

TARTU ÜLIKOOL  
ÕIGUSTEADUSKOND  
TSIVIILÕIGUSE ÕPPETOOL

Eivor Maiväli

AVALIKES HUVIDES RAJATUD TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE  
TALUMISKOHUSTUS JA ÕIGUS PIIRANGU HÜVITAMISELE

Bakalaureusetöö

Juhendaja Ants Soone

Kaasjuhendaja professor Paul Varul

2013

## Sisukord

Sissejuhatus .....	3
1. Talumiskohustus.....	8
1.1. Talumiskohustuse olemus .....	8
1.2. Talumiskohustuse eesmärk ja sellega seotud õigussuhe .....	13
1.3. Talumiskohustuse eeldused.....	17
2. Talumistasu suurus, selle arvestamine ja maksmine .....	26
2.1. Talumistasu üldine taust.....	26
2.2. Talumistasu osad ja suuruse arvestamise alused .....	29
2.3. Avalik huvi ja selle mõju talumistasule .....	31
2.4. Talumistasu suurust mõjutavad muud asjaolud.....	34
2.5. Talumistasu maksmine .....	37
Kokkuvõte .....	40
Summary .....	42
Kasutatud allikad.....	45
Kasutatud kirjandus .....	45
Kasutatud kohtupraktika .....	45
Kasutatud õigusaktid.....	46
Kasutatud muud allikad .....	46
Lisa 1 .....	49

## Sissejuhatus

Avalikes huvides rajatud tehnovõrkude ja –rajatiste talumise regulatsioon ning talumise eest saadav tasu on pakkunud Eestis juba aastaid kõneainet nii õigusteaduse spetsialistidele, poliitikutele, kinnistuomanikele kui ka avalikkusele.<sup>1</sup> Jälgides regulatsiooni arengut ning erinevate poolte seisukohti on näha, et nii varasemad regulatsioonid, kui ka Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kollegiumi (edaspidi RKPJK) 17. aprilli 2012. aasta otsus<sup>2</sup> ning sellega kaasnenud muudatused õiguskorras, samuti Justiitsministeeriumi selgitused uue õigusliku olukorra kohta, on tekitanud nii võrguettevõtjatel kui ka kinnistuomanikel raskusi uue situatsiooniga kohanemisel.

Kuni 2012. aasta 17. aprillini kehtinud regulatsiooni talumistasude arvestuse osas pidasid põhiseadusega<sup>3</sup> vastuolus olevaks nii Õiguskantsler<sup>4</sup>, Riigikogu<sup>5</sup>, mitmed ministeeriumid<sup>6</sup>, kinnistuomanikud<sup>7</sup> ning samuti ka Riigikohus<sup>8</sup>.

Kuna Riigikogu ei viinud kehtivat regulatsiooni põhiseadusega kooskõlla hoolimata Õiguskantsleri vastavast ettepanekust<sup>9</sup> pöördus ta 23. detsembril 2011. aastal Riigikohtusse taotlusega tunnistada AÕS § 158<sup>1</sup> lõige 1 ja AÕSRS § 15<sup>2</sup> lõiked 1-2 koostoimes AÕSRS § 15<sup>4</sup> lõigetega 2-4 põhiseaduse vastaseks ja kehtetuks osas, milles need ei näe avalikes huvides vajalike tehnovõrkude või -rajatiste talumise kohustuse eest kinnisasja omanikule ette piisavat tasu.<sup>10</sup>

Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegium jõudis oma 17. aprillil 2012. aastal tehtud otsuses järeldusele, et ülalnimetatud sätted on põhiseaduse § 32 lõike 2 teise lausega vastuolus ja tuleb kehtetuks tunnistada, kuna need ei näe avalikes huvides vajalike

---

<sup>1</sup> Autor on koostanud ka uurimustöö liinide ja tehnorajatiste regulatsiooni arengust Eesti seadusandluses. E.Maiväli. Maaomanike põhiõiguste kitsendused muutuvast tehnorajatiste regulatsioonis 1992-2012. Tartu Ülikool, 2013.

<sup>2</sup> Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi otsus nr 3-4-1-25-11, 17.04.2012.

<sup>3</sup> Eesti Vabariigi põhiseadus, jõustunud 03.07.1992, RT 1992, 26, 349; RT I, 27.04.2011, 2.

<sup>4</sup> Õiguskantsleri ettepanek nr 11 Riigikogule, 15.07.2010 (kätte saadav ka arvutivõrgust [www.oiguskantsler.ee](http://www.oiguskantsler.ee)).

<sup>5</sup> XI RIIGIKOGU STENOGRAMM. VIII ISTUNGJÄRK. 22.09.2010. (kättesaadav ka arvutivõrgust <http://www.riigikogu.ee/>) - toetati 78 poolthäälega õiguskantsleri tehtud ettepanekut nr 11. Riigikogu aseesimees tegi õiguskomisjonile ettepaneku algatada asjaõigusseaduse ja asjaõigusseaduse rakendamise seaduse kooskõlla viimiseks Eesti Vabariigi põhiseadusega vastava seaduse muutmise eelnõu.

<sup>6</sup> Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, 31.05.2011 kiri nr 2-2/10-00932/010; Siseministeerium, 31.05.2011 kiri nr 2-3/13-8; Rahandusministeerium, 07.06.2011 kiri nr 1.1-13/2017; Keskkonnaministeerium, 17.06.2011 kiri nr 1-6.1/1099-3.

<sup>7</sup> MTÜ Talumiskohustusega Maaomanike Ühingu kiri Justiitsministeeriumile. 11.08.2011.

<sup>8</sup> RKPJKo nr 3-4-1-25-11. (viide 2).

<sup>9</sup> Õiguskantsleri ettepanek nr 11. (viide 4).

<sup>10</sup> Õiguskantsleri taotlus nr 7, 23.12.2011. (kättesaadav ka arvutivõrgust [www.oiguskantsler.ee](http://www.oiguskantsler.ee)).

tehnovõrkude ja -rajatiste talumise kohustuse eest kinnisasja omanikule ette mõistlikku hüvitist.<sup>11</sup>

Riigikohus sedastas, et otsuse jõustumisel ei ole õiguskorras sätteid, mille alusel tasu suurust arvutada. Tasu nõudmise alused jäävad aga alles. See tähendab, et kinnisasja omanikel on õigus nõuda tehnovõrkude ja -rajatiste omanikelt hüvitist talumiskohustuse eest ja saada seeläbi oma põhiõiguse piiramise eest kohast hüvitist.<sup>12</sup>

Pärast Riigikohtu otsust<sup>13</sup> peavad olukorda ebaselgeks ennekõike võrguettevõtjad, kes on öelnud oma ühispöördumises, et tekkinud on olukord, kus kinnisasjade omanikel on õigus nõuda tehnovõrkude omanikelt talumistasu, kuid kuna selle suuruse arvestamiseks puudub seaduse tasandil kehtestatud regulatsioon ja iga kinnisasja omanikuga eraldi läbirääkimine on liialt koormav, siis on tegemist õigusselgusetu olukorraga, mille lahendamiseks peab seadusandja kiirendatud korras jõustama uue regulatsiooni talumistasude arvestamiseks.<sup>14</sup> Justiitsministeerium on aga öelnud eelnevale vastuseks, et kuna on olemas seadusesätted, mille alusel kinnisasja omanik saab ühendusvahendi omanikult talumistasu nõuda, siis puudub kehtivas õiguses lünk, mida seadusandja peaks kiiremas korras täitma, ning võrguettevõtjad peaksid kinnisasjade omanikega siiski kokkuleppele jõudma.<sup>15</sup>

Selline vastasseis on tekitanud olukorra, kus võrguettevõtjad on oma ühispöördumises andnud hoiatuse jätta talumistasud tähtajaks üldse maksmata või jätkata maksmist varem kehtinud regulatsiooniga kehtestatud määrades, kuni puudub seadusandja poolt kehtestatud ühtne meetodika.<sup>16</sup> Seega on ühispöördumise koostanud võrguettevõtjad asunud ühiselt eirama Riigikohtu seisukohta, et varem kehtinud regulatsioon oli vastuolus põhiseadusega osas, milles ei näinud kinnisasja omanikule ette avalikes huvides vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste talumise kohustuse eest mõistlikku hüvitist.<sup>17</sup>

Probleemistik on keeruline ja mitmekihiline, puudutades nelja osapoolt – avalikkust, riiki, avaliku võrguteenuse pakkujaid ning kinnistuomanikke. Riigi ülesanne on tagada avalike võrkude kaudu osutatavate teenuste kättesaadavus läbi erinevate teenusepakkujate. Näiteks on

---

<sup>11</sup> RKPJKo nr 3-4-1-25-11. (viide 2).

<sup>12</sup> RKPJKo nr 3-4-1-25-11. (viide 2). p 54.

<sup>13</sup> RKPJKo nr 3-4-1-25-11. (viide 2).

<sup>14</sup> „Ühispöördumine seoses tehnovõrkude ja -rajatiste talumise tasudega“. 15.10.2012 (kätte saadav ka arvutivõrgust [www.just.ee](http://www.just.ee)).

<sup>15</sup> Justiitsministeeriumi kiri E.Maiväli-le 29.05.2012.a. nr 10-4/1473, samuti ka vastus võrguettevõtjate ühispöördumisele 16.11.2012.a. nr 8-1/9297.

<sup>16</sup> Võrguettevõtjate ühispöördumine. (viide 14).

<sup>17</sup> RKPJKo nr 3-4-1-25-11. (viide 2). p 51.

Saksamaa Liitvabariigi ülemkohus leidnud, et seadusandja on kohustatud niihästi Euroopa Liidu õiguse sätete alusel (eriti komisjoni 13. märtsi 1996 direktiiv 96/19, ELT 1 nr L 74/13) kui ka põhiseaduse artikli 87f alusel tagama rahvastiku kogu territooriumi katva, kohase ja piisava varustamise kommunikatsioonidega.<sup>18</sup> Kuna Eesti õigussüsteemi areng on tugevalt mõjutatud Saksa õigusest ja Eesti on samuti Euroopa Liidu liige, siis võib sellist seisukohta pidada kehtivaks ka Eesti kontekstis.

Avalike võrguteenuste osutamiseks vajalik infrastruktuur tehnovõrkude ja –rajatiste näol asub suures osas eraomandis olevatel kinnistutel, mis piirab vähemal või rohkemal määral omandi vaba valdamist, kasutamist ja käsutamist, tõstatades küsimuse kinnistuomanikele piirangutest tuleneva kahju hüvitamisest.<sup>19</sup> Üldsus on samas huvitatud eelmainitud teenuste mõistliku hinnaga kättesaadavusest.<sup>20</sup>

Selles osas, et tehnovõrkude ja -rajatiste paiknemist eraomandis olevatel kinnistutel tuleb avalikes huvides taluda, ei ole vaidlust. Tegemist on ilmselge põhiseaduse §-st 32 tuleneva omandipõhiõiguse riivega.<sup>21</sup> Riive legitiimsust on kontrollinud Õiguskantsler, kes leidis, et avalikes huvides vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste talumiskohustuse kehtestamiseks eksisteerib legitiimne eesmärk – kogu Eesti ulatuses elanikele üleüldise elektri-, gaasi- ja muude ühenduste tagamine.<sup>22</sup> Ainuüksi legitiimsusest eesmärgist ei piisa, et hinnata põhiõiguse riive põhiseaduspärasust ning õiguskantsler pidas vajalikuks kontrollida ka PS §-st 11 tuleneva proportsionaalsuse põhimõttele vastavust, leides, et tehnovõrkude ja -rajatiste talumiskohustus oleks põhiseadusega kooskõlas juhul, kui kinnisasja omanikule kompenseeritakse piisaval määral tehnovõrgu või -rajatise talumiskohustusest tulenevad omandipiirangud.<sup>23</sup>

Vaidluse raskuspunkt on asunud ja asub ka praegusel hetkel selles, millisel moel ja ulatuses peaks avalikes huvides rajatud tehnovõrkude ja –rajatiste talumise eest saama hüvitist

<sup>18</sup> Sander Kaus. Kinnisomandi õiguslik režiim tehnorajatiste talumisel. Bakalaureusetöö. Tallinn, 2007. (viidatud BGH Urteil vom 07.07.2000 V ZR 435/98 Entschädigungsanspruch bei Erneuerung von Telekommunikationsleitungen JurPC Web-Dok. 5/2001, Abs. 1 – 33 Erreichbar: <http://www.jurpc.de/>).

<sup>19</sup> Erinevatel andmetel puudub tehnovõrkude ja –rajatiste talumiskohustus kuni 600 000 isikut - MTÜ Talumiskohustusega Maaomanike Ühingu 11.08.2011 kiri Justiitsministeeriumile; Õiguskantsler on viidanud, et kinnistuid, mida talumiskohustus puudutab, on ca 130 00.

<sup>20</sup> RKPJKo nr 3-4-1-25-11. (viide 2). p 40.

<sup>21</sup> Enamikul juhtudel on tegemist PS § 32 lg-st 2 tuleneva kitsendusega, siiski on osadel juhtudel kitsendused sellise ulatusega, et neid on raske eristada PS § 32 lg-s 1 toodud omaniku nõusolekuta võõrandamisest. Materiaalse sundvõõrandamise teooriat on puudutanud ka õiguskantsler oma Justiitsministeeriumile saadetud kirjas „Kommentaariid Justiitsministeeriumi tehnovõrkude ja -rajatiste analüüsile“, 21.07.2011 nr 18-2/110822/1103082.

<sup>22</sup> Õiguskantsleri ettepanek nr 11 (viide 4)

<sup>23</sup> Õiguskantsleri ettepanek nr 11 (viide 4)

omandipõhiõiguse riivet taluv kinnistu omanik. Samuti on hetkel väljatöötavas ühendusvahendite õigusliku regulatsiooni korrastamise seaduse eelnõu kontseptsioonis<sup>24</sup> (edaspidi ÜVÕRKS) ja ka sellele eelnenud Justiitsministeeriumi koostatud tehnovõrkude analüüsis<sup>25</sup> arutletud võimaluse üle, et juba olemasolevate tehnovõrkude ja –rajatistega koormatud kinnistu omandamisel ei oleks uuel omanikul õigust talumistasule.

Eelnevast lähtudes võib öelda, et alates 17. aprillist 2012. aastast on Eesti õiguslikus keskkonnas uus olukord, mis tekitab palju küsimusi nii võrguettevõtjate kui ka kinnistuomanike jaoks. Puudub selgus millises ulatuses on õigus nõuda talumiskohustusest tulenevate piirangute hüvitamist ning millises vormis seda tegema peaks. Võrguettevõtjad nõuavad kiirendatud korras uue või ka ajutise regulatsiooni kehtestamist, et kõrvaldada õiguslik vaakum, samas kui Justiitsministeeriumi ja Riigikohtu hinnangul on piisav õiguslik regulatsioon talumistasude nõudmiseks olemas.

Bakalaureusetöö peamiseks eesmärgiks on otsida vastust küsimusele kuidas on maaomaniku ja avalikkuse huvid avalike võrguteenuste osutamisel optimaalsel määral kaitstud. Sellest küsimusest tekib kaks põhiprobleemi – esiteks mis on talumiskohustuse olemus, eesmärk ja eeldused, ning teiseks kuidas kompenseeritakse maaomanikule talumisest tulenevad piirangud.

Põhiprobleemid tingivad ka bakalaureusetöö struktuuri, mis on jaotatud kaheks peatükiks, millest esimene uurib lähemalt tehnovõrkude ja -rajatiste talumiskohustuse olemust, milline on selle eesmärk, eeldused ning õiguslik sisu. Teises peatükis analüüsitakse talumistasu suurust ja selle arvestamist, avaliku huvi mõju talumistasu suurusele, samuti seda, kas talumistasu nõudeõigus võiks olla seotud asjaoluga, et tehnorajatised koormasid kinnistut juba omandamise hetkel<sup>26</sup>, ning kas talumistasu maksmine peaks toimuma ühes osas, piirangu seadmisel, või perioodiliselt.

Hüpoteesiks on, et talumistasu suurus peaks sõltuma konkreetse tehnorajatise konkreetsetest mõjudest kinnistule ning tasu suuruse arvestamisel tuleks lähtuda põhimõttest, et tasu koosneb erinevatest osadest, mis vastavad olemuslikult kinnistuga seotud kuludele. Ühtlasi on hüpoteesiks see, et avalik huvi ei kaalu üles omandikitsendustest tulenevate kahjude

---

<sup>24</sup> Ühendusvahendite õigusliku regulatsiooni korrastamise seaduse eelnõu kontseptsioon, 6.01.2012. (kättesaadav arvutivõrgust [www.just.ee](http://www.just.ee)).

<sup>25</sup> V. Murumets, Tehnovõrgud. Analüüs, Justiitsministeerium, 2010.

<sup>26</sup> Sellist eristamise võimalust on käsitlenud Vaike Murumets (viide 26), samuti ÜVÕRKS (viide 25), õiguskantsler Justiitsministeeriumile saadetud kirjas „Kommentaariid Justiitsministeeriumi tehnovõrkude ja -rajatiste analüüsile“, 21.07.2011 nr 18-2/110822/1103082.

kompenseerimiseks mõeldud tasu piiramist.<sup>27</sup> Samuti, et olukord, kus tehnorajatised koormasid kinnistut juba selle omandamise hetkel, ei mängi mingit rolli talumistasu nõudeõiguse tekkimisel ega selle suuruse kujunemisel.

Kuna tehnovõrkude ja –rajatiste talumistasu on üks enim segadust tekitanud valdkond Eesti asjaõiguses, siis on käesoleva bakalaureusetöö koostamisel lähtutud põhiliselt Eesti õiguslikust keskkonnast ning ei ole olulisel määral kasutatud võrdlusi teiste riikidega. Seetõttu on kasutatud allikad valdavalt Eesti päritolu ning lisaks õiguslasele kirjandusele on tuginetud ka suurele valikule muudele allikatele, eelkõige ministeeriumite kirjavahetusele seoses ühendusvahendite õigusliku regulatsiooni korrastamise seaduse eelnõu väljatöötamisega ning õiguskantsleri ettepanekutele ja taotlustele. Töö koostamisel on kasutatud ka Eesti Riigikohtu ja Euroopa Inimõiguste Kohtu lahendeid ning erinevaid õigusakte. Võrdleva uurimuse tegemine teiste riikide praktikaga võiks olla magistritöö eesmärgiks.

---

<sup>27</sup> RKPJKo nr 3-4-1-25-11. (viide 2). p 40.

# 1. Talumiskohustus

## 1.1. Talumiskohustuse olemus

Tehnovõrkude ja -rajatiste talumiskohustus on seadusega sätestatud kinnistu omaniku kohustus lubada kinnistule püstitada ja sellest läbi viia liine, tehnovõrke ja –rajatise. Talumiskohustuse eesmärgiks on tagada kogu riiki kattev kommunikatsioonide võrk, mis on tänapäevase riigi ja ühiskonna toimimise üks alustalasi. Tegemist on omandipõhiõiguse riivega.

Omandipõhiõiguse ülesandeks on tagada põhiõiguse kandjale otsustusvabadus omandiõiguse ja omandiga sarnanevate varaliste õiguste valdkonnas ning võimaldada tal selle kaudu kujundada oma tegevust. Eraomand on vabas ühiskonnas erainitsiatiivi põhialus. RKPJK on sedastanud, et omandil on oluline tähtsus turumajandusele põhinevas ühiskonnas ning et omandi vaba valdamise, kasutamise ja käsutamise õigus ning omandi võrdne kaitstus tagab vaba turu (RKPJKo 30.04.2004, 3-4-1-3-04, p 24).<sup>28</sup>

Lisaks põhiseadusele kaitsevad omadit ka rahvusvahelised inimõiguste aktid. Omandipõhiõigus on sätestatud inimõiguste ülddeklaratsiooni<sup>29</sup> artiklis 17, Euroopa põhiõiguste harta<sup>30</sup> artiklis 17 ning ka Euroopa inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsiooni 1. lisaprotokollis<sup>31</sup> artiklis 1.

PS § 32 sätestab omandipõhiõiguse nn laia käsitluse. Vastavas paragrahvis kasutatakse mõisteid „omand“ ja „vara“ sünonüümidenä, mille all mõistetakse nii asju, kui ka rahaliselt hinnatavaid õigusi ja kohustusi. Esmalt kuulub § 32 kaitsealasse põhiõiguse kandjale kuuluv asi, st kehaline ese kui selline, seejärel ka asjaõiguslik omandiõigus, st omaniku täielik õiguslik võim asja üle, samuti ka asjaõiguslikud omandamisõigused, nagu nt õigus omandada loodusvili, samuti osadel juhtudel ka teatud liiki võlaõiguslikud nõudeõigused, lisaks ka vara kui terviku kaitse (avalik-õiguslike) piirangute vastu.<sup>32</sup>

PS § 32 kaitseb olemasolevat vara (sh nõudeid), mitte lootust või võimalust vara saada. Siiski tuleb omandipõhiõiguse kaitseala sisustamisel arvestada õiguspärase ootusega.<sup>33</sup> Ka Euroopa

<sup>28</sup> Ü. Madise, B. Aaviksoo jt. Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne, 3.tr, 2012. lk 389.

<sup>29</sup> The Universal Declaration of Human Rights, Paris, 10.12.1948.

<sup>30</sup> Charter of Fundamental Rights of the European Union. 2007/C 303/01.

<sup>31</sup> Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms, Rome 4.11.1950, Protocol. Paris, 20.03.1952.

<sup>32</sup> Ü. Madise jt (viide 28) – lk 389-394.

<sup>33</sup> Ü. Madise jt (viide 28) – lk 395. p 4.8.

Linimõiguste Kohus (edaspidi EIK) on leidnud, et Euroopa inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsiooni 1. lisaprotokollis artikli 1 mõttes võib omand olla kas olemasolev omand või vara, mille hulka võib ühtlasi lugeda ka sellised nõuded, mille realiseerumise osas on olemas vähemalt õiguspärane ootus.<sup>34</sup>

Tõenäoliselt võivad tehnorajatiste talumiskohustusega kinniasja omanikul jääda talumiskohustusest tulenevate piirangute tõttu realiseerimata mitmed kinnisasjaga seotud õigused, näiteks valduse või kasutusõiguse tasu eest üle andmine või asja ise kasutamine, samuti teatud juhtudel ka kasutusõigus võõrandamise näol. Selliste õiguste realiseerimise osas on kinniasja omanikul õigustatud ootus ning seega võib teatud juhtudel tekkida nõudeõigus ka saamata jäänud tulude hüvitamiseks. Näiteks kui metsamaad läbivad kõrgepingeliinid, mille tõttu on metsa kasvatamine ja sellest tuleneva tulu teenimine liinikaitsevööndis võimatu või osutub võimatuks kinniasja võõrandamine seda koormavate suurte piirangute tõttu.

Omand ja selle reguleerimise tähtsus ulatub kaugele väljapoole puhta õiguskorra sfääri, seetõttu ei tohi õigust kunagi käsitleda isoleeritult, vaid kui ühte vahendit, mida ühiskond kasutab selleks, et ellu viia ja kindlustada oma majanduslikke, sotsiaalseid ja kõlbelisi ideaale. Seetõttu on omand, täpsemalt öeldes eraomand, tänapäeva majandusliku korra põhialus. Sõltuvalt sellest kas eraomandit tunnustatakse, piiratakse või keelatakse, omandab riigi või rahva majanduskord täiesti erineva ilme. Sellest aga, kui kaugele laiendatakse eraomandit, selle tunnustamist ja õiguslikku kaitset, sõltuvad perspektiivis alati üksikisiku majandusliku tegevuse eeldused.<sup>35</sup>

Õiguskord, mis eraomandit jaatab, ei saa jätta tähelepanuta asjaolu, et omaniku huvid võivad minna vastuollu üldiste huvidega. Sellest tuleneb, et omaniku vabadus oma omandit kasutada ja realiseerida ei saa olla lõputu, et omandile on omased teatud kohustused, mis tulenevad ühiskonna vajaduste arvestamisest, samuti kaasinimeste õigustatud huvide austamisest. Nii järgneb kaasagesetes põhiseadustes omandigarantiile selle kohustuse sisu toonitamine. Näiteks Saksa Liitvabariigi põhiseaduse artiklis 14 on sätestatud, et omand tagatakse, selle sisu ja piirid seatakse seadusega. Omand kohustab. Selle kasutamine peab ühtlasi teenima üldist hüvangut.<sup>36</sup>

---

<sup>34</sup> EIKo Gratzinger and Gratsingerova v. The Czech Republic, 10.07.2002, p.69.

<sup>35</sup> K. H. Schwab. H. Pütting. Asjaõigus. Õpik. 23. ümbertöötatud väljaanne. Tallinn 1995. lk 102.

<sup>36</sup> Rein Tiivel. Asjaõigus. Loengud. 2. tr. Tallinn 2007.

Omand – eriti kinnisomand – on kaasajal seotud ulatuslike piirangutega.<sup>37</sup> On koguni leitud, et kinnisomandi seadusjärgsed piirangud on kohati omandanud niisuguse tähenduse ja kaalu, et maatüki omaniku enda tegutsemisvabadus jääb kitsendustele alla.<sup>38</sup>

P. Pärna on öelnud, et omaniku piiramine tema õiguste teostamisel on olnud pikaajaline ajalooline protsess, kusjuures tendents on omaniku õiguste kitsenemise suunas.<sup>39</sup>

Samas on R. Alexy arvanud, et riive modernset mõistet iseloomustab selle täielik piiratus. Loobutud on kõigist neljast klassikalise riive mõiste tunnusest (õigusakti vorm, võimule tuginev iseloom, finaalsus ja vahetus). Riive modernse mõistega seotud laiendused on vajalikud piisava põhiõigusliku kaitse kindlustamiseks. Riik on küll alati tegutsenud väga erinevatel viisidel, kuid tänapäeva kohta käib see eriti.<sup>40</sup>

Seega tuleks olla eriti tähelepanelik, hinnates riigi erinevate funktsioonide täitmist (ka läbi eraõiguslike isikute), ning hoolitseda selle eest, et kaitstaks piisavalt omandipõhiõigusi ja seeläbi ka ühiskonna turumajandusliku toimimise alustalasi.

Omandipõhiõiguse riive on PS §-s 32 sätestatud õigusliku positsiooni igasugune kitsendamine, omanikule varalise kaotuse põhjustamine.<sup>41</sup> Omandipõhiõiguse riived jagunevad kaheks: omandi omaniku nõusolekuta võõrandamiseks, mis tuleneb PS § 32 lg-st 1 ning muudeks omandikitsendusteks, mis tulenevad PS § 32 lg-st 2.<sup>42</sup>

Saksa õiguses jagatakse omandipõhiõiguse riived kolmeks: omandi kasutamise piirangud (omanik peab omandi realiseerimisel lähtuma kehtestatud seadustest, omand kohustab), sundvõõrandamine (omandist täielik ilmajäämine, mis peab tuginema seadusele) ning muud riived, mis ei ole omandi kasutamise piirangud ega ka sundvõõrandamine. Viimane on tekitanud palju segadust kohtutes, akadeemikutes ja ka õiguse üliõpilastes.<sup>43</sup>

Nii nagu Saksamaal on muude omandipõhiõiguse riivete temaatika tekitanud segadust, on ka Eestis vaidlusi selle üle kas tehnorajatiste talumiskohustus peaks liigituma muudeks omandikitsendusteks või sundvõõrandamiseks (ka sundvalduseks). Kuna tehnorajatised võivad olla väga erineva mõjuga ning mõju suurus võib olla tingitud ka kinnisasja eripärast,

---

<sup>37</sup> K. Kullerkupp. Tehnovõrkude ja –rajatiste regulatsioonist tulenevad kinnisomandi kitsendused. *Juridica* 2003, nr 5. lk 312.

<sup>38</sup> K. Kullerkupp. (viide 37). lk 312. alamärkus 34.

<sup>39</sup> Priidu Pärna. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn 2004. lk 139-140.

<sup>40</sup> R. Alexy. Põhiõigused Eesti põhiseaduses. *Juridica* eriväljaanne 2001. lk 68.

<sup>41</sup> Riigikohtu Üldkoogu otsus nr 3-3-1-69-09, 31.10.2011.

<sup>42</sup> RKPKJko nr 3-4-1-25-11. (viide 2). Samuti Ü. Madise jt (viide 34) – lk 396. p 5.

<sup>43</sup> N. Foster & S. Sule. *German Legal System and Laws*. 4th edition. Oxford 2010. p 265-266.

siis tuleks vastava hinnangu andmisel lähtuda konkreetsest situatsioonist ning tõenäoliselt on keeruline, kui mitte võimatu, luua hinnangu andmiseks universaalset regulatsiooni.

Süsteematiselt tõlgendades on PS § 32 lg 1 erinorm võrreldes § 32 lg-ga 2, st et lõiget 2 peaks kohaldama kõigi nende omandipõhiõiguse riivete puhul, mis ei ole omandi omaniku nõusolekuta võõrandamised. Riigikohus ei ole selles osas olnud päris järjekindel. EIK praktika eeskujul<sup>44</sup> on soovitatav liigitada omandi omaniku nõusolekuta võõrandamine PS § 32 lg 1 mõttes vormilisteks ja sisulisteks ehk majanduslikeks (või ka materiaalseteks). Vormilisele määratlusele vastavad mitmed seaduses ette nähtud omandipiirangud, eelkõige sundvõõrandamine, sundenampakkumine ja konfiskeerimine. Kui isikut ei ole omanikupositsioonist küll vormiliselt ilma jäetud, kuid talle jäänud õiguslik positsioon ei võimalda põhiõiguse adreassaadi tegevuse tagajärjel enam rahas mõõdetavat väärtust omava asja mõistlikku majanduslikku kasutamist, on samuti tegu omandi omaniku nõusolekuta võõrandamisega PS §32 lg 1 mõttes.<sup>45</sup>

Tegemist on materiaalse sundvõõrandamise teooriaga, kus omand jääb küll isikule alles, kuid määravaks saab see, kas omand teenib omaniku huve ja kas seda on võimalik eesmärgipäraselt kasutada või mitte. Sellisel juhul ei ole ainsaks määravaks kriteeriumiks sundvõõrandamine formaalses mõttes, mille puhul isik kaotab juriidiliselt omandi asjale.<sup>46</sup>

PS § 32 lg 2 sätestab omandi vaba valdamise, kasutamise ja käsutamise õiguse ning ühtlasi lihtsa seadusereservatsiooni, mis võimaldab seda õigust seaduse alusel piirata. Selliseid kitsendusi ei tohi kehtestada üldjuhul seadusest alamal seisva aktiga.<sup>47</sup> PS § 32 lõike 2 teine lause näeb ette omandiõiguse piiramiseks lihtsa seadusereservatsiooni, mis tähendab, et üldjuhul võib omandiõigust piirata mis tahes eesmärgil, mis ei ole põhiseadusega vastuolus.<sup>48</sup>

Põhiõiguste piirangute kehtestamisel saavad olla siduvad ainult sellised õigustloovad aktid, mida saab käsitleda seadusena põhiseaduse tähenduses ehk õigusaktid, mis on vastu võetud Riigikogu poolt või rahvahääletusel.<sup>49</sup>

See, et riiklik abinõu kujutab endast põhiõiguse riivet, ei tähenda veel sugugi, et see põhiõigust rikub. Põhiõiguse riive mõistet tuleb hoida rangelt lahus põhiõiguse rikkumise

---

<sup>44</sup> EIKo Sporrang and Lönnroth v. Sweden, 23.09.1982, 7151/75 p 63; Brumarescu v. Romania 28.10.1999, 28342/95, p 77.

<sup>45</sup> Ü. Madise jt (viide 28) – lk 396-397. p 5.-5.1.

<sup>46</sup> K. Ikkonen. Omandipõhiõigus ja selle piirid. Juridica, 2006, nr 1, lk 54-70.

<sup>47</sup> Ü. Madise jt (viide 28) – lk 401-402.

<sup>48</sup> RKPJKo nr 3-4-1-25-11. (viide 2). p. 37.

<sup>49</sup> K. Merusk, R. Narits. Eesti Konstitutsiooniõigusest. Tallinn 1998. lk 192.

mõistest. Põhiõiguse riive on põhiõiguse rikkumine ainult siis, kui see on formaalselt või materiaalselt põhiseadusvastane.<sup>50</sup> Lahtine on, kas ebarproportsionaalset omandikitsendust, mis ei ületa omandi omaniku nõusolekuta võõrandamise intensiivsuse läve, saab muuta proportsionaalseks ja põhiseaduspäraseks hüvitise maksmisega või tuleb selline omandikitsendus tunnistada igal juhul PS-iga vastuolus olevaks.<sup>51</sup>

Kuna nii seadusandja kui ka Riigikohus on näinud kõikide avalikes huvides ehitatud tehnorajatiste talumiskohustuse proportsionaalsuse tagamiseks ette hüvitise, siis tõusetub küsimus, et kas kõiki selliseid omandipõhiõiguse kitsendusi ei tuleks lugeda omandi omaniku nõusolekuta kitsendusteks materiaalses mõttes ning hüvitise maksmisel ka sellest lähtuda.

Omandi mõiste avab asjaõigusseaduse<sup>52</sup> § 68 lg 1, mis ütleb, et omand on isiku täielik võim asja üle ning et omanikul on õigus asja vallata, kasutada ja käsutada ning nõuda kõigilt teistelt isikutelt nende õiguste rikkumise vältimist ja rikkumise tagajärgede kõrvaldamist.

Omandit defineeritakse kui suurimat ja üldisimat õigust, mis isikul võib asja üle olla. Nii oli see ka varasemas rooma õiguses ja selliselt defineerivad omandit ka enamiku Euroopa riikide tsiviilkoodeksid, samuti Balti eraseadus ja 1940. aasta Eesti tsiviilseadustiku eelnõu. Asjaõigusseadus mõistab termini „omand“ all omandiõigust, mitte õiguse objekti (eset) – asja. Omand ja omandiõigus on sisult sünonüümid.<sup>53</sup>

Ka Saksa õiguses defineeritakse omandit kui absoluutset õigust. Omanikul on absoluutne võim tema omandis oleva asja üle kuni see on kooskõlas seaduste ja kolmandate isikute õigustega.<sup>54</sup>

Omandi sisuks on asja omaniku vabadus asja vallata, kasutada, tarvitada, sellest kasu saada, seda ka ära tarvitada või hävitada, ilma et talle oleks seatud mingeid majandusliku mõistlikkuse piire. Peale selle on tal õiguslik toimumisvabadus asja käsutamise kujul, näiteks võõrandamine või koormamine.<sup>55</sup> Omand on ulatuslik, kuid mitte piiramatu õigus. Saksa tsiviilseadustik viitab sellele, lisades omaniku asjaga oma tahtmist mööda toimumisele erandi: niivõrd, kui selle vastu ei seisa seadus või kolmandate isikute õigused. Sellel viitel on tõestamiskohustuse reguleeringuna positiivne tähendus. See, kes tugineb omandi piiramisele,

---

<sup>50</sup> R. Alexy. (viide 40). lk 70.

<sup>51</sup> Ü. Madise jt (viide 28). lk 401-402. p 7.

<sup>52</sup> Asjaõigusseadus. jõustunud 1.12.1993. RT I 1993, 39, 590; RT I, 23.04.2012, 2.

<sup>53</sup> P. Pärna. V. Kõve. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn. 1996. lk 124.

<sup>54</sup> R. Volhard, D Weber and W. Usinger. Real Property in Germany. 5th edition. p 1.

<sup>55</sup> K. H. Schwab. (viide 35). lk 104.

peab seda tõestama; omanikul ei ole tarvis tõestada, et tema tegutsemine jääb omandi piiridesse.<sup>56</sup>

Eelnevale tuginedes võib järeldada, et avalikes huvides tehnovõrkude ja –rajatiste ehitamisest ja kasutamisest tulenev talumiskohustus on oma olemuselt omandipõhiõiguse riive, mis võib sõltuvalt riive intensiivsusest kvalifitseeruda nii omandi omaniku nõusolekuta võõrandamiseks materiaalse sundvõõrandamise teooria mõttes (suure mõjuga tehnovõrgud, mis jätavad kinnisasja omanikule alles väga piiratud õiguse asja kasutada, käsutada ja vallata), kui ka omandikitsenduseks PS § 32 lg 2 mõttes (väiksema mõjuga tehnovõrgud, mis kinnisasja omaniku õigusi olulisel määral ei piira). Kuna riive intensiivsuse hindamine võib olla väga tugevalt sõltuv konkreetsest kinnistust ning sellel asuva tehnorajatise eripärast ja nende kahe koosmõjust, siis peaks talumiskohustuse kehtestamine ning selle eest ettenähtud tasu suuruse määramine lähtuma üksikjuhtumist, mitte universaalsest regulatsioonist, mis kehtib ühtemoodi kõikidel juhtudel.

## **1.2. Talumiskohustuse eesmärk ja sellega seotud õigussuhe**

Avalikes huvides püstitatud tehnovõrkude ja –rajatiste talumise kohustuse eesmärgiks on võimaldada riigil täita oma kohustust tagada kogu territooriumi kattev kommunikatsioonide võrk. Selle kohustuse täitmiseks võidakse kasutada erinevaid juriidilistest isikutest teenusepakkujaid, kes oma majandustegevuses kasutavad suurt hulka infrastruktuuriehitisi, mis paiknevad eraomandis olevatel kinnistutel ning mille kaudu vastavaid teenuseid osutatakse. Sellised teenuseosutajad võivad kuuluda nii riigile kui ka olla eraomanduses.

Talumiskohustus puudutab nelja osapoolt: riiki, kellel on kohustus tagada avaliku teenuse kättesaadavus; avaliku teenuse osutajat, kelle kaudu riik täidab oma avalik-õiguslikku ülesannet; üldsust, kelle huvides avalikku teenust osutatakse; ning kinnisasja omanikku, kelle omandipõhiõigust riivatakse avaliku teenuse osutamise eesmärgil. Põhiline probleemkoht on avaliku teenuse pakkuja, kelleks on üldiselt eraõiguslik juriidiline isik, ning kinnisasja omaniku, samuti eraõiguslik isik, vahelistes suhetes. Esimest soodustatakse teise arvel, eesmärgiga tagada avaliku teenuse osutamise võimalikkus.

Tegemist on põhiõiguste kolmikmõjuga ehk kehtivusega üksikisikute vahelistes suhetes. Kaudse kolmikmõju teooria konstrueerib põhiõiguste mõju eraõiguslikele suhetele. Tegemist on kolme õigussuhtega kolme osaleja vahel.<sup>57</sup>

---

<sup>56</sup> K. H. Schwab. (viide 35). lk 105.

Justiitsministeerium on põhiõiguste kolmikmõju teooriast lähtudes asunud seisukohale, et tegemist on mitte põhiõiguste kolmik-, vaid koguni nelikmõjuga, mille osalisteks on põhiõiguste kandjatena nii maaomanik, tehnovõrgu omanik kui ka tarbija. Põhiküsimuseks peetakse seda, millist tasu on õigus saada kinnisasja omanikul, kes peab taluma tehnovõrku, mille kaudu osutatakse avalikku teenust tarbijale.<sup>58</sup>

Lihtsustatult taandub küsimus talumiskohustuse ja selle eest tasu maksmise osas siiski võrguettevõtte ja kinnisasja omaniku vahelistele suhetele, kus ühel poolel on huvi tegeleda äritegevusega ning teisel poolel realiseerida oma omandiõigusi.

Üldise kommunikatsioonidega tagamise eesmärgi täitmiseks vajalike tehnorajatiste täpne määratlus on viimase 20 aasta jooksul muutunud. Õigupoolest algne, 1993. aastal jõustunud, asjaõigusseadus<sup>59</sup> ei eristanud selliseid tehnorajatisi, mis on vajalikud avalikes huvides, sellistest, mis seda ei ole. Samuti ei kasutatud terminit „tehnovõrgud- ja rajatised“ vaid „liinid“.

AÕS<sup>60</sup> § 158 lg-s 1 sätestati „liinide“ talumise kohustus, mille alusel pidi kinnisasja omanik lubama oma kinnisasjast läbi viia elektri-, gaasi-, side- ja muid liine maapinnal, maapõues ja õhuruumis, kui liini rajamine ei ole võimalik seda kinnisasja kasutamata või ülemääraste kulutusteta. Sama paragrahvi lg 2 ütlis, et teisele isikule kuuluval kinnisasjal asuvad liinirajatised ei ole kinnisasja olulised osad. Lõikes 3 nähti ette erand lg-s 1 kehtestatud talumiskohustusele juhul, kui liinirajatised ei võimalda kinnisasja otstarbekohast kasutamist. Lõikes 4 nähti ette kohustus kinnisasja omanikule liini ehitamise ja kasutamisega tekkiva kahju täielikuks hüvitamiseks. Lõikes 5 anti võimalus sätestada seadusega juhud, mil kohaldatakse sundvõõrandamist või muud erikorda.

Sellise regulatsiooni eeskujuks on olnud tõenäoliselt 1940. aasta Eesti Vabariigi tsiviilseadustiku eelnõu<sup>61</sup>, mille paragrahv 1015 ütlis: „Iga kinnisasjaomanik on kohustatud lubama oma kinnisasjast läbi viia gaasi-, elektri-, telefoni-, telegraafi- ja muid sarnaseid juhtmeid pinna all või õhuruumis sellest tekkiva kahju täieliku ja ettemakstava tasu eest juhul, kui juhe ei ole üldse läbiviidav selle kinnisasja kasutamisetä või muul teel suhteliselt

---

<sup>57</sup> Eesti Vabariigi põhiseaduse ekspertiisikomisjoni lõpparuanne. (kättesaadav arvutivõrgus <http://www.just.ee/10725>).

<sup>58</sup> V. Murumets. (viide 25). lk 28.

<sup>59</sup> Asjaõigusseadus. jõustunud 1.12.1993. RT I 1993, 39, 590.

<sup>60</sup> Asjaõigusseadus. (viide 59). algne redaktsioon.

<sup>61</sup> V. Murumets. (viide 25). viidatud: Eelnõu EV Riigivolikogu erikomisjoni 12. III 1940. a. redaktsioon. Tartu 1992.

ülemääraste kuludeta. Kuivõrd seadus ei määra teisiti, loetakse seesugused juhtmed selle ettevõtte päraldisteks, kelle huvides nad on seatud. Eelmised eeskirjad ei ole rakendatavad juhtudel, mil seadus näeb ette sundvõõrandamise või muu erikorra. Samuti ei ole nad rakendatavad vee juhtimisele.“

Liinide all mõeldi elektri-, gaasi- ja sideliine, mitte aga veejuhtmeid, sealhulgas kanalisatsioonitrasse, millele kohaldati erinormina AÕS § 164 sätteid. Liinidena ei vaadeldud ka teid, sealhulgas raudteid. Asjaõigusseadus tegi siin erandi ja ei lugenud selliseid liinirajatisi, mis on kinnisasjaga püsivalt ühendatud, maatüki olulisteks osadeks, mistõttu kadus vajadus luua liinipostide alla eraldi kinnistuid, mis kuuluksid liini omanikule. Liinirajatisi vaadeldakse vallasasjadena, õigemini ettevõtte päraldistena, kelle huvides need on rajatud.<sup>62</sup>

Seega AÕS § 158 sätestas PS § 32 lg-s 2 lubatud omandipõhiõiguse kitsenduse koos selle proportsionaalsuseks vajaliku kitsenduse täieliku hüvitamise nõudega. Eesti Vabariigi omandireformi aluste seadusest<sup>63</sup> (edaspidi ORAS) ja maareformi seadusest<sup>64</sup> (edaspidi MaaRS) tulenevalt oli ühtedeks olulisemateks omandireformi eesmärkideks luua eeldused turumajandusele üleminekuks ning luua tingimused maa efektiivseks kasutamiseks, mille üks osa on kahtlemata ka omandiõiguste efektiivne kaitse.

Efektiivsus on õiguse majandusliku analüüsi põhimõtete kohaselt saavutatav juhul, kui eelise saanud osapoolle varaliste hüvede kasv võimaldab hüvitada kahju, mis osapoolel, kelle õigusi piirati, tekkis teise poole eelistamise tõttu.<sup>65</sup>

Vastavalt 1. aprillil 1999.a. jõustunud asjaõigusseaduse, asjaõigusseaduse rakendamise seaduse, kinnistusraamatuseaduse ja täitemenetluse seadustiku, planeerimis- ja ehitusseaduse, riigilõivuseaduse, notari tasu seaduse ja Eesti Vabariigi pankrotiseaduse muutmise seaduse muutmise seadusele<sup>66</sup> viidi sisse muudatused AÕS-sse<sup>67</sup>, samuti asjaõigusseaduse rakendamise seadusesse<sup>68</sup> (edaspidi AÕSRS).

---

<sup>62</sup> P. Pärna. (viide 53). lk 124.

<sup>63</sup> Eesti Vabariigi omandireformi aluste seadus. jõustunud 20.06.2001. RT 1991, 21, 257. § 2.

<sup>64</sup> Maareformi seadus. jõustunud 1.11.1991. RT 1991, 34, 426. Üldsätted.

<sup>65</sup> S. Kaus. (viide 18). viidatud H. Eidenmüller. Effizienz als Rechtsprinzip. Tübingen, 1995, S 51.

<sup>66</sup> Asjaõigusseaduse, asjaõigusseaduse rakendamise seaduse, kinnistusraamatuseaduse ja täitemenetluse seadustiku, planeerimis- ja ehitusseaduse, riigilõivuseaduse, notari tasu seaduse ja Eesti Vabariigi pankrotiseaduse muutmise seaduse muutmise seadus. jõustunud 1.04.1999. RT I 1999, 27, 380.

<sup>67</sup> Asjaõigusseadus. redaktsioon jõustunud 1.04.1999. RT I 1993, 39, 590; RT I 1999, 27, 380.

<sup>68</sup> Asjaõigusseaduse rakendamise seadus. jõustunud 1.12.1993. RT I 1993, 72, 1021; RT I 1999, 27, 380.

Termini „liinid“ asemel võeti AÕS §-s 158 ja ka ASÕSRS-s kasutusele uus termin „tehnovõrgud ja –rajatised“, lühendatult ka tehnorajatised. Samas, võrreldes varem kehtinud sättega, ei täpsustatud uue termini sisu, ei antud legaaldefiniitsiooni.

Tehnovõrkude ja –rajatiste legaaldefiniitsiooni andis Riigikohus 23. mail 2002.a tehtud otsuses, öeldes, et tehnorajatise all tuleb üldmõistena silmas pidada eelkõige elektri- ja sideliine, gaasi-, soojus- ja veetrasse ja muid sarnaseid liine, trasse ja juhtmeid (tehnovõrgud), samuti nende teenindamiseks, remontimiseks ja käigushoidmiseks vajalikke abirajatisi nagu, alajaamad, mahutid jms (tehnorajatised kitsamas tähenduses). Lisaks pidas kolleegium rajatise tehnorajatiseks lugemisel oluliseks, et rajatis oleks ehitatud õiguslikul alusel ning oleks tehnorajatise tegelikult kasutatav, samas ei pea rajatis tingimata tehnorajatise kasutuses olema, kuid seda peab olema võimalik olemasoleval kujul sihtotstarbeliselt kasutada eelkõige teise kinnistu huvides. Kolleegiumi arvates ei saa tehnorajatiseks lugeda püsivalt kasutusest välja langenud või mitte kunagi kasutusel olnud rajatisi, mida oleks kunagi võinud tehnorajatistena kasutada.<sup>69</sup>

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse, asjaõigusseaduse, asjaõigusseaduse rakendamise seaduse, ehitusseaduse, planeerimisseaduse ja kinnisasja sundvõõrandamise seaduse muutmise seaduse<sup>70</sup> jõustumine 26. märtsil 2007.a. tõi kaasa tehnorajatiste eristamise avaliku huvi olemasolu alusel nende talumise ja ehitamise osas (sellisele eristamise võimalusele viitas ka Riigikohus oma otsuses nr 3-4-1-3-04) ning avalikes huvides püstitatud tehnovõrkude talumistasu arvestamise meetodika kehtestamise.

7. veebruaril 2007. aastal toimunud seaduse<sup>71</sup> eelnõu esimesel lugemisel Riigikogus ütles tollane majandus- ja kommunikatsiooniminister Edgar Savisaar, et seaduseelnõu eesmärk on luua selge ja vastuoludeta tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamist, talumist ja talumise eest tasumist puudutav regulatsioon, mis haakub üldise tsiviilõiguse kontekstiga. Avalikes huvides ehitatud tehnovõrkude puhul sätestab eelnõu talumiskohustuse, muude tehnovõrkude puhul reguleeritakse suhted eraõiguslike lepingute alusel. Tehnovõrkude talumise tasu suurus on reguleeritud ainult avalikes huvides püstitatud tehnovõrkude talumise eest, ülejäänud juhtudel on tasuküsimus saavutatav kokkuleppega. Kui tegemist on avalikes huvides ehitatava tehnovõrgu või -rajatisega, siis seatakse talumiskohustuse kehtestamiseks vastavate

<sup>69</sup> RKTsKo nr 3-2-1-67-02. 23.05.2002.

<sup>70</sup> Tsiviilseadustiku üldosa seaduse, asjaõigusseaduse, asjaõigusseaduse rakendamise seaduse, ehitusseaduse, planeerimisseaduse ja kinnisasja sundvõõrandamise seaduse muutmise seadus. jõustunud 26.03.2007. RT I 2007, 24, 128

<sup>71</sup> Tsiviilseadustiku üldosa seaduse, asjaõigusseaduse.. (viide 70).

tehnovõrkude omanike kasuks sundvaldus, see tähendab, et võetakse vastu haldusakt, milles näidatakse ära tehnovõrkude talumiskohustus.<sup>72</sup>

Avalikes huvides püstitatud tehnorajatiste talumise ja ehitamise reguleerimiseks täiendati AÕS-st §-ga 158<sup>1</sup>, mille 1. lõikes anti legaldefiniitsioon tehnorajatistele, mida loetakse püstitatuks avalikes huvide. Nendeks on sellised tehnorajatised, mille kaudu osutatakse avalikku teenust ja mis kuuluvad isikule, kellele laieneb elektroonilise side seaduse<sup>73</sup> § 72 lg-s 1, elektrituruseaduse<sup>74</sup> § 65 lg-s 1 ja § 66 lg-s 1, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse<sup>75</sup> § 7 lg-s 1 ja maagaasiseaduse<sup>76</sup> § 18 lg-s 2 sätestatud kohustus või kes on vastavas piirkonnas tegutsev võrguettevõtja kaugkütteseaduse<sup>77</sup> tähenduses. Ühtlasi sätestati, et sama lõike alusel tekib talumiskohustus kinnisasja sundvõõrandamise seaduses sätestatud korras sundvalduse seadmisega.

Seega on avalikes huvides ehitatud tehnovõrkude ja –rajatiste talumise eesmärgiks võimaldada riigil täita oma kohustust tagada kogu territooriumi kattev kommunikatsioonide võrk läbi vastava talumiskohustuse regulatsiooni loomise, millega määratakse kindlaks need tehnorajatised, mida loetakse avalikes huvides ehitatuks ning tingimused millal ja kuidas on kinnisasjas omanik kohustatud selliseid tehnorajatisi taluma. Selleks, et mõista talumiskohustuse eesmärki ja sellega kaasnevat õigusi ning kohustusi on oluline vaadelda seadusandja tahet erinevatel perioodidel kehtinud regulatsioonide kehtestamisel ning hinnata neid omandipõhiõiguse kaitsmise kontekstis. Hoolimata sellest, et seadusandja tahe võib ajas muutuda, on piirangut talumatel kinnisasjade omanikel õiguspärane ootus omandipõhiõiguste kaitsele ja omandiõiguste realiseerimisele ning järsud muutused selliste õiguste piiramise suunas on ülemäära kahjustavad.

### **1.3. Talumiskohustuse eeldused**

Selleks, et selgitada välja milliste tehnorajatiste talumine on avalikes huvides ning milliseid tehnorajatisi peab kinnisasja omanik avalikes huvides taluma, tuleb uurida asjaõigusseaduses ning asjaõigusseaduse rakendamise seaduses sätestatud. Nagu juba varem viidatud, siis alates 26. märtsist 2007 on avalikes huvides vajalike tehnovõrkude ja –rajatiste täpne legaldefiniitsioon antud AÕS §-is 158<sup>1</sup>, mille 1. lõike esimene lause ütleb, et kinnisasja

<sup>72</sup> X RIIKIKOGU STENOGRAMM. IX ISTUNGJÄRK. 7. veebruar 2007. kell 13:00. (kättesaadav ka arvutivõrgus <http://www.riigikogu.ee/>).

<sup>73</sup> Elektroonilise side seadus. jõustunud 01.01.2005. RT I, 07.11.2012, 3.

<sup>74</sup> Elektrituruseadus. jõustunud 01.07.2003. RT I 2003, 25, 153.

<sup>75</sup> Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seadus. jõustunud 22.03.1999. RT I 1999, 25, 363.

<sup>76</sup> Maagaasiseadus. jõustunud 01.07.2003. RT I 2003, 21, 128.

<sup>77</sup> Kaugkütteseadus. Jõustunud 01.07.2003. RT I 2003, 25, 154.

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.

Lause teine pool viitab sellele, et täidetud peavad olema kaks eeldust, esiteks peab tehnorajatis olema avalikes huvides ning lisaks sellele ei tohi olla (seadusandja on kasutanud sõna „puudub“) muud tehniliselt või majanduslikult otstarbekamat võimalust sellise tehnorajatise ehitamiseks või arendamiseks.

Siin tuleks vaadelda terminit „avalik huvi“. Õigusleksikon avab termini „avalik huvi“ kui üldise huvi, mis hõlmab mingi inimkoosluse ühist, üksikisiku huvist üldisemat huvi, samas võib avalik huvi olla ka õiguslikult määratud riigi tahe.<sup>78</sup>

Kalle Meruski kohaselt on avalikud huvid riigi kui kogukonna liikmete huvid ehk kõige üldisemal kujul kogukonna liikmete erahuvide teatud summa.<sup>79</sup>

Sellise käsitlusega ei nõustu Kadriann Ikkonen, kelle arvates on selline seisukoht vastuolus avaliku huvi jagamatuse põhimõttega, mis annab üldisele huvile (avalikule huvile) erilise kvaliteedi ning seetõttu peab üldiste huvide määratlemisel alati arvestama üldise huvi jagamatuse põhimõttega.<sup>80</sup>

Avalik huvi on suunatud avaliku hüve loomisele või säilitamisele, seega on avalik hüve avaliku huvi esemeks. Avalikuks hüveks võib olla näiteks majanduse õitseng vms. Tuleb leppida asjaoluga, et mõisted „avalik“ ja „avalik huvi“ on olemuselt määratlemata õigusmõisted.<sup>81</sup>

Tuleb asuda toetama Kadriann Ikkoneni seisukohta selles osas, et avaliku huvi määratlemine üksikisikute huvide summana ei ole tõenäoliselt kohane. Tehnorajatiste talumiskohustuse ja selle eest kinnisasja omanikele makstava tasu kontekstis on oluline vaadelda millise avaliku hüve loomisele selline kohustus on suunatud. Ei saa eitada, et erinevate võrguteenuste kättesaadavus, mida ilma eraomanikele kuuluvate kinnisasjade kasutamiseteta poleks võimalik tagada, on kindlasti selline väärtus, mida võib pidada avalikuks hüveks. Avaliku võrguteenuse

---

<sup>78</sup> Küllike Maurer. Õigusleksikon, Tallinn 2000.

<sup>79</sup> K. Merusk. Avalik-õiguslik juriidiline isik avaliku halduse organisatsioonis. *Juridica* 1996. nr 4. lk 174.

<sup>80</sup> K. Ikkonen. Avalik huvi kui määratlemata õigusmõiste. *Juridica* 2005. nr 3. lk 195.

<sup>81</sup> K. Ikkonen. (viide 80). lk 187; 195.

osutamiseks kasutatavad tehnorajatised moodustavad ühtse terviku, mis on oma olemuselt jagamatu ehk seda terviksüsteemi ja sellest saadavat hüve ei ole võimalik kasutajate vahel laiali jaotada või ära jagada, ja selle hüve väärtus ei sõltu otseselt selle kasutajate hulgast. Seevastu talumiskohustuse eest ettenähtud hüvitise piiramisel ei ole jagamatut iseloomu, vaid see on suunatud ainult iga üksiku tarbija kokkuhoiule kinnisasja omaniku arvel.

AÕS § 158<sup>1</sup> lg 1 teine lause täpsustab milliseid tehnovõrke või –rajatisi loetakse avalikes huvides ehitatuks. Seaduse säte ütleb, et tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kellele laieneb elektroonilise side seaduse § 72 lõikes 1, elektrituruseaduse § 65 lõikes 1 ja § 66 lõikes 1, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse § 7 lõikes 1 ja maagaasiseaduse § 18 lõikes 2 sätestatud kohustus või kes on vastavas piirkonnas tegutsev võrguettevõtja kaugkütteseaduse tähenduses.

Ka siin annab seadusandja kaks eeldust, mis peavad olema täidetud selleks, et tehnorajatis kvalifitseeruks AÕS-e mõttes „avalikes huvides vajalikuks tehnovõrguks või –rajatiseks“. Esiteks peab sellise tehnorajatisi kaudu osutama avalikku teenust ning see peab kuuluma teatud kindlale isikute ringile.

Tuleks vaadelda, mida mõeldakse termini „avalik teenus“ all. Justiitsministeeriumi õigusloome korralduse talituse tõlkepõhine terminibaas ESTERM selgitab, et termin „avalik teenus“ on avaliku halduse asutuse poolt osutatav teenus, kaup, info, hüve, ning et avaliku teenuse osutamise kohustuse võib ametiasutus panna teenust pakkuvale üksusele (lennundus-, raudtee- ja maanteveo ettevõtjad, energiatootjad jne) üleriigiliselt või piirkondlikult.<sup>82</sup>

Black's Law Dictionary avab termini „avalik teenus“ kui üldise heaolu või kasu eesmärgil, riigi poolt osutatav või soodustatav teenus.<sup>83</sup>

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi välja antud „Avalike teenuste korraldamise roheline raamat“ ütleb, et avalikku teenust defineeritakse kõige üldisemalt kui avalike ülesannete täitmisel üldistes huvides osutatavat teenust, mis on suunatud avalike hüvede pakkumisele, avaliku ülesandega kaasneva kohustuse täitmisele või põhiõiguste, -vabaduste ja

---

<sup>82</sup> Eesti Õiguskeele Keskuse tõlkepõhine terminibaas ESTERM (kätte saadav ka arvutivõrgust <http://mt.legaltext.ee/esterm/>).

<sup>83</sup> B. A. Garner. Black's Law Dictionary. 2004 West, a Thomson business.

huvide kaitsele. Seega võib avalik teenus olla nii maksude kogumine, personaalne isikuteenus nagu sotsiaalnõustamine või lapsehoid, või mõni järelevalvetoiming.<sup>84</sup>

Riigikontroll on märkinud, et avalikud teenused on võimalik põhimõtteliselt jaotada kahte suurde rühma, esiteks soodustavate haldusaktide andmine (näiteks toetuse määramine) ning õiguste kasutamiseks (näiteks valimistel hääletamine, enda kohta info ja avaliku info pärimine) ja kohustuste täitmiseks (näiteks maksude deklareerimine) keskkonna loomine, ning teiseks nii-öelda ehtsad avalikud teenused (näiteks jäätmekäitlus, vee- ja energiavarustus, ühistransport, arstiabi).<sup>85</sup>

Kuna avalike teenuste ring on väga lai ning kõikide selliste teenuste osutamiseks ei ole põhjendatud kinnisasjade omanikele tehnorajatiste talumiskohustuse kehtestamine, siis on AÕS-s täpsustatud isikute ringi, kellele sellised tehnorajatised kuuluma peavad, mida kinnisasja omanik avalikes huvides taluma peab. Samuti on täpsustatud milliseid teenuseid, milliste tehnorajatiste kaudu osutades need avalikes huvides tehnorajatisteks liigituvad.

Esiteks on sellisteks isikuteks need, kellele laieneb elektroonilise side seaduse § 72 lõikes 1 sätestatud kohustus osutada universaalteenust, milleks on Euroopa Liidu õigusega kindlaks määratud tehnilistele ja kvaliteedinõuetele vastav teenuste kogum, mis tagatakse seda soovivale lõppkasutajale elektroonilise side seaduse 7. peatükis sätestatud ulatuses ja kindlaks määratud kvaliteediga, sõltumata lõppkasutaja asukohast, ühesugusena ning taskukohase hinnaga. Universaalteenuseks loeb seadusandja ühenduse sidevõrguga fikseeritud asukohas, mis võimaldab telefoniteenust; taksofoniteenust või muud avaliku juurdepääsuga sideteenust, mis võimaldab kõnet; ning kõikehõlmavat üldkasutatavat elektroonilise numbriinfokataloogi ja numbriinfoteenistuse kättesaadavaks tegemist. Universaalteenuse osutamiseks peab olema isikul sõlmitud riigiga universaalteenuse leping. Elektroonilise side võrk on ülekandesüsteem koos selle tööks vajalike lülitusseadmete ning muude tugisüsteemidega, mis võimaldab signaalide edastamist ja suunamist kaabli kaudu, samuti raadio, optiliste või muude elektromagnetiliste vahenditega. Muu hulgas on elektroonilise side võrkudeks, sõltumata nende kaudu edastatava informatsiooni iseloomust, satelliitvõrk, telefonivõrk, andmesidevõrk,

---

<sup>84</sup> Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium. Avalike teenuste korraldamise roheline raamat. 2012. lk 3. (kätte saadav ka arvutivõrgust [https://www.osale.ee/konsultatsioonid/files/consult/224\\_Avalike\\_teenuste\\_korraldamise\\_roheline\\_raamat.pdf](https://www.osale.ee/konsultatsioonid/files/consult/224_Avalike_teenuste_korraldamise_roheline_raamat.pdf)).

<sup>85</sup> Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium. (viide 84). lk 3.

mobiiltelefonivõrk, ringhäälinguvõrk, kaabellevivõrk ja elektrikaablisüsteem, kui seda kasutatakse signaalide edastamiseks või suunamiseks.<sup>86</sup>

Avaliku teenuse osutajaks tehnoarajatiste talumise mõttes on ka sellised isikud kellele laieneb elektrituruseaduse § 65 lõikes 1 ja § 66 lõikes 1 sätestatud kohustus osutada võrguteenust tarbijale, tootjale, liinivaldajale või teisele võrguettevõtjale või arendada võrku oma teeninduspiirkonnas viisil, mis tagab võimaluse järjepidevalt osutada õigusakti ja tegevusloa tingimuste kohast võrguteenust võrguga ühendatud tarbijatele, tootjatele, liinivaldajatele ja teistele võrguettevõtjatele, arvestades nende põhjendatud vajadusi, ning ühendada võrguga oma teeninduspiirkonnas asuva turuosalise nõuetekohane elektripaigaldis. Võrguteenuse osutamiseks loetakse nõuetekohase elektripaigaldise võrguga ühendamist liitumispunktis, asjakohase taotluse alusel tarbimis- või tootmistingimuste muutmist, elektrienergia edastamist liitumispunktini või liitumispunktist, nõuetekohase mõõteseadme paigaldamist edastatud elektrienergia koguste kindlaksmääramiseks, mõõteandmete kogumist ja töötlemist ning eelnevate teenustega otseselt seotud lisateenuste osutamist. Võrk on elektripaigaldis või selle osa, mis on ette nähtud elektrienergia edastamiseks tarbija või tootja liitumispunktini.<sup>87</sup> Liitumispunktiks on turuosalise elektripaigaldise täpselt määratletud ühenduskoht võrguga.<sup>88</sup>

Samuti on avaliku teenuse osutajaks tehnoarajatiste regulatsiooni mõttes ka vee-ettevõtja kellele laieneb ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse § 7 lk-s 1 sätestatud kohustus varustada kliendi kinnistu veevärki ühisveevärgi kaudu veega või korraldada kliendi kinnistu kanalisatsioonist reo-, sademe- ja drenaaživee ning muu pinnase- ja pinnavee ärajuhtimist ja puhastamist. Selline vee-ettevõtja ja tema tegevuspiirkond kehtestatakse kohaliku omavalitsuse otsusega. Ühisveevärk ja -kanalisatsioon on ehitiste ja seadmete süsteem, mille kaudu toimub kinnistute veega varustamine või reovee ärajuhtimine ning mis on vee-ettevõtja hallatav või teenindab vähemalt 50 elanikku. Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonina käsitatakse ühisveevärki või ühiskanalisatsiooni eraldi või mõlemat üheskoos.<sup>89</sup> Sademete-, drenaaživee ning muu pinnase- ja pinnavee ärajuhtimise ehitisi ja seadmeid loetakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni süsteemi kuuluvaiks, kui kohalik omavalitsus ei ole teisiti otsustanud.<sup>90</sup>

<sup>86</sup> Elektroonilise side seadus (viide 73). § 2 lg 1 p 8.

<sup>87</sup> Elektrituruseadus (viide 74). § 3 lg 1 p 29.

<sup>88</sup> Elektrituruseadus (viide 74). § 3 lg 1 p 15.

<sup>89</sup> Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus. (viide 75). § 3 lg 1.

<sup>90</sup> Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus. (viide 75). § 3 lg 2.

Ühisveevärk ja -kanalisatsioon võib olla avalik-õigusliku või eraõigusliku isiku omandis ning sellele kohaldatakse asjaõigusseaduse §-s 158 sätestatud.<sup>91</sup>

Autori arvates jääb siin seadusandja mõte arusaamatuks, kuna AÕS § 158 käsitab tehnovõrke ja –rajatise, mis on vajalikud teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks ning ühtlasi koormatava kinnisasja omaniku õigust nõuda teise kinnisasja omanikult kinnisasja koormamist realservituudiga, mille täpsem sisu, tehnovõrgu või -rajatise asukoht, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Nimetatud AÕS-e säte ei reguleeri avalikes huvides vajalike tehnovõrkude ja rajatiste talumiskohustust. Ka Rein Tiivel on leidnud, et AÕS § 158 puhul ei ole seadusandja silmas pidanud mitte niivõrd avalikke, kuivõrd koormatava kinnisasja naaberkinnisasja omaniku eraõiguslikke huve.<sup>92</sup>

Ühtlasi loetakse avaliku teenuse osutajaks, kelle tehnorajatise on vaja avalikes huvides taluda, ka võrguettevõtja kellele laieneb maagaasiseaduse § 18 lõikes 2 sätestatud kohustus võrgu tehniliste võimaluste piires liita võrguga kõik võrguettevõtja võrgupiirkonnas asuvad vastava taotluse esitanud isikud, kui sellega ei seata ohtu varasemate liitujate varustuskindlust. Maagaasiseadus loeb võrguks gaasitorustikke ja nendega seotud ehitiste kohtkindlalt ehitatud talituslikku kogumit, mis on vajalik gaasi ülekandeks ja jaotamiseks, kusjuures võrku kuuluvaiks ei loeta tarbijapaigaldisi ega seadmeid.<sup>93</sup> Tarbijapaigaldis on ühel või mitmel kinnistul, ehitistes või ühtse majandusüksuse moodustavas funktsionaalselt seotud ehitiste kompleksis ja nende teenindamiseks vajalikul maal omavahel ühendatud gaasitorustike talituslik kogum tarbija varustamiseks gaasiga.<sup>94</sup> Seega avalikes huvides on ainult võrguettevõtjale kuuluvad gaasi ülekandeks ja jaotamiseks vajalikud tehnorajatised.

Lisaks eelnevatele isikutele on avaliku teenuse osutaja tehnorajatiste regulatsiooni mõttes ka võrguettevõtja kaugkütteseaduse tähenduses, kelleks on ettevõtja, kes kasutab võrku soojuse jaotamiseks.<sup>95</sup> Kuna kaugküte on soojuse tootmine ja võrgu kaudu jaotamine tarbijate varustamiseks soojusega kaugküttesüsteemi kaudu ning võrguettevõtjaks on see, kes kasutab võrku soojuse jaotamiseks, siis võiks järeldada, et avalikes huvides on ainult jaotamiseks mõeldud tehnorajatised, mitte tehnorajatised, mis on vajalikud soojuse tootmiseks. Võrguks peetakse seaduses torustike, seadmete, abiseadmete ja nendega seotud ehitiste kohtkindlalt ehitatud talituslikku kogumit või selle osa, mis on vajalik soojuse jaotamiseks, kusjuures

<sup>91</sup> Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seaduse. (viide 75). § 3 lg 3.

<sup>92</sup> R. Tiivel. (viide 36). lk 494.

<sup>93</sup> Maagaasiseadus. (viide 76). § 2 lg 1.

<sup>94</sup> Maagaasiseadus. (viide 76). § 2 lg 3.

<sup>95</sup> Kaugkütteseadus (viide 77). § 2 lg 1 p 10.

võrguks ei loeta tarbijapaigaldisi. Tarbijapaigaldis on kinnistul, ehitises või ühtse majandusüksuse moodustavas funktsionaalselt seotud ehitiste kompleksis ja nende teenindamiseks vajalikul maal ehitatud omavahel ühendatud soojatorustike ja abiseadmete võrguga ühendatud või ühendatav talituslik kogum tarbija varustamiseks soojusega. Seega võib järeldada, et avalikes huvides on ainult soojuse jaotamiseks mõeldud tehnorajatised, mitte tootmiseks vajalikud tehnorajatised või tarbijapaigaldised (isegi kui need kuuluvad samale isikule).

AÕS § 158<sup>1</sup> lg 1 teine lause ütleb, et kui universaalteenuse osutamise leping lõpeb, siis ei lõpe talumiskohustus juhul, kui vastava tehnorajatisse kaudu kõikidele isikutele pakutavat teenust üldistel alustel edasi osutatakse. Sellest võib järeldada, et tehnorajatisete talumiskohustuse mõttes ei ole vastavates eriseadustest sätestatud universaalteenuse osutamise lepingu kohustuslikkus eelduseks avalikes huvides ehitatud tehnovõrgu või –rajatisse talumisel. Oluline on, et tehnorajatisist kasutatakse edasi avaliku teenuse osutamiseks.

AÕS § 158<sup>1</sup> lg 1 kolmas lause ütleb, et avalikes huvides vajaliku tehnovõrgu või –rajatisse talumiskohustus tekib kinnisasja sundvõõrandamise seaduses<sup>96</sup> (edaspidi KASVS) sätestatud korras sundvalduse seadmisega. Sundvalduse seadmist tehnovõrkude ja –rajatisse talumiskohustesse kehtestamiseks reguleerib KASVS 8<sup>1</sup>. peatükk. Sundvalduse seadmise otsustab organ kelle pädevuses on kehtestada planeering, millega kavandatakse vastavate tehnovõrkude või -rajatisse rajamine, juhul kui detailplaneeringu koostamise kohustus puudub, seab sundvalduse kohalik omavalitsus üldplaneeringu alusel koostatud projekteerimistingimuste alusel.<sup>97</sup>

Õiguskantsler on asunud seisukohale, et mitte kõiki AÕS § 158<sup>1</sup> lõikes 1 loetletud avalikku teenust pakkuvatele isikutele kuuluvaid ehitisi ei saa pidada avalikes huvides vajalikeks tehnovõrkudeks või -rajatisteks, ning seega vajab küsimus, milliseid süsteemiga seotud ehitisi siiski saab pidada avalikes huvides vajalikeks tehnovõrkudeks või -rajatisteks, täiendavat piiritlemist. Eelnevale lisaks märgib õiguskantsler, et avalikes huvides vajalike tehnovõrkude ja -rajatisse piiritlemisega seonduvad täiendavalt ka küsimused tehnovõrkude ja -rajatisse kaitsevöönditest (ja neile sisult ja mõjult sarnastest piiranguvöönditest), nendega kaasnevatest

---

<sup>96</sup> Kinnisasja sundvõõrandamise seadus. jõustunud 31.03.1995. RT I 1995, 30, 380; RT I, 14.02.2013, 4.

<sup>97</sup> Kinnisasja sundvõõrandamise seadus. (viide 96). § 46<sup>1</sup> lg 3.

kinnisomandi kitsendustest ning kõnealuste kitsenduste eest võimalikust saadavast hüvitisest.<sup>98</sup> Autor nõustub sellise käsitlusega.

AÕS § 158<sup>1</sup> lg 2 sätestab, et lõikes 1 nimetatud 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.

Rein Tiiveli arvates jääb selgusetuks, millise mõõdupuuga kavatsetakse mõõta ja kõrvutada koormatava kinnisasja omaniku ja teise kinnisasja omaniku kitsendusi ning tehnovõrgust kasu saavate isikute huvide suurust. Seaduseelnõu seletuskirjas on vaid märgitud, et säte ülemääraste kulutuste kohta annab omanikule aluse vastuväiteks.<sup>99</sup>

Tuleb asuda toetama Rein Tiiveli seisukohta selles osas, et vastav seadusesäte ning selle eesmärk on raskesti mõistetav ja keeruline on ettekujutada sellist kaalumisprotsessi. Samas kui seadusandja soov on anda omanikule alus vastuväiteks, siis tuleks seda seaduses selgelt väljendada. Kaudselt on sellist seisukohta väljendanud ka Riigikohus.<sup>100</sup>

Eeldusi talumiskohustuse tekkimiseks täiendatakse asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §-s 15<sup>2</sup> mille 2. lõige sätestab, et kinnisasja omanik on kohustatud taluma ka tehnovõrku või -rajatist, mille suhtes ei ole AÕS § 158<sup>1</sup> sätestatud talumiskohustust, kuid mis kuulub samas AÕS-e paragrahvis nimetatud võrguettevõtjale ja on püstitatud omaniku nõusolekul enne 1999. aasta 1. aprilli ning seda tehnovõrku või -rajatist kasutatakse eesmärgipäraselt ja avalikes huvides. Rein Tiiveli arvates jääb see regulatsioon osalt arusaamatuks (omaniku enne 1.aprilli 1999 antud nõusoleksu sisu, vorm ja kehtivus õigusjärglaste suhtes) ning talle tundub, et selles on avalike huvide taha peidetud ka tehnorajatiste omaniku ärihuvid.<sup>101</sup>

Ka siin nõustub autor Rein Tiiveliga selles, et regulatsiooni on raske mõista. Kui omaniku enne 1999. aasta 1. aprilli antud nõusoleku tõendamine võiks olla tehnorajatise omaniku ülesanne ning seda on võimalik teha, siis sellise nõusoleku kehtimine võõrandamise või pärandamise korral on küsitav, juhul kui see ei ole kantud kinnistusraamatusse. Samuti

---

<sup>98</sup> Õiguskantsleri kiri „Kommentaariid Justiitsministeeriumi tehnovõrkude ja -rajatiste analüüsile“. 21.07.2011 nr 18-2/110822/1103082.

<sup>99</sup> R. Tiivel (viide 36). lk 496.

<sup>100</sup> RKPJKo nr 3-4-1-25-11 (viide 2). p 48.

<sup>101</sup> R. Tiivel (viide 36). lk 493. alamärkus 92.

laiendab säte liialt tehnorajatiste ringi, mida tuleb avalikes huvides taluda, ja jätab selgusetuks seadusandja eesmärgi.

Uue regulatsiooni väljatöötamisel on Justiitsministeerium leidnud, et ühendusvahendi seadusjärgse talumise kohustuse kehtestamine peab toimuma ühesugustel alustel sõltumata sellest, kas ühendusvahend on vajalik ühe kinnisasja ühendamiseks võrguga või kogu võrgu toimimise huvides.<sup>102</sup>

Eelnevale tuginedes võib asuda seisukohale, et tehnorajatiste talumiskohustus puudutab nelja osapoolt, kuid taandub lõppastmes tehnovõrgu omaniku ja kinnisasja omaniku vahelistele suhetele. Talumiskohustuse tekkimise eelduseks on see, et tehnorajatis kuuluks AÕS § 158<sup>1</sup> lg 1 loetletud võrguettevõtjale (tehnorajatiste ring ning sellega kaasnev piiranguala on vajalik täpsemalt piiritleda), sellist võrku kasutatakse eesmärgipäraselt ja avalikes huvides, puudub muu tehniliselt ja majanduslikult võimalik lahendus sellise tehnovõrgu rajamiseks ning tehnorajatis talumine ei tekita kinnisasja omanikule oluliselt suuremat kahju kui on avalikkuse saadav kasu ja puudub võimalus ehitada tehnorajatis selliselt, et mõne teise kinnisasja omanik ei satu samaväärsesse või halvemasse olukorda.

Talumiskohustuse püsimise eelduseks on kohustusest tulenevate piirangute piisav hüvitamine kinnisasja omanikule, mis tagaks proportsionaalsuse eesmärgi täitmise.

---

<sup>102</sup> ÜVÕRKS. (viide 24). lk 8.

## 2. Talumistasu suurus, selle arvestamine ja maksmine

### 2.1. Talumistasu üldine taust

Algne 1993. aastal jõustunud AÕS<sup>103</sup> § 158 lg 4 nägi ette kohustuse liini ehitamise ja kasutamise tekkiva kahju täielikuks ja eelnevaks hüvitamiseks. Täieliku hüvitamise nõue kehtis põhimõtteliselt kuni 31. detsembrini 2002. aastal. Alates 1. aprillist 1999 täpsustati seda nõuet AÕSRS<sup>104</sup> §-ga 15<sup>4</sup>, millega sätestati tehnorajatise omaniku vabastus tasu maksmisest kümneks aastaks ning piiritleti pärast seda perioodi nõutav tasu kohaliku tavalise suurusega. Alates 2003. aasta 1. jaanuarist piirati oluliselt tasu suurust, kehtestades AÕSRS<sup>105</sup> § 15<sup>4</sup> lg-ga 1 regulatsioon tasu arvestamise kohta, mis ütles, et tasu suurus võrdub tehnorajatise kaitsevööndi pindalale vastava maamaksuga, mis korrutatakse läbi maa sihtotstarbe koefitsiendiga ning et tasu maksmise perioodi, korra ja maa sihtotstarbe koefitsiendid kehtestab Vabariigi Valitsus.

Teadaolevalt sellist Vabariigi Valitsuse määrust vastu ei võetud, samuti võiks olla ka küsitav, kas määrus on põhiõiguse riive proportsionaalsuse tagamiseks mõeldud talumistasu suuruse kindlaksmääramiseks kohane õigusakt. Põhiseaduse § 32 lg 2 ütleb, et piirangud kehtestab seadus (tõenäoliselt ka piirangud tasule).

Kaasaegses õiguskorras kasutatakse üldiselt kahte tüüpi määrusi, mis oma mahu alusel on kas *intra legem* või *praeter legem* määrused. Esimesi antakse kehtiva seaduse rakendamiseks ning teised on sellised määrused, kus sisaldub uus õigus.<sup>106</sup> Kuna antud juhul oleks tegemist *praeter legem* määrusega ning põhiseadus näeb ette valdkonna reguleerimise vaid seadusega, siis oleks selline määrus õigustühine.

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse, asjaõigusseaduse, asjaõigusseaduse rakendamise seaduse, ehitusseaduse, planeerimisseaduse ja kinnisasja sundvõõrandamise seaduse muutmise seaduse<sup>107</sup> jõustumine 26. märtsil 2007.a. tõi kaasa lisaks teistele muudatustele AÕS-s ja AÕSRS-s ka avalikes huvides püstitatud tehnovõrkude talumistasu arvestamise meetoodika kehtestamise seaduse tasandil, erinevalt varasemast kohustusest kehtestada see Vabariigi Valitsuse määrusega.

<sup>103</sup> Asjaõigusseadus. jõustunud 1.12.1993. RT I 1993, 39, 590.

<sup>104</sup> Asjaõigusseaduse rakendamise seadus. RT I 1993, 72, 1021; RT I 1999, 27, 380.

<sup>105</sup> Asjaõigusseaduse rakendamise seadus. RT I 1993, 72, 1021; RT I 2002, 99, 579.

<sup>106</sup> R. Narits. Õiguse Entsüklopeedia. Tallinn. 2004. lk 79.

<sup>107</sup> Tsiviilseadustiku üldosa seaduse, asjaõigusseaduse, asjaõigusseaduse rakendamise seaduse, ehitusseaduse, planeerimisseaduse ja kinnisasja sundvõõrandamise seaduse muutmise seadus. jõustunud 26.03.2007. RT I 2007, 24, 128.

Muudatusega täiendati AÕS-st §-ga 158<sup>2</sup>, milles sätestati kinnisasja omaniku õigus nõuda tasu avalikes huvides püstitatud tehnorajatise eest ning ühtlasi täpne regulatsioon selle tasu nõudmiseks.

AÕSRS §-ga 15<sup>4</sup> sätestati tasu avalikes huvides püstitatud tehnorajatiste talumise eest, juhul kui tehnorajatise omaniku ja kinnisasja omaniku vahel ei olnud kehtivat lepingut tasu suuruse kohta. Tasu suuruseks oli tehnorajatise kaitsevööndile vastava maa üheprotsendilise maksustamishinna arvulise näitaja ning sama paragrahvi 3. või 4. lõigus sätestatud koefitsiendi korrutis. Maa puhul oli see koefitsient 0,05-0,75 (seega 0,05-0,75% maa maksustamishinnast), hoones paikneva tehnorajatise puhul oli koefitsient 10, kui hoone osa kasutamise võimalus puudus täielikult, ning 5, kui hoone osa kasutamise võimalus puudus osaliselt. Samas ütleb maamaksuseaduse<sup>108</sup> § 5 lg 1, et maamaksumäär on 0,1 kuni 2,5 protsenti maa maksustamishinnast aastas ning maksumäära kehtestab kohaliku omavalitsuse volikogu.

Seega oli juba AÕSRS talumistasu suuruse kehtestanud sättesse sisse kirjutatud, et avalikes huvides püstitatud tehnorajatiste talumistasu oli paljudel juhtudel väiksem, kui sellelt maalt makstav maamaks ja kinnisasja omaniku kulud maalt, mille kasutamine võis olla oluliselt piiratud, olid suuremad kui saadav talumistasu. Kaudselt jäeti tehnorajatiste talumiskohustuse proportsionaalsuse tagamiseks mõeldud tasu tegelik proportsionaalsus talumisest tulenevate piirangute suhtes kohaliku omavalitsuse volikogu mõjutada, kes võis maamaksumäära tõstmise või langetamisega muuta talumistasu kas rohkem või vähem vastavaks kitsendusest tulenevatele piirangutele.

Eelnevale tuginedes võib väita, et antud perioodil kehtiv tehnorajatiste talumise regulatsioon ei olnud PS §-ga 32 vastuolus mitte ainult R. Tiiveli poolt viidatud<sup>109</sup> AÕS § 158 lg 4 osas, vaid ka osas, kus regulatsioon ei näinud ette avalikes huvides püstitatud tehnorajatiste talumise eest omandipõhiõiguse piirangule vastavat proportsionaalset talumistasu PS § 11 mõttes.

Sellist vastuolu märkas ka õiguskantsler Indrek Teder, kes tegi 15. juulil 2010. aastal Riigikogule ettepaneku viia asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> lg 1 ja 158<sup>2</sup> lg 1 ning asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15<sup>2</sup> lõiked 1-2 koostoimes asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §-ga 15<sup>4</sup> põhiseadusega kooskõlla. Oma ettepaneku punktis 69 jõudis õiguskantsler seisukohale, et

<sup>108</sup> Maamaksuseadu. jõustunud 1.07.1993. RT I 1993, 24, 428; RT I, 22.12.2012, 3.

<sup>109</sup> R. Tiivel (viide 36). lk 494

AÕS § 158<sup>1</sup> lg 1 ja § 158<sup>2</sup> lg 1 ning AÕSRS § 15<sup>2</sup> lõiked 1-2 koostoimes AÕSRS §-ga 15<sup>4</sup> on osas, milles tehnovõrkude ja -rajatiste talumise eest makstavad tasud ei kompenseeri kinnisasja omanikele piisavas ulatuses talumiskohustusest tulenevaid omandipõhiõiguse kitsendusi, vastuolus PS §-s 32 sätestatud omandipõhiõigusega koostoimes PS §-st 11 tuleneva proportsionaalsuse põhimõttega. Kuigi avalikes huvides vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste talumiskohustuse kehtestamine on õigustatav avalikust huvist lähtuva legitiimse eesmärgiga tagada kõigile tarbijatele universaalteenuste kättesaadavus, ei ole kõnealust talumiskohustust ette nägev regulatsioon taotletava eesmärgi suhtes mõõdukas, kuna see koormab tehnovõrku või -rajatist taluma kohustatud kinnisasjaomanikke rohkem, kui see on üldsuse huviga põhjendatav.<sup>110</sup>

Rohkem kui aasta hiljem, 11. oktoobril 2011. aastal, esines õiguskantsler Indrek Teder Riigikogu ees ettekandega järelevalve teostamisest õigustloovate aktide põhiseaduslikkuse ja seaduslikkuse, põhiõiguste ja vabaduste järgimise üle ning õiguskantsleri tegevusest ennetusasutusena, milles avaldas arvamust, et Riigikogu ei täida talle antud funktsiooni olla olulistes asjades otsustaja. Õiguskantsler juhtis tähelepanu sellele, et hoolimata sellest, et Riigikogu nõustus temaga selles osas, et tehnovõrkude ja -rajatiste talumise eest ettenähtud tasu on liiga väike ja põhiseadusega vastuolus, ei astunud siiski samme vastuolu kõrvaldamiseks. Ühtlasi arvas Õiguskantsler, et üks aasta peaks olema piisav aeg ka kõige keerukama õigusliku probleemi lahendamiseks ning on vale, et omandipõhiõiguse kaitseprobleemidele seadusandja piisavalt tähelepanu ei pööra.<sup>111</sup>

Kuna Riigikogu ei viinud regulatsiooni põhiseadusega vastavusse esitas õiguskantsler 23. detsembril 2011. aastal taotluse Riigikohtule tunnistada AÕS § 158<sup>1</sup> lg 1 ning AÕSRS § 15<sup>2</sup> lõiked 1-2 koostoimes AÕSRS § 15<sup>4</sup> lõigetega 2–4 kehtetuks osas, milles need ei näe avalikes huvides vajalike tehnovõrkude või -rajatiste talumise kohustuse eest kinnisasja omanikule ette piisavat tasu. Õigusselguse eesmärgil palus Õiguskantsler Riigikohtul tunnistada kehtetuks ka AÕS § 158<sup>2</sup> lg 1 esimene lause osas, milles see teeb viite AÕSRS §-s 15<sup>4</sup> sätestatud tasu suurusele.<sup>112</sup>

Mitte väga üllatuslikult jõudis Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegium oma 17. aprillil 2012. aastal tehtud otsuses nr 3-4-1-25-11 seisukohale, et AÕSRS § 15<sup>4</sup> lõiked 2-4 ja

---

<sup>110</sup> Õiguskantsleri ettepanek nr 11. (viide 4).

<sup>111</sup> XII RIIGIKOGU STENOGRAMM. II ISTUNGJÄRK. 11. oktoober 2011 (kätte saadav ka arvutivõrgus <http://www.riigikogu.ee/>).

<sup>112</sup> Õiguskantsleri taotlus nr 7. (viide 10).

AÕS § 158<sup>2</sup> lõike 1 esimese lause osa „asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §-s 15<sup>4</sup> kehtestatud suurus“ on PS § 32 lõike 2 teise lausega vastuolus ja tuleb kehtetuks tunnistada, kuna need ei näe avalikes huvides vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste talumise kohustuse eest kinnisasja omanikule ette mõistlikku hüvitist.<sup>113</sup>

Kohtuotsus jõustus samast päevast hoolimata Õiguskantsleri taotlusest lükata otsuse jõustumine edasi poole aasta võrra. Kolleegium leidis, et otsuse jõustumise edasilükkamine ei ole põhjendatud, kuna juhul kui seadusandja ei võtaks selle aja jooksul vastu uut regulatsiooni oleks olukord sama, kui koheselt jõustunud otsuse korral. Kolleegium leidis, et otsuse jõustumisel ei ole õiguskorras sätteid, mille alusel tasu suurust arvutada. Tasu nõudmise alused jäävad aga alles – AÕS § 158<sup>2</sup> lõiked 2-7 ja AÕSRS § 15<sup>4</sup> lõige 1. See tähendab, et kinnisasja omanikel on õigus nõuda tehnovõrkude ja -rajatiste omanikelt hüvitist talumiskohustuse eest ja saada seeläbi oma põhiõiguse piiramise eest kohast hüvitist.

Autori hinnangul on õiguskorras lisaks hüvitise nõudmise alustele olemas ka hulk põhimõtteid, mille põhjal on võimalik tasu suurust tuletada ning vastavalt tehnorajatise omanikuga kokkuleppele jõuda.

## **2.2. Talumistasu osad ja suuruse arvestamise alused**

Kehtivas regulatsioonis ei ole enam sätteid, mis kehtestaksid avalikes huvides püstitatud tehnorajatiste talumise eest kinnisasja omanikule maksatava tasu suuruse. Tasu nõudmise alused on aga endiselt alles. Muus osas on eelmine AÕS-e ja AÕSRS-e regulatsioon muutumata. Hoolimata talumistasude regulatsiooni puudumisest on RKPJK oma otsuses<sup>114</sup> kajastanud mitmeid seisukohti, millest võiks põhiseaduspärase talumistasu arvestamisel lähtuda.

Riigikohus leiab, et tegemist on igal juhul omandiõiguse ebaproportsionaalse piiranguga, kui maa sihtotstarbeline kasutamine on võimatu ning piirangu eest saadav hüvitis on isegi väiksem kui maamaks.<sup>115</sup>

Ühtlasi oleks kolleegiumi hinnangul piirang üldjuhul ebaproportsionaalne ka siis, kui talumiskohustuse eest makstav tasu piirduks koormatud kinnisasja osa eest tasuda tuleva maamaksuga ja kui omanik saaks kinnisasja osaliselt kasutada vaatamata piirangutele. Kolleegium võrdleb talumiskohustusega kinnistut olukorraga, kui omanik annab oma maa

<sup>113</sup> RKPJKo nr 3-4-1-25-11. (viide 2).

<sup>114</sup> RKPJKo nr 3-4-1-25-11. (viide 2).

<sup>115</sup> RKPJKo nr 3-4-1-25-11. (viide 2). p 43.

kellegi teise kasutusse – teisel isikul on õigus maad mingil viisil kasutada ja omanik ise loobub täielikult või osaliselt enda võimalusest sel ajal maad kasutada.<sup>116</sup> Autori arvates viitab selline võrdlus tasu osas rendi- või üüri suhtega sarnase tasu võimalikkusele.

Kolleegium on seisukohal, et piirang tuleb kinnisasja omanikule igaljuhul hüvitada, kuigi see võib üldise huvi tõttu olla väiksem, kui oleks piirangu täies ulatuses hüvitamine. Seejuures tuleb arvestada tehnovõrgu või -rajatise tegelikku mõju kinnisasjale.<sup>117</sup>

Seega tuginedes RKPJK hinnangule peab talumistasu olema igal juhul suurem kui kitsenduste mõju all oleva maa eest tasutav maamaks. Ühtlasi peab talumistasu katma ka muud kitsendustest tulenevad omandiõiguse realiseerimise piirangud. Näiteks võib olla võimatu kinniasja kasutamine või selle valduse ja kasutusõiguse tasu eest ära andmine või ka selle võõrandamine tavapärase hinna eest. Samas on Riigikohus asunud seisukohale, et talumistasu ei pea avalikku huvi arvestades katma piirangut täies ulatuses. Sellise seisukohaga nõustub autor teoreetiliselt, kuid käsitleb seda küsimust lähemalt järgmises alapeatükis.

Justiitsministeerium on asunud seisukohale, et sõltumata talumiskohustuse tekkimise alusest tuleb selle eest makstava tasu osas eristada kahte osa – esiteks hüvitis omandi kitsendamise eest ja teiseks asja kasutamisega seotud kulude jagamine.<sup>118</sup>

Justiitsministeerium leiab, et põhiseaduspärase regulatsiooni saavutamiseks on vaja leida ühendusvahendite talumise kohustusest tuleneva kinnisomandi kitsenduse ruumiline ja sisuline ulatus.<sup>119</sup>

Ka autor on nõus sellise käsitlusega ning on seisukohal, et talumistasu suuruse leidmisel on vajalik lähtuda piirangutest tuleneva tegeliku mõjuga, nii kitsenduse ruumilise kui ka sisulise ulatuse tähenduses. Võib esineda olukordi, kus kitsenduse ruumiline ulatus ulatub kaugemale tehnorajatise kaitsevööndi ulatusest ning seega on sisuline mõju kinnisasjale märksa suurem.

Kohtuotsusest võib välja lugeda põhimõtteid, millest võiks uue regulatsiooni kehtestamisel lähtuda seadusandja ning mida on võimalik aluseks võtta ka kinnisasja omanikul tehnorajatiste talumise hüvitamiseks mõeldud tasu nõudmisel.

---

<sup>116</sup> RKPJKo nr 3-4-1-25-11. (viide 2). p 46.

<sup>117</sup> RKPJKo nr 3-4-1-25-11. (viide 2). p 50.

<sup>118</sup> Justiitsministeeriumi kiri E.Maiväli-le 29.05.2012.a. nr 10-4/1473, samuti ka vastus võrguettevõtjate ühispoordumisele 16.11.2012.a. nr 8-1/9297.

<sup>119</sup> ÜVÖRKS. (viide 24). lk 5. p 18.

Nii ütleb kolleegium, et nagu seadusandja on liigitanud kinnisasjad sihtotstarbe järgi, on võimalik ka tehnovõrkude osad ja tehnorajatised liigitada, arvestades nendega tavapäraselt kaasnevaid faktilisi ja õiguslikke piiranguid olenevalt maa sihtotstarbest. Selliselt on võimalik välja töötada hüvitise suuruse leidmiseks meetod, mis lähtub koormatise tegelikust mõjust kinnisasjale.<sup>120</sup>

Samuti tuleks silmas pidada, et kui üldjuhul mõjutab üht tüüpi tehnovõrgu või -rajatise objekt üht tüüpi kinnistut üht moodi, siis erandlikel asjaoludel võib mõju olla ulatuslikum. Sellisel juhul ei tohiks välistada kinnisasja omaniku õigust nõuda ühtse meetodi alusel arvestatud tasust suuremat tasu.<sup>121</sup>

Autor leiab, et tõenäoliselt on võimalik seadusandjal välja töötada kõiki tehnorajatiste tulumisest tulenevaid erinevaid mõjusi arvestav regulatsioon, mis oleks talumistasude maksmisel üldreegliks, kuid kindlasti peaks olema väljendatud selgelt kinnisasja omaniku õigust nõuda suuremat tasu, kui asjaolud on erandlikud ning ei mahu üldise regulatsiooni alla. Põhiseadusega kooskõlas oleva üldise regulatsiooni väljatöötamine tagaks tõenäoliselt paremini kinnisasjade omanike õigusi tasu saamisel, kuna võib eeldada, et suurem osa maaomanikest ei ole valmis asuma kulukatesse ja aeganõudvatesse läbirääkimistesse võrguettevõtjatega.

### **2.3. Avalik huvi ja selle mõju talumistasule**

Tehnorajatiste talumiskohustus on omandipõhiõiguse riive, mille proportsionaalsuse tagamiseks on vajalik ette näha selle eest makstav piisav tasu.

Riigikohus ütles oma otsuses, et talumistasu võib olla (mitte peab olema) üldise huvi tõttu väiksem kui piirangu täies ulatuses hüvitamine.<sup>122</sup> Seega tuleb rõhutada, et Riigikohus ei ole tasu vähendamist seadnud eesmärgiks, vaid lihtsalt möönnud sellise võimaluse olemasolu juhul kui selle tulemusena saab üldsus universaalteenuseid mõistliku hinnaga.

Üldjuhul on õiglaseks hüvitiseks vara harilik väärtus ehk turuhind. Siiski võib erandlikel asjaoludel hüvitise suurus olla väiksem. Samas peab hüvitis olema „õiglane“ kõiki asjaolusid arvestades.<sup>123</sup>

---

<sup>120</sup> RKPJKo nr 3-4-1-25-11. (viide 2). p 47.

<sup>121</sup> RKPJKo nr 3-4-1-25-11. (viide 2). p 48.

<sup>122</sup> RKPJKo nr 3-4-1-25-11. (viide 2). p 50.

<sup>123</sup> T. Annus. Riigiõigus. Tallinn 2006. lk 347.

Seisukohta, et makstav kompensatsioon võib olla väiksem, kui turuväärtuse hüvitamine, on väljendanud ka EIK oma otsuses asjas „James jt vs Ühendkuningriigid“, öeldes, et Euroopa inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsiooni 1. lisaprotokolli 1. artiklist tulenev avalikes huvides omandi kitsendamine ilma selle väärtusele vastava tasu maksmiseta, oleks üldjuhul ebaproportsionaalne ja seda ei saaks lugeda õigustatuks, kuigi see ei garanteeri õigust piirangu täielikule hüvitamisele igas olukorras. Avaliku huvi tõttu võib turuväärtusele vastavast tasust madalamat tasu maksta juhul kui eesmärgiks on majanduslikud reformid või suurema sotsiaalse õigluse saavutamine.<sup>124</sup>

Avalikes huvides ehitatud tehnovõrkude ja –rajatiste talumise eest makstava tasu piiramine peaks seega tagama universaalteenuse mõistliku hinna ning selle läbi soodustama suuremat sotsiaalset õiglust. Siin tekib autori hinnangul aga kaks probleemi, esiteks ei ole teadaolevalt siiani tehtud ühtegi reaalsete andmetega sisustatud arvestust selle kohta kui palju ja kas üldse talumistasude piiramine universaalteenuse hinda mõjutab, ning kui mõjutab, siis millises ulatuses, ja kas selline kunstlikult alla viidud univeersaalteenuse hind tagab ka reaalselt suurema sotsiaalse õigluse. Ei tohi ära unustada, et talumiskohustus puudutab väga suurt hulka kinnisasjade omanikke (erinevatel andmetel isegi kuni 600 tuhandet isikut).

Seega peab tehnorajatiste talumistasu suurusele hinnangut andes lähtuma tegelikest andmetest ja reaalse elu situatsioonidest. Omandipõhiõiguse kaitse ei tohiks olla pelgalt õigusteoreetiline konstruktsioon, vaid see peaks ka päriselt kaitsma omanikku.

Selleks, et paremini mõista millises ulatuses mõjutab võrguteenuse lõpphinda ja sotsiaalset õiglust tehnorajatiste talumise täies ulatuses hüvitamine, on vaja lähemalt vaadelda võrguteenuse hinnastruktuuri ning selle põhjal leida reaalne mõju. Kuna vastavaid arvutusi ei ole tehtud või need ei ole avalikult kättesaadavad, siis tuleb autoril lähtuda erinevatest arvamusalaldustest ning teha arvestused nende andmete põhjal, mida on võimalik avalikest allikatest saada.

Riigikogu õiguskomisjoni esimees Ken-Marti Vaher ütles 22. septembril 2010. aastal Riigikogu istungjärgul esinedes, et piisavate arvaandmete puudumise tõttu on ennatlik rääkida võimalikust hinnatõusust. Ühtlasi tõi ta välja, et näiteks AS Eleringi esindaja hinnangul ei tooks ka 10 kordne talumistasude tõus kaasa mitte mingit muudatust elektri hinnas.<sup>125</sup>

---

<sup>124</sup> EIKo James and Others v. The United Kingdom. 21.02.1986. p 54.

<sup>125</sup> XI RIIGIKOGU STENOGRAMM. VIII ISTUNGJÄRK. 22. september 2010. (kätte saadav arvutivõrgus <http://www.riigikogu.ee/>).

Samas on AS Eesti Energia oma vastuses tehnovõrkude analüüsile juhtinud tähelepanu, et ainuüksi talumistasu maamaksuga võrdsustamisel tõusevad võrgutasud ligikaudu 5% ning et täiendav hüvitis tõstab võrgutasusid veel rohkem.<sup>126</sup>

Konkurentsiamet on andnud Õiguskantslerile teada, et neil ei ole maamaksu kompenseerimisest tuleneva elektrienergia võimaliku hinnatõusu kohta hinnangu andmiseks vajalikke andmeid. Sellest olenemata märkis amet, et kui tasu suurendada näiteks 10 korda, siis võiks suureneda AS Eesti Energia näitel võrgutariif umbes 3,9%.<sup>127</sup>

Eelnevast nähtub, et tehnorajatiste talumistasu tõstmise mõju võrguteenuste hinnale ei ole seadusandjale üheselt teada ning hinnangud kõiguvad suures ulatuses. Autori arvates ei ole võimalik teha kaalutletud otsust ning luua uut ja põhiseaduspärast talumistasude regulatsiooni puhtalt teoreetilistele aruteludele tuginedes. Seega tuleb vaadelda reaalseid andmeid, mida on võimalik avalikest allikatest saada.

Autori päringule tehnorajatiste talumistasu osakaalu suuruse kohta elektrienergia ülekandetasudes vastas Konkurentsiamet, et AS Eleringi puhul on tehnorajatiste talumistasu osakaal tegevuskuludes väike, mistõttu seda komponenti eraldi ei ole välja toodud. Samas AS Elektrilevi (endine AS Eesti Energia jaotusvõrk) puhul moodustab tehnorajatiste talumise tasu kogukuludest 0,026%.<sup>128</sup>

Seega võib AS Elektrilevi näite puhul väita, et talumistasude tõstmine 10 korda tõstaks võrguteenuse osutamise kulusi ca 0,234% ning talumistasude tõstmine 100 korda tõstaks võrguteenuse osutamise kulusi ca 2,574%.

Lisaks eelnevale tõi Konkurentsiamet oma vastuses välja ka võrguettevõtja põhjendatud tulukuse ehk ärikasumi määra<sup>129</sup>, milleks on AS Elektrilevi puhul 21% ning AS Eleringi puhul 36% võrguteenuse hinnast. Konkurentsiamet märgib, et põhjendatud tulukuse kaudu kaetakse kapitali kaasamise intressikulud. Kuna võrguteenus on väga kapitalimahukas, siis on nende kulude osakaal kogukuludest üsna suur.<sup>130</sup> Soovituslik võrguettevõtete kapitalistruktuur on 50% võõrkapitali ning 50% omakapitali.<sup>131</sup>

---

<sup>126</sup> Eesti Energia AS. Vastus Justiitsministeeriumi tehnovõrkude analüüsile. 17. mai 2011.a nr JV-JUH-TUR/3475.

<sup>127</sup> Õiguskantsleri taotlus nr 7. (viide 10).

<sup>128</sup> Lisa 1. Konkurentsiameti vastus E. Maiväli avaliku teabe nõudele.

<sup>129</sup> Konkurentsiamet. Elektrienergia võrgutasude arvutamise ühtne meetodika. Tallinn 2012. lk 5.

<sup>130</sup> Lisa 1. (viide 128).

<sup>131</sup> Konkurentsiamet. (viide 129). lk 15.

Eelneva valguses võib tekkida küsimus, et kui avaliku võrguteenuse osutamiseks kaasatakse erakapitali ning sellele nähakse ette põhjendatud tulukuse määr, mille arvestamisel võetakse aluseks rahaturu intressitasemed, riigi risk ja ettevõtte risk<sup>132</sup> ehk turuhind, siis jääb autorile arusaamatuks miks kinnistute kaasamisel läbi tehnorajatiste talumise ei peaks samuti lähtuma turuväärtusele vastavast talumistasust.

Sama seisukohta on väljendanud ka Õiguskantsler, öeldes, et tehnorajatiste talumise eest makstaval tasul ei ole otsest seost võrguteenuse lõpphinnaga, kuna võrguettevõtja kasum ei ole muutumatu suurus, ning et turumajanduse olukorras ei ole kohane teha võrguettevõttele sellist soodustust maaomaniku arvel.<sup>133</sup>

Kui kaaluda võimalikku hinnatõusu EIK poolt välja toodud suurema sotsiaalse õigluse saavutamise eesmärgi valguses, siis jääb autor arvamusele, et kui ühel pool on mõneprotsendine hinnatõus universaalteenuseid kasutavatele isikutele, kelleks on ka kinnisasjade omanikud, ning teisel pool omandipõhiõiguse proportsionaalsuse tagamiseks vajaliku piirangule vastava hüvitise maksmine, siis tuleks kindlasti eelistada piirangu hüvitamist.

Lisaks eelnevale peaks avalik huvi olema suunatud ka üldise õiglase korra ja põhiseaduse printsiipidele vastava seadusandluse tagamisele, mille üheks osaks on kindlasti ka kinniasja omanike õigustatud ootus tehnorajatiste ehitamise ja kasutamise talumisest tulenevate piirangute täielikule hüvitamisele, mida nägi AÕS ette kuni 2002. aasta lõpuni.

#### **2.4. Talumistasu suurust mõjutavad muud asjaolud**

Justiitsministeerium on tehnovõrkude analüüsis ja ÜVÕRKS-is asunud seisukohale, et kui kinnisasi omandati omandireformi käigus koos tehnorajatistega, siis talumiskohustuse kompenseerimiseks ettenähtud hüvitise saamise õigus peaks olema ainult algsel omandajal – omandireformi õigustatud subjektile, ja seda MaaRS § 13 alusel, kui osaliselt mittetagastatud maa, mitte aga praegusel omanikul, juhul kui kinnisasi on vahepeal võõrandatud.

Õiguskantsleri analüüsi<sup>134</sup> esemeks olnud olukorra kirjeldusest järeltas Justiitsministeerium, et tehnovõrkude puhul, mis „saadi kaasa“ koos maaga selle erastamisel või tagastamisel, võib

---

<sup>132</sup> Konkurentsiamet. (viide 129). lk 15.

<sup>133</sup> XI RIIGIKOGU STENOGRAMM. (viide 125).

<sup>134</sup> Õiguskantsleri taotlus nr 7. (viide 10).

osaline või täielik maamaksuvabastus tõepoolest olla piisav hüvitis, sest isik omandas maa koos kitsendusi põhjustavate objektidega.<sup>135</sup>

Sellele seisukohale on oponeerinud Keskkonnaministeerium, leides, et ei ole õige eristada tehnovõrkusid, mis olid erastataval või tagastataval maal enne selle erastamist või tagastamist ning uusi tehnovõrkusid, seda just tasu maksmise aspektist. Tegemist on küll maa omandamisega koos nimetatud objektidega, kuid nagu ka analüüsis endas märgitakse, on tegemist formaalselt maa omandi üleandmisega, sest omand maale lõpetati õigusvastaselt ning maale vahepealsel ajal rajatud tehnovõrkude osas ei ole maa omanikul olnud õigust kaasa rääkida. Keskkonnaministeeriumi hinnangul tuleb kaaluda, kas praeguste maakasutajate huvid kaaluvad üles endiste maa omanike õiguste järjepidevuse tagamise ning sellest lähtuvalt otsustada, kas tasust ilmajätmine oleks maaomanike huvide kaitsmise jaoks õiglane meede. Seega tuleks lähtutada tehnovõrkude puhul eelkõige maa tagastamise õigustatud subjekti õiguste järjepidevuse tagamise printsiibist ning tundub olevat liigselt maaomanike huve kahjustav, kui tasu tee või tehnorajatise talumise eest ei makstaks.<sup>136</sup>

Õiguskantsler pidas oma vastuses ÜVÕRKS-ile sellist arutluskäiku õigeaks, mille kohaselt võiks neile isikutele, kes omandasid maa selle erastamisel või tagastamisel koos juba olemasolevate tehnovõrkude või -rajatistega, kinnisasja kitsenduste eest võimaldatav hüvitis olla mõnevõrra erinev võrreldes neile isikutele makstavast hüvitisest, kelle kinnisasjale rajatakse alles pärast selle omandamist sundvalduse seadmise teel n-ö uued tehnovõrgud või -rajatised.<sup>137</sup>

Ühtlasi tõstatab õiguskantsler probleemi, kuidas lahendada võimaliku maamaksukohustuse jagamise ja/või hüvitise maksmise küsimused olukorras, kus kinnisasja praeguse omaniku seisukohalt vaadatuna on küll tegemist nii öelda uue, alles rajatava tehnovõrgu või -rajatisega, kuid kõnealuse kinnisasja edasisel võõrandamisel võiks leida, et järgmise omaniku seisukohalt on tegemist juba kinnisasjaga „kaasa saadud” kitsendusega. Seejuures peab õiguskantsler tõenäoliseks, et ulatuslikumad kinnisasja kitsendused (nt kui on tegemist kilomeetrite ulatuses metsamaad läbiva kõrgepingeliiniga) mõjutavad ka kinnisasja müügihinda, st kinnisasja omandaja tasub juba ostes kõnealuse kinnisasja eest madalama

---

<sup>135</sup> V. Murumets. (viide 25). lk 39.

<sup>136</sup> Keskkonnaministeeriumi vastus tehnovõrkude analüüsi kohta. 17.06.2011 nr 1-6.1/1099-3 p 4.

<sup>137</sup> Õiguskantsleri kiri „Kommentaariid Justiitsministeeriumi tehnovõrkude ja -rajatiste analüüsile“. (viide 98). lk 8.

hinna kui see, mida küsitaks sama kinnisasja eest, kui see ei oleks talumiskohustusega koormatud.<sup>138</sup>

Autor ei nõustu Justiitsministeeriumi ja Õiguskantsleri seisukohtadega selles, et kinnistu omandamisel „kaasa saadud“ tehnovõrkude ja -rajatiste eest ei oleks vajalik ette näha kompensatsioon talumise eest, vaid piisab maamaksu osalisest või täielikust hüvitamisest. Sellist seisukohta ei ole väljendanud ka Riigikohus oma otsuses. Nimelt arvab autor, et see rikuks „kaasa saadud“ tehnorajatistega kinnistu omaniku seisukohast õiguselguse ja õiguspärase ootuse põhimõtteid.

RKPJK on öeldnud, et põhiseadus ja sellega kooskõlas vastu võetud seadused ja muud õigusaktid on määratud looma korrapära ja stabiilsust ühiskonnas. Selle kaudu luuakse kindel ja püsiv alus põhiõiguste ja vabaduste seaduspäraseks kasutamiseks ning kujuneb õiguskindlus kui sotsiaalne väärtus.<sup>139</sup> Samuti, et põhiseaduse §-st 10 tuleneb õiguskindluse põhimõte. Kõige üldisemalt peab see printsiip looma kindluse kehtiva õigusliku olukorra suhtes. Õiguskindlus tähendab nii selgust kehtivate õigusnormide sisu osas (õiguselguse põhimõte) kui ka kindlust kehtestatud normide püsijäämise suhtes (õiguspärase ootuse põhimõte).<sup>140</sup>

Isikul on PS järgi õiguspärane ootus, kui on täidetud neli tingimust: 1) õigusakt (universaal- või individuaalakt) annab isikule subjektiivse õiguse; 2) isik on hakanud seda õigust realiseerima või on hakanud kulgema soodsa õigusjärelmi tingimuseks olev tähtaeg; 3) muudatusega kaasneb isiku jaoks halvemus; 4) isiku mõistlik ootus õigusliku olukorra püsimisse kaalub üles avaliku huvi ümberkorralduse järele. Arvestada tuleb muudatuse ettenähtavust, õigusliku olukorra selgust, muutunud olusid, muudatusega kaasnevat tagajärgi jne.<sup>141</sup>

Põhjus, miks autor nõustu Justiitsministeeriumi ja Õiguskantsleri varem esitatud seisukohtadega, on selles, et kuigi kinnistu omandamisel (olgu selleks tagastamine, erastamine või ostmine) teadis omandaja kinnistul olevatest piirangutest, siis võib eeldada, et omandaja oli teadlik ka tehnorajatise omaniku kohustusest hüvitada kitsendustest tulenevad piirangud täies ulatuses. Nagu käesolevas töös varem viidatud, siis kehtis AÕS-s

---

<sup>138</sup> Õiguskantsleri kiri „Kommentaariid Justiitsministeeriumi tehnovõrkude ja -rajatiste analüüsile“. (viide 98). lk 8.

<sup>139</sup> RKPJK otsus nr 3-4-1-2-98, 23.03.1998. p IX.

<sup>140</sup> RKPJK otsus nr 3-4-1-14-06, 31.01.2007, p 23.

<sup>141</sup> Ülles Madise jt (viide 28). lk 152. p 3.4.3.2.

tehnorajatiste kitsendustest tulenevate piirangute täieliku ja kohese hüvitamise nõue kuni 2002. aasta lõpuni. Arvestades seda, et alates 2003. aastast kehtima hakanud talumistasude regulatsiooni tunnistas Riigikohus põhiseaduse vastaseks, siis võib väita, et talumiskohustusega koormatud kinnisasjade omanikel on piirangute täieliku hüvitamise suhtes õigustatud ootus kuni praeguse hetkeni.

Eelneva osas jagab sama seisukohta ka Justiitsministeerium, rõhutades, et õigus õiglasele ja kohesele hüvitisele sundvalduse seadmisel on kinnisasja omanikul ka kehtiva õiguse kohaselt, ÜVÕRKSi tuleb seda küsimust ainult täpsustada.<sup>142</sup>

Selles osas kas kinnisasja omaniku mõistlik ootus õigusliku olukorra püsimisse kaalub üles avaliku huvi ümberkorralduse järele, võib autor hinnangul rakendada sama põhimõtet, mida käsitleti käesoleva töö alapeatükis 2.3.

## **2.5. Talumistasu maksmine**

Avalikes huvides vajalike tehnovõrkude ja –rajatiste talumise proportsionaalsuseks mõeldud hüvitise maksmise osas on eriarvamusi, mis puudutab seda kas hüvitis peaks olema välja makstud ühes osas, juba piirangu kehtestamisel, või peaks vastav tasu olema perioodiline.

Tehnovõrkude analüüsis asus Justiitsministeerium seisukohale, et kohene hüvitis ei tähenda sundvalduse puhul siiski seda, et kogu tasu tuleb kinnisasja omanikule sundvalduse seadmisel välja maksta. Sundvaldus on olemuselt kestvussuhe, st vajaduse ära langemisel see lõpetatakse. Kuna sundvalduse seadmisel ei pruugi selle tähtaeg teada olla, siis ei saakski sundvalduse seadmisel tasu lõplikku suurust määrata. Kohese hüvitise nõudega ei oleks aga kooskõlas tasu maksmine alles suhte lõppemisel, eriti kui isegi selle suhte tähtaeg pole teada. Kestvussuhte puhul on mõistlik eeldada, et tasu on perioodiline.<sup>143</sup>

Eelnevast järeldub, et vähemalt sundvalduse seadmine uue tehnovõrgu talumiseks peab toimuma tingimustel, mis PS § 32 lg 1 teise lause kohaselt kehtivad omandi omaniku nõusolekuta võõrandamisele. Samas on ilmselt ikkagi tegemist ka omandi kitsendamisega, st õiguse piiramisega selliselt, et see täielikult ei lõpe.<sup>144</sup>

Õiguskantsler nõustub Justiitsministeeriumi tehnovõrkude analüüsis välja toodud mõttekäiguga, mille kohaselt võiks avalikes huvides vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste

---

<sup>142</sup> ÜVÕRKSi. (viide 24). lk 15. p59.

<sup>143</sup> V. Murumets. (viide 25). lk 40.

<sup>144</sup> V. Murumets. (viide 25). lk 40.

talumiskohustusega koormatud kinnisasjade omanikele kitsenduste eest hüvitise arvestamisel kaaluda sundvõõrandi tasu määramisega sarnase regulatsiooni võimalikkust ka sundvalduse seadmise puhul. Seejuures tuleks Õiguskantsleri hinnangul ka sundvalduse puhul sundvõõranditasuga sarnase regulatsiooni sisse viimisel hinnata, kas sundvalduse seadmise puhul piisaks ühekordse hüvitise maksmisest või, lähtudes seisukohast, et omanikule jääb tema omand alles kuid sellele seatud talumiskohustus pole ajaliselt piiratud, tuleks siiski kaaluda perioodilise hüvitise võimaldamist.<sup>145</sup>

Samas jõudis Justiitsministeerium ÜVÕRKIS-is järeldusele, et põhiseaduspärane on hüvitis ainult juhul, kui selle suurus määratakse kindlaks ja see makstakse kinnisasja omanikule välja kohe sundvalduse seadmisel. See kehtib ka juhul, kui sundvaldus ise on tähtajaline.<sup>146</sup>

Autor selle seisukohaga ei nõustu ning toetab pigem Õiguskantsleri ja Justiitsministeeriumi varasemat seisukohta, et talumistasu peaks olema perioodiline. Autori arvates tagab perioodiline tasu paremini kõikide osapoolte õigused.

Esiteks arvab autor, et mõeldamatu ei ole ka materiaalses mõttes sundvõõrandamise puhul perioodilise tasu maksmine, kui vastav õigussuhe ise on oma olemuselt kestvussuhe. Kuigi PS § 32 lg 1 näeb ette kohese hüvituse, siis Euroopa Liidu põhiõiguste harta artikkel 17 näeb omandiõiguse riive puhul ette õiglase ja õigeaegse hüvitise. Seega võib õigeaegselt hüvituseks kestvussuhte korral olla perioodiliselt makstav tasu, mis on ajas muutuv.

Teine oluline aspekt on efektiivsus nii põhiõiguste võimalikult väikese riivamise kui ka omandi turumajandusliku kasutamise seisukohast, mis saavutatakse sellega kui tehnorajatise omanikul on motivatsioon järjepidevalt otsida kinnistu omaniku õigusi võimalikult vähe riivavat moodust universaalteenuse pakkumiseks. Teiste sõnadega, kui tehnorajatise omanik peab maksma hüvitist perioodiliselt ning hüvitise suurus käib kaasas turuhindade muutumisega, siis tekib ratsionaalne otsustuskoht selle osas, kas soodsam on näiteks kasutada suurt kitsendust põhjustavat kõrgepinge õhuliini ning maksta põhiõiguste kitsendamise eest suuremat tasu või asendada õhuliin maakaabliga, vähendades sellega kulusid talumistasude maksmiseks ja seeläbi ka universaalteenuse osutamiseks, ning vabastades piiranguala mõneks muuks, majanduslikult otstarbekamaks kasutuseks.

---

<sup>145</sup> Õiguskantsleri kiri „Kommentaariid Justiitsministeeriumi tehnovõrkude ja -rajatiste analüüsile“. (viide 98). lk 8.

<sup>146</sup> ÜVÕRKIS. (viide 24). lk 15.

Sellist seisukohta toetab ka õiguse majandusliku analüüsi meetod, mille üks põhiseisukohti on õiguse valdkonna käsitlemine ratsionaalse valiku teooria seisukohtadest lähtuvalt. Ratsionaalse valiku teooria rakendamisel eeldatakse, et otsuseid tehakse ainult isiklike hüvede suurendamise motiivil ühe subjekti (otsustaja) huvidest lähtuvalt. Oluliseks eelduseks on ka otsustamise ratsionaalsus, ehk et olemasoleva informatsiooni ja võimaluste juures valib otsustaja variandi, mis talle kõige kasulikum tundub.<sup>147</sup>

Ühiskonda loetakse efektiivseks ainult siis kui olemasolevat vara (ja omandit) arvestades ei ole ühegi indiviidi heaolu võimalik rohkem parandada ja samal ajal ei ole ühegi indiviidi heaolu halvendatud. Teiste sõnadega, arvestades algselt saada olnud ressursse ja nende jaotust, on ühiskonna liikmed saavutanud kõrgeima võimaliku hüvede taseme. See, et efektiivsus võib minna vastuollu õiguslike printsiipidega ei tähenda, et üks või teine peaks alla jääma. Võiks isegi väita, et teatud õiguslik eesmärk saab olla legitiimne siis kui see on efektiivne.<sup>148</sup>

Seega ei peaks tasu maksmise viis ning tasu suurus olema efektiivsed mitte ainult avalikust huvist tingitud soodsama võrguteenuse hinna saavutamise eesmärgist lähtuvalt, vaid eelnevalt olulisemaks peab autor üldise ühiskondliku ning majandusliku efektiivsuse saavutamist. Sellist efektiivsust on võimalik tehnorajatiste talumistasu kontekstis saavutada vaid kestvussuhtele kohase perioodilise tasu maksmisega, mis peaks lähtuma turuhinnast.

---

<sup>147</sup> Priit Manavald, doktoritöö „Maksejõuetusõigusliku regulatsiooni valikuvõimaluste majanduslik põhjendamine“, Tartu Ülikooli Kirjastus 2011. lk 13.

<sup>148</sup> Hans-Bernd Schafer, Claus Ott. The Economic Analysis of Civil Law. Springer-Verlag 2004. lk 8 (autori vabatõlge).

## **Kokkuvõte**

Käesoleva bakalaureuse töö eesmärgiks oli otsida vastust küsimusele kuidas on maaomanike, avalikkuse ning tehnorajatiste omanike huvid võrguteenuste osutamisel optimaalselt kaitstud. Järgnevalt on välja toodud töös tehtud peamised järeldused.

Avalikes huvides tehnovõrkude ja –rajatiste ehitamisest ja kasutamisest tulenev talumiskohustus on oma olemuselt omandipõhiõiguse riive, mis võib sõltuvalt riive intensiivsusest kvalifitseeruda nii omandi omaniku nõusolekuta võõrandamiseks materiaalse sundvõõrandamise teooria mõttes, kui ka omandikitsenduseks PS § 32 lg 2 mõttes. Ühtlasi leidis autor, et kuna riive intensiivsuse hindamine võib olla väga tugevalt sõltuv konkreetsest kinnisasjast ning sellel asuva tehnorajatise eripärast ning nende koosmõjust, siis peaks talumiskohustuse kehtestamine ning selle eest ettenähtud tasu suuruse määramine lähtuma üksikjuhtumist.

Avalikes huvides ehitatud tehnovõrkude ja –rajatiste talumise eesmärgiks on võimaldada riigil täita oma kohustust tagada kogu territooriumi kattev kommunikatsioonide võrk läbi vastava talumiskohustuse regulatsiooni loomise. Sellise regulatsiooniga määratakse kindlaks need tehnorajatised, mida loetakse avalikes huvides ehitatuks, ning sätestatakse tingimused, millal ja kuidas on kinnisasja omanik kohustatud selliseid tehnorajatise taluma.

Talumiskohustus puudutab nelja osapoolt, kelleks on riik, kinniasja omanik, tehnorajatise omanik ning avalikkus. Samas taandub see lõppastmes tehnovõrgu omaniku ja kinniasja omaniku vahelistele suhetele.

Pärast muudatusi AÕS-s ja AÕSRS-s on õiguskorras lisaks hüvitise nõudmise alustele olemas ka hulk põhimõtteid, mille põhjal on võimalik tasu suurust tuletada ning saavutada kokkulepe kinniasja omaniku ja tehnorajatise omaniku vahel. Samuti, et talumistasu suuruse leidmisel on vajalik lähtuda piirangutest tulenevast tegelikust mõjust kinnisasjale, nii kitsenduse ruumilise kui ka sisulise ulatuse tähenduses ning et tõenäoliselt on võimalik seadusandjal välja töötada kõiki tehnorajatiste tulumisest tulenevaid erinevaid mõjusi arvestav regulatsioon, mis oleks talumistasude maksmisel üldreegliks. Samas peaks olema vastavas regulatsioonis selgelt väljendatud kinniasja omaniku õigus nõuda suuremat tasu, kui asjaolud on erandlikud ning ei mahu üldise regulatsiooni alla.

Kaaludes avaliku huvi mõju talumistasu suurusele, leidis autor, et kui ühel pool on mõneprotsendine hinnatõus võrguteenuseid kasutavatele isikutele ning teisel pool

omandipõhiõiguse proportsionaalsuse tagamiseks vajaliku talumistasu maksmine, siis tuleks eelistada talumiskohustuse hüvitamist täies ulatuses. Lisaks on kinnisasja omanikel õigustatud ootus, et tehnoarajatiste omanikud hüvitavad talumiskohustuse täies ulatuses, kuna vastav kohustus kehtis kuni 2002. aasta lõpuni, mil see asendati uue regulatsiooniga ning mille Riigikohus 2012. aastal põhiseadusega vastuolus olevaks tunnistas.

Analüüsidest olukorda, kus avalikes huvides ehitatud tehnoarajatised koormavad kinnisasja juba selle omandamisel, leidis autor, et kuigi kinnisasja omandamisel pidi omandaja arvestama sellega kaasnevate piirangutega, arvestas omandaja ka tehnoarajatise omaniku kohustusega hüvitada täies ulatuses kitsendustest tulenevad piirangud. Seega ei oleks kohane eristada talumistasu maksmisel neid kinnistuid, mida omandamise hetkel tehnoarajatised ei koormanud, nendest, mida tehnoarajatised koormasid.

Otsides vastust küsimusele kas kohane oleks talumiskohustuse hüvitise maksmine ühes osas piirangu seadmisel või perioodiliselt piirangu kehtivuse ajal, leidis autor, et arvestades talumiskohustuse kestvussuhte omandi iseloomu ning põhiõiguste võimalikult väikese riivamise ja omandi turumajandusliku efektiivsuse tagamise eesmärki, oleks kohane perioodilise ja turuhinnast lähtuva tasu maksmine.

Kokkuvõtvalt võib järeldada, et sissejuhatuses püstitatud hüpoteesid leidsid käesolevas töös kinnitust. Kindlasti oleks vajalik koostada ka põhjalik võrdlev analüüs teistes riikides kehtiva avalike tehnoarajatiste talumiskohustuse osas. See võiks olla näiteks magistritöö ülesandeks.

## **Obligation to Provide Right of Way for Public Utilities and the Right for Reasonable Compensation for Property Owners**

### **Summary**

The regulation of the obligation to provide right of way for public utilities and mainly the amount of compensation that should be paid to property owners in Estonia has been in the center of discussions among law professionals, politicians, land owners and the general public for many years. Observing the development of the legislation and different opinions of the parties shows that the past regulations, as well as the decision of the Estonian Supreme Court made in April 17<sup>th</sup> 2012 in the matter of regulating the compensation for land owners, has led to the situation where the owners of the public utilities and property owners have difficulties adapting to the new reality.

Chancellor of Justice, the Parliament, several ministries, property owners, as well as the Supreme Court of the Republic of Estonia held the regulation that was in effect before April 17<sup>th</sup> 2012 as unconstitutional.

The decision made by the Constitutional Review Chamber of the Supreme Court concluded that the Law of Property Act and the Law of Property Act Implementation Act are in conflict with the Constitution of the Republic of Estonia of which they do not provide reasonable compensation for property owners for the infringement of fundamental rights to property.

The Supreme Court stated that after the enforcement of the above mentioned decision, there are no longer provisions of law which regulate the calculation of the compensation. Still the bases of requesting the compensation remain. This means that property owners maintain the right for compensation that should be paid by the owners of public utilities and thereby obtain reasonable compensation for the infringement of fundamental right to property.

The above mentioned situation drives the author in these thesis to seek answers to the questions of how are the interests of property owners and general public in the matter of right of way for public utilities combined. The study focuses on the amount of reasonable compensation and its components, and also on the influence of the public interest on the compensation.

The study concentrates mainly on the legal environment of Estonia and not to comparison with other countries as the matter of reasonable compensation for property owners for the

obligation of right of way for public utilities has been one of the most confusing areas of Estonian property law. Therefore the sources used are predominantly of Estonian origin. The study has been based on a wide range of sources in addition to legal literature, in particular the correspondence between the Ministries regarding the development of draft law of the obligation of right of way for public utilities, also on the propositions and applications made by the Chancellor of Justice. Several decisions of the Supreme Court of Estonia and the European Court of Human Rights are also exploited. Still there is a need for thorough comparison with other European countries, which could be the assignment for another study.

The first chapter gives an insight of the essence of the obligation of right of way for public utilities, its purpose and prerequisite for the obligation. Author concludes that the obligation to tolerate right of way for public utilities is in infringement of fundamental right to property and could be classified as an expropriation of property as well as deprivation (regulation), depending on the intensity of the infringement. Also because the valuation of the intensity of the infringement could be highly dependant on the distinctive characteristics of that property and utilities on it, therefore the infringement should be imposed and compensation appraised case by case, rather than under an universal regulation which would apply to all cases invariably.

Analyzing the purposes of right of way for public utilities, author finds that by enforcing the regulation, the state enables to perform the duty to ensure public services for the whole states territory. The list of utilities, that are considered as public utilities, and the conditions of the obligation of right of way are determined in the regulation.

The main concern is the legal relationship between property owners and public utility owners, although it concerns four parties (state, owner of property, owner of public utility and general public) in the larger scale.

The second chapter concentrates on the proportionality of the compensation and on the influence of the public interest, also on other circumstances that could affect the amount and settlement of reasonable compensation. Author concludes that after the changes in the Estonian property law, there are many principles that could be applied for finding the amount of appropriate compensation. The compensation should be based on the actual impact of the restriction in the meaning of spatial extent and substantive scope. There should be a possibility to draft a regulation that considers all different impacts derived from the public

utilities to the property, but the right for greater compensation in exceptional circumstances should be explicitly stated for the property owners.

Weighing the influence of public interest against the compensation that should be paid, author finds that if on one side there is an increase in public utility fees in the amount of a few percentages and on the other side is a fair and reasonable compensation for property owners, then the decision should be clearly made in the favor of property owners. After all, because of the obligation of full compensation paid by the public utility owners was indeed in force until the end of 2002, superseded by new regulation that was found to be in conflict with the constitution, there is a legitimate expectation for the property owners to receive a full compensation.

There have been arguments that in the matter of compensation, the properties that were acquired already with applied right of way for public utility should be differed. Author does not agree with that, because when acquiring the property the acquirer would have also been in the right of full compensation, and posterior differing would undermine the legitimate expectation.

Taking into account, that the obligation of right of way and the legal relationship that arises is continuous by its nature, the compensation should be paid periodically and not in one payment. Periodically paid compensation, in the accordance with fair market value, would be more suitable for the goal of lower infringement of the fundamental rights and effective usage of property. It would also be more pursuant to the theory of economic analyses of law, and principles of market economy.

## **Kasutatud allikad**

### **Kasutatud kirjandus**

1. Alexy, R. Põhiõigused Eesti põhiseaduses. Juridica eriväljaanne 2001.
2. Annus, T. Riigiõigus. Tallinn 2006.
3. Foster, N. Sule, S. German Legal System and Laws. 4th edition. Oxford 2010.
4. Garner, B. A. Black's Law Dictionary. 2004 West, a Thomson business.
5. Ikkonen, K. Avalik huvi kui määratlemata õigusmõiste. Juridica 2005. nr 3.
6. Ikkonen, K. Omandipõhiõigus ja selle piirid. Juridica, 2006, nr 1.
7. Kaus, S. Kinnisomandi õiguslik režiim tehnorajatiste talumisel. Bakalaureusetöö. Tallinn, 2007.
8. Kullerkupp, K. Tehnovõrkude ja –rajatiste regulatsioonist tulenevad kinnisomandi kitsendused. Juridica 2003, nr 5.
9. Madise, Ü. Aaviksoo, B. jt. Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne, 3.tr, 2012.
10. Manavald, P. doktoritöö „Maksejõuetusõigusliku regulatsiooni valikuvõimaluste majanduslik põhjendamine“, Tartu Ülikooli Kirjastus 2011.
11. Merusk, K. Avalik-õiguslik juriidiline isik avaliku halduse organisatsioonis. Juridica 1996. nr 4.
12. Merusk, K. Narits, R. Eesti Konstitutsiooniõigusest. Tallinn 1998.
13. Narits, R. Õiguse Entsüklopeedia. Tallinn. 2004.
14. Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn 2004.
15. Pärna, P. Kõve, V. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn. 1996.
16. Schafer, H.-B. Ott, C. The Economic Analysis of Civil Law. Springer-Verlag 2004.
17. Schwab, K. H. Pütting, H., Asjaõigus. Õpik. 23. ümbertöötatud väljaanne. Tallinn 1995.
18. Tiivel, R. Asjaõigus. Loengud. 2. tr. Tallinn 2007.
19. Volhard, R. Weber, D. Usinger, W. Real Property in Germany. 5th edition.

### **Kasutatud kohtupraktika**

20. Brumarescu v. Romania. European Court of Human Rights. Judgment of Grand Chamber. 28.10.1999.
21. Gratzinger and Gratzingerova v. The Czech Republic. European Court of Human Rights. Decision of Grand Chamber. 10.07.2002.
22. James and Others v. The United Kingdom. European Court of Human Rights. Decision of Fourth Section. 21.02.1986.
23. Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi otsus nr 3-4-1-25-11, 17.04.2012.
24. Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi otsus nr 3-4-1-2-98, 23.03.1998. p IX.

25. Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi otsus nr 3-4-1-14-06, 31.01.2007, p 23.
26. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus nr 3-2-1-67-02. 23.05.2002.
27. Riigikohtu üldkogu otsus nr 3-3-1-69-09, 31.10.2011.
28. Sporrang and Lönnroth v. Sweden. European Court of Human Rights. Judgment in plenary session. 23.09.1982.

### **Kasutatud õigusaktid**

29. Asjaõigusseadus. jõustunud 1.12.1993. RT I 1993, 39, 590.
30. Asjaõigusseadus. jõustunud 1.12.1993. RT I 1993, 39, 590; RT I 1999, 27, 380.
31. Asjaõigusseadus. jõustunud 1.12.1993. RT I 1993, 39, 590; RT I, 23.04.2012, 2.
32. Asjaõigusseaduse rakendamise seadus. jõustunud 1.12.1993. RT I 1993, 72, 1021; RT I 1999, 27, 380.
33. Asjaõigusseaduse rakendamise seadus. jõustunud 1.12.1993. RT I 1993, 72, 1021; RT I 2002, 99, 579.
34. Asjaõigusseaduse, asjaõigusseaduse rakendamise seaduse, kinnistusraamatusseaduse ja täitemenetluse seadustiku, planeerimis- ja ehitusseaduse, riigilõivuseaduse, notari tasu seaduse ja Eesti Vabariigi pankrotiseaduse muutmise seaduse muutmise seadus. jõustunud 1.04.1999. RT I 1999, 27, 380.
35. Charter of Fundamental Rights of the European Union. 2007/C 303/01.
36. Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms, Rome 4.11.1950, Protocol. Paris, 20.03.1952.
37. Eesti Vabariigi omandireformi aluste seadus. jõustunud 20.06.2003. RT 1991, 21, 257.
38. Eesti Vabariigi põhiseadus. jõustunud 03.07.1992, RT 1992, 26, 349; RT I, 27.04.2011, 2.
39. Elektriturseadus. jõustunud 01.07.2003. RT I 2003, 25, 153.
40. Elektroonilise side seadus. jõustunud 01.01.2005. RT I, 07.11.2012, 3.
41. Kaugkütteseadus. Jõustunud 01.07.2003. RT I 2003, 25, 154.
42. Kinnisasja sundvõõrandamise seadus. jõustunud 31.03.1995. RT I 1995, 30, 380; RT I, 14.02.2013, 4.
43. Maagaasiseadus. jõustunud 01.07.2003. RT I 2003, 21, 128.
44. Maamaksuseadu. jõustunud 1.07.1993. RT I 1993, 24, 428; RT I, 22.12.2012, 3.
45. Maareformi seadus. jõustunud 1.11.1991. RT 1991, 34, 426.
46. The Universal Declaration of Human Rights, Paris, 10.12.1948.
47. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse, asjaõigusseaduse, asjaõigusseaduse rakendamise seaduse, ehitusseaduse, planeerimisseaduse ja kinnisasja sundvõõrandamise seaduse muutmise seadus. jõustunud 26.03.2007. RT I 2007, 24, 128
48. Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seadus. jõustunud 22.03.1999. RT I 1999, 25, 363.

### **Kasutatud muud allikad**

49. „Ühispöördumine seoses tehnovõrkude ja –rajatiste talumise tasudega“. 15.10.2012 (kätte saadav ka arvutivõrgust [www.just.ee](http://www.just.ee)).
50. Eesti Energia AS vastus Justiitsministeeriumi tehnovõrkude analüüsile. 17. mai 2011.a nr JV-JUH-TUR/3475.
51. Eesti Vabariigi põhiseaduse ekspertiisikomisjoni lõpparuanne. (kättesaadav arvutivõrgust <http://www.just.ee/10725>).
52. Eesti Õiguskeele Keskuse tõlkepõhine terminibaas ESTERM (kätte saadav ka arvutivõrgust <http://mt.legaltext.ee/esterm/>).
53. Justiitsministeeriumi kiri E.Maiväli-le 29.05.2012.a. nr 10-4/1473.
54. Justiitsministeeriumi vastus võrguettevõtjate ühispöördumisele 16.11.2012.a. nr 8-1/9297.
55. Keskkonnaministeerium, 17.06.2011 kiri nr 1-6.1/1099-3.
56. Konkurentsiamet. Elektrienergia võrgutasude arvutamise ühtne meetodika. Tallinn 2012.
57. Maiväli, E. uurimustöö „Maaomanike põhiõiguste kitsendused muutavas tehnorajatiste regulatsioonis 1992-2012“. Tartu Ülikool, 2013.
58. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, 31.05.2011 kiri nr 2-2/10-00932/010.
59. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium. Avalike teenuste korraldamise roheline raamat. 2012. lk 3. (kätte saadav ka arvutivõrgust [https://www.osale.ee/konsultatsioonid/files/consult/224\\_Avalike\\_teenuste\\_korraldamise\\_roheline\\_raamat.pdf](https://www.osale.ee/konsultatsioonid/files/consult/224_Avalike_teenuste_korraldamise_roheline_raamat.pdf)).
60. Maurer, K. Õigusleksikon, Tallinn 2000.
61. MTÜ Talumiskohustusega Maaomanike Ühingu kiri Justiitsministeeriumile. 11.08.2011.
62. Murumets, V. Tehnovõrgud. Analüüs, Justiitsministeerium, 2010.
63. Rahandusministeerium, 07.06.2011 kiri nr 1.1-13/2017.
64. Siseministeerium, 31.05.2011 kiri nr 2-3/13-8.
65. Õiguskantsleri ettepanek nr 11 Riigikogule, 15.07.2010 (kätte saadav ka arvutivõrgust [www.oiguskantsler.ee](http://www.oiguskantsler.ee)).
66. Õiguskantsleri kiri „Kommentaarid Justiitsministeeriumi tehnovõrkude ja -rajatiste analüüsile“. 21.07.2011 nr 18-2/110822/1103082.
67. Õiguskantsleri taotlus nr 7, 23.12.2011. (kättesaadav ka arvutivõrgust [www.oiguskantsler.ee](http://www.oiguskantsler.ee)).
68. Ühendusvahendite õigusliku regulatsiooni korrastamise seaduse eelnõu kontseptsioon, 6.01.2012. (kättesaadav arvutivõrgust [www.just.ee](http://www.just.ee)).
69. X RIIGIKOGU STENOGRAMM. IX ISTUNGJÄRK. 7. veebruar 2007. kell 13:00. (kättesaadav ka arvutivõrgust <http://www.riigikogu.ee/>).
70. XI RIIGIKOGU STENOGRAMM. VIII ISTUNGJÄRK. 22. september 2010. (kätte saadav arvutivõrgust <http://www.riigikogu.ee/>).
71. XI RIIGIKOGU STENOGRAMM. VIII ISTUNGJÄRK. 22.09.2010. (kättesaadav ka arvutivõrgust <http://www.riigikogu.ee/>).

72. XII RIIGIKOGU STENOGRAMM. II ISTUNGJÄRK. 11. oktoober 2011 (kätte saadav ka arvutivõrgus <http://www.riigikogu.ee/>).

## Lisa 1

### Konkurentsiameti vastused E. Maiväli avaliku teabe nõudele.

#### Kiri 1

Egert Luukas <Egert.Luukas@konkurentsiamet.ee>

Mon, Feb 25, 2013 at 3:36 PM

To: "eivor.maivali@gmail.com" <eivor.maivali@gmail.com>

Lugupeetud Eivor Maiväli

25.02.2013.a pöördusite Konkurentsiameti poole selgitustaotlusega, millistest kulukomponentidest koosneb põhivõrgu ja jaotusvõrgu ülekandetasu. Eriti huvitas Teid tehonorajatiste talumistasu osakaal põhivõrgu ja jaotusvõrgu ülekandetasudes.

Elektrituruseaduse (edaspidi EITS) § 71 lõige 1 sätestab, et võrguteenust osutav võrguettevõtja võtab tasu (edaspidi võrgutasud):

- 1) võrguga ühendamise eest (edaspidi liitumistasu);
- 2) tarbimis- või tootmistingimuste muutmise eest (edaspidi tingimuste muutmise tasu);
- 3) võrguühenduse kasutamise võimaldamise eest (edaspidi võrguühenduse kasutamise tasu);
- 4) elektrienergia edastamise eest (edaspidi edastamistasu);
- 5) võrguteenustega otseselt seotud lisateenuste eest;
- 6) võrgust võetava ja võrku antava reaktiivenergia eest.

EITS § 71 lõige 5 sätestab, et võrgutasude suurus peab võimaldama võrguettevõtjal täita õigusaktist ja tegevusloa tingimustest tulenevaid kohustusi ning tagama põhjendatud tulukuse investeeritud kapitalilt.

Põhivõrguettevõtja Elering AS võrgutasud kooskõlastas Konkurentsiamet 21.09.2012.a otsusega 7.1-5/12-025. Kulud koosnevad muutuvkuludest (ülekandeteenuse osutamiseks võrgukadude katteks ostetava elektrienergia ostukulu ja reaktiivenergia ostukulu), mittekontrollitavatest kuludest (süsteemiteenuste kulu ja põhivõrkude vaheline kompensatsiooni kulu), tegevuskuludest (hooldus- ja remondikuludest, sisseostetavate tööde ja teenuste kuludest, müügikuludest, transpordikuludest, sidekuludest, bürookuludest, rendikuludest, IT kuludest, koolitus- ja lähetuskuludest, tööjõukuludest ja muudest mitmesugustest ärikuludest), kapitalikulust (põhivarade kulum) ja põhjendatud tulukusest.

Tehnorajatiste talumistasu osakaal tegevuskuludes on väike, mistõttu seda komponenti eraldi ei ole otsuses välja toodud (sisaldub mittekontrollitavates kuludes).

Jaotusvõrguettevõtja Elektrilevi OÜ võrgutasud kooskõlastas Konkurentsiamet 27.09.2012.a otsusega 7.1-5/12-027. Kulud koosnevad muutuvkuludest (ülekandeteenuse sisseostukulu, jaotusteenuse osutamiseks võrgukadude katteks ostetava elektrienergia ostukulu ja reaktiivenergia ostukulu), mittekontrollitavatest kuludest (riigilõiv, tasu tehnorajatise talumise kohustuse eest ja maamaks), tegevuskulud (energeetikaseadmete ja –rajatiste hooldus ja remondikulud, tööjõukulud, transpordikulud, telekommunikatsioonikulud, bürookulud, ruumide ja hoonete rendikulud, infotehnoloogilised kulud, koolitus- ja lähetuskulud, turva- ja

kindlustuskulud, kulud kommertsimõõtetehnikale, kulud töövahenditele ning ja muudest mitmesugustest ärikuludest), kapitalikulust (põhivarade kulum) ja põhjendatud tulukusest.

Tehnorajalise talumise tasu moodustab kogukuludest 0,026%.

EITS § 97 lõige 1 sätestab, et Konkurentsiamet hoiab saladuses temale edastatud teavet. Konkurentsiseadus § 63 lõige 2 sätestab, et Konkurentsiameti ametnikul ei ole õigust avaldada teistele isikutele ega avalikustada ettevõtja nõusolekuta ärisaladusi. Seetõttu pole võimalik edastada täpseid kulunumbreid, mille alusel eelpool nimetatud otsused on tehtud.

Lugupidamisega,

Egert Luukas

peaspetsialist

Tel: +372 667 2437

e-kiri: egert.luukas@konkurentsiamet.ee

## **Kiri 2**

Egert Luukas <Egert.Luukas@konkurentsiamet.ee>

Fri, Mar 1, 2013 at 9:02 AM

To: Eivor Maiväli <eivor.maivali@gmail.com>

Tere,

Põhjendatud tulukus on WACC (kaalutud keskmine kapitali hind) . Põhjalikum selgitus <http://www.konkurentsiamet.ee/?id=18288> Juhend 2013.a kaalutud keskmise kapitali hinna leidmiseks.

Põhjendatud tulukuse kaudu kaetakse kapitali kaasamise intressikulud. Kuna võrguteenus on väga kapitalimahukas, siis on nende kulude osakaal kogukuludest üsna suur. Elektrilevil on see ca 21% ja Eleringil 36% kogukuludest.

Lugupidamisega,

Egert Luukas

Tel: +372 667 2437

e-kiri: egert.luukas@konkurentsiamet.ee

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, Eivor Maiväli (sünnikuupäev 13.06.1982),

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose

Bakalaureusetöö

AVALIKES HUVIDES RAJATUD TEHNOVÕRKUDE JA -  
RAJATISTETALUMISKOHUSTUS JA ÕIGUS PIIRANGU HÜVITAMISELE

mille juhendaja on Ants Soone ning kaasjuhendaja on professor Paul Varul.

1.1. reprodutseerimiseks säilitamise ja üldsusele kättesaadavaks tegemise eesmärgil, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace-is lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;

1.2. üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tartu Ülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace'i kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.

2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.

3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tartus/Tallinnas/Narvas/Pärnus/Viljandis, 13. mail 2013. aastal