



PÕLLUMAJANDUSE REGISTRITE
JA INFORMATSIOONI AMET

Kohalik ettevõtlustaristu - infopäev

Martina Proosa
jurist

03.09.2025



Kohaliku ettevõtlustaristu mõiste

- Kohaliku ettevõtlustaristu toetuse andmise eesmärk on **maapiirkonnas ettevõtluskeskkonna arendamine**, suurendades selle kaudu ettevõtjate konkurentsivõimet.
- Sellel eesmärgil toetatakse **ettevõtja majandustegevuseks vajaliku side-, interneti-, elektri-, gaasi-, soojusenergia-, vee- või kanalisatsioonitaristu** (edaspidi koos *kohalik ettevõtlustaristu*) loomist.

Regionaal- ja põllumajandusministri määrus nr 67 „Perioodi 2023–2027 maapiirkonnas ettevõtluskeskkonna arendamise investeeringutoetus“ § 3

Ehitise mõiste – EhS § 3

Ehitis on hoone või **rajatis**.

Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis.

Rajatis on ehitis, mis ei ole hoone.

Tehnorajatise mõiste – AÕS § 158 lg 1

Tehnorajatis on nt:

- kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik
- elektroonilise side- või elektrivõrk
- nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis
- surveseadmestik (tootja poolt mitmest surveseadmest koostatud kogum, mis moodustab ühendatud ja funktsionaalse terviku),
- eelnimetatud rajatiste teenindamiseks vajalikud ehitised (nt alajaamad, reoveepumpla),
jms.

Tehnorajatiste liigid

Avaliku huvi põhine liigitus:

- Tehnovõrgud ja –rajatised (AÕS § 158)
- Avalikes huvides vajalikud tehnovõrgud ja –rajatised (AÕS § 158¹)

Ehituslik liigitus:

- **Paigaldis** kui rajatise üks liike
- **Tehnosüsteem** ehk ehitise osa
- Kinnistusesised tehnovõrgud ja kinnistuvälised tehnovõrgud (alates liitumispunktist).

Tehnovõrk avalikes huvides

- Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, **kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust** ja see **kuulub isikule**, kellele laieneb elektrituruseaduse § 65 lõikes 1 sätestatud kohustus või kes on vee-ettevõtja ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse tähenduses või võrguettevõtja kaugkütteseaduse või maagaasiseaduse tähenduses või vastavas piirkonnas tegutsev võrguettevõtja kaugkütteseaduse tähenduses.
- Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides ka siis, kui selle kaudu osutatakse **üldkasutatavat elektroonilise side teenust** elektroonilise side seaduse tähenduses.
- Avalikes huvides ehitatud tehnovõrk või -rajatis on ka riikliku või kohaliku omavalitsuse üksuse **keskkonnaseire** ja **tänavavalgustuse** ehitis.

Paigaldise mõiste – EhS § 80 lg 1

- Paigaldis ehitusseadustiku tähenduses on seade seadme ohutuse seaduse tähenduses, mis on **statsionaarselt paigaldatud ehitisse** või on iseseisev **ehitis**.
- Paigaldis on eelkõige:
 - 1) elektripaigaldis;
 - 2) mahuti ja torustik, sealhulgas gaasipaigaldis;
 - 3) lift;
 - 4) köistee.

Tehnosüsteemi mõiste

- **Tehnosüsteem** on ehitise toimimiseks, kasutamiseks või ohutuse tagamiseks vajalike seadmete, paigaldiste või kommunikatsioonide kogum koos vajalike konstruktsioonielementidega.
- Tehnosüsteem on ehitise oluline osa.

TsÜS § 55. Ehitise osad

(1) Ehitise olulised osad on asjad, millest see on ehitatud või mis on sellega püsivalt ühendatud ja mida ei saa eraldada ehitist või eraldatavat asja oluliselt kahjustamata.

