



VIIMSI
VALLAVALITSUS

HAABNEEME ALEVIKUS JA MIIDURANNA KÜLAS ASUVATE MAAGAASITORUSTIKE ÕIGUSLIKUST SEISUNDIST

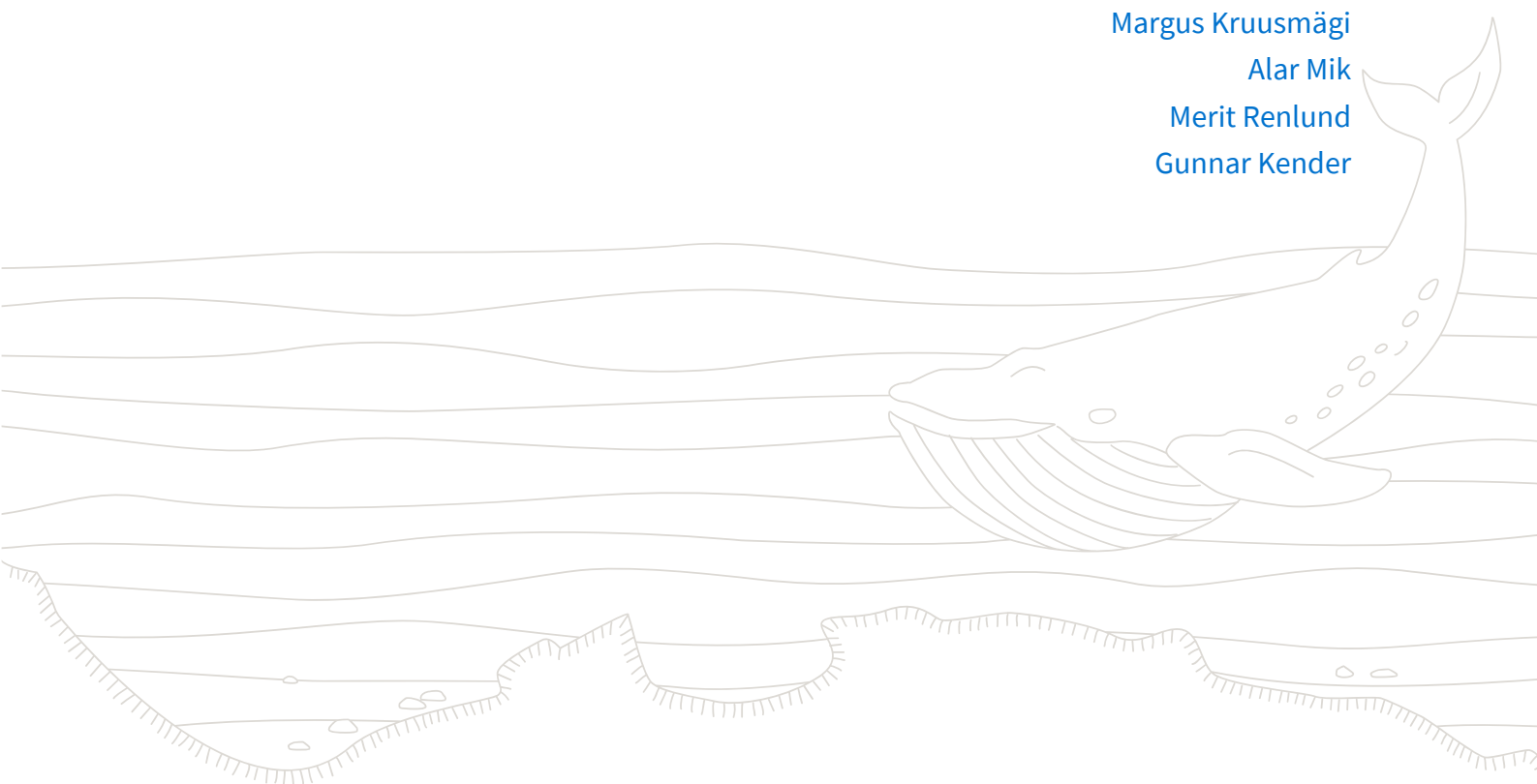
Töögrupi aruanne, märts 2019

Margus Kruusmägi

Alar Mik

Merit Renlund

Gunnar Kender



ANALÜÜSI EESMÄRK

Miiduranna külas ja Haabneeme alevikus asuvad maagaasitorustikud, mis tänaseni on kasutuses elanikele gaasi tarnimiseks, kuid mille omandisuhted on jätkuvalt küsimusi tekitavad. Piirkonna elanikud on pöördunud vallavalitsuse poole eesmärgiga, et Viimsi vald alustaks vastavalt Vabariigi Valitsuse 08.08.1996 määrusega nr 211 vastu võetud „Peremehetu ehitise hõivamise korra kinnitamine“ trasside peremehetuks tunnistamise menetlusega. Viimsi Vallavalitsus moodustas oma 05.02.2019 korraldusega nr 65 töögrupi, mille ülesandeks sai maagaasitorustikue omandiga seonduvate asjaolude väljaselgitamine. Käesoleva analüüsi eesmärk on esitada Töögrupi poolne lõpparuanne valla valduses olevate dokumentide ja informatsiooni põhjal, milles käsitletakse järgnevat maagaasitorustikega seonduvat:

- ülevaade Miiduranna ja Haabneeme piirkonna gaasitorustike rajamise ajaloost;
- ülevaade gaasitorustike eksploatatsiooni andmisest ning torustike edasisest valdamisest;
- järeldused gaasitorustike tänaste võimalike omanikeringi osas;
- tuvastada, kas eeltoodu põhjal on tegemist peremehetu varaga ning seega alus algatada peremehetu ehitise hõivamise menetlusega.

1. AJALUGU

1.1. Miiduranna - „Miiduranna põik“

- 1.1.1. Gaasitorustike ehitamiseks Miiduranna külas Miiduranna põik 1, 2, 3, 4, 6, Miiduranna tee 30 ja Varju põik 3 piirkonnas asutamisel olnud gaasikooperatiiv „Miiduranna põik“ jäi 1982. aastal ametlikult moodustamata.
- 1.1.2. Gaasitorustike ja-seadmete ehitamiseks koguti raha elanikelt (ühendnimetus „Miiduranna põik“ esindajaks Tõnu Villemsoo), mille eest telliti RPI Eesti Projektilt 1983. aastal vastav projekt, šiffer KK-1-3-83.
