



## OMANIK JA KOHALIK OMAVALITSUS

### KÜSIMUS:

Olen olude sunnil töötü. Kahjuks on samas olukorras ka abikaasa. Lähiajal (31. märtsiks) tuleb mul tasuda suur maamaks. Raha selleks puudub. Kas on mingeidki võimalusi majanduslikes raskustes inimeste maamaksukohustust vähendada praegusel raskel ajal? Milline on maksuameti intress tasumata maamaksu summalt?

### VASTUS:

Maksuvabastuseks või selle vähendamiseks saab taotluse esitada kohaliku omavalitsusse. Teie puhul seda ilmselt 2009.a. eest enam teha ei saa, kuna kohalikust omavalitsusest on andmed juba Maksu- ja Tolliametile saadetud. Maksuvõlga saab Maksu- ja Tolliametis ajatada, s.t. likvideerida graafiku alusel. Intressimäär on 0.06% päevas ehk 21.9% aastas.

Tasumata maksukohustuselt intressi arvestamist ei ole võimalik peatada. Maksuhalduril on võimalik intressimäära edasiulatavalt vähendada kuni 50%, kui maksuvõla tasumine ajatatakse.

### KÜSIMUS:

Olen töövõimetuspensionil. Kas ma saan maamaksult mingit soodustust sellel aastal?

### VASTUS:

Selle kohta saate kõige täpsema vastuse oma kohalikust omavalitsusest. Maamaksu soodustusi ja vabastusi reguleerivad kohalike omavalitsuste õigusaktid ning need on erinevad paiguti.

### KÜSIMUS:

Kas on õigustatud, et ühisveevärgi renoveerimisest puudujääva summa peavad valla elanikud vee hinna tõusuga kinni maksuma?

Kommunaalettevõtte esitas taotluse EL Ühtekuuluvusfondist toetuse saamiseks projektile

„Aleviku ühisveevärgi ja kanalisatsioonisüsteemide rekonstrueerimiseks ja laienduseks“.

Projekti kogumaksumuseks on 60,5 milj. krooni. Projekti realiseerimise käigus kaetakse ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga peaaegu kogu alevik. Rekonstrueeritakse joogivee pumbamajad ja umbkaudu viiendik olemasolevast vee ja kanalisatsiooni torustikest. Samuti kaasajastatakse reovee puhasti. Tulemusena saavad võimaluse liituda ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga enamus aleviku majapidamisi, paraneb joogivee kvaliteet, tõuseb reovee puhastamise efektiivsus ja väheneb looduse reostus. Toetuse taotlus rahuldati ja toetust eraldatakse 82,5% projekti abikõlblikest kuludest, ehk summas 44,97 milj. krooni. Vald eraldab 9,1 milj. krooni ja ülejäänud 6,43 milj krooni ulatuses tuleb kulutused katta kommunaalettevõttel. Tehtavad kulutused tingivad vee ja kanalisatsiooni hinna tõusu. Juba konkreetsetest hinnamuutustest teatatakse edaspidi.

### VASTUS:

Selline asi on sätestatud Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seaduses, mis ütleb:

#### § 14. Veevarustuse ja reovee ärajuhtimise teenuse hind

(1) Veevarustuse ja reovee ärajuhtimise teenuse hind moodustub:

- 1) abonenttasust;
- 2) tasust võetud vee eest;
- 3) tasust reovee ärajuhtimise eest.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud teenuse hinna reguleerimise korra kinnitab kohaliku omavalitsuse volikogu. Hind kehtestatakse vastavalt nimetatud korrale kohaliku omavalitsuse volikogu või valla- või linnavalitsuse poolt määrusega ning avalikustatakse vähemalt 90 päeva enne hinna kehtima hakkamist. Pärast hinna muutmise määruuse vastuvõtmist avaldab



valla- või linnavalitsus hinna muutmise teate kaks korda nädalase vahega vähemalt ühes kohaliku, maakonna või üleriigilise levikuga ajalehes.

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud teenuse hind kujundatakse selliselt, et vee-ettevõtjal oleks tagatud:

- 1) tootmiskulude katmine;
- 2) kvaliteedi- ja ohutusnõuete täitmine;
- 3) keskkonnakaitse tingimuste täitmine;
- 4) põhjendatud tulukus;
- 5) ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamine vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale piirkonnas, kus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ühendatakse rohkem kui 50 protsenti elamuid, mille ehitusluba on välja antud enne 1999. aasta 22. märtsi.

Seega hinnatõus teataval määral on õigustatud.

## KÜSIMUS:

**Hakkasime suvilat ümber ehitama eramuks. Vastavalt projekteerimistingimustele tegime ka projekti. Suvila asub aiandusühistus. Vanas suvila projektis oli väljapääs krundilt otse suuremale teele ja vastavalt sellele tegime sissesõidu ka uues projektis. Nüüd soovib vald, et teeksime enda krundile sissesõidu hoopis aiandusühistusest. Sel juhul peaksime maha võtma suured puud, et paagitühendusauto ja küttepudega auto saaksid sõita majani. Kas vallal on õigus ära keelata suure tee poolt sisse/väljasõit? Ja mis võiks olla lahendus, sest see sisse/väljasõit on kõige loogilisemas kohas praegu?**

## VASTUS:

Nagu ma aru saan, siis KOV ei anna Teile ehitusluba?

Sellisel juhul peavad nad ametlikult keelduma ning seda ka põhjendama. Selle otsuse saab siis vaidlustada halduskohtus.

Üldiselt, kui projekt vastab kõigile sellele kehtestatud nõuetele, siis ei tohiks KOV loa andmisest keelduda.

VEEBRUAR, 2010

## KÜSIMUS:

**Mida tähendab hoonestusõigus? Soovin osta talumaja, mis pole kinnistu. Kellele kuulub maa ja kas pean selle eest renti tasuma? Millised on üldse minu õigused sellise talumaja omamisel, hooldamisel, ümberehitusel?**

## VASTUS

Seda sätestab asjaõigusseadus:

<http://kasulik.info/wlex/asja%25C3%25B5iqusseadus#p241>

Maa kuulub kas vallale või riigile, täpsemalt teadasaamiseks peate käima kohalikus omavalitsuses ning saate täpselt kõik teada, kellele maa kuulub, mis maad on taluga seotud jne.

## KÜSIMUS

**Vastavalt KOV heakorraeskirjale lubatakse küttematerjali ladustada maja ees tingimusel, et see kedagi ei sega 24 h. Pöördusin linna volikogu poole palvega seda aega pikendada, kuna soovin osta 3m pikki küttepuid ja nendega toimetamiseks läheb kauem aega. Volikogu suunas kirja edasi linnavalitsusele, kes omakorda suunas kirja tagasi volikogusse kommentaariga, et linnavalitsusel puudub luba muuta volikogu kehtestatud tähtaega. Kuidas ma peaksin edasi käituma? Kas mul polegi võimalik selliseid küttepuid osta?**

## VASTUS

Tuleks esitada taotlus volikogule, et saada ühekordne luba, ladustamiseks küttepuid kauem.

Volikogul on kohustus vastata taotlusele ning vastust põhjendada.

## KÜSIMUS

**Kas puude, mis kasvavad minu krundil, mahavõtmiseks on vajalik valla/linna luba?**

## VASTUS

Seda tuleks uurida ikka konkreetse KOV juurest. Kui on mingi miljööväärtuslik ala, siis ilmselt on luba vajalik. Samas oma kinnistul kuskil maal keset põlde, ei ole õunapuu mahavõtmiseks kindlasti nõusolekut vaja.



## KÜSIMUS

**Kas õhksoojuspumba paigaldamiseks tuleb taotleda ehitusluba? Kasutusjuhendis on ju kirjas, et ei tohi kasutada alternatiivse kütteseadmeta.**

## VASTUS

Vajalik on KOV kirjalik nõusolek. Taotlusele esitatavate nõuete kohta täpsemalt saab lugeda Ehitusseadusest.

## KÜSIMUS

**Taotlesin meie majale kasutusluba. Päästeametis jäi asi selle taha, et kevadel pandi meie tänavasse lõpuks veetrass ja saime liituda nii vee kui ka kanalisatsiooniga. Paraku selgus aga, et ehitusfirma on jätnud tuletõrje veevõtukohtad survestamata ja seda ei tehta ilmselt enne 2010 aasta suve. Kas on õigus jätta sellepärast kasutusloa andmine ära seni kuni see töö ehitusfirma poolt ära tehakse?**

## VASTUS:

Tundub, et selline õigus on, kuna antud juhul ilmselt ei vasta määrusele: Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded.

## KÜSIMUS:

**Omaavalitsus rajas meie kinnistu äärde autodele parkimisplatsi (äärekivi kaugus krundi piirist 20 cm). Kas linnavalitsusel oli selleks õigus ilma naaberkrundi omaniku nõusolekuta?**

## VASTUS

Kui naaberkinnistule tehtud projekteerimistingimustele ei ole esitatud nõuet kooskõlastuste „korjamiseks” naabritelt, siis ei olnud ka vajadust nõusolekuid küsida. Projekteerimistingimusi saate teie, kui asjast puudutatud isik, minna ja küsida Linnavalitsusest.

## KÜSIMUS:

**Elan linnas, kus eelmisel aastal lõpetati ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni trasside väljaehitamine. Aastaid tagasi küsitleti eramajade omanikke ühistrassidega liitumise soovist. Olime kindlad soovijad, kuigi majast oli siis valmis vaid vundament ja abihooned. Majja kolisime 2004. aastal. Eelmisel aastal uurisin trasside ehituse ajal meie võimalusi liituda ühiskanalisatsiooniga. Vastus oli nii Linnavalitsuse kui ka Veevärgiettevõtte poolt, et võimalus on liituda ainult trassi ise ehitades. Trass lõpeb umbes 50 meetrit meie kodust. Sain ühelt firmalt trassi väljaehitamise hinnapakumise 18 000 kr. Linnavalitsus jäi jäigale seisukohale finantseerimise suhtes, kuigi pakkusin nii tasaarvelduste võimalust vee ja kanalisatsiooni arvete maksmisel, kui ka hilisemat trassitööde kinnimaksmist. Kuna ma ei ole huvitatud linnatänavalla all oleva trassi omamise võimalusest, siis oli Veevärgiettevõtte vastus: kui trassil on olemas projekt ja ehitusluba, siis on nad nõus taotlema kasutusluba ja võtma trassi üle. Täienduseks: 1996. a. sõlmisin Veevärgi ettevõttega veevarustuslepingu, et kasutada abihoonet. Tingimuseks seati magistraaltrassist omale haarde ehitamine oma kuludega. Asi õnnestus kolme maja peale koopereerudes. Kas selline ühistrasside ehitus ja liitumine on seadusega kooskõlas s.t. kas omaavalitsus saab survestada majaomanikku ehitama ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitrassi majaomaniku kuludega. Tahaksin sel aastal ühendada maja ühiskanalisatsiooniga, aga ei tea kuidas jätkata.**

## VASTUS:

Seda reguleerib Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus, millega saate tutvuda aadressil [www.riigiteataja.ee](http://www.riigiteataja.ee).

Seaduse § 4 lg 4 ütleb: Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga kaetaval alal peab ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omanik või valdaja seda arendama selliselt, et oleks võimalik tagada kõigi sellel alal olevate kinnistute veega varustamine ühisveevärgist ning kinnistutelt reovee ärajuhtimine ühiskanalisatsiooni.

Kui Teie kinnistu paikneb ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga kaetaval alal, siis on ühisveevärgi arendajal kohustus trassid kuni liitumispunktini välja ehitada. Liitumispunkt on sama seaduse kohaselt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omaniku või valdaja määratud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ühenduskoht kinnistu veevärgi või kanalisatsiooniga. Liitumispunkt asub avalikult kasutataval maal kuni üks meeter väljaspool kinnistu piiri. Liitumispunkt on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni oluline osa. Kui liitumispunkti ei ole võimalik määrata eelnimetatud tingimustel, määratakse liitumispunkt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omaniku või valdaja ja kinnistu -omaniku või valdaja kokkuleppel.

Esimese sammuna tuleks lähtudes Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusest, kohaliku omaavalitsuse volikogu kinnitatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavast või selle puudumisel detailplaneeringust, teha kindlaks, kas Teie



## Koduomaniku Õigusbüroo

kinnistu paikneb ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga kaetaval alal. Kui see nii on, siis tuleb esitada liitumiseks taotlus. Kinnistu omaniku või valdaja taotluse rahuldamisest keeldumist peab ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omanik või valdaja kirjalikult põhjendama 30 päeva jooksul liitumistaotluse saamisest arvates. Kui see ikkagi ei ole kooskõlas seadusandlusega, siis on seda võimalik kohtus vaidlustada.

