



Tehnovõrgud

Analüüs

Vaike Murumets

Tallinn 2010

Eraõiguse talitus

Õiguspoliitika osakond

Väljaandja:

Justiitsministeerium

Tõnismägi 5a

15191 Tallinn

Telefon: 6 208 100

Faks: 6 208 109

e-post: info@just.ee

Kõik käesolevas materjalis esitatu on kaitstud autoriõigusega, mis kuulub Justiitsministeeriumile. Väljaande tsiteerimine või refereerimine on lubatud üksnes juhul, kui viidatakse materjali autoritele. Ilma Justiitsministeeriumi eelneva kirjaliku nõusolekuta ei ole väljaannet või selle osi lubatud mingil viisil publitseerida.

Sisukord

KOKKUVÕTE.....	5
KASUTATUD LÜHENDID I	7
KASUTATUD LÜHENDID II.....	10
KASUTATUD MATERJALID	11
KASUTATUD KOHTULAHENDID	14
SISSEJUHATUS.....	16
1. AVALIKES HUVIDES VAJALIKU TEHNOVÕRGU TALUMISE KOHUSTUS	19
1.1. TEHNOVÕRGU TALUMISE KOHUSTUS KUI OMANDIPÕHIÕIGUSE RIIVE.....	19
1.2. OMANDI KITSENDUSTE LIIGID	20
1.3. SUNNIVIISILISED EHK SEADUSJÄRGSED KINNISOMANDI KITSENDUSED	22
1.3.1. Käsutus- ja kasutuskitsendused.....	22
1.3.2. Era- ja avalik-õiguslikud kitsendused.....	25
1.4. „LEPINGUEELSE LÄBIRÄÄKIMISED“ SUNDVALDUSE SEADMISE EELDUSENA	29
1.5. TEED KUI AVALIKES HUVIDES VAJALIKUD TEHNOVÕRGUD	32
2. HÜVITIS TEHNOVÕRGU TALUMISE EEST	36
2.1. SISSEJUHATUS	36
2.2. MAAMAKSU VABASTUS KUI HÜVITIS KINNISOMANDI KITSENDUSE EEST	36
2.2.1. Täielik maksuvabastus	36
2.2.2. Alternatiivne maksusubjekt	37
2.2.3. Võimalused tehnovõrgu puhul	37
2.3. PIISAV HÜVITIS TEHNOVÕRGU TALUMISE EEST	39
2.4. OLEMASOLEVAD TEHNOVÕRGUD	41
3. ERAHUVIDES VAJALIK TEHNOVÕRK.....	43
3.1. SISSEJUHATUS	43

3.2.	KINNISOMANDI KITSENDUSED AÕS TÄHENDUSES	43
3.3.	KUJUNEMISLUGU	44
3.4.	KOHTULAHENDIGA SEATAVAD KITSENDUSED	45
3.4.1.	<i>Märkus juurdepääsutee kohta AÕS § 156 alusel</i>	45
3.4.2.	<i>Õigus nõuda servituudi seadmist AÕS § 158 alusel</i>	47
3.5.	KOKKUVÕTE	48
4.	TEHNOVÕRK KUI ÕIGUSE OBJEKT	49
4.1.	SISSEJUHATUS	49
4.2.	ASJA OLULISED JA NÄILISED OSAD	49
4.3.	TEHNOVÕRK KUI KINNISASJA PÄRALDIS	51
4.4.	KOKKUVÕTE	52
5.	MUUD KÜSIMUSED	53
5.1.	REGULATSIOONI SÜSTEMAATILINE ASUKOHT	53
5.2.	EHITUSLOA TÄHENDUS	53
5.3.	KASUTUSLOA TÄHENDUS	53
5.4.	EHITISREGISTRISSE KANTAVAD ANDMED	54
5.5.	SUNDVALDUSE KANDMINE REGISTRISSE	54
LISA 1		56
LISA 2		65

KOKKUVÕTE

Käesoleva analüüsi koostamine algas vajadusest vaadata üle tehnovõrkude regulatsioon eelkõige sellest seisukohast, mis puudutas regulatsiooni õigusselgust ja otstarbekust. Pärast seda, kui õiguskantsler tegi Riigikogule ettepaneku viia põhiseadusega kooskõlla tehnovõrkude talumise eest makstavate tasude regulatsioon, tekkis vajadus oluliselt laiendada analüüsi eset. Paratamatult võimaldas selle vajaduse rahuldamiseks kasutada olnud aeg selle eesmärgi saavutamist ainult piiratud mahus. Seega vajab jätkuvalt põhjalikku analüüsi küsimus, millistel juhtudel ja millistel tingimustel, eelkõige milliste hüvitiste korral on lubatav omandi kitsendamine PS § 32 lg 2 teise lause tähenduses.

Käesolevast analüüsist selgus vajadus eristada kinnisomandi kitsenduste puhul neid kitsendusi, mis olid olemas juba asja omandamisel ja neid, mis alles tekivad. Vastavalt sellele tuleb kujundada ka kitsenduste hüvitamine. Kui esimesel juhul saab piisavaks hüvitiseks pidada maamaksu tasumise kohustuse panemist tehnovõrgu omanikule, siis teisel juhul peab hüvitis olema vastavuses kaotatud õiguse väärtusega.

Analüüsi tulemusena selgus ka vajadus korrastada nii tehnovõrkude talumise kohustust reguleerivaid sätteid kui ka vajadus määratleda selgelt, milliste esemetena on tehnovõrgud õiguskäibes. Viimases küsimuses on senine käsitus olnud liialt kinnisomandi keskne. Tehnovõrk võib küll paikneda kümnetel või isegi sadadel erinevatel kinnisasjadel ja seda erineval õiguslikul alusel, kuid asjana on see üks iseseisev terviklik üksus ja nii tuleb seda ka õiguslikult käsitleda.

Analüüsi tulemusena selgus, et olemasolev regulatsioon tehnovõrkude, sh teede osas on äärmiselt vastuoluline ja ebaselge. Regulatsiooni muutmisel tuleks lähtuda järgmistest põhimõtetest.

1. eristada tuleb neid tehnovõrke, sh teid, mis olid olemas juba kinnisasja omandamisel ja neid, mis alles rajatakse;
2. uute avalikes huvides rajatavate tehnovõrkude, sh teede talumiskohustus kehtestatakse sundvalduse seadmise haldusaktiga sõltumata sellest, kes on kinnisasja omanik;
3. avalikes huvides tehnovõrguga koormatud maa eest tasub maamaksu tehnovõrgu omanik;

4. olemasolevate tehnovõrkude puhul on maamaksu vabastus kinnisasja omaniku jaoks piisav hüvitis;
5. uute tehnovõrkude puhul makstakse lisaks punktis 3 nimetatud maamaksu vabastusele hüvitist KASVSi üldistel tingimustel;
6. erahuvides vajaliku talumiskohustuse puhul tuleb loobuda selle kohta servituudi ja märkuse kandmisest kinnistusraamatusse, servituut on lubatav ainult juhul, kui tegemist on tehingulise kitsendusega. AÕS §-dest 140 ja 141 tuleb kaotada kohtulahendiga tekkiv kitsendus;
7. tehnovõrgud, mis asuvad võõral kinnisasjal, peaksid olema õiguskäibes kui vallasasjad;
8. sundvaldusest tulenev talumiskohustus kantakse maakatastrisse, mitte ehitisregistrisse.

KASUTATUD LÜHENDID I

AÕS	-	asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590; 2010, 38, 231)
AÕSRS	-	asjaõigusseaduse rakendamise seadus (RT I 1993, 72/73, 1021; 2010, 38, 231)
AKVN	-	avalikult kasutatavate veekogude nimekirja kinnitamine Vabariigi Valitsuse 18.07.1996. a määrus nr 191 (RT I 1996, 58, 1090; 2003, 85, 576).
BES	-	Balti eraseadus Provinzialrecht der Ostsee-Gouvernements. T. 3, Liv-, Est- und Curländisches Privatrecht nach der Ausgabe von 1864 und der Fortsetzung von 1890/herausgegeben von H. von Broecker. Jurjew (Dorpat), Commissions-Verlag von J. G. Krüger, 1902
BGB	-	<i>Bürgerliches Gesetzbuch</i> Saksamaa Liitvabariigi tsiviilseadustik
EhS	-	ehitusseadus (RT I 2002, 47, 297; 2010, 31, 158)
EIOS	-	elektriohutusseadus (RT I 2007, 12, 64; 2010, 31, 158)
ESS	-	elektroonilise side seadus (RT I 2004, 87, 593; 2010, 38, 230)
EKUKTK	-	elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 (RTL 2007, 27, 482; RTL 2008, 38, 542)
GG	-	<i>Grundgesetz</i> Saksamaa Liitvabariigi põhiseadus
HMS	-	haldusmenetluse seadus (RT I 2001, 58, 354; 2009, 27, 164)
KAOKS	-	kinnisasja omandamise kitsendamise seadus (RT I 2003, 23, 145; 2009, 3, 15)
KASVS	-	kinnisasja sundvõõrandamise seadus (RT I 1995, 30, 380; 2010, 38,

	231)
KGOS	- küttegaasi ohutuse seadus (RT I 2002, 49, 311; 2010, 31, 158)
KOKS	- kohaliku omavalitsuse korralduse seadus (RT I 1993, 37, 558; 2010, 19, 101)
KRS	- kinnistusraamatuseadus (RT I 1993, 65, 922; 2010, 38, 231)
LKS	- looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258; 2010, 43, 255)
MaaMS	- maamaksuseadus (RT I 1993, 24, 428; 2009, 65, 441)
MKS	- maksukorralduse seadus (RT I 2002, 26, 150; 2010, 41, 241)
MS	- metsaseadus (RT I 2006, 30, 232; 2009, 62, 405)
MuKS	- muinsuskaitse seadus (RT I 2002, 27, 153; 2010, 38, 231)
ORAS	- Eesti Vabariigi omandireformi aluste seadus (RT 1991, 21, 257; RT I 2010, 41, 242)
PlanS	- planeerimisseadus (RT I 2002, 99, 579; 2010, 29, 151)
PS	- Eesti Vabariigi põhiseadus (RT 1992, 26, 349; RT I 2007, 33, 210)
PõRS	- põllumajandusreformi seadus (RT 1992, 10, 143; RT I 2003, 17, 95)
ZGB	- <i>Schweizerisches Zivilgesetzbuch</i> Šveitsi tsiviilseadustik
TeeS	- teeseadus (RT I 1999, 26, 377; 2009, 62, 405)
TMS	- täitemenetluse seadustik (RT I 2005, 27, 198; 2010, 38, 231)
TsMS	- tsiviilkohtumenetluse seadustik (RT I 2005, 26, 197; 2010, 38, 231)
TsSE	- Eesti Vabariigi tsiviilseadustiku eelnõu. Eelnõu EV Riigivolikogu erikomisjoni 12. III 1940. a. redaktsioon, Tartu 1992.
TsÜS	- tsiviilseadustiku üldosa seadus (RT I 2002, 35, 216; 2010, 38, 231)
TehVS	- tehnovõrkude seadus, täieliku nimega <i>tsiviilseadustiku üldosa seaduse, asjaõigusseaduse, asjaõigusseaduse rakendamise seaduse</i> ,

ehitusseaduse, planeerimisseaduse ja kinnisasja sundvõõrandamise seaduse muutmise seadus (RT I 2007, 24, 128)

[VeeS](#)

- veeseadus (RT I 1994, 40. 655; 2010, 43, 254)

[VSaarS](#)

- püeiasustusega väikesaarte seadus (RT I 2003, 23, 141; 2010, 29, 151)

[VÕS](#)

- võlaõigusseadus (RT I 2001, 81, 487; 2010, 7, 30)

[ÜVVKS](#)

- ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniseadus (RT I 1999, 25, 363; 2009, 49, 331)

KASUTATUD LÜHENDID II

art	-	artikkel
lg	-	lõige
lk	-	lehekülg
p	-	punkt
RKPJKm	-	Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi määrus
RKPJKo	-	Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi otsus
RKTKm	-	Riigikohtu tsiviilkolleegiumi määrus
RKTKo	-	Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus
RKÜKm	-	Riigikohtu üldkogu määrus
sh	-	sealhulgas
st	-	see tähendab
TlnRKO	-	Tallinna Ringkonnakohtu otsus
v.a	-	välja arvatud
äärenr	-	äärenumber

KASUTATUD MATERJALID

eesti keeles

1. *Eesti Vabariigi põhiseadus*. Kommenteeritud väljaanne. Teine, täiendatud väljaanne. Juura, Tallinn 2008;
2. *Ikkonen, Kadriann. Sundmüügi põhiseaduslikkus*. Magistritöö. Tartu Ülikooli Õigusinstituut 2005. Kättesaadav
<http://dspace.utlib.ee/dspace/bitstream/10062/660/5/ikkonen.pdf> (29.09.2010);
3. *Justiitsministri 11.03.2010 arvamus Riigikohtule põhiseaduslikkuse järelevalve asjas nr 3-2-1-21-09*, kättesaadav Justiitsministeeriumi dokumendiregistri kaudu;
4. *Maurer, Hartmut. Haldusõigus. Üldosa*. Juura, Tallinn 2004;
5. *Pärna, Priidu. Asjaõigusseadus*. Kommenteeritud väljaanne. Juura, Tallinn 2004;
6. *Schwab, Karl Heinz, Prütting Hanns. Asjaõigus. Õpik*. Juura, Tallinn 1995;
7. *TehVS eelnõu seletuskiri* (tsiviilseadustiku üldosa seaduse, asjaõigusseaduse, asjaõigusseaduse rakendamise seaduse, ehitusseaduse, planeerimisseaduse ja kinnisasja sundvõõrandamise seaduse muutmise seaduse eelnõu, 1067 SE) kättesaadav Riigikogu kodulehel
<http://web.riigikogu.ee/ems/plsql/motions.show?assembly=10&id=1067&t=E>
(02.07.2010);
8. *Tiivel, Rein. Asjaõigus*. Juura, Tallinn 2007;
9. *Tiivel, Rein. Märgete järjekohast ja muustki kinnistusraamatuga seonduvast*. – *Juridica IX/2004*, lk 614–624;
10. *Tiivel, Rein. Tsiviilõiguse üldosa*. Juura, Tallinn 2009;
11. *Võlaõigusseadus II. 2.-7. osa (§§ 208-618)*. Kommenteeritud väljaanne. Koostajad Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõve, Martin Käerdi. Juura, Tallinn 2007;
12. *Õiguskantsleri 26.02.2010 arvamus Riigikohtule põhiseaduslikkuse järelevalve asjas nr 3-4-1-21-09*, kättesaadav

http://www.oiguskantsler.ee/public/resources/editor/File/ERIMENETLUSED/Arvamus_sed_Riigikohtule_2010/T_iendav_arvamus_Raudteeinfrastruktuuri_kasutustasu_arvestamise_metoodika.pdf;

13. *Õiguskantsleri 02.03.2010 märgukiri justiitsministrile nr 6-4/091667/1001174*, kättesaadav

http://www.oiguskantsler.ee/public/resources/editor/File/NORMIKONTROLLI_MENETLUSED/Margukirjad/2010/Justiitsminsiterium_m_rgukiri_tehnov_rk.pdf;

14. *Õiguskantsleri 15.07.2010 ettepanek Riigikogule nr 11*, kättesaadav

http://www.oiguskantsler.ee/public/resources/editor/File/NORMIKONTROLLI_MENETLUSED/Ettepanekud/Riigikogu_ettepanen_nr_11_Avalikes_huvides_vajalike_tehnov_rkude_ja_rajatiste_talumiskohustuse_ja_talumiskohustuse_eest_makstava_tasu_p_hiseadusp_rasuse_kohta.pdf;

15. *Õiguskantsleri 19.07.2010 märgukiri Tartu Linnavolikogule nr 6-4/091081/1004297*, kättesaadav

http://www.oiguskantsler.ee/public/resources/editor/File/NORMIKONTROLLI_MENETLUSED/Margukirjad/2010/Tartu_Linnavolikogu_m_rgukiri_koormise_kehtestamine.pdf;

16. *Õiguskantsleri 28.09.2010 aastaettekannne Riigikogule 2009. aasta tegevusest*, kättesaadav

http://www.oiguskantsler.ee/public/resources/editor/File/Aasta_ulevaated/2009/2009_aastaettekande_k_ne_Riigikogus.pdf;

saksa keeles

17. *MünchKommBGB* – Münchener Kommentar zum BGB, Band 1, 1. Halbband, Allgemeiner Teil, 5. Auflage. Verlag C.H.Beck, München 2006;

18. *MünchKommBGB* – Münchener Kommentar zum BGB, Band 6, Sachenrecht, 5. Auflage. Verlag C.H.Beck, München 2009;

19. *Palandt*, Otto. Bürgerliches Gesetzbuch. 62. Auflage. Verlag C.H.Beck, München 2003;

20. *Rey, Heinz. Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum. Stämpfli Verlag AG, Bern 1991.*

KASUTATUD KOHTULAHENDID

Tsiviilasjad

1. *RKTKo 23.05.2002, nr [3-2-1-67-02](#)*. AS Tabal hagi Ilmar Pappeli ja Karske Eesti OÜ vastu ostu-müügilepingu tühisuse tunnustamiseks ja Ilmar Pappeli vastu kahju hüvitamiseks ning Karske Eesti OÜ hagi AS Tabal vastu ostu-müügilepingu ja tasaarvelduse tehingu tühisuse tunnustamiseks;
2. *RKTKo 30.03.2004 ja RKTKm 08.03.2007, nr [3-2-1-33-04](#)*. Eesti Vabariigi (Pärnu Maavanema kaudu) ja EELK Pärnu Eliisabeti koguduse hagid Anatoli Sorokini, Marina Kudljakova, Mati Lilleoru, Pilvi Pelli, Aleksander Sorokini, Katrin Kasaki, Galina Sorokina, Kari Juhani Haloneni, Leida Caicsi, Lydia Haasi, Vassili Teterini ja Jevgeni Ivanovi vastu kinnistutele AÕS § 156 lg 1 alusel juurdepääsutee määramise nõudes;
3. *RKTKo 11.04.2005, nr [3-2-1-33-05](#)*. Riina Milleri hagi Uno Lepiku vastu kinnisasjale tulevate kahjulike mõjutuste kõrvaldamise nõudes;
4. *RKTKo 18.05.2004, nr [3-2-1-65-04](#)*. AS TTP hagi AS Ritsme vastu omandiõiguse tunnustamiseks ja vara väljanõudmiseks võõrast ebaseaduslikust valdusest;
5. *RKTKo 22.03.2006, nr [3-2-1-5-06](#)*. AS-i P hagi OÜ O vastu valduse rikkumise lõpetamiseks, rikkumiseelse olukorra ennistamiseks ja kinnistute kasutamise keelamiseks;
6. *RKTKo 20.06.2006, nr [3-2-1-13-06](#)*. M. K hagi Osühingu B, Osühingu R ja L. S. K vastu kinnistusraamatu kannete kustutamiseks ja uute kannete tegemiseks nõusoleku andmise kohustuse olemasolu tuvastamiseks ning kohustuse täitmata jätmise tuvastamiseks;
7. *RKTKo 12.11.2008, nr [3-2-1-91-08](#)*. Osühingu Jaotusvõrk hagi Marika Vartla vastu isikliku kasutusõiguse seadmise nõudes;
8. *RKTKo 17.05.2010, nr [3-2-1-42-10](#)*. OÜ Väike-Agali KVA avaldus kinnisasjale juurdepääsu võimaldamiseks;

Haldusasjad

9. *TlnRKO 14.11.2008, nr 3-08-460*. Margus Proses'e kaebus Kuressaare Linnavalitsuse korraldus-vaideotsuse 19.02.2008 nr 113 tühistamiseks;

Põhiseaduslikkuse järelevalve asjad

10. *RKPJKo 30.04.2004, nr [3-4-1-3-04](#)*. Tallinna Ringkonnakohtu taotlus kontrollida Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15² lg 1 ja § 15⁴ lg 2 vastavust Põhiseadusele;
11. *RKPJKm 25.05.2010, nr [3-4-1-21-09](#)*. Majandus- ja kommunikatsiooniministri 1. juuni 2004. a määruse nr 144 "Raudteeinfrastruktuuri kasutustasu arvestamise metoodika" § 4 lg 6 p 4, § 5 lg-te 1–4, 6 ja 10 ning § 7 lg 4 põhiseadusele vastavuse kontroll;
12. *RKÜKm 28.09.2010, nr [3-4-1-21-09](#)*. Majandus- ja kommunikatsiooniministri 1. juuni 2004. a määruse nr 144 "Raudteeinfrastruktuuri kasutustasu arvestamise metoodika" § 4 lg 6 p 4, § 5 lg-te 1–4, 6 ja 10 ning § 7 lg 4 põhiseadusele vastavuse kontroll.