(2) Ehitisega mööduvaks otstarbeks ühendatud asi ei ole ehitise osa.

Toetatavad tegevused- määruse § 5 lg 1

Kohaliku ettevõtlustaristu toetust antakse §-s 3 sätestatud eesmärgi saavutamiseks järgmiste tegevuste elluviimiseks:

- 1) kohaliku ettevõtlustaristu **ehitamine** ehitusseadustikus sätestatud tingimustel ja korras või kohaliku ettevõtlustaristu **renoveerimine**;
- 2) kohaliku ettevõtlustaristuga seotud **võrguga liitumine**;
- 3) kohaliku **ettevõtlustaristu juurde kuuluva** materiaalse või immateriaalse vara ostmine.

Ehitamise mõiste – EhS § 4 (1)

- Ehitamine on ehitise püstitamine, rajamine, paigaldamine, lammutamine ja muu ehitisega seonduv tegevus, mille tulemusel ehitis tekib või muutuvad selle füüsikalised omadused.
- Ehitise **laiendamine** on ehitamine, mille käigus muudetakse olemasolevat ehitist sellele juurde- ehk külge-, peale- või allaehitamisega.
- Ehitise **ümberehitamine ehk rekonstrueerimine** on ehitamine, mille käigus olemasoleva ehitise omadused muutuvad oluliselt.

Ehitamise mõiste – EhS § 4 (1)

- Ehitise ümberehitamine on eelkõige ehitamine, mille käigus:
 - 1) muudetakse hoone piirdekonstruktsioone;
 - 2) muudetakse ja asendatakse hoone kande- ja jäigastavaid konstruktsioone;
 - 3) paigaldatakse, muudetakse või lammutatakse tehnosüsteemi, mis muudab ehitise omadusi, sealhulgas välisilmet;
 - 4) muudetakse oluliselt ehitise tööparameetreid või kasutatavat tehnoloogiat;**
 - 5) viiakse ehitis kooskõlla kasutusotstarbele vastavate nõuetega;
 - 6) taastatakse osaliselt või täielikult hävinud ehitis.**

Kokkuvõte

- Toetuse esemeks on rajatis/paigaldis ehitusseadustiku tähenduses (**side-, interneti-, elektri-, gaasi-, soojusenergia-, vee- või kanalisatsioonivõrk või -rajatis**).
- **Kasusaaja (äriühing), kelle majandustegevuseks on vaja teha investering.** Lihtsalt trasside ehitamine, sh ümberehitamine ilma et konkreetsed ettevõtjad sellest kasu saaksid ei ole toetuskõlblik.
- Milliseks tegevuseks toetust taotletakse? **Tehnorajatise ehitamine, vara ostmine.** Hoone ega hoone tehnosüsteemi ehitamist ei toetata, samuti ei toetata teede ehitamist.
- Mis on kohaliku ettevõtlustaristu **juurde kuuluv materiaalne või immateriaalne vara?** **See peab olema** tehnovõrgu või -rajatise osa, st ilma milleta tehnovõrk ei toimi (nt (juhtimispult, pump, arvuti tarkvara või riistvara). Paigaldamine ja seadistamine on toetuskõlblik, kui see on otseselt vara kasutusele võtmisega seotud.

Võimalikud juhtumid (1)

- Ühe kinnistu piires ettevõtluseks vajalik :
 - võrguga liitumine (nt elektrivõrguga liitumine, sademeveesüsteemiga liitumine jms);
 - olemasoleva elektrivoolutugevuse suurendamine (ampite ost);
 - alajaama ehitus;
 - sidekaabli rajamine;
 - reoveepuhasti rajamine;

Näiteks, ettevõtjal on vaja oma kinnistul torustike, kaablite jms rajamine, et täita tootmiseks vajalik tingimus.

Võimalikud juhtumid (2)

- Ettevõtluseks vajaliku väljaspool ettevõtja omandis olevat kinnistut asuva tehnorajatise:
 - rajamine;
 - laiendamine;
 - renoveerimine.
- Tehnovõrk võib kuuluda võrguettevõtjale, kuid kasusaaja peab olema ettevõtja, st et kui toetust taotleb võrguettevõtja, peab ta välja tooma konkreetsed kasusaajad.

Tegevusega alustamise keeld

Kohaliku ettevõtlustaristu toetuse taotleja **ei või** oma **kavandatava tegevusega alustada**, sealhulgas sellega seotud siduvaid kohustusi ei tohi olla võetud, ja toetatava tegevuse elluviimist tõendavad dokumendid ei või olla väljastatud varem kui PRIA-le kohaliku ettevõtlustaristu toetuse taotluse esitamise päevale järgneval päeval (§ 5 lg 5).

NB! Selle tingimuse rikkumisel toetust ei määrata või nõutakse tagasi, kui rikkumine tuvastatakse pärast toetuse määramist.

Mitteabikõlbliku kulu (investeering)

- Päikese-, tuule- ja akupargi rajamise ning elektrienergia tootmisseadme, sealhulgas elektrienergiat salvestava seadme ostmise ja paigaldamise kulu.
- Kasutatud masina, seadme või muu sisseseade ostmise kulu.
- Põllumajandusliku grupierandi määruse artikli 55 tähenduses maapiirkonnas põhiteenuste ja taristu investeeringuteks mõeldud tegevuste elluviimise korral taastuvenergia, energiasäästu ja lairibataristu investeeringute kulud sama artikli lõike 3 punkti a alusel.

Toetuse saamise nõuded (1)

Kohaliku ettevõtlustaristu **ehitamiseks või renoveerimiseks** või **materiaalse vara ostmiseks** antakse kohaliku ettevõtlustaristu toetust äriühingule, kui on täidetud järgmised nõuded:

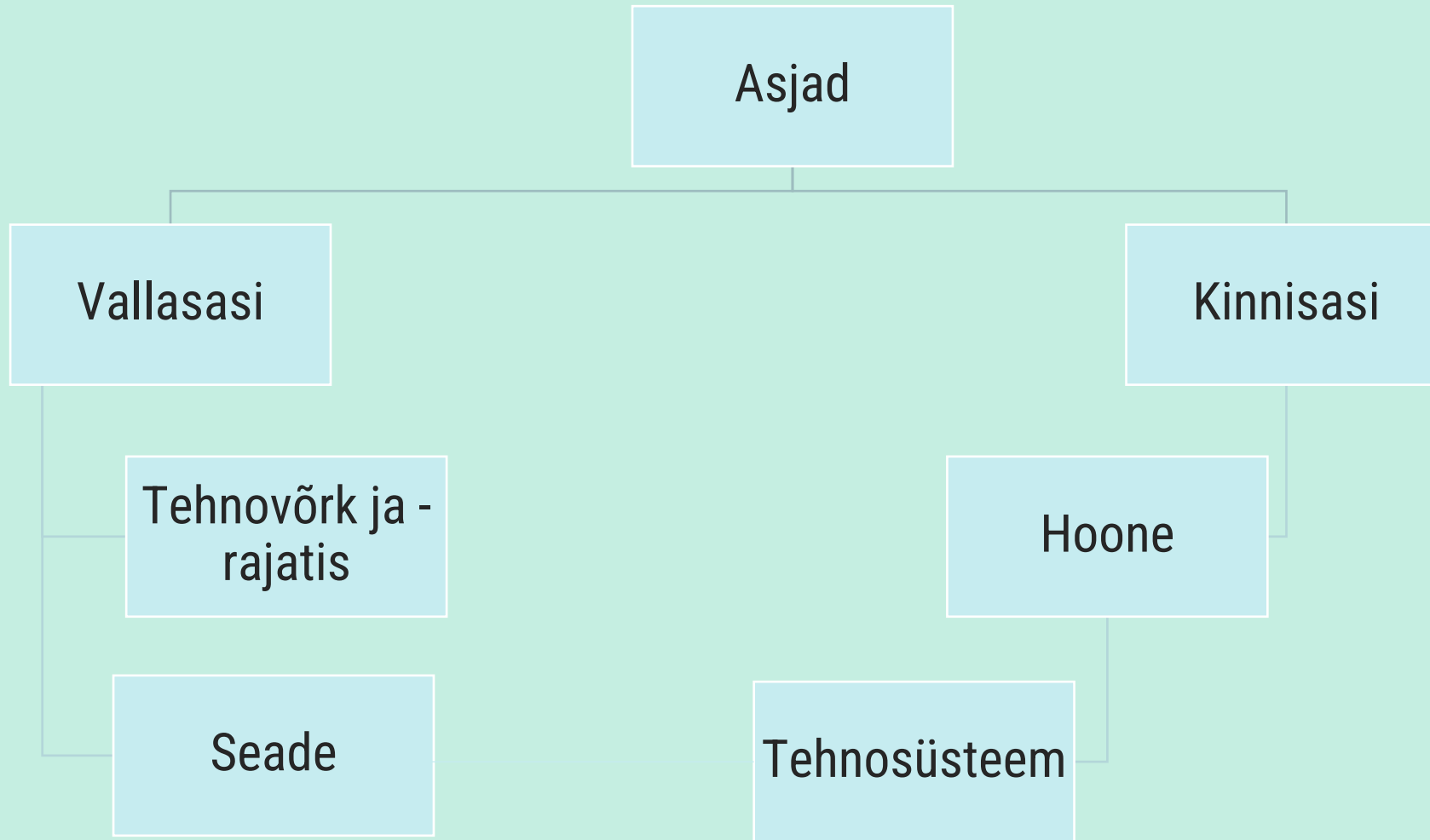
- kohaliku ettevõtlustaristu, välja arvatud internetitaristu ehitamise või renoveerimise korral või sellise materiaalse vara ostmise korral, mis paigaldatakse ehitisse või mida kasutatakse ehitises, **on see ehitis** ja selle alune maa **taotleja valduses asjaõiguslikul või võlaõiguslikul alusel** vähemalt kolmeks aastaks arvates Põllumajanduse Registrite ja Informatsiooni Ameti (edaspidi *PRIA*) poolt viimase toetusosa maksmisest;

Seletuskiri: See tähendab, et näiteks juhul, kui taotleja ei ole taristu omanik, peab tal olema nt võlaõiguslikul alusel võimalus seda taristut kasutada sedavõrd pika aja jooksul, mis vastab taristu amortiseerumise perioodile.

Toetuse saamise nõuded (2)

- Kui materiaalne vara paigaldatakse kaasomandis olevasse ehitisse või kui ehitisealune maa on kaasomandis, on taotlejal kaasomaniku kirjalik nõusolek toetatava tegevuse elluviimiseks.

Asjade õiguslik määratlus



Tehnorajatise õiguslik staatus

- Kinnisasja olulised osad **on** sellega **püsivalt ühendatud asjad**, nagu ehitised, kasvav mets, muud taimed ja koristamata vili.
- Kinnisasjaga seotud asjaõigused on kinnisasja olulised osad, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- 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.

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 54

Kinnisasja osa

- Kinnistul asuva hoone teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud ja –rajatised, mis asuvad samal kinnistul on kinnisasja olulised osad ja kuuluvad kinnisasja omanikule.

Millised lepingud tuleb sõlmida (kinnisasja osaks olev rajatis)

- Toetuse saajal peab olema võimalik kasutada kinnisasja osaks olevaid rajatisi vähemalt kolm aastat arvates PRIA poolt viimase toetusosa maksmisest.
- Toetuse saaja võib olla kinnisasja **omanik** või kinnisasjal asuva hoone (nt tootmishoone) **üürnik**.
- Omanikul peab olema sõlmitud võrguettevõtjaga **võrguteenuse osutamise leping** (kui kasutatakse teisele isikule kuuluvat võrku) või võrguga liitumise leping (võrguga liitumisel).
- Hoone **üürileping** peab kehtima vähemalt sihipärase kasutamise perioodi lõpuni ja sisaldama kohustust/luba kinnistule tehnovõrgu või –rajatise rajamiseks.

Võõrale maale ehitatud rajatis

Näiteks, elektriliin ja veetorustik.

- Erahuvides: kokkulepe piiratud asjaõiguse seadmise kohta (nt isiklik kasutusõigus, servituut).
 - **Isiklik kasutusõigus** seatakse isiku kasuks (nt võrguettevõtja).
 - **Servituut** seatakse kinnistu kasuks (nt naaberkinnistu omanik).
- *Avaliku huvi korral sundvaldus: riigi või kohaliku omavalitsuse haldusakt (otsus/korraldus). Ei ole üldjuhul toetatav, v.a kui on eristatav otsese kasusaajana äriühing ja vajalik selle äriühingu majandustegevuseks*

Millised lepingud sõlmitakse? (2)

Tehnovõrgud ja –rajatised (AÕS § 158) –

Kinnisasja omanik võib nõuda teise kinnisasja omanikult kinnisasja koormamist **reaalservituudiga**. Reaalservituudi täpsem sisu, tehnovõrgu või -rajatise asukoht, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab servituudi sisu, vajaduse korral tähtaja ja tasu suuruse kohus. Servituudi seadmisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

Millised lepingud sõlmitakse? (2)

Avalikes huvides vajalikud tehnovõrgud ja –rajatised (AÕS § 158¹) –

Talumiskohustus tekib kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses sätestatud korras sundvalduse seadmisega.

Sundvalduse seadmine seisneb kinnisasja koormamises sellise kinnisomandi kitsendusega, mis oma sisult vastab isiklikule kasutusõigusele (*kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 2*).

AÕSRS § 15². Tehnovõrgu ja -rajatise talumine

(1) Kinnisasja omanik on kohustatud taluma olemasolevat tehnovõrku või -rajatist, mis on püstitatud enne maa esmakinnistamist.

(2) Kinnisasja omanik on kohustatud taluma ka tehnovõrku või -rajatist, mille suhtes ei ole käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud talumiskohustust, kui see tehnovõrk või -rajatis kuulub asjaõigusseaduse §-s 158¹ nimetatud võrguettevõtjale ja on püstitatud omaniku nõusolekul enne 1999. aasta 1. aprilli ning seda tehnovõrku või -rajatist kasutatakse eesmärgipäraselt ja avalikes huvides.

Paigaldise projekteerimistingimused

Ehitusseadustiku § 83:

Projekteerimistingimused on nõutavad:

- sideehitise puhul uue liinirajatise ehitusprojekti koostamiseks;
- mitut kinnisasja läbiva uue elektripaigaldise rajamiseks või
- olemasoleva elektripaigaldise nimipinge suurendamiseks 110 kilovoldini ja üle selle.

Projekteerimistingimused ei ole nõutavad liini ja elektripaigaldise ehitamiseks või kui nende ehitamise näeb ette detailplaneering või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneering.

Liini mõiste – elektrituruseaduse § 3 lg 1 p 14 - võrgu kindlaid punkte ühendav võrguosa

Ehitamise õiguslik alus

Ehitusteatis või ehitusluba vastavalt ehitusseadustiku lisale 1.

Tegevus Rajatis	Püstitamine Rajamine Paigaldamine	Ümberehitamine	Laiendamine	Osa asendamine samaväärsega	Lammutamine
Surveseadmed, gaasi- ja elektripaigaldised					
Auditikohustuslik survesead, sh soojustorustik	Ehitusluba	Ehitusteatis	Puudub	Puudub	Ehitusluba
Hooneväline auditikohustuslik gaasipaigaldis	Ehitusluba	Ehitusluba	Puudub	Puudub	Ehitusteatis
35–50 kV õhuliin, vee- või maakaabelliin ja/või selle juurde kuuluv alajaam	Ehitusluba	Ehitusteatis	Ehitusteatis	Puudub	Ehitusteatis
50 kV ja kõrgema pingega õhuliin, vee- või maakaabelliin ja selle juurde kuuluv alajaam	Ehitusluba	Ehitusteatis	Ehitusluba	Puudub	Ehitusteatis
Elektritootmisrajatis, üle 100 kW	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusluba	Puudub	Ehitusteatis
Elektritootmisrajatis, kuni 100 kW	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusteatis	Puudub	Ehitusteatis

Ehitamise õiguslik alus

Ehitusteatis või ehitusluba vastavalt ehitusseadustiku lisale 1.

Tegevus Rajatis	Püstitamine Rajamine Paigaldamine	Ümberehitamine	Laiendamine	Osa asendamine samaväärsega	Lammutamine
Side- ja telekommunikatsiooniehitised					
Liinirajatised (v.a liin ja sidemast ning olemas-olevatele postidele ja ehitistele paigaldatud ja paigaldatavad kaablid), milleks on maakaabel, veekogu põhjas paiknev kaabel, kaablitunnel, kaablikanaliseatsioon, õhuliin, konteiner	Ehitusteatis	Ehitusteatis	Ehitusteatis	Puudub	Ehitusteatis
Liin (sidekaabel, mis ühendab lõpp-punkti ühenduspunktiga)	[Kehtetu - RT I, 01.02.2019, 3 - jõust. 01.03.2019]				
Side-, raadio- või televisioonimast	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusteatis	Ehitusteatis

Ehitamise õiguslik alus

Ehitusteatis või ehitusluba vastavalt ehitusseadustiku lisale 1.

Tegevus Rajatis	Püstitamine Rajamine Paigaldamine	Ümberehitamine	Laiendamine	Osa asendamine samaväärsega	Lammutamine
Kanalisatsiooniehitised					
Reovee kogumismahuti või isikliku majapidamise reoveepuhasti	Ehitusteatis	Ehitusteatis	Ehitusteatis	Ehitusteatis	Ehitusteatis
Reoveepuhasti jõudlusega kuni 50 inimekvivalenti	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusteatis	Ehitusteatis
Reoveepuhasti jõudlusega alates 50 inimekvivalendist	Ehitusluba	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusluba	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusteatis
Muud vee-ehitised					
Puurkaev, tootlikkus üle 10 m ³ ööpäevas või üle 50 inimese	Ehitusluba	Ehitusluba	Puudub	Puudub	Ehitusteatis ja ehitusprojekt
Puurkaev, tootlikkus alla 10 m ³ ööpäevas või kuni 50 inimest	Ehitusluba	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Puudub	Puudub	Ehitusteatis ja ehitusprojekt

Kasutamise õiguslik alus

Kasutusluba või kasutusteatis vastavalt ehitusseadustiku lisale 2.

Ehitis \ Tegevus	Püstitamine	Ümberehitamine	Laiendamine	Osa asendamine
	Rajamine Paigaldamine			samaväärsega

Asjakohased seadused

asjaõigusseadus

asjaõigusseaduse rakendamise seadus

tsiviilseadustiku üldosa seadus

ehitusseadustik

kaugkütteseadus

ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seadus

maagaasiseadus, gaasituru toimimise võrgueeskiri

elektrituruseadus, võrgueeskiri

elektroonilise side seadus



PÕLLUMAJANDUSE REGISTRITE
JA INFORMATSIOONI AMET

Täna teid kuulamast!

Martina Proosa