- 1.1.3. Valitsus „Tallinnaas“ väljastas selleks 11.11.1982 nr 5-6/1476 tehnilised tingimused.
- 1.1.4. Elanikud maksid Valitsuse „Tallinnaas“ Remondi ja Ehitusjaoskonnale kogutud tasud.
- 1.1.5. Trasside ehitustööd teostas Valitsuse „Tallinnaas“ Remondi ja Ehitusjaoskond alates 23.08.1983 kuni 25.04.1985.
- 1.1.6. Gaasitorustikud ja -seadmed võeti komisjoni poolt eksploatatsiooni 29.07.1985 koostatud akti alusel.
- 1.1.7. Eksploatatsiooni võetud gaasitorustikke hakkas kasutama, st nende kaudu gaasi transportima tarbijateni ja neile gaasi müüma „Tallinnaas“.

1.2. Miiduranna - „Randlane“

- 1.2.1. Kooperatiiv asutati eesmärgiga ehitada koopereerumise korras madalsurve maagaasitorustik Miiduranna külas Ranna tee, Miiduranna tee, Vahe tee, Muuli tee ja nende vaheteedele. Gaasikooperatiiv „Randlane“ asutati 1986. aastal (eraldi asutamist puudutavaid säilikuid või viitandmeid ei tuvastatud, moodustamise kohta kasutatud suulisi teateid, asutamist puudutav arhiivimaterjal võib suure tõenäosusega asuda toonaste täitevkomiteede või kolhooside arhiivides, kus tolleaegse seaduse kohaselt kooperatiivide asutamiseks luba võeti või registreeriti). Viited kooperatiivi tegevusele tulenevad projektdokumentatsioonist.
- 1.2.2. Gaasikooperatiiv „Randlane“ tellis 1986. a RPI Eesti Projektilt selleks tööprojekti, mis valmis 1987.a, töö TB-1744-86/87.
- 1.2.3. Trust „Tallinngaas“ väljastas selleks 14.08.1986. a nr 5-6/1055 tehnilised tingimused.
- 1.2.4. Trasside ehitustööd teostas S.M.Kirovi nim. NKK MRK alates 03.07.1988 kuni 27.01.1990 ja 01.06.1988 koostatud lepingu alusel Eldur Vesberg ja Urmas Linros.
- 1.2.5. Gaasitorustikud ja -seadmed võeti komisjoni poolt eksploatatsiooni 05.03.1990.a koostatud akti alusel.
- 1.2.6. Eraldi torustike üleandmise vormistamise kohta kooperatiivilt „Tallinngaasile“ ei ole dokumente leitud.
- 1.2.7. Eksploatatsiooni võetud gaasitorustikke hakkas kasutama, st nende kaudu gaasi transportima tarbijateni ja neile gaasi müüma „Tallinngaas“.

