

Tallinna Vesi



Aktsiaseltsi Tallinna Vesi
A-aktsiate
noteerimisprospekt
ja
avaliku pakkumise
tingimused

ISIN: EE3100026436

Mai 2005

Lõhmus Haavel & Viisemann

 **Hansapank**

KÄESOLEV NOTEERIMISPROSPEKT JA AKTSIATE AVALIKU PAKKUMISE TINGIMUSED (EDASPIDI KOOS NIMETATUD KA KUI "PROSPEKT") ON KOOSTATUD SEISUGA 16. MAI 2005. A. KORRALDAJAD (NAGU DEFINEERITUD OSAS "ÜLDINE INFORMATSIOON NOTEERITAVATE AKTSIATE KOHTA JA NOTEERIMISELE EELNEVA AKTSIATE PAKKUMISE KOHTA") EI ANNA ÜHTEGI OTSEST EGA KAUDSET KINNITUST PROSPEKTIS KAJASTATUD INFORMATSIOONI ÕIGSUSE EGA TÄIELIKKUSE KOHTA NING PROSPEKTIS KAJASTATU EI OLE KÄSITLETAV KORRALDAJATE KINNITUSE VÕI AVALDUSENA.

ÜKSKI ISIK EI OLE VOLITATUD EGA ÕIGUSTATUD ANDMA INFORMATSIOONI, KINNITUSI VÕI TEGEMA AVALDUSI SEoses PAKKUMISEGA VÕI PAKUTAVATE AKTSIATE MÜÜGIGA, MIS ERINEB PROSPEKTIS TOODUST. KUI KEEGI SELLEST ERINEVAT INFORMATSIOONI SIISKI AVALDAB, KINNITUSI ANNAB VÕI AVALDUSI TEEB, SIIS EI VÕI SEDA KÄSITLEDA NING SELLELE EI VÕI TUGINEDA KUI AKTSIASELTSI TALLINNA VESI, UNITED UTILITIES (TALLINN) B.V., TALLINNA LINNA VÕI KORRALDAJATE POOLT ANTUNA VÕI TEHTUNA. PROSPEKTI LEVITAMINE JA ÜLEANDMINE PÄRAST PROSPEKTI KUUPÄEVA EI TÄHENDA SEDA, ET AKTSIASELTSI TALLINNA VESI TEGEVUSES EI OLE TOIMUNUD MUUDATUSI PÄRAST PROSPEKTI KUUPÄEVA NING EI TÄHENDA SEDA, ET PROSPEKTIS ESITATUD INFORMATSIOON ON ÕIGE JA TÄIELIK PÄRAST PROSPEKTI KUUPÄEVA.

PROSPEKT EI OLE KÄSITLETAV PAKKUMISENA EGA AKTSIASELTSI TALLINNA VESI, UNITED UTILITIES (TALLINN) B.V., TALLINNA LINNA VÕI KORRALDAJATE KUTSENA PAKUTAVATE AKTSIATE SUHTES OSTUPAKKUMUSTE TEGEMISEKS VÕI OSTMISEKS.

PROSPEKTI LEVITAMINE JA AKTSIATE PAKKUMINE VÕIVAD OLLA TEATUD RIIKIDES ÕIGUSAKTIDE KOHASELT PIIRATUD. AKTSIASELTS TALLINNA VESI, UNITED UTILITIES (TALLINN) B.V., TALLINNA LINN JA KORRALDAJAD PALUVAD, ET ISIKUD, KELLE VALDUSES PROSPEKT ON, INFORMEERIKSID ENNAST NEILE KOHALDUVATEST PIIRANGUTEST NING JÄRGIKSID NEID. PROSPEKTI EI VÕI KASUTADA PAKKUMISEKS VÕI KUTSEKS PAKKUMISE TEGEMISEKS EGA SELLEGA SEoses RIIGIS, KUS SELLINE PAKKUMINE VÕI KUTSE PAKKUMISE TEGEMISEKS ON EBASEADUSLIK. TÄIENDAVATE PIIRANGUTE OSAS VAATA OSA "PAKKUMINE JA MÜÜK".

PAKUTAVAD AKTSIAD EI OLE REGISTREERITUD NING NEID EI REGISTREERITA ÜHESKI MUUS RIIGIS VÕI JURISDIKTSIOONIS PEALE EESTI. PAKUTAVAD AKTSIAID EI VÕI PAKKUDA EGA MÜÜA AMEERIKA ÜHENDRIIKIDES (V.A TEATUD ERANDID). KÄESOLEV PROSPEKT ON MÕELDUD KASUTAMISEKS AINULT SEoses PAKKUMISEGA VÄLJASPOOL AMEERIKA ÜHENDRIIKE NING SEDA EI VÕI SAATA AMEERIKA ÜHENDRIIKIDESSE EGA ÜLE ANDA ÜHELEGI ISIKULE AMEERIKA ÜHENDRIIKIDES. VAATA TÄIENDAVALT "PAKKUMINE JA MÜÜK".

PROSPEKTI EI VÕI LEVITADA EGA EDASTADA ÜHTEGI RIIKI VÕI ÜHESKI RIIGIS, KUS SELLINE TEGEVUS (1) NÕUAB TÄIENDAVALT REGISTREERIMIST VÕI MUID MEETMEID KUI ON EESTI ÕIGUSE KOHASELT NÕUTUD, VÕI (2) ON VASTUOLUS SELLISES RIIGIS KEHTIVATE ÕIGUSAKTIDEGA.

TALLINNA BÖRSI NOTEERIMIS- JA JÄRELEVALVEKOMISJON ON PROSPEKTI KOOSKÕLASTANUD NING 13. MAIL 2005. A VÕTNUD VASTU OTSUSE AKTSIASELTSI TALLINNA VESI A-AKTSIATE TALLINNA BÖRSIL TINGIMUSLIKUKS NOTEERIMISEKS. KIRJELDUS NOTEERIMISOTSUSE TINGIMUSTEST, MIS PEAVAD OLEMA NOTEERIMISOTSUSE JÕUSTUMISEKS TÄIDETUD, ON TOODUD OSAS "ÜLDINE INFORMATSIOON NOTEERITAVATE AKTSIATE KOHTA JA NOTEERIMISELE EELNEVA AKTSIATE PAKKUMISE KOHTA". PAKUTAVATESSE AKTSIATESSE INVESTEERIMISE OTSUSE TEGEMISEL PEAVAD INVESTORID TUGINEMA OMA HINNANGULE AKTSIASELTSI TALLINNA VESI NING PAKKUMISE TINGIMUSTE KOHTA, SEALHULGAS, KUID MITTE AINULT, SELLEGA SEOTUD RISKIDELE. EESTI AVALIK PAKKUMINE TUGINEB ÜKSNE KÄESOLEVALE PROSPEKTILE.

SEoses INSTITUTIONAALSE PAKKUMISEGA VÕIB AKTSIASELTS HANSAPANK VÕI MÄÄRATUD AGENT ÜLEJAOTADA VÕI TEHA TEHINGUID, MIS STABILISEERIVAD VÕI HOIAVAD AKTSIATE TURUHINDA TASEMEL, MIS ON KÕRGEM KUI MUIDU TURUL PREVALEERIV HIND. SELLISEID TEHINGUID VÕIB TEHA TALLINNA BÖRSIL KAS BÖRSIVÄLISE TEHINGUNA VÕI MUUL VIISIL. EI OLE KINDEL, ET SELLIST STABILISATSIOONI LÄBI VIIAKSE, NING KUI VIIAKSE, SIIS VÕIDAKSE SEE IGAL AJAL LÕPETADA.

ANDMETE ÕIGSUSE KINNITUS JA TEAVE VASTUTAVATE ISIKUTE KOHTA

Prospektis toodud teabe õigsuse eest vastutavad aktsiaselts Tallinna Vesi, registrikood 10257326 ("Selts"), United Utilities (Tallinn) B.V. ("UUTBV") ja Tallinna linn.

Allakirjutanud võtavad endale vastutuse Prospektis sisalduvate kõigi andmete õigsuse ning täielikkuse eest. Allakirjutanud kinnitavad, et nad on võtnud tarvitusele kõik kohased abinõud Prospektis esitatud andmete õigsuse ja täielikkuse kontrollimiseks ning et esitatud teabest ei puudu ega ei ole välja jäetud midagi, mis mõjutaks Prospektis esitatud andmete sisu või tähendust.

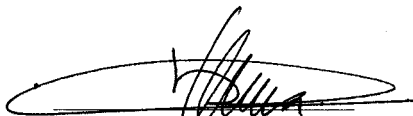
Allakirjutanud kinnitavad, et väärtpaberid, mille kohta Prospekt on koostatud, ning nende väärtpaberite emitent, vastavad nende suhtes kehtestatud õigusaktidele.

Allakirjutanud annavad eeltoodud kinnitused vastavalt Seltsi, UUTBV või Tallinna linna nimel. Teabe eest vastutavate isikute kontaktandmed on toodud Prospekti tagaküljel.

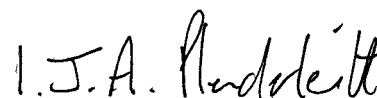
Aktsiaselts Tallinna Vesi:



Robert John Gallienne
Juhatuse esimees

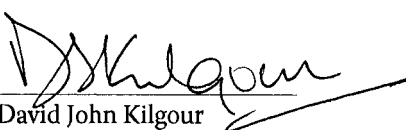


Roch Jean Guy Antoine Chéroux
Juhatuse liige



Ian John Alexander Plenderleith
Juhatuse liige

United Utilities (Tallinn) B.V.:



David John Kilgour
Volitatud esindaja

Tallinna linn:



Toivo Propp
Abilinnapea

SISUKORD

ANDMETE ÕIGSUSE KINNITUS JA TEAVE VASTUTAVATE ISIKUTE KOHTA	2
SISUKORD.....	3
ÜLDINE INFORMATSIOON NOTEERITAVATE AKTSIATE JA NOTEERIMISELE EELNEVA AKTSIATE PAKKUMISE KOHTA	7
Aktsiate noteerimine	7
Aktsiate noteerimisele eelnev pakkumine	7
ANDMED AUDIITORITE, PÕHIPANGA JA ÕIGUSABI OSUTAVATE ISIKUTE KOHTA ...	9
Majandusaasta aruandeid auditeerinud audiitorid	9
Põhipank ja peamised õigusabi osutavad isikud	9
FINANTSTEABE JA MUU TEABE ESITAMINE.....	10
TULEVIKKU SUUNATUD SEISUKOHAD.....	11
AVALIK TEAVE.....	12
KOKKUVÕTE.....	13
Selts.....	13
Konkurentsieelised.....	14
Strateegia.....	16
ÜLEVAADE PAKKUMISEST	18
RISKITEGURID.....	20
Eesti veemajanduse ja selle reguleerimisega seonduvad riskid.....	20
Seltsiga seotud riskid	24
Aktsiatega seotud riskid.....	31
TULU KASUTAMINE.....	33
DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA.....	34
VALIKULINE FINANTS- JA TEGEVUSTEAVE	36
JUHATUSE SEISUKOHAD JA ANALÜÜS SELTSI FINANTSSEISUNDI JA MAJANDUS- TULEMUSTE KOHTA	39
Ülevaade.....	39
Seltsi majandustulemusi mõjutavad tegurid.....	39
Majandustulemused 2004. ja 2005. aasta I kvartali kohta.....	43

2002., 2003. ja 2004. aasta majandustulemused	47
Likviidsus ja kapitaliallikad	52
ÄRITEGEVUS.....	56
Konkurentsieelised.....	56
Strateegia.....	58
Ajalugu.....	59
Peamised lepingud	61
Veevarustuse teenused.....	68
Heitvee ärajuhtimise teenused	75
Võrgulaiendused.....	83
Kliendid.....	85
Hinnad.....	86
Arveldamine.....	88
Laboratooriumid, tehnilised teenused ning teadus- ja arendustegevus.....	88
Tööstuslik ja intellektuaalne omand	89
Elektritarbimine.....	89
Vara ja seadmed.....	90
Teenuste sisseostmine	91
Konkurents.....	91
Kindlustus.....	92
Kohtuasjad.....	92
Töötajad.....	93
Muud tegevused	94
EESTI VEEMAJANDUS JA SELLE REGULEERIMINE	95
Vee- ja kanalisatsioonimajanduse reguleerimine Eestis.....	95
Veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuse osutamine	95
Vee ja heitvee kvaliteet ja Teenuste Kvaliteedi Tasemed.....	100
Majanduslik regulatsioon	101
Keskkonnaküsimused ja nende reguleerimine	103
Peamised Euroopa Liidu õigusaktid	107
Järelevalve.....	108
Konkurents veemajanduses.....	109
Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse muutmise seaduse eelnõu	111
Klientide huvide kaitse	111

JUHTIMINE.....	112
Nõukogu.....	112
Juhatus.....	113
Tegevjuhtkont	114
Tasustamine.....	115
Tehingud seotud osapooltega	116
PEAMISED JA MÜÜVAD AKTSIONÄRID.....	117
Peamised ja Müüvad Aktsionärid	117
Aktsionäride Leping	117
Tehingud seotud osapooltega	118
AKTSIAKAPITALI JA ÄRIÕIGUSLIKU JUHTIMISE KIRJELDUS	121
Üldiselt.....	121
Aktsiad ja aktsiakapital.....	121
Aktsiate võõrandamise piirangud.....	123
Kolmandate isikute õigused Aktsiatele.....	124
Juhtimine.....	125
EESTI ÄRIÕIGUSE KIRJELDUS	129
Sissejuhatus.....	129
Aktsiad ja aktsiakapital.....	129
Aktsiaseltsi juhtimine	130
Mitmesugust.....	132
TALLINNA BÖRS JA EESTI VÄÄRTPABERITURG	133
Tallinna Börs.....	133
Eesti väärtpaberite keskregister ja aktsiate registreerimine	133
Noteerimine Tallinna Börsil.....	134
Kauplemine Tallinna Börsil	134
Järelevalve Tallinna Börsi ja selle vahendusel kauplemise üle.....	135
Tehingute ja osaluste avalikustamine	135
Turukuritarvitus	136
Kohustuslik ülevõtmispakkumine.....	136
PAKKUMINE JA MÜÜK.....	138
Pakkumine.....	138
Eesti Avaliku Pakkumise tingimused	140

EESTI MAKSUD.....	151
Tulumaks dividendidelt.....	151
Tulumaks vara võõrandamisest saadavalt kasult	151
Riigilõiv ja muud võõrandamisega seotud maksud	151
LISAD.....	152

ÜLDINE INFORMATSIOON NOTEERITAVATE AKTSIATE JA NOTEERIMISELE EELNEVA AKTSIATE PAKKUMISE KOHTA

Aktsiate noteerimine

Selts taotleb kõigi Seltsi poolt emiteeritud 20 000 000 A-aktsia (**“A-Aktsiad”** või **“Aktsiad”**), nimi-väärtusega 10 krooni aktsia kohta, noteerimist Tallinna Börsi põhinimekirjas.

Seltsi aktsiakapital on 200 001 000 krooni, millest A-Aktsiad moodustavad 99,9995%. Lisaks A-Aktsiatele on Selts emiteerinud piiratud hääleõigusega eelisaktsiana ühe B-aktsia (**“B-Aktsia”**), nimi-väärtusega 1000 krooni aktsia kohta, mis kuulub Tallinna linnale. Käesolevaga ei taotleta B-Aktsia noteerimist Tallinna Börsil. B-Aktsia ei ole ka A-Aktsiate noteerimisele eelneva pakkumise (vaata **“— Aktsiate noteerimisele eelnev pakkumine”**) objektiks.

A-Aktsiatest tulenevad õigused on kirjeldatud Prospekti muudes osades, peamiselt osades **“Aktsiakapitali ja äriõigusliku juhtimise kirjeldus”** ning **“Dividendid ja dividendipoliitika”**. Dividendide maksmisel kinnipeetava tulumaksu kohta on esitatud informatsioon osas **“Eesti maksud”**.

A-Aktsiad on registreeritud Eesti väärpaberite keskregistris (**“EVK”**). A-Aktsiate Rahvusvaheline Väärpaberite Identifitseerimisnumber (ISIN) on EE3100026436.

Tallinna Börsi Noteerimis- ja Järelevalvekomisjon on võtnud 13. mail 2005. a vastu otsuse rahuldada Seltsi taotlus ja noteerida 20 000 000 A-Aktsiat tingimuslikult Tallinna Börsi põhinimekirjas. Otsuse kohaselt jõustub see 1. juunil 2005. a, tingimusel, et on täidetud alljärgnevad tingimused (tingimustes kasutatud varem defineerimata mõisted on defineeritud osas **“— Aktsiate noteerimisele eelnev pakkumine”**):

- Eesti Avalik Pakkumine on toimunud vastavalt Prospektis kirjeldatud tingimustele, pakkumistulemused on avalikustatud ning müüdnud Aktsiad on kantud uute investorite väärpaberikontodele EVK-s;
- avalikkuse hulka kuuluvad investorid (sealhulgas Institutsionaalses Pakkumises osalevad kutselised investorid, kes ei omanda üle 5% Aktsiatest) (free float) omavad pakkumise tulemusena vähemalt 25% noteeritavate Aktsiatega esindatud aktsiakapitalist;
- Selts on sõlminud Aktsiate suhtes Tallinna Börsi liikmega turutegemise lepingu, mis tagab Aktsiate piisava likviidsuse vähemalt ühe aasta jooksul pärast Aktsiate kauplemisele võtmist. Lepingu kohaselt hoitav ostu- ja müügihinna vahe (spread) ei tohi ületada 1% ning selliste ostu- ja müügitellimuste kogus peab olema vähemalt 1000 Aktsiat;
- Selts on pärast ülalnimetatud tingimuste täitmist esitanud Tallinna Börsile aruande, mis sisaldab informatsiooni tingimuste täitmise kohta.

Aktsiate noteerimisele eelnev pakkumine

A-Aktsiate noteerimisele eelneb Seltsi aktsionäride (UUTBV ja Tallinna linn, edaspidi nimetatud ka kui **“Müüvad Aktsionärid”**) poolt kuni 5 454 546 A-Aktsia (ka **“Pakutavad Aktsiad”**) pakkumine. Pakkumine toimub järgmiselt:

- Kuni 1 200 000 Pakutavat Aktsiat müüakse Eestis toimuva avaliku pakkumise käigus (**“Eesti Avalik Pakkumine”**).
- Kõik ülejäänud Pakutavad Aktsiad pakutakse väljaspool Ameerika Ühendriike asuvatele kutselistele investoritele (kaasa arvatud Eesti kutselised investoreid) (**“Institutsionaalne Pakkumine”**). Institutsionaalse Pakkumise raames pakutavate Aktsiate hulk võib suurenedada allpool

kirjeldatud Ülejaotamise Optsiooni kasutamise korral, samuti muudel Prospektis sätestatud juhtudel (sh juhul, kui osad Eesti Avaliku Pakkumise raames pakutavad Aktsiad jäävad müümata).

Institutsionaalne Pakkumine ja Eesti Avalik Pakkumine on koos nimetatud ka kui "**Pakkumine**". Institutsionaalse Pakkumise ühiskoordineerijad on CA IB Corporate Finance Beratungs Ges.m.b.H, AS Lõhmus, Haavel & Viisemann ja AS Hansapank ("**Ühiskoordineerijad**" või "**Korraldajad**"). Carnegie Investment Bank AB on Institutsionaalse Pakkumise kaaskorraldajaks. Eesti Avaliku Pakkumise korraldajad on AS Hansapank ja AS Lõhmus, Haavel & Viisemann ("**Avaliku Pakkumise Korraldajad**").

Aksia müügihinna vahemik (Eesti Avaliku Pakkumise korral määratuna kroonides ja Institutsionaalse Pakkumise korral määratuna eurodes) on toodud osas "Pakkumine ja müük — Eesti Avaliku Pakkumise tingimused" **leheküljel 141**. Eesti Avaliku Pakkumise korral kehtiv Aktsia müügihind on saadud Institutsionaalse Pakkumise müügihinna konverteerimisel Eesti kroonidesse vastavalt vahetuskursile $EEK15,6466=€1,00$.

Aksia lõplik müügihind ("**Aksia Lõplik Hind**") määratakse Seltsi, Müüvate Aktsionäride ja Korraldajate läbirääkimiste tulemusena pärast Pakkumise nõudluse uurimise (*book-building*) lõpetamist. Aktsia Lõpliku Hinna määramisel võetakse arvesse Eesti veemajandust üldiselt, Seltsi tulusid ja muid Seltsi majandusnäitajaid viimaste perioodide kohta, P/E suhtarvu, väärtpaberite hindu turul ning Seltsi sarnastel tegevusaladel tegutsevate äriühingutega seotud finants- ja tegevusalast informatsiooni. Aktsia Lõplik Hind Eesti Avalikus Pakkumises on Institutsionaalses Pakkumises määratud Aktsia Lõplik Hind konverteerituna Eesti kroonidesse vastavalt vahetuskursile $EEK15,6466=€1,00$. **Aksia Lõplikku Hinda ei kuulutata välja enne, kui Müüvad Aktsionärid on jõudnud selles kokkuleppele.**

UUTBV ja Tallinna linn on andnud Ühiskoordineerijatele optsiooni osta kuni 545 454 täiendavat A-Aktsiat Aktsia Lõpliku Hinnaga (millest arvatakse maha komisjonitasud), katmaks Institutsionaalse Pakkumise võimalikku ülejaotamist, kusjuures optsiooni võib kasutada 30 päeva jooksul 31. maist 2005. a ("**Väärtuspäev**") arvates ("**Ülejaotamise Optsioon**").

A-Aktsiatega Tallinna Börsi vahendusel kauplemise eeldatav algustähtpäev on 1. juuni 2005. a. Enne Pakkumist ei ole A-Aktsiad olnud kaubeldavad reguleeritud turu vahendusel.

Täpsem informatsioon Institutsionaalse Pakkumise ja Eesti Avaliku Pakkumise kohta on esitatud osas "Pakkumine ja müük". Lühülevaade Pakkumisest on esitatud ka osas "Ülevaade Pakkumisest". Selleks, et võtta arvesse Ameerika Ühendriikide väärtpaberioigusest tulenevaid piiranguid, tugineb Pakkumine Ameerika Ühendriikide 1933. a väärtpaberituruseaduse alusel kehtestatud Regulatsioonile S ("**Regulatsioon S**").

Pakutavate Aktsiate ostmisel tuleb arvesse võtta osas "Riskitegurid" esitatud riskitegureid.

ANDMED AUDIITORITE, PÕHIPANGA JA ÕIGUSABI OSUTAVATE ISIKUTE KOHTA

Majandusaasta aruandeid auditeerinud audiitorid

Prospektile on lisatud Seltsi majandusaasta aruanne 31. detsembril 2004. a lõppenud majandusaasta kohta koos võrdlevate andmetega 2002. ja 2003. a majandusaastate kohta, mis sisaldab kokkuvõtteid aruandeid auditeerinud audiitori järeldusotsustest 2002.-2004. a majandusaastate kohta. Audiitorid ei ole nimetatud aastate majandusaasta aruannete kohta koostatud järeldusotsuses teinud märkusi.

Seltsi 2002., 2003. ja 2004. a majandusaasta aruanded on auditeerinud AS-i Deloitte Audit Eesti ("**Deloitte**") vannutatud audiitor Sander Kallasmaa, audiitortunnistuse nr 247. Majandusaasta aruanded on auditeeritud vastavalt järeldusotsustes toodud ulatusele. Audiitorid ei ole lisaks majandusaasta aruannetele auditeerinud muid Seltsi dokumente.

Põhipank ja peamised õigusabi osutavad isikud

Seltsi põhipank seoses tema tegevusega on AS Hansapank, asukohaga Liivalaia 8, 15040 Tallinn, Eesti Vabariik.

