

## PEADIREKTORI ASETÄITJA

### Otsus

Tallinn

26.06.2007 nr 28-L

Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumise kaubaturu konkurentsiolukorra analüüsi lõpetamine

### Haldusmenetluse alustamine

Konkurentsiameti peadirektori asetäitja 11.03.2005 käskkirjaga nr 11 alustati füüsilisest isikust ettevõtja (edaspidi FIE) Irina Sõssujeva 03.03.2005 ja eraisik Christo Kuuse 04.03.2005 kaebuste põhjal konkurentsiolukorra analüüsi ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumise kaubaturul Rae vallas.

### Menetlusosalised

**FIE Irina Sõssujeva** Paekaare 44-4, 13613 Tallinn.

**Christo Kuuse** Landi 8, 13516 Tallinn.

**AS Elveso** Ehituse 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301 Harjumaa, tegevusalad: kanalisatsiooniteenuste osutamine, vee tootmine ning müümine.

**AS Water Ser** Kadaka tee 32, 10621 Tallinn, tegevusalad: veevarustuse- ja kanalisatsioonitööd, ehitusjärelvalve.

**Rae Vallavalitsus** Aruküla tee 9, Jüri alevik, 75301 Harjumaa

### Faktilised asjaolud ja tõendid

FIE Irina Sõssujeva pöördus 03.03.2005 e-kirjaga ja 04.03.2005 esitas kaebuse Konkurentsiametile eraisik Christo Kuuse.

Avaldajad leidsid, et liitumistasu 85 krooni/m<sup>2</sup> on põhjendamatult kõrge. Neist esimene tahtis sõlmida liitumislepingu vee-ettevõtjaga AS Elveso, aga mitte AS-ga Water Ser. Teine avaldaja leiab, et AS Water Ser poolt pakutava veevarustuse ja kanalisatsiooni väljaehitamise maksumus on ebaõiglane ning kahtlustas keelatud kokkulepet AS Water Ser ja AS Elveso vahel.

### 3.1 Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni mõiste

Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seaduse § 2 lg 1 kohaselt ühisveevärg ja –kanalisatsioon on ehitiste ja seadmete süsteem, mille kaudu toimub kinnistute veega varustamine või reovee ärajuhtimine ning mis on vee-ettevõtja hallatav või teenindab vähemalt 50 elanikku. Ühisveevärgi ja –kanalisatsioonina käsitatakse ühisveevärki ja ühiskanalisatsiooni eraldi või mõlemat üheskoos.

### 3.2 Ühisveevärki ja –kanalisatsiooni reguleerivad dokumendid

1. Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seadus (Edaspidi ka ÜVVKS).
2. Rae Vallavolikogu 20.03.2001 määrusega nr 43 kinnitatud Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumise eeskiri.
3. Rae Vallavolikogu 14.06.2005 määrus nr 65 - Liitumistasude ülempiiride kehtestamine.
4. Rae Vallavolikogu 14.06.2005 määrus nr 66 - Liitumistasu hüvitamise juhend Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumisel

### 3.3 AS Elveso selgitused ja seisukoht

Konkurentsiameti poolt 24.03.2005 AS-le Elveso saadetud järelepärimisele nr 2-04.04/274 vastas AS Elveso volitatud esindaja Advokaadibüroo Teder, Glikman & Partnerid 05.04.2005 kirjaga, milles esitas Konkurentsiametile nõutud teabe. Kirjas anti vastused esitatud küsimustele ja saadeti lisana kaks lepingut, millest esimene oli sõlmitud 23.07.2004 Rae Vallavalitsuse ja AS Elveso vahel, mis kandis nimetust Leping vee-ettevõtjaga ning teine leping oli sõlmitud 06.07.2004 AS Elveso ja AS Water Ser vahel, mis kandis nimetust Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise leping.

Arenduslepingu punkt 6.1 näeb ette AS Water Ser kohustuse mitte sõlmida klientidega liitumislepinguid liitumistasuga üle 85 krooni/m<sup>2</sup>. AS Water Ser nimetatud kohustus kehtib vaid AS Water Ser ja AS Elveso vahelise võlasuhte raames.

Vastavalt ÜVVKS § 6 lg-le 1 on ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni omanikul või valdajal õigus võtta ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitujalt põhjendatud liitumistasu kohaliku omavalitsuse volikogu kehtestatud korras ja tingimustel.

Ka Rae Vallavolikogu 20.03.2001 määrusega nr 43 kehtestatud Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumise eeskiri (edaspidi ka Liitumiseeskiri) p 8.1 sätestab, et liitumistasu määrad kehtestab ja suurused arvutab ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni omanik või valdaja.

