitusteatisel esitatud andmeid (EhS § 36 lg 2) ja vajadusel kaasama maaomanikud. Kui kohalik omavalitsus otsustab ehitusteatisel kontrollida, siis lähtutakse ehitusloa menetluse sätetest (EhS § 36 lg 6). Nii saavad omanikud võimaluse avaldada arvamust kavandatava ehitamise kohta. Kohalik omavalitsus peab saadud arvamusi kaaluma ja põhjendatud juhul esitama kavandavata ehitamise suhtes haldusaktiga nõudeid (EhS § 36 lg 6).

Ehitisregistrist ei nähtu, et praeguseks oleks ehitusteatisel Valga vallas või Otepää vallas teavitatuks loetud (ehitise kood ehitisregistris: 221324099). Kohalik omavalitsus ei pruugi ehitusteatisel menetluses Teie huvidele vastavate nõuete esitamist vajalikuks pidada. Ehitusteatisel menetlus ei ole mõeldud mistahes eraõiguslike huvide maksmapanekuks ega ka eraõiguslike vaidluste lahendamiseks. Siiski ei saa kohalik omavalitsus eraõiguslike küsimusi tähelepanuta jätta (vt RKKKo [3-17-1859/34](#) p 20). Igal juhul on Teil õigus eeldada, et vald kaalub teatisel menetluses laekunud arvamusi ja ettepanekuid ning võtab nende osas seisukoha.

Kohalik omavalitsus saab ehitusteatisel menetluses nõudeid esitada näiteks kui selgub, et ehitamisega kaasneb selle mõjualas olevatele isikutele püsiv negatiivne mõju, mis on üleliia koormav ja mida ei ole võimalik piisavalt vähendada ega leevendada (EhS § 36 lg 6 § 44 p 4). Teie juhtumil on kindlasti mainitud, et rekonstrueeritav kõrgepingeliin on asunud selles asukohas juba üle 60 aasta (ehitisregistri andmetel esmane kasutusele võtmise aasta 1960), rekonstrueerimisega ei muudeta ehitise asukohta ning Teie praegune olukord halvemaks ei muutu. Olgugi, et kõrgepingeliin on asunud samas asukohas kaua, ei saa asjaolude kaalumisel kõrvale jätta võimalust

leevendada või vähendada ka pikemat aega eksisteerinud negatiivseid mõjusid, eriti arvestades kavandatava ehitamise mastaapsust (kõrgepingeliin asendatakse tervikuna uuega).

Kuigi Teile võib tunduda kõrgepingeliini asukoha muutmine võimalik ja põhjendatud, siis ei pruugi see olla lihtsalt, kiirelt ega ka odavalt teostatav. Selleks, et kõrgepingeliini nihutada mõne kinnisasja omaniku huvides, võib olla vaja liini asukohta muuta paljudel kinnisasjadel. Siiski ei saa seda ka teostamatuks pidada. Välistada ei saa, et rekonstrueeritava õhuliini trass ei olegi igas asukohas parim võimalik ning selle rajamisel aastakümneid tagasi ei ole arvestatud kõigi negatiivsete mõjudega ega ka omanike õigustega. Olemas võivad olla mõistlikud alternatiivid. Asjakohane on seegi, kas kõik puudutatud maaomanikud on kõrgepingeliini asukoha muutmisega nõus ja välja on vaja selgitada kas asukoha muutmisega ei kaasne negatiivset mõju mujal.

Kõrgepingeliini asukoha muutmist toetavaks argumendiks võib olla ka see, et kavandatav rekonstrueerimine on mastaapne — kõrgepingeliin asendatakse samas trassikoridoris tervikuna uuega. Sellisteks töödeks teeb kõrgepingeliini omanik kulutusi niikuinii, kusjuures need kulud ei pruugi märkimisväärselt suureneka kui kõrgepingeliini asukohta mõnes probleemses asukohas muudetakse nii, et see oleks vähem häiriv ja vähemate negatiivsete mõjudega. Kindlasti võivad kaasneka kulutused projekti muutmisega ja asjaajamisega, kuid mõistlikus ulatuses tekkivate kulutustega peab ehitada sooviv isik arvestama. Ehitustatise menetlus selleks ongi, et välja selgitada kas ja kuidas ehitusprojekti tuleb muuta teiste isikute õigustega arvestamiseks. Mõistagi on Teil keeruline hinnata, kas kõrgepingeliini asukoha muutmine on tehniliselt teostatav, otstarbekas ja mis selle kulu võiks olla. Sellist hinnangut saab anda kõrgepingeliini rekonstrueeriv võrguettevõtja. Kohalik omavalitsus saab ehitusteatise menetluses selle kaalumiseks vajalikku teavet nõuda. Kõrgepingeliini asukoha muutmise võimaluse kaalumata jätmise argumendiks ei saa olla kartus, et ühe juhtumi eeskujul hakatakse mujal samuti soovima trassi nihutamist. Kõiki juhtumeid tuleb kohelda vastavalt asjaoludele: vahetult eluhoone lähedal asuv kõrgepingeliin riivab omandipõhiõigust enam, kui samasugune kõrgepingeliin elamutest eemal. See ei tähenda tingimata, et kõrgepingeliini tuleb nihutada, aga ka teostatava alternatiivi puudumine tuleb välja selgitada.

