

KEHTESTATUD
OÜ Kohila Maja juhatuse otsusega
Käskkiri 18.01.2019 nr 02

OÜ Kohila Maja tehnovõrkude ja -rajatiste talumistasu suuruse arvutamise ning tasumise kord

1. Üldsätted

- 1.1. Käesolev kord on kehtestatud selleks, et tagada ühtsed ja läbipaistvad menetlusreeglid OÜ-le Kohila Maja kuuluvate ja/või kavandatavate ühisveevärgi ja/või -kanalisatsiooni (edaspidi ka ÜVK) rajatiste paigaldamisel eramaale maaomanikele tasutavate kokkuleppeliste hüvitiste suuruse arvutamiseks ning tasude välja maksmiseks.
- 1.2. Vastavalt Asjaõigusseaduse (edaspidi AÕS) § 158 on kinnisasja omanik kohustatud taluma tema kinnisasjal ehitatavaid veevarustus- või kanalisatsioonitorustikke ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi, kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi.
- 1.3. Vastavalt Asjaõigusseaduse § 158¹ on kinnisasja omanik 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.
- 1.4. Kinnisasjale asjaõigusseaduse § 158 ja/või §158¹ sätestatud tehnovõrgu ja -rajatise talumiskohustuse/kasutusõiguse seadmiseks on kaks peamist võimalust:
 - 1) Vabatahtlik kitsendus (isikliku kasutusõiguse seadmine, AÕS § 225 lg 1);
 - 2) Sunniviisiline kitsendus (sundvalduse seadmine, KAHOS § 2 lg 2).Kui maaomanik ei ole nõus isikliku kasutusõiguse lepingu sõlmimisega, võib tema kinnisomandit üldistes huvides kitsendada sundvalduse seadmisega. Sundvalduse seadmine teostatakse kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 2 lg 2, § 39 ja §40 sätestatud põhimõtteid järgides. Sundvalduse seadmine toimub kokkuleppel maaomanikuga või kokkulepet saavutamata. Käesolevat korda kohaldatakse isikliku kasutusõiguse lepingute ning kokkuleppeliste sundvalduste seadmise ÜVK rajatiste paigaldamiseks eramaale.

- 1.5. OÜ-l Kohila Maja on õigus isiklik kasutusõigus kehtestada või õigus taotleda sundvalduse kehtestamist ÜVK rajatiste kaitsevööndi ulatuses ning maaomanikul on õigus saada lisaks seaduses sätestatud tasudele ka kokkuleppelist tasu, mille suurus arvutatakse käesolevas korras kehtestatud põhimõtteid järgides.
- 1.6. Vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse § 3¹ lg 1 kohaselt on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus kinnisasja kasutamist on kitsendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste kaitse ja ohutuse tagamiseks.
- 1.7. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus on määratud keskkonnaministri 16.12.2005. aasta määrusega nr 76 "Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus".
- 1.8. OÜ Kohila Maja lähtub ÜVK rajatiste paigutuse planeerimisel põhimõttest, et võimalikult vähe piirata maaomanike edaspidist maa sihtotstarbelise kasutamise võimalusi, varalise kahju tekitamist või maa kasutamisest saamata jäävat tulu.

2. Õigus tasu saamisele

- 2.1. Maaomanikul on õigus saada nii ühekordset tasu (hüvitist) kui ka perioodilist iga-aastast talumistasu OÜ-le Kohila Maja kuuluvate ÜVK torustike ja –rajatiste talumise eest arvestades käesolevas korras toodud tingimusi.
- 2.2. Tasu on maaomanikul õigus saada ka siis, kui tema kinnistule ulatub ainult rajatise kaitsevöönd ning rajatis (näiteks torustik) paikneb ise väljaspool konkreetset kinnistut.
- 2.3. Perioodilist talumistasu on õigus saada maaomanikul, kelle maa sihtotstarbeks on maatulundusmaa.
- 2.4. Ühekordset tasu ei maksta maaomanikele, kelle maale on rajatise talumiskohustus juba tekkinud (näiteks torustikud on juba paigaldatud). Sellisel juhul on maaomanikul õigus taotleda ja saada ainult iga-aastast perioodilist talumistasu (juhul, kui tegemist maatulundusmaaga).
- 2.5. Ühekordset tasu isikliku kasutusõiguse seadmisel makstakse maaomanikule, kelle kinnistule soovib OÜ Kohila Maja ehitada avalikes huvides ÜVK torustikke või muid rajatiseid ning selle eesmärgi realiseerimiseks on vajalik seada isiklik kasutusõigus (IKÕ).
- 2.6. Kokkuleppel maaomanikuga on võimalik lisaks IKÕ-le ka sundvalduse seadmine, millega seonduvalt võib maksta maaomanikule ühekordset tasu järgides KAHOS §40 põhimõtteid.

Juhul, kui kokkulepet ei saavutata, kuid avalikest huvidest ja otstarbekusest lähtudes on vajalik sundvalduse seadmine, määrab sundvalduse tasu kohalik omavalitsus seaduse alusel.

2.7. Kuna ühekordne tasu on oma olemuselt kokkuleppeline, siis selle lõplik suurus fikseeritakse maaomanikuga sõlmitavas IKÕ lepingus või sundvalduse seadmiseks esitatavas taotluses. Pooled võivad kokku leppida, et rahaline tasu asendatakse mingi muu tegevusega või hüvega maaomanikule, kui sellise tegevuse või hüve väärtus ei ületa oluliselt ühekordse tasu määra, mis on arvutatud käesoleva korras esitatud põhimõtteid järgides.