Rae Vallavolikogu 04.05.2004 otsusega nr 235 on AS Elveso määratud vee-ettevõtjaks Rae vallas viieks aastaks. Rae valla ja AS Elveso vahel sõlmitud vee-ettevõtja lepingu p-des 3.1.1 ja 3.1.2 on sätestatud AS Elveso poolt võetud kohustuse täitmise perioodiks 01.04.2005 kuni 04.05.2009.a.

Vastavalt Arenduslepingu p-dele 3.3.1 ja 3.3.2 ning antud lepingu lisale 1 peaks piirkonnas I-II (s.h Peetri küla) asuvatele kruntidele olema tagatud ühendamine ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga hiljemalt 01.12.2006.a. Piirkonnas III-VII (sh Peetri küla) asuvatele kruntidele peab olema tagatud ühendamine ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga hiljemalt 30.04.2009.a, seega AS Elveso vee-ettevõtjaks olemise tähtaja lõpuks.

Vastavalt ÜVVKS § 5 lg-le 2 toimub kinnistu veevärgi ja kanalisatsiooni liitumine ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga kinnistu veevärgi ja kanalisatsiooni omaniku või valdaja taotlusel tema ja ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni omaniku või valdaja vahel sõlmitud lepingu alusel. ÜVVKS § 2 lg 3 kohaselt võib ühisveevärk ja –kanalisatsioon olla kas avalik-õigusliku või eraõigusliku isiku omandis.

Liitumiseeskirja p 9.2 sätestab, et kui liituja ja ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni omanik või valdaja ei ole kokku leppinud teisiti, siis maksab liituja:

alapunkti 9.2.1 kohaselt 10 % liitumistasust 14 päeva jooksul peale liitumislepingu sõlmimist ja alapunkti 9.2.2 alusel 90 % liitumistasust liitumislepingu järgsete ehitustööde lõpetamise päevaks, tööde kestvusel üle 30 päeva vastavalt liitumislepinguga määratud maksegraafikule tööde kestvuse jooksul.

### 3.4 AS Water Ser selgitused ja seisukoht

Konkurentsiameti 28.04.2005 teabe taotlusele nr 2-04.04/380 vastas AS Water Ser 20.05.2005 kirjaga nr Y-1/258-2 järgmist:

Liitumistasu ülempiir Rae valla Peetri, Rae, Lehmja ja Järveküla külas ning Assaku alevikus (edaspidi nimetatud Arenduspiirkond) on kokku lepitud Arenduspiirkonna vee-ettevõtja AS Elveso (edaspidi nimetatud ka Vee-ettevõtja) ja AS Water Ser vahel 06.07.2004.a sõlmitud ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise lepingus (edaspidi nimetatud Arendusleping).

AS Water Ser juhtis tähelepanu asjaolule, et nimetatud liitumistasu ülempiiri näol on tegemist vee-ettevõtja ja AS Water Ser vahel kokku lepitud ülempiiriga, mis iseenesest ei kohusta, ega õigusta võimalikelt liitujatelt just sellises suurus liitumistasu võtma.

Kokkulepitud liitumistasu ülempiiril on õiguslik tähendus üksnes vastava kokkuleppe poolte ehk siis vee-ettevõtja ja AS Water Ser vahel. Seega ei saa kokkulepitud liitumistasu ülempiir kahjustada kuidagi võimalike liitujate huve ega õigusi.

Liitumistasu ülempiiri arvutamisel on aluseks võetud ÜVVKS nõuded ning Rae Vallavolikogu 20.03.2001.a määrusega nr 43 kehtestatud Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumise eeskirja nõuded. Seetõttu on AS Water Ser seisukohal, et Vee-ettevõtja ja AS Water Ser vahel kokku lepitud liitumistasu ülempiir (millel ei ole kolmandate isikute suhtes õiguslikku tähendust) on optimaalne ja põhjendatud.

AS Water Ser juhtis tähelepanu asjaolule, et liitumistasu ülempiir 85 kr/m<sup>2</sup> on liitujatele eriti soodne piirkonnas, kus kaevetööd toimuvad paepinnases kõrges veeseisus. Tallinna ümbruse teiste piirkondade vee-ettevõtjatele on kinnitatud oluliselt kergemates hüdro-geoloogilistes ja geoloogilistes tingimustes liitumistasude fikseeritud määraks 100,00-150,00 kr/m<sup>2</sup>, kusjuures kinnitatud määrad ei kuulu läbirääkimisele.

AS Water Ser esitas lisana liitumistasude kalkulatsiooni, mille alusel sõlmisid Vee-ettevõtja ja AS Water Ser Arenduslepingu ning fikseerisid selles kokkuleppelise liitumistasu ülempiiri.

Liitumislepinguid on AS Water Ser sõlminud alates 13.09.2004.a.

AS Water Ser teatab, et Peetri küla I ja II piirkondade krundid ühendatakse liitujate soovil ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga hiljemalt 31.12.2006.a ja piirkonna III-VII krundid hiljemalt 30.04.2009.a. Rae küla III-VII piirkonda jäävad krundid ühendatakse liitujate soovil ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga hiljemalt 30.04.2009.a. Konkreetsete kinnistute liitumistähtajad fikseeritakse liitujatega sõlmitavates liitumislepingutes.

AS Water Ser märgib, et ÜVVKS § 5 lg 2 kohaselt toimub kinnistu veevärgi ja kanalisatsiooni liitumine ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga kinnistu veevärgi ja kanalisatsiooni omaniku või valdaja taotlusel tema ja ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni omaniku või valdaja vahel sõlmitud lepingu alusel.

AS Water Ser lisab, et ta ei ehita Arenduspiirkonna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni rajatise kavatsusega hakata neid ise opereerima või osutama nende abil avalikkusele ühisveevärgi ja/või –kanalisatsiooni teenust. Arenduslepingu kohaselt annab AS Water Ser valminud ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni rajatised tasuta üle Vee-ettevõtjale ning vastavaid teenuseid osutab Vee-ettevõtja. Vajadusel võimaldab Vee-ettevõtja arenduslepingu p 3.9 kohaselt AS-l Water Ser kasutada Vee-ettevõtja omandis olevaid ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni rajatise Arenduslepingust tulenevate AS Water Ser ehituskohustuste täitmiseks.

02.08.2005 andsid Konkurentsiametis selgitusi AS Water Ser juhataja Ülo Kell ja OÜ Water Ser Ehitusjuhtimine projektijuht Peeter Laidma, kelle ütluste kohaselt OÜ Water Ser Ehitusjuhtimine ei teosta ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni ehitustöid terve Rae valla territooriumil. AS Water Ser tegevuspiirkonda kuuluvad Peetri, Rae, Lehmja ja Järveküla külad ning Assaku alevik, sellest jäävad välja näiteks Lagedi, Jüri, Vaida, Patika. Tegevuse aluseks on AS Elveso ja AS Water Ser vahel sõlmitud Arendusleping. AS Water Ser kohustub 5 aasta jooksul investeerima tsentraalsesse ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni võrkudesse [...] krooni, kogu arendusala maht on orienteeruvalt [...] krooni.

Liitumistasude kogumine on delegeeritud AS-le Water Ser, kes on ehitatud infrastruktuuri omanik kuni selle üleandmiseni AS-le Elveso.

Tegevuspiirkonnas ehitab AS Water Ser veevärki läbi oma tütaretevõtja OÜ Water Ser Ehitusjuhtimine, aruandlus tulude ja kulude kohta on eristatav ja suhteliselt läbipaistev.

Kõik ehitustööd tehakse kooskõlas tehniliste normide ja ettekirjutustega. Rae Vallavolikogu poolt kehtestatud norm 85 kr/m<sup>2</sup> on hinna ülempiir, mida ei tohi ületada, kuid võib kehtestada sellest madalamat hinda.

AS Water Ser on lähtunud eeldusest saada kasumimäärana [...] % otsestest kuludest ja tasuvusajana on arvestatud [...] aastat. Juhul, kui liitujad, näiteks põhilistest magistraalitorustikest kaugemal asuvate kinnistute omanikud, peaksid tööde eest tasuma vastavalt tegelikele kuludele, kujuneksid liitumiskulud niisuguste liitujate jaoks väga suurteks. Pikkade trasside ehitamine, kui sellega ei kaasne küllaldane teenuste tarbimine, ei ole esialgu kasulik. Seetõttu on kinnistute pindalast lähtuv liitumistasude arvestus sobivam.

Ehitustööd tegevuspiirkonnas algasid jaanuaris 2005 ning esimesed liitujad on ühisveevärgiga liidetud. Rae vallale on esitatud taotlused veekasutuslubade saamiseks.

Konkurentsiameti 15.07.2005 teabe taotlusele nr 2-04.04/612 saabus AS-lt Water Ser vastus 29.08.2005 milles anti teavet alljärgnevas:

Liitumislepinguid ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumiseks alates 13.09.2004 kuni 01.07.2005 on sõlmitud [...], kokku [...] krundi jaoks. Nende hulgas on nii kinnistute grupe esindavaid arendajaid kui üksikkinnistute omanikke. Kasutusel on tüüplepingud, millel võivad olla teatud erinevused liitujate gruppide lõikes. Kulutused konkreetsete trasside rajamiseks on väga erinevad, sõltudes eeskätt pinnasest (muld või paas).