SISSEJUHATUS

Oluline osa praegu kehtivast tehnovõrkude talumise regulatsioonist jõustus 26. märtsil 2007. a, kui hakkasid kehtima TehVS-s sätestatud muudatused mitmetes seadustes. Selle seaduse eelnõu algataja seletuskirja kohaselt oli

„eelnõu [...] välja töötatud vajadusest luua selge ja vastuoludeta tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamist, talumist ja talumise eest tasumist puudutav regulatsioon, mis haakub üldise tsiviilõiguse kontekstiga, kuivõrd tehnorajatiste talumiskohustus kujutab endast omandi kitsendust.“¹

Ajendiks selle eelnõu koostamisele oli Riigikohtu otsus², millega kohus tunnistas põhiseadusega vastuolus olevaks tol ajal kehtinud AÕSRS § 15² lg 1 ja § 15⁴ lg 2. Kohus märkis selles otsuses, et nendele sätetele

„antud õiguslik hinnang puudutab ka teisi tehnorajatiste ja -võrkudega seonduvaid sätteid, mistõttu võib osutuda vajalikuks tehnorajatisi puudutava regulatsiooni terviklik korrigeerimine.“³

Täna on selge, et tehnovõrkude seaduse eelnõu seletuskirjas püstitatud eesmärgi saavutamine ei ole täielikult õnnestunud. Seda kinnitas õiguskantsleri märgukiri justiitsministrile, milles õiguskantsler märkis, et

„hetkel kehtiva avalikes huvides vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste regulatsiooni pinnalt tõusetuvad mitmed lahendamist vajavad küsimused. Esiteks ei ole üheselt selge, kas, kelle vahel ja milliseid kokkuleppeid tuleb avalikes huvides vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste püstitamiseks sõlmida. Teiseks on problemaatiline sundvalduse regulatsiooni kohaldamine juhtudel, kui avalikes huvides vajalik tehnovõrk või -rajatis läbib kohaliku omavalitsuse maad. Eelnevast lähtuvalt rõhutan, et avalikes huvides vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste regulatsioon vajab veel kord põhjalikku läbimõtlemist ning täiendamist selliselt, et avalikke huve teenivate tehnovõrkude ja -rajatiste püstitamine ei takerduks asjakohase regulatsiooni lünkadesse ja keerdkäikudesse.“⁴

¹ TehVS eelnõu seletuskiri, sissejuhatus.

² RKPJKo 30.04.2004, nr [3-4-1-3-04](#).

³ samas, p 44.

⁴ Õiguskantsleri 02.03.2010 märgukiri justiitsministrile, p 46.

Kehtiva regulatsiooni vastuolulisusele on tähelepanu juhitud ka õiguskirjanduses.⁵

Lisaks on õiguskantsler teinud Riigikogule ettepaneku viia asjaõigusseaduse § 158¹ lg 1 ja 158² lg 1 ning asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15² lõiked 1-2 koostoimes asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §-ga 15⁴ põhiseadusega kooskõlla. Õiguskantsler leidis, et kehtiv regulatsioon on vastuolus põhiseadusega osas, milles see ei näe avalikes huvides vajalike tehnovõrkude või -rajatiste talumise eest kinnisasja omanikule ette piisavat tasu.⁶

Riigikogu toetas 22. septembril 2010. aastal 78 poolthäälega õiguskantsleri tehtud ettepanekut. Riigikogu aseesimees tegi õiguskomisjonile ettepaneku alkatada asjaõigusseaduse ja asjaõigusseaduse rakendamise seaduse kooskõlla viimiseks Eesti Vabariigi põhiseadusega vastava seaduse muutmise eelnõu.

Käesoleva analüüsi eesmärgiks on olemasoleva tehnovõrke puudutava regulatsiooni probleemide välja selgitamine ja nende lahendamiseks võimaluste pakkumine. Kuna analüüsi järeldusi peaks olema võimalik kasutada ka ehitusseadustiku kodifitseerimisel, siis on analüüsis mõningast tähelepanu pööratud ka avalik-õigusliku ehitusõiguse üldistele küsimustele.

Tehnovõrke on analüüsis käsitletud laias tähenduses, hõlmates vajalikul määral ka teedega seotud küsimused.

Analüüs koosneb viiest osast. Analüüsi esimeses osas on käsitletud avalikes huvides vajaliku tehnovõrgu talumise kohustust kui omandi kitsendust. Teises osas on analüüsitud, milline peaks olema piisav hüvitis tehnovõrgu talumise kohustusest tekkiva omandi kitsenduse eest. Kolmandas osas on käsitletud eraõiguslikke seadusjärgseid kitsendusi. Neljandas osas on analüüsitud tehnovõrgu kui õiguse eseme tähendust. Viiendas osas on analüüsitud avalik-õigusliku ehitusõiguse üldisi probleeme tehnovõrkude seisukohast.

Kõikide teemade puhul on esitatud põhimõtted, millest tuleks regulatsiooni edasisel kujundamisel lähtuda.

⁵ Tiivel, *Asjaõigus*, lk 490-496.

⁶ Õiguskantsleri 15.07.2010 ettepanek Riigikogule.

Võrdlusena on analüüsis kasutatud eelkõige Saksamaa ja Šveitsi õigust, sest just BGB ja ZGB olid peamisteks eeskujudeks Eesti vastavate õigusaktide eelnõude loomisele nii 1930-tel kui ka 1990-tel aastatel.⁷

Ülevaade asjakohaste õigusaktide (AÕS, AÕSRS) eri redaktsioonidest on esitatud analüüsi lisas 1. Kuna AÕS ja AÕSRS sätteid on muudetud erinevatel aegadel, siis on periodiseering esitatud kummagi õigusakti kohta eraldi. Lisas 2 on esitatud TsSE asjakohased sätted (§ 929, §-d 1000–1002 ning §-d 1014 ja 1015).

Analüüsis on lähtunud õigusaktide seisust 22. oktoobril 2010. a.

⁷ Tiivel, *Asjaõigus* lk V, *Pärna* lk 9 ja 11.

1. AVALIKES HUVIDES VAJALIKU TEHNOVÕRGU TALUMISE KOHUSTUS

1.1. Tehnovõrgu talumise kohustus kui omandipõhiõiguse riive

Kui kinnisasja omanik peab oma kinnisasjal taluma teisele isikule kuuluvat asja sõltumata sellest, kas ta seda soovib või mitte ja ta ei saa selle tõttu omandi eset vabalt vallata ja kasutada, siis põhiõiguste seisukohalt on tegemist omandipõhiõiguse riivega. Omandipõhiõiguse riived jagunevad PS § 32 järgi *omandi omaniku nõusolekuta võõrandamiseks* (PS § 32 lg 1) ning *muudeks omandikitsendusteks* (PS § 32 lg 2).⁸

Õiguskantsler on oma ettepanekus rõhutanud, et kuigi teatud juhtudel ei saa välistada ka avalikes huvides vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste talumiskohustusega kaasnevate piirangute käsitlemist *de facto* omandi omaniku nõusolekuta võõrandamisena, on ta siiski analüüsinud kõnealuse talumiskohustusega kaasnevat omandipõhiõiguse riive põhiseaduspärasust PS § 32 lõikes 2 sätestatud *omandikitsenduste* kontekstis.⁹ Samal alusel analüüsis tehnovõrgu talumise kohustuse põhiseaduspärasust ka Riigikohus.¹⁰

Kui arvestada seda, milleni õiguskantsler oma analüüsis lõpuks välja jõuab, tõusetub paratamatult küsimus, mille poolest erineb see tulemus olukorrast, kui talumiskohustust oleks hinnatud kui omandi omaniku nõusolekuta võõrandamist. Sisuliselt on õiguskantsler asunud seisukohale, et *üldistes huvides* vajalike tehnovõrkude talumise eest tuleb kinnisasja omanikule maksta *õiglasi* (ja ilmselt ka *kohest*) hüvitist. Need on aga PS § 32 lg 1 teises lauses sätestatud *omandi omaniku nõusolekuta võõrandamise* tingimused.

Õiguskantsleri ettepanekust tuleneb, et õiglase ja kohene hüvitis tuleb ette näha mitte ainult olukorras, milles PS seda otseselt nõuab, st omandi omaniku nõusolekuta võõrandamise eest, vaid ka *muude* omandikitsenduste eest. See tekitab koheselt küsimuse, kas õiguskantsleri arvates kehtib sama järeldus ka *kõigi* muude üldistes huvides kehtestatud omandi kitsenduste puhul.

⁸ Õiguskantsleri 15.07.2010 ettepanek Riigikogule p 23, Ikkonen lk 47-48.

⁹ Õiguskantsleri 15.07.2010 ettepanek Riigikogule p 29

¹⁰ RKPJKo 30.04.2004, nr 3-4-1-3-04, p 23.

Eesti kohtupraktikas on omandipõhiõigust käsitletud küll korduvalt ja eri aspektidest, kuid omandi omaniku nõusolekuta võõrandamise ja muude omandikitsenduste piiritlemise osas teoreetiliselt põhjendatud käsitlus sisuliselt puudub.¹¹

Olukorda komplitseerib veelgi PS § 32 ja GG § 14 pealtnäha sarnane sisu. Nagu Kadriann Ikkonen aga hoiatab, on saksakeelne kirjandus selles osas eksitav, kuivõrd GG art 14 ei ole üks-üheselt võrreldav PS §-ga 32: erinevad nii riive mõistete mahud kui ka nende klassifikatsioon.¹² Lisaks tuleb arvestada, et ka Saksamaal on alates GG art 14 jõustumisest selle tõlgendamises toimunud põhimõttelised muudatused ja paljudes küsimustes puudub seni ühtne seisukoht.¹³

Sellises olukorras võib öelda, et õiguskantsleri ettepaneku aluseks olev analüüs tekitab rohkem segadust kui loob selgust. Ka käesolevas analüüsis ei ole võimalik seda segadust täielikult kõrvaldada juba ainuüksi seetõttu, et analüüsi esemeks on ainult üks kitsenduste allikas.

1.2. Omandi kitsenduste liigid

Põhiseaduslik alus omandi kui põhiõiguse kitsendamiseks on sätestatud PS § 32 lg 2 teises lauses, mis sedastab, et omandi kitsendused sätestab seadus. Ka selle sätte kolmandas lauses sisalduvat keeldu kasutada omandit üldiste huvide vastaselt võib käsitleda omandi *kitsendusena* laias tähenduses, sest omandi kitsendusena on käsitletav igasugune regulatsioon, mis ei võimalda omandiõigust vabalt teostada. Veel laiemas tähenduses kitsendab iga põhiõiguse, sh omandipõhiõiguse teostamist PS § 19 lg-s 2 sätestatud igäühe kohustus oma õiguste ja vabaduste kasutamisel ning kohustuste täitmisel austada ja arvestada teiste inimeste õigusi ja vabadusi ning järgida seadust.

Teoorias liigitatakse omandi kitsendusi mitmel alusel.¹⁴ Käesoleva analüüsi eset silmas pidades on järgnevalt tähelepanu pööratud eelkõige *kinnisomandi* kitsendustele.

Lähtuvalt tekkimise alusest võib omandi kitsendused jagada *vabatahtlikeks* ja *sunniviisilisteks*.¹⁵

¹¹ Seda küsimust on seni kõige põhjalikumalt analüüsinud Kadriann Ikkonen oma magistritöös, kuid seda täitemenetluses toimuva suundmüügi aspektist.

¹² Ikkonen, lk 131.

¹³ Nende muudatuste kohta vt Maurer § 27.

¹⁴ Vt näiteks Pärna § 140 p 4, Tiivel, *Asjaõigus*, lk 205, *MünchKommBGB/Säcker* § 917 äärenr 1, *Rey* äärenr 590 jj.

Kui kinnisasja omanik koormab vabatahtlikult talle kuuluva kinnisasja piiratud asjaõigusega või annab selle võlaõigusliku kasutuslepinguga teise isiku kasutusse, siis on tema omandi vaba teostamine edaspidi piiratud. Mõnel juhul¹⁶ võib selline piirang olla nii ulatuslik, et omand säilib mingiks ajaks ainult formaalselt.

Tegemist ei ole aga omandi kitsendusega PS § 32 lg 2 teise lause tähenduses või koguni omandi omaniku nõusolekuta võõrandamisega PS § 32 lg 1 teise lause tähenduses, sest piirang on tekkinud omaniku nõusolekul ehk tema vabatahtliku privaatsel õigusakti¹⁷ tulemusena. Sellest tulenevalt võib vabatahtlikke omandikitsendusi nimetada ka kitsendusteks laias tähenduses või ebaehtsateks kitsendusteks.

Kitsas tähenduses omandikitsendusteks ehk ehtsateks kitsendusteks saab pidada ainult *sunniviisilisi* kitsendusi.¹⁸ Sunniviisiline on kitsendus siis, kui see tuleneb avaliku võimu aktist. Aktiks võib olla nii seadus formaalses kui ka materiaalses mõttes ehk Vabariigi Valitsuse, ministri või kohaliku omavalitsuse üksuse volikogu või valitsuse määrus. Näiteks on paljudel veekogudel kallasrada selle tõttu, et AKVN-ga on see veekogu määratud avalikuks kasutamiseks. Ka loodusobjektide kaitse alla võtmine toimub Vabariigi Valitsuse,¹⁹ keskkonnaministri²⁰ või kohaliku omavalitsuse volikogu²¹ määrusega.²²

Avaliku võimu aktiks võib olla ka üksikakt, st haldusakt. Sel alusel saab kitsendused jaotada *vahetuteks* ja *vahendatuteks*.²³

Seetõttu võib mõnevõrra eksitavalt mõjuda sunniviisiliste kitsenduste nimetamine *seadusjärgseteks*, sest ainult osa nendest kitsendustest tekib vahetult formaalses tähenduses seadusest. Segadust suurendab seegi, et ka teatud vabatahtlikke omandikitsendusi võiks nimetada *seadusjärgseteks*, sest tulenevalt asjaõiguses kehtivast *numerus clausus*'e põhimõttest saab isik oma omandit kitsendada ainult *seadusjärgse* ehk seaduses ette nähtud piiratud asjaõigusega.

¹⁵ AÕS § 140 jaotust a) seadusjärgsed b) kohtulahendiga seatud c) tehinguga seatud kitsendused on käsitletud p-s 3.2.

¹⁶ näiteks kasutusvaldus ja hoonestusõigus.

¹⁷ mõistet *õigusakt* on siinkohal kasutatud laias tähenduses, vt *Eesti Vabariigi põhiseadus*/Ermits § 152 p 3.1.2.

¹⁸ vt ka *Rey* äärenr 590 jj.

¹⁹ LKS § 10 lg 1 ja 3.

²⁰ LKS § 10 lg 2 ja 4–6.

²¹ LKS § 10 lg 7.

²² kõigil nimetatud juhtudel on küsitav, kas määrus kui üldakt on kohane vahend üksikobjektide avalikuks kasutamiseks määramiseks või kaitse alla võtmisel. Võrdluseks - planeering kehtestatakse üksikaktiga, mida puudutatud isikul on võimalik vaidlustada.

²³ sks k vastavalt *unmittelbare* ja *mittelbare*, vt näiteks *Rey* äärenr 592 jj.

Ülevaatlikkuse huvides on järgnevalt siiski kasutatud terminit *seadusjärgne kitsendus* kõigi sunniviisiliste kitsenduste kohta.

1.3. Sunniviisilised ehk seadusjärgsed kinnisomandi kitsendused

1.3.1. Käsutus- ja kasutuskitsendused

Seadusjärgseid kinnisomandi kitsendusi saab kõigepealt jagada vastavalt kitsenduse esemele *käsutus-* ja *kasutusõiguse* kitsendusteks.²⁴

1.3.1.1. Käsutuskitsendused

Mõned seadused kitsendavad omandi vaba *käsutamist*, nähes kinnisasja võõrandamisel ette ostueesõiguse teise isiku,²⁵ riigi²⁶ või kohaliku omavalitsuse üksuse kasuks.²⁷ Mõnedel juhtudel on omaniku käsutusõigus piiratud sellega, et teatud isikutel on võimalik teatud otstarbega või teatud piirkonnas asuva kinnisasja omanikuks saada ainult maavanema²⁸ või Vabariigi Valitsuse loal.²⁹

Kuigi need kitsendused on otseselt suunatud asja omandajale, mitte võõrandajale, kitsendavad need paratamatult ka asja võõrandaja õigusi selle läbi, et piiravad võimalike omandajate ringi.

Tehnovõrkude osas ühtegi kinnisomandi seadusjärgset käsutuskitsendust ei kehti.³⁰

1.3.1.2. Kasutuskitsendused

Valdav osa seadusjärgsetest kitsendustest on kasutuskitsendused, piirates omandi eseme vaba kasutamist. Kasutuskitsendusi võib omakorda liigitada vastavalt sellele, kas kohustatud isik peab oma kinnisasjal *hoiduma* mingist tegevusest, *taluma* oma kinnisasjal teise isiku tegevust või on tal kohustus ise aktiivselt *tegutseda*.

²⁴ Tiivel, *Asjaõigus*, lk 250.

²⁵ AÕS § 73 lg 2, ORAS § 12¹ lg 10.

²⁶ LKS § 16 lg 2, MuKS § 27 lg 2.

²⁷ MuKS § 27 lg 2, VSaas § 14¹ lg 1. Kohaliku omavalitsuse üksusel on ostueesõigus ka oma haldusterritooriumil asuva *ehitise* võõrandamisel eraõiguslike isikute poolt, kui seda ehitist on osaliselt või tervikuna enne võõrandamist vähemalt ühe aasta jooksul kasutatud haridus-, tervishoiu-, kultuuri- või kasvatusasutusena (KOKS § 34 lg 4 esimene lause), kuid kuna valitseva arvamuse kohaselt kohaldub see säte ainult ehitistele kui vallasasjadele, siis on see säte oma aktuaalsuse kaotanud.

²⁸ KAKS § 2 lg 4

²⁹ KAKS § 3 lg 2.

³⁰ Tõsi, PõRS § 25 lg 5 sätestab riigi ja kohaliku omavalitsuse üksuse ostueesõiguse mitmete esemete, sh teede ja muude tehnovõrkude võõrandamise korral, kuid selle õigusakti eesmärgi ja reguleerimise eset silmas pidades on siinkohal eeldatud, et tegemist on tähenduse kaotanud sättega.

1.3.1.2.1. Hoidumiskohustused

Hoidumiskitsendused on kasutuskitsenduste puhul valdavad ja koormavad omanikku sellega, et mingit liiki tegevus on kinnisasjal osaliselt või täielikult keelatud. Näiteks on looduskaitseala sihtkaitsevööndis keelatud peaaegu igasugune inimtegevus, teatud juhtudel isegi seal viibimine.³¹

Tehnovõrkude osas kehtivad kinnisasja omanikule ulatuslikud hoidumiskohustused tehnovõrgu kaitsevööndis.³²

1.3.1.2.2. Talumiskohustused

Lisaks kohustusele hoiduda ise mingit liiki tegevusest oma kinnisasjal on kinnisasja omanik sageli kohustatud taluma ka kellegi teise tegevust oma kinnisasjal. Näiteks peab kinnisasja omanik taluma metsa- ja sookoosluse taastamiseks vajalikke tegevusi, kui ta neid ise ei tee.³³ Kui kinnisasjal paikneb mälestis, peab kinnisasja omanik tagama igaühe vaba läbipääsu mälestiseni päikesetõusust loojanguni.³⁴

Tehnovõrguga koormatud kinnisasja omanik peab taluma tehnovõrgu korrashoiuks vajalikke tegevusi.³⁵

1.3.1.2.3. Tegutsemiskohustused

Mõnedel juhtudel on kinnisasja omanik koormatud mitte ainult tegevusest hoidumise või kellegi teise tegevuse talumise kohustusega ehk passiivsete kohustustega, vaid koguni aktiivse tegutsemise kohustusega. Aktiivne tegutsemine võib tähendada nii kohustust midagi teha, st saavutada mingi tulemus kui ka kohustust kanda tulemuse saavutamiseks vajalikud kulud. Näiteks on muinsuskaitsealal paikneva ehitise omanik kohustatud *tagama* ehitise korrashoiu ja säilimise.³⁶ Ilmselgelt tähendab see nii olulist rahalist koormust kui ka kohustust aktiivselt tegutseda.

Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis *hoidma korras* teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama

³¹ LKS § 30 lg 2.

³² EIOS § 12 lg 2 ja 3, KGOS § 10 lg 2, ESS § 119 lg 1, ÜVVKS § 3¹ lg 2, TeeS § 36 lg 1.

³³ LKS § 17.

³⁴ MuKS § 26 lg 2.

³⁵ EIOS § 12 lg 4, KGOS § 10 lg 1¹, ESS § 119 lg 9, TeeS § 36 lg 2.

³⁶ MuKS § 16 lg 2.

kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise.³⁷ See tähendab kohustust tegutseda *oma* kinnisasjal. Kohustus aktiivselt tegutseda võib aga ulatuda ka väljapoole omandi eseme ehk oma kinnisasja piire. Nii on linnas, alevis ja alevikus teega külgneva territooriumi kasutaja, st eelkõige kinnisasja omanik kohustatud *tegema heakorratöid* sõidutee ja vastava territooriumi vahel oleval kõnniteel,³⁸ st väljaspool oma kinnisasja. Võib siiski eeldada, et tegemist on kohustusega saavutada teatud tulemus, st heakorrastatud kõnnitee, mitte kohustusega neid töid isiklikult *teha*.

Lisaks sellele vahetult seadusest tulenevale kohustusele võimaldab KOKS § 36 lg 2 kohaliku omavalitsuse üksuse volikogul oma määrusega kehtestada füüsilistele ja juriidilistele isikutele *koormise*, mis seisneb kohustuses *tagada* nende omandis või valduses oleva kinnistu või muu nende kasutuses oleva territooriumi *ning sellega vahetult piirneva üldkasutatava territooriumi* heakord. Seejuures ei ole kõik omanikud koormatud ühtemoodi, näiteks lähtuvalt omandi eseme suurusest või väärtusest, sest koormise ulatus sõltub ainult piirneva üldkasutatava territooriumi suurusest. Näiteks kahe tänava nurgal paikneva kinnisasja omanik peab tagama kaks korda suurema ala heakorra võrreldes naabriga, kelle kinnisasi on sama suur, kuid piirneb üldkasutatava territooriumiga ainult ühest küljest.

KOKS § 36 lg 4 teise lause kohaselt on võimalik see koormis põhjendatud taotluse alusel asendada raha maksmise kohustusega. See tähendab, et kinnisasja omanik võib taotleda, et *tal* oleks võimalik *maksta raha* kohalikule omavalitsusele selleks, et kohalik omavalitsus tagaks ise *talle kuuluva tehnovõrgu*, st avaliku tee heakorra.

Selline olukord tekitab küsimuse, kas koormis ehk kohustus aktiivselt tegutseda väljaspool omandi eseme piire saab üldse mahtuda omandi *kitsenduse* mõiste alla. Olukorda komplitseerib asjaolu, et PS § 29 ei näe ette võimalust kehtestada seadusega koormisi üldise heakorra vms huvides, küll aga annab PS § 157 lg 2 sellise võimaluse seaduse alusel kohaliku omavalitsuse üksusele.

Õiguskantsler on leidnud, et selline koormis on põhiseaduspärane.³⁹ Ka taotlus KOKS § 36 alusel kehtestatud kohaliku omavalitsuse üksuse volikogu määruse põhiseaduse vastaseks

³⁷ TeeS § 36 lg 2 esimene lause.

³⁸ TeeS § 25 lg 7.

³⁹ Vt näiteks *Õiguskantsleri 19.07.2010 märgukiri Tartu Linnavolikogule*, lk 3. Samas märgukirjas on õiguskantsler siiski leidnud, et koormise laiendamine ühissõidukite peatustele ei ole põhiseadusega kooskõlas.

tunnistamiseks on kohtus jäänud rahuldamata.⁴⁰ Nendest seisukohtadest tulenevalt ei ole ka käesoleva analüüsi raames põhjust seda küsimust täiendavalt analüüsida ja võib nentida, et valitseva arvamuse kohaselt on lubatav omandi kitsendamine ka aktiivse tegutsemise kohustuse kehtestamise kaudu.

1.3.2. Era- ja avalik-õiguslikud kitsendused

Teiseks seadusjärgsete kinnisomandi kitsenduste jaotuse aluseks on *õigussuhte iseloom*, vastavalt sellele jagunevad kitsendused *era-* ja *avalik-õiguslikeks* kitsendusteks.⁴¹ Eksitav on selle jaotuse aluseks pidada subjekti, *kelle kasuks* kitsendused seatakse.⁴² See võib kergesti viia järelduseni, nagu saaks eraõigusliku kitsenduse puhul õigustatud isikuks olla ainult füüsiline või eraõiguslik juriidiline isik.⁴³ Selle liigituse puhul on määravaks *õigussuhte iseloom* ja on selge, et ka riik või muu avalik-õiguslik juriidiline isik saab olla eraõigusliku õigussuhte pooleks nii õigustatud kui ka kohustatud isikuna.

Kitsenduste jaotus era- ja avalik-õiguslikeks omab tähtsust mitte ainult teoreetilise küsimusena, vaid ka AÕS § 141 lg 2, eriti aga KASVS § 3 lg 2 kohaldamise seisukohast. Viimati nimetatud sätte kohaselt võib kinnisasja omanik taotleda talle kuuluva kinnisasja võõrandamist riigi või kohaliku omavalitsuse poolt, kui kehtestatud *avalik-õiguslikud kitsendused* ei võimalda kinnisasja kasutamist vastavalt senisele sihtotstarbele.

1.3.2.1. Eraõiguslikud kitsendused

Kinnisomandi eraõiguslike kitsenduste hulka loetakse eelkõige naabrusõigused.⁴⁴ Sisuliselt võib naabrusõiguste hulka lugeda ka õiguse pääseda juurde avalikult kasutatavale teele⁴⁵ või muule tehnovõrgule,⁴⁶ sest tegemist on kahe või enama kinnisasja omaniku vahelise suhtega. Nii nagu muudegi naabrusõiguste puhul, ei pea tegemist olema vahetute naabritega.

Selliseid õigusi, mis kitsendavad kinnisomandit *igaihe* kasuks, näiteks võõral maatükil (AÕS § 142), sh võõra veekogu kaldal (AÕS § 161) ja võõras metsas (AÕS § 167) viibimise õigus, saab ainult mõnevõrra tinglikult pidada eraõiguslikeks kitsendusteks, sest sisuliselt

⁴⁰ vt näiteks *TlnRKo 14.11.2008, nr 3-08-460*, p 14.

⁴¹ Vt ka *Pärna* § 140 p 4, *Tiivel, Asjaõigus*, lk 205.

⁴² *Tiivel, Asjaõigus*, lk 205.

⁴³ *Pärna*, § 140 p 4.

⁴⁴ AÕS § 143–151.

⁴⁵ AÕS § 156.

⁴⁶ AÕS § 158.

reguleeritakse nendega kinnisasja omaniku ja avalikkuse suhteid. Seda kinnitab ka vastava regulatsiooni paiknemine paralleelselt nii AÕS-s kui ka vastava valdkonna seadustes,⁴⁷ mis oma põhiosas reguleerivad avalik-õiguslikke suhteid.

Samas toimub nende õiguste teostamine siiski eraõigusele omaste vahenditega, st vaidlus lahendatakse hagi esitamisega maakohtusse. Sellest tulenevalt võib selliseid kitsendusi nimetada materiaalselt avalik-õiguslikeks, kuid formaalselt eraõiguslikeks kitsendusteks.

Selliste kitsenduste lugemine eraõiguslikeks tähendab muu hulgas ka seda, et need ei anna kinnisasja omanikule õigust nõuda talle kuuluva kinnisasja võõrandamist riigi või kohaliku omavalitsuse poolt KASVS § 3 lg 2 alusel.

1.3.2.2. Avalik-õiguslikud kitsendused

Kinnisomandi avalik-õiguslikud kitsendused piiravad omanikku ühiskonna kui terviku huvides.⁴⁸ Erinevalt eelnimetatud materiaalselt avalik-õiguslikest, kuid formaalselt eraõiguslikest kitsendustest toimub ehtsate avalik-õiguslike kitsenduste realiseerimine ka menetluslikult avalik-õiguslike vahenditega.

Looduskaitseliste ja muinsuskaitseliste kitsenduste puhul pole kahtlust nende avalik-õiguslikus iseloomus. Sama võib öelda ka planeeringute kohta. Riigikohtu tsiviilkolleegium on küll leidnud, et „detailplaneering ei ole seadusjärgne kitsendus“,⁴⁹ kuid selle lahendi asjaolusid arvestades pidas kohus silmas ainult seda, et planeering ei asenda poolte asja- või võlaõiguslikku kokkulepet kinnisasja kasutamiseks. Selles osas, milles detailplaneeringuga on kehtestatud kitsendused kinnisasja edasisele kasutamisele kinnisasja omaniku enda jaoks, on selgelt tegemist kinnisomandi seadusjärgse avalik-õigusliku kitsendusega, mis tekib haldusakti vahendusel.

1.3.2.3. Tehnovõrgu talumise kohustus

Tehnovõrkude puhul tekib küsimus, millise iseloomuga on õigussuhe, milles ühe isiku kinnisomand on kitsendatud *avalikes huvides vajaliku* asja talumise kohustuse tõttu, mis samas kuulub *ettevõtjale*, kellele see asi on ettevõtluseks vajalik vahend.

⁴⁷ Vrdl näiteks AÕS § 167 ja MS § 35, AÕS § 161 ja VeeS § 10. Tegemist on omaette probleemiga, mille analüüsimine ei ole käesoleva analüüsi ese.

⁴⁸ Pärna § 140 p 4.

⁴⁹ RKTKo 22.03.2006, nr 3-2-1-5-06, p 22.

Esmalt võib näida, et sellises olukorras on tegemist klassikalise põhiõiguste kolmikmõjuga,⁵⁰ mis iseloomustab ka naabrusõiguslikke suhteid. Kui arvestada ka konkreetse vaidluse asjaolusid,⁵¹ siis võib järeldada, et Riigikohus käsitles Tondi Elektroonika AS ja Eesti Energia AS vahelises vaidluses tehnovõrgu talumise kohustust just naabrusõigusliku suhtena, milles üks põhiõiguste kandja on kohustatud taluma oma kinnisasjal teisele põhiõiguste kandjale kuuluvat asja.⁵² Ka õiguskantsler on oma ettepanekus käsitlenud tehnovõrgu omanikku eelkõige kui ettevõtjat.⁵³

Selline käsitus on probleemne kahest seisukohast. Esiteks oli ja on Eesti Energia AS äriühing, mille kõik aktsiad kuuluvad Eesti Vabariigile. Seega tuleb lahendada küsimus, kas selline juriidiline isik on põhiõiguste kandja, st kas üldse saab rääkida tema omandipõhiõigusest ja ettevõtlusvabadusest.⁵⁴

Ühe arvamuse kohaselt ei ole lähtuvalt „personaalse substraadi teooriast“ eraõiguslik juriidiline isik, mille kõik osad või aktsiad kuuluvad riigile, põhiõiguste kandja.⁵⁵

Teise arvamuse kohaselt ei saa eraõiguslikku juriidilist isikut, ükskõik, kas riigi osalusega või mitte, pidada põhiõiguste ja -vabaduste kandjaks nende suhete raames, kus nimetatud isik täidab avaliku võimu ülesannet,⁵⁶ kuid

„vastuvaidlematult tuleb toetada nende 100% riigi osalusega eraõiguslike juriidiliste isikute võimet olla materiaalsete põhiõiguste ja –vabaduste kandja, kes täidavad ülesandeid ja eesmärgi, mida õigusaktide ning turumajanduse toimimise põhimõtete kohaselt saabki sisuliselt täita vaid eraõiguslik juriidiline isik.“⁵⁷

Kahjuks jäävad need küsimused ilmselt õhku veel mõneks ajaks,⁵⁸ kuid see ei ole käesoleva analüüsi eset silmas pidades ka otsustava tähtsusega. Nimelt, erinevalt eelviidatud vaidlusest

⁵⁰ vt *Eesti Vabariigi põhiseadus*/Ernits § 19 p 5.

⁵¹ Tehnovõrgu omanik ütles üles hagejaga sõlmitud rendilepingu pärast seda, kui 01.01.2003 jõustusid AÕSRS § 15² lg 1 ja § 15⁴ lg 2, mis kohustasid kinnisasja omanikku taluma tehnovõrku ilma tasu saamata kuni 01.01.2009.

⁵² Vt *RKPJKo 30.04.2004, nr 3-4-1-3-04*, p 22 teine lõik.

⁵³ *Õiguskantsleri 15.07.2010 ettepanek Riigikogule*, p 68.

⁵⁴ Küsimus riigile kuuluva äriühingu põhiõigusvõimest tekkis ka põhiseaduslikkuse järelevalve asjas nr 3-4-1-21-09..

⁵⁵ Vt *Eesti Vabariigi põhiseadus*/Ernits § 9 p 5.2.1. Seda arvamust jagasid põhiseaduslikkuse järelevalve asjas nr 3-4-1-21-09 ka justiitsminister (vt *Justiitsministri 11.03.2010 arvamus Riigikohtule*, *RKPJKm 25.05.2010, nr 3-4-1-21-09* seda arvamust kajastatud ei ole) ning majandus- ja kommunikatsiooniminister (vt *RKPJK 25.05.2010, nr 3-4-1-21-09*, p 11).

⁵⁶ *RKPJKm 25.05.2010, nr 3-4-1-21-09*, p 17-1.

⁵⁷ Vt *Õiguskantsleri 26.02.2010 arvamus Riigikohtule*, lk 6, *RKPJKm 25.05.2010, nr 3-4-1-21-09*, p 17-4.

⁵⁸ Kaebaja otsustas halduskohtumenetluses kaebusest loobuda (vt *RKÜKm 28.09.2010, nr 3-4-1-21-09*).

ei ole käesoleva analüüsi esmaseks esemeks küsimus, millist tasu on vaieldava põhiõigusvõimega tehnovõrgu omanikul õigus saada selle eest, et keegi teine tema tehnovõrku kasutab, vaid hoopis see, millist tasu on õigus saada põhiõiguste kandjal, kes peab oma kinnisasjal taluma tehnovõrku, mille kaudu osutatakse teenust teistele põhiõiguste kandjatele. Selles olukorras on põhiõiguste kolmikmõju osalisteks põhiõiguste kandjatena eelkõige kinnisasja omanik ja need isikud, kelle huvides tehnovõrke *tegelikult* vaja on, st nende võrkude kaudu osutatavate teenuste tarbijad.

Seejuures tuleb aga silmas pidada, et isegi kui eitada Eesti Energia AS ja teiste sarnaste ettevõtjate põhiõigusvõimet, võib avalikes huvides vajalik tehnovõrk siiski kuuluda ka ettevõtjale, kes on ka materiaalselt eraõiguslik juriidiline isik ehk põhiõiguste kandja. Seega tuleb regulatsiooni kujundamisel arvestada ka võimalusega, et tegemist on mitte põhiõiguste *kolmik*-, vaid koguni *nelikmõjuga*, mille osalisteks on põhiõiguste kandjatena nii maaomanik, kes peab võrku oma maal taluma, tehnovõrgu omanik,⁵⁹ kes selle võrgu kaudu teenust osutab kui ka tarbija, kes selle võrgu kaudu osutatavat teenust tarbib. Seda, et tegemist on spetsiifilise ettevõtlusega, mis on tihedalt seotud põhiõigustega ja vajab sellest tulenevalt erilist riigipoolset tähelepanu, rõhutas ka õiguskantsler oma aastaettekandes.⁶⁰

Riigikohus⁶¹ ega õiguskantsler⁶² pole selgelt määratlenud, millise kitsendusega, st kas era- või avalik-õiguslikuga on selles olukorras tegemist. Varasema käsitlemise puhul tuleb arvestada, et kõnealuse Riigikohtu otsuse tegemise ajal ei eristanud ka seadus erinevates huvides vajalikke tehnovõrke.⁶³

Alates 26.03.2007 on kitsas tähenduses tehnovõrkude⁶⁴ puhul selgelt eristatud era- ja avalikku huvi. AÕS § 158¹ reguleerib olukorda, kui kinnisasja omanik peab taluma oma kinnisasjal teisele, üldjuhul vähemalt formaalselt eraõiguslikule juriidilisele isikule kuuluvat asja, mis on vajalik *avalikes huvides*. Lisaks sätestab AÕS § 158¹ lg 1 neljas lause, et talumiskohustus tekib KASVS-s sätestatud korras sundvalduse seadmisega, st *haldusmenetluse* tulemusena

⁵⁹ Põhimõtteliselt peaks olema võimalik ka olukord, milles tehnovõrgu omanik ja teenuse osutaja on eri isikud, kuigi kehtiv AÕS § 158¹ lg 1 selle välistab.

⁶⁰ *Õiguskantsleri 28.09.2010 aastaettekanne*, lk 2.

⁶¹ vt *RKPJKo 30.04.2004, nr 3-4-1-3-04*.

⁶² *Õiguskantsleri 15.07.2010 ettepanek Riigikogule*.

⁶³ Vt lisa 2.

⁶⁴ Teede puhul on see küsimus endiselt ebaselge, vt täpsemalt p 1.5.

haldusakti andmisega. Ka Riigikohus on kinnitanud, et sundvalduse seadmine avalikes huvides vajaliku tehnovõrgu talumiseks toimub haldusmenetluses.⁶⁵

Seega võib öelda, et kinnisomandi kitsenduste seisukohalt on avalikes huvides vajaliku tehnovõrgu talumise kohustuse näol tegemist *seadusjärgse avalik-õigusliku kitsendusega*, mis tekib haldusakti vahendusel. Järelikult kohaldub sellise kitsenduse puhul ka KASVS § 3 lg 2.

1.4. „Lepingueelsed läbirääkimised“ sundvalduse seadmise eeldusena

AÕS § 158¹ lg 1 neljanda lause kohaselt tekib talumiskohustus KASVS-s sätestatud korras sundvalduse seadmisega. KASVS § 6 lg 2 kohaselt seisneb sundvalduse seadmine kinnisasja koormamises piiratud asjaõigusega või asjaõigusseaduse §-s 158¹ sätestatud tehnovõrgu või -rajatise talumiskohustuse *kehtestamises*. KASVS § 46² ja § 46³ reguleerivad sundvalduse seadmise *otsuse* tegemist. Tehnovõrgu talumise kohustuse tekkimiseks tuleb seega anda haldusakt.

Samas sätestab KASVS § 46² lg 1, et tehnovõrgu rajamisest huvitatud ettevõtja võib sundvalduse seadmise taotluse esitada alles pärast seda, kui ta ei ole kolme kuu jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates saavutanud kinnisasja omanikuga AÕS § 158 lg-tes 2 ja 3 nimetatud kokkulepet. AÕS § 158 lg-tes 2 ja 3 on sätestatud kinnisasja omaniku õigus nõuda teise kinnisasja omanikult kinnisasja koormamist *reaalservituudiga*. AÕS § 172 lg 1 kohaselt koormab reaalservituut teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma. Seega on reaalservituudi seadmise eelduseks *kahe kinnisasja* olemasolu, millest üks on *valitsev* kinnisasi ja teine *teeniv* kinnisasi.

Paratamatult tekib küsimus, millist kinnisasja saaks pidada valitsevaks kinnisasjaks võrguteenuse osutamisel. Üheks võimaluseks on siin öelda, et valitsev kinnisasi on see kinnisasi, mida teenuse osutaja selle teenuse jaoks peamiselt kasutab. Veetorustike puhul oleks siis valitsevaks kinnisasjaks veepuhastusjaama vms kinnisasi, elektriliinide puhul lähima alajaama kinnisasi.

⁶⁵ RKTko 12.11.2008, nr 3-2-1-91-08, p 10

Teiseks võimaluseks on tõlgendada viidet kokkuleppele selliselt, et pooled võivad kokku leppida ka mõne muu servituudi, näiteks isikliku kasutusõiguse seadmisel, kui see vastab paremini õigussuhte sisule. Sellise võimaluse nägi ette ka kuni 31.12.2002 kehtinud AÕSRS § 15². Teadaolevalt ongi nii enne kui ka pärast 26.03.2007 just isiklik kasutusõigus olnud vahendiks tehnovõrkude talumise kohustuse kokkuleppe realiseerimisel.

Segadus servituudi valikul ei ole selles küsimuses siiski peamine probleem. Sõltumata valitud servituudist kujuneb suure tõenäosusega tulemuseks olukord, kus üks tehnovõrk, mis läbib eri omanikele kuuluvaid kinnisasju, paikneb nendel vähemalt formaalselt erineval õiguslikul alusel. Kui tehnovõrku rajada sooviv ettevõtja saavutas kinnisasja omanikuga kokkuleppe, siis on kinnisasi koormatud servituudiga, mis on kantud kinnistusraamatusse. Kui kokkulepet saavutada ei õnnestunud, siis on kinnisasi koormatud „tehnovõrgu või –rajatise talumiskohustusega“, mille kohta kannet kinnistusraamatusse ei tehta.

Iseenesest on õige, et ka KASVS üldmenetluses, st kinnisasja sundvõõrandamise menetluses kehtib „lepingueelsete läbirääkimiste“ pidamise ehk kokkuleppemenetluse läbimise kohustus.⁶⁶ Siiski esineb nende kahe menetluse vahel põhimõtteline erinevus. Kinnisasja sundvõõrandamisel ei ole vahet, millise õigusliku akti alusel toimub omandi üleminek, lõpptulemusena on omanikuks ikkagi sundvõõrandi saaja. Sundvalduse seadmise menetluse puhul on aga tulemuseks kaks põhimõtteliselt erinevat olukorda.

Esiteks tekib küsimus, milline kohus ja milliste õigusaktide alusel peaks lahendama tekkivad vaidlused. Kuna ühel juhul on tegemist vähemalt formaalselt avalik-õigusliku ja teisel juhul formaalselt eraõigusliku suhtega, siis tuleks ka neist suhetest tekkinud vaidlused lahendada vastavalt haldus- ja maakohtus.

Veelgi keerulisemaks muutub aga olukord siis, kui tekib vajadus sellise servituudiga koormatud kinnisasja müümiseks täitemenetluses. Servituudil kui piiratud asjaõigusel on järjekohalt teiste kinnistusraamatusse kantud õiguste suhtes, mis tähendab, et näiteks eespool oleva hüpoteegi realiseerimisel loetakse järjekohas tagapool paiknevad õigused lõppenuks ja servituut tuleks üldjuhul kustutada kinnistusraamatust TMS § 158 lg 3 ning § 160 lg-te 1 ja 2 kohaselt.

⁶⁶ KASVS 4. peatükk.

Samas sätestab TMS § 158 lg 4, et enampakkumisel ei lõpe servituudist tulenevad õigused, kui servituut oli seatud *seadusest tuleneva servituudi seadmise õiguse alusel*. Kas KASVS ette nähtud „lepingueelsete läbirääkimiste“ tulemusena seatud servituut on seatud sellisel alusel? Ükskõik mispidi sellele küsimusele vastata, tulemus on igal juhul probleemne.

Kui vastata eelnevale küsimusele eitavalt, siis tuleks tehnovõrgu talumise kohustus lugeda lõppenuks ja servituut kinnistusraamatust kustutada. See tähendaks justkui, et ühe kinnisasja omanik saaks nõuda tehnovõrgu osa eemaldamist oma kinnisasjalt. Kuid samas on ilmselt endiselt olemas sundvalduse seadmise eeldused ja pärast ebaõnnestunud läbirääkimisi on pädeval asutusel võimalik kehtestada talumiskohustus oma haldusaktiga.

Kui vastata eelnevale küsimusele jaatavalt, siis jääb talumiskohustus ja sellekohane servituut kinnistusraamatusse alles. Seega on tegemist „pseudoservituudiga“, mille suhtes ei kohaldu „normaalse“ ehk tehingulise servituudi reeglid. See kahjustab õiguskäibe kindlust, sest kinnistusraamatust ei ole võimalik aru saada, millised õigused jäävad täitemenetluses toimuva enampakkumise puhul kehtima ja millised kustuvad. Tuleb arvestada, et asjaolu, et isiklik kasutusõigus on seatud AÕS § 158¹ lg 1 teises lauses nimetatud isiku kasuks, ei tähenda iseenesest, et tegemist on „pseudoservituudiga“. Ka selline isik võib kinnisasja omanikuga kokku leppida „normaalse“ servituudi seadmises.⁶⁷

Omaette probleemiks on seejuures olukord, kui tehnovõrku soovitakse rajada riigi või kohaliku omavalitsuse üksuse maale, näiteks avalikult kasutatavale teele. Iseenesest peakski tehnovõrkude paiknemine sellisel maal olema eelistatud. Kuna aga selles olukorras on kohaliku omavalitsuse üksus korraga nii sundvalduse taotluse menetleja kui ka kinnisasja omanik, kellega tehnovõrku rajada sooviv isik peaks läbirääkimisi pidama, siis tekitab see paratamatu huide konflikti.⁶⁸ Lisaks peaks sellises olukorras riigi või kohaliku omavalitsuse üksuse maale igal juhul seadma servituudi, sest riik või kohaliku omavalitsuse üksus kui maa omanik ei saaks meelevaldselt keelduda KASVS § 46² lg-s 1 sätestatud kokkuleppe sõlmimisest. See aga tähendab kunstlikku vajadust kanda sellised maaüksused igal juhul

⁶⁷ See probleem ilmnis ka Tondi Elektroonika AS ja Eesti Energia AS vahelises vaidluses (RKPKo 30.04.2004, nr 3-4-1-3-04), milles poolte vahel oli sõlmitud ruumi kasutamise leping. Kohtud lähtusid küsitavast eeldusest, et alates 01.01.2003 jõustunud regulatsioon kujundas automaatselt ümber kõik lepingulised suhted, mis teatud otstarbega ehitiste ja seadmete talumist reguleerisid.

⁶⁸ Sellele konfliktile on tähelepanu juhtinud õiguskantsler oma 02.03.2010 märgukirjas justiitsministrile.

kinnistusraamatusse, kuigi üldiselt ei pea riigile kuuluvad kinnisasjad, st maatükid olema kinnistusraamatusse kantud.⁶⁹

Olemasolevate probleemide lahendamiseks tuleb seadusest kaotada „pseudoservituutide“ teket võimaldavad normid. Avalikes huvides vajaliku tehnovõrgu rajamiseks vajaliku talumiskohustuse kehtestamine peab toimuma ühel viisil sõltumata kinnisasja omaniku nõusolekust. See ei välista läbirääkimiste pidamist ja ka kokkulepete sõlmimist haldusmenetluse raames, kuid haldusmenetluse lõpptulemuseks peab olema haldusakti andmine või seda asendava halduslepingu sõlmimine, mitte aga näiliselt eraõigusliku servituudi tekitamine.

Kui tehnovõrku soovitakse rajada avalikuks kasutamiseks määratud teele või muule maale, siis ei ole tegemist tavapärase munitsipaalvara kasutusse andmise menetlusega, mille tulemuseks on tsiviilõigusliku lepingu sõlmimine, vaid avalik-õigusliku suhtega, mida reguleeritakse haldusaktiga.

1.5. Teed kui avalikes huvides vajalikud tehnovõrgud

Eelnevalt on tehnovõrke valdavalt käsitletud kitsas, st AÕS § 158¹ tähenduses. Laias tähenduses on avalikes huvides vajalikeks tehnovõrkudeks ka avalikult kasutatavad teed.

Kui võrrelda vastavat regulatsiooni, siis ilmneb, et analoogselt tehnovõrkudega kitsas tähenduses eristab AÕS ka teede puhul era- ja avalikes huvides vajalikke teid. Kui AÕS § 156 võib pidada AÕS § 158 analoogiks, siis avalikes huvides vajalike teede kohta sätestab AÕS § 155 lg 3 ainult seda, et eratee määratakse avalikuks kasutamiseks seaduses sätestatud korras. Lisaks sätestab AÕS § 155 lg 1, et omanik, kelle kinnisasja läbib avalik tee, ei või takistada ega lõpetada selle tee kasutamist ka siis, kui tee ei ole kantud kinnistusraamatusse avaliku teena.

AÕS reguleerimise eset silmas pidades võiks AÕS § 155 lg 3 lühidust pidada isegi heaks lahenduseks, sest AÕS §-de 158¹ ja 158² paiknemisele AÕS-s on raske õigustust leida. Probleem on aga AÕS §155 lg-s 1 sätestatud *avaliku tee* määratlemisega ja AÕS § 155 lg-s 3 nimetatud *seaduses sätestatud korra* leidmisega.

Üks võimalus oleks öelda, et AÕS § 155 lg-s 3 on viidatud KASVS-le, mis näeb ette võimaluse sundvõõrandada kinnisasi, mis on vajalik avalikult kasutatava tee (riigimaantee ja

⁶⁹ KRS § 8 lg 3.

kohaliku tee, välja arvatud talitee), avaliku raudtee ja väljaku ehitamiseks või omandamiseks.⁷⁰ Sama võimalus on olemas ka tehnovõrkude ehk liinide puhul.⁷¹

On aga küsitav, kas kinnisasja sundvõõrandamist saab ikkagi pidada eratee avalikuks kasutamiseks määramiseks AÕS § 155 lg 3 tähenduses, sest pärast sundvõõrandamist ehk kinnisasja omandi üleminekut ei saa enam rääkida *erateest*, mis on *määratud avalikuks kasutamiseks*, vaid tegemist on riigi või kohaliku omavalitsuse üksuse teega.

Sundvõõrandamise alternatiiviks on sundvalduse seadmine. Sellisel juhul jääb kinnisasja omand eraomanikule alles, kuid tema omandiõigust kitsendatakse üldistes huvides. Ilmselt saab sellisel juhul tõesti rääkida erateest, mis on määratud avalikuks kasutamiseks.

Nii PS-st kui ka KASVS-st tulenevalt peaks omandi kitsendamisel eelistama omandit vähem kahjustavat meetet. Seega peaks kinnisasja sundvõõrandamist kasutama ainult juhul, kui vähem koormavam meede ehk sundvalduse seadmine ei ole piisavalt efektiivne. Ilmselt on teede puhul üldjuhul tegemist sundvõõrandamise olukorraga, kuid samas ei peaks sundvalduse seadmise võimalust siiski välistama.

Välistatud on ainult KASVS 8¹. peatüki kohaldamine, sest KASVS § 6 lg-s 2 ja § 46¹ lg-s 1 viidatakse ainult AÕS §-s 158¹ nimetatud tehnovõrgule. Seega tuleks eratee avalikuks kasutamiseks määramise menetlus viia läbi sundvalduse seadmise üldiste reeglite järgi ja lõpetada see kinnisasja koormamisega piiratud asjaõigusega, nagu näeb ette KASVS § 6 lg 2 I alternatiiv.⁷²

Lisaks näeb ka TeeS § 4 lg 3 ette võimaluse määrata eratee avalikuks kasutamiseks „tee omanikuga sõlmitud lepingu alusel“. Selline „lepinguline“ suhe tekitab mitmeid küsimusi, sest ebaselge on isegi see, kas tegemist on haldus- või tsiviilõigusliku lepinguga.

Kui käsitleda seda lepingut tsiviilõigusliku lepinguna, siis tekib küsimus selle lepingu siduvusest omaniku eriõigusjärglase suhtes. VÕS § 291 lg 1 näeb põhimõtteliselt ette kinnisasja üürilepingu ülemineku kinnisasja omandajale, kuid seda ainult tingimusel, et üüritud kinnisasi on enne võõrandamist antud üürniku valdusse. Selle tingimuse eesmärgiks on kaitsta omandajat ootamatult ilmnevate omandi kitsenduste eest. Tee puhul on valduse

⁷⁰ KASVS § 3 lg 1 p 7.

⁷¹ KASVS § 3 lg 1 p 5.

⁷² Selliste servituutide probleeme on käsitletud analüüsi eelmises punktis.

üleandmise tingimuse täitmine küsitav, sest ilma erilise tähistuseta ei pruugi ostja sellest aru saada.

Veelgi suuremaks probleemiks võib pidada seda, et isegi juhul, kui VÕS § 291 lg 1 eeldused saab lugeda täidetuks, st kui üürileping läheb üle kinnisasja omandajale, võib ta VÕS § 323 lg 1 kohaselt üürilepingu kolme kuu jooksul üles öelda, teatades sellest kolm kuud ette. Ülesütlemisõigus kehtib sõltumata sellest, kas omandaja üürilepingust teadis või pidi teadma.⁷³ Seejuures ei pea ülesütlemiseks olema mõjuvat põhjust, see on vajalik ainult elu- või äriruumi üürilepingu puhul.

Lepingu ülesütlemisel tekib küsimus, mis tähendust see omab selle haldusakti jaoks, millega eratee avalikuks kasutamiseks määrati, st kas õigusliku aluse kadumise tõttu kaotab see kehtivuse või peab haldusorgan selle kehtetuks tunnistama. Igatahes on selge, et tsiviilõigusliku kasutuslepingu käsitlemine eratee avalikuks kasutamiseks määramise õigusliku alusena võib tekitada olulisi probleeme.

Teiseks võimaluseks on tõlgendada TeeS § 4 lg-s 3 nimetatud lepingut kui *halduslepingut*. Halduslepingute sõlmimist reguleerib eelkõige HMS 7. peatükk. Haldusleping on kokkulepe, mis reguleerib haldusõigussuhteid ja selle võib sõlmida kas üksikjuhtumi või piiritlemata arvu juhtumite reguleerimiseks.⁷⁴ Kui küsimus on ühe konkreetse tee avalikuks kasutamiseks määramisel, siis selle sätte tähenduses on tegemist üksikjuhtumiga, kuigi selle tee avaliku kasutamise juhtumid ise on piiritlemata.

Üksikjuhtumi reguleerimiseks võib halduslepingu sõlmida haldusakti andmise asemel, kui seadus või määrus ei näe otseselt ette üksnes haldusakti andmist.⁷⁵ TeeS probleemiks on aga see, et selles puuduvad *üldse* tingimused ja kord teede avalikuks kasutamiseks määramiseks, st puudub regulatsioon vastava haldusakti andmiseks, mida siis vajadusel saaks asendada halduslepinguga.

Tee avalikuks kasutamiseks määramine oleks vajalik ka nende teede puhul, mis paiknevad riigi ja kohaliku omavalitsuse üksuse maadel, sest mitte kõik sellised alad, mis *võivad* olla teed, *ei* pea olema teedena avalikult kasutatavad. Teede ja ka muude alade avalikuks kasutamiseks *kavandamine* peaks toimuma planeerimismenetluses. Samas iga konkreetse

⁷³ *Võlaõigusseadus II*/Paal § 323 p 3.2.

⁷⁴ HMS § 95.

⁷⁵ HMS § 98 lg 1.

maatüki avalikult kasutatavaks teeks või muuks alaks *määramine* peaks toimuma eraldi haldusaktiga või ka halduslepinguga, mitte olema automaatne planeeringu kehtestamise tagajärg.

Kui avalikuks kasutamiseks on vaja määrata eramaal asuv olemasolev või kavandatud tee, siis *kinnisasja omaniku nõusolekul* peaks selle avalikuks kasutamiseks määramine toimuma üldises korras, st nii, nagu riigi ja kohaliku omavalitsuse üksuse maadel. Sellise nõusoleku andmine võiks olla eelduseks arendusprojektide planeeringute kehtestamisele.

AÕS § 155 lg-s 1 sätestatud *avaliku tee* mõiste sisustamine on veelgi keerulisem, sest TeeS sellist mõistet ei kasuta.⁷⁶ Kuna AÕS § 155 lg 1 keelab kinnisasja omanikul takistada *tema kinnisasja* läbiva avaliku tee kasutamist, siis ei saa tegemist olla olukorraga, kus ühe isiku kinnisasi paikneb kahel pool riigile või kohaliku omavalitsuse üksusele kuuluvat tee-kinnisasja, sest sellisel teel liikluse takistamine oleks tegutsemine *võõral kinnisasjal*.

Üheks AÕS § 155 lg 1 sisustamise võimaluseks oleks öelda, et see reguleerib nende teede kasutamist, mis olid faktiliselt avalikus kasutuses enne maa esmakinnistamist. Sellisel tõlgendusel oleksid üsnagi kaugeleulatuvad tagajärjed, sest seni on neid teid üldiselt peetud tagastatud või erastatud maa osaks, mille kasutamine on võimalik ainult naabrusõiguse, st AÕS § 156 alusel.⁷⁷

⁷⁶ AÕS § 155 lg-te 1 ja 2 eeskujuks on olnud TsSE § 1014 lg 1, vt Lisa 2.

⁷⁷ Vt näiteks RKTko 17.05.2010, nr 3-2-1-42-10.

2. HÜVITIS TEHNOVÕRGU TALUMISE EEST

2.1. Sissejuhatus

Kui omandi omaniku nõusolekuta võõrandamise eest näeb PS § 32 lg 1 teine lause ette *õiglase ja kohese hüvituse*, siis omandi kitsenduste puhul PS § 32 lg 2 teine lause sellist tingimust otseselt ei sätestata. Nagu eelnevalt juba öeldud, kvalifitseeris õiguskantsler tehnovõrgu talumise kohustuse küll omandi kitsenduste alla, kuid leidis samas, et selline kitsendus tuleb omanikule siiski hüvitada.

2.2. Maamaksu vabastus kui hüvitis kinnisomandi kitsenduse eest

Nii Riigikohtu otsuses kui ka õiguskantsleri ettepanekus on regulatsiooni põhiseaduspärasuse hindamisel võrreldud talumiskohustuse hüvitist maamaksuga ja ühe peamise argumendina on mõlemal juhul esitatud asjaolu, et maaomanik peab ka tehnovõrguga koormatud kinnisasja osa eest tasuma maamaksu, kuigi tema võimalus seda maad kasutada on oluliselt kitsendatud.⁷⁸

Esmalt tuleb öelda, et selline argument on mõnevõrra vastuoluline, sest maamaks on *maks* ehk riigi või kohaliku omavalitsuse avalik-õiguslike ülesannete täitmiseks või selleks vajaliku tulu saamiseks maksumaksjale pandud rahaline kohustus, millel *puudub otsene vastutasu* maksumaksja jaoks.⁷⁹ Seega ei ole maamaks *tasu maa kasutamise eest*. Samas, kui vaadata MaaMS tervikuna koos selles sätestatud maksuvabastuste ja -eranditega, siis paratamatult tekib ka küsimus, kes ja millises ulatuses peaks tasuma maamaksu maa eest, mida selle omanik ei saa vabalt kasutada.

MaaMS sätestab üldpõhimõttena, et maa omanik on kohustatud tasuma maamaksu.⁸⁰ Samas näeb MaaMS ette kahte liiki erandeid sellest põhimõttest.

2.2.1. Täielik maksuvabastus

Esimeseks erandiks on võimalus, et ka eraõiguslikule isikule kuuluv maa võib olla osaliselt või täielikult maamaksust vabastatud, st selle maa eest ei pea mitte keegi maamaksu tasuma. Näiteks on täielikult maamaksust vabastatud kaitsealade loodusreservaadi ja sihtkaitsevööndi

⁷⁸ Vt RKPJKo 30.04.2004, nr [3-4-1-3-04](#), p 41, Õiguskantsleri 15.07.2010 ettepanek Riigikogule, p 52 ja 57-59.

⁷⁹ MKS § 2.

⁸⁰ MaaMS § 2 ja 3.

maa ning püsielupaikade sihtkaitsevööndi maa.⁸¹ LKS §-s 31 sätestatud piiranguvööndi maalt, 5. peatükis sätestatud hoiualade maalt, § 50 lõike 1 alusel määratud püsielupaiga piiranguvööndi maalt ja § 68 alusel sätestatud looduse üksikobjekti piiranguvööndi maalt makstakse maamaksu 50 protsenti maamaksumäärast.⁸²

Maamaksust on vabastatud ka *avalikus kasutuses* olev maa,⁸³ kuid tehnovõrkudega koormatud maa suhtes see erand ei kohaldu.⁸⁴

Samas ei kehti maksuvabastust muinsuskaitsete piirangutega koormatud maa suhtes. See võib esmapilgul tunduda põhjendatud, sest piirangutest hoolimata on paljude selliste kinnisasjade turuväärtus väga kõrge. Samas ei ole siiski kõik muinsuskaitsete piirangud kinnisasja turuväärtust tõstvad, mistõttu on sellise maa ühtlane maksustamine küsitav.

2.2.2. Alternatiivne maksusubjekt

Teiseks erandiks on võimalus, et maamaksu tasumise kohustus on seadusest tulenevalt mitte maa omanikul, vaid mõnel teisel isikul. Esiteks on MaaMS § 10 lg 1 kohaselt maamaksu subjektiks maa kasutaja juhul, kui maakasutus ei ole maareformi seadusega ettenähtud korras ümber vormistatud. Teiseks on maamaksu subjektiks hoonestaja või kasutusvaldaja, kui maa on koormatud hoonestusõiguse või kasutusvaldusega. Kui riigi- või munitsipaalomandis olev kinnisasi on antud maavaravaru kaevandamiseks, siis maksab maamaksu maa kasutamise õiguse saanud isik.⁸⁵

Maa omaniku seisukohalt on oluline mitte ainult rahalise kohustuse vähenemine, vaid ka asjaolu, et kõikidel nimetatud juhtudel arvestab maamaksu erandeid maksuhaldur, ilma et isik peaks ise selleks soovi avaldama.

2.2.3. Võimalused tehnovõrgu puhul

Käsitledes tehnovõrgu talumise kohustust kinnisomandi seadusjärgse avalik-õigusliku kitsendusena, võiks analoogselt MaaMS olemasolevate eranditega kaaluda ka selle kitsendusega koormatud maa osas maaomaniku vabastamist maamaksust. Kui rakendada seejuures esimest erandit, siis jääks tehnovõrkudega koormatud maa eest maamaks saamata ja

⁸¹ MaaMS § 4 lg 1 p 1¹.

⁸² MaaMS § 4 lg 2.

⁸³ MaaMS § 4 lg 1 p 7.

⁸⁴ vt ka *Õiguskantsleri 15.07.2010 ettepanek Riigikogule*, p 10.

⁸⁵ Selle põhimõtte rakendamine ainule riigi- ja munitsipaalmaa suhtes on iseenesest küsitav, aga see ei ole käesoleva analüüsi ese.

vastavalt väheneksid kohalike omavalitsuse üksuste tulud.⁸⁶ Samuti jääks täitmata õiguskantsleri poolt oluliseks peetud eesmärk kajastada teenuste hinnas teenuse osutamiseks vajalikud kulud.⁸⁷

Teise erandi valimise korral oleks analoogselt hoonestusõiguse ja kasutusvaldusega maamaksu subjekt maa kasutaja. Sundvalduse seadmine KASVS alusel on mitmeski aspektis võrreldav olukorraga, kui kinnisasi koormatakse piiratud asjaõigusega. Kuni 25.03.2007 sätestaski KASVS § 6 lg 2, et sundvalduse seadmine seisneb kinnisasja koormamises piiratud asjaõigusega. Alates 26.03.2007 on piiratud asjaõiguse seadmine üks võimalik sundvalduse teostamise viis.⁸⁸ Nii kinnisasja koormamisel piiratud asjaõigusega kui ka muul viisil sundvalduse seadmisel ei ole kinnisasi enam täielikult selle omaniku valduses ja kasutuses, vaid mingis osas teise isiku valduses ja kasutuses.

Sundvaldus seatakse üldjuhul kinnisasja osale ja see ei välista täielikult omaniku poolset asja kasutust ülejäänud osas. Kuigi hoonestusõiguse ja kasutusvalduse puhul koormatakse üldjuhul kogu kinnisasi, ei ole siiski välistatud ka kinnisasja osaline koormamine, kui sellest ei teki segadust.⁸⁹ Seega ei saa ka hoonestusõiguse ja kasutusvalduse puhul välistada võimalust, et maamaksu tasumise kohustus jaguneb maa omaniku ja piiratud asjaõiguse omaja vahel.

Sellises olukorras võiks ka sundvalduse seadmisel maamaksu tasumise kohustus jaguneda maa omaniku ja sundvaldusega õigustatud isiku⁹⁰ vahel vastavalt sellele, kui intensiivne on omaniku kasutusõiguse piirang. Kui sundvaldus seatakse tehnovõrgu talumiseks, siis ei pea see tähendama ühesuguse suurusega maksuvabastust kõikide kinnisasjade puhul, sest sama võrk koormab erineva otstarbega kinnisasju erineval määral. Kui metsamaa koormamisel elektriõhuliiniga on kitsenduse ulatus väga suur,⁹¹ siis põllumajandusmaa koormamisel sama liiniga on see väiksem, sest sihtotstarbelisest kasutusest on väljas ainult otseselt postide alune

⁸⁶ Maamaks on riiklik maks (MKS § 3 lg 2 p 3), mis laekub omavalitsusüksuse eelarvesse (MaaMS § 6).

⁸⁷ *Õiguskantsleri 15.07.2010 ettepanek Riigikogule*, p 66.

⁸⁸ Alates 26.03.2007 sätestab KASVS § 6 lg 2: Sundvalduse seadmine seisneb kinnisasja koormamises piiratud asjaõigusega või asjaõigusseaduse §-s 158¹ sätestatud tehnovõrgu või -rajatise talumiskohustuse kehtestamises.

⁸⁹ KRS § 54 lg 2.

⁹⁰ Sundvalduse seadmine on võimalik ka muul otstarbel, mitte ainult tehnovõrkude talumiseks.

⁹¹ 220–330 kV pingega õhuliini kaitsevöönd on 40 meetrit mõlemale poole liini telge (EKUKTK § 2 lg 1 p 5).

maa. Maa-aluse kaabelliini puhul on kitsendus aga oluliselt väiksem igasuguse otstarbega maa puhul.⁹²

Selline regulatsioon peaks ühtlasi majanduslikult motiveerima tehnovõrkude omanikke leidma selliseid tehnilisi lahendusi, mis koormavad ülejäänud osapooli, st kinnisasja omanikke ja teenuste tarbijaid võimalikult vähe.

Seega tuleks regulatsioon kujundada nii, et sundvalduse seadmisel määratakse nii koormatava maa-ala ulatus kui ka koormatise intensiivsus ja sellest lähtuvalt jaguneb ka maamaksu tasumise kohustus maaomaniku ja tehnovõrgu omaniku vahel.

2.3. Piisav hüvitis tehnovõrgu talumise eest

Kuigi õiguskantsler oma ettepanekus ei ütle, kui suur peaks tasu tehnovõrgu talumise eest olema, et seda saaks lugeda põhiseadusega kooskõlas olevaks, võib toodud näidetest siiski järeldada, et maamaksuvabastus⁹³ võiks selle nõude täita. Selline järeldus tekitab omakorda küsimuse, kas isegi täielik maamaksuvabastus on *kõikidel* juhtudel piisav hüvitis omandi väga olulise kitsendamise eest.

Õiguskantsleri analüüsi esemeks olnud olukorra kirjeldusest võib järeldada, et tegemist on tehnovõrkudega, mis „saadi kaasa“ koos maaga selle erastamisel või tagastamisel. Sellises olukorras võib osaline või täielik maamaksuvabastus tõepoolest olla piisav hüvitis, sest isik omandas⁹⁴ maa koos kitsendusi põhjustavate objektidega. Kui aga tegemist oleks samas olukorras uue liini rajamisega *sundvalduse* alusel, siis oleks raske pidada 117,552 krooni (7,51 eurot) aastas piisavaks hüvitiseks 15 800 m² metsamaa sisulise kaotuse eest.⁹⁵

AÕS § 158² lg 1 kohaselt neid olukordi tasu osas ei eristata, st sõltumata sellest, kas tehnovõrku tuleb taluda sundvalduse või AÕSRS § 15² lg 1 või 2 alusel, makstakse tasu AÕSRS § 15⁴ lg-tes 2–4 sätestatud suuruses.

Sundvalduse seadmise õiguslikuks aluseks on KASVS. See on seadus, mis reguleerib kinnisasja *sundvõõrandamist*, st *omandi omaniku nõusolekuta võõrandamist* PS § 32 lg 1

⁹² Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid (EKUKTK § 2 lg 3).

⁹³ Maamaksuvabastust on siinkohal käsitletud kinnisasja omaniku seisukohast, st see võib seisneda nii vabastuses kitsamas tähenduses kui ka alternatiivses maksu subjektis.

⁹⁴ Maa tagastamise puhul võib küll väita, et kuna omand maale lõpetati õigusvastaselt, siis ei ole sisuliselt õige eristada enne maa tagastamist ja pärast seda tekkinud kitsendusi. Formaalselt toimus siiski ka maa tagastamise korral selle omandi, mitte ainult valduse üleandmine.

⁹⁵ Vt õiguskantsleri 15.07.2010 ettepanek Riigikogule, p 58 ja 59.

teise lause tähenduses. Sellest tulenevalt rakendatakse sundvalduse seadmisel samu põhimõtteid, nagu sundvõõrandamisel. Ka KASVS § 6 lg 1 teine lause sätestab, et sundvalduse seadmisele kohaldatakse kinnisasjade sundvõõrandamise sätteid, kui samast paragrahvist või KASVS 8¹. peatükist ei tulene teisiti. KASVS 8¹. peatükk sätestab ainult menetluslikud erisused, mitte erisust KASVS § 2 lg 1 osas, mille kohaselt hüvitis peab olema *õiglane ja kohene*.

Seega on võimalik ka kehtiva õiguse pinnalt väita, et *lisaks* AÕSRS § 15⁴ lg-tes 2–4 sätestatud suurusega tasule, mille maksmise aluseks on AÕS § 158² lg 1,⁹⁶ tuleb sundvõõrandi saajal maksta ka sundvõõrandi tasu KASVS § 15 lg 1 alusel.

Selline järeldus on igati loogiline ka KASVS § 6 lg 4 seisukohalt. Selle sätte kohaselt võib kinnisasja omanik nõuda sundvalduse seadmise taotlejalt koormatud kinnisasja või selle osa omandamist, kui kinnisasja koormamine sundvaldusega ei võimalda kinnisasja vastavalt senisele otstarbele kasutada. Kui sundvalduse seadmisel oleks kinnisasja omanikule ette nähtud sisuliselt olematu tasu, kuid samas võiks kinnisasja omanik nõuda sama asja omandamist õiglase ja kohese sundvõõranditasu eest, siis kaotaks sundvalduse seadmine sisulise mõtte.

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.

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. See järeldus tekitab hulgaliselt teoreetilisi küsimusi, millele käesoleva analüüsi raames ei ole võimalik vastata.

⁹⁶ Või ka selle tasu asemel, mis praeguste tasu määrade juures teeb sama välja.

2.4. Olemasolevad tehnovõrgud

Analüüsis eelnevalt välja pakutud lahenduste suurimaks probleemiks võib pidada asjaolu, et need on hõlpsalt rakendatavad ainult uutele rajatavatele liinidele, mille puhul sundvalduse seadmisel määratakse vajalikud tingimused. Puuduvad küll täpsed andmed selle kohta, kui palju on alates vastava regulatsiooni jõustumisest rajatud tehnovõrke sundvalduse alusel, kuid on piisavalt selge, et valdava osa tehnovõrkude talumine toimub mitte AÕS § 158¹ lg 1 ja KASVS § 46¹ lg 1 alusel kehtestatud sundvalduse, vaid AÕSRS § 15² lg 1 esimese lause või lg 2 alusel. Seda seisukohta kinnitavad 2004. aastal Eesti Energia AS poolt esitatud andmed, mille kohaselt paiknevad elektriülekande liinid ligikaudu 180 000 kinnistul. Neist 98,7% põhivõrgu ja 95% jaotusvõrgu liine, st peaaegu kõik elektriülekandeliinid on püstitatud enne 1999. aastat. 17 871 alajaamast on 86,4% ehitatud enne 1999. a.⁹⁷

See oli ilmselt ka seadusandja jaoks peamine argument, miks TehVS-ga loobuti servituutide seadmisest kõigile olemasolevate tehnovõrkudega koormatud kinnisasjadele. Seda võib lugeda põhjendatud otsuseks halduskoormuse seisukohalt, kuid see tekitas probleeme õigusselgusega, sest kui talumiskohustus tekib vahetult seadusest, siis ei pruugi selle olemasolu kinnisasja omandajale nähtav olla. Õigusselguse huvides oleks see, kui ka olemasolevate liinide talumise aluseks oleks haldusakt, mitte vahetult seadus.

Eelnev järeldus ei peaks siiski välistama võimalust eristada tasu osas tehnovõrke, mis saadi kaasa koos maaga selle erastamisel või tagastamisel ja uusi tehnovõrke, mis rajatakse sundvalduse alusel.⁹⁸ Esimesel juhul omandas isik maa koos olemasolevate tehnovõrkudega ja selles olukorras saab maamaksu tasumise kohustuse panemist tehnovõrgu omanikule lugeda piisavaks hüvitisteks. Teisel juhul tuleb hüvitis sundvalduse seadmisel määrata KASVS üldiste põhimõtete järgi.⁹⁹

Probleemiks võivad osutuda „pseudoservituudid“, mille puhul võib tekkida vaidlus, kas servituut ainult maskeerib tegelikult seadusjärgset kitsendust või on tegemist ehtsa vabatahtliku omandikitsendusega. Õigusselguse huvides tuleks siiski eeldada, et kui

⁹⁷ RKPJKo 30.04.2004, nr 3-4-1-3-04, p 26.

⁹⁸ Selline põhimõte on kasutusel ka LKS §-s 20, õigus nõuda koormatud kinnisasja omandamist on isikul juhul, kui see on kaitse alla võetud või selle kaitsekord on rangemaks muudetud pärast omandamist.

⁹⁹ Ka teiste kitsenduste puhul tekib küsimus, kas oleks mõistlik neid omanikule senisest enam hüvitada. Looduskaitseliste kitsenduste hüvitamist ei ole ette nähtud (v.a maamaksu vabastus), aga kui kitsendus on piisavalt ulatuslik, siis saab riigilt nõuda kinnisasja omandamist (LKS § 20). Võimalus maksta regulaarset hüvitist võiks seda olukorda leevendada.

kinnistusraamatusse on kantud piiratud asjaõigus, siis on tegemist tehingulise omandikitsendusega ja kui servituut lõpeb, siis tuleks vajadusel seada sundvaldus KASVS üldiste põhimõtete järgi, st nii, nagu uuele tehnovõrgule.

3. ERAHUVIDES VAJALIK TEHNOVÕRK

3.1. Sissejuhatus

AÕS § 156 sätestab kinnisasja omaniku kohustuse taluda oma kinnisasjal teisele kinnisasjale juurdepääsuks vajalikku teed. AÕS § 158 sätestab samasuguse kohustuse teise kinnisasja kasutamiseks või majandamiseks vajalike tehnovõrkude ja –rajatiste suhtes.¹⁰⁰ Alates 01.01.2009 lahendatakse nii juurdepääsutee kui ka erahuvides vajaliku tehnovõrgu talumise kohustusest tekkinud vaidlused kohtus hagita menetluses samade menetlusnormide alusel.¹⁰¹

Järgnevalt on analüüsitud kehtiva õiguse probleeme selles valdkonnas.

3.2. Kinnisomandi kitsendused AÕS tähenduses

Käesoleva analüüsi esimeses osas on kinnisomandi kitsendused lähtuvalt nende tekkimise alusest liigitatud *vabatahtlikeks* ja *sunniviisilisteks*.¹⁰² Kui vaadata aga AÕS § 140, siis selgub, et see säte jagab kitsendused kolmeks:

- a) seadusjärgsed;
- b) tehinguga seatud;
- c) kohtulahendiga seatud.

AÕS § 141 kohaselt kehtivad seadusjärgsed kitsendused kinnistusraamatusse kandmata,¹⁰³ kohtulahendi või tehinguga seatud kitsendused kehtivad kolmandate isikute suhtes, kui need on kantud kinnistusraamatusse.¹⁰⁴

Lisaks reguleerib omandi kitsendusi ka AÕS § 68. Selle sätte lg 1 esimene lause määratleb omandi kui *isiku täieliku õigusliku võimu asja üle*. AÕS § 68 lg 2 kohaselt võivad omaniku õigused¹⁰⁵ olla kitsendatud ainult *seaduse* või *teiste isikute õigustega*.

¹⁰⁰ Probleemne võib olla AÕS § 158 ja § 158¹ reguleerimisala piiritlemine. AÕS § 158¹ lg 1 tingimus „kui puudub muu tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus tehnovõrguga või –rajatistega liituda sooviva isiku tarbimiskoha ühendamiseks tehnovõrguga või –rajatistega“ viitab asjaolule, et ka ühe tarbija jaoks vajaliku toru või traadi talumiskohustuse tekkimist reguleerib AÕS § 158¹, mitte § 158. Seega on nende tehnovõrkude ring, mille talumist reguleerib AÕS § 158, üsna kitsas.

¹⁰¹ TsMS §-d 618¹–618⁶

¹⁰² Vaata p 1.2.

¹⁰³ AÕS § 141 lg 1.

¹⁰⁴ AÕS § 141 lg 3.

3.3. Kujunemislugu

AÕS §-de 68, 140 ja 141 kõige ilmsemaks eeskujuks on olnud TsSE §-d 929 ja 1000–1002, mis sisaldavad ka samasugust kitsenduste tekkimise aluse kolmikjaotust.¹⁰⁶ Nende sätete eeskujuks saab omakorda pidada BES §-e 953 (kasutusõiguse kitsendused) ja 979 (kasutusõiguse kitsendused).

Priidu Pärna arvamuse kohaselt on AÕS kinnisomandi kitsenduste osa eeskujuks olnud Šveitsi tsiviilseadustik.¹⁰⁷ Seda arvamust võib pidada põhjendatuks selles osas, et näiteks BGB eraldi kinnisomandi kitsendusi reguleerivat sätet ei sisalda. Omandi kitsenduste käsitluse¹⁰⁸ üldiseks aluseks Saksa õiguses on omandi sisu reguleeriva BGB § 903 tingimus „niivõrd, kui see ei ole vastuolus seaduse ja kolmandate isikute õigustega“¹⁰⁹ ehk analoogne säte AÕS § 68 lg-ga 2.

ZGB analoogsed sättes¹¹⁰ on omand kitsendatud „õiguskorra piiridega“.¹¹¹ Täiendavalt sätestab ZGB § 680 kinnisomandi kitsenduste üldised alused. Selles osas võib tõepoolest näha sarnasust AÕS-ga. ZGB § 680 lg 1, mis sätestab, et seadusjärgsed kitsendused kehtivad kinnistusraamatusse kandmata, on analoogne AÕS § 141 lg-ga 1.

Samas ei sisalda ZGB § 680 ega järgnevad sätted sellist kitsenduste *tekkimise* aluse kolmikjaotust, nagu AÕS §-d 140 ja 141. Õigupoolest ei reguleeri ZGB üldse otsesõnu kitsenduste tekkimise erinevaid aluseid, sest § 680 käsitlebki ainult seadusjärgseid¹¹² kitsendusi. Sellest tulenevalt nimetatakse Šveitsi õiguskirjanduses kinnisomandi tõelisteks ehk kitsas tähendus kitsendusteks ainult *seadusjärgseid* kitsendusi, samas kui *tehingulisi* ehk vabatahtlikke kitsendusi käsitletakse kitsendustena laias tähenduses.¹¹³

¹⁰⁵ Selles sättes on põhjendamatult kasutatud mõistet „omaniku õigused“. Kuna omand ongi õigus, siis tuleks öelda, et „*omand*“ võib olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute õigustega“. Praegu jääb mulje, et säte reguleerib mitte ainult omandi kitsendusi, vaid ka omaniku mistahes muude õiguste kitsendusi.

¹⁰⁶ vt Lisa 2.

¹⁰⁷ Pärna § 140 p 3.

¹⁰⁸ Vt näiteks *MünchKommBGB/Säcker* § 903 äärenr 18-29, samuti *Schwab/Prütting* § 27 II ja III.

¹⁰⁹ sks k *soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen*.

¹¹⁰ ZGB § 641 lg 1.

¹¹¹ sks k *in den Schranken der Rechtsordnung*.

¹¹² sks k *die gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen*.

¹¹³ Rey, äärenr 590 ja 591.

Seega võib öelda, et Eesti kinnisomandi kitsenduste regulatsiooni „üldosal“ puudub otsene eeskuju Saksamaa ja Šveitsi õigusaktide hulgas, kuigi võib leida teatud ühisjooni. Nagu edasisest selgub, on kitsenduste „eriosas“ eeskujuks võetud mõlema riigi õigusakte.

3.4. Kohtulahendiga seatavad kitsendused

AÕS § 140 ja § 141 lg 3 kohaselt on üheks kitsenduste tekkimise aluseks *seadmine kohtulahendiga*.

Rein Tiiveli arvamuse kohaselt saab omandi kitsendamine kohtuotsuse (*pro lahendiga*)¹¹⁴ põhineda mõne seadusjärgse või tehinguga seatud kitsenduse mittejärgmisel omaniku poolt ning seetõttu ei kujuta see endast iseseisvat kitsenduste liiki.¹¹⁵ Sellest tulenevalt jagab Tiivel kinnisomandi kitsendused kaheks – *seadusjärgseteks* ja *tehingulisteks*.

Sellise arvamusega võib nõustuda. Näiteks kui naabrid vaidlevad selle, kas üks naaber peab taluma teise naabri kinnisasjalt lähtuvat kahjulikku mõjutust, siis ei teki talumise kohustus või mittetalumise õigus kohtulahendist, millega see vaidlus lahendatakse, vaid ikkagi vahetult seadusest. Seega puudub nii vajadus kui ka alus selle lahendi kohta kinnistusraamatusse kande tegemiseks. Üldiselt on Eesti kohtupraktika sellest põhimõttest ka lähtunud.¹¹⁶

3.4.1. Märkus juurdepääsutee kohta AÕS § 156 alusel

Samas on mõnede sätete, eelkõige AÕS § 156 puhul kohtupraktika läinud teist teed ja leidnud, et kohtulahend, milles määratletakse kitsenduse tingimused, tuleb kehtivuseks kolmandate isikute jaoks kanda *märkusena kinnistusraamatusse*. AÕS § 156 lg-s 1 sätestatud juurdepääsuõigust on seejuures käsitletud kinnisomandi *eraõigusliku kitsendusena*, mis seatakse *tehingu* või *kohtuotsusega*.¹¹⁷

Saksa õiguskirjanduse kohaselt on hädatee (*Notweg*) puhul tegemist *seadusjärgse eraõigusliku kitsendusega*, mis tekitab kinnisasja omanikule *vahetult seadusest tuleneva kohustuse* võimaldada naaberkinnisasja omanikul juurdepääsu avalikule tee. Vaidlus selle õiguse üle tähendab vaidlust kinnisomandi eseme ulatuse üle, misjuures kohtulahendil on

¹¹⁴ AÕS § 140 sõnastus kuni 31.12.2008: „Kinnisomandi kitsendused on seadusjärgsed või need seatakse kohtuotsuse või tehinguga.“

¹¹⁵ Tiivel, *Asjaõigus*, lk 205.

¹¹⁶ Vt näiteks *RKTKo 11.04.2005, nr 3-2-1-33-05*. Hageja kohustus taluda naaberkinnisasjalt lähtuvaid varjavaid mõjutusi tuleneb vahetult seadusest, mitte sellest lahendist.

¹¹⁷ *RKTKo 30.03.2004, nr 3-2-1-33-04*, p 21 ja 22 koos *RKTKm 08.03.2007* samas asjas.

ainult deklaratiivne, mitte õigustloov iseloom. „Hädatee“ kandmine kinnistusraamatusse on lubamatu, sest tegemist ei ole asjaõigusega.¹¹⁸

Eesti õiguspraktikas väljakujunenud tõlgendus on probleemne mitmel põhjusel. Esiteks, käsitledes juurdepääsuõigust kui üldjuhul tehingulist eraõiguslikku kitsendust, mis peaks tähendama vastava servituudi seadmist teenivale kinnisasjale valitseva kinnisasja kasuks, tekib küsimus, kuidas eristada sellist servituuti *ehtsast* tehingulisest kitsendusest. Ehtsa tehingulise kitsendusega on tegemist siis, kui selle aluseks on poolte vaheline tehing (leping), mille tulemusena on kinnisasi koormatud vastava piiratud asjaõigusega (servituudiga). Servituudil kui piiratud asjaõigusel on järjekoht teiste kinnistusraamatu kannete suhtes, mis tähendab, et näiteks eespool oleva hüpoteegi realiseerimisel selline servituut kustutatakse kinnistusraamatust TMS § 158 lg 3 ning § 160 lg-te 1 ja 2 kohaselt. Kui servituudi seadmise aluseks oli ainult poolte kokkulepe, st kui tegemist oli ehtsa tehingulise kitsendusega, siis ei saa valitseva kinnisasja omanik nõuda teeniva kinnisasja omanikult kitsenduse jätkuvat talumist pärast servituudi lõppemist.

Kui aga tegemist on n-ö „pseudoservituudiga“, mis on seatud AÕS § 156 lg 1 alusel, siis kitsendus tegelikult ei lõpe, sest kui läbipääsu nõude eeldused on endiselt täidetud, ei saa teeniva kinnisasja omanik läbipääsu ikkagi keelata. Samas tuleks selline „pseudoservituut“ kinnistusraamatust kustutada, sest teda ei „kaitse“ ka TMS § 158 lg 4, mis välistab õiguste lõppemise juhul, kui servituut oli seatud *seadusest tuleneva servituudi seadmise õiguse* alusel. AÕS § 156 lg-s 1 sätestatud juurdepääsuõigus on Riigikohtu arvamusel aga *tehingust* või *kohtulahendist* tulenev kitsendus.

Juhul, kui senise teeniva kinnisasja omanik pärast servituudi kustutamist sulgeb senise juurdepääsu, peaks õigustatud kinnisasja omanik pöörduma kohtu poole, et see määraks juurdepääsu ja selle kasutamise tasu AÕS § 156 lg 1 kolmanda lause alusel.

Kohtulahend, milles juurdepääsu asukoht, tingimused ja tasu kindlaks määratakse, tuleks eelviidatud kohtupraktika kohaselt kanda kinnistusraamatusse *märkusena*. See tekitab omakorda küsimuse sellise kande tähenduse osas. Märkusega tehakse AÕS § 63 lg 1 p 4 kohaselt nähtavaks mitmesugused seadusega kinnistusraamatusse kanda lubatud asjaolud, sealjuures peab kinnistusraamatusse märkuse kandmise võimalus olema seaduses ette

¹¹⁸ *MünchKommBGB/Säcker* § 917 äärenr 1.

nähtud.¹¹⁹ Nagu juba eelnevalt selgus, on kohtupraktika viimast tingimust väga laialt tõlgendanud, mis omakorda on ajendatud AÕS §-des 140 ja 141 sätestatud kitsenduste kolmikjaotusest.

Märkusega nähtavaks tehtavad asjaolud ei ole asjaõigused ega ole suunatud ka asjaõiguste omandamisele, seega peaks neil puuduma järjekoht.¹²⁰ Seega ei tohiks sellist märkust ähvardada kinnistusraamatust kustutamine TMS § 158 lg 3 alusel.

Samas peaks märkuse lubatavuse eelduseks olema mingi tähendus, st märkuse olemasolul peaks õiguslik olukord erinema olukorrast, kus märkust ei ole. Nii näiteks annab üürilepingu kohta VÕS § 324 lg 1 alusel kinnistusraamatusse kantud märkus üürnikule tagatise, et kinnisasja igakordne omanik või isik, kelle kasuks kinnisasja piiratud asjaõigusega koormatakse, peab lubama üürnikku kinnisasja vastavalt üürilepingule kasutada ja uuel omanikul ei ole õigust üürilepingut vastavalt VÕS §-s 323 sätestatule üles öelda.

Juurdepääsuõiguse nõudes tehtud kohtulahendi kohta kinnistusraamatusse kantud märkuse tähendust on raske näha. Kui oletada, et lahendi kohta jääb märkus kinnistusraamatusse kandmata, siis ei muuda see tegelikku õiguslikku olukorda – kui juurdepääsunõude eeldused on täidetud, siis teeb kohus uue avalduse esitamisel jällegi sama sisuga lahendi. Kui märkus on küll kinnistusraamatusse kantud, kuid nõude eeldused langevad ära, siis lõppeb ka talumiskohustus. Ainsaks põhjenduseks sellise märkuse vajadusele ongi AÕS §-s 140 sätestatud kitsenduste kolmikjaotus ja AÕS § 141 lg-s 3 sätestatud kohtulahendiga „seatud“ kitsenduse kinnistusraamatusse kandmise nõue.

3.4.2. Õigus nõuda servituudi seadmist AÕS § 158 alusel

Kui AÕS § 156 lg 1 tõlgendamisel on kohus leidnud, et õigus nõuda juurdepääsu avalikult kasutatavale teele üle teisele isikule kuuluva kinnisasja ei tähenda õigust nõuda vastava reaalservituudi seadmist,¹²¹ siis sisult analoogset õigust sätestav AÕS § 158 näeb alates 26.03.2007 ette just õiguse nõuda servituudi seadmist.

Ilmselt on selle sätte kujundamisel eeskujuks olnud mitte Saksamaa, vaid Šveitsi õigus, mis näeb sellises olukorras ette nn legaalservituudi seadmise.¹²² Sellist erinevust on raske pidada

¹¹⁹ AÕS § 63¹ lg 7.

¹²⁰ Vt ka Tiivel, *Juridica* lk 618. Eesti õiguses on see järeldus siiski küsitav, pidades silmas kaasomanike kasutuskorra märkust.

¹²¹ RKTko 30.03.2004, nr 3-2-1-33-04, p 22.

¹²² Vt ZGB § 694, *Rey* äärenr 596 jj.

mõistlikuks juba seetõttu, et sisuliselt on AÕS § 156 lg 1 ja § 158 lg 1 puhul tegemist sama õigusega, mis peaks olema reguleeritud samade põhimõtete kohaselt.

Legaalservituudi probleemid on sarnased juba eelmises punktis välja toodud probleemidega, mis tekivad talumiskohustuse kohta kinnistusraamatusse märkuse kandmisega. Õigusselguse huvides peaks kinnistusraamatusse piiratud asjaõigustena olema kantud ainult ehtsad tehingulised kitsendused.

3.5. Kokkuvõte

Kohtupraktika on AÕS § 141 lg 3 sisustamisel olnud ebajärjekindel, pidades märkust vajalikuks ainult teatud kitsenduste puhul. Õigusselguse suurendamiseks tuleks kohtulahendiga kitsenduste seadmise võimalus välja jätta nii AÕS §-st 140 kui ka § 141 lg-st 3. Sellisest muudatusest peaks piisama, et muuta ka AÕS § 156 tõlgendust.

AÕS § 158 tingimused tuleks ühtlustada § 156 omadega, st legaalservituudi nõudeõigusest tuleks loobuda. Võiks kaaluda ka nende sätete ühendamist, mis oleks kooskõlas ka menetlusõigusega.

4. TEHNOVÕRK KUI ÕIGUSE OBJEKT

4.1. Sissejuhatus

Õiguskäibes on erimeelsusi tekitanud ka küsimus, milline ese ehk õiguse objekt on võõral kinnisasjal paikneb tehnovõrk ja selle osad. Võimalik on välja tuua kaks erinevat käsitlust:

- a) tehnovõrk on piiratud asjaõiguse oluline osa;
- b) tehnovõrk on vallasasi.

4.2. Asja olulised ja näilised osad

TsÜS § 50 kohaselt jagunevad asjad kinnisasjadeks ja vallasasjadeks, seejuures on vallasjad kõik need asjad, mis ei ole kinnisasjad.¹²³ TsÜS § 53 sätestab asja ja selle oluliste osade ühtsuse õiguskäibes. Sellest sättest, samuti seda täpsustatavatest §-dest 54 ja 55 tuleneb, et lisaks asja *olulistele osadele* on olemas ka asja mitteolulised osad ehk *näilised osad*.¹²⁴

Saksa õigusteooria kohaselt on asja näilised osad asjad, mis väliselt paistavad asja oluliste osadena, kuid ühenduse ajutise iseloomu tõttu või mingi õiguse teostamise vahenditena ei ole seda.¹²⁵ Näilisteks osadeks võivad õiguse, s.h avalik-õigusliku õiguse teostamise vahendina olla ka tehnovõrgud.¹²⁶ Tehnovõrgud on kinnisasja olulised osad ainult juhul, kui need paiknevad tehnovõrguettevõtja enda kinnisasjal.¹²⁷ Asja näilised osad on õiguskäibes *iseseisvate vallasasjadena*, s.t mitte koos (kinnis)asjaga ega ka mitte koos (asja)õigusega, mis kinnisasja koormab.¹²⁸

Viimast seisukohta jagab oma varasemates arvamustes¹²⁹ ka Rein Tiivel, kes hiljem leiab, et maatüki näilisteks osadeks olevad ehitised, mis ei kuulu maaomanikule, on ühtlasi *vastavate piiratud asjaõiguste olulised osad*.¹³⁰ Samal arvamusel on ka Priidu Pärna.¹³¹ Selle seisukoha

¹²³ TsÜS § 50 lg 2.

¹²⁴ Sellist mõistet kasutab Rein Tiivel, vt Tiivel, *Asjaõigus* lk 16-17. Saksa õigusteoorias on samas tähenduses kasutusel mõiste *Scheinbestandteile*, vt *MünchKommBGB/Holch* § 95 äärenr 1.

¹²⁵ *MünchKommBGB/Holch* § 94 äärenr 18, § 95 äärenr 1, *Palandt/Heinrichs* § 94 äärenr 3, § 95 äärenr 6.

¹²⁶ *MünchKommBGB/Holch* § 95 äärenr 25-28.

¹²⁷ *MünchKommBGB/Holch* § 94 äärenr 18.

¹²⁸ *MünchKommBGB/Holch* § 95 äärenr 34.

¹²⁹ Tiivel, *Asjaõigus* lk 16-17.

¹³⁰ Tiivel, *Tsiviilõiguse üldosa* lk 85.

¹³¹ Pärna § 179 p 3.

aluseks on Eesti kohtupraktika, milles servituudi teostamiseks vajalikke ehitisi, s.h tehnovõrke on peetud *servituudi oluliseks osaks*.¹³²

Selline järeldus ei ole aga kooskõlas vastavate õiguste tähendusega. Ainult ühe piiratud asjaõiguse – hoonestusõiguse – puhul on seaduses otseselt sätestatud, et ehitis on selle oluline osa.¹³³ Servituut kui piiratud asjaõigus annab isikule õiguse kinnisasja teatud viisil *kasutada*.¹³⁴ Servituudi teostamine võib toimuda ka ehitise või seadeldise abil,¹³⁵ kuid see säte ei muuda vastavat ehitist või seadeldist servituudi osaks.

Sellist tähendust ei ole ka TsÜS §-l 54. Seda sätet tuleb tõlgendada koosmõjus AÕS-ga ning sellest tulenevalt kohaldub TsÜS § 54 lg 3 ainult sellisele asjaõigusele, mis õiguslikult eraldab ehitise omandi kinnisasja omandist (hoonestusõigus), mitte aga servituutidele, mis annavad õiguse kinnisasja kasutada. Seega ei muutu asja näilised osad ka servituudi või muu talumiskohustuse lõppemisel kinnisasja olulisteks osadeks, lõppeb ainult kinnisasja omaniku kohustus neid oma kinnisasjal taluda.¹³⁶

Seda seisukohta kinnitab ka AÕSRS § 15² lg 3 sõnastus, mis annab kinnisasja omanikule õiguse nõuda tehnovõrgu või –rajatise kõrvaldamist *selle omaniku* kulul, kui talumiskohustus on lõppenud. Kui TsÜS § 54 lg 3 kohalduks ka sellisel juhul, siis oleks sellise tehnovõrgu omanikuks kinnisasja omanik ise ja AÕSRS § 15² lg 3 oleks sisutu.

Kinnisasja näilisteks osadeks olevate tehnovõrkude kui vallasasjade iseseisva õiguskäibe võimalikkust kinnitab AÕSRS § 13 lg 6 kuues lause, mille kohaselt võib tehnovõrke ja –rajatise vallasasjadena käsutada ka pärast 1. märtsi 2006, mis AÕSRS § 13 lg 6 viienda lause kohaselt oli ehitiste kui vallasasjade üldise tsiviilkäibe viimane kuupäev.

AÕSRS § 13 lg 6 kuuendat lauset ei ole samas juba selle sätte süstemaatilise asukoha tõttu õige pidada tehnovõrkude kui vallasasjade tsiviilkäibe iseseisvaks õiguslikuks aluseks. Tegemist saab olla ainult viitelise normiga, mis suurema õigusselguse huvides osutab võimalusele, et ehitiste kui vallasasjade tsiviilkäibe ei ole ainult omandireformi jääknähtus, vaid on võimalik ka pärast maa kinnistamist. Seega on tehnovõrkude kui vallasasjade

¹³² Vt näiteks *RKTKo* 23.05.2002, nr 3-2-1-67-02, p 11, *RKTKo* 18.05.2004, nr 3-2-1-65-04, p 20. Tuleb siiski silmas pidada, et see seisukoht on kujundatud õigusaktide pinnalt, mis praegu suures osas enam ei kehti.

¹³³ AÕS § 241 lg 1 ja 5.

¹³⁴ AÕS § 172, § 201 lg 1, § 225 lg 1.

¹³⁵ AÕS § 179.

¹³⁶ Vt ka *MünchKommBGB/Holch* § 95 äärenr 33.

tsiviilkaive võimalik ainult juhul, kui kehtiv tsiviilõigus sellise võimaluse ette näeb, st juhul, kui tehnovõrk on asja näiline osa.

Seejuures võib tekkida küsimus, kas AÕSRS § 13 lg 6 kuuendas lauses nimetatud tehingutele kohaldub ka AÕSRS § 13 lg 6 teises lauses sätestatud vorminõue või kohalduvad ainult AÕS § 92 jj nõuded. Pigem tuleks toetada viimast seisukohta. AÕSRS § 13 lg 6 teist lauset tuleb tõlgendada koos esimese lausega ehk teises lauses sätestatud vorminõue kehtib ainult esimeses lauses nimetatud ehitiste suhtes.

4.3. Tehnovõrk kui kinnisasja päraldis

Täiendavalt tuleb silmas pidada, et TsÜS § 57 lg 1 ja 2 kohaselt võib vallasasi olla teise asja (peaasja) päraldis, kui see teenib peaasja ning on sellega seotud ühise majandusliku eesmärgi ja sellele vastava ruumilise seose kaudu ning kui asja päraldiseks olek vastab käibe arusaamadele. Seega ei ole välistatud ka võimalus, et tehnovõrk kui vallasasi on mingi teise asja, näiteks veepuhastus- ja pumbajaama päraldis. „Juhtmete“ puhul nägi nende eeldamise „ettevõtte päraldistena“ ette ka TsSE.¹³⁷

Sellist võimalust tunnustab ka Saksa õigusteooria BGB §-de 94 ja 97 tõlgendamisel.¹³⁸

TsÜS § 57 lg-s 2 sätestatud „käibes päraldiseks lugemise“ üheks aluseks võib olla ka seadus, mis teatud esemete puhul näeb ette nende ühise majandusliku eesmärgi. Näiteks ÜVVKS § 2 lg 1 kohaselt on ühisveevärk ja -kanalisatsioon „ehitiste ja seadmete süsteem“, millel on ühine majanduslik eesmärk – „kinnistute veega varustamine või reovee ärajuhtimine“.

TsÜS § 57 lg 3 kohaselt eeldatakse, et asja võõrandamise või koormamise kohustus hõlmab ka asja päraldisi. AÕS § 343 kohaselt ulatub hüpoteek muu hulgas kinnisasja päraldistele, v.a sellised päraldised, mis ei ole kinnisasja omaniku omandis või mis on enne kinnisasja arestimist korrapärase majandamise kohaselt võõrandatud või kinnisasjast alatiseks eemaldatud.

Seega juhul, kui on panditud peaasi ehk seatud hüpoteek kinnisasjale, mille päraldiseks on vee- ja/või kanalisatsioonitorustik või muu tehnovõrk, siis ulatub hüpoteek ka päraldiseks olevale tehnovõrgule.

¹³⁷ TsSE § 1015 lg 1 teine lause. Seejuures väärib märkimist, et TsSE-s päraldisi reguleerivad sätted (§-d 107–114) ei näinud otseselt ette võimalust, et „peaasjaks“ saab olla ka ettevõtte, mitte konkreetne asi või asjade kogum.

¹³⁸ MünchKommBGB/Holch § 94 äärenr 18, § 97 äärenr 8.

4.4. Kokkuvõte

Võõral kinnisasjal paiknev tehnovõrk ei ole selle kinnisasja oluline osa, mille peal või sees ta paikneb, vaid selle kinnisasja näiline osa, st iseseisev vallasasi. Ka talumiskohustuse lõppemisel ei muutu tehnovõrk kinnisasja oluliseks osaks, vaid tegemist on asjaga, mida kinnisasja omanik ei pea oma kinnisasjal enam taluma ja mille eemaldamist ta saab tehnovõrgu omanikult nõuda.

Tehnovõrgu kui õiguse objekti käsitlese osas on segadust tekitanud TsÜS § 54 lg 3, mistõttu tuleks see säte kehtetuks tunnistada.

5. MUUD KÜSIMUSED

5.1. Regulatsiooni süstemaatiline asukoht

Sobimatu on avalik-õiguslike kitsenduste, sh seonduva haldusmenetluse reguleerimine AÕS-s ja seonduvate tasude reguleerimine AÕSRS-s, sest tegemist ei ole mingil viisil AÕS rakendamise küsimusega. Avalik-õiguslike seadusjärgsete kinnisomandi kitsenduste regulatsioon peaks paiknema kas eraldi seaduses või vastava valdkonna seadustes, mitte aga AÕS-s ja AÕSRS-s.

5.2. Ehitusloa tähendus

EhS § 23 lg 5 kolmas lause sätestab, et ehitusluba teisele isikule kuuluvale kinnisasjale tehnovõrgu või -rajatise ehitamiseks antakse¹³⁹ kinnisasja omaniku nõusolekul. Sama sätte neljanda lause kohaselt ei ole kinnisasja omaniku nõusolekut vaja, kui ehitusloa taotleja kasuks on seatud sundvaldus. Lisaks reguleerib ka EhS § 23 lg 5¹ detailselt, kellele võib teatud tehnovõrgu ehitamiseks ehitusloa anda.

Kuigi EhS § 12 lg 2 teine lause sätestab, et selles seaduses sätestatud loa saamine või toimingute tegemine ei asenda asja omaniku nõusolekut asja muutmiseks, loob ülejäänud regulatsioon eksliku mulje, nagu annaks ehitusluba ikkagi õiguse asuda ehitama võõral kinnisasjal ilma kinnisasja omaniku nõusolekuta, mistõttu on oluline reguleerida, kellele seda võib anda.

Ehitusloa andmisel ei ole põhjendatud reguleerida, kellele see antakse, sest ehitusluba ei asenda omaniku nõusolekut asja muutmiseks. See põhimõte ei välista võimalust, et ehitusloa andmisest keeldutakse, kui on selge, et loa realiseerimine ei ole kinnisasja omaniku nõusoleku puudumise tõttu võimalik.

5.3. Kasutusloa tähendus

EhS § 32 lg 1 ja 1¹ sätestavad, et kasutusloaga annab loa andja nõusoleku, et valminud ehitise või selle osa vastab ehitusloa või kirjaliku nõusoleku taotlemisel esitatud ehitusprojektile. See peaks tähendama, et kasutusluba on *ühekordse toimega haldusakt* selle kohta, et ehitise vastab ehitusloa tingimustele. Kasutusluba on seega ainult avalik-õiguslik ehitustööde vastuvõtu akt,

¹³⁹ EhS terminoloogias „väljastatakse“.

mitte aga üldine luba ehitise kui terviku kasutamiseks, nagu võib järeldada mõnedest teistest EhS sätetest. Kuna ehitises võidakse pidevalt teostada ehitustöid, mille lõpetamisel on nõutav kasutusluba, siis ei ole kohane rääkida sellest, kas ehitusel on või ei ole kasutusluba. Näiteks kui olemasoleva ehitise osaliseks ümberehitamiseks antakse ehitusluba ja seejärel kasutusluba, siis käib kasutusluba ainult nende ehitustööde kohta, mille jaoks oli antud ehitusluba, mitte ehitise kui terviku kohta.

Kasutusloa kehtetuks tunnistamine saab tema tähendusest tulenevalt olla võimalik ainult juhul, kui selle taotlemisel on esitatud valeandmeid,¹⁴⁰ mitte aga selle tõttu, et ehitis ühel hetkel enam ei vasta mingitele nõuetele¹⁴¹ või lakkab olemast.¹⁴²

5.4. Ehitisregistrisse kantavad andmed

EhS § 55 lg 1 kohaselt on ehitisregistri põhiülesandeks arvestuse pidamine *ehitatavate* ja *kasutatavate* ehitiste üle. Samas näeb EhS § 56 lg 1 p 3 ette ehitusloa andmete ja p 5 kasutusloa andmete registrisse kandmise.

Ehitisregistri pidamisel tuleb eristada ehitisi kui faktilisi objekte ja nendega seotud lubasid. Kui eesmärgiks on arvestuse pidamine *ehitiste* üle, siis tuleb registrisse kanda kõik faktiliselt olemasolevad ehitised, sõltumata nende nn „õiguslikust alusest“. Eestis kehtiva õiguse kohaselt reguleerivad ehitiste tsiviilõiguslikku alust TsÜS ja AÕS. See tähendab, et kõikvõimalike avalik-õiguslike lubade olemasolu ei oma tähtsust ehitise kui asja omandiõiguse seisukohalt ja ei tohiks olla eelduseks ehitise kandmisele ehitisregistrisse.

Kui selgub, et ehitis on püstitatud ilma seaduses ette nähtud avalik-õigusliku loata, siis peab pädev organ otsustama, kas on põhjendatud ehitise kõrvaldamise nõudmine. Kui kõrvaldamise nõue ei ole põhjendatud, siis tuleb ehitis „legaliseerida“ puuduvate lubade andmisega. Vastuvõetamatu on olukord, kus ehitised jäävad määramata ajaks „ilma õigusliku aluseta“.

5.5. Sundvalduse kandmine registrisse

KASVS § 46² lg 7 ja 46³ lg 7 kohaselt esitab sundvalduse seadmise otsuse teinud organ jõustunud sundvalduse seadmise otsuse *ehitisregistrile*. Samas ei näe EhS § 56 ette selliste

¹⁴⁰ EhS § 38 lg 1 p 3.

¹⁴¹ EhS § 38 lg 1 p 1.

¹⁴² EhS § 38 lg 1 p 4.

andmete kandmist ehitisregistrisse. Ka sisuliselt pole selge, mida peaks ehitisregister selle otsusega tegema.

Sundvaldus on kinnisomandi avalik-õiguslik kitsendus, mida ei kanta kinnistusraamatusse, järelkult tuleks see kanda maakatastrisse. Ehitisregistrisse tuleb kanda andmed tehnovõrgu ehitamiseks antava ehitusloa kohta, ehituse lõpetamist kinnitava kasutusloa kohta ja ehitise andmed vastavalt ehitise tegelikele, mitte õiguslikele omadustele.

Ülevaade asjakohastest õigusaktidest

AÕS

I periood 01.12.1993–31.03.1999	II periood 01.04.1999–31.12.2002	III periood 01.01.2003/01.07.2003–25.03.2007	IV periood alates 26.03.2007
3. jaotis. Teed ja liinid	3. jaotis Teed ning tehnovõrgud ja -rajatised		
§ 155. Avalik tee (1) Omanik, kelle kinnisasja läbib avalik tee, ei või takistada ega lõpetada selle tee kasutamist ka siis, kui tee ei ole kantud kinnistusraamatusse avaliku teena. (2) Kinnisasja omanik peab avaliku tee äärses ribas järgima seadusjärgseid kitsendusi. (3) Eratee määratakse avalikuks kasutamiseks seaduses sätestatud korras.			
§ 156. Ajutine tee		§ 156. Juurdepääs avalikult kasutatavale teele	
(1) Omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus. Juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve. (2) Kui kinnisasja osalise võõrandamise tagajärjel võõrandatud või allesjäänud osa kaotab ühenduse avaliku teega, peab selle osa omanik, mille kaudu ühendus seni toimus, võimaldama teise osa omanikul ühendust pidada oma kinnisasja kaudu käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud tingimustel. (3) Kinnisasja omanikul ei ole õigust juurdepääsu nõuda, kui senine ühendus avaliku teega või kinnisasja osade vahel on katkenud tema tahtel.			
§ 157. Jalg- ja talitee		§ 157. [Kehtetu – RT I 2003, 13, 64 – jõust. 1.07.2003]	

Tallinn 2010

Eraõiguse talitus

Õiguspoliitika osakond

(1) Kinnisasja omanik peab lubama jalg- ja talitee kasutamist üle oma kinnisasja kohalike tavade kohaselt, kui teise tee kasutamine on seotud ülemääraste kulutustega. Tee määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve. (2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud ei kohaldata, kui jalg- või talitee kasutamine tekitab kinnisasja omanikule olulist kahju.			
§ 158. Liinid	§ 158. Tehnovõrgud ja -rajatised		
(1) Omanik peab 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. (2) Teisele isikule kuuluval kinnisasjal asuvad liinirajatised ei ole kinnisasja olulised osad. (3) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud ei kohaldata, kui liinirajatised ei võimalda kinnisasja otstarbekohast kasutamist. (4) Liini ehitamise ja kasutamisega tekkiv kahju tuleb eelnevalt täielikult hüvitada. (5) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud rajatiste ehitamiseks ja kasutamiseks võib seaduses sätestatud juhtudel kohaldada sundvõõrandamist või muud erikorda.	(1) Omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehnovõrke ja -rajatisi (tehnorajatisi), kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatisi teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata. (2) Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole vastavalt käesoleva seaduse § 16 2¹. lõikele kinnisasja olulised osad. (3) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud ei kohaldata, kui tehnorajatised ei võimalda kinnisasja otstarbekohast kasutamist. (4) Tehnorajatisi ehitamise ja kasutamisega tekkiv kahju tuleb omanikule eelnevalt täielikult hüvitada. (5) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud rajatiste ehitamiseks ja kasutamiseks võib seaduses sätestatud juhtudel kohaldada sundvõõrandamist.	Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitised) ei ole kinnisasja oluline osa.	(1) Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitised), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. (2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud juhul võib kinnisasja omanik nõuda teise kinnisasja omanikult kinnisasja koormamist reaalservituudiga. (3) Reaalservituudi täpsem sisu, tehnovõrgu või -rajatisi asukoht, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab servituudi sisu, vajaduse korral tähtaja ja tasu suuruse kohus. Servituudi seadmisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve. (4) Kui tehnovõrgu või -rajatisi ehitamise või hooldamisega kaasneb kahju tekkimine kinnisasjale,

			on tehnovõrgu või -rajatise omanik kohustatud kahju tagajärjed kõrvaldama või kinnisasja omanikule tekkinud kahju hüvitama. Kahjuks käesoleva sätte mõistes ei peeta talumiskohustuse tekkimisest tingitud kinnisasja väärtuse vähenemist. (5) Kinnisasja omanik võib nõuda tehnovõrgu või -rajatise omanikult tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamist temale kuuluval kinnisasjal, kui see on tehniliselt võimalik ja kinnisasja omanik hüvitab tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamisega seotud kulud. § 158¹. Avalikes huvides vajalikud tehnovõrgud ja -rajatised (1) Kinnisasja omanik on kohustatud taluma oma kinnisasjal tehnovõrku või -rajatist ja lubama selle ehitamist kinnisasjale, kui tehnovõrk või -rajatis on vajalik avalikes huvides ja puudub muu tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus tehnovõrguga või -rajatisega liituda sooviva isiku tarbimiskoha ühendamiseks tehnovõrguga või -rajatisega või tehnovõrgu või -rajatise arendamiseks. 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. Kui universaalteenuse
--	--	--	---

			osutamise leping lõpeb, siis ei lõpe talumiskohustus juhul, kui vastava tehnorajatise kaudu kõikidele isikutele pakutavat teenust üldistel alustel edasi osutatakse. Käesolevas lõikes sätestatud talumiskohustus tekib kinnisasja sundvõõrandamise seaduses sätestatud korras sundvalduse seadmisega. (2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud talumiskohustust ei ole isikul juhul, kui tehnovõrgust või -rajatisest tulenev kitsendus kinnisasja omanikule on oluliselt suurem kui avalik huvi tehnovõrgu või -rajatise vastu või tehnovõrguga liituda soovija huvi tehnovõrguga liitumise vastu ja on olemas võimalus ehitada tehnovõrk või -rajatis nii, et teise kinnisasja omanik ei satu samaväärsesse või halvemasse olukorda. (3) Käesolevas paragrahvis sätestatu ei välista talumiskohustuse tekkimist käesoleva seaduse §-s 158 sätestatud korras. § 158². Tehnorajatise talumise eest tasu maksmine (1) Kinnisasja omanikul on õigus nõuda tasu käesoleva seaduse § 158¹ lõikes 1 sätestatud tehnovõrgu või -rajatise talumise eest asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §-s 15⁴ kehtestatud suurusel. Riigile kuuluvale maale ehitatud § 158¹ lõikes 1 sätestatud tehnovõrgu või -rajatise talumise eest tasu ei maksta. (2) Tehnovõrgu või -rajatise talumise eest tasu saamiseks käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud alustel esitab kinnisasja omanik taotluse tehnovõrgu
--	--	--	--

			või -rajatise omanikule. Taotluse vormi ja esitamise korra kehtestab majandus- ja kommunikatsiooniminister. (3) Jooksva aasta eest on tasu saamise õigus isikul, kes oli vastava kinnisasja omanik sama aasta 1. märtsi seisuga, juhul kui ta esitab käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud taotluse jooksva aasta 1. juuliks. (4) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud taotluse alusel makstakse tasu ka järgmistel aastatel kuni uue taotluse esitamiseni. Tasu saamise aluseks olevate asjaolude muutumisel tekib õigus suuremale tasule pärast täiendava taotluse esitamist lõikes 3 sätestatud korras. Kinnisasja omaniku vahetumisel tekib uuel omanikul tasu saamise õigus pärast lõikes 2 sätestatud taotluse esitamist lõikes 3 sätestatud tähtaegadest lähtudes. (5) Tasu jooksva aasta eest makstakse välja hiljemalt sama aasta 1. detsembriks. (6) Korteriomanditeks jagatud kinnisasja puhul võib käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud taotluse esitada korteriühistu või korteriomandite valitseja. Sellisel juhul makstakse hüvitis korteriühistule või korteriomandite valitsejale, kes on kohustatud vastava hüvitise maksma korteriomanikele või tasaarvestama selle majandamiskulude nõudega. (7) Tasu saamise nõude aegumistähtaeg on kolm aastat. Aegumistähtaeg algab iga aasta 1. juulist.
--	--	--	--

AÕSRS

I periood 01.04.1999–31.12.2002	II periood 01.01.2003–29.04.2004/29.10.2004	III periood ¹⁴³ 30.04.2004/30.10.2004–25.03.2007	IV periood alates 26.03.2007
§ 15 ² . Reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmine	§ 15 ² . Tehnovõrgu ja -rajatise talumine		
(1) Tehnovõrgu ja -rajatise (tehnorajatise) omanikul, kellele kuuluv tehnorajatis on püstitatud võõrale maale õiguslikul alusel enne 1999. aasta 1. aprilli, on õigus nõuda kümne aasta jooksul, arvates tehnorajatisega seotud maa kandmisest kinnistusraamatusse, kas reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse (servituudi) seadmist tehnorajatise teenindamiseks ja remontimiseks. (2) Juba kinnistusraamatusse kantud maatükil asuva tehnorajatise omanikul on käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud õigus kuni 2008. aasta 30. detsembrini. (3) Kui tehnorajatise omanik ei nõua käesoleva paragrahvi 1. ja 2. lõikes nimetatud tähtaja jooksul reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmist või ei likvideeri selle aja jooksul tehnorajatist, on maatüki omanikul õigus nõuda tehnorajatise kõrvaldamist ja sellega seotud kahjude hüvitamist tehnorajatise omaniku poolt.	(1) Omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjale või veel kinnistusraamatusse kandmata maale enne 1999. aasta 1. aprilli püstitatud tehnovõrku või -rajatist (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitis) sõltumata sellest, kas kinnisasi on vastava asjaõigusega koormatud või mitte. Omanik peab muuhulgas võimaldama tehnovõrgu või -rajatise (edaspidi <i>tehnorajatis</i>) teenindamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks vajalikke töid. Omanik võib nõuda tehnorajatise kõrvaldamist, kui see ei ole enam eesmärgipärasel kasutusel.	(1) Omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjale või veel kinnistusraamatusse kandmata maale enne 1999. aasta 1. aprilli püstitatud tehnovõrku või -rajatist (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitis) sõltumata sellest, kas kinnisasi on vastava asjaõigusega koormatud või mitte. Omanik peab muuhulgas võimaldama tehnovõrgu või -rajatise (edaspidi <i>tehnorajatis</i>) teenindamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks vajalikke töid. Omanik võib nõuda tehnorajatise kõrvaldamist, kui see ei ole enam eesmärgipärasel kasutusel. [Lõike 1 osas vt. lisaks Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi kohtuotsust nr 3-4-1-3-04 – 30. 04. 2004 – RT III 2004, 13, 160]	(1) Kinnisasja omanik on kohustatud taluma olemasolevat tehnovõrku või -rajatist, mis on püstitatud enne maa esmakinnistamist, kui esmakinnistamine toimus enne 1999. aasta 1. aprilli. Kinnisasja omanik peab taluma tehnovõrku või -rajatist ka juhul, kui esinevad asjaõigusseaduse § 158¹ lõikes 1 sätestatud eeldused või muu talumiskohustus. (2) Kinnisasja omanik on kohustatud taluma ka tehnovõrku või -rajatist, mille suhtes ei ole käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud talumiskohustust, kui see tehnovõrk või -rajatis kuulub asjaõigusseaduse § 158¹ lõikes 1 nimetatud võrguettevõtjale ja on püstitatud omaniku nõusolekul enne 1999. aasta 1. aprilli ning seda tehnovõrku või -rajatist kasutatakse eesmärgipäraselt ja avalikes huvides. (3) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 sätestatud talumiskohustuse puudumisel on kinnisasja omanikul õigus nõuda tehnovõrgu või -rajatise
	(2) Alates 1999. aasta 1. aprillist on tehnorajatise püstitamiseks võõrale kinnisasjale nõutav kinnisasja		

¹⁴³ perioodi alguseks on AÕSRS § 15² lg 1 osas loetud 30.04.2010, kui jõustus RKTKo 3-4-1-3-04, samas AÕSRS § 15⁴ lg 2 kohta jõustus sama otsus 30.10.2004.

	koormamine reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega. Kinnistusraamatusse veel kandmata maale või riigile või kohalikule omavalitsusele kuuluvale maale tehnorajatise püstitamiseks piisab lihtkirjalikust või notariaalsest kokkuleppest maa omanikuga.	kõrvaldamist temale kuuluvalt kinnisasjalt asjaõigusseaduse §-s 89 sätestatud korras või kokku leppida tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamises kinnisasjal tehnovõrgu või -rajatise omaniku kulul. Olemasolevate tehnovõrkude või -rajatise kõrvaldamiseks on omaabi keelatud. (4) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 sätestatud juhul võib kinnisasja omanik nõuda tehnovõrgu või -rajatise omanikult tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamist temale kuuluval kinnisasjal, kui see on tehniliselt võimalik ja kinnisasja omanik hüvitab tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamisega seotud kulud.
§ 15³. Kinnisasja omaniku õigus keelduda reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmisest		§ 15³ [Kehtetu – RT I 2007, 24, 128 – jõust. 26.03.2007]
(1) Kinnisasja omanik võib reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmisest keelduda, kui tehnorajatise edasine asumine kinnisasjal selle kasutamist oluliselt takistab ja omaniku kahju tehnorajatisest on suurem kui tehnorajatise teise kohta ümberpaigutamise kulud, samuti juhul, kui omanik kannab kõik tehnorajatise ümberpaigutamise kulud ja annab selleks tehnorajatisemanikule eelnevalt piisava tagatise.	(1) Tehnorajatise omanikul, kellele kuuluv tehnorajatis on püstitatud võõrale kinnisasjale õiguslikul alusel pärast 1999. aasta 1. aprilli, on õigus nõuda 10 aasta jooksul, alates tehnorajatisega seotud maa kandmisest kinnistusraamatusse, kas reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmist tehnorajatise talumise kohustuse sätestamiseks. (1¹) Kinnisasja omanik võib reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmisest keelduda, kui tehnorajatise edasine asumine kinnisasjal selle kasutamist oluliselt takistab ja omaniku kahju tehnorajatisest on suurem kui tehnorajatise teise kohta ümberpaigutamise kulud, samuti juhul, kui omanik kannab kõik tehnorajatise ümberpaigutamise kulud ja annab selleks tehnorajatise omanikule eelnevalt piisava tagatise.	
(2) Kui omanik keeldub alusetult käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud alustel reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse lepingu sõlmimisest ega ole nõus kandma tehnorajatiste ümberpaigutamise kulusid, võib tehnorajatise omanik: 1) nõuda lepingu sõlmimist kohtu kaudu; 2) taotleda maatüki andmist sundvaldusse vastavalt kinnisasja sundvõõrandamise seadusele (RT I 1995, 30, 380; 59, 1006); 3) esitada ühepoolse avalduse kinnistusametile reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse kinnistamiseks, milles sisalduvad kõik reaalservituudi või isikliku		

kasutusõiguse sisu kindlaksmääramiseks vajalikud andmed.				
(3) Käesoleva paragrahvi 2. lõike punktis 1 nimetatud hagi rahuldamisel määratakse kohtuotsuses realservituudi või isikliku kasutusõiguse tingimused ja kohtuotsus on aluseks kande tegemisele kinnistusraamatusse. (4) Käesoleva paragrahvi 2. lõike punktis 3 nimetatud avalduse saamisel teatab kinnistusamet sellest kirjalikult koormatava kinnisasja omanikule ja annab talle kolmekuulise tähtaja vastuväidete esitamiseks. Kui nimetatud tähtaja jooksul kirjalikult vastuväiteid ei esitata, saadetakse kinnisasja omanikule täiendav teade, millega antakse ühekuuline tähtaeg vastuväidete esitamiseks. Kui vastuväiteid ei esitata, rahuldab kinnistusamet avalduse. Kui kinnisasja omanik esitab vastuväiteid, jätab kinnistusamet avalduse rahuldamata.				
§ 15⁴. Tasu realservituudi või isikliku kasutusõiguse eest	§ 15⁴. Tasu tehno-rajatise talumise eest		§ 15⁴. Tasu tehnovõrgu ja -rajatise talumise eest	
(1) Käesoleva seaduse § 15² 1. lõikes nimetatud tehno-rajatise omanik, kelle kasuks seatakse realservituut või isiklik kasutusõigus, on kuni 2009. aasta 1. jaanuarini vabastatud tasu maksmisest nimetatud piiratud asjaõiguse eest. (2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud tähtaja möödumisel ei tohi omaniku poolt nõutav tasu realservituudi või isikliku kasutusõiguse eest ületada vastava tasu kohalikku tavalist suurust.	(1) Kinnisasja omanikul on õigus nõuda tasu tema kinnisasjale püstitatud tehno-rajatise talumise eest, sõltumata sellest, kas talumise kohustus tuleneb seadusest või kinnisasja koormamisest servituudi või isikliku kasutusõigusega. Tasu suurus võrdub tehno-rajatise kaitsevööndi pindalale vastava maamaksuga, mis korrutatakse läbi maa sihtotstarbe koefitsiendiga. Tasu maksmise perioodi, korra ja maa sihtotstarbe koefitsiendid kehtestab Vabariigi Valitsus.	(1) Kui tehnovõrgu või -rajatise talumise kohustus tuleneb seadusest ning kinnisasja omaniku ja tehnovõrgu või -rajatise omaniku vahel ei ole kehtivat lepingut tehnovõrgu või -rajatise talumiskohustuse eest makstava tasu suuruse kohta, on kinnisasja omanikul õigus taotleda tasu tehnovõrgu või -rajatise talumise eest asjaõigusseaduse § 158² lõikes 2 sätestatud korras. Tasu tehnovõrgu või -rajatise talumise eest hakatakse arvestama tagasiulatuvalt alates 2004. aasta 1. novembrist eeldusel, et vastav taotlus esitatakse hiljemalt 2010. aasta 1. juuliks. (2) Kinnisasja omanikule tema kinnisasjal paikneva tehnovõrgu või -rajatise talumise või tehnovõrgu või -rajatise kaitsevööndist tuleneva maa kasutamise kitsenduse talumise eest makstava iga-aastase tasu suurus on tehnovõrgu või -rajatise kaitsevööndile vastava maa üheprotsendilise maksustamishinna arvulise näitaja ja käesoleva paragrahvi lõikes 3 või 4 sätestatud koefitsiendi		
	(2) Tehno-rajatise omanik, kellele kuuluv tehno-rajatis on püstitatud võõrale kinnisasjale enne 1999. aasta 1. aprilli, on vabastatud tasu maksmisest tehno-rajatise talumise kohustuse eest kuni 2009. aasta 1. jaanuarini.			(2) [Kehtetu – RT III 2004, 13, 160 – jõust. 30. 10. 2004]
	(3) Tehno-rajatise omanik, kellele kuuluv tehno-rajatis on püstitatud riigile või kohalikule omavalitsusele kuuluvale kinnisasjale seaduslikul alusel pärast 1999. aasta 1. aprilli, on vabastatud tasu maksmisest tehno-rajatise talumise kohustuse eest kuni 2009. aasta 1. jaanuarini.			

		korrutis. Hoones paikneva tehnoarajatise talumise eest makstava tasu suurus on hoone selle reaalses, milles paikneb tehnoarajatis, suurusele vastava maa üheprotsendilise maksustamishinna arvulise näitaja ja lõikes 4 sätestatud kasutamise otstarbe koefitsiendi korrutis. Kui maale ei ole maa maksustamishinna määramisel sihtotstarvet määratud, siis käsitletakse nimetatud maad sihtotstarbena maana. (3) Maa sihtotstarbe koefitsient on elumamaal ja kaitsealusel maal – 0,75; ärimaal – 0,5; tootmismaal, mäetööstusmaal ja sotsiaalmaal – 0,25; veekogude maal, transpordimaal, jäätmevõimaldamaal, riigikaitsemaal ja maatulundusmaal – 0,1 ning sihtotstarbena maal – 0,05. Kui maale on määratud mitu sihtotstarvet, võetakse tasu arvestamisel aluseks sihtotstarve, mis on määratud maale suuremas ulatuses. Kui maale määratud sihtotstarbed on võrdsed, võetakse tasu arvestamisel aluseks suurim koefitsient. (4) Hoones paikneva tehnoarajatise puhul, kui hoone osa kasutamise võimalus puudub täielikult, on kasutamise otstarbe koefitsient 10; kui hoone osa kasutamise võimalus puudub osaliselt, on kasutamise otstarbe koefitsient 5.
--	--	--

TsSE

2. osa

Omand

1. peatükk

Üldeeskirjad

1. jagu

Omandi sisu

§ 929. Omand on omaniku täielik õiguslik võim õiguskorra piires asja üle, eriti õigus oma suva järgi asja vallata, kasutada, käsutada, õigustamata isikute mõjuavaldusi asjalt kõrvaldada ning asja õigustamata isikuilt tagasi nõuda.

Omandis sisalduvad õigused eeldatakse täielikult olevaiks, kuivõrd need ei ole kitsendatud seaduse eeskirjadega või teiste isikute õigustega.

2. peatükk

Vallasomand

[...]

3. peatükk

Kinnisomand

[...]

3. jagu

Kinnisomandi kitsendused

1. jaotis

Üldeeskirjad

Tallinn 2010

Eraõiguse talitus

Õiguspoliitika osakond

§ 1000. Kinnisomandi kitsendused on kas seadusjärgsed või nad seatakse kohtumäärusega või õigustoiminguga.

§ 1001. Kinnisomandi seadusjärgsed kitsendused kehtivad kinnistusraamatusse kandmata.

Seadusjärgsete kitsenduste muutmine või lõpetamine vajab kehtivuseks kolmandate isikute suhtes kinnistusraamatusse kandmist.

Ei ole lubatud muuta või lõpetada seadusjärgseid kitsendusi , mis on avalikõigusliku iseloomuga.

§ 1002. Kinnisomandi kitsendused, mis seatakse kohtumäärusega või õigustoiminguga, vajavad kehtivuseks kolmandate isikute suhtes kinnistusraamatusse kandmist. Sama on vajalik nende muutmiseks või lõpetamiseks.

2. jaotis

Naabrusõigused

[...]

3. jaotis

Teed ja muud ühendusvahendid

§ 1014. Avalikkude teede kasutamist ei tohi takistada ega lõpetada kinnisasja omanik, kelle kinnisasja tee läbib, seda ka siis mitte, kui tee ei ole kinnistusraamatusse tähendatud; samuti peab ta kannatama seaduslikke kitsendusi kinnisasja kasutamisel avaliku tee äärses ribas.

Kinnisasja omanik, kellel puudub kinnisasja korrapäraseks ja otstarbekohaseks kasutamiseks vajalik ühendus üksikute kinnisasja osadega või avaliku teega oma kinnisasja kaudu, võib seda ühendust nõuda naabritelt eriseaduses määratud alustel ja korras.

Kinnisasja omanik on kohustatud kannatama jalgteede ning talviste teede kasutamist üle oma kinnisasja kohaliku tava kohaselt, kui seesugune kasutamine ei ole temale suhteliselt ülemäära kahjulik või kui ei ole kasutada teisi teid suhteliselt ülemääraste kuludeta. Tee asendi suhtes tuleb silmas pidada kinnisasja omaniku huvisid.

§ 1015. 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, kui juhe ei ole üldse läbiviidav selle kinnisasja kasutamiseta

või muul teel suhteliselt 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.