1.3. Miiduranna - „Laht“

- 1.3.1. Kooperatiiv asutati eesmärgiga ehitada koopereerumise korras madalsurve maagaasitorustik Miiduranna külas, Tormi tee, Varju tee, Lahe tee, Miiduranna põik piirkonnas. gaasikooperatiiv „Laht“ moodustati suuliste teadete kohaselt 1990. a (eraldi asutamist puudutavaid säilikuid või viitandmeid ei tuvastatud, asutamist puudutav arhiivimaterjal võib suure tõenäosusega asuda toonaste täitevkomiteede või kolhooside arhiivides, kus tolleaegse seaduse kohaselt kooperatiivide asutamiseks luba võeti või registreeriti). Viited kooperatiivi tegevusele tulenevad projektdokumentatsioonist.
- 1.3.2. Gaasikooperatiiv „Laht“ tellis 21.09.1991.a AS-lt „Kommunaalaprojekt“ selleks tööprojekti, mis valmis 1992.a töö T-401-92.
- 1.3.3. AS „Tallinngaas“ väljastas selleks 17.09.1992.a nr 5-6/89 tehnilised tingimused.
- 1.3.4. Trasside ehitustööd teostas ehitusfirma Facio alates 01.06.1990 kuni 17.09.1992.
- 1.3.5. Gaasitorustikud ja -seadmed võeti komisjoni poolt eksploatatsiooni 16.11.1992.a koostatud akti alusel.

1.3.6. Eksploatatsiooni võetud gaasitorustikke hakkas kasutama, st nende kaudu gaasi transportima tarbijateni ja neile gaasi müüma „Tallinggaas“.

1.4. Haabneeme

- 1.4.1. Gaasikooperatiiv asutati eesmärgiga ehitada koopereerumise korras madalsurve maagaasitorustik Haabneeme alevikus, Rohuneeme tee, Männi tee, Kesk tee, Kase tee, Kase põik, Kolhoosi tee, Kuuse tee, Mereranna tee, Sõstra tee ja Väljaku tee piirkonnas. Kooperatiiv moodustati 28.09.1986. a, protokoll nr 1, gaasikooperatiiv „Haabneeme-2“, alusel.
- 1.4.2. Kooperatiiv moodustati põhikirja järgselt vaid gaasitorustiku rajamiseks. Põhikirja punkt 15 sätestas kooperatiivi tegevuse lõpetamise: „Kooperatiiv lõpetab oma tegevuse pärast väljaehitatud toustiku üleandmist „Tallinggaasile“ kooperatiivi liikmete üldkoosoleku vastava otsuse põhjal ja Harju Rajooni RSN Täitevkomitee kinnitusel.“
- 1.4.3. Gaasikooperatiiv „Haabneeme-2“ tellis 1986.a RPI Eesti Projektilt maagaasitorustiku ehituseks tööprojekti, mis valmis jaanuar 1987, töö TB-1747-86/87.
- 1.4.4. Trust „Tallinggaas“ väljastas selleks 09.09.1986 nr 5-6/1140 tehnilised tingimused.
- 1.4.5. Gaasikooperatiiv „Haabneeme-2“ tellimisel teostas trasside ehitustööd AS Eesti Gaas Tallinna EMJ alates 05.09.1988 kuni 18.08.1990.
- 1.4.6. Gaasitorustikud ja -seadmed võeti vastava komisjoni poolt eksploatatsiooni 7.02.1991 koostatud akti alusel, omanikuks gaasikooperatiiv „Haabneeme-2“.
- 1.4.7. Gaasitorustikud ja -seadmed jäid gaasikooperatiiv „Haabneeme-2“ poolt 1991. aastal trustile „Tallinggaas“ üle andmata.
- 1.4.8. Eksploatatsiooni võetud gaasitorustikke hakkas kasutama, st nende kaudu gaasi transportima tarbijateni ja neile gaasi müüma „Tallinggaas“.
- 1.4.9. AS Eesti Gaas („Tallinggaas“ õigusjärglane) tegi 09.11.2000 kirjaga nr 4.T-10/1098 gaasikooperatiivile „Haabneeme-2“ ettepaneku müüa gaasikooperatiivi omandis olev gaasitorustik AS-le Eesti Gaas hinnaga 30 000 krooni. Gaasikooperatiiv „Haabneeme-2“ tolleaegse juhatuse esimehe Aare Perniku kirjavahetusest nähtub, et ostupakkumist vastu ei võetud. Hr Pernikult saadud täiendava suulise informatsiooni kohaselt ostu-müügi tehingut ei toimunud, kuna ei saadud otsustamiseks vajalikku liikmete koosseisu kokku.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1. Peremehe ehitise hõivamise kord on vastu võetud Vabariigi Valitsuse 08.08.1996 määrusega nr 211 „Peremehe ehitise hõivamise korra kinnitamine“ (edaspidi Kord). Töögrupp analüüsib Korras

sätetatud tingimuste kohaselt, kas käesoleval juhul on alust hinnata gaasitorustikke kui peremehetut vara ja hõivata need Korra kohaselt.

2.2. Korra punkti 2 kohaselt, saab hõivata vallasasjaks olevat ehitist. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TSÜS) lõike 1 kohaselt on kinnisasja olulised osad sellega püsivalt ühendatud asjad, nagu ehitised, kasvav mets, muud taimed ja koristamata vili. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 lõike 2 kohaselt kinnisasja osa ei ole võõrale maale õiguse teostamise vahendina püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitis või muu sellesarnane asi, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi. Seega maatükil asuvat ehitist ei loeta selle kinnisasja osaks, kui see kuulub seaduslikul alusel kellelegi teisele. Juhul kui lähtuda eeldusest, et gaasitorustik kuulub seaduslikul alusel kellelegi teisele, nt need esialgselt eksploatatsiooni võtnud ja selle kaudu gaasi tarnimist alustanud Tallinggaasile, ei tekiks ju samuti küsimust vara võimalikus peremehetuses. Juhul, kui lähtuda eeldusest, et torud ei kuulu gaasiettevõtjale, saavad need olla vaid kinnistu lahutamatuks osaks ning trasse ei saaks käsitleda tsiviilkäibes oleva vallasvarana. Kummalgi juhul puudub Viimsi vallal alus kõnealuste rajatiste kui peremehetu vara hõivamise alustamiseks.

2.3. Korra punkti 3 järgi on ehitis peremehetu, kui ehitise omanik on lõpetanud ehitise valduse omandist loobumise tahtega vastavalt asjaõigusseaduse (AÕS) paragrahvi 96 lõikele 3. AÕS § 96 lõike 3 kohaselt on asi peremehetu, kui see ei ole veel olnud kellegi omandis või kui omanik on valduse lõpetanud omandist loobumise tahtega. Vaidlust ei ole selles, et gaasitorustikel poleks kunagi omanikku olnud. Torustikud telliti ja rajati õiguspäraselt aleviku ja küla elanike poolt, kellel oli nimetatud piirkonnas valmishitatud või ehitamisel olevad individuaalelamud. Kõnealused gaasitorustikud on olnud katkematult kasutuses ligi 30 aastat. Torustike valdajad on olnud katkematult gaasiettevõtted, kes on tarbijaid gaasiga varustanud üle 30 aasta. Gaasikooperatiivide eesmärk ei olnud torustike omamine vaid piirkonnas gaasitorustiku väljaehitamise korraldamine ning selleks liikmetelt osamaksude kogumine. Gaasikooperatiivi lõplik eesmärk oli torustiku üleandmine „Tallinggaasile“, misjärel kooperatiiv lõpetab oma tegevuse, kuna kooperatiivi loomise eesmärgi – rajada trassid ja anda need „Tallinggaasile“ üle, võis lugeda täidetuks. Olemasolevatest dokumentidest nähtub, et nt 29.07.1985 „Gaasitrassi eksploatatsiooni vastuvõtmise akt“, anti „Tallinggaasile“ üle trasside eksploatatsioon koos tehnilise dokumentatsiooniga. Edaspidi haldas trasse juba „Tallinggaas“ ning seejärel tema õigusjärglased. Ka on kõik kooperatiivid võtnud „Tallinggaasilt“ tehnilised tingimused „Tallinggaasi“ võrguga liitumiseks ja võrgu laiendamiseks, samuti on „Tallinggaas“ olnud tehnilisi tingimusi väljastades teadlik gaasikooperatiividest ning nende moodustamise eesmärkidest. Nii juhul, kui gaasitrasside võõrandamine aset ei leidnud, kui ka juhul, kui see aset leidis, ei oleks gaasitorustike näol tegemist peremehetu ehitisega, mida vallal oleks võimalik korra alusel hõivata, sest pole tuvastatav, et et torustikud pole olnud kellegi omand ning, et omanik oleks valduse lõpetanud omandist loobumise tahtega.

2.4. Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (AÕSRS) § 13 lg 2 sätestab, et kohalikul omavalitsusel on vallasasja peremehetu ehitisena hõivamise õigus ja kohustus Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras. Riigikohtu halduskolleegium on 15. detsembri 2005. a otsuses asjas nr 3-3-1-19-05 (p 10) leidnud, et AÕSRS § 13 lg 2 eesmärgiks on korrastada omandisuhteid selliselt, et omandireformi käigus tekiks omanikuta asjale omanik. Selle sättega ei ole soovitud anda kohalikule

omavalitsusele õigust sekkuda tehingutesse. Tehingusse saab sekkuda isik, kelle omandiõigust on rikutud. Seega ei ole korra eesmärk reguleerida olukordi, kus vastutusest vabanemise eesmärgil on soovitud loobuda ehitise omandiõigusest. Korra eesmärk oli eeskätt reguleerida omandireformi raames õigussuhteid.

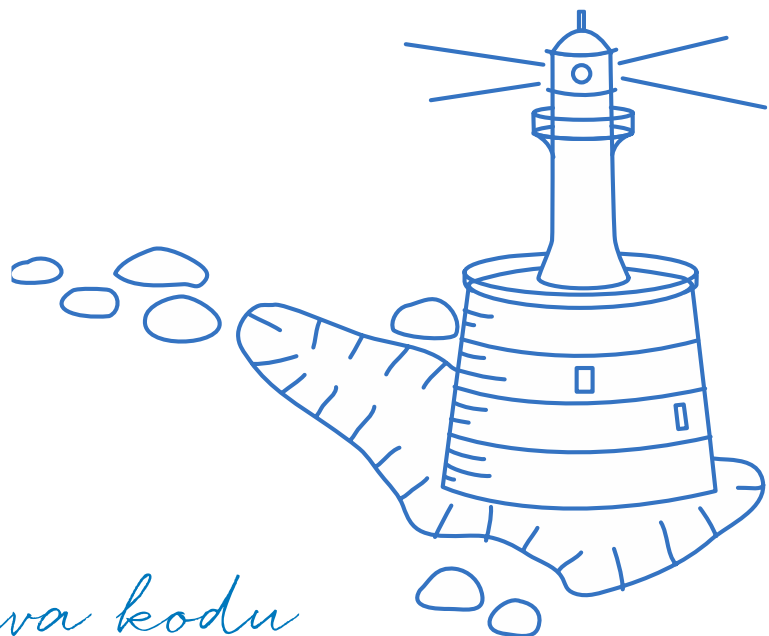
- 2.5. Riigikohus on oma 3-3-1-45-13 kohtuasjas leidnud, et kohalikul omavalitsusel ei ole võimalik kaaluda, kas ehitis on peremehetu või mitte. Ehitise peremehetuse tuvastamine ei ole kaalutlusotsus. Kui ehitis ei ole peremehetu, ei ole kohalikul omavalitsusel võimalik seda AÕSRS § 13 lg 2 alusel hõivata ka siis, kui ehitise omandamise poolt kõneleb tungiv avalik huvi. Kui aga ehitis on peremehetu, ei pea kohalik omavalitsus selle hõivamiseks välja tooma mingit erilist avalikku huvi - peremehetute ehitiste hõivamine on AÕSRS § 13 lg 2 kohaselt niigi kohaliku omavalitsuse kohustus.
- 2.6. Riigikohtu halduskolleegium on 27. septembril 2001. a haldusajal nr 3-3-1-39-01 tehtud otsuse p-s 3 selgitanud, et tulenevalt AÕS § 96 lg-st 3 saab ehitis olla peremehetu vaid viimase omaniku faktilisest tegevusest ja tahteavaldustest tulenevalt, mitte aga omavalitsusüksuse otsuse tõttu. Kohus leiab samas kaasuses, et kui ehitis ei ole peremehetu, siis ei muutu see peremehetuks ka volikogu otsusest tulenevalt.
- 2.7. Viimsi valla käsutuses on koopiad 01.07.2007 kokkulepetest AS Eesti Gaas, Fortum Termest AS ja füüsilisest isikust ostjate vahel tarbimiskohtadega Miiduranna piirkonnas, millest nähtuvalt on Fortum Termest AS võrguettevõtte, mis arendab maagaasivõrku ja müüb maagaasi Viimsi vallas ja on piirkonna gaasitorustike valdaja või omanik ning võtab alates 01.07.2007 AS-ilt Eesti Gaas üle gaasiettevõtja kohustused ning müüb ostjale gaasi ning võrguteenust Energiaturu Inspektsiooni poolt koostatud tüüptingimustel. Seega pidi 2007. a. gaasituru vabanemise seisuga gaasivõrk Miiduranna piirkonnas kuuluma kas AS-ile Eesti Gaas või Fortum Termest AS-ile (Adven Eesti OÜ-le).
- 2.8. Tänapäeval on gaasitorustikke vallanud Adven Eesti OÜ, kes ka tänapäeval pakub piirkonna klientidele arveldusteenust, mis seisneb AS Gaasivõrgud tarbijale tarnitud gaasi jaotusteenuse eest arveldusteenuse osutamises.
- 2.9. Valla käsutuses olevad materjalid võimaldavad töögrupil kokkuvõttes väita, et valdav osa Haabneemes ja Miidurannas gaasi kasutavaid elanikke on elanud aastaid teadmises, et omal ajal ühiselt välja ehitatud gaasitorustik anti üle Tallinngaasile ja seejärel AS-ile Fortum Termest gaasivõrgu opereerimise ja gaasi müügi eesmärgil. Aastaid on torustikke nimetatud äriühingute poolt kasutatud gaasi müügiks (ajuti on selle eest tarbijatelt võetud ka võrgutasu ja aktsiisitasu), trassid on olnud gaasiettevõtja valduses ning nende osas on teostatud parendustöid. Ehk kokkuvõtvalt - gaasiettevõtteid on käitunud gaasitrasside osas sisuliselt nagu omanikud.

3. JÄRELDUS

Omaaegsete gaasikooperatiivide asutamise eesmärgiks oli vaid gaasitorustike rajamine, et seejärel anda need eksploateerimiseks üle „Tallinngaasile“. Haabneemes ja Miidurannas telliti ja rajati gaasitrassid omal ajal õiguspäraselt ja neid eksploateeriti üle 30 aasta. Omal ajal Haabneeme ja Miiduranna osade elanike poolt ühiselt välja ehitatud gaasitorustik anti peale selle valmimist reaalselt üle „Tallinngaasile“ ja seejärel selle õigusjärglane AS Eesti Gaas poolt AS-ile Fortum Termest (selle õigusjärglane omakorda Adven Eesti OÜ) gaasivõrgu opereerimise ja gaasi müügi eesmärgil. Aastaid on torustikke

nimetatud äriühingute poolt kasutatud gaasi müügiks (ajuti on selle eest tarbijatelt võetud ka võrgutasu ja aktsiisitasu), trassid on olnud gaasiettevõtja valduses ning nende osas on teostatud parendustöid. Omal ajal on ajalooliselt keerulisel perioodil jäänud mingid dokumendid kas vormistamata või ei ole need säilinud/leitavad, kuid igal juhul on tuvastatav et nimetatud gaasitorustikud on rajatud selleks ajutiselt moodustatud kooperatiivide/isikute tellimisel „Tallinggaasi“ tehniliste tingimuste alusel või „Tallinggaasi“ enda poolt, kes on gaasitorustikke reaalselt vallanud, kasutanud ja käsutanud (andnud edasi AS-ile Fortum Termest, selle õigusjärglane Adven Eesti OÜ kasutusse), millega vastab õigusaktides sätestatud omanikuks olemise tunnustele.

Eeltoodust tulenevalt on töögrupp seisukohal, et puudub alus gaasitrasside peremehetuks tunnistamise menetluse alustamiseks, kuna tegu ei ole peremehetu varaga.



Rannarahva kodu