Rae vallas ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitujatelt on kokku laekunud alates 13.09.2004-01.07.2005 liitumistasusid summas [...] krooni.

AS Water Ser on kohaldanud Rae vallas liitujatele liitumislepingute sõlmimisel liitumistasu piirmäära  $85 \text{ kr/m}^2$  [...] juhul.

Piirmäärast madalamat liitumistasu on rakendatud [...] korral. Lisaks hüdrogeoloogilistele tingimustele on tasu kokkulepitud suurust määranud asjaolud, mis on ära toodud juba eespool.

Valmishitatud vee- ja kanalisatsioonitorustikud saab üle anda AS-le Elveso pärast kasutusloa saamist.

Konkurentsiameti 04.10.2005 teabe taotlusele nr 2-04.04/822 AS-le Water Ser laekus 26.10.2005 nõutud alljärgnev teave:

AS Water Ser sai esmalt kasutusloa ehitatud veevarustuse ja kanalisatsiooni torustikele Rootsi Vaino MÜ-l, Peetri külas, Rae vallas. AS-is Elveso on väljatöötamisel torustike vastuvõtmise vormid ja protseduurid.

AS Water Ser kinnitas, et need [...] liitujat, kellele AS Water Ser rakendas liitumistasu piirhinda  $85 \text{ kr/m}^2$  pidasid AS Water Ser poolt esitatud liitumise hinda põhjendatuks ning ei soovinud liitumistasu määra alandada.

AS Water Ser märgib, et vastavalt kohalikule liitumiseeskirjale peab iga uus elamuprojekt olema kooskõlastatud kohaliku vee-ettevõtja – AS Elveso poolt. Kooskõlastuse saamiseks peab kinnistu omanik sõlmima liitumislepingu. Kuna Peetri külas on osad trassid osadel maaüksustel (Suurekivi, Salu jne.) ehitatud välja kohaliku arendaja poolt ning pole Vee-ettevõtjale ega AS-le Water Ser üle antud, ei saa AS Water Ser sõlmida kinnistu omanikuga liitumislepingut ega määrata konkreetset liitumise kuupäeva. Nende liitujatega on sõlmitud nõ eelliitumisleping, milles on üks eeltingimus, nimelt peab kohalik arendaja AS-le Water Ser või Vee-ettevõtjale üle andma tema poolt rajatud torustikud. Peale trasside vastuvõtmist saadetakse kõigile tingimustega sõlmitud eelliitumislepingute omanikele teade, milles fikseeritakse liitumise kuupäev ning liitumistasu maksmise kord.

### **3.5 Rae valla selgitused ja seisukoht**

Konkurentsiamet palus 03.06.2005 teabe taotluses nr 2-04.04/498 Rae Vallavalitsuselt teavet Rae valda rajatava ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni asjus.

20.06.2005 Konkurentsiametile Rae Vallavalitsuselt laekunud vastuses on esitatud järgmised selgitused:

Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumise liitumistasu ülempiir ÜVVKS § 6 lg 1 mõttes kehtestas Rae Vallavolikogu 14.06.2005 määrusega nr 65. Liitumistasu ülempiiri määramisel võeti arvesse AS Elveso poolt ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni rajamiseks tehtavaid kulutusi. Rae Vallavalitsus leiab, et liitumistasu piirmäär  $85 \text{ kr/m}^2$  on optimaalne ja põhjendatud ning arvestab ÜVVK seaduses sätestatud ning märgib, et tegelik hind tekib iga liitujaga läbirääkimise käigus ja fikseeritakse liitumislepingus.

Rae Vallavalitsus selgitas, et ÜVVKS kohaselt maksab liitumistasu liituja, seega trassid, mis rajatakse liitumistasu eest saab võtta raamatupidamislikult arvele maksumusega 0 krooni. Niisuguste rajatiste tasuvusarvestust ei ole võimalik mõõta. Küll aga on tegemist keskkonnakaitseliselt oluliste rajatistega ja seda põhjusel, et Rae vald asub Tallinna joogivee haardel ja seega on iga võimaliku saastava komponendi (lokaalsed puhastid ja nende loodusesse suunatav puhastatud vesi, mis ei pruugi saada

puhastatud, kui tehnoloogia on korrast ära) elimineerimine juba iseenesest kasulik ja sellest vaatenurgast on tasuvus momentaalne.

