

Millega arvestada võrguteenuste pakkujatega uute tehnovõrkude ja rajatiste ehitamise lepingute sõlmimisel?

Hea maaomanik!

Panime kirja mõned praktilised soovitused, millega võiks arvestada võrguteenuste pakkujatega uute tehnovõrkude ja rajatiste ehitamise lepingute sõlmimisel.

Anname juba sõlmitud lepingute põhjal soovitusi, millistel alustel küsida oma kulude katteks ühekordset tasu, kui võrguteenuse pakkuja avaldab soovi teiega uue tehnovõrgu või rajatise ehitamise lepingut sõlmida. Täna enamus ettevõtteid lepingu sõlmimisel tekkivate kulude katteks ise tasu ei paku, vaid maksavad seda vaid nendele maaomanikele, kes oskavad tasu küsida.

Allpool juhime ka tähelepanu olukordadele, millega lepingutingimusi kokku leppides arvestada. Omapoolsed tingimused tuleb võrguteenuse osutajale teada anda kirjalikult projekti kooskõlastamise käigus ja märkida lepingus tingimuste lahtrisse. Sellisel juhul on lepingupartner Teie seatud tingimustest korrektselt informeeritud.

1. Tasu lepingu sõlmimisega kaasnevate kulude katteks

Maaomanikul on õiglane küsida lepingu sõlmimisega kaasnevate kulude katteks ühekordset tasu. Tasu suurus võiks olla 150-200 €, mis sisaldaks järgmist:

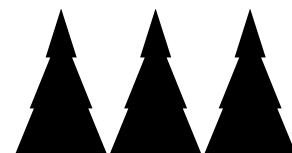
- lepingu läbivaatamine ja vajadusel konsultatsiooni küsimine pädevatelt isikutelt (jurist);
- otsesed kulud, mida kannab maaomanik notari juurde minnes (transport, parkimine);
- kompensatsioon maaomanikule tema isikliku aja eest (aeg, mis kulub realselt lepingu sõlmimisele, ka tulek ja minek).

2. Ühekordne tasu maa kasutamise eest

Kuna täna ei ole jätkuvalt ehitise talumise eest ette nähtud õiglast kompensatsiooni, siis soovitame ja on õiglane küsida lisaks punktis 1 näidatud tasule veel ühekordset tasu maa kasutamise eest. Hiljem hakatakse maaomanikule maksma üldist ehitise talumise tasu.

Eesti Erametsaliidu soovitused:

- küsida tuleb andmeid uute ehitiste kaitsevööndi suuruse kohta (näiteks, kui tahetakse paigaldada 400 m maakaablit, siis kaitsevöönd maakaabli puhul on 1 m sellest mõlemale poole, s.t $400\text{m} \times 2\text{m} = 800\text{ m}^2$);
- Tasu suurus võiks lähtuda maa hetke turuhinnast (näiteks 3000 €/ha, mis teeb tasu suuruseks näite põhjal 240 € ehk 0.30 €/m²);
- Eelnevalt on lepingud sõlmitud valdavas osas tähtajatult. Soovitame isikliku kasutusõiguse lepingu sõlmida 30-50 aastaks.



3. Tüüplepingu tingimused ei ole kivisse raiutud

Lepingu sõlmimisel tasub läbi rääkida erinevad tingimused, mis on juba tüüplepingus kirjas. Mõned soovitusel:

- **Töödest teavitamine**

Lepingus peaks olema teavitamise nõue tööde alustamisest ja lõpetamisest. Selle tingimuse mittetäitmise korral võiks kokku leppida leppetrahvi, mis võiks olla 300 €;

- **Liini projekteerimine kasutusest väljas olevale maale**

Maaomanik peaks projektis kontrollima, kuidas ja kust uus liin jooksmata hakkab. Projekti on koostatud energiaettevõtte poolt tellitud projekteerija ning sellepärast on tihti uus ehitis pandud jooksmata sirgelt ning heale kasutatavale maale - mööda võsa, kivihunnikuid ja vastu tee äärt jms on kallim ja raskem ehitada. Kuid tegelikult peaks liinid olema just sellisel maal, mis ei ole kasutuses metsa- või põllumaana.

- Võimalusel projekteerida liin kasutusest väljas olevale maale.
- Maakaabli tähistamiseks võidakse soovida paigaldada erinevaid metalltorusid, mis ei sobi kindlasti haritavale maale. Selliste tähistate paigaldamisest võite julgelt keelduda.
- Kindlasti tasub kontrollida, et koostatud projekt ei sisaldaks üllatusi (näit mõne kuuseheki või üksikute puude mahavõtmist). Alati tasub sellest rääkida enne projekti kooskõlastamist ja pakkuda omapoolset lahendust.

- **Drenaažisüsteemi vigastamise vältimine**

Kui paigaldatakse maakaablit, tuleks võimalusel vältida kokkupuutumist drenaažisüsteemidega. Kui kaabel siiski drenaažiga ristub, tuleks kinnise paigaldusviisi asemel nõuda lahtist kaevet ning enne kaevet kinniajamist küsida juuresolekut, et oleks võimalik veenduda toru korrasolekus.

- Kui kaabel läheb toru lähedalt, siis tuleb arvestada, et vanadel kaartidel võib asukoht nihkes olla. Kui võimalik, projekteerida kaabel sinna, kus drenaažitorusid ei ole.
- Drenaažitorude vigastused võivad välja tulla alles aastate pärast ning siis on kulukad parandustööd omaniku enda teha.

- **Pinnasekihtidega arvestamine**

Kui kaabel paigaldatakse põllumaale, siis tasub lepingusse panna tingimus, et pinnas paigaldatakse tagasi samade kihtidena nagu see üles võeti (mitte nii, et rähkne või savine kiht, mis oli all, on hiljem peal).

- **Maaomaniku õigus ladustada metsamaterjali**

Maakaabli puhul on tüüplepingus kirjas, et sinna ei tohi hiljem midagi ladustada jms. Metsameestele on see halb, kuna reeglina jookseb kaabel paralleelselt selle teega, kuhu tõenäoliselt tulevikus metsaraie korral on vaja materjal kokku vedada ja ladustada. Ka selles osas on õigus nõuda ja lepingusse kirja panna, et maaomanikul on õigus sinna ladustada metsamaterjali ja selleks ei pea eraldi luba küsima.

- Tüüpiliselt soovib võrguteenuse pakkuja sel juhul lisada punkti, et kui on rike, siis oleks metsaomanikul kohustus materjal võimalikult kiiresti eemaldada - see on aktsepteeritav, sest maakaabel ei lähe niisama lihtsalt katki, kui seda just läbi ei lõika.



- **Ehituse algusaeg**

Maaomanikul on õigus kaasa rääkida ehituse algusaja osas (kevadep, sügisel peale vilja koristamist vmt).

- Liinide uuendamisel või rekonstrueerimisel on oluline ehitamise aeg, sest isegi talvel toimetades võib maaomanikule tekkida kahju (talivili hävib, tekivad rööpad jms). Sellise olukorra ennetamiseks tuleks kirjutada lepingusse, et kahjude selgumisel tuleb need koheselt ja õiglaselt hüvitada ning omanikul on õigus tellida kahjude ekspertis kolmandalt isikult; kulud kahjude selgumisel maksab teine pool.
- Kui olete põllu andnud rendile, siis tuleb lepingusse märkida rentniku kontaktid. Sellisel juhul peab võrguteenuse pakkuja rentnikuga ise kokku leppima tööde alustamise suhtes (näiteks kui tahetakse teha töid põllul keset suve, siis on põhjendatud kahjutasu maksmise nõue rikutud saagi eest, aga see on juba rentniku ja võrguteenuse pakkuja kokkuleppe küsimus);

Ülaltoodud soovitused, summad ja arvutused põhinevad juba sõlmitud lepingutel ja neid on võimalik vastavalt oma vajadustele kohandada. Kõigil on õigus küsida siintoodust erinevaid lepingutingimusi.

Jõudu-jaksu kõigile maaomanikele oma õiguste eest seismisel!

Eesti Erametsaliit

