



Õiguskantsler

Teie 28.09.2018 nr

Meie 30.10.2018 nr 6-1/181324/1804634

## **Tehnovõrkude talumiskohustus elamumaal**

Austatud avaldaja

Palusite õiguskantsleril hinnata 1. jaanuaril 2019 jõustuvaid [asjaõigusseaduse rakendamise seaduse](#) muudatusi, mis näevad ette, et elamumaal asuvate tehnovõrkude eest ei pea enam tingimata talumistasu maksma.

Seadusemuudatus ei ole põhiseadusega vastuolus. Eesti Vabariigi põhiseaduse (PS) §-st 32 ei saa järeldada, et igasuguse omandipiiranguga peaks kaasnema hüvitis. Hüvitist makstakse eelkõige siis, kui piirang moonutab omandiõiguse olemust (PS § 11).

Teie kinnistul asuvad tehnovõrgud, mida vajate nii Teie kui ka teised kinnistuomanikud. Seetõttu ei moonuta tehnovõrkude talumine Teie omandiõigust ulatuslikult. Talumistasu maksmise eesmärk on hüvitada seda, kui omanik ei saa kinnistul talumiskohustuse tõttu sihtotstarbeliselt kasutada. Soojustorustik ega elektriliinid- ja kaablid ei takista enamasti elamumaa sihtotstarbelist kasutamist, vaid ongi rajatud kinnistu teenindamiseks. Tehnovõrgust saadav hüve kaalub enamasti üles ebameeldivused, mis kaasnevad tehnovõrgu kinnistul talumisega. Seda ei muuda asjaolu, kui sama tehnovõrgu kaudu osutatakse teenuseid naaberkinnistutele.

Hüvitist tuleb maksta siis, kui talumiskohustus kitsendab omaniku õigusi olulisel määral. Sel juhul saab talumistasu maksta ka elamumaal asuva kinnisasja omanikule. Asjaõigusseaduse rakendamise seadus sätestab kitsenduse ulatuse **eelduslikud** koefitsiendid. Isegi kui seaduse järgi ei pea kitsendust tingimata hüvitama, on võimalik põhjendatud juhul seadusest kõrvale kalduda ja kinnistu omaniku ning tehnovõrgu või -rajatise omaniku kokkuleppel talumistasu maksta.

Selgitasite, et Te ei saa ehitise kaitsevööndi tõttu ehitada enda hoovi näiteks garaaže ega parkimiskohti välja rentida. Kui Teie kinnistule garaažide ehitamine ei ole muude piirangute tõttu takistatud, on Teil põhimõtteliselt võimalik pidada kaitsevööndiga ehitise omanikuga läbirääkimisi, kas ja mis tingimustel oleks võimalik garaaži või autode parkimiskohti tehnovõrgu kaitsevööndisse rajada. [Ehitusseadustiku](#) § 70 lõike 3 järgi võib kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul kõrvale kalduda.

Kirjutasite ka, et Teil on tehnovõrgu omanikega tekkinud lahkarvamus liitumispunktide asukoha asjus. Märkisite, et ei soovi liitumispunktide asukoha muutmise järel hakata vastutama Teile üle

Õiguskantsleri Kantselei

Kohtu 8, 15193 TALLINN. Tel 693 8404. Faks 693 8401. [info@oiguskantsler.ee](mailto:info@oiguskantsler.ee) [www.oiguskantsler.ee](http://www.oiguskantsler.ee)

antava torustiku ja elektri kaabli korrasoleku eest. Te ei ole rahul, et seadus võimaldab võrguettevõtjatel liitumispunktide asukohta muuta.

Liitumispunkt on võrgu ja tarbijapaigaldise ühenduskoht (vt [kaugkütteseaduse](#) § 2). Seega loetakse konkreetse kinnistu või mitme ehitise soojusvarustamiseks mõeldud torustik kuni liitumispunktini tarbijapaigaldiseks ning alates liitumispunktist loetakse kaugküttetorustik võrguks, millele laieneb võrguettevõtja korrashoiu kohustus. Liitumispunkti asukoha muutmine võib mõjutada Teie kohustuste mahtu, kuna tarbijapaigaldise osaks muutuva soojustorustiku hoolduse ja remondi eest vastutab üldjuhul omanik. See ei tähenda, et tarbijapaigaldise ohutuks kasutamiseks vajalikud tehnilised korrashoiutööd peab tegema omanik ise, kuid temal tuleb need tööd korraldada. Mõistagi võib see kinnistu omanikule tuua kaasa lisakulusid, kui liitumispunkti muutmise järel on vaja hooldada või remontida soojustorustikku senisest suuremas mahus.

AS Utilitas on märkinud soojuse müügi [tüüptingimustes](#), et poolte teenindada oleva soojustorustiku piir määratakse poolte vahel sõlmitud piiritlusaktiga. Seega ei saa põhimõtteliselt välistada lahendust, et ka pärast liitumispunkti asukoha muutmist vastutab tarbijapaigaldise osaks muutuva välissoojustorustiku hoolduse ja korrashoiu eest endiselt AS Utilitas, kui nii on kokku lepitud.

Teie kirjast ei selgu, miks soovivad ettevõtjad liitumispunktide asukohti muuta. Võimalik, et liitumispunktid soovitakse majast välja viia hooldus- ja remonditööde lihtsustamiseks. Kirjale lisatud elektri kaablite asendiplaanil on ka selgitatud, et kilbile peab olema tagatud ööpäev läbi vaba juurdepääs ning piisav ruum kilbi teenindamiseks. Hoones asuvale liitumiskilbile on arvatavasti tülilikam ööpäevaringset juurdepääsu tagada.

Seadus ei reguleeri seda, kuhu tuleb liitumispunkt rajada. Liitumispunkti asukoha määrab liitumistingimustes esmalt küll võrguettevõtja, kuid kinnistuomanikul on õigus selles asjas kaasa rääkida. Soojustorustiku teenindamise piiri muutmise aktile peavad alla kirjutama mõlemad lepingupooled. See tähendab, et ilma mõlema poole nõusolekuta piiri muuta ei saa. Olete kirjast märkinud, et läbirääkimised võrguettevõtjatega on takerdunud. Õiguskantsleril pole kahjuks võimalik Teid selles aidata, sest ta ei saa eraõiguslike isikute vaidlusi lahendada. Selliste vaidluste lahendamiseks võib pöörduda tsiviilkohtusse.

Austusega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Ülle Madise

Kristi Lahesoo 693 8409  
Kristi.Lahesoo@oiguskantsler.ee

Ago Pelisaar 693 8407  
Ago.Pelisaar@oiguskantsler.ee