

Teave isikliku kasutusõiguse seadmise kohta / Not.leping.

Teave sundvalduse seadmise kohta.

Variant a) - not. leppe sõlmimine. Lepingu tingimused tuleks otsustada üldkoosoleku otsusega. Tehnovõrgu valdajad ei taha üldjuhul tüüptingimustest kõrvale kalduda, mistõttu eripunkte üldjuhul lepingusse ei lubata. Üldkoosolekul võivad inimesed emotsioonide baasil tahta enam, kui Lahevesi nõus on. Üldkoosoleku korraldamine on aeganõudev protsess, mida hetkel on vähevõitu. Esimese korraga ei pruugi tulla sobiv variant. Kui Teil on kindlus, et suudate koosoleku viia läbi mõne nädala jooksul, siis võib ka sõlmida notariaalse lepingu

Variant b) - sundvalduse seadmine on seadusega reglementeeritud, mille viib läbi kohalik omavalitsus. Omanike poolt on eeldatud passiivsus, nad ei pea vastama, aga võivad. Omalt poolt saate juba eelnevalt nõustuda sundvaldusega omadel tingimustel. Tingimused, mis on mõistlikud (ehituse läbiviimise aeg, kinnistutele juurdepääs, olemasolevate lõhutud kommunikatsioonide taastamine, olemasoleva olukorra taastamine mõistliku aja jooksul jne), aktsepteeritakse. Ebamõistlike tingimustega (kruuskatte asemele mitmekihiline asfalt, iga ehituse õhtuks eelneva olukorra taastamine, katkematu juurdepääs kinnistule mistahes liiki sõiduvahendiga kogu ehitusperioodil jne) ei arvestata vaid määratakse kõigile ühelaadsed. Juhatuse vastutus on hoolsuskohustus, st ühistu liikmetele saate info edasi anda, aga üldkoosoleku korraldamise kohustust ei ole. Kui mõnel ühistu liikmel on vastulause, saate selle edastada KOV-le, KOV-l on siis otsustusvõimalus kas arvestada või mitte. Üldkoosolekud on alati suhteliselt ettearvamatud ja sõltuvad üsna palju hetkeemotsioonist. Samas ei ole nende läbiviimine liikmete soovil võimatu.

Lahevesi on täna võtnud seisukoha, et ebamõistlike tingimuste püstitumisel või lepingust keeldumisel ja sundvaldusega mittenõustumisel tehakse projekt ringi ja jäetakse konkreetsel ühistul (kinnisasjal) võrk tehnilisel võimalusel välja ehitamata. Ühinemispunktid jäetakse kinnistu piiri (ühistu kinnistu) äärde, kust on ühistul soovi korral enda vahenditega võimalus tulevikus edasi ehitada.

Sundvalduse seadmise plussid on ennekõike operatiivsus ehitusõiguse vormistamisel ning väiksemad riskid, et mistahes emotsiooni baasil ei tule üldkoosolekul positiivne otsus. Miinuseks võib lugeda asjaolu, et lepingut ja kokkulepet selle klassikalises vormis ei sünni, kuivõrd sundvalduse tingimused määrab KOV. Samas määrab KOV tingimused selliselt, et omanike õigused oleksid maksimaalselt kaetud ja sisulist vahet nagu ei olegi.

Protsessi kulgemine esimese ja teise variandi puhul :

Esimesel juhul on vaja korraldada põhikirja järgne üldkoosolek, mis oleks otsustusvõimeline, läbi arutama lepingu tingimused ning MITTE lisama lepingusse ebamõistlikke punkte. Positiivse otsuse korral on vaja juhatuse liikmel käia notaris ja sõlmida maakasutusleping.

Teisel juhul teavitab KOV juhatust sundvalduse menetluse alustamisest, paludes esitada juhatusel omapoolne arvamus. Kahe nädala pärast kordab KOV teavitust. Teavituses on sundvalduse tingimused kirjas, kui juhatusele midagi ei sobi, saab ta esitada vastulause. Kui pakutud on sobiv, ei pea midagi tegema (ühistu liikmeid on siiski mõistlik teavitada, andes neile võimaluse soovi korral omapoolseid ettepanekuid esitada) ja protsess lõppeb 2 kuu pärast KOV poolse otsusega.

Sundvalduse menetlust on riik ise propageerinud kui tuleviku alternatiivina not. lepete sõlmimisele. Protsess on vähem kulukam, koormab riigiasutusi vähem ning ajaliselt paremini prognoositav. Seni on enamik sundvalduse seadmisi lõppenud võrguvaldajate jaoks positiivselt. On olnud ka kohtuvaidlusi, kus maaomanikud ei ole olnud rahul tingimuste, ehitatava asja endaga või muude tingimustega. Kuivõrd enamikel juhtudest on olnud tegemist avalikes huvides oleva tehnorajatisega, siis on enamik sundvalduseid ka saanud õiguse kohtutes. Idee poolest on sundvaldusel ainult nimetus vastuoluline, sisu poolest on soovinud riik viia ebamõistlikku bürokraatiat ja kulu tehnovõrgu arendamisel väiksemaks, antud juhul on see selliste suurprojektide osas ka ainuõige tee.

Ajalisest plaanist.

Kahjuks on enamik raha projekti läbiviimiseks plaanitud kaasata EL - abifondist. Abifond ei anna ennem raha, kui on täidetud kõikvõimalikud nõuded projekti osas - a) tarbijad soovivad seda teenust B) tehniliselt on võimalik teenust osutada c) tehniline võimalus on kindlaks määratud eelarve tasandil elik koostatud on tehniline projekt, mille põhjal saab kalkuleerida ehitusmaksumust. Maikuus oli selge, et projekteerimise alustamiseks on liitujate "JAH" sõna olemas. Paralleelselt alustati koheselt ka geodeetiliste mõõdistustega, milleks kulus mai, juuni osalt juulikuud. Koheselt alustati ka projekteerimistöödega, aga suvekuud on Eestis kahjuks sellised kuud, kus kõikvõimalikud projekti kooskõlastamised (nii ametkondlikud kui ka eraisikutega) kipuvad ootama puhkuste taga. Septembriks oli projekti enamik valminud ja koheselt alustasime ka läbirääkimistega. Nii mahukat ja komplekset projekti pole lihtsalt võimalik lühema ajaga kooskõlastada ning maaomanikke mitme erineva tööversiooniga polnud ju kah mõistlik eksitada enne kui lõplik tehniline lahendus valmis.

Palume Teil kaaluda mõlemat varianti – nii not. lepingu sõlmimist kui sundvalduse seadmist. Sundvalduse seadmine oleks hetkel ehk mõistlikum lahendus, arvestades lühikest ajaakent, mis on meil antud projekti edukaks läbiviimiseks.

Aga lõpliku valiku teete ikkagi Teie.

Lugupidamisega,

Riina Eha  
AS Infragate Eesti  
Tel. 56940816