Mõistagi soovib põhivõrguettevõtja olemasolevat kõrgepingeliini rekonstrueerida nii, et selle asukohta ei peaks oluliselt muutma. Samas trassikoridoris ehitamisega kaasneb vähem asjaajamist. Kui tegemist oleks uude asukohta paigutatava kõrgepingeliiniga, siis kaasneb paratamatult ka täiendavate menetluste vajadus. Uue kõrgepingeliini püstitamiseks on nõutav ehitusluba ja teatud juhtudel ka projekteerimistingimused (EhS § 83 lg 1 p 2) või planeering ning vajadusel tuleb hinnata keskkonnamõju.

Õiguskantsleri pädevuses ei ole anda hinnangut sellele, kas kavandatud ehitustööde puhul, mille käigus asendatakse olemasolev õhuliin ja mastid tervikuna samas asukohas, jääb endiselt alles talumiskohustus [asjaõigusseaduse rakendamise seaduse](#) (AÕSRS) § 15<sup>2</sup> tähenduses. Talumiskohustuse või selle puudumise tuvastamine on kohtu pädevuses.

Seadusjärgse talumiskohustuse olemasolu või selle puudumine on asjakohane eelkõige põhjusel, et sellest sõltub kas maaomaniku nõudel kõrgepingeliini paigutamine uude asukohta toimub tema või võrguettevõtja kulul (AÕSRS § 15<sup>2</sup> lg-d 3 ja 4). Samas ei tähenda see seda, et nõue kõrgepingeliini asukoha muutmise osas oleks tingimatult edukas. Võib selguda, et kõrgepingeliini praegusele asukohale puudub tehniliselt ja majanduslikult otstarbekas alternatiiv, millega ei kaasneks ülemääraseid kulutusi.

Talumiskohustus võib tekkida muul alusel, näiteks sundvalduse seadmisega (AÕS § 158<sup>1</sup>). Seega, sellest kas kõrgepingeliini rekonstrueerimine on hõlmatud AÕSRS § 15<sup>2</sup> järgse talumiskohustusega, võib järelduda vajadus viia talumiskohustus üle muule õiguslikule alusele ja seada samas asukohas asuva (rekonstrueeritava) kõrgepingeliinil talumiseks sundvaldus või sõlmida vastav kokkulepe.

Võib olla vaieldav, kas AÕSRS § 15<sup>2</sup> kohane seadusejärgne talumiskohustus kaob kõrgepingeliini rekonstrueerimisel. AÕSRS § 15<sup>2</sup> lõigetes 1 ja 2 on talumiskohustuse tekkimine seotud ehitise kunagise püstitamise faktiga. Sellest ei saa tingimata järeldada, et rekonstrueerimine lõpetaks seadusjärgse talumiskohustuse. Ehitusseadustiku kohaselt ei lõpeta rekonstrueerimine (EhS § 4 lg 3 ja 4) alati ehitise eksisteerimist õiguslikus tähenduses. Kaalukohaks võib siin olla see, milline on rekonstrueerimise ulatus. Samuti tuleb arvesse võtta, et EhS § 4 lõigetes 3 ja 4 sätestatud rekonstrueerimise käsitlus on loodud ehitusõiguse vajadusteks ega pruugi olla üks-ühele üle kantav muudesse õigusvaldkondadesse.

Asjaõigusseaduse rakendamise seaduses on sätestatud üleminekusätted, see on erandlik regulatsioon ning seda tuleb käsitleda kitsendavalt. Asjaõiguslikku talumiskohustust käsitlev üldregulatsioon sisaldub [asjaõigusseaduse](#) (AÕS) §-des 158 ja 158<sup>1</sup>. Kui erinormi kohaldamise eeldused ei ole täidetud, tuleb kohaldada üldregulatsiooni.

Kui AÕSRS § 15<sup>2</sup> kohane seadusjärgne talumiskohustus sõltub kunagisest püstitamise faktist, siis võib argumenteerida, et see kehtib vaid niikaua, kui kaua saab rääkida kunagi püstitatud ehitise olemasolust. Siit võiks järeldada, et kui kõnealune ehitis rekonstrueeritakse niivõrd ulatuslikult, et sisuliselt olemasolev lammutatakse ja selle asemele ehitatakse uus, siis tuleks talumiskohustuse küsimus kehtiva õiguse kohaselt uuesti lahendada. Ulatuslike ehitustööde korral on võimalik uusi asjaolusid arvesse võtta ja vajadusel teha muudatusi, sh kaaluda ka sobivamat asukohta.

Talumiskohustuse õiguslikuks aluseks ei ole EhS § 70 lõige 2, § 77 lõige 2, [seadme ohutuse seaduse](#) §-d 4 ja 6 ega ka majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi 25.06.2015 määruse nr 73 „[Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded](#)“ §-d 5, 6, 7 ja 9. Nimetatud õigusaktides on määratletud talumiskohustuse sisu ja ruumiline ulatus, kuid need ei ole talumiskohustuse õiguslikuks aluseks. Talumiskohustuse õiguslikuks aluseks saab kehtiva õiguse puhul olla kas AÕSRS § 15<sup>2</sup> (vahetu seadusjärgne talumiskohustus) või AÕS § 158 ja 158<sup>1</sup> (sundvaldus või kokkulepe maaomanikuga).

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Evelin Lopman  
ettevõtluskeskkonna osakonna juhataja-õiguskantsleri nõunik  
õiguskantsleri volitusel