Kui aga küsimusega soovitakse teada saada, kui palju maksab lähimate aastate jooksul Rae valda rajatavate ühisveevärgi rajatiste rajamine, siis vastavalt valmivale arengukavale on kogu arengukava mahu väljaehitamise maksumuseks kava koostaja poolt kalkuleeritud ca 1,3 miljardit krooni. Need arvutused on vallal olemas ja teostatud OÜ Projektkeskus poolt.

Rae vald ei tee ise kulutusi ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni rajamiseks. Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni rajamine ja finantseerimine Rae vallas toimub eraõiguslike isikute poolt kooskõlas seadusega. Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni rajamise kulud kaetakse liitumistasudest.

Rae Vallavalitsus märgib, et vastavalt ÜVVKS § 5 lg-le 2 toimub kinnistu veevärgi ja kanalisatsiooni liitumine ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga kinnistu veevärgi ja kanalisatsiooni omaniku või valdaja taotlusel tema ja ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni omaniku või valdaja vahel sõlmitud lepingu alusel. ÜVVKS § 2 lg 3 kohaselt võib ühisveevärgi ja –kanalisatsioon olla kas avalik-õigusliku või eraõigusliku isiku omandis.

Sõltuvalt piirkonnast on osaliselt ühisveevärgi ja –kanalisatsioon AS Elveso omandis, osaliselt otseselt valla omandis. Konkreetsetes piirkonnas ehitatakse infrastruktuur AS Water Ser poolt valmis ja antakse AS-le Elveso üle. Viimane peab hoidma need trassid eraldi arvel ning vee-ettevõtjana tegutsemise aja lõppedes olema valmis need üle andma vallale, kes annab need omakorda järgmisele vee-ettevõtjale kasutada.

Rae vallas toimub ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni aktiivne väljaehitamine AS Water Ser, AS Vensen ja teiste ettevõtjate poolt (vastavalt ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kavale). Nende isikute poolt rajatav ühisveevärgi ja –kanalisatsioon (lõpuni ehitamata infrastruktuur) on hetkel nende isikute omandis. Nimetatud ettevõtjatel on siiski õigus ja lepinguline kohustus anda omandiõigus nende poolt rajatud ühisveevärgile ja –kanalisatsioonile üle AS-le Elveso, vabanemaks AS-ga Elveso sõlmitud arenduslepingute alusel võetud rahalisest investeerimiskohustusest.

## **4. Õiguslik hinnang**

### **4.1 Kaubaturg ning ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni mõiste**

KonkS § 3 lg 1 alusel on kaubaturg hinna, kvaliteedi, tehniliste omaduste, realiseerimis- ja kasutustingimuste ning tarbimis- ja muude omaduste poolest ostja seisukohalt omavahel vahetatavate või asendatavate kaupade (toodete või teenuste) käibimise ala, mis hõlmab muu hulgas kogu Eesti territooriumi või selle osa.

Kaubaturuks käesolevas haldusasjas on Rae valla Peetri, Rae, Lehmja ja Järveküla külade ning Assaku aleviku veevarustus- ja kanalisatsioonitorustikuga liitumise turg, sest liitujatel puuduvad alternatiivsed võimalused, et saada veevarustus- ja kanalisatsiooniteenust.

ÜVVK § 2 lg 1 kohaselt ühisveevärgi ja -kanalisatsioon on ehitiste ja seadmete süsteem, mille kaudu toimub kinnistute veega varustamine või reovee ärajuhtimine ning mis on vee-ettevõtja hallatav või teenindab vähemalt 50 elanikku. Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonina käsitatakse ühisveevärki või ühiskanalisatsiooni eraldi või mõlemat üheskoos.

ÜVVK § 2 lg 3 sätestab, et ühisveevärg ja -kanalisatsioon võib olla avalik-õigusliku või eraõigusliku isiku omandis.

#### 4.2 AS Elveso ja AS Water Ser tegevuse hindamine

AS Elveso, kui Rae valla vee-ettevõtja omab Rae valla Peetri, Rae, Lehmja ja Järveküla külades ning Assaku alevikus turgu valitsevat seisundit veevarustus- ja kanalisatsioonitorustikuga liitumise kaubaturul, sest ta on ainus ettevõtja, kes tegutseb sellel kaubaturul. Vastavalt äriregistri andmetele kuulub AS Elveso põhitegevusalade hulka kanalisatsiooniteenuste osutamine, vee tootmine ning müümine, nagu ka kinnisvara haldamine, hooldamine, opereerimine ja müük.

KonKS § 13 lg 1 alusel omab kaubaturul turgu valitsevat seisundit ettevõtja, kelle positsioon võimaldab tal kaubaturul tegutseda arvestataval määral sõltumatult konkurentidest, varustajatest ja ostjatest. Eeldatakse, et ettevõtjal on turgu valitsev seisund, kui talle kuulub kaubaturul vähemalt 40 % käibest.

Konkurentsiseaduse §-des 14 ja 15 sätestatud eri- või ainuõigust omav ettevõtja omab turgu valitsevat seisundit. Tegemist on administratiivse piiranguga, mis annab ettevõttele turul valitseva seisundi. Administratiivsete piirangute põhjuseks on erinevate turgude riiklik regulatsioon.

Antud juhul on AS Elveso näol tegemist vee-ettevõtjaga ÜVVK § 7 lg 2 tähenduses. Rae Vallavolikogu otsusega 04. maist 2004. a nr 235 määrati AS Elveso vee-ettevõtjaks Peetri, Rae, Lehmja ja Järveküla külas ning Assaku alevikus tähtajaga viis aastat.

Seega omab AS Elveso Rae valla Peetri, Rae, Lehmja ja Järveküla külades ning Assaku alevikus veevarustus- ja kanalisatsioonitorustikuga liitumise kaubaturul turgu valitsevat seisundit antud avaliku teenuse osutamisel, teostades oma õigusi ja kohustusi läbi AS-i Water Ser.

Vastavalt KonKS § 13 lg 2 on eri- või ainuõigust omav ettevõtja alati ka turgu valitsev ettevõtja, kelle tegevusele laienevad KonKS § 16 sätestatud keelud ja piirangud ning KonKS § 18 lg 1 sätestatud kohustused.

AS Elveso ja AS Water Ser vahelisi suhteid Rae vallas reguleerib poolte vahel 06.07.2004.a sõlmitud Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise leping. Rae valla ja AS Elveso suhteid reguleerib omakorda 23.07.2004. a sõlmitud Leping vee-ettevõtjaga. Selle lepingu p 3.1.1. on vee-ettevõtja kohustatud tagama lepingu allkirjutamise hetkest kuni 04.05.2009 kõik mõistlikult võimaliku olemasoleva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omandamiseks ning p 3.1.2. tegema samal ajavahemikul kõik võimaliku tagamaks Rae Vallavolikogu otsusega 08.10.2002 nr 373 kinnitatud Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukavaga ettenähtud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamise. Sama lepingu p 3.3. kohaselt on vee-ettevõtjal oma lepinguliste kohustuste täitmisel õigus kasutada kogemustega alltöövõtjaid ja koostööpartnereid. Vee-ettevõtja vastutab alltöövõtjate käitumise ja nendest tulenevate asjaolude eest nagu oma käitumise või endast tulenevate asjaolude eest.

Eeltoodud lepingu punktide rakendamisega tagatakse valla veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava AS Elveso poolne kohustuste täitmine, kes lähtub oma tegevuses Rae Vallavolikogu poolt vastuvõetud õigusaktidest ja tagab järelevalve lepinguliste töövõtjate tegevuse üle.

Arvestades eeltoodut, on AS Water Ser ja AS Elveso vahel sõlmitud leping täielikus vastavuses Rae Valla ja AS Elveso vahelise lepingu p-ga 3.3.

KonkS § 16 p 1 rikkumise korral (otsene või kaudne ebaõiglaste ostu- või müügihindade või muude ebaõiglaste äritingimuste kehtestamine), tuleks eeldada, et pakutava teenuse (liitumistasu) hind on liiga kõrge, see tähendab, et sellel puudub mõistlik seos tarnitava teenuse majandusliku väärtusega. Seejuures sõltub tarnitava teenuse majanduslik väärtus selle teenuse osutamiseks vajalikest kuludest.

FIE Irina Sõssujeva puhul ei ole tegemist tema suhtes hinna diskrimineerimisega, kuna tema kruntide liitumisel rakendati liitumistasu [...] kr/m<sup>2</sup>, samal ajal kui liitumistasu piirmäär on 85 kr/m<sup>2</sup>. [...] liitujast on enim, [...] juhul, rakendatud liitumistasu suurusega [...] kr/m<sup>2</sup> ja [...] kr/m<sup>2</sup>. Lõpliku hinna määramisel arvestati FIE Irina Sõssujeva tegevust tema piirkonna kohalike vee- ja kanalisatsioonitorustike arendamisel, mille käigus kaeti osa infrastruktuuri ehituskulusid. Maksimaalset liitumistasu määra 85 kr/m<sup>2</sup> on rakendatud [...] liituja suhtes, kellest mitte keegi ei pöördunud AS Water Ser poole ka hinna alandamise taotlusega.

Eraisik Christo Kuuse puhul pole samuti tegemist hinnadiskrimineerimisega, sest temale rakendatud liitumistasu ei ületanud Rae Vallavolikogu poolt kehtestatud liitumistasu piirhinda. AS Water Ser peab õigustatult liitumistasu erinevusi põhjendatuks erineva töömahuga, mis erinevate liitujate puhul teha tuleb, kuna pinnas, kuhu veetorustik ja kanalisatsioon rajatakse, on paiguti erinev, ka asuvad kliendid erinevatel kaugustel rajatava torustiku suhtes.

Kui võrrelda AS Water Ser poolt 26.08.2005.a esitatud andmeid, siis näiteks Peetri küla Salu tee kinnistud on saanud ligilähedaselt ühesuguse ruutmeetrihinna. Seega eeldatavalt ühes geoloogilises piirkonnas on rakendatud üsna sarnaseid hindu.

Rae Vallavolikogu kinnitas oma määrusega nr 65 14. juunist 2005.a liitumistasu piirmäärana 85 kr/m<sup>2</sup> ja peab seda optimaalseks, põhjendatuks ja ÜVVKS §-s 6 sätestatud arvestavaks.

Vastavalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi KOKS) § 6 lg 1 omavalitsusüksuse ülesandeks on korraldada antud vallas veevarustust ja kanalisatsiooni ning kohaliku omavalitsuse õigus- ja haldusaktid on omavalitsuse territooriumil täitmiseks kohustuslikud. Vastavalt KOKS § 66 lg 3 teostab järelevalvet valla või linna õigustloovate aktide vastavuse üle Eesti Vabariigi põhiseadusele ja seadustele õiguskantsler. KOKS § 33 lg 1 kohaselt on igapäev õigus taotlelda volikogult või valitsuselt nende poolt vastuvõetud õigusaktidesse muudatuste tegemist või nende tühistamist, kui nendega on seadusvastaselt kitsendatud tema õigusi.

Kuna looduslikud tingimused on paiguti väga erinevad, siis on vee- ja kanalisatsioonitrassi rajamise kulu kindlaks tegemine erialaseid tehnilisi teadmisi nõudev toiming, mida on võimalik lahendada vaid erialase ekspertiisi teel. Kogutud majanduslikust andmestikust ei nähtu KonkS § 16 p 1 rikkumine. Juhul, kui osa liitujaid, näiteks põhilistest magistraaltorustikest kaugemal asuvate kinnistute omanikud, peaksid tööde eest tasuma vastavalt tegelikele kuludele, kujuneksid liitumiskulud niisuguste liitujate jaoks väga suurteks. Pikkade trasside ehitamine, kui sellega ei kaasne küllaldane teenuste tarbimine, ei ole esialgu kasulik. Seetõttu on kinnistute pindalast lähtuv liitumistasude arvestus sobivam ja ka otstarbekam, olles heaks kiidetud kohaliku omavalitsuse poolt.

Rae Vallavolikogu poolt kehtestatud ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumise liitumistasu piirmäär 85 kr/m<sup>2</sup> tuleb käsitleda kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud sotsiaalse kaitse vahendina, mis välistab sellest kõrgema hinna nõudmise. Seega eksisteerib antud juhul kohaliku omavalitsuse kontroll elanikelt võetava teenustasu üle ja elanikud, juhul kui nad peavad neile kehtestatud tasu ebaõiglaseks, saavad pöörduda neid õigusakte kehtestanud omavalitsuse organi poole.



Eraisik Christo Kuuse palus oma avalduses Konkurentsiametil selgitada täiendavalt, kas Rae valla Peetri külas ei ole tegemist konkurentsi kahjustava kokkuleppega Water Ser Ehitusjuhtimise OÜ ja veevarustusega tegeleva ettevõtte (eelkõige liitumistasude osas) vahel KonkS § 4 lg 1 p 1 ja p 3 kohaselt.

Et AS Water Ser ja Water Ser Ehitusjuhtimise OÜ kuuluvad äriregistri andmetel mõlemad OÜ-le Water Ser Group, kelle vahel puudub konkurents, tuleb seega neid vastavalt KonkS § 2 lg 3 lugeda üheks ettevõtjaks ja nendevahelistele lepingutele ei laiene KonkS § 4 sätted.

KonkS § 4 lg 1 kohaselt on keelatud konkurentsi kahjustava eesmärgi või tagajärjega ettevõtjatevaheline kokkulepe, kooskõlastatud tegevus ja ettevõtjate ühenduse otsus (edaspidi kokkulepe, tegevus ja otsus), sealhulgas:

- 1) otsene või kaudne kolmandate isikute suhtes hinna-, tariifi, tasu, juurde-, alla- või mahahindluse, abonement-, lisa- või täiendava tasu, intressimäära, rendi või üüri määramine;
- 2) tootmise, teenindamise, kaubaturu, tehnilise arengu või investeerimise piiramine;
- 3) kaubaturu või varustusallika jagamine, sealhulgas kolmandale isikule kaubaturule pääsu piiramine või püüd teda sealt välja tõrjuda;
- 4) konkurentsi kahjustava teabe vahetamine;
- 5) võrdväärsete kokkulepete puhul erinevate tingimuste rakendamises kokkuleppimine, millega äripartnerid pannakse ebasoodsasse konkurentsiolukorda;
- 6) kokkuleppe sõlmimise eelduseks tingimuse seadmine, et teine pool võtab endale kokkuleppe objektiga mitteseotud lisakohustusi.

AS Elveso ja AS Water Ser vahelise lepingu puhul on tegemist küll kolmandate isikute suhtes hinna kindlaksmääramisega, kuid seda seaduslikul alusel, lähtudes ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seadusega sätestatust.

ÜVVKS § 5 lg 2 kohaselt toimub kinnistu veevärgi ja kanalisatsiooni liitumine ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga kinnistu veevärgi ja kanalisatsiooni omaniku või valdaja taotlusel tema ja ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni omaniku või valdaja vahel sõlmitud lepingu alusel.

AS Water Ser tegevuse aluseks käesolevas otsuses vaadeldaval kaubaturul on AS Elveso ja AS Water Ser vahel sõlmitud arendusleping.

Eelnimetatud Arendusleping on tsiviilõiguslik leping, milles Konkurentsiamet ei tuvastanud konkurentsiseadusega vastuolus olevaid lepingusätteid.

Liitumistasude kogumine on arenduslepingu p-ga 6.1 delegeeritud AS-le Water Ser, kes on ehitatud infrastruktuuri omanik kuni selle üleandmiseni AS-le Elveso.

Arenduslepingu puhul ei ole tegemist lepingu osapoolte (AS Elveso ja AS Water Ser) vahelise keelatud kokkuleppega KonkS § 4 tähenduses.

Konkurentsiamet on seisukohal, et AS-l Water Ser on õigus sõlmida liitumislepinguid rajatava infrastruktuuri (rajatav ühisveevärg ja –kanalisatsioon) osas, mille omanikuks või valdajaks ta on. Ta ei tohi ilma vastavasisulise volitusega sõlmida liitumislepinguid teistele isikutele kuuluva või valduses oleva ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni osas.

Kuna Rae Vallavolikogu määrusega kehtestatud liitumistasu piirmäära kohta kogutud andmestikust ei nähtunud KonkS § 16 p 1 rikkumist ja nimetatud piirmäära ka tegelikult ei ületatud, siis ei ole kuritarvitatud turgu valitsevat seisundit sellel kaubaturul liitumistasu osas.

Käesolevas asjas vaadeldud lepingute puhul ei tuvastatud konkurentsiseadusega vastuolus olevaid sätteid, mistõttu ei ole ka rikutud KonkS § 4 lg-st 1 tulenevaid nõudeid.

### 4.3 Eelnõu kooskõlastamine

Käesoleva otsuse eelnõu saadeti väljastustatega kõigile menetlusosalistele arvamuste ja vastuväidete esitamiseks. Vastused laekusid Rae Vallavalitsuselt ja AS-lt Elveso, neil eelnõu osas vastuväiteid ei olnud. Avaldajatelt (FIE Irina Sõssujeva ja eraisik Christo Kuuse) ning AS-lt Water Ser seisuga 25.06.2007 arvamusi ega vastuväiteid ei laekunud (nad ei vastanud üldse), kuigi väljastusteadete andmetel on adressaadid kirjad kätte saanud.

Lähtudes eeltoodust ja juhindudes KonkS § 63<sup>4</sup> lg 1 p-st 1

#### **otsustan:**

lõpetada FIE Irina Sõssujeva 03.03.2005 ja eraisik Christo Kuuse 04.03.2005 kaebuste alusel alustatud konkurentsiolekorra analüüs seoses konkurentsiseaduse rikkumise tunnuste puudumisega AS Elveso ja AS Water Ser tegevuses.

Otsuse peale võib esitada vaide Konkurentsiameti peadirektorile haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule 30 päeva jooksul arvates käesoleva otsuse teatavakstegemisest.

Aini Proos                      /allkiri/

Ärakiri on Konkurentsiameti peadirektori asetäitja haldusmenetluse lõpetamise 26.06.2007 otsuse nr 28-L originaaliga samane. Ärakirjas on Ärisaladuseks loetud teabe asemel kasutatud tähist [...].

27.06.2007

Ilmar Topro  
Konkurentsiameti I JVO juhataja asetäitja