2.8. IKÕ või sundvalduse seadmisega kaasnevad kulud (notaritasud, riigilõivud jms) kannab OÜ Kohila Maja.

3. Ühekordse tasu suuruse arvutamise põhimõtted

3.1. Kuna ÜVK torustike paigaldamisel eramaale üldjuhul säilib maa sihtotstarbelise kasutamise võimalus ning kinnistu väärtus võib isegi suureneda, siis isikliku kasutusõiguse väärtuse hindamisel ning selle seadmisega kaasnevate kahju ja/või kulude hindamisel (mis kokku moodustavad ühekordse hüvitise suuruse) võetakse aluseks kitsenduse sisulise ulatuse eelduslikud koefitsiendid, mis ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajamisel eramaale on alljärgnevad:

- Elamumaa	0,5
- Maatulundusmaa	0,5
- Ärimaa	0,5
- Transpordimaa	0
- Tootmismaa	0,5
- Sihtotstarbeta maa	0,1
- Muu	0,1

3.2. Hüvitise määramisel lähtutakse KAHOS § 12. Kitsenduse (piiratud asjaõiguse) väärtus selgitatakse välja Maa-ameti tehingute andmebaasis sisalduvate tehinguandmete alusel alljärgnevatest põhimõtetest lähtuvalt:

- i. aluseks võetakse viimase jooksva aasta tehingute andmed kinnistu asukoha asustusüksuse (küla, alevik) piires sama sihtotstarbega maa kohta;
- ii. juhul, kui viimase jooksva aasta kohta puuduvad andmed (teostatud alla 5 tehingu), siis suurendatakse valiku aega 2 viimase aastani või suurendatakse valiku territooriumi ja lähtutakse kogu Kohila vallas läbi viidud tehingustatistika andmetest.
- iii. arvutuses võetakse aluseks tehingute andmebaasist saadud keskmine hind.

3.3. Poolte kokkuleppel võib kitsenduse väärtuse määramiseks tellida hindamise kutsetunnistusega hindajalt, kellel on kutseseaduse kohane kehtiv 7. taseme vara hindaja kutse. Sellisel juhul tasutakse hindamise kulud OÜ Kohila Maja ja maaomaniku poolt võrdsetl.

4. Iga-aastase perioodilise talumistasu suuruse määramine ja maksete teostamine

- 4.1. Perioodilise talumistasu suurus arvutatakse Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15⁵ kohaselt. Talumistasu taotlemisel peab lähtuma Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15⁶ sätestatust.
- 4.2. Kinnisasja omanikul tuleb talumistasu saamiseks esitada taotlus, olenemata sellest, kas talumiskohustus tuleneb seadusest, on sõlmitud maa kasutamise leping (nt isikliku kasutusõiguse seadmise leping) või on seatud sundvaldus.
- 4.3. Taotlus tuleb esitada Lisas 1 toodud vormil.
- 4.4. Taotluse saab esitada kinnisasja omanik või kinnisasja omaniku poolt volitatud isik. Taotlusi saab esitada elektroonselt ning paberkandjal OÜ-le Kohila Maja.
- 4.5. Kaasomandis oleva kinnisasja puhul võivad taotluse esitada kaasomanikud ühiselt või üks kaasomanikest esindajana volituse alusel. Esindaja tõendab oma volitusi kaasomanike otsusega esindaja määramise kohta. Kui kaasomanikud ei esita taotlust ühiselt, esitab kaasomanik taotluse vastavalt talle kuuluva mõttelise osa suurusele.
- 4.6. Juhul, kui maaomanikul on mitu talumiskohustusega kinnistut, peab ta esitama iga kinnistu kohta eraldi taotluse.
- 4.7. Tasu kantakse kinnisasja omaniku pangakontole, mis on fikseeritud taotluses.
- 4.8. Talumistasu makstakse välja Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15⁶ sätestatu kohaselt.

Lisa 1**TEHNOVÕRGU JA -RAJATISE TALUMISE TASU TAOTLUS MAATULUNDUSMAALE****KINNISTU OMANIK:**

Ees- ja perekonnanimi / või juriidilise isiku nimi	
Isikukood / või registrikood	
Kontaktaadress	
Telefon	
E-post	

OMANIKU ESINDAJA ANDMED (TÄIDETAKSE JUHUL, KUI ON ESINDAJA):

Esindaja ees- ja perekonnanimi	
Esindusõiguse alus	
Telefon	
Kontaktaadress	
E-post	

KINNISTU ANDMED:

Kinnistu nimi	
Katastritunnus	
Kinnistu aadress	
Kaasomandi korral kaasomandi osa suurus	
Lühiinfo kinnistule paigaldatud tehnovõrgu või -rajatise kohta	

**SOOVIN SAADA TASU TEHNOVÕRGU JA -RAJATISE TALUMISE EEST ÜLEKANDMISEGA
PANGAKONTOLE**

Pangakonto omanik	Pangakonto number

Käesolevaga annan nõusoleku taotluse edastamiseks ning taotluses sisalduvate isikuandmete selliseks töötlemiseks, millised on vajalikud käesoleva taotluse menetlemiseks.

Allkiri _____

Kuupäev _____