Peamised Seltsile seoses tema tegevusega õigusabi osutavad isikud on advokaadibüroo Raidla ja Partnerid, asukohaga Roosikrantsi 2, 10119 Tallinn, Eesti Vabariik, ja advokaadibüroo Ots & Co., asukohaga Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn, Eesti Vabariik.

FINANTSTEABE JA MUU TEABE ESITAMINE

Käesolevas Prospektis tähendab mõiste “**Auditeeritud Finantsaruanded**” Seltsi auditeeritud konsolideeritud finantsaruandeid koos audiitori järeldusotsustega ning lisadega 2002., 2003. ja 2004. aasta kohta nagu esitatud Prospekti Lisas nr 1 (“Seltsi majandusaasta aruanne 31. detsembril 2004. a lõppenud majandusaasta kohta koos võrdlevate andmetega 2002. ja 2003. a majandusaastate kohta”).

Mõiste “**Auditeerimata Finantsaruanded**” tähendab käesolevas Prospektis Seltsi auditeerimata finantsaruandeid 2004. ja 2005. aasta I kvartali kohta. Auditeeritud Finantsaruandeid ja Auditeerimata Finantsaruandeid koos nimetatakse käesolevas Prospektis “**Finantsaruanneteks**”.

Finantsaruanded on koostatud juhindudes rahvusvahelistest finantsaruandluse standarditest (*International Financial Reporting Standards - IFRS*).

Seltsi arvates on Auditeerimata Finantsaruanded koostatud Auditeeritud Finantsaruannetega samadel alustel ja sisaldavad kõiki vajalikke korrigeerimisi, mis seisnevad vaid tavapärares perioodi lõpu tekkepõhistes kannetes, mis on vajalikud sellise finantsinfo õiglaseks esitamiseks. Viited “**Eesti kroonile**” ja “**EEK-ile**” on Eesti ametlikule vääringule ja viited “**eurole**” või “**€-le**” on Euroopa Rahaliidu liikmesriikide ametlikule vääringule. Viited “**valitsusele**” või “**Vabariigi Valitusele**” on Eesti Vabariigi Valitsusele ja viited “**riigile**” on Eesti Vabariigile.

Üksnes lugemise hõlbustamiseks sisaldab käesolev Prospekt teatud Eesti kroonides väljendatud summade ümberarvutusi eurodesse fikseeritud kursiga $EEK15,65 = \text{€}1,00$, s.o kursiga (ümardatud kahe komakohani), millega Eesti kroon on alates 1998. aasta detsembrist kuni käesoleva ajani seotud euroga. See ei tähenda, et Prospektis viidatud lugemise hõlbustamiseks ümberarvutatud summade konverteerimine Eesti kroonidest eurodeks viidatud kursiga on olnud, on või võib olla võimalik.

Teatud arvud käesolevas Prospektis on ümardatud. Sellest lähtuvalt ei pruugi mõnedes tabelites toodud summad olla nende eelnevate arvude täpsed aritmeetilised summad.

Käesolevas Prospektis sisalduv teave ei eelda Ülejaotamise Optsiooni kasutamist, kui pole sätestatud teisiti (Ülejaotamise Optsiooni kohta vaata täiendavalt osa “Pakkumine ja müük”).

TULEVIKKU SUUNATUD SEISUKOHAD

Käesolev Prospekt sisaldab tulevikku suunatud seisukohti, eelkõige osades “Kokkuvõte”, “Riskitegurid”, “Juhatuse seisukohad ja analüüs Seltsi finantsseisundi ja majandustulemuste kohta” ning “Äritegevus”. Selts on nende tulevikku suunatud seisukohtade aluseks võtnud suure osas hetke arvamused, ootused ja projektsioonid tegevust mõjutavate tulevikus aset leidvate sündmuste ja finantstrendide kohta. Lisaks käesolevas Prospektis käsitletavatele asjaoludele võivad paljud täiendavad olulised asjaolud põhjustada Seltsi tegelike tulemuste olulise erinevuse tulevikku suunatud seisukohtades väljendatust. Muu hulgas hõlmavad need asjaolud:

- üldisi majanduslikke, poliitilisi ja äritegevuse tingimusi Eestis ning Kesk- ja Ida-Euroopas üldisemalt;
- Eesti krooni, mis on hetkel seotud euroga, inflatsiooni ja/või väärtuse langemist;
- hetkel kehtivaid ja tulevikus kehtima hakkavaid veemajandust reguleerivaid õigusakte;
- palkade ning elektrihinna tõuse;
- muutusi turuhindades, sealhulgas kõikumisi lubatud hindade tasemetes, tarbijate nõudluses ja eelistustes ning konkurentsitingimustes;
- ebasoodsaid ilmastikutingimusi;
- tehnilisi või mehhaanilisi probleeme Seltsi seadmetega;
- Seltsi võimet edukalt rakendada oma kasvustrateegiat; ja
- riskitegureid, mida käsitletakse osas “Riskitegurid”.

Sõnad “uskuma”, “võima”, “püüdma”, “hindama”, “jätkama”, “arvama”, “leidma”, “kavatsema”, “eeldama” ning muud sarnased sõnad ja väljendid kajastavad reeglina tulevikku suunatud seisukohti. Tulevikku suunatud seisukohad sisaldavad teavet, mis puudutab Seltsi tulevasi võimalikke või eeldatavaid majandustulemusi, äristrateegiaid, lepingulisi suhteid, tasusid teenuste eest, finantseerimisplaanide, konkurentsiseisundit, tööstuskeskkonda, potentsiaalseid kasvuvõimalusi, tulevikus kehtestatava regulatsiooni mõjusid ja konkurentsimõjusid. Tulevikku suunatud seisukohad kajastavad vaid nende avaldamise kuupäeva seisuga ja Selts ei võta endale kohustust uue informatsiooni, tulevikusündmuste või muude asjaolude tõttu ühtegi tulevikku suunatud seisukohta pärast Prospekti avalikustamist Seltsi poolt avalikult uuendada või täiendada. Eespool mainitud riskide ja ebakindluste tõttu ei pruugi Prospektis kirjeldatud tulevikusündmused ja -asjaolud aset leida ja nad ei taga tegevuse edukust tulevikus.

AVALIK TEAVE

Kooskõlas Eesti õiguse ja Tallinna Börsi reglemendiga on Seltsi 2002., 2003. ja 2004. a majandusaasta aruanded ning põhikiri (“**Põhikiri**”) kättesaadavad Seltsi peakontoris aadressil Ädala 10, 10614 Tallinn, Eesti Vabariik, ja Seltsi koduleheküljel (www.tallinnavesi.ee). Iga huvitatud isik võib saada nendest dokumentidest tasuta koopia. Selts kavatseb arendada välja investorsuhete programmi nii kutseliste kui ka teiste investorite jaoks.

Prospekti trükitud koopiad on kättesaadavad kuni Eesti Avaliku Pakkumise lõppemiseni, mis on 26. mail 2005. a kell 14.00 (Eesti aja järgi), AS-i Hansapank kontorites ja EVK kontohaldurite (“**Kontohaldurid**”) alljärgnevatel aadressidel:

Kontohaldur	Aadress
AS Eesti Krediidipank	Narva mnt. 4, 15014 Tallinn
AS SEB Eesti Ühispank	Tornimäe 2, 15010 Tallinn
AS Hansapank.....	Liivalaia 8, 15040 Tallinn
AS Lõhmus Haavel & Viisemann.....	Tartu mnt. 2, 10145 Tallinn
Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaal	Hobujaama 4, 15068 Tallinn
Parex banka	Roosikrantsi 2, 10119 Tallinn
AS SBM Pank.....	Pärnu mnt 12, 10148 Tallinn
AS Sampo Pank	Narva mnt. 11, 10502 Tallinn
Tallinna Äripanga AS	Vana-Viru 7, 10111 Tallinn

Investori soovi korral saadetakse talle tasuta Prospekt postiga Eestis asuvalle aadressile. Prospekti tellimiseks peab Investor helistama AS-i Hansapank telefonil 6 131 670.

Prospekti elektrooniline versioon on sama aja jooksul kättesaadav AS-i Hansapank klientidele AS-i Hansapank kodulehekülje vahendusel (www.hansa.ee), kust investor suunatakse internetipanga leheküljele (www.hanza.net). Lisaks saab Prospekti elektrooniline versioon eeldatavasti olema kättesaadav Tallinna Börsi koduleheküljel (www.omxgroup.com/tallinn) kogu aja vältel, mil Seltsi A-Aktiaid on noteeritud Tallinna Börsil.

Seltsi 2004. a majandusaasta aruanne koos võrdlevate andmetega 2002. a ja 2003. a majandusaastate kohta on Prospekti Lisa nr 1. Seltsi 2002. ja 2003. a majandusaasta aruanded sellisel kujul, nagu need vastavatel Seltsi korralistel aktsionäride üldkoosolekutel heaks kiideti (nimetatud aruanded ei ole Prospektile lisatud), on trükituna kättesaadavad samuti ülalnimetatud AS-i Hansapank kontorites ja Kontohaldurite aadressidel.

KOKKUVÕTE

Käesolev kokkuvõte põhineb Prospekti teistes osades esitatud täpsemal informatsioonil ja Finantsaruannetel (sh Finantsaruannete lisadel) ning seda tuleb vaadelda ja tõlgendada nendega koos. Kokkuvõtet tuleks samuti vaadelda koos asjaoludega, mida on kirjeldatud osas "Riskitegurid".

Selts

Aktsiaselts Tallinna Vesi on Tallinna põhitegevuspiirkonna ("**Teeninduspiirkond**") ainus veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste pakkuja. Teeninduspiirkond hõlmab umbes 100 km² suurust ala, mis moodustab ligikaudu 63% Tallinna linnast. Selts pakub veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuseid ka reas väiksemates tegevuspiirkondades Tallinnas ja naabervaldades. Selts kogub toorvett umbes 2000 km² suuruselt valgalalt ning omab ja haldab veepuhastusjaama joogivee tootmiseks, veevõrku Tallinna elanike puhta veega varustamiseks, kanalisatsioonivõrku heitvee ärajuhtimiseks, heitveepuhastusjaama heitvee puhastamiseks ja sademetevee kanalisatsiooni sademetevee (käesoleva Prospektis hõlmab "**sademetevesi**") sademete- ja drenaaživett ning muud pinnase- ja pinnavett) ärajuhtimiseks.

2004. aastal varustas Selts veega enam kui 400 000 inimest, mis moodustab üle 99% Tallinna elanikkonnast, viies vee enam kui 884 km pikkuse veetorustike ja -trasside võrgu kaudu 19 469 liitumispunkti (31. detsembri 2004. a seisuga). Samal perioodil osutas Selts heitvee ärajuhtimise teenust umbes 97% Tallinna elanikkonnast, kasutades heitvee ärajuhtimiseks 14 736 liitumispunkti 1045 km pikkust reovee ja sademetevee torustike ja trasside võrku (31. detsembri 2004. a seisuga).

2004. aastal oli Seltsi müügitulu 548,5 miljonit krooni ja puhaskasum (pärast dividendide pealt tulumaksu maksmist) 173,0 miljonit krooni. 31. detsembril 2004. a oli Seltsil varasid 2224,7 miljoni krooni väärtuses ja Seltsi omakapital oli 999,1 miljonit krooni. Kogu Seltsi vara asub ja kogu tulu saadakse Eestis, välja arvatud teatud ühekordne tulu, mis on seotud konsultatsiooniteenuste osutamisega vee-ettevõtjale Tadžikistanis. Vaata täiendavalt "Äritegevus — Muud tegevused".

Tallinna linn andis Seltsile alates 2000. aasta novembrist 15 aastaks ainuõiguse osutada Teeninduspiirkonnas veevarustuse teenust (sh toorvee võtmise, vee puhastamise ja jaotamise rajatiste käitamine ja hooldamine) ning heitvee ärajuhtimise teenust (sh heitvee kogumine, puhastamine ja ärajuhtimine ning Tallinna linna tellimusel sademetevee ärajuhtimine) ning tegeleda teatud muude sellega seotud tegevustega. Nimetatud õigus anti Seltsile Tallinna Linnavolikogu 30. novembri 2000. a otsusega. Teenuste osutamise tingimused on sätestatud Tallinna linna ja Seltsi vahel 12. jaanuaril 2001. a sõlmitud teenuslepingus ("**Teenusleping**"). Teenuslepingu kohaselt on Selts kohustatud järgima Tallinna linna poolt kehtestatud 97 kohustuslikku Teenuste Kvaliteedi Taset (nagu defineeritud osas "Äritegevus — Ajalugu"). Tallinna linnaga sõlmitud Teenuslepingus ning muudes projektilepingutes ("**projektilepingud**" käesoleva Prospekti tähenduses on kõik Seltsi erastamise ja Teeninduspiirkonnas teenuste osutamisega seonduvalt sõlmitud olulisemad lepingud, mida on kirjeldatud osas "Äritegevus — Peamised lepingud") on sätestatud klientidelt veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise eest võetavate hindade kujunemine, samuti summad, mida Selts teatud teenuste osutamise eest otse Tallinna linnalt saab (näiteks täiendavate liitumisvõimaluste loomine klientide jaoks). Vaata täiendavalt "Äritegevus — Peamised lepingud" ja "Eesti veemajandus ja selle reguleerimine".

Selts on ühissettevõtja, mille omanikeks on Tallinna linn (49,6%) ja UUTBV (50,4%). UUTBV omanikeks on United Utilities B.V. (kaudselt rahvusvahelise vee-ettevõtja United Utilities PLC täisomanduses olev tütar-ettevõtja) ja United Utilities Europe Holdings B.V. (United Utilities B.V. ja Euroopa Rekonstruktsiooni- ja Arengupanga ("**EBRD**") ühissettevõtja). Seega kuulub UUTBV-s

United Utilities B.V.-le 75% otsene ja kaudne osalus ning EBRD-le 25% kaudne osalus. Tallinna linna ja UUTBV vaheline ühissettevõtja loodi seoses Seltsi erastamisega 2001. aasta jaanuaris. Vaata täiendavalt "Äritegevus — Ajalugu". Pärast Pakkumise läbiviimist ja eeldusel, et Ülejaotamise Optsiooni kasutatakse täies ulatuses, hakkaks Tallinna linnale kuuluma 34,7% ja UUTBV-le 35,3% Aktsiatest.

Konkurentsieelised

Selts peab oma peamisteks eelisteks järgmist:

- *Tugev omanikebaas.* Selts leiab, et tal on tugev aktsionäridebaas, mis pakub Seltsi edukaks tegutsemiseks vajalikke tehnilisi kogemusi ning rahalisi vahendeid. United Utilities on veevarustuse ja kanalisatsiooniteenuste turul üks suurimaid rahvusvahelisi kontserne. Selts loodab jätkuvalt oma tegevuse edendamiseks kasutada United Utilities International Limited ja teiste United Utilities kontserni kuuluvate äriühingute poolt pakutavat oskusteavet ja veemajandustehnoloogiat, mis on erastamisest alates olnud Seltsi tegevuse edukuse jaoks väga suure tähtsusega. EBRD on ühelt poolt Seltsi kaudne vähemusosanik ning teiselt poolt peamine laenuandja, laenates Seltsile 2002. aasta novembris 80 miljonit eurot. Tallinna linn toetab Seltsi läbi jätkuva professionaalse töö koostöö, mille aluseks on Teenusleping ja teised asjaomased projektilepingud.
- *Tõhus ja professionaalne tööine koostöö Tallinna linna, Järelevalve Sihtasutuse ja teiste järelevalveasutustega.* Selts leiab, et on kujundanud eduka avaliku ja erasektori vahelise partnersuhte ning head suhted Tallinna linna, Järelevalve Sihtasutuse (nagu defineeritud osas "Eesti veemajandus ja selle reguleerimine — Järelevalve — Järelevalve Sihtasutus") ja teiste asjaomaste riigi- ja/või järelevalveasutustega, nagu Keskkonnaministeerium, Harjumaa Keskkonnateenistus ja Tervisekaitseinspeksioon. Tänu Tallinna linnaga kujunenud suhetele on Seltsil õnnestunud saavutada Seltsi jätkusuutlikuks tegevuseks ja investeeringute programmi elluviimiseks hädavajalikud hindade muutused. Selts leiab, et tema suhete edukust Tallinna linnaga näitab ka asjaolu, et alates erastamisest on Seltsi töopartnereiks olnud kõik neli olulisemat erakonda (Ühendus Vabariigi Eest - Res Publica, Eesti Reformierakond, Eesti Keskerakond ja Rahvaliid). Nende erakondade esindajad kuuluvad tõenäoliselt ka tulevikus Tallinna Linnavalitsusse ja Linnavolikogusse. Selts loodab nende suhete abil ka edaspidi maandada poliitilisi ja seadusandlusega seonduvaid riske.
- *Juhtkonna pädevus ja tegevuse efektiivsus.* Selts leiab, et on alates erastamisest demonstreerinud oma tegevuse efektiivsust, parandades märgatavalt joogivee ja puhastatud heitvee kvaliteeti ning vähendades võrgustiku veekadusid ja tegevuskulusid. Peale selle tõendab kõrgekvaliteediliste veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste osutamist asjaolu, et Selts on täitnud või ületanud kõiki Teenuslepingus sätestatud 97 Teenuste Kvaliteedi Taset alates nende kehtestamisest 2001. aasta jaanuaris (välja arvatud ühekordne plaaniväline veekatkestus, mida on kirjeldatud osas "Äritegevus — Peamised lepingud — Teenusleping"). Selts leiab, et erastamisest alates demonstreeritud tegevuse efektiivsuse taga on suuresti Seltsi kogunud, paindliku ja reageerimisvõimelise juhtkonna poolt antud panus. Juhtimissüsteemide tugevust ja võimekust tõendab ka 2002. aasta juulis Seltsile Eesti esimese vee-ettevõtjana omistatud ISO 9001 akrediteering.
- *Keskkonnasõbralik praktika ja tegevus.* 2003. aasta detsembris anti Seltsile tema keskkonnanjuhtimissüsteemide eest ISO 14001 akrediteering ning käesoleval hetkel viib keskkonnanalase juhtimis- ja auditeerimissüsteemi (*Eco-Management and Audit Scheme*, "EMAS") kohase akrediteerimise raames Det Norske Veritas läbi Seltsi auditit, millele Seltsi ootuste kohaselt

järgneb 2005. aasta juuniks soovitus Eesti Akrediteerimiskeskusele. Erastamisest alates on Selts kõigis olulistes aspektides täitnud ka Teenuslepingus sätestatud keskkonnavalased eesmärgid. Selts leiab, et nende saavutustega ning keskkonnasõbraliku lähenemise järgimisega nii tema enese kui ka hankijate tegevuses on ta näidanud oma pühendumust teenindatava kogukonna huvide ja keskkonna kaitsmise suhtes.

- *Mitmekesine kliendibaas.* Seltsi klientideks on Teeninduspiirkonna elanikkond, äri- ja tööstusettevõtted ning riigiasutused. Selts ei sõltu veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuse pakkumisel ühestki üksikust kliendist ega kliendigrupist. Selts usub, et on sisse seadnud efektiivse arvete esitamise ning tasude kogumise süsteemi, kusjuures alates erastamisest on arvete tasumise protsent olnud väga kõrge ning viivitusi tasude kogumises on olnud vähe. Selts loodab arveldamist veelgi efektiivsemaks muuta seoses uue kliendiinfo- ja arveldussüsteemi juurutamisega, mis on kavandatud viia lõpule 2005. aasta lõpuks. Selts leiab samuti, et maksevõimetute kodutarbijatega seonduvat riski aitab oluliselt vähendada asjaolu, et enamiku kodutarbijate puhul on Seltsi kliendiks korteriühistu või mõni muu kortermaja elanike esindaja, mitte aga lõpptarbija. Seega kannab kodutarbijate poolt teenuste eest tasumata jätmise riski Seltsi klient, mitte Selts ise.
- *Ainuõigus Teeninduspiirkonnas teenuseid osutada.* Tallinna linn määras Seltsi ametlikult Teeninduspiirkonna vee-ettevõtjaks ning andis Seltsile alates 2000. aasta novembrist 15 aastaks ainuõiguse osutada Teeninduspiirkonnas veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuseid. Selts leiab, et konkurentide puudumine Teeninduspiirkonnas annab Seltsile olulise konkurentsieelise ning võimaluse olemasoleva infrastruktuuri ja veemajanduse alaste kogemuste baasil oma senist turupositsiooni tugevdada ning laiendada tulevikus oma tegevust väljapoole Teeninduspiirkonda. Kuna Seltsile kuulub ka peaaegu kogu Teeninduspiirkonnas vee tootmiseks ning veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste osutamiseks vajaminev materiaalne põhivara, siis leiab Selts endal olevat konkurentsieelise ka teenuste osutamise ainuõiguse uuendamise taotlemisel, kui praeguse ainuõiguse tähtaeg 2015. aastal lõppeb. Ainuõigusega vee-ettevõtja määramist puudutava eelnõu projekti kirjeldatakse täpsemalt osas "Eesti veemajandus ja selle reguleerimine – Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse muutmise seaduse eelnõu".
- *Laienemine naaberpiirkondadesse.* Selts leiab, et tal on nii tehnilised oskused kui ka võimalused osutada ilma suuremate kulutuste ja riskideta teenuseid lisaks senisele piirkonnale ka naaberpiirkondades (kus elab täiendavalt kuni 40 000 inimest). Ajavahemikus 2001. aasta jaanuarist kuni käesoleva Prospekti kuupäevani on lisaks Teeninduspiirkonnale Seltsile antud ainuõigus osutada veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuseid veel kolmes tegevuspiirkonnas ning Selts on sõlminud veevarustuse ja/või heitvee ärajuhtimise teenuste osutamiseks lepingud veel 11 tegevuspiirkonna osas. Nimetatud lepingud on sõlmitud viieks kuni kümneks aastaks ja nendega on kaetud umbes 45% naaberpiirkondades asuvatest potentsiaalsetest klientidest. Selts loodab 2005. aasta jooksul teenuste osutamise lepingud sõlmida veel nelja kohaliku omavalitsusega. Selts eeldab, et laienemise kaudu hakkab osa nendest äriklientidest, kes kolisid Teeninduspiirkonnast väljapoole, jälle tema teenuseid kasutama.

Strateegia

Seltsi strateegia tugineb järgmistele põhielementidele:

- *Jätkata Seltsi poolt osutatavate veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste laiendamist.* Seltsi põhiline strateegiline eesmärk on tõhustada ja laiendada oma veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuseid nii olemasolevates tegevuspiirkondades (sh Teeninduspiirkonnas) kui ka muudele naaberaladele. Kuna Seltsile kuulub ka peaaegu kogu tegutsemise jaoks vajaminev materiaalne põhivara, siis leiab Selts, et tal on konkurentsieelis tulevikus oma tegevuse laiendamiseks. Lisaks ei kasuta Selts olulist osa Ülemiste veepuhastusjaama ja Paljassaare heitveepuhastusjaama võimsusest, millele tulevase veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste laiendamise käigus rakendust otsitakse.
- *Jätkata tegevuse tõhusamaks muutmist ja kulude vähendamist.* Seltsi oluline strateegiline eesmärk on täita või ületada Teenuslepingus sätestatud Teenuste Kvaliteedi Tasemeid. Selts on alates erastamisest täitnud või ületanud kõiki 97 Teenuste Kvaliteedi Taset (välja arvatud ülalviidatud ühekordne plaaniväline veekatkestus) ning kavatseb tegevuse efektiivsust parandada, et jätkuvalt samal kursil püsida. Viimase nelja aastaga on veekaod vähenenud ja Selts püüab hoida veekaod praegusel tasemel või vähendada veekadusid veelgi, eeldusel, et taolise taseme saavutamine on majanduslikult põhjendatud. Peale selle on Seltsi eesmärgiks kulude vähendamine ja tootlikkuse taseme tõstmine kaasaegse tehnoloogia kasutamise abil. Näiteks 2005. aasta märtsis võeti kasutusele uus varahalduse süsteem, mille abil loodetakse saavutada hooldusressursside parem kasutamine ja tööde parem planeerimine. Selts plaanib 2005. aasta lõpuks ajakohastada oma kliendiinfosüsteemid, mis võimaldab paremat klienditeenindust. Samuti on 2005. aasta lõpuks plaanis uuendada Seltsi kodulehekülge, kujundades sinna teeninduse parandamiseks internetipõhise kliendiliidese.
- *Võimendada organisatsiooni kompetentsi ja paindlikkust.* Selts kavatseb Seltsi-sisesele teadmiste jagamisele suunatud struktuursete algatuste kaudu arendada oma töötajate oskuste baasi ning pühenduda iga töötaja isiklikule arengule, kasutades selleks Seltsi poolt välja töötatud töötaja-põhiste tulemusnäitajate ja tulemuspalga süsteemi. Lisaks arendab Selts praegu välja värbamiskava ülikooli lõpetanud inseneri-, rahandus- ja majandusalase haridusega noortele, et hoida juhtkonna kvaliteeti jätkuvalt kõrgel tasemel.
- *Jätkata aktsionäridega partnerlusstrateegiat.* Seltsil on tihedad sidemed kõigi oma otseste ja kaudsete aktsionäridega — Tallinna linna, United Utilities kontserni ja EBRD-ga. Selts soovib neid suhteid edasi arendada, eriti United Utilities kontserni äriühingutega, kuna Selts usub, et see suhe aitab kaasa Teenuslepingus sätestatud Teenuste Kvaliteedi Tasemete saavutamisele või ületamisele ning annab Seltsi käsutusse vahendid, mis toetavad Seltsi teenuste laiendamist aladele, kus Selts veel ei tegutses. Suhete edasise arendamise kaudu Tallinna linnaga loodab Selts parandada oma tegevuse efektiivsust Teenuslepingu järelejäanud kehivusaja jooksul, mis Seltsi arvates peaks omakorda andma Seltsile konkurentsieelise teiste võimalike pakkujate ees siis, kui 2015. aasta novembris toimub Teeninduspiirkonna vee-ettevõtja ainuõiguse uuendamine.
- *Pühenduda jätkusuutlikule arengule.* Selts usub endal olevat hea positsiooni, et ühitada enda ja aktsionäride huvid teenindatava kogukonna huvidega ning tuua olulist ja kestvat kasu kõigile osapooltele. Selts leiab, et tema pikaajalist kasvu mõjutab oskus ohjata oma tegevuse keskkonnamõju ning parandada puhta ja ohutu joogiveega varustamise kaudu klientide elukvaliteeti. Selts jätkab vesikondade ja veeallikate kaitsele suunatud keskkonnaprogrammides osalemist ning rakendab heitvee puhastamises ja ärajuhtimises jätkuvalt keskkonnasõbralikke tehnoloogiaid. Lisaks juba olemasolevale Seltsi keskkonnajuhtimissüsteemidele

omistatud ISO 14001 akrediteeringule viib Det Norske Veritas käesoleval hetkel EMAS-i kohase akrediteerimise raames läbi Seltsi auditit, millele Seltsi ootuste kohaselt järgneb 2005. aasta juuniks soovitus Eesti Akrediteerimiskeskusele, tunnustusena tema keskkonnaalaste tulemustele ning säästvate arengule pühendumisele.

Seatud üldiste strateegiliste eesmärkide saavutamise kaudu loodab Selts olla teistele eeskujuks kui organisatsioon, mis on suutnud näidata, et erastamisest tõuseb kasu ning selle pinnalt on võimalik veelgi suuremat kasu saavutada, eriti seoses toimiva partnerlussuhtega Seltsi aktsionäride, Järelevalve Sihtasutuse ning teiste järelevalveasutustega, kellega Selts oma tegevuses suhtleb.

ÜLEVAADE PAKKUMISEST

Pakkumine	Pakutavaid Aktsiaid pakutakse Institutsionaalse Pakkumise ja Eesti Avaliku Pakkumise käigus. Müüvad Aktsionärid pakuvad ühiselt müügiks kuni 5 454 546 Pakutavat Aktsiat. Lisaks on Ühiskoordineerijatel õigus suurendada Müüvate Aktsionäride poolt Institutsionaalse Pakkumise käigus pakutavate Aktsiate arvu täiendava 545 454 Aktsia võrra, samuti muudel Prospektis sätestatud juhtudel. Vaata täiendavalt “Pakkumine ja müük – Pakkumine – Institutsionaalne Pakkumine ja Eesti Avalik Pakkumine”.
— Eesti Avalik Pakkumine	Müüvad Aktsionärid pakuvad Pakutavaid Aktsiaid avalikkusele Eestis. Kuni 1 200 000 Pakutavat Aktsiat müüakse Eesti Avaliku Pakkumise käigus. Vaata täiendavalt “Pakkumine ja müük – Eesti Avaliku Pakkumise tingimused”.
— Institutsionaalne Pakkumine	Müüvad Aktsionärid pakuvad Pakutavaid Aktsiaid kutselistele investoritele väljaspool Ameerika Ühendriike, kooskõlas Regulatsiooniga S, sealhulgas kutselistele investoritele Eestis. Kõik Pakutavad Aktsiad, mida ei müüda Eesti Avaliku Pakkumise raames, müüakse Institutsionaalse Pakkumise käigus. Institutsionaalse Pakkumise raames pakutavate Aktsiate hulk võib suurendada allpool kirjeldatud Ülejaotamise Optsiooni kasutamise korral, samuti muudel Prospektis sätestatud juhtudel (sh juhul, kui osad Eesti Avaliku Pakkumise raames pakutavad Aktsiad jäävad müümata). Vaata täiendavalt “Pakkumine ja müük – Pakkumine – Institutsionaalne Pakkumine ja Eesti Avalik Pakkumine”.
Müüvad Aktsionärid	Tallinna linn ja United Utilities (Tallinn) B.V., Hollandi õiguse kohaselt asutatud piiratud vastutusega äriühing. Vaata täiendavalt “Peamised ja Müüvad Aktsionärid”.
Aktsia müügihind	Aktsia müügihinna vahemik (Eesti Avaliku Pakkumise korral määratuna kroonides ja Institutsionaalse Pakkumise korral määratuna eurodes) on toodud osas “Pakkumine ja müük – Eesti Avaliku Pakkumise tingimused” leheküljel 141 . Eesti Avaliku Pakkumise korral kehtiv Aktsia müügihind on saadud Institutsionaalse Pakkumise müügihinna konverteerimisel Eesti kroonidesse vastavalt vahetuskursile EEK15,6466=€1,00. Vaata täiendavalt “Pakkumine ja müük – Pakkumine – Institutsionaalne Pakkumine ja Eesti Avalik Pakkumine”.
Ülejaotamise Optsioon	Müüvad Aktsionärid on andnud Ühiskoordineerijatele optsiooni osta Korraldajate nimel kuni 545 454 täiendavat Aktsiat 30 päeva jooksul Väärtuspäevast arvates, et katta ülejaotamist (ülejaotamise toimumise korral).

Hääleõigus	Igal Aktsia omanikul on üks hääl Aktsia kohta. Hääleõigust võib teostada esindaja kaudu. Vaata täiendavalt “Aktsiakapitali ja äriõigusliku juhtimise kirjeldus — Aktsiad ja aktsiakapital — Aktsiate liigid”.
Võõrandamiskeelu kokkulepe	Selts ning mõlemad Müüvad Aktsionärid on Korraldajatega kokku leppinud selles (välja arvatud teatud erandid Müüvate Aktsionäride suhtes), et ilma Korraldajate eelneva kirjaliku nõusolekuta keegi neist ei paku, müü, sõlmi lepingut müügiks, pandi ega võõranda muul viisil ühtegi Aktsiat 360 päeva jooksul Pakkumise Tagamise Lepingu (nagu defineeritud osas “Pakkumine ja müük — Pakkumine — Institutsionaalne Pakkumine ja Eesti Avalik Pakkumine”) sõlmimisest arvates. Vaata täiendavalt “Pakkumine ja müük — Pakkumine — Võõrandamiskeelu kokkulepe”.
Riskitegurid	Vaata osa “Riskitegurid” ja muud käesolevas Prospektis kajastatud informatsiooni riskitegurite kohta, mida tuleks arvesse võtta enne Pakutavatesse Aktsiatesse investeerimise otsuse tegemist.
Dividendid	Iga Pakutav Aktsia annab proportsionaalse õiguse dividendidele ja muudele Seltsi poolt tehtavatele jaotistele vastavalt Aktsiate arvule (nende maksmise otsustamise korral). Pakutavate Aktsiate alusel on õigus saada dividende või muid jaotisi 31. detsembril 2005. a lõppeva ning järgnevate majandusaastate eest, kui nende maksmine otsustatakse. Ei ole kindel, et mis tahes aastal dividende või muid jaotisi makstakse. Vaata täiendavalt “Dividendid ja dividendipoliitika”.
Noteerimine	Noteerimistaotlus on esitatud kõigi A-Aktsiate noteerimiseks Tallinna Börsil, mis eeldatavasti leiab aset 1. juunil 2005. a. Enne Pakkumist ei ole Aktsiad olnud reguleeritud turu vahendusel kaubeldavad.
Aktsia Lõpliku Hinna avalikustamine ja jaotuse kinnitamine	Aktsia Lõplik Hind tehakse eeldatavasti teatavaks 27. mail 2005. a. Aktsia Lõpliku Hinna määravad Müüvad Aktsionärid kokkuleppel ning Aktsia Lõplikku Hinda ei kuulutata välja enne, kui Müüvad Aktsionärid on jõudnud selles kokkuleppele. Vaata täiendavalt “Pakkumine ja müük”.
Realiseerimine ja arveldamine	Pakutavate Aktsiate ülekandmine toimub eeldatavasti 31. mail 2005. a (Väärtuspäeval) väärtupaberiülekande teel makse vastu. Pakutavad Aktsiad kantakse üle EVK vahendusel.

RISKITEGURID

Võimalikud investorid peaksid allpool kirjeldatud riske ning käesolevas Prospektis esitatud muud teavet, sh Auditeeritud Finantsaruandeid ja nende lisasid hoolega kaaluma, enne kui otsustavad, kas investeerida Pakutavatesse Aktsiatesse. Seltsi äritegevust, finantsseisundit, likviidsust või majandustulemusi võivad samuti negatiivselt mõjutada täiendavad riskid või ebakindlad asjaolud, mis ei ole hetkel Seltsile teada või mida Selts peab hetkel väheoluliseks. Allpool on kirjeldatud need riskid, mis Seltsi arvates võivad Seltsi ja investeringut Pakutavatesse Aktsiatesse oluliselt mõjutada. Kui mõni allpool kirjeldatud sündmustest toimub, võib see oluliselt ja negatiivselt mõjutada Seltsi äritegevust, finantsseisundit, likviidsust või majandustulemusi. Aktsia kauplemishind võib nende riskide tõttu langetada ning investorid võivad oma investeringu osaliselt või täielikult kaotada.

Eesti veemajanduse ja selle reguleerimisega seonduvad riskid

Seltsi tegevust reguleerib suur hulk õigusakte

Seltsi veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise alast tegevust reguleerib seaduste ja rakendusaktide mahukas ja keerukas õiguslik raamistik. Selts peab täitma nii Eesti kui Euroopa Liidu õigusakte, mis reguleerivad veevõtmist, joogivee kvaliteeti, heitvee reostustasemeid ning muid keskkonna, tervishoiu ja ohutusega seonduvaid küsimusi. Seltsi tegevuse õigusliku raamistiku osas vaata täiendavalt "Eesti veemajandus ja selle reguleerimine".

Selts on teinud ja teeb jätkuvalt suuri kulutusi õigusaktide nõuete täitmiseks. Uute õigusaktide vastuvõtmine ja olemasolevate muutmine võib kaasa tuua vajaduse teha muudatusi Seltsi tegevuspraktikas või täiendada ja/või muuta varasid, millel omakorda võib olla oluline negatiivne mõju Seltsi majandustulemustele.

Kuigi Teenuslepingu kohaselt on Tallinna linnal kohustus korrigeerida Seltsi veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste hindu, et võtta arvesse seadusemuudatuste tagajärgi, ei saa olla kindel selles, et Tallinna linn seda kohustust täidab. Samuti puudub kindlus selles, kas Seltsil õnnestub kõik võimalikest õigusaktide muutumistest tulenevad kulud edukalt edasi kanda. Seetõttu ei saa olla kindel ka selles, et seadusemuudatus ei mõjuta oluliselt ja negatiivselt Seltsi äritegevust, finantsseisundit, likviidsust või majandustulemusi, olgu siis põhjuseks täiendava tulu hilisem kättesaamine (kuna kõrgemad hinnad kehtestatakse seadusemuudatusele järgneval aastal), väiksem täiendav tulu, mida Selts lootis kõrgemate hindade arvel saada, või muud asjaolud.

Selts usub, et täidab põhilises osas kõiki vastavate varade omamise ja käitamise osas kehtivatest õigusaktidest tulenevaid nõudeid. Siiski võib Selts olla tulevikus sunnitud kavandatud investeringuid vähendama, kui ta peab tulevikus kehtestatavate nõuete täitmiseks tegema selliseid kulutusi, mida teenuste hindade kaudu klientidele edasi kanda ei saa. See võib Seltsi majandustulemusi negatiivselt mõjutada ning viia Teenuslepingu lõpetamiseni Tallinna linna poolt.

Seltsi üle teostab kontrolli Järelevalve Sihtasutus ning järelevalvet Tallinna linn ja muud järelevalveasutused

Seltsi tegevust (sh veevõtmine, joogivee kvaliteet, vee puhastamine ning heitvee puhastamine ja ärajuhtimine) reguleerivad ning selle üle teostavad kontrolli ja järelevalvet Järelevalve Sihtasutus, Tallinna linn ja muud Eesti järelevalveasutused, näiteks Keskkonnaministeerium, Harjumaa Keskkonnateenistus, Keskkonnainspeksioon ja Tervisekaitseinspeksioon. Järelevalve Sihtasutuse põhiülesanneteks on jälgida Teenuslepingus sätestatud Teenuste Kvaliteedi Tasemete täitmist, teenuste hindu ja nende muutmist ning nõustada Tallinna linna Seltsi suhtes kohaldatavate leppetrahvide küsimuses, kui Selts ei täida oma Teenuslepingust tulenevaid kohustusi. Vastavalt Tallinna Linnavolikogu poolt 2005. aasta

mais vastu võetud otsusele laiendatakse Järelevalve Sihtasutuse kontrolli- ja analüüsitoiminguid kõigile Tallinna linna ja Seltsi vahel sõlmitud lepingute täitmisele.

Selts leiab, et ta kulutab piisavalt vahendeid nõuete täitmise tagamiseks, püüab vastavalt olukorrale reageerida Järelevalve Sihtasutuse nõudmistele ning võtab vajadusel tarvitusele korrigeerivaid meetmeid. Sellegipoolest võib järelevalveasutus (näiteks Tallinna linn) leida, et Selts pole õigusaktides kehtestatud nõudmisi täitnud või korrigeerivaid meetmeid nõuetekohaselt rakendanud. Teenuslepingus ja teatud muudes projektilepingutes sätestatud juhtudel võib Tallinna linn esitada Seltsi suhtes vastava lepingu rikkumisega seoses nõude. Vaata täiendavalt "Äritegevus — Peamised lepingud — Teenusleping". Peale selle võivad muud pädevad järelevalveasutused juhul, kui Selts oma kohustusi ei täida, kohaldada Seltsi suhtes sanktsioone või teha talle ettekirjutusi. Tallinna linna või muude pädevate järelevalveasutuste poolt Seltsi suhtes rakendatud meetmed võivad negatiivselt mõjutada Seltsi mainet ning avalikku arvamust Seltsi ja tema tegevuse kohta ning juhtida juhtkonna tähelepanu igapäevaselt tegevuselt kõrvale. Seetõttu võivad järelevalveasutuste Seltsi-vastased meetmed oluliselt ja negatiivselt mõjutada Seltsi äritegevust, finantsseisundit või majandustulemusi.

Seltsi äritegevuse edukus sõltub osaliselt ka professionaalsest ja koostöövalmis suhtlemisest Tallinna linna, Järelevalve Sihtasutuse, Keskkonnaministeeriumi, Harjumaa Keskkonnateenistuse, Keskkonnanispektsiooni, Tervisekaitseinspektsiooni ning teiste järelevalveasutustega. Kuigi Selts usub, et tal on erastamisest alates nimetatud järelevalveasutustega jätkuvalt professionaalsed ja koostööle suunatud suhted, ei või olla kindel, et suhted jätkuvad taolistena ka tulevikus. Kui suhted edaspidi halvenevad, kas Seltsist tulenevatel või muudel põhjustel, ning vastava järelevalveasutuse lähenemine Seltsi suhtes muutub, ei või olla kindel, et see ei mõjuta oluliselt ja negatiivselt Seltsi äritegevust, finantsseisundit või majandustulemusi.

Hetkel ei ole Eestis spetsiifilist riiklikku veemajanduse järelevalveasutust. Kui edaspidi peaks riiklik veemajanduse järelevalveasutus määratama, ei või olla kindel, et see ei mõjuta Seltsi tegevust negatiivselt.

Tallinna linn võib poliitilistel põhjustel soovida Teenuslepingu või muude projektilepingute tingimuste osas uuesti läbi rääkida

Tallinna linn andis Seltsile kuni 2015. aasta novembrini ainuõiguse osutada Teeninduspiirkonnas veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuseid. Kuigi Tallinna linn on kohustatud täitma Teenuslepingust ja muudest projektilepingutest tulenevaid kohustusi, võib linn poliitilistel põhjustel soovida Teenuslepingu või muude projektilepingute tingimuste osas uuesti läbi rääkida, et saavutada Tallinna linnale soodsamaid tingimusi. Lisaks võib Tallinna linn oma territooriumil uute õigusaktidega senist kohalikku õiguslikku režiimi muuta. Kui see peaks juhtuma ning Tallinna linn peaks nõudma Seltsilt Teenuslepingu või muude projektilepingute muutmise nõustumist (olgu siis seaduse või kohaliku omavalitsuse õigusakti muutmisest tulenevalt või muudel põhjustel), siis ei või olla kindel, et see ei mõjuta negatiivselt Seltsi äritegevust, finantsseisundit või majandustulemusi.

Tallinna linn võib soovida kehtestada Seltsi suhtes alates 2011. aastast rangemad Teenuste Kvaliteedi Tasemed

Teenuslepingus sätestatud Teenuste Kvaliteedi Tasemed kehtivad perioodil 2001.-2005. a (kaasa arvatud). Samuti sätestatakse Teenuslepingus, et perioodiks 2006.-2010. a (kaasa arvatud) pidi Tallinna linn määrama Teenuste Kvaliteedi Tasemed enne 2004. aasta lõppu, võttes aluseks teatud Teenuslepingus kirjeldatud tegurid. Võttes aluseks 2002. a Muutmislepingu (nagu defineeritud osas "Äritegevus — Ajalugu") sätteid ning Tallinna Linnavolikogu poolt 13. mail 2004. a vastu võetud Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2004-2015, laienevad Teenuslepingus aastateks 2001-2005 (kaasa arvatud) sätestatud ning 2002. a Muutmislepingu ja 2005. a Muutmislepinguga (nagu defineeritud osas "Äritegevus — Ajalugu") muudetud Teenuste Kvaliteedi Tasemed ka perioodile 2006.-2010. a (kaasa arvatud).

Seetõttu peaks Teenuslepingus sätestatud ainuõiguse kehtivuse perioodi viimaseks etapiks alates 2011. aastast Tallinna linn jälle pikendama seniste Teenuste Kvaliteedi Tasemete kehtivusaega või tuleks nende osas Tallinna linnaga uuesti läbi rääkida. Kuigi Selts leiab, et ta on nimetatud etapil rangemate Teenuste Kvaliteedi Tasemete kehtestamise eest teatud määral kaitstud, ei või olla kindel, et Tallinna linn ei ürita neid kehtestada. Juhul, kui Tallinna linn kehtestab rangemad Teenuste Kvaliteedi Tasemed, ei või olla kindel, et see ei mõjuta negatiivselt Seltsi äritegevust, finantsseisundit või majandustulemusi. Vaata täiendavalt “Äritegevus — Peamised lepingud — Teenusleping”.

Teenuslepingu lõpetamine selle olulise rikkumise tõttu võib oluliselt mõjutada Seltsi äritegevust ja/või põhjustada muutusi Seltsi omanikeringis

Selts on kohustatud oma veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise alases tegevuses täitma Teenuslepingu ja kõigi kehtivate õigusaktide nõudeid. Osa Seltsi poolt täitmisele kuuluvaid õigusaktide nõudeid on Teenuste Kvaliteedi Tasemetena üle korratud ka Teenuslepingus. Kuigi Selts on erastamisest alates täitnud või ületanud kõiki Teenuste Kvaliteedi Tasemeid (välja arvatud ühekordne plaaniväline vee- katkestus, mida on kirjeldatud osas “Äritegevus — Peamised lepingud — Teenusleping”), ei ole võimalik tagada, et ta ka tulevikus suudab alati neid täita. Kui Selts rikub mõnda kehtivate õigusaktide nõuet ja ei suuda seejärel Teenuslepingus sätestatud viisil rikkumist heastada, võib Tallinna linn muu hulgas kohaldada leppetrahve, kasutada “sekkumisõigust” või lepingu lõpetada. Lisaks eelnevale võib tekkida olukordi, kus Seltsil tuleb õigusaktide nõuete rikkumise tõttu maksta õigusaktidest tulenevaid trahve (kuigi sel juhul vähendatakse Teenuslepingu alusel vastava rikkumise eest tasumisele kuuluva leppetrahvi summat vastavalt). Kuna Teenuslepingu alusel teenuste osutamine moodustab olulise osa Seltsi tegevusest, võib Teenuslepingu lõpetamine Tallinna linna poolt oluliselt mõjutada Seltsi äritegevust. Vaata täiendavalt “Äritegevus — Peamised lepingud — Teenusleping”. Peale selle on Tallinna linnal Teenuslepingu lõpetamisega samadel asjaoludel Teenuslepingus ning Aktsionäride Lepingus (nagu defineeritud osas “Peamised ja Müüvad Aktsionärid — Aktsionäride Leping”) ja Optsioonilepingus (nagu defineeritud osas “Aktsiakapitali ja äriõigusliku juhtimise kirjeldus — Kolmandate isikute õigused Aktsiatele — Optsioonid”) sätestatud tingimustel õigus kasutada kõikide UUTBV-le kuuluvate Aktsiate suhtes ostuoptsiooni. Pärast Pakkumise läbiviimist ja eeldusel, et Ülejaotamise Optsiooni kasutatakse täies ulatuses, hakkaks Tallinna linnale kuuluma 34,7% ja UUTBV-le 35,3% Aktsiatest. Kui Tallinna linn peaks tulevikus soovima ülalkirjeldatud optsiooni kasutada, siis muutuks Seltsi omanikering märgatavalt ning Tallinna linn saaks oma kontrolli alla enam kui pooled Seltsi Aktsiatega määratud häältest. Sellises olukorras oleks Tallinna linn väärtpaberituruse seaduse ja selle rakendusaktide alusel kohustatud tegema kõigi ülejäänud Aktsiate osas ülevõtmispakkumise. Ei või olla kindel, et Tallinna linna poolt Seltsi üle valitseva mõju omandamine ei ole ülejäänud aktsionäride huvidega vastuolus. Teenuslepingu kohta vaata täiendavalt “Äritegevus — Peamised lepingud — Teenusleping” ning Aktsionäride Leping ja Optsioonilepingu kohta “Peamised ja Müüvad Aktsionärid — Aktsionäride Leping” ja “Aktsiakapitali ja äriõigusliku juhtimise kirjeldus”.

Seltsi äritegevus sõltub Teenuslepingust ning ei saa olla kindel, et seda 2015. aastal lepingu lõppedes uuendatakse

Seltsile on antud alates 2000. aasta novembrist 15 aastaks ainuõigus osutada Teeninduspiirkonnas veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuseid ning tegeleda teatud muude sellega seotud tegevustega. Teenusleping sätestab, et ainuõiguse perioodi lõppedes 2015. aasta novembris võib Tallinna linn lepingut pikendada. Hetkel kehtiva regulatsiooni kohaselt peab Tallinna linn ainuõiguse perioodi lõppedes viima läbi avaliku konkursi ning seetõttu ei saa olla kindel, et lepingu lõppedes sõlmitakse uus leping Seltsiga. Samas on käesoleval hetkel menetluses vee-ettevõtja määramist puudutav seaduseelnõu, mille kohta vaata täiendavalt “Eesti veemajandus ja selle reguleerimine — Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse muutmise seaduse eelnõu”.

Kui eelmise lepingu lõppedes Seltsiga uut lepingut ei sõlmita, mõjutab see Seltsi äritegevust oluliselt. Lisaks võidakse Seltsilt vastavate konkurentsireeglite alusel nõuda, et Selts annaks konkursi võitnud

pakkujale võimaluse omandada ja/või rentida praegu Seltsile kuuluvad varad, mida Selts veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste osutamiseks kasutab. Ei või olla kindel, et Seltsil õnnestub korraldada oma varade müük ja/või rentimine Seltsile soodsatel tingimustel või et seda üldse teha õnnestub. Teenuslepingu kirjelduse ja Teenuslepingu lõppemisel uue lepingu sõlmimisega seonduvate asjaolude osas vaata täiendavalt “Äritegevus — Peamised lepingud — Teenusleping”.

Tallinna linn ei pruugi Teenuslepingust tulenevat hindade tõusu kehtestada või ta ei pruugi seda teha õigeaegselt

Seltsi finantsseisund ning majandustulemused sõltuvad väga suurel määral sellest, kas Selts saab oma veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste eest määrata ja klientidelt nõuda piisavalt kõrgeid hindu vastavalt Tallinna linnaga saavutatud kokkulepetele, mis sisalduvad vastavates projektilepingutes. Teenusleping sätestab ainuõiguse tähtajal hindade korrigeerimiseks valemi ja vastava korra. Selts saab taotleda hindade korrigeerimist tulenevalt Tallinna linna ja Seltsi vahel lepinguliselt kokku lepitud koefitsiendist, Eesti tarbijahinna indeksi muutusest ja Seltsile lisakulutusi põhjustavatest teatud erakorralistest sündmustest (näiteks seadusemuudatus, vääramatu jõu ilming). Hindade korrigeerimist võib taotleda ka siis, kui ükskõik kumma poole ettepanekul muudetakse Teenuslepingut selliselt, et Teenuslepingu reguleerimisala või selle alusel Seltsi poolt osutatavate teenuste maht muutub.

Siiski ei või olla kindel selles, kas Seltsil õnnestub kõik võimalikest tulevastest sündmustest tulenevad lisakulud edukalt edasi kanda. Näiteks on võimalik, et Tallinna linn otsustab, et seadusemuudatusest tulenevate lisakohustuste täitmise tõenäolised kulud on väiksemad kui Seltsi tegelikud kulud nende täitmisel. Sellisel juhul ei pruugi Tallinna linna poolt kinnitatud hindade tõus olla piisav, et nende kaudu saadava täiendava tulu arvelt katta täielikult Seltsi tegelikud lisandunud kulud. Lisaks võib Seltsile negatiivselt mõjuda täiendava tulu hilisem kättesaamine (kuna kõrgemad hinnad kehtestatakse seadusemuudatusele järgneval aastal) või väiksem täiendav tulu, mida Selts lootis kõrgemate hindade arvel saada.

Kuigi veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste hindade korrigeerimine on Teenuslepingus reguleeritud, nõuab Eesti seadusandlus, et mis tahes muudatused teenuste hindades peab kinnitama Tallinna linn. Tallinna linna otsuseid võib küll vaidlustada, kuid sellegipoolest ei või Teenuslepingus sätestatud korrast hoolimata olla kindel, et mis tahes Seltsi poolt taotletav hindade tõus selliselt ka kinnitatakse. Lisaks eeltoodule võib Tallinna linn olla hinnatõusu kinnitamisel seotud välisest poliitilisest survest tulenevate kaalutlustega.

Hindadega seonduva kohta vaata täiendavalt “Äritegevus — Hinnad”. Arvatavasti peab Selts kinnitama või taotletust väiksemas ulatuses kinnitatud hinnatõusudest tulenevad kulud ise kandma, mis võib omakorda oluliselt ja negatiivselt mõjutada Seltsi äritegevust, finantsseisundit ja majandustulemusi.

Seltsil ei pruugi õnnestuda vee erikasutuslubade uuendamine, mille alusel toimub veevõtmine ja/või heitvee keskkonda juhtimine, samuti võivad lubade uuendamisel kehtestatud tingimused olla rangemad ning põhjustada Seltsi kulude suurenemist ja vajadust teha põhivarasse suuremaid investeeringuid

Seltsil on õigus oma pinnaveeallikatest ja põhjaveepuurkaevudest Tallinna linnas ja selle ümbruses vett võtta ning juhtida heitvett keskkonda Keskkonnaministeeriumi (Harjumaa Keskkonnateenistuse) poolt väljastatud vee erikasutuslubade alusel, mille kehtivusaeg on vaid kuni viis aastat. Seltsi praeguse peamise vee erikasutusloa tähtaeg lõpeb 31. märtsil 2008. a. Samas andis Tallinna linn Seltsile ainuõiguse osutada Teeninduspiirkonnas veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuseid kuni 2015. aasta novembrini. Seetõttu peab Selts uuendama oma vee erikasutuslubasid iga viie aasta järel ning samuti uuendama vastavalt vajadusele ka muid lubasid (nagu jäätmeluba ja välisõhu saasteluba).

Juriidiliselt tähendaks lubade uuendamata jätmine seda, et Selts ei tohiks olemasolevate lubade tähtsaja lõppemisest alates enam tegutseda. Kuigi Teenusleping kohustab Tallinna linna tegema mõistlikke jõupingutusi selleks, et tagada Seltsile Teenuslepingus sätestatud teenuste osutamiseks vajalike lubade hankimine, ning Seltsi arvates ei ole vastaval asutusel põhjust loa uuendamisest keelduda, kui Selts on eelnevalt loaga kehtestatud tingimusi täitnud, ei või olla kindel, et Seltsil õnnestub kõiki lubasid edaspidi uuendada. Ka võidakse väljastatud load kehtetuks tunnistada või nende tingimusi muuta juhul, kui Selts oluliselt või korduvalt rikub nende lubade ja/või kehtivate õigusaktide nõudeid. Seltsi tegevuseks vajalike lubade andmise ja uuendamise osas vaata täiendavalt "Eesti veemajandus ja selle reguleerimine".

Juhul, kui vastav asutus kehtestab uuendatud loas Seltsi suhtes rangemad tingimused, mida Seltsil ei õnnestu läbirääkimistega leevendada, võib see kaasa tuua Seltsi kulude suurenemise ja vajaduse ulatuslikumate investeeringute järele (kuigi Selts on Teenuslepingu seadusemuudatust käsitlevate sätete kaudu selle eest teatud ulatuses kaitstud), mis omakorda võib negatiivselt mõjutada Seltsi äritegevust, finantsseisundit ja majandustulemusi.

Seltsiga seotud riskid

Seltsi tegevuse keskkonnavalased tagajärjed võivad avaldada Seltsi finantsseisundile negatiivset mõju

Seltsi veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise alase tegevusega kaasnevad teatavad keskkonnariskid. Seltsi tegevusest tulenev mis tahes keskkonnavalane vastutus võib tuua kaasa Teenuslepingus sätestatud Teenuste Kvaliteedi Tasemete ja/või õigusaktides kehtestatud kohustuste rikkumise ning see võib mõjutada negatiivselt Seltsi äritegevust, finantsseisundit ning majandustulemusi.

Selts varustab puhastatud joogiveega suurt osa Tallinna ja seda ümbritsevate alade elanikest. Veevarud võivad saastuda või reostuda nii looduses esinevate kui ka inimtegevusest või muudest allikatest pärinevate ainetega. Juhul, kui Seltsi veevarud saastuksid või reostuksid ja Seltsil ei õnnestuks neid saastamata allikast saadud veega asendada või saastatud vee allikat nõuetekohaselt ja ülemääraste kuludeta puhastada, võib Selts rikkuda Teenuste Kvaliteedi Tasemeid ja/või õigusaktides kehtestatud kohustusi. Juhul, kui klientidele tarnitud joogivesi on oluliselt saastunud, võib Selts kanda vastutust ka selle eest, et inimesed puutusid joogivee kaudu kokku ohtlike ainetega, ning muud vastutust keskkonna kahjustamise eest.

Peale selle osutab Selts heitvee ärajuhtimise teenuseid suurele osale Tallinna ja selle ümbruse elanikest. Heitvesi puhastatakse ja juhitakse Läänemerre. Juhul, kui Seltsi heitveepuhastusseadmed ei tööta või need ei tööta nõuetekohaselt, võidakse merre juhtida saasteaineid sisaldavat heitvett, millega võib kaasned a vastutus keskkonna kahjustamise eest. Saasteaineid sisaldava heitvee keskkonda juhtimisel võidakse rikkuda ka Teenuslepingus sätestatud Teenuste Kvaliteedi Tasemeid ja/või õigusaktide nõudeid, mille eest Seltsi võidakse vastutusele võtta.

Kuigi Seltsile on tema tegevusest tuleneva võimaliku keskkonnavalase vastutuse osas väljastatud kindlustuspoliisid, ei ole siiski võimalik tagada, et nendega on kaetud kogu keskkonnavalane vastutus või et ka edaspidi on võimalik taolist kindlustuskatet saada. Vaatamata sellele, et Selts on võtnud tarvitusele meetmeid oma tegevusest tuleneva võimaliku keskkonnakahju mõjude vähendamiseks, on Seltsi vastutuskindlustus rahaliselt piiratud. Seetõttu ei või kindel olla, et kindlustus katab kogu keskkonnavalase vastutuse, mis taoliste juhtumitega kaasneb, ja sellest tulenevalt ei või kindel olla ka selles, et see ei avalda negatiivset mõju Seltsi äritegevusele, finantsseisundile ja/või majandustulemustele. Peale selle võib juhtuda, et nimetatud sündmustega kaasneva järkjärgulise saastamise osas ei ole majanduslikust seisukohast aktsepteeritava hinnaga kindlustuskatte saamine võimalik.

Seltsi tegevust võivad mõjutada äärmuslikud ilmastikuolud, looduskatastroofid ja muud taolised takistavad sündmused

Seltsi veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise rajatise võivad hävitada, kahjustada või muul moel rikkuda äärmuslikud ilmastikuolud, looduskatastroofid ja muud taolised Seltsi tegevust takistavad sündmused, mille hulka võivad kuuluda:

- looduskatastroofid, sh maavärinad, üleujutused, pikaajaline põud, rängad tormid;
- pikaajaline kliimamuutus;
- inimlikud eksimused ja muud õnnetused Seltsi veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise rajatiste, sh veepuhastusrajatiste ning veevärgi ja kanalisatsiooni käitamisel;
- lekked ja muud veekaod;
- kanalisatsioonitorude lõhkemine;
- seadmete (sh arvuti riist- ja tarkvara, näiteks Seltsi arvelduste süsteemi jaoks kasutatav riist- ja tarkvara) rikked;
- elektrikatkestus; ja
- terrorismiaktid.

Eriti ohustavad Seltsi tegevust erakordselt suurest sademetehulgast põhjustatud üleujutused, mis viimati esinesid 2004. aasta suvel ja 2005. aasta jaanuaris, kui Tallinnas ja selle ümbruses registreeriti kõigi aegade suurim sademetehulk. 2005. aasta jaanuaris lisandus sellele veel aastaajale mittevastav temperatuuritõus, mille tõttu lumi kiiresti sulas ning olukord muutus veelgi keerulisemaks. Kuigi Seltsil õnnestus neil juhtudel oma kriisireguleerimise plaan edukalt rakendada, ei ole võimalik täpselt hinnata, millist mõju võivad erakorralised ilmastikutingimused, looduskatastroofid ja muud taolised Seltsi tegevust takistavad sündmused Seltsile ja selle tegevusele edaspidi avaldada. Samuti ei ole võimalik ennustada, kas Seltsil õnnestub taolises olukorras sündmuste tagajärgede likvideerimiseks õigeaegselt ja edukalt kriisireguleerimise plaane rakendada. Kuigi Selts ei vastuta selliste üleujutuste tagajärgede eest, mis on põhjustatud ainult sademetevee kanalisatsiooni planeeritud vastuvõtuvõimet ületavast sademetehulgast, vastutab Selts sademetevee kanalisatsiooni käitamise ja hoolduse eest ning oleks seetõttu vastutav nimetatud kohustuste rikkumisest tuleneva üleujutuse eest.

Kestva kliimamuutuse puhul võib Seltsi ohustada ka pikaajaline põuaperiood.

Nimetatud sündmuste tagajärjeks võivad olla kehavigastused, inimkaotused, saastus või keskkonnanakahju, Seltsi tegevuseks vajalike varade oluline kahjustumine või hävimine või hüvitamis- ja heastamisnõuded ning see võib oluliselt ja negatiivselt mõjutada Seltsi äritegevust, finantsseisundit ja majandustulemusi. Kuigi Selts on kindlustatud mõne, kuid mitte kõigi ülalmainitud juhtumite vastu, ning on võtnud ka ise võimaluse korral tarvitusele meetmeid taoliste sündmuste mõju leevendamiseks, on Seltsi kindlustuspoliisides sätestatud rahalised piirid ja omavastutus ning seetõttu ei ole võimalik tagada, et Seltsi kindlustus on piisav, katmaks võimalikku otsest või kaudset kahju või vastutust, mida Selts võib kanda. Lisaks ei või olla kindel selles, et kõigi taoliste riskide jaoks on edaspidi üldse võimalik majanduslikust seisukohast aktsepteeritava hinnaga kindlustuskatet saada.

Selts saab kasu United Utilities International Limited'ilt ja teistelt United Utilities kontserni kuuluvatelt äriühingutelt saadavast oskusteabest ja veemajandustehnoloogiast

Seoses oma tegevusega on Selts sõlminud United Utilities International Limited'iga Tehniliste Teenuste Lepingu (nagu defineeritud osas "Peamised ja Müüvad Aktsionärid — Tehingud seotud osapooltega — Tehniliste Teenuste Leping"). United Utilities International Limited osutab Seltsile tehnilisi teenuseid, näiteks edastab United Utilities kontserni oskusteavet ja muud veemajandustehnoloogiat,

ning võimaldab Seltsil kasutada ka teatud juhtivtöötajaid, näiteks käesoleval hetkel on Selts nimetatud koostöö raames saanud tegevjuhi, teenindus- ja tootmisjuhi ning finantsjuhi.

Selts saab United Utilities International Limited'i ja teiste United Utilities kontserni äriühingute poolt Tehniliste Teenuste Lepingu alusel Seltsile osutatavast tehnilisest toetusest olulist kasu. Kuigi Selts usub, et United Utilities International Limited kavatseb jätkata Tehniliste Teenuste Lepingu alusel teenuste osutamist vähemalt nii kaua, kuni United Utilities kontsernil on Seltsis oluline osalus, ei või olla kindel, et juhul, kui Tehniliste Teenuste Leping United Utilities International Limited'i poolt lõpetatakse, ei mõjuta see oluliselt ja negatiivselt Seltsi äritegevust, finantsseisundit ja majandustulemusi. Vaata täiendavalt "Peamised ja Müüvad Aktsionärid — Tehingud seotud osapooltega — Tehniliste Teenuste Leping".

Seltsi äritegevust, finantsseisundit ja majandustulemusi võib negatiivselt mõjutada Tallinna linna soov võrgulaienduskava rakendamist kiirendada

Teenuslepingu esialgse sõnastuse kohaselt pidi võrgulaienduskava lõpule viidama 2005. aasta lõpuks. Kava lõpetamise tähtaega on Tallinna linna eelarvepiirangute tõttu pikendatud 2010. aasta lõpuni ning sellekohane kokkulepe sisaldub 2002. a Muutmislepingus ja 2005. a Muutmislepingus. Kuigi Tallinna linn on lepinguliselt nimetatud sätetega seotud, võib linn poliitilistel põhjustel otsida võimalusi võrgulaienduskava lõpuleviimise ajakava osas uuesti läbi rääkida. Kui see peaks juhtuma ja Seltsil tekiks kohustus viia võrgulaienduskava lõpule enne 2010. aastat, siis ei või olla kindel, et see ei mõjuta negatiivselt Seltsi finantsseisundit, eriti muuks tegevuseks ülejääva käibekapitali suurust.

Seltsil tuleb võib-olla teostada esialgu kavandatud oluliselt suurem kapitaalehitustööde programm, mis võib olla kulukas

Veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste osutamisel sõltub Selts Tallinna linna ja seda ümbritsevate piirkondade all asuvast torude võrgustikust, samuti Ülemiste veepuhastusjaamast ja Paljassaare heitveepuhastusjaamast ning veehaardest. Vastavalt Teenuslepingule peab Selts teostama kapitaalehitustööde programmi, mis hõlmab puhastusjaamu ning vee- ja kanalisatsioonivõrku. Nimetatud programmis on muu hulgas ette nähtud torude perioodiline väljavahetamine ja teatud konkreetsete seadmete uuendamine. Torude või Seltsi muude seadmete plaanitud kiirema amortiseerumise või muu erakorralise sündmuse tõttu võib osutada vajalikuks teostada kapitaalehitustööde programm oluliselt suuremas mahus. Selleks peaks Selts tegema tõenäoliselt suuremaid kulutusi, mis võib omakorda oluliselt ja negatiivselt mõjutada Seltsi äritegevust, finantsseisundit ja majandustulemusi.

Selts sõltub erinevatest põhjaveeallikatest, ühest pinnaveeallikast, ühest veepuhastusjaamast, kus on kaks paralleelset lähestikku asuvat puhastuskorpus, ja ühest heitveepuhastusjaamast. Sellisest sõltuvusest põhjustatud töökatkestus võib oluliselt ja negatiivselt mõjutada Seltsi tegevust

Seltsi tegevus on üles ehitatud Ülemiste järvele kui oma peamisele pinnaveeallikale ja Ülemiste veepuhastusjaamale kui oma ainsale pinnavee puhastamise rajatisele. Ülemiste järve pinnavee oluline saastumine või olukord, kus Ülemiste veepuhastusjaama kumbki korpus ei tööta, tähendaks seda, et Seltsil oleks raskusi suunata veevärki tavalises koguses puhastatud vett. Sellisel juhul saaks Selts kasutada Teeninduspiirkonnas või selle ümber paiknevaid põhjaveepuurkaeve ning muid veeallikaid (nt Ülemiste järve lähedal asuv Raku järv), kuid sellist alternatiivset veevarustust saaks kasutada vaid osa Seltsi klientidest.

Ülemiste järv ja Ülemiste veepuhastusjaam asuvad Tallinna Lennujaama vahetus läheduses. Lennujaamas hoitakse ohtlikke aineid, näiteks lennukikütust, määrdeõli ja jäätumisevastaseid vedelikke. Peale selle tõusevad lennukid õhku ja maanduvad vahetevahel otse üle järve. Seega ei või olla kindel, et Ülemiste järve vesi ei või otseselt reostuda näiteks juhul, kui Ülemiste järve maandub lennuk või sinna lastakse lennukikütust. Ülemiste veepuhastusjaama tegevus oleks halvatud ka siis, kui lennuk peaks

kukkuma veepuhastusjaama peale. Selts usub, et taolised sündmused kuuluvad Teenuslepingus sätestatud väärmatu jõu ilmingute hulka, mis lubab Seltsil taolise sündmusega seotud suurenenud kulud hindade tõstmise kaudu tagasi saada. Peale selle on Selts kindlustatud mõnede taoliste riskide vastu. Siiski ei või kindel olla, et selliste sündmuste toimumisel oleks Seltsil tegelikult võimalik kõik kulud hinnatõusu või kindlustuse kaudu kätte saada.

Paljassaare heitveepuhastusjaam on samuti Seltsi ainus heitveepuhastusrajatis. Kui Paljassaare heitveepuhastusjaam mingil põhjusel mis tahes ulatuses töötada ei saa, jätkaks Selts küll klientide reovee ärajuhtimist, kuid peaks seni, kuni heitveepuhastusjaam jälle töökorras on, juhtima Läänemerre osaliselt puhastatud või puhastamata reovett.

Eeltoodu kahjustaks Seltsi mainet, Selts peaks kandma olulisi kulutusi seoses klientide varustamisega alternatiivsetest joogiveeallikatest ja/või keskkonnaalast vastutust selle eest, et juhtis kõrge reostustasemega heitvett Läänemerre. Olenevalt sündmuse põhjustanud asjaoludest võib Tallinna linn võtta Seltsi suhtes tarvitusele Teenuslepinguga võetud kohustuste rikkumisest tulenevaid meetmeid. Olenevalt rikkumise olemusest võivad ka teised pädevad järelevalveasutused Seltsi suhtes sanktsioone rakendada. Seetõttu ei või olla kindel, et ülal kirjeldatud sündmuste toimumine või tegevuse katkestamine ei tooks endaga kaasa olulist ja negatiivset mõju Seltsi äritegevusele, finantsseisundile ja/või majandustulemustele.

Kui Paljassaare heitveepuhastusjaam ei saavuta puhastatud heitvee lämmastikuisalduse vähenemist nõutud tasemeni, võib Seltsil tekkida kohustus tasuda täiendavalt saastetasu

Selts on vabastatud riigile saastetasu maksmisest Paljassaare heitveepuhastusjaamast Läänemerre juhitava lämmastikukoguse eest tingimuse, et Selts investeerib jaama uuendamisse, et edaspidi lämmastikutasemeid vähendada. Seltsi kokkuleppes riiki esindava Keskkonnaministeeriumiga sisaldub ka säte, mille kohaselt peab Selts tagantjärele ära maksuma kogu maksmata saastetasu, kui 2006. aasta juunis lõppeva 12-kuulise perioodi jooksul Läänemerre juhitud lämmastiku kontsentratsioon ületab varem kindlaksmääratud taset.

Kuigi jaama uuenduste projekterijate sõnul jääb tulevikus lämmastiku kontsentratsioon puhastatud heitvees allapoole lubatud taset, ei saa Selts garanteerida, et 2006. aasta juunis lõppeval 12-kuulisel perioodil Läänemerre juhitud lämmastiku kontsentratsioon siiski lubatud taset ei ületa. Kui lämmastikukogus ületab varem kindlaksmääratud taset, tuleb Seltsil eelnevalt tasumata saastetasu tagantjärele ära maksta. See summa on umbes 13 miljonit krooni (selleks loodud reservi kantud summa oli 31. märtsi 2005. a seisuga 8,3 miljonit krooni). Lisaks peaks Selts pärast nimetatud perioodi hakka-ma lämmastikuheitmetelt maksuma kõrgendatud saastetasu. Samuti tuleb Seltsil juhul, kui ta ei suuda heitvees lubatud lämmastikuheitmete taset saavutada, teha vastava taseme saavutamiseks heitveepuhastusjaama täiendavaid investeeringuid. Ei või olla kindel, et nõuete täitmiseks vajalike täiendavate investeeringute suurus ei ole märkimisväärne. Täpsemalt kirjeldatakse lämmastikuärastuse projekti ja saastetasusid osas "Äritegevus — Heitvee ärajuhtimise teenused — Reostus ja kvaliteedikontroll".

Seltsil võib puududa omandiõigus pärast 1. aprilli 1999. a ehitatud võrgustiku suhtes

Seaduse kohaselt tohib pärast 1. aprilli 1999. a kohalikule omavalitsusele või riigile kuuluvale maale või kinnistamata maale tehno-rajatise ehitada vaid maaomanikuga sõlmitud lihtkirjaliku või notariaalse kokkuleppe alusel ning võõrale kinnisasjale vaid realservituudi või isikliku kasutusõiguse alusel. Ilma sellise kokkuleppe või servituudita lähevad need varad maaomaniku omandisse.

Oluline osa Seltsi võrgustikust, mis on ehitatud pärast 1. aprilli 1999. a, asub kohaliku omavalitsuse või riigi omandis oleva maal. Selts ei ole riigist või kohaliku omavalitsusest maaomanikuga ehitamiseks konkreetseid kokkuleppeid sõlminud ning samuti ei ole Seltsi kasuks seatud realservituute ega isiklikku kasutusõigust suure osa pärast 1. aprilli 1999. a eraomanike kinnistutele ehitatud võrgustiku ehitamiseks.

Selts leiab, et ülalmainitud osa tema võrgustikust on väike (võttes arvesse asjaolu, et suurem osa Seltsi võrgustikust on ehitatud enne 1. aprilli 1999. a). Peale selle on Seltsil hetkel Tallinna linnaga pooleli seni veel vormistamata kirjalike kokkulepete sõlmimine munitsipaalmaale ehitatud võrgustiku osas. Sellele vaatamata ei saa olla täiesti kindel, et teatud osa Seltsi poolt pärast 1. aprilli 1999. a ehitatud võrgustikust ei loeta õigusliku aluseta püstitatud ehitisteks. Seaduse kohaselt läheksid sellisel juhul need võrgustiku osad maaomaniku omandisse. Vaata täiendavalt “Äritegevus — Vara ja seadmed — Alates 1999. aasta aprillist rajatud võrgustiku omandiõigus”.

Riigikohtu otsus, mis nõuab kolmandate isikute maal asuva Seltsi võrgustiku osas servituutide seadmist, võib kaasa tuua selle, et Seltsil tuleb vastavatele isikutele märkimisväärseid summasid maksta

Vastavalt Riigikohtu 2004. aasta aprilli otsusele peavad infrastruktuuriettevõtjad maksma maaomanikele tasu, kui tehnorajatis paikneb võõral kinnisasjal või läbib võõrast kinnisasja. Tasu suuruse arvestamise alused määrab Vabariigi Valitsus eeldatavasti 2005. aasta jooksul.

Seltsil ei ole võimalik ennustada, kui suur oleks maaomanikele makstava tasu suurus. Arvestades, et suur osa Tallinnast ja ümbritsevatest piirkondadest on kaetud Seltsi vee- ja kanalisatsioonivõrguga, puudub igasugune kindlus, et maaomanikele makstav tasu tehnorajatiste talumise eest ei ole olulise suurusega. Pealegi eeldab Selts, et vastav tasu kehtestatakse tagasiulatuvalt alates 1. novembrist 2004. a. Selts leiab, et tehnorajatiste talumise eest tasu kehtestamist võib lugeda Teenuslepingus sätestatud seadusemuudatuseks ja seega võib Selts tehnorajatiste talumise tasust tingitud täiendavad kulud hindade edasise tõstmise kaudu sisse nõuda. Siiski puudub garantii selles osas, et Tallinna linn kinnitab vastava hinnatõusu, kandmaks tehnorajatiste talumise tasuga seonduvad kulud edasi klientidele.

Seltsil võib olla raskusi oma praeguse tegevuspiirkonna sees ja ümbruses planeeritava kasvu saavutamisega

Kuigi Seltsil on vastavalt Teenuslepingule oma praeguses tegevuspiirkonnas Tallinna linnas tegutsemiseks ainuõigus, sõltub laienemine Tallinna ümbritsevatele aladele koostööst sealsete kohalike omavalitsustega. Seltsi pikaajaline strateegia näeb ette veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise alase tegevuse laiendamist praegusest tegevuspiirkonnast väljapoole, tagamaks Ülemiste veepuhastusjaama ja Paljassaare heitveepuhastusjaama võimsuste paremat rakendamist. Seltsi laienemine uutesse piirkondadesse sõltub uute halduslepingute ja/või hulгимүүгилепингute sõlmimisest nimetatud piirkondadega.

Seltsi praeguse tegevuspiirkonna sees ja ümbruses planeeritav kasv ei pruugi üles kaaluda mõju, mida avaldab Teeninduspiirkonnas veetarbimise vähenemine elaniku kohta ja sealse elanikkonna vähenemine

Veetarbimine elaniku kohta on pidevalt vähenenud. Kodutarbijate veekasutus on kahanenud järgmiselt: 2001. aastal oli see umbes 108 liitrit inimese kohta päevas ja 2004. aastal 101 liitrit inimese kohta päevas. Seltsi poolt kodutarbijatele tarnitud veekogused ja ärajuhitud heitveekogused peegeldavad asjaolu, et osa Teeninduspiirkonna klientidest lahkub sealt nädalavahetusteks ja pikemaks ajaks puhkuste perioodil, eriti suvekuudel. Peale selle võib mahtude langust põhjustada era- ja äriklientide lahkumine Teeninduspiirkonnast väljaspool Tallinna asuvatesse piirkondadesse. Vaata täiendavalt “Äritegevus — Kliendid”.

Selts kavandab kasutada Ülemiste veepuhastusjaama ja Paljassaare heitveepuhastusjaama üleliigset võimsust selleks, et toetada oma veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste laiendamist. Kui aga Seltsi tegevuse laiendamine uutesse piirkondadesse ei too kaasa täiendavaid tulusid, olgu siis piirkondade väiksuse tõttu või mõnel muul põhjusel, või kui Seltsil ei õnnestu üldse uutesse piirkondadesse laieneda, siis ei ole Seltsil võimalik enesele seatud kasvu eesmärki täita.

Seltsil ei ole võimalik garanteerida, et ta ei ole Paljassaare heitveepuhastusjaama alusel maal asunud jäätmete ladustamispaigaga seonduva saastamise eest potentsiaalselt vastutatav

Paljassaare heitveepuhastusjaama alust maad kasutati varasematel aegadel jäätmete ladustuspaijana (1960. ja 1970. aastatel). Hiljem ehitati sellele maale Paljassaare heitveepuhastusjaam koos mitmete muude hoonetega. Enne seda, kui Selts Paljassaare heitveepuhastusjaama aluse maa erastamisprotsessi käigus omandas, tellis Selts kaks sõltumatut uuringut, mis annavad Seltsile alust arvata, et pinnase jääkreostus ei kujuta endast heitveepuhastusjaama ümbritsevale alale kõrgendatud keskkonnariski ega kiirguriski, kuigi teatavad reostusetasemed on ületatud.

Vaatamata Seltsi poolt tellitud uuringute tulemustele pole Seltsil võimalik ette näha, kas Paljassaare heitveepuhastusjaama reostuse tase on oluline, kas Seltsilt kui maa omanikult nõutakse reostuse likvideerimist, kas Seltsile langeb seoses reostatud maa omamisega muu keskkonnaalane vastutus ja/või kas Seltsilt võidakse tulevikus nõuda keskkonnaalasest vastutusest tuleneva kahjutasu maksmist. Kui tulevikus otsustatakse, et Selts vastutab heitveepuhastusjaama aluse maa reostuse eest ja Seltsilt nõutakse reostuse tagajärgede likvideerimist, ei saa olla kindel, et reostuse tagajärgede likvideerimise kulud ja/või tasumisele kuuluva hüvitise summa ei ole olulise suurusega. Kuigi Selts usub, et Eesti seadusandluse alusel on Seltsil võimalik leida argumente mis tahes vastutuse välistamiseks ja/või esitada nõue selle isiku vastu, kes enne maa Seltsile üleandmist jäätmete ladustamispaika omas või haldas, ei ole siiski kindel, et Seltsil õnnestub nimetatud argumente edukalt kaitsta ja/või nimetatud isikult kohtu kaudu mingeid kulusid tagasi saada või vastutust nimetatud isikule üle kanda, vaatamata sellele, et Selts on oma võimaliku vastutuse vähendamiseks parajasti lõpule viimas Paljassaare üleliigse maa müügitehingut. Vaata täiendavalt "Äritegevus — Heitvee ärajuhtimise teenused — Reostus ja kvaliteedikontroll".

Elektrikatkestused ja elektrihinna ulatuslik tõus võivad Seltsi äritegevust negatiivselt mõjutada

Selts vajab oma tegevuseks küllaltki suurel hulgal elektrienergiat. See muudab Seltsi üheks Tallinna suuremaks elektritarbijaks. Kuigi Seltsil on teatud tegevuskohtade jaoks elektrikatkestuse korral tegevuse tagamiseks varugeneraatorid, ei või olla kindel, et pikem elektrikatkestus ei mõjuta oluliselt ja negatiivselt Seltsi võimet tegevust jätkata. Lisaks moodustas 2004. aastal elektrikulu 13,4% Seltsi kulureast "müüdnud toodete ja teenuste kulu – põhitegevus". Elektrienergia hindade tõus suurendab ka Seltsi tegevuskulusid ja kuigi Selts usub, et ta suudab ilma suuremate probleemideta üle elada suhteliselt olulise suurusega elektrienergia hinnatõusu, ei või olla kindel, et väga oluline elektrienergia hinnatõus ei mõjuta märkimisväärselt Seltsi äritegevust, finantsseisundit ja majandustulemusi. Kuigi elektrienergia hinnatõusuga seonduvaid kulusid ei saa otse Seltsi teenuste hinda üle kanda, võetakse neid arvesse iga-aastase tarbijahinnaindeksi arvutamisel. Siiski ei või kindel olla, kas hindade korrigeerimine tarbijahinnaindeksi alusel kaitseb tulevikus Seltsi täielikult elektrihinna tõusu mõju eest. Vaata täiendavalt "Äritegevus — Elektritarbimine".

Selts tugineb oma tegevuses praegu ja tõenäoliselt ka edaspidi olulisel määral juhtkonna võtmeisikute tööle ning neist igaihe lahkumisel võivad majandustulemused kannatada

Äritegevuse arendamiseks, toetamiseks ning korraldamiseks on Seltsil vaja palgata ning tööl hoida suurte oskuste ja vajalike kogemustega töötajaid. Suutmatus leida või hoida võtmetähtsusega töötajaid, nende ootamatu lahkumine, Seltsi võimetus planeerida järelkasvu või investeerida oluliste oskuste arendamisse võib Seltsi äriplaani elluviimist takistada. Juhul, kui oskustele lisaks ei ole välja töötatud teadmiste ja oskuste teistele töötajatele edasi andmise süsteemi, riskib Selts võtmetöötajate lahkumisel ka nende poolt kogutud teadmiste kaotamisega.

Eriti on puudus Eestis elavatest sobivate oskustega töolistest. Kui Seltsil ei õnnestu palgata oma veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise alase tegevuse jaoks piisaval hulgal oskustöölisi Eestist, võib osutada vajalikuks need muudest riikidest palgata. Ei või olla kindel, et muudest riikidest palgatud tööjõu kulud ei ole olulise suurusega.

Peale selle ei ole Selts hankinud ühelegi oma tippjuhtidest elukindlustust. Seltsi tippjuhtkonna liikme kaotus või võimetus palgata ja hoida kogenud juhte võib oluliselt ja negatiivselt mõjutada Seltsi äritegevust, finantsseisundit ja majandustulemusi.

Seltsi ja seda kontrollivate aktsionäride vahel võib ette tulla huvide konflikte

Tallinna linna ja UUTBV huvid ei pruugi omavahel kokku langeda. Samuti ei pruugi nende huvid kokku langeda Seltsi enese huvidega. Kuigi Seltsi arvates on tema suhted aktsionäridega ning aktsionäridevahelised suhted head, ei või olla kindel, et suhete võimalik halvenemine tulevikus ei mõjuta oluliselt ja negatiivselt Seltsi äritegevust, finantsseisundit ja majandustulemusi.

Kuigi alates erastamisest on Selts teinud edukalt koostööd kõigi nelja olulisema erakonnaga (Ühendus Vabariigi Eest – Res Publica, Eesti Reformierakond, Eesti Keskerakond ja Rahvaliid), kelle esindajad kuuluvad tõenäoliselt ka tulevikus Tallinna Linnavalitsusse ja Linnavolikogusse, ei või olla kindel, et Seltsil õnnestub oma häid suhteid Tallinna linnaga tulevikus säilitada või et neid suhteid ei mõjuta tulevikus valitsuse ebastabiilsus.

Seltsile torustiku üleandmise osas sõlmitud kokkulepped ei pruugi kehtestatud vorminõuetega vastuolu tõttu olla jõustataavad

Selts on sõlminud võrgustiku laiendamise eesmärgil eraõiguslike isikute, nt kinnisvaraarendajatega mitmeid lepinguid, mis näevad ette ehitatud torustike tasuta või tühise tasu eest Seltsi omandisse andmise. Seaduse kohaselt peavad ehitiste kui vallasasjade (sh tehnorajatiste) omandi üleandmise lepingud (ja eellepingud) olema notariaalselt tõestatud vormis. Selliseid notariaalselt tõestatud lepinguid torustike omandamiseks Selts kinnisvaraarendajatega sõlminud ei ole, kuigi Selts usub, et nimetatud probleem puudutab vaid väikest osa kogu tema võrgustikust. Lepingutega kaasnevate tehingukulude (notari tasud, riigilõivud) arvestamise aluseks on tehingu esemeks oleva vara tegelik väärtus (mitte kokkulepitud hind). Kuigi Seltsi praktika kohaselt on notarid teatud juhtudel aktsepteerinud, et tehingukulude arvestamise aluseks on kokkulepitud hind, ei ole välistatud risk, et Seltsi nõuded kinnisvaraarendajate poolt ehitatavate torustike omandi tasuta või tühise tasu eest üleandmiseks ei ole jõustataavad ning Seltsil tuleb teha torustike omandamiseks olulisi kulutusi.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse kavandatavad muudatused, mis puudutavad ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise tasu ja veevarustuse ning heitvee ärajuhtimise teenuste hinna kujunemist, võivad negatiivselt mõjutada Seltsi finantsseisundit

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus ("ÜVVKS") reguleerib kinnistute ühisveevärgist veega varustamist ning ühiskanalisatsiooni abil heitvee ärajuhtimist ja puhastamist. ÜVVKS sätestab ka riigi, kohaliku omavalitsuse, vee-ettevõtja (nagu näiteks Selts) ja kliendi vastavad õigused ja kohustused. ÜVVKS-i muutmise seaduse eelnõu, mis jõustub eeldatavasti veel 2005. aastal, näeb ette teatud muudatusi liitumistasu ning veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste hinna kujunemises. Eelnõu kohaselt ei sisalda liitumistasu nn vanemates elamurajoonides (st piirkondades, kus torustikuga ühendatakse rohkem kui 50% elamuid, mille ehitusluba on välja antud enne 22. märtsi 1999. a) enam ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kulusid. ÜVVKS-i muutmise seaduse eelnõu sätestab, et nn vanemate elamurajoonide ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamine tagatakse veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuse hinna arvelt.

Lisaks ei näe ÜVVKS-i muutmise seaduse eelnõu enam ette Seltsi õigust põhjendatud tulukusele liitumistasu arvel. Kehtiva korra järgi peab Seltsi poolt võetav liitumistasu tagama Seltsile põhjendatud tulukuse seoses klientide ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitmisega.

Teenuslepingu kohaselt on Seltsil õigus mis tahes seadusemuudatusega kaasnevad kulud katta hinna tõusu arvel. Vaatamata sellele ei saa ÜVVKS-i muutmise seaduse eelnõu vastuvõtmise ja jõustumise korral olla kindel, et kõik Seltsi poolt seoses ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamisega ning klien-

tide ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitmisega kantavad kulud saavad kaetud ning et Seltsile on tagatud vastav põhjendatud tulukus. Seetõttu võib ÜVVKS-i muutmise seaduse eelnõu jõustumisel olla negatiivne mõju Seltsi finantsseisundile. Vaata ka “Eesti veemajandus ja selle reguleerimine — Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse muutmise seaduse eelnõu”.

Mõigu poldri juures asuva maatüki omandiõigus on vaidlustatud ja see vaidlus võib laheneda Seltsile kahjulikult

Üks Eesti füüsiline isik nõuab õigusjärgse omanikuna Mõigu poldri juures asuva maatüki tagastamist. See maatükk kuulub praegu riigile ning Selts kasutab seda sademetevee kogumise ja ärajuhtimise süsteemi lahutamatu osana. Kui asi selle isiku kasuks otsustatakse, tuleb Seltsil selleks, et täita Teenuslepingust ja Sademetevee Lepingust (nagu defineeritud osas “Äritegevus — Ajalugu”) tulenevaid sademetevee kogumise ja ärajuhtimise kohustusi, tõenäoliselt hankida asendusmaatükk. Selts ei ole võimeline ennustama, kuivõrd tõenäoline on selle nõude rahuldamine või, kui asi laheneb Seltsi kahjuks, milline on selle otsuse mõju Seltsile, tema finantsseisundile või majandustulemustele, kuid see võib olla oluline. Kuigi Sademetevee Lepingu kohaselt on sademetevee süsteemi ehitamine Tallinna linna kohustus ning seetõttu tuleb Tallinna linnal nõude edukuse korral kanda alternatiivsete lahenduste väljatöötamiseks tehtavate investeeringute kulud, ei või olla kindel, et Tallinna linn vastavad kulud kannab. Vaata täiendavalt “Äritegevus — Kohtuasjad”.

Aktsiatega seotud riskid

Pakkumise lõppedes omavad Tallinna linn ja UUTBV kontrolli enamuse Aktsiate üle ning saavad kontrollida Seltsi äritegevust

Pärast Pakkumise läbiviimist ja eeldusel, et Ülejaotamise Optsiooni kasutatakse täies ulatuses, hakkaks Tallinna linnale kuuluma 34,7% ja UUTBV-le 35,3% Aktsiatest. Tallinna linn ja UUTBV jäävad seega Pakkumise lõppedes Seltsi üle valitsevat mõju omavateks aktsionärideks. Vastavalt Aktsionäride Lepingule kontrollib UUTBV Seltsi tegevjuhtimist, mistõttu Tallinna linn peab hääletama UUTBV poolt esitatud Seltsi juhatuse (“**Juhatus**”) liikme kandidaatide poolt. Vastavalt Aktsionäride Lepingule on Tallinna linnal õigus omada Seltsi nõukogus (“**Nõukogu**”) kolme liiget ja UUTBV-l nelja liiget. Lisaks kuulub Tallinna linnale Seltsi B-aktsia, mis annab talle teatud Seltsi poolt pakutud otsuste vastuvõtmisel vetoõiguse. Vaata täiendavalt “Peamised ja Müüvad Aktsionärid — Aktsionäride Leping” ja “Aktsiakapitali ja äriõigusliku juhtimise kirjeldus — Aktsiad ja aktsiakapital — Aktsiate liigid”.

Seega säilitavad Tallinna linn ja UUTBV pärast Pakkumise läbiviimist olulise mõju Seltsi strateegia, juhtimise ja äritegevuse üle ning omavad kontrolli peaaegu kõigi korporatiivsete toimingute üle. Tallinna linna ja UUTBV huvid ei pruugi kokku langeda Seltsi ülejäänud aktsionäride huvidega ning nad võivad hääletada teiste aktsionäride huvide vastaselt.

Enne Pakkumist ei ole Aktsiate suhtes olnud aktiivset avalikku turgu ning ei saa olla kindel, et Aktsiate suhtes aktiivne turg tekib

Seltsi Aktsiatega ei ole varem avalikult kaubeldud. Tallinna Börsile on esitatud taotlus Aktsiate noteerimiseks Tallinna Börsi põhinimekirjas. Selts ei saa siiski garanteerida, et Aktsiatega hakatakse aktiivselt kauplema või et selline aktiivsus pärast Pakkumise läbiviimist jätkub.

Tallinna Börsi turukapitalisatsioon oli 6. mai 2005. a seisuga kokku umbes 94,8 miljardit krooni (6,1 miljardit eurot). Tallinna Börsi keskmine päevakäive ulatus ajavahemikus 1. jaanuarist 2004. a kuni 31. detsembrini 2004. a umbes 43,1 miljoni kroonini (2,8 miljonit eurot). Alates 1. jaanuarist 2005. a kuni 6. maini 2005. a oli Tallinna Börsi keskmine päevakäive umbes 278,8 miljonit krooni (17,8 miljonit eurot). 6. mai 2005. a seisuga oli Tallinna Börsil noteeritud kokku 13 äriühingut. 6. mail 2005. a moodustasid turukapitalisatsioonilt kaks suurimat äriühingut (AS Hansapank ja AS Eesti Telekom)

umbes 89,0% Tallinna Börsi turukapitalisatsioonist, kusjuures AS Hansapank üksi moodustas 71,0% kogu turukapitalisatsioonist. Seega on Eesti väärtpaberiturg üldiselt ning konkreetselt Tallinna Börs oluliselt vähem likviidne ja enam volatiilne võrreldes vanemate turgudega näiteks hästi arenenud väärt-paberiturgudega riikides. Tallinna Börsi suhteliselt madal turukapitalisatsioon ning vähene likviidsus võib piirata aktsionäride võimalusi Tallinna Börsil Aktsiaid müüa, mis võib suurendada Aktsiate hinna volatiilsust. AS-i Hansapank omandas hiljuti FöreningsSparbanken AB ("**Swedbank**"). Swedbank on teatanud, et ta kavatseb teha avalduse AS-i Hansapank aktsiate noteerimise lõpetamiseks Tallinna Börsil. Taoline samm (või mis tahes teise Tallinna Börsil noteeritud suurema äriühingu lahkumine) võib tõenäoliselt negatiivselt mõjutada Tallinna Börsi turukapitalisatsiooni ja likviidsust.

Olulise hulga Aktsiate tegelik või oodatav müümine võib alandada Aktsiate turuhinda

Olulise hulga Aktsiate tegelik müümine või taolise müügi ootus võib alandada Aktsiate kauplemiss-hinda. Pärast Pakkumise läbiviimist ja eeldusel, et Ülejaotamise Optsiooni kasutatakse täies ulatuses, hakkaks Tallinna linnale kuuluma 34,7% ja UUTBV-le 35,3% Aktsiatest. Kuigi UUTBV ja Tallinna linn on Aktsiate müügi osas leppinud kokku teatud piirangutes, kehtivad nende piirangute suhtes ka erandid ning poolte kokkuleppel võib piirangud kaotada või neid muuta. Vaata täiendavalt "Aktsiakapitali ja äriõigusliku juhtimise kirjeldus". Kui Tallinna linn või UUTBV müüb Aktsiaid või eeldatakse, et üks neist olulise osalusega aktsionäridest võib Aktsiaid müüa, võib Aktsiate turuhind märgatavalt langeda. See võib Aktsiate likviidsust vähendada ning Aktsiate omanikul ei pruugi õnnestuda oma Aktsiaid soetushinnaga või sellest kõrgema hinnaga müüa.

TULU KASUTAMINE

Pärast Müüvate Aktsionäride poolt tasumisele kuuluva Tulemustasu (nagu defineeritud osas “Pakkumine ja müük — Pakkumine — Institutsionaalne Pakkumine ja Eesti Avalik Pakkumine”), mis moodustab 3,5% Pakutavate Aktsiate müügist saadavast netotulust, mahaarvamist makstakse Pakkumise käigus Pakutavate Aktsiate müügist saadav tulu välja Müüvatele Aktsionäridele. Selts ei saa Müüvate Aktsionäride poolt Pakutavate Aktsiate müügist mingit tulu. Samas on Selts nõustunud tasuma teatud Pakkumisega seoses kantavate kulude eest, mis ulatuvad kogusummas hinnanguliselt 1,5 miljoni euroni (koos maksudega).

DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA

Seltsi aktsionäride üldkoosolekul on õigus otsustada, kas maksta Aktsiatelt Juhatuse poolt kasumi jaotamise ettepanekus esitatud tingimustel dividende. Nõukogul on õigus Juhatuse poolt esitatud kasumi jaotamise ettepanekut enne Seltsi aktsionäride üldkoosolekule esitamist muuta.

Dividende võib maksta ainult jaotamata kasumist, mida ei ole suunatud kohustuslikesse reservidesse (mis ei või olla väiksem kui 1/10 aktsiakapitalist) tingimusel, et Seltsi viimase majandusaasta lõppemisel kinnitatud majandusaasta aruandest ilmnev Seltsi netovara võrdub vähemalt aktsiakapitali ja reservide kogusummaga. Dividende makstakse rahas või aktsionäri nõusolekul muus varas. Dividendi suuruse ja selle maksmise korra otsustavad aktsionärid üks kord aastas majandusaasta aruande alusel vastavalt Põhikirjas ettenähtud korrale. Kuigi üldkoosolek võib otsustada maksta dividende mitmes osas, maksti eelnevatel aastatel Seltsi aktsionäridele dividende ühekordse maksena, välja arvatud dividendid 2004. aasta eest, mis maksti välja kahes osas (2005. aasta märtsis ja aprillis).

Alljärgnevas tabelis esitatakse teatud andmed A-Aktsiatelt maksmiseks kinnitatud dividendide kohta iga märgitud aasta lõikes. Iga allesitatud aasta eest maksti dividendid välja sellele aastale vahetult järgneval aastal.

Aasta	Dividend Aktsia kohta		Kokku Aktsiatelt makstud dividendid	
	(EEK)	(€) ⁽¹⁾	(EEK milj.)	(€ milj.) ⁽¹⁾
2002 ⁽²⁾	2,25	0,14	45,0	2,9
2003	3,75	0,24	75,0	4,8
2004	5,60	0,36	112,0	7,2

Märkused:

- (1) Lugemise hõlbustamiseks konverteeriti iga aasta finantsandmed eurodesse kursiga EEK15,65=€1,00.
- (2) Dividend Aktsia kohta on arvatud jagades makstud dividendide summa aasta lõpu seisuga olemasolevate A-Aktsiate arvuga. Juhul, kui dividendi suuruse arvutamise aluseks võtta aasta kestel olnud A-Aktsiate arvu kaalutud keskmine, oleks dividend Aktsia kohta 2003. ja 2004. aastal sama, samas kui dividend Aktsia kohta 2002. aastal oleks hoopis 0,54 krooni (0,03 eurot), mis peegeldab Seltsi aktsiakapitali vähendamisest tulenevat Aktsiate vähenemist 2002. aasta septembris 115 000 000 Aktsialt 20 000 000 Aktsiale.

Dividendide maksmisel on Seltsi põhimõtteks maksta aktsionäridele välja väljamaksmiseks olemasolev summa, olles eelnevalt analüüsinud eelseisva majandusaasta eelarve vajadusi ning olles veendunud, et eelseisva aasta tarbeks on olemas Seltsi tegevuseks vajalikud vabad vahendid (siiani ei ole Seltsi vabade vahendite tase langenud alla 20 miljoni krooni). Dividendide väljamaksmisel on Selts kohustatud täitma ka EBRD Laenulepingu (nagu defineeritud osas “Peamised ja Müüvad Aktsionärid — Tehingud seotud osapooltega — EBRD Laenuleping”) sätteid, mille kohaselt võib dividende ja muid kasumijaotisi Seltsi aktsiakapitalilt maksta ainult juhul, kui ei ole aset leidnud ega toimumas ühtegi laenulepingu rikkumist ega potentsiaalset rikkumist ning Selts täidab laenulepinguga enesele võetud teatud kohustusi (*financial covenants*). Selts on seni nimetatud kohustused täitnud või ületanud ning on EBRD Laenulepingu sõlmimisest saadik täitnud ka muid sellega enesele võetud kohustusi. Vaata täiendavalt “Juhatuse seisukohad ja analüüs Seltsi finantsseisundi ja majandustulemuste kohta — Likviidsus ja kapitaliallikad — Finantseerimine laenuga”.

2002., 2003. ja 2004. aasta eest Seltsi poolt väljamakstud dividendid moodustasid Seltsi maksustamiseelsest kasumist vastavalt 26,5%, 62,6% ja 56,2%. Selts eeldab, et tulevikus kasutatavad dividendide maksmise põhimõtted on suuremalt jaolt ülalkirjeldatuga sarnased ja lähtuvad samadest tingimustest.

Pakutavatelt Aktsiatelt on omanikel õigus saada 31. detsembril 2005. a lõppeval majandusaastal ja järgnevatel aastatel dividende ja muid väljamakseid juhul, kui aktsionäride üldkoosolek otsustab neid maksta. Nende aktsiaseltside puhul, kelle aktsiad on Börsil noteeritud, makstakse dividendid välja aktsionäridele, kes on kantud kooskõlas Tallinna Börsi reglemendiga fikseeritud aktsionäride nimekirja. Tallinna Börsi reglement sätestab, et emitent on kohustatud avalikustama informatsiooni väärt-paberiomanike nimekirja fikseerimise kohta vähemalt üheksa börsipäeva enne nimekirja fikseerimise tähtpäeva. Juhul, kui aktsionäride üldkoosolekul võetakse vastu otsus, mis muu hulgas puudutab aktsiatest tulenevaid õigusi (näiteks dividendide maksmise otsustamist), ei või aktsionäride nimekirja fikseerimise tähtpäev olla varem kui kümnes börsipäev arvates vastava üldkoosoleku toimumise päevast. Vastavalt tulumaksuseadusele ei kuulu Eesti residentidest juriidiliste isikute (sh ka Seltsi) jaotamata kasum maksustamisele, kuid maksustatakse dividendide väljamaksmist. Vaata täiendavalt "Juhatuse seisukohad ja analüüs Seltsi finantsseisundi ja majandustulemuste kohta — Seltsi majandustulemusi mõjutavad tegurid — Eesti äriühingute tulumaksu režiim" ja Auditeeritud Finantsaruannete lisa nr 26 (Auditeeritud Finantsaruanded on esitatud Prospekti Lisana nr 1).

Vaata osa "Eesti maksud", kus selgitatakse kokkuvõtlikult Aktsiate omanikele edaspidi makstavate dividendide maksustamist.

VALIKULINE FINANTS- JA TEGEVUSTEAVE

Allpool toodud finantsteavet tuleb lugeda koos Finantsaruannetega ning see tugineb täies ulatuses Finantsaruannetele (sh Finantsaruannete lisadele, mis täpsustavad teatud allpool toodud informatsiooni). Auditeeritud Finantsaruanded on auditeerinud Deloitte ning need on esitatud Prospekti Lisana nr 1. Auditeerimata Finantsaruandeid ei ole auditeeritud.

Seltsi arvates sisaldavad Auditeerimata Finantsaruanded kõiki korrigeerimisi, mis seisnevad vaid tavapäraسته perioodi lõpu tekkepõhistes kannetes, mida Selts peab vajalikuks oma finantsseisundi ja tegevuse tulemuste õiglaseks esitamiseks vastavate perioodide kohta.

Seltsi 2005. aasta I kvartali tulemused ei näita tingimata 31. detsembril 2005. a lõppeva majandusaasta või mis tahes muu perioodi tulemusi.

	Aasta				I kvartal		
	2002	2003	2004	2004 ⁽¹⁾	2004	2005	2005 ⁽¹⁾
	<i>(EEK)</i>			<i>(€)</i>	<i>(EEK)</i>		<i>(€)</i>
	<i>(tuhandetes, v.a kasum Aktsia kohta)</i>						
	(Auditeeritud)				(Auditeerimata)		
Kasumiaruande andmed							
Põhitegevuse tulud.....	432 947	434 794	478 814	30 595	119 674	139 350	8 904
Põhitegevusega seotud							
muu tulu	<u>79 577</u>	<u>69 223</u>	<u>69 715</u>	<u>4 455</u>	<u>30 122</u>	<u>17 277</u>	<u>1 104</u>
Müügitulu	<u>512 524</u>	<u>504 017</u>	<u>548 529</u>	<u>35 050</u>	<u>149 796</u>	<u>156 627</u>	<u>10 008</u>
Müüdnud toodete/teenuste							
kulu	(202 219)	(193 157)	(195 486)	(12 491)	(49 081)	(49 250)	(3 147)
Põhitegevusega seotud							
muu kulu	<u>(69 963)</u>	<u>(61 608)</u>	<u>(64 410)</u>	<u>(4 116)</u>	<u>(26 700)</u>	<u>(15 449)</u>	<u>(987)</u>
Brutokasum	<u>240 342</u>	<u>249 252</u>	<u>288 633</u>	<u>18 443</u>	<u>74 015</u>	<u>91 928</u>	<u>5 874</u>
Turustuskulud	(6 602)	(6 342)	(6 134)	(392)	(1 631)	(1 666)	(107)
Üldhalduskulud	(42 143)	(56 440)	(40 739)	(2 603)	(10 640)	(11 335)	(724)
Muud äritulud/(-kulud)	<u>(16 701)</u>	<u>(16 635)</u>	<u>13 158</u>	<u>841</u>	<u>10 430</u>	<u>12 184</u>	<u>779</u>
Äri kasum	<u>174 896</u>	<u>169 835</u>	<u>254 918</u>	<u>16 289</u>	<u>72 174</u>	<u>91 111</u>	<u>5 822</u>
Finantstulud/(-kulud)	<u>(5 344)</u>	<u>(50 013)</u>	<u>(55 680)</u>	<u>(3 558)</u>	<u>(13 589)</u>	<u>(12 985)</u>	<u>(830)</u>
Kasum enne tulumaksustamist	<u>169 552</u>	<u>119 822</u>	<u>199 238</u>	<u>12 731</u>	<u>58 585</u>	<u>78 126</u>	<u>4 992</u>
Dividendide tulumaks	(23 359)	(15 281)	(26 277)	(1 679)	0	(35 368)	(2 260)
Perioodi puhaskasum	<u>146 193</u>	<u>104 541</u>	<u>172 961</u>	<u>11 052</u>	<u>58 585</u>	<u>42 758</u>	<u>2 732</u>
Kasum aktsia kohta kroonides ⁽²⁾	7,31	5,23	8,65	0,55	2,93	2,14	0,14

Märkused:

- (1) 2004. aasta ja 2005. aasta I kvartali finantsnäitajad on konverteeritud üksnes lugemise hõlbustamiseks kursiga EEK15,65=€1,00.
- (2) Kasum Aktsia kohta on arvutatud jagades puhaskasumi (millest on lahutatud B-Aktsia eest makstav dividend) aasta lõpu seisuga olemasolevate A-Aktsiate arvuga. Juhul, kui kasumi arutamise aluseks võtta aasta kestel olnud A-Aktsiate arvu kaalutud keskmine, oleks kasum Aktsia kohta 2003. ja 2004. aastal sama, samas kui kasum Aktsia kohta 2002. aastal oleks hoopis 1,75 krooni, mis peegeldab Seltsi aktsiakapitali vähendamise tulenevat Aktsiate vähenemist 2002. aasta septembris 115 000 000 Aktsialt 20 000 000 Aktsiale.

	31. detsembri seisuga				31. märtsi seisuga		
	2002	2003	2004	2004 ⁽¹⁾	2004	2005	2005 ⁽¹⁾
	(EEK)		(€)		(EEK)	(€)	
	(Auditeeritud)				(Auditeerimata)		
Bilansiinfo⁽²⁾							
Käibevara	295 477	153 045	161 483	10 318	187 674	238 486	15 239
Põhivara	1 972 325	2 011 188	2 063 182	131 833	1 986 950	2 078 407	132 805
Aktiva kokku	2 267 802	2 164 233	2 224 665	142 151	2 174 624	2 316 893	148 044
Lühiajalised kohustused	296 771	164 558	184 598	11 795	117 952	346 059	22 112
Pikaajalised kohustused	1 129 443	1 098 546	1 040 977	66 516	1 096 958	1 040 986	66 517
Kokku kohustused	1 426 214	1 263 104	1 225 575	78 311	1 214 910	1 387 045	88 629
Kokku omakapital.....	841 588	901 129	999 090	63 840	959 714	929 848	59 415
Passiva kokku	2 267 802	2 164 233	2 224 665	142 151	2 174 624	2 316 893	148 044

Märkus:

- (1) Finantsnäitajad seisuga 31. detsember 2004. a ja 31. märts 2005. a on konverteeritud üksnes lugemise hõlbustamiseks kursiga EEK15,65=€1,00.
- (2) Täpsem info on toodud Prospekti Lisana nr 1 esitatud Auditeeritud Finantsaruannetes.

	31. detsembri seisuga				31. märtsi seisuga		
	2002	2003	2004	2004 ⁽¹⁾	2004	2005	2005 ⁽¹⁾
	(EEK)		(€)		(EEK)	(€)	
	(Auditeeritud)				(Auditeerimata)		
Rahakäive⁽²⁾							
Rahajäägi muutus äritegevusest	177 345	105 639	167 829	10 724	68 674	65 157	4 163
Rahajäägi muutus investeerimis- tegevusest	(112 996)	41 695	(59 365)	(3 793)	(7 864)	10 292	658
Rahajäägi muutus finantseerimis- tegevusest	(204 226)	(251 392)	(91 617)	(5 854)	(19 833)	(28 253)	(1 805)
Maksude, intresside ja kulumi eelne kasum (EBITDA) ⁽³⁾	244 281	243 293	332 655	21 256	91 720	110 631	7 069
Investeeringud ⁽⁴⁾	107 508	114 066	104 254	6 662	16 828	43 247	2 763

Märkused:

- (1) Finantsnäitajad seisuga 31. detsember 2004. a ja 31. märts 2005. a on konverteeritud ainult lugemise hõlbustamiseks kursiga EEK15,65=€1,00.
- (2) Täpsem info on toodud Prospekti Lisana nr 1 esitatud Auditeeritud Finantsaruannetes.

- (3) Maksude, intresside ja kulumise eelne kasum (EBITDA) on kajastatud Prospektis, kuna teatud investorid kasutavad seda näitajat mõõtmaks Seltsi finantstegevust, suutlikkust täita võlteeninduse nõudeid ja investeerimisvajadusi. See on toodud ainult lugemise hõlbustamiseks. Selts arvutab EBITDA-t, lisades kulumise ärikasumile, mis kõigi näitajate osas leitakse kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega. EBITDA ei ole finantstegevuse näitaja rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite kohaselt ja seda ei tohi käsitleda lahus puhaskasumist või selle asemel tegevuse hindamisel ega alternatiivina rahakäibele ega likviidsuse osundajana. Lisaks võib Seltsi EBITDA arvutusviis olla erinev teiste äriühingute poolt kasutatavast arvutusviisist ja seetõttu ei pruugi numbrid olla võrreldavad.
- (4) Peegeldab perioodi jooksul Seltsi põhivara soetuskulu, millest on lahutatud Seltsi poolt Tallinna linna, üksikute liitujate ja arendajate tellimisel tehtud võrkude arenduse kulud. Vaata Auditeeritud Finantsaruannete lisa nr 11 (Auditeeritud Finantsaruanded on esitatud Prospekti Lisana nr 1).

	31. detsembri seisuga		
	2002	2003	2004
	(Auditeeritud)		
Muud tegevusnäitajad			
Ärikasumi marginaal ⁽¹⁾	34,1	33,7	46,5
Puhaskasumi marginaal ⁽²⁾	28,5	20,7	31,5
Omakapitali tootlus ⁽³⁾	11,2	12,0	18,2
Varade tootlus ⁽⁴⁾	6,3	4,7	7,9
Kohustuste suhe omakapitali ⁽⁵⁾	1,7	1,4	1,2
Likviidsuse katekordaja ⁽⁶⁾	1,0	0,9	0,9
Töötajate arv ⁽⁷⁾	370	348	351

Märkused:

- (1) Ärikasum protsendina müügitulust.
- (2) Puhaskasum protsendina müügitulust.
- (3) Puhaskasum protsendina keskmisest omakapitalist.
- (4) Puhaskasum protsendina keskmisest koguvarast.
- (5) Kõigi kohustuste summa jagatud omakapitali summaga.
- (6) Kogu käibevara jagatud lühiajaliste kohustuste summaga.
- (7) Aasta lõpus.

Seltsi hinnangul on Seltsil olemasolevaid vahendeid arvestades piisavalt käibekapitali oma majandustegevuseks vähemalt Prospekti kuupäevale järgnevat 12 kuuks. Seltsil ei ole bilansiväliseid kohustusi (garantiid ja käendused). Alates 31. detsembrist 2004. aastal ei ole aset leidnud olulisi muudatusi Seltsi finantsolukorras või turupositsioonis.

JUHATUSE SEISUKOHAD JA ANALÜÜS SELTSI FINANTSSEISUNDI JA MAJANDUSTULEMUSTE KOHTA

Alljärgnevaid seisukohti ja analüüsi tuleb vaadelda koos Finantsaruannetega, mis on toodud mujal käesolevas Prospektis. Teatud käesolevas osas esitatud seisukohad on tulevikku suunatud seisukohad ning neid tuleb vaadelda koos informatsiooniga, mis sisaldub osas "Tulevikku suunatud seisukohad". Selts koostab Finantsaruandeid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS).

Ülevaade

Selts on ainus veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuse pakkuja Teeninduspiirkonnas. Selts pakub veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuseid ka reas väiksemates Tallinna tegevuspiirkondades ja naabervaldades.

2004. aastal varustas Selts veega enam kui 400 000 inimest, mis moodustab üle 99% Tallinna elanikkonnast, viies vee enam kui 884 km pikkuse veetorustike ja -trasside võrgu kaudu 19 469 liitumispunkti (31. detsembri 2004. a seisuga). Samal perioodil osutas Selts heitvee ärajuhtimise teenust umbes 97% Tallinna elanikkonnast, kasutades heitvee ärajuhtimiseks 14 736 liitumispunkti 1045 km pikkust reovee- ja sademetevee torustike ja -trasside võrku (31. detsembri 2004. a seisuga).

Tallinna linn andis Seltsile alates 2000. aasta novembrist 15 aastaks ainuõiguse osutada Teeninduspiirkonnas veevarustuse teenust (sh toorvee võtmise rajatiste käitamine ja hooldaminevee ning vee puhastamine ja jaotamine) ning heitvee ärajuhtimise teenust (sh heitvee kogumine, puhastamine ja ärajuhtimine ning Tallinna linna tellimusel sademetevee ärajuhtimine) ning tegeleda teatud muude sellega seotud tegevustega. Nimetatud ainuõigus anti Seltsile Tallinna Linnavolikogu 30. novembri 2000. a otsusega. Teenuste osutamise tingimused on täpsustatud Tallinna linnaga 2001. aasta jaanuaris sõlmitud Teenuslepingus. Vaata täiendavalt "Äritegevus — Peamised lepingud — Teenusleping".

2004. aastal oli Seltsi müügitulu 548,5 miljonit krooni, millest umbes 40,2% moodustas veevarustuse teenus ja 37,3% heitvee ärajuhtimise teenus. Ülejäänud osa Seltsi müügitulust moodustasid 2004. aastal suuremas osas Seltsi veevõrgu-, kanalisatsiooni- ja sademeteveeliitumistega seonduvad ehitusteenused ning Tallinna linna tellimusel osutatavad sademetevee puhastamise ja ärajuhtimise teenused.

Kogu Seltsi tulu saadakse ja kogu Seltsi vara asub Eestis, välja arvatud teatud ühekordsed tulud, mis on seotud konsultatsiooniteenuste osutamisega Seltsi poolt vee-ettevõtjale Tadžikistanis. Nimetatud konsultatsiooniteenuste osutamise lõpetamisel eeldab Selts, et teenib lähitulevikus oma tulu üksnes Eestist.

Seltsi majandustulemusi mõjutavad tegurid

Hindade muutumise mõjud

Seltsi majandustulemused sõltuvad suuresti võimalusest saada veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste eest kohast tasu ning korrigeerida hindade määrasid teatud Teenuslepingus kirjeldatud asjaoludel. Seltsi poolt klientidelt võetava tasu aluseks on ainult klientidele tarnitud veemahud ja klientidelt ärajuhitud heitveemahud. Teenuslepingu ning kehtiva seadusandluse alusel on võimalik rakendada ka abonenttasu, kuid seda tasu Selts hetkel ei rakenda.

Hinnad kehtestatakse kalendriaasta kohta ja neid korrigeeritakse üldiselt igal aastal. Kliendid peavad veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste eest tasuma eraldi hindade alusel. Äriklendid tasuvad veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste eest kõrgemate hindade alusel kui erakliendid ("äriklendid" käesoleva Prospekti tähenduses on juriidilised isikud ja füüsilisest isikust ettevõtjad ning "erakliendid" on füüsilised isikud).

Alljärgnevas tabelis on toodud Teeninduspiirkonnas asuvatele Seltsi eraklientide ja äriklientide suhtes 2002., 2003. ja 2004. aastal kehtinud hinnad ning 2005. aastal kehtivad hinnad:

	Aasta			
	2002	2003	2004	2005
	<i>(krooni kuupmeetri kohta, koos käibemaksuga)</i>			
HINNAD				
Hind eraklientidele				
Veevarustus	8,85	8,85	10,08	11,67
Heitvee ärajuhtimine	7,15	7,15	8,15	9,44
Kokku	<u>16,00</u>	<u>16,00</u>	<u>18,23</u>	<u>21,11</u>
Hind äriklientidele				
Veevarustus	21,48	21,48	24,44	28,28
Heitvee ärajuhtimine ⁽¹⁾	15,93	15,93	18,12	20,98
Kokku	<u>37,41</u>	<u>37,41</u>	<u>42,56</u>	<u>49,26</u>

Märkus:

- (1) Äriklientide heitvee ärajuhtimise teenuse hind on arvatud enimkasutatud saastegrupi (SG2) alusel. Äriklientide heitvee ärajuhtimise teenuse hind võidakse sõltuvalt heitvee reostustasemest arvutada ka muu saastegrupi alusel.

Alljärgnevas tabelis on toodud Seltsi poolt klientidelt arveldatud vee ja heitvee mahud kliendigruppide kaupa 2002., 2003. ja 2004. aasta kohta ning 2004. ja 2005. aasta I kvartali kohta:

	Aasta			I kvartal	
	2002	2003	2004	2004	2005
	<i>(miljonit kuupmeetrit)</i>			<i>(miljonit kuupmeetrit)</i>	
MAHUD					
Veevarustus					
Erakliendid	15,5	15,5	14,7	3,6	3,6
Ärikliendid	4,8	4,7	4,7	1,2	1,2
Kokku	<u>20,3</u>	<u>20,2</u>	<u>19,4</u>	<u>4,8</u>	<u>4,8</u>
Heitvee ärajuhtimine					
Erakliendid	14,9	15,0	14,5	3,6	3,5
Ärikliendid	6,5	6,5	6,7	1,6	1,6
Kokku	<u>21,4</u>	<u>21,5</u>	<u>21,2</u>	<u>5,2</u>	<u>5,1</u>

Teenuslepingu kohaselt võib hindu korrigeerida:

- vastavalt Eesti Statistikaameti poolt avaldatavale tarbijahinnaindeksi muutustele;
- vastavalt K koefitsiendile (nagu defineeritud osas "Äritegevus — Hinnad"), mille suuruses Selts ja Tallinna linn iga aasta osas kokku lepivad. K koefitsient kajastab muutusi vajalikes kulutustes, mida Selts peab tegema, et saavutada Teenuste Kvaliteedi Tasemed;
- võtmaks arvesse teatud sündmusi, mida võib lugeda seadusemuudatusteks, mis mõjutavad Seltsi tegevust ja Seltsi võimet täita Teenuslepingust tulenevaid kohustusi;
- kui Teenuslepingut on tarvis muuta ühe või mitme vääramatu jõu ilmingu esinemise tõttu;
- võtmaks arvesse toorvee võtmise kulude suurenemist või vähenemist; ja

- võtmaks arvesse Tallinna linna või Seltsi ettepanekul Teenuslepingus sätestatud lepingulistesse tingimustesse tehtavaid muudatusi. Vaata “Äritegevus — Peamised lepingud — Teenusleping”.

Alates erastamisest 2001. aasta jaanuaris on Seltsi poolt rakendatavaid hindu korrigeeritud vastavalt Teenuslepingu sätetele (arvestades 2002. a Muutmislepingu muudatusi). Samas ei muutunud Seltsi 2003. aasta tegelikud hinnad võrreldes 2002. aasta omadega. Selts nõustus hoidma oma 2003. aasta hinnad 2002. aasta tasemel vastutasuks selle eest, et Tallinna linn nõustus ette kokku leppima K koefitsiendi suuruse igaks aastaks vahemikus 2004-2010 (kaasa arvatud). Aastateks 2005-2010 kokku lepitud K koefitsient on järgmine: 2005. aastal +10%, 2006., 2007. ja 2008. aastal +6,5% aastas ning 2009. ja 2010. aastal +2,0% aastas.

Selts usub, et asjaolud, mille kohaselt võib hindu vastavalt Teenuslepingule korrigeerida, hõlmavad kõiki võimalikke olulisi sündmusi, mis võivad tulevikus tegevuskulusid suurendada (näiteks seadusemuudatused). Samas ei ole see täielikult kindel. Vaata “Riskitegurid — Eesti veemajanduse ja selle reguleerimisega seotud riskid — Tallinna linn ei pruugi Teenuslepingust tulenevat hindade tõusu kehtestada või ta ei pruugi seda teha õigeaegselt”.

Tulud võrgulaiendustest

Teenuslepingu kohaselt on Selts kohustatud teostama kapitaalehitustööde programmi, mis hõlmab vee-, kanalisatsiooni- ja sademeteveevõrkude laiendamist Tallinna piirkondades, mis ei ole veel võrguga liidetud. Võrgulaienduskava täitmine sõltub Tallinna linna poolt võrgulaiendusteks eraldatud investeeringute mahust. 2002. a Muutmislepinguga sätestati, et Seltsi poolt igal aastal teostatavate võrgulaienduste maht (vastavalt Teenuslepingule, Tallinna linnaga kokku lepitud täiendavatele kavadele ja Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale) sõltub Tallinna linna eelarves selleks ettenähtud summadest. Tallinna linn oli kohustatud igal aastal kinnitama Seltsi poolt teostatava võrgulaienduste mahu. Pooled pidid aasta jooksul ühiselt jälgima võrgulaienduste ehituse kulgu ning Tallinna linn pidi tagama, et tema iga aasta eelarves oleksid ette nähtud vajalikud eraldised Seltsile järgmisel majandusaastal tehtavate võrgulaienduste kulutuste hüvitamiseks.

Eespool kirjeldatud kokkulepete tulemusena on Selts alates 2002. aastast teostanud üksnes neid ehitustöid, mis on vajalikud võrgu laiendamiseks ulatuses, milles Tallinna linn on eraldanud eelarvest piisavaid vahendeid, katmaks liitumistasusid (st kogu ehituskulu, mis sisaldab üldkulusid, finantseerimiskulusid ja käibemaksu). Tallinna linna tellimisel teostatud ehitustööde kulud on kajastatud Seltsi bilansis kui “lõpetamata torustikud — uued liitumised”, kuni vastav ehitusprojekt on täielikult lõpule viidud ning Tallinna linn on kinnitanud makstava hüvitise suuruse (aluseks võetakse Seltsi poolt perioodiliselt koostatav lõpetatud tööde ja nendega seonduvate kulude graafik). Ehitustööde lõpetamise ja ülalkirjeldatud hüvitise kinnitamise järgselt kajastatakse ehituskulud Seltsi kasumiaruandes real “müüdnud toodete ja teenuste kulu — põhitegevusega seotud muu kulu”.

Ehitustööde ja hüvitamise graafikutest tulenevalt võib Seltsi poolt mis tahes aastal saadud tulu olla seotud ehitustegevusega eelnevatel aastatel. Lisaks sellele kajastab Seltsi brutokasum käsitletavate perioodide kohta üksnes Seltsi poolt nimetatud tegevustega seoses teenitud kasumit, vaatamata asjaolule, et Seltsi müügitulu käsitletavate perioodide kohta kajastab Tallinna linnalt saadud kogusummasid nimetatud tegevuse eest. Vaata täiendavalt “Äritegevus — Võrgulaiendused”.

2005. a Muutmislepinguga leppisid Tallinna linn, Selts ja UUTBV kokku uues võrgulaienduskavas, mille aluseks olid 2002. a Muutmislepingus sätestatud põhimõtted. 2005. a Muutmislepingus leppisid pooled kokku ka uutes põhimõtetes, mille alusel Tallinna linn hüvitab Seltsile viimase poolt võrgulaienduste teostamisel kantud kulud. Uute põhimõtete kohaselt makstakse neil juhtudel, kui Seltsi poolt vastavate võrgulaienduste eest nõutavate liitumistasude puhul on Tallinna linn kohustatud need täielikult või osaliselt kliendile hüvitama (vastavad alused on kirjeldatud osas “Eesti veemajandus ja selle reguleerimine — Majanduslik regulatsioon — Liitumistasu — Liitumistasude hüvitamine”), hü-

vitis välja alljärgnevalt, kusjuures Tallinna linna poolt tasutava liitumistasu suurus sõltub võrguga liitumise kuupäevast:

- kui klient liitub vastava võrgulaiendusega 12 kuu jooksul pärast sellele võrgulaiendusele või selle osale kasutusloa väljaandmist, peab Tallinna linn tasuma Seltsile liituva kliendi eest 100% vastavast liitumistasust;
- pärast 12 kuu möödumist võrgulaiendusele või selle osale kasutusloa väljaandmisest peab Tallinna linn tasuma Seltsile summa, mis võrdub 80% selliste kinnistute omanike liitumistasudest, kellele on antud võimalus liituda, kuid kes pole seda veel teinud.

Kui klient liitub vastava võrgulaiendusega pärast 12 kuu möödumist sellele võrgulaiendusele või selle osale kasutusloa väljaandmisest, peab see klient ise tasuma ülejäänud 20% liitumistasust otse Seltsile. Seltsi ja Tallinna linna poolt aastateks 2005—2011 kokku lepitud hüvitiste määr on keskmiselt 60 miljonit krooni aastas (täpne aastane hüvitiste summa sõltub Tallinna linna poolt vastava aasta eelarves selleks piisavate vahendite eraldamisest).

Nende kinnistute puhul, mille osas Tallinna linn ei ole kohustatud hüvitist maksma (st elamud, mis on ehitatud pärast 16. juunit 1995. a väljastatud ehituslubade alusel, ja kõik ärihooned), maksavad liitujad ise 100% liitumistasust otse Seltsile.

Sademetevee võrgulaienduste kulud hüvitab Tallinna linn kokkulepitud lõpetatud ehitustööde tõendamisele ja dokumenteerimisele järgneval aastal. See toimub kord aastas vastavalt 2005. a Muutmislepingus sätestatud korrale.

Selts ja Tallinna linn on Euroopa Liidu Fondide Lepingus kokku leppinud, et mõlema poole huvides on võimaluse korral kaasata Euroopa Liidu vahendeid Teeninduspiirkonnas ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamiseks. Üheks selliseks võimalikuks tegevusalaks on võrgulaienduskava. Kui Tallinna linn saab kasutada Euroopa Liidu vahendeid selleks, et viia läbi kogu võrgu või selle osa laiendamise programm, ei pea Selts selles ulatuses enam võrgulaiendust Tallinna linna eest rahastama. Sellisel juhul väheneksid vastavalt ka Seltsi põhitegevusega seotud tulud ning põhitegevusega seotud muud kulud. Arvestades, et praegu Tallinna linna tellimisel ehitatava lõpetamata võrgu väärtus on bilansis kajastatud kui "lõpetamata torustikud — uued liitumised", väheneks juhul, kui võrgulaienduste programmi finantseerimine Euroopa Liidu vahendite arvel oleks võimalik, vastavalt lisaks ka Seltsi põhivara. Samas usub Selts, et mis tahes taoline muutus finantseerimisstruktuuris oleks Seltsile üldiselt kasulik, kuna see vähendaks Seltsi käibekapitali vajadust.

Lisaks ülalkirjeldatud ehitustöödele, mida Selts teostab Tallinna linna tellimisel, osutab Selts ka ehituskonsultatsiooniteenuseid ja tehnilisi konsultatsiooniteenuseid üksiklientidele ja arendajatele, kes soovivad Seltsi veevärgi- ja kanalisatsioonivõrguga liituda. Üksikliitujad tasuvad täies ulatuses ehitustööde maksumuse (sealhulgas järelevalvekulud ja üldkulud), samas kui arendajad maksavad Seltsile vaid kokkulepitud tasu tehniliste konsultatsioonide ja halduskulude eest (ehituskulud tasub arendaja otse alltöövõtjale). Kuna Selts ei pea nende liitumiste osas teostama projektijuhtimist ega finantseerima neid liitumisi nii, nagu ta teeb seda Tallinna linna või üksikliitujate korral, kajastatakse arendajatelt saadav tulu siis, kui ehitustööd on lõpetatud ja vara on Seltsile nominaalhinnaga üle antud.

Eesti äriühingute tulumaksu režiim

Seltsi majandustulemusi mõjutab Eestis kehtiv maksurežiim ja eriti Eesti äriühingutele kohalduv ettevõtte tulumaksu režiim. Eesti tulumaksuseadus sätestab, et Eesti residentist juriidilise isiku (sealhulgas Seltsi) jaotamata kasum ei ole maksustatav, kuid Selts peab maksma tulumaksu dividendide, muude kasumieraldiste või ettevõtlusega mitteseotud väljamaksete tegemisel.

Täpsemalt makstakse ettevõtte tulumaksu vastavalt tulumaksuseadusele:

- dividendidelt;

- Seltsi ettevõtlusega mitteseotud kuludelt ja väljamaksetelt;
- töötajatele antavatelt erisoodustustelt;
- Seltsiga seotud füüsilistele isikutele tehtud ettemaksete kogusummal, mis ületab 50% Seltsi poolt tehtud sotsiaalmaksuga maksustatud väljamaksete summast;
- Seltsi külaliste toitlustamise, majutamise, transpordi või kultuurilise teenindamisega seotud väljamaksetelt, mis ületavad 2% Seltsi sotsiaalmaksuga maksustatud väljamaksete summast; ja
- kingitustelt ja annetustelt.

Tulumaksu määr on 24%, kuigi maksubaasiks ei ole mitte väljamakstud netosumma, vaid brutosumma (st maksustatav summa jagatakse enne maksumääraga korrutamist 0,76-ga), mis tähendab, et maksukohustuse tegelik määr on 24/76. Tulumaksusumma kuulub tasumisele väljamakse tegemise kuule järgneva kuu 10. päevaks. Eesti maksuseadused näevad ette, et praegu kohaldatavat tulumaksu määra vähendatakse selliselt, et alates 1. jaanuarist 2006. a on see 22% (22/78) ja alates 1. jaanuarist 2007. a 20% (20/80).

Ülaltoodud Eesti ettevõtte tulumaksurežiimi puudutavad seisukohad põhinevad Prospekti kuu-päeva seisuga kehtival õigusaktidel. Tulevikus võidakse vastavatesse õigusaktidesse teha muudatusi, mis võivad olla tagasiulatuva mõjuga. Näiteks on uus valitsuskoalitsioon avaldanud kavatsust muuta tulumaksuseadust ja pakkunud välja, et praegu kehtivat tulumaksumäära vähendatakse selliselt, et alates 1. jaanuarist 2006. a on see 23% (23/77), alates 1. jaanuarist 2007. a 22% (22/78), alates 1. jaanuarist 2008. a 21% (21/79) ja alates 1. jaanuarist 2009. a 20% (20/80).

Selts ei pea oma finantsaruannetes kajastama edasilükatud maksukohustusena potentsiaalset tulumaksukohustust, mis tekiks juhul, kui kogu jaotamata kasum otsustatakse dividendidena välja maksta (dividendide tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise päeval). Juhul, kui Selts peaks dividendidena välja maksma kogu oma jaotamata kasumi, võivad Seltsi vabad vahendid dividendide väljamaksmise tulemusena olla piiratud ning Selts võib mitte olla võimeline täitma sellega kaasnevat tulumaksukohustust.

Vaata täiendavalt Auditeeritud Finantsaruannete Lisa nr 26.

Saastetasude muutused

Seltsi majandustulemusi mõjutavad keskkonnamaksude muutused nii vaadeldavate perioodide jooksul kui ka tulevikus. Saastetasude määrad on vaadeldava perioodi igal aastal umbes 20% võrra tõusnud ning Seltsi arvates võib selline tõusev suund jätkuda. Muud keskkonnamaksud on samuti viimastel aastatel tõusnud. Näiteks tõusis vee erikasutustasu põhjavee osas viimase kolme aasta jooksul umbes 10% ning vee erikasutustasu pinnavee osas tõusis 2005. aastal 3%. Selts arvab, et nende ja muude maksumäärade tõus jätkub.

Majandustulemused 2004. ja 2005. aasta I kvartali kohta

Müügitulu

Märkimisväärse osa Seltsi müügituludest moodustavad põhitegevuse tulud. Seltsi põhitegevuse tulud koosnevad peamiselt jooksvatest tuludest, mis saadakse Seltsi (i) veevarustuse teenusest, (ii) heitvee kogumise, puhastamise ja ärajuhtimise teenusest ning (iii) sademetevee kogumise, puhastamise ja ärajuhtimise teenusest Tallinna linna tellimisel. Ülejäänud osa Seltsi müügituludest moodustab põhitegevusega seotud muu tulu, mis hõlmab tulusid veevõrgu-, kanalisatsiooni- ja sademeteveeliitumiste ehitamisest Tallinna linna ning muude klientide, nagu üksikliitujad (eraisikud ja juriidilised isikud) ning arendajad (eraisikud ja juriidilised isikud), tellimisel. Seltsi liitumispunktide ehitamisest saadava tulu kohta vaata täiendavalt “—Seltsi majandustulemusi mõjutavad tegurid — Tulud võrgulaiendustest”.

Kõik allpool esitatud müügitulude andmed on kajastatud ilma käibemaksuta (veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuse hinnad mujal käesolevas Prospektis sisaldavad käibemaksu).

Järgnev tabel kajastab Seltsi müügitulusid tegevuste kaupa, näidates ära nende tegevuste protsentuaalse osa müügituludest. Andmed on esitatud nii 2004. kui ka 2005. aasta I kvartali kohta:

	I kvartal			
	2004		2005	
	<i>(miljonit EEK)</i>	<i>(%)</i>	<i>(miljonit EEK)</i>	<i>(%)</i>
MÜÜGITULU				
Põhitegevuse tulud				
Veevarustuse teenus	56,0	37,4	68,5	43,8
Heitvee ärajuhtimise teenus	50,7	33,8	57,6	36,8
Sademeteevee teenus	11,2	7,5	11,6	7,4
Tuletõrjehüdrantide teenus	0,5	0,3	0,5	0,3
Muud tööd ja teenused	1,3	0,9	1,1	0,7
Kokku põhitegevuse tulud	119,7	79,9	139,3	89,0
Põhitegevusega seotud muud tulud				
Veevõrgu-, kanalisatsiooni- ja sademeteeveeliitumiste ehitustulu	30,1	20,1	17,3	11,0
Kokku müügitulu	149,8	100,0	156,6	100,0

Põhitegevuse tulud

Seltsi põhitegevuse tulud kasvasid 19,7 miljoni krooni võrra ehk 16,4%, 119,7 miljonilt kroonilt 2004. a I kvartalis 139,4 miljoni kroonini 2005. a I kvartalis. Müügitulud suurenesid peamiselt tulenevalt (i) 12,5 miljoni kroonisest tõusust veevarustuse teenuses, 56,0 miljonilt kroonilt 2004. a I kvartalis 68,5 miljoni kroonini 2005. a I kvartalis, ja (ii) 6,9 miljoni kroonisest tõusust heitvee ärajuhtimise teenuses, 50,7 miljonilt kroonilt 2004. a I kvartalis 57,6 miljoni kroonini 2005. a I kvartalis.

Seltsi veevarustuse teenuse tulude kasvu põhjuseks oli peamiselt hindade tõus nii eraklientidele kui ka äriklientidele. Eraklientide veevarustuse teenuse hind tõusis 2004. a I kvartaliga võrreldes 10,08 kroonilt kuupmeetri eest 11,67 kroonini kuupmeetri eest, ning äriklientide veevarustuse teenuse hind tõusis 24,44 kroonilt kuupmeetri eest 28,28 kroonini kuupmeetri eest. Seltsi veevarustuse teenuse tulud 2005. a I kvartalis sisaldasid ühe perioodiliselt teenust tarbiva ärikliendi osas ka eelnevate perioodide tulu (kogusummana kokku 0,9 miljonit krooni) ning ka väikest kasvu müüdüd vee kogustes võrreldes 2004. aasta sama perioodiga. Kuigi arveldatud tegelikud kogused olid vaatluse all olevatel perioodidel sarnased, ei esitatud Seltsi arveldustsükli ajalise nihke tõttu olulisele osale Seltsi klientidest 2005. a I kvartalil arveid selle perioodi jooksul tarbitud koguste eest. Seetõttu koosneb Seltsi veevarustuse teenuse tulu perioodi jooksul tegelikult arveldatud kogustest, mis on umbes 4,8 miljonit kuupmeetrit, ning Seltsi hinnangu kohastest tegelikult perioodi jooksul tarbitud, kuid arveldamata kogustest (umbes 0,14 miljonit kuupmeetrit). Viidatud hinnangulised kogused kajastati raamatupidamises 31. märtsi 2005. aasta seisuga debitoorse võlgnevusena ja täiendava müügituluna summas 1,4 miljonit krooni. Tulenevalt Seltsi arveldustsükli ajalisest nihkest sellel perioodil ei peetud tarbitud, kuid arveldamata koguste kajastamist 2004. a I kvartali kohta vajalikuks.

Seltsi heitvee ärajuhtimise teenuse müügi kasv tuleneb täielikult heitvee ärajuhtimise teenuse hindade tõusust nii Seltsi era- kui äriklientidele. Heitvee ärajuhtimise teenuse hind eraklientidele tõusis viidatud perioodil 8,15 kroonilt 9,44 kroonini kuupmeetri eest, samuti tõusis heitvee ärajuhtimise teenuse hind äriklientidele koos põhilise miinimumsaastegrupi (SG2) hinnaga, mis tõusis 18,12 kroonilt 20,98 kroonini kuupmeetri eest.

Põhitegevusega seotud muud tulud

Põhitegevusega seotud muud tulud kahanesid 12,8 miljoni krooni võrra ehk 42,6%, 30,1 miljoni kroonilt 2004. a I kvartalis 17,3 miljoni kroonini 2005. a I kvartalis. Antud vähenemine on kogu ulatuses tingitud asjaolust, et vähenesid Tallinna linna poolt kinnitatud võrgulaiendustega seonduvad liitumistasude hüvitiste maksed ning uutelt klientidelt liitumiste eest saadav tulu. Tulusid Tallinna linnalt kajastatakse kasumiaruandes ainult siis, kui projekt on lõpetatud ja hüvitis on kinnitatud, samas kui tulusid üksikliitujatelt ja arendajatelt kajastatakse tavaliselt pärast ehitustööde lõpetamist. Vaata täiendavalt “— Seltsi majandustulemusi mõjutavad tegurid — Tulud võrgulaiendustest”.

Müüdnud toodete ja teenuste kulu

Müüdnud toodete ja teenuste kulu koosneb valdavas osas põhitegevuse osutamiseks tarvilikest kuludest. Põhitegevuse osutamiseks vajalikud toodete ja teenuste kulud koosnevad peamiselt jooksvatest kuludest, mis on seotud veevarustuse, heitvee kogumise, puhastamise ja ärajuhtimise teenusega ning Tallinna linna tellimisel osutatava sademetevee kogumise, puhastamise ja ärajuhtimise teenusega. Põhilised jooksvad kulud on materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum, tööjõukulud (palk, töötasu ja muud töötajatele tehtavad väljamaksed) ning põhitegevuseks tarvilik elektrikulu, kemikaalide kulu, vee erikasutustasu ja saastetasu. Muud müüdnud toodete ja teenuste kulud on otseselt tootmiskulud, mis põhiosas koosnevad transpordi ja varade hooldusega seotud kuludest.

Ülejäänud müüdnud toodete ja teenuste kulu koosneb põhitegevusega seotud muudest kuludest nagu veevõrgu-, kanalisatsiooni- ja sademeteveeliitumiste ehituskulud, mis on tehtud Tallinna linna ja teiste võrguga liituda soovivate klientide (nagu üksikisikud või arendajad) tellimisel. Seltsi liitumiste ehituskulude kohta vaata täiendavalt “— Seltsi majandustulemusi mõjutavad tegurid — Tulud võrgulaiendustest”.

Järgnev tabel kajastab andmeid Seltsi müüdnud toodete ja teenuste kulude kohta erinevate gruppide kaupa, näidates ära nende protsentuaalse osa kogu müüdnud toodete ja teenuste kulust. Andmed on esitatud nii 2004. kui ka 2005. aasta I kvartali kohta:

	I kvartal			
	2004		2005	
	(miljonit EEK)	(%)	(miljonit EEK)	(%)
MÜÜDNUD TOODETE JA TEENUSTE KULU				
Müüdnud toodete ja teenuste kulu — põhitegevus				
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	18,4	24,2	18,3	28,3
Tööjõukulud	11,9	15,7	10,5	16,2
Elekter	6,3	8,3	7,1	11,0
Kemikaalid	2,3	3,0	2,6	4,0
Vee erikasutuse tasu	2,4	3,2	2,4	3,6
Saastetasu	1,9	2,5	2,1	3,2
Muud müüdnud toodete ja teenuste kulud	5,8	7,7	6,3	9,8
Kokku põhitegevusega seotud müüdnud toodete ja teenuste kulu	49,1	64,8	49,3	76,1
Põhitegevusega seotud muu kulu				
Veevõrgu-, kanalisatsiooni- ja sademeteveeliitumiste ehituskulu	26,7	35,2	15,4	23,9
Kokku müüdnud toodete ja teenuste kulu	75,8	100,0	64,7	100,0

Põhitegevusega seotud müüdid toodete ja teenuste kulu

Põhitegevusega seotud müüdid toodete ja teenuste kulu kasvas marginaalselt 0,2 miljoni krooni võrra ehk 0,3%, 49,1 miljonilt kroonilt 2004. a I kvartalis 49,3 miljoni kroonini 2005. a I kvartalis. Vaadeldavate perioodide vahel toimunud 1,4 miljoni krooni suuruse töjökulude alanemise vastukaaluks toimus väike tõus enamikus teistes kulugruppides.

Töjökulu alanemine oli tingitud asjaolust, et 2005. a I kvartali kasumiaruandes kajastatud preemiasumma oli väiksem kui varasema perioodi preemiasumma. Väikesed suurenemised muudes kulu-gruppides toimusid peamiselt äärmuslike ilmastikuolude tõttu, mis avaldasid mõju Seltsi tegevusele 2005. a jaanuaris. Vaata täiendavalt "Riskitegurid — Seltsiga seotud riskid — Seltsi tegevust võivad mõjutada äärmuslikud ilmastikuolud, looduskatastroofid ja muud taolised takistavad sündmused".

Põhitegevusega seotud muu kulu

Põhitegevusega seotud muud kulud vähenesid 11,3 miljoni krooni võrra ehk 42,1%, 26,7 miljonilt kroonilt 15,4 miljoni kroonini vastavalt 2004. a I kvartalis ja 2005. a I kvartalis. Antud vähenemine on kogu ulatuses tingitud asjaolust, et vähenesid Tallinna linna poolt kinnitatud hüvitised ning uutelt klientidelt liitumiste eest saadav tulu. Seltsi liitumistega seotud kulud kajastatakse kasumiaruandes ainult siis, kui projekt on lõpetatud ja hüvitis kinnitatud. Vaata täiendavalt "— Seltsi majandustulemusi mõjutavad tegurid — Tulud võrgulaiendustest".

Brutokasum

Eespool kirjeldatud tegurite tulemusel suurenes Seltsi brutokasum 17,9 miljoni krooni võrra ehk 24,2%, 74,0 miljonilt kroonilt 2004. a I kvartalis 91,9 miljoni kroonini 2005. a I kvartalis.

2005. a I kvartalis oli Seltsi brutokasumi määr 58,7%, võrreldes 49,4% 2004. a I kvartalis. See peegeldas Seltsi võimet suurendada viidatud perioodil käivet kuludest kiiremini. 2005. aastal toimus see peamiselt 1. jaanuarist 2005. a kehtima hakanud hindade tõusu tulemusena.

Üldhalduskulud

Üldhalduskulud koosnevad töjökulust ning muudest Seltsi korporatiivteenuste- ja kommertsdivisjonide personali tööga seotud üldhalduskuludest, sh materiaalse ja immateriaalse põhivara kulumist, aga ka Seltsi poolt Tehniliste Teenuste Lepingust tulenevatest kuludest.

Üldhalduskulud suurenesid 0,7 miljoni krooni võrra ehk 6,5%, 10,6 miljonilt kroonilt 2004. a I kvartalis 11,3 miljoni kroonini 2005. a I kvartalis. Töjökulud olid 0,9 miljoni krooni võrra väiksemad kui 2004. a I kvartalis, kuna 2005. a märtsis väljamakstud töötajate 2004. a preemiate jaoks varem kuludeks kantud summa osutus vajalikust suuremaks. Muud üldhalduskulud olid 2005. a I kvartalis 1,6 miljoni krooni võrra suuremad kui 2004. a I kvartalis, mis peamiselt tulenes vastavate kulude kapitaliseerimise vähenemisest ning see omakorda tulenes Seltsi tegevusest võrreldavate perioodide vahel.

Muud äritulud/-kulud

Muud äritulud/-kulud koosnevad peamiselt põhivara müügist saadavast kasumist/kahjumist, provisjonide korrigeerimistest (nagu näiteks ebatõenäolised laekumised või varude allahindlused) ning muudest ettevõtlusega otseselt mitteseotud kuludest.

Muude äritulude netosumma suurenes 1,8 miljoni krooni võrra, 10,4 miljonilt kroonilt 2004. a I kvartalis 12,2 miljoni kroonini 2005. a I kvartalis. 2005. a I kvartalis koosnes muu äritulu põhiliselt Ülemiste järve ääres asuva üleliigse maatüki müügist saadud tulust. 2004. a I kvartalis oli muu äritulu põhiline koostisosa varem ebatõenäolisteks tunnustatud võlgnevuste osas üles võetud provisjonide vabastamine.

Ärikasum

Eelkirjeldatu mõjul suurenes ärikasum 18,9 miljoni krooni võrra ehk 26,2%, 72,2 miljonilt kroonilt 2004. a I kvartalis 91,1 miljoni kroonini 2005. a I kvartalis.

Finantstulud/-kulud

Seltsi vastava perioodi finantstulu/-kulu koosneb põhiliselt saadud intressitulust ja makstavast intressikulust, aga ka muudest spetsiifilistest finantstulu ja -kulu kirjetest.

Netofinantskulud vähenesid 0,6 miljoni krooni võrra ehk 4,4%, 13,6 miljonilt kroonilt 2004. a I kvartalis 13,0 miljoni kroonini 2005. a I kvartalis. See vähenemine tulenes peamiselt 2005. a I kvartalis tõhustatud rahavoogude juhtimisest.

Dividendide tulumaks

Tulumaksukohustus kajastatakse kohe, kui dividendide maksmine vastaval aastal on otsustatud. Vaata täiendavalt "— Seltsi majandustulemusi mõjutavad tegurid — Eesti äriühingute tulumaksu režiim". 22. märtsil 2005. a otsustati 2004. aasta majandustulemuste alusel maksta välja dividende summas 112,0 miljonit krooni, millelt arvestati tulumaksu summas 35,4 miljonit krooni. Kuna 2003. aasta eest dividendide maksmine otsustati alles 20. aprillil 2004. a, ei kajastu vastav tulumaksu summa 2004. aasta I kvartali aruannetes.

Puhaskasum

Ülalkirjeldatud tegurite mõjul vähenes perioodi puhaskasum 15,8 miljoni krooni võrra ehk 27,0%, 58,6 miljonilt kroonilt 2004. a I kvartalis 42,8 miljoni kroonini 2005. a I kvartalis.

2002., 2003. ja 2004. aasta majandustulemused

Müügitulu

Järgnev tabel kajastab Seltsi müügitulusid tegevusalade kaupa, näidates ära nende tegevuste protsentuaalse osa müügituludest. Andmed on esitatud 2002., 2003. ja 2004. aasta kohta:

	Aasta					
	2002		2003		2004	
	(miljonit EEK)	(%)	(miljonit EEK)	(%)	(miljonit EEK)	(%)
MÜÜGITULU						
Põhitegevuse tulud						
Veevarustuse teenus	201,2	39,3	200,9	39,9	220,7	40,2
Heitvee ärajuhtimise teenus	178,0	34,7	180,8	35,9	204,5	37,3
Sademeteevee teenus	42,7	8,3	44,3	8,8	44,7	8,1
Tuletõrjehüdrantide teenus	1,9	0,4	1,9	0,4	2,0	0,4
Muud tööd ja teenused	9,1	1,8	6,9	1,4	6,9	1,3
Kokku põhitegevuse tulud	432,9	84,5	434,8	86,3	478,8	87,3
Põhitegevusega seotud muu tulu						
Veevõrgu-, kanalisatsiooni- ja sademeteeveeliitumiste ehitustulu .	79,6	15,5	69,2	13,7	69,7	12,7
Kokku müügitulu	512,5	100,0	504,0	100,0	548,5	100,0

Põhitegevuse tulud

Põhitegevuse tulud kasvasid 44,0 miljoni krooni võrra ehk 10,1%, 2003. aasta 434,8 miljoni kroonilt 478,8 miljoni kroonini 2004. aastal. Müügitulud suurenesid peaausjalikult (i) 23,8 miljoni kroonise tõusu tõttu heitvee ärajuhtimise teenuse müügis, 180,8 miljoni kroonilt 2003. aastal 204,5 miljoni kroonini 2004. aastal ja (ii) 19,8 miljoni kroonise tõusu tõttu veevarustuse teenuses, 200,9 miljoni kroonilt 2003. aastal 220,7 miljoni kroonini 2004. aastal.

Seltsi heitvee ärajuhtimise teenuse müügitulude kasv tulenes peamiselt hindade tõusust nii era- kui ka äriklientidele. Heitvee ärajuhtimise teenuse hind eraklientidele tõusis 7,15 kroonilt kuupmeetri eest 8,15 kroonini kuupmeetri eest, kuigi tõusu mõju kahandas langus eraklientidelt ärajuhitava heitvee kogustes antud perioodil, 15,0 miljoni kroonilt kuupmeetri eest 2003. aastal 14,5 miljoni kuupmeetri eest 2004. aastal. Eraklientidelt ärajuhitatud koguste langus on seletatav tarbimise langusega korterelamutes, mida osaliselt tasakaalustab järsk tarbimise tõus eramutes elavate klientide puhul, mis peegeldab eraklientide suundumust elada pigem eramutes kui korterelamutes. Vaadeldaval perioodil tõusis ka äriklientide heitvee ärajuhtimise teenuse hind, aastagrupi SG2 puhul tõusis hind 15,93 kroonilt 18,12 kroonini kuupmeetri eest. Samas kasvasid äriklientide heitvee mahud 6,5 miljoni kroonilt kuupmeetri eest 2003. aastal 6,7 miljoni kuupmeetri eest 2004. aastal. Mahtude kasvu põhjuseks oli turistide arvu kasvamine nimetatud perioodil ning teenindatava piirkonna laienemine.

Seltsi veevarustuse teenuse müügitulude kasvu põhjustas samuti hindade tõus nii era- kui äriklientidele. Veevarustuse teenuse hind eraklientidele tõusis 8,85 kroonilt kuupmeetri eest 10,08 kroonini kuupmeetri eest ja veevarustuse teenuse hind äriklientidele tõusis 21,48 kroonilt kuupmeetri eest 24,44 kroonini kuupmeetri eest. Samas vähendas veevarustuse teenuse hindade tõusust tulenevat efekti langus eraklientidele müüdud vee kogustes, 15,5 miljoni kroonilt kuupmeetri eest 2003. aastal 14,7 miljoni kuupmeetri eest 2004. aastal. Eraklientidele müüdud koguste langus tuleneb tarbimise langusest korterelamutes, mida osaliselt tasakaalustab tugev tarbimise tõus eramutes elavate klientide seas, mis peegeldab eraklientide suundumust elada pigem eramutes kui korterelamutes. Äriklientide kogused olid kõnealustel perioodidel sarnased.

2003. aastal kasvasid põhitegevuse tulud 1,8 miljoni krooni võrra ehk 0,4%, 432,9 miljoni kroonilt 2002. aasta lõpu seisuga 434,8 miljoni kroonini 2003. aastal. Müügitulud suurenesid peaausjalikult väikesese kasvu tõttu Seltsi poolt osutatava heitvee ärajuhtimise teenuses ja sademetevee puhastamise ja ärajuhtimise teenuses, vastavalt 2,7 miljoni krooni ja 1,6 miljoni krooni, mida omakorda kahandas 2,2 miljoni krooni suurune langus muude tööde ja teenuste müügis. Kuna 2003. aasta hinnad säilitati 2002. aasta tasemel ning veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste mahud püsisid suhteliselt stabiilsena, oli ka Seltsi veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenustest saadav tulu 2002. ja 2003. aastal enam-vähem samasugune. Siiski toimus minimaalne kasv eraklientidelt ärajuhitava heitvee mahus, 14,9 miljoni kroonilt kuupmeetri eest 2002. aastal 15,0 miljoni kuupmeetri eest 2003. aastal, mis kasvatas ka kogu heitvee ärajuhtimise teenusest saadud tulu. Seltsi sademetevee puhastamise ja ärajuhtimise teenuse tulu ja tuletõrjehüdrantide teenuse tulu kasvas tarbijahinnaindeksi tõusu peegeldamiseks muudetud tasu määradest tulenevalt. Samas aga langesid muude tööde ja teenuste tulud, peamiselt varem rendile antud hoonete müügi tagajärjel ära langenud renditulude tõttu.

Põhitegevusega seotud muu tulu

Põhitegevusega seotud muu tulu kasvas 2004. aastal võrreldes 2003. aastaga vaid minimaalselt (0,7% võrra), suhteliselt muutumatuna püsinud kinnitatud hüvitiste või muul viisil Seltsi poolt teenitud tulu arvelt, 69,2 miljoni kroonilt 2003. aastal 69,7 miljoni kroonini 2004. aastal. Vaatamata sellele, et põhitegevusega seotud muu kulu viidatud perioodil kasvas (vaata täpsemalt allpool), kuna suurema osa perioodi vältel liitumistest saadud tulu moodustasid liitumised mitte Tallinna linna, vaid muude isikute tellimisel, kelle suhtes Selts rakendab madalamaid tasusid, ei suurenenud perioodil sellest tulenev muu tulu. 2003. aastaks kinnitatud võrgulaienduskava vähendamine Tallinna linna eelarvepiirangute tõttu ning aasta jooksul vähenenud kinnitatud ja väljamakstud hüvitiste summa tõi seevastu

kaasa põhitegevusega seotud muu tulu languse 13,0% ehk 10,4 miljoni krooni võrra, 79,6 miljoni kroonilt 2002. aastal 69,2 miljoni kroonini 2003. aastal.

Müüdnud toodete ja teenuste kulu

Järgnev tabel kajastab andmeid Seltsi müüdnud toodete ja teenuste kulude kohta erinevate gruppide kaupa, näidates ära nende protsentuaalse osa kogu müüdnud toodete ja teenuste kulust. Andmed on esitatud 2002., 2003. ja 2004. aasta kohta:

	Aasta					
	2002		2003		2004	
	(miljonit EEK)	(%)	(miljonit EEK)	(%)	(miljonit EEK)	(%)
MÜÜDNUD TOODETE JA TEENUSTE KULU						
Müüdnud toodete ja teenuste kulu – põhitegevus						
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	66,5	24,4	69,6	27,3	73,1	28,1
Tööjõukulu	55,4	20,4	44,7	17,4	44,6	17,2
Elekter	26,1	9,6	26,5	10,4	26,1	10,1
Kemikaalid	12,2	4,5	10,1	4,0	9,4	3,6
Vee erikasutuse tasu	10,1	3,7	9,9	3,9	9,3	3,6
Saastetasu	2,5	0,9	7,6	3,0	8,4	3,2
Teadus- ja arenduskulud	0,1	0,0	0,2	0,1	0,1	0,0
Muud müüdnud toodete ja teenuste kulud	29,4	10,8	24,6	9,7	24,5	9,4
Kokku põhitegevusega seotud müüdnud toodete ja teenuste kulu	202,2	74,3	193,2	75,8	195,5	75,2
Põhitegevusega seotud muu kulu						
Veevõrgu-, kanalisatsiooni- ja sademeteveeliitumiste ehituskulu	70,0	25,7	61,6	24,2	64,4	24,8
Kokku müüdnud toodete ja teenuste kulu	272,2	100,0	254,8	100,0	259,9	100,0

Põhitegevusega seotud müüdnud toodete ja teenuste kulu

Põhitegevusega seotud müüdnud toodete ja teenuste kulud suurenesid 2,3 miljoni krooni võrra ehk 1,2%, 193,2 miljoni kroonilt 2003. aastal 195,5 miljoni kroonini 2004. aastal. See muutus leidis aset peamiselt materiaalse ja immateriaalse põhivara kulumi ja saastetasude suurenemise tõttu, mis tõusid vastavalt 3,5 ja 0,8 miljoni krooni võrra, mida omakorda tasakaalustasid 0,7 miljoni krooni suurused langused nii Seltsi tootmistegevuses kasutatavate kemikaalide kui ka vee erikasutustasu kuludes.

Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulumi suurenemine 2004. aastal võrreldes 2003. aastaga tulenes vanade ja lõpuni amortiseerunud varade väljavahetamisest uute põhivaradega. Seltsi joogivee ja heitvee puhastamise protsessides kasutatavate kemikaalide koguste vähenemine, aga ka veelgi efektiivsema koagulandi PAX 18 kasutuselevõtmine Seltsi veepuhastusprotsessis ning veidi madalamad kemikaalide kulud nii joogivee kui heitvee puhastamise protsessides tõid kõik kaasa kemikaalide kogukulu vähenemise. Vee erikasutustasu vähenes tänu Seltsi kadude vähendamiseks astunud sammude edukusele, mille tulemusena vähenes 2004. aastal toorvee võtmine.

Põhitegevusega seotud kulud vähenesid kokku 9,1 miljoni krooni võrra ehk 4,5%, 202,2 miljoni krooni

nilt 2002. aastal 193,2 miljoni kroonini 2003. aastal. See vähenemine tulenes peamiselt 2003. aastal toimunud tööjõukulude ning muude müüdnud toodete ja teenuste kulude, eriti transpordi-, remondi- ja hoolduskulude, aga ka konsultatsiooniteenuste kulude vähenemise tulemusel. Tööjõukulud vähenesid 10,7 miljoni krooni võrra ja muud müüdnud toodete ja teenuste kulud vähenesid 4,8 miljoni krooni võrra. Samas tõusid vastukaaluks saastetasud ja kulum, vastavalt 5,0 ja 3,1 miljoni krooni võrra.

Tööjõukulude vähenemine toimus keskmise töötajate arvu vähendamise tõttu 480 töötajalt 2002. aastal 351 töötajani 2003. aastal. See oli osa Seltsi strateegiast optimeerida tööjõu kasutamist ja vähendada erastamisele järgnenud aastal oma kulubaasi. Eraldi tuleb mainida 2002. a jooksul koondamistasudena välja makstud 10,0 miljonit krooni. 2002. aastal toimunud koondamiste arvel hoiti kokku osa 2002. aasta palgakuludest ning järgnevate aastate palgakulud tervikuna. Muude müüdnud toodete ja teenuste kulude vähenemine toimus peamiselt 2002. aasta lõpust alates tõhustatud tegevusega seotud protsesside ja toimingute arvel. Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulumi suurenemine 2003. aastal tulenes vanade ja lõpuni amortiseerunud varade asendamisest uute põhivaradega. Saastetasu suurenemine 2003. aastal võrreldes 2002. aastaga peegeldas saastetasu arvestamisel kasutatavate koefitsientide muutusi ning saastetasu määra 20% tõusu.

Põhitegevusega seotud muu kulu

Seltsi põhitegevusega seotud muud kulud suurenesid 2,8 miljoni krooni võrra ehk 4,5%, 61,6 miljonilt kroonilt 2003. aastal 64,4 miljoni kroonini 2004. aastal. Kulude suurenemine tulenes 2004. aastal lõpetatud suuremast ehitusprojektide arvust.

Seltsi põhitegevusega seotud kulud tegid läbi 8,4 miljoni kroonise ehk 11,9% languse 2002. aasta 70,0 miljonilt kroonilt 61,6 miljoni kroonini 2003. aastal. See langus oli seotud veevõrgu-, kanalisatsiooni- ja sademeteveeliitumiste ehituskulu vähenemisega, mis tulenes täielikult lõpetatud ehitusprojektide väiksemast arvust ja millega seetõttu kaasnes aasta jooksul saadud hüvitiste vähenemine.

Brutokasum

Eelkirjeldatud tegurite tulemusena oli Seltsi brutokasum 2004. aastal 288,6 miljonit krooni, tähendades 39,4 miljoni krooni ehk 15,8% suurust tõusu võrreldes 2003. aasta 249,3 miljoni kroonise brutokasumiga. Seltsi 2003. aasta brutokasum oli omakorda 8,9 miljoni krooni võrra ehk 3,7% suurem 2002. aasta 240,3 miljoni kroonisest brutokasumist.

Seltsi brutokasumi määr oli 2004. aastal 52,6%, võrreldes 49,5% määraga 2003. aastal ja 46,9% määraga 2002. aastal. See peegeldab Seltsi suutlikkust suurendada käivet perioodi tegevuskuludest kiiremini. 2004. aastal oli see peamiselt 1. jaanuaril 2004. a toimunud hinnatõusu ning eelkirjeldatud kulude kokkuhoiu tagajärg. 2003. aasta brutokasumi määr paranes võrreldes 2002. aastaga aga peamiselt eelkirjeldatud müüdnud toodete ja teenuste kulude 9,1 miljoni kroonise vähenemise tulemusel.

Üldhalduskulud

Üldhalduskulud vähenesid 15,7 miljoni krooni võrra ehk 27,8%, 56,4 miljonilt kroonilt 2003. aastal 40,7 miljoni kroonini 2004. aastal. See langus tulenes peaaegu täielikult muude üldhalduskulude 15,4 miljoni kroonisest vähenemisest 35,8 miljonilt kroonilt 2003. aastal 20,4 miljoni kroonini 2004. aastal. Muud üldhalduskulud olid 2003. aastal suuremad peamiselt tulenevalt United Utilities International Limited'i poolt 2001. ja 2002. aastal Tehniliste Teenuste Lepingu alusel osutatud teenuste eest täiendavate arvete esitamisest 2003. aastal.

Samas toimus 2003. aastal 33,9% ehk 14,3 miljoni suurune tõus üldhalduskuludes võrreldes 2002. aastaga — kulud olid 2003. aastal 56,4 miljonit krooni ja 2002. aastal 42,1 miljonit krooni. See tõus oli seotud muude üldhalduskulude 14,2 miljoni kroonise tõusuga 21,6 miljonilt kroonilt 2002. aastal 35,8 miljoni kroonini 2003. aastal, mis peegeldab ülalkirjeldatud kulude lisandumist 2003. aasta tulemustes seoses ülalmainitud täiendavate arvete esitamisega.

Muud äritulud/-kulud

Muude äritulude netosumma oli 2004. aastal 13,2 miljonit krooni. See tulemus oli 29,8 miljoni krooni võrra parem 2003. aasta muude ärikulude netosummast (16,6 miljonit krooni). 2002. aastal oli muude ärikulude netosumma 16,7 miljonit krooni.

2004. a muu äritulu tulenes kolmest peamisest valdkonnast. Esiteks, perioodi jooksul müüdnud põhi-varade müügikasum moodustas umbes 6,0 miljonit krooni. Teiseks, Selts oli notariaalse maksegraa-fiku sõlmimise tulemusel suuteline vabastama 10,0 miljoni krooni ulatuses ebatöenäoliste laekumiste ja seotud kulude katteks arvestatud provisjone. Kolmandaks, muid provisjone vabastati 2004. aastal 3,8 miljoni krooni ulatuses. Nende tehingute tulused vähendasid tavapärased muutused provisjonides ja muudes ettevõtlusega otseselt mitteseotud ärikuludes.

2002. ja 2003. aastal ei saanud Selts kasu ülalkirjeldatud ühekordsetest tehingutest. Lisaks seati üles provisjon ühe olulisema kliendi võlasumma katmiseks, mis tõi kaasa ebatöenäoliselt laekuvate arvete provisjonide suurenemise kasumiaruandes 5,0 ja 1,3 miljoni võrra vastavalt 2002. ja 2003. aastal ning 2003. aastal eeldati sama kliendiga seoses kuluvat veel 7,7 miljonit krooni.

Ärikasum

Eelkirjeldatust tulenevalt oli Seltsi 2004. aasta ärikasum 254,9 miljonit krooni, mis tähendas 85,1 miljoni kroonist ehk 50,1% suurust tõusu, võrreldes 2003. aasta 169,8 miljoni kroonise ärikasumiga. Samas langes ärikasum, võrreldes 2002. aasta 174,9 miljoni kroonise ärikasumiga, 2003. aastal 5,1 miljoni krooni ehk 2,9% võrra.

Finantstulud/-kulud

Finantskulude netosumma suurenes 2004. aastal 5,7 miljoni krooni võrra ehk 11,3%, 50,0 miljonilt kroonilt 55,7 miljoni kroonini. Kasv tulenes peamiselt 3,6 miljoni kroonistest muude finantskulude netosummast 2004. aastal, võrrelduna 2,2 miljoni krooni suuruse muu finantstuluga 2003. aastal. See muutus peegeldas ühekordset 5,0 miljoni kroonist kasu, mida Selts sai 2003. aastal erastamisväätpaberite müügