

Elektripaigaldiste talumisest ja hooldusest, looduskaitsest ja müügilepingust

Indrek Veso
vandeadvokaat
Advokaadibüroo Veso & Partnerid

02. aprill 2015


Veso & Partnerid

Elektripaigaldise talumiskohustus avalikes huvides

AÕS § 158¹ lg 1 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. **Käesolevas lõikes sätestatud talumiskohustus tekib kinnisasja sundvõõrandamise seaduses sätestatud korras sundvalduse seadmisega.**

AÕS § 158¹ lg 2 Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud talumiskohustust ei ole isikul juhul, kui tehnovõrgust või -rajatisest tulenev kitsendus kinnisasja omanikule on oluliselt suurem kui avalik huvi tehnovõrgu või -rajatise vastu või tehnovõrguga liituda soovija huvi tehnovõrguga liitumise vastu ja on olemas võimalus ehitada tehnovõrk või -rajatis nii, et teise kinnisasja omanik ei satu samaväärsesse või halvemasse olukorda.

Omandiõigus

Põhiseaduse § 32 kohaselt Igäihe omand on puutumatu ja võrdselt kaitstud. Omandit võib omaniku nõusolekuta võõrandada ainult seaduses sätestatud juhtudel ja korras üldistes huvides õiglase ja kohese hüvituse eest.

Igäihel on õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Kitsendused sätestab seadus. Omandit ei tohi kasutada üldiste huvide vastaselt.

AÕS § 68 lg 1 kohaselt Omand on isiku täielik õiguslik võim asja üle. Omanikul on õigus asja vallata, kasutada ja käsutada ning nõuda kõigilt teistelt isikutelt nende õiguste rikkumise vältimist ja rikkumise tagajärgede kõrvaldamist.

AÕSRS § 15² lg 1 kohaselt Kinnisasja omanik on kohustatud taluma olemasolevat tehnovõrku või -rajatist, mis on püstitatud enne maa esmakinnistamist, kui esmakinnistamine toimus enne 1999. aasta 1. aprilli. Kinnisasja omanik peab taluma tehnovõrku või -rajatist ka juhul, kui esinevad asjaõigusseaduse § 158¹ lõikes 1 sätestatud eeldused või muu talumiskohustus.

Riigikohtu otsus 11. märts 2015.a. nr 3-2-1-87-14 p 24 kohaselt Asjaolust, et nimetatud säte viitab AÕS § 158² lg-s 2 sätestatud korrale, ei tulene, et AÕS § 158² kohalduks AÕSRS § 15⁴ lg 1 esimese lause järgi talumistasusuuruse määramisel.

Sellega soovib Riigikohus teha vahet elektripaigaldiste tasu osas kinnistute puhul, mis on kinnistatud enne 1999. aasta 1. aprilli ja pärast seda. Pärast 01.04.1999.a. rajatud elektripaigaldiste puhul tuleb lähtuda tasu osas AÕS § 158².

Tasu elektripaigaldise talumise eest

AÕS § 158² lg 1 kohaselt Kinnisasja omanikul on õigus nõuda tasu käesoleva seaduse § 158¹ lõikes 1 sätestatud tehnovõrgu või -rajatise talumise eest.

AÕSRS § 15⁴ lg 1 kohaselt Kui tehnovõrgu või -rajatise talumise kohustus tuleneb seadusest ning kinnisasja omaniku ja tehnovõrgu või -rajatise omaniku vahel ei ole kehtivat lepingut tehnovõrgu või -rajatise talumiskohustuse eest makstava tasu suuruse kohta, on kinnisasja omanikul õigus taotleda tasu tehnovõrgu või -rajatise talumise eest asjaõigusseaduse § 158² lõikes 2 sätestatud korras.

Riigikohtu otsuses nr 3-2-1-87-14 viidanud oma varasemale lahendile nr 3-4-1-25-11, millega tunnistati Põhiseadusvastaseks talumiskohustuse eest makstav hüvitis, mis oli seotud maa maksuga ning rõhutanud, et kindlasti tuleb hüvitada elektripaigaldise omanikul kinnistu omanikule maamaks ja kinnisasja hooldamise kulud. Samas on Riigikohus otsuse nr 3-2-1-87-14 punktis 38 leidnud, et Kolleegiumi arvates peaks talumistasu omandireformi käigus tagastatud või erastatud maal olnud tehnorajatiste talumise eest olema vähemasti üldjuhul väiksem kui AÕS § 158 alusel määratav tasu servituudi eest ja AÕS § 158² ja KASVS-i alusel sundvalduse seadmisel. Otsuse punktis 40 leiab Riigikohus, et Kolleegium leiab, et sobivaks lähtekohaks lisahüvitise määramisel talumistasu koosseisus on analoogiast lähtudes kompensatsioon, mida riik oleks maksnud maareformi käigus õigustatudsubjektile maa tagastamata jätmisel. Maamaksule ja muudele püsikuludele lisanduv hüvitis ei peaks vähemasti üldjuhul olema suurem kui nimetatud kompensatsioon.

Elektripaigaldise kaitsevöönd

Elektriohutusseaduse § 12 lg 2 kohaselt Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda, samuti korraldada kõrgepingepaigaldise õhuliini kaitsevööndis massiüritusi.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord § 2 lg 1 kohaselt Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge:

- 1) kuni 1 kV pingega liinide korral 2 meetrit;
- 2) 1 kuni 20 kV pingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit;
- 3) 1 kuni 20 kV pingega liinide korral 10 meetrit;
- 4) 35–110 kV pingega liinide korral 25 meetrit;
- 5) 220–330 kV pingega liinide korral 40 meetrit.

Hooldustööde teostamine kaitsevööndis

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord § 7 kohaselt

- (1) Elektripaigaldise omanikul on õigus raiuda kaitsevööndis kasvavad ja elektripaigaldist ohustavad puud ja võsa sellest kinnisasja omanikku eelnevalt teavitades.
- (2) Elektripaigaldise omanikul on õigus kinnisasja omanikku eelnevalt teavitamata raiuda puud ja puude oksad ning võsa, mis on põhjustanud elektripaigaldise rikke või loovad ohtliku olukorra.
- (3) Elektripaigaldise kaitsevööndis puude, puude okste ja võsa raiumisel on elektripaigaldise omanik kohustatud, kooskõlastatult kinnisasja omanikuga, langetatud puud laasima, järkama ja kokku koondama, raiejäätmed koguma hunnikutesse või vallidesse või põletama.
- (4) Raadamist tehakse «Metsaseaduse» ja selle alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud korras.
- (5) Tiheasustusega aladel tuleb puude ja võsa raiumisel arvestada lisaks lõigetes 1 kuni 3 sätestatule ka vastavalt «Looduskaitseaduse» §-s 45 kehtestatud nõudeid.

Metsaseaduse 28 lg 1¹ Raieks käesoleva seaduse tähenduses ei loeta metsamaal olemasoleva tee-, kraavi- või muu trassi, sihi või kaitsevööndi ning valmiva või küpse metsa puhastamist kuni kaheksasentimeetrise keskmise rinnasdiameetriga puudest ja põõsastest ning maaparandusseaduse § 49 tähenduses maaparandussüsteemi hooldamise käigus maaparandussüsteemi puhastamist puittaimestikust.

Ebavõrdne kohtlemine Natura alaga võrreldes püsielupaiga näite alusel

Põhiseaduse § 32 lg 2 kohaselt Igaühe omand on puutumatu ja võrdselt kaitstud. Omandit võib omaniku nõusolekuta võõrandada ainult seaduses sätestatud juhtudel ja korras üldistes huvides õiglase ja kohese hüvituse eest.

Igaühel on õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Kitsendused sätestab seadus.

Kui püsielupaika ei ole moodustatud LKS § 10 lg 2 alusel, siis LKS § 30 lg 2 kohaselt Kui kaitse-eeskirjaga ei sätestata teisiti, on sihtkaitsevööndis keelatud:

- 1) majandustegevus;
- 2) loodusvarade kasutamine;
- 3) uute ehitiste püstitamine;
- 4) inimeste viibimine kaitsealuste liikide elupaigas, kasvukohas ja rändlindude koondumispaigas;
- 5) sõiduki, maastikusõiduki või ujuvvahendiga sõitmine;
- 6) telkimine, lõkke tegemine ja rahvaürituse korraldamine.

LKS § 50 lg 5 kohaselt Kui käesolevas paragrahvis nimetatud liigi püsielupaik ei ole kindlaks määratud käesoleva seaduse § 10 lõike 2 kohaselt, on inimesel keelatud viibimine kalju- ja merikotka püsielupaigas 15. veebruarist 31. juulini, madukotka, kalakotka, suur- ja väike-konnakotka ning must-toonekure püsielupaigas 15. märtsist 31. augustini.

Õiguskantsler on selgitanud, et põhiseadus nõuab omanikule kohese ja õiglase hüvitise maksmist nii olukorras, kus avalik võim isiku omandi, näiteks kinnisasja, formaalselt sundvõõrandab, kui ka siis, kui omandile kehtestatud avalik - õiguslikud kitsendused piiravad selle sihipärast kasutamist niivõrd oluliselt, et see on muutub praktiliselt võimatuks.

PS § 12 kohaselt Kõik on seaduse ees võrdsed. Riigikohtu otsuse nr 3-4-1-14-07 kohaselt Põhiseaduse § 12 lg-t 1 tuleb tõlgendada ka õigusloome võrdsuse tähenduses - seadused peavad ka sisuliselt kohtlema kõiki sarnases olukorras olevaid isikuid ühtemoodi. Selles põhimõttes väljendub sisulise võrdsuse idee: võrdseid tuleb kohelda võrdselt ja ebavõrdseid ebavõrdselt.

Kaitsevööndi piirangute talumise eest, mis jäävad Natura aladest väljapoole ei maksta hüvitist maaomanikele. Toetuse määr Natura 2000 piiranguvööndis, hoiualal või projekteeritava ala piires asuva metsaala ühe hektari kohta on 60,08 eurot aastas ning sihtkaitsevööndis asuva metsaala ühe hektari kohta 109,93 eurot aastas.

Kasvava metsa raieõiguse müügilepingust

VÕS § 208 lg 1 kohaselt Asja müügilepinguga kohustub müüja andma ostjale üle olemasoleva, valmistatava või müüja poolt tulevikus omandatava asja ning tegema võimalikuks omandi ülemineku ostjale, ostja aga kohustub müüjale tasuma asja ostuhinna rahas ja võtma asja vastu.

VÕS § 213 lg 1 kohaselt Kui asja ostuhind tuleb arvutada asja hulga, mõõdu või kaalu alusel, võetakse arvutamisel aluseks asja hulk, mõõt või kaal asja juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal ostjale.

Müügilepingus tuleb kokku leppida materjali hind ja koguse arvestamise viis, kas müüakse täpne kogus või orienteeruv kogus. Orienteeruva koguse müügil tuleb teha vahet, kas hind muutub saadava tm kogusest või mitte.

VÕS § 214 lg 1 kohaselt Ostja peab ostuhinna tasuma ka siis, kui ostetud asi on juhuslikult hävinud või kahjustunud pärast asja juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminekut temale.

(2) Asja juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb ostjale üle asja üleandmisega.

(3) Asja juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb ostjale üle ka ajal, mil ostja satub viivitusse selle toimingute tegemisega, millega ta asja üleandmisele peab kaasa aitama, eelkõige, kui ta ei võta asja vastu. Liigitunnustega piiritletud asjade müügi puhul ei lähe juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ostja viivituse puhul talle üle siiski enne lepinguesemeks olevate asjade eraldamist ja ostjale eraldamisest teatamist.

V&P

Veso & Partnerid

Indrek Veso
vandeadvokaat

Advokaadibüroo Veso & Partnerid
Rävala pst 8
10143 Tallinn
indrek@veso.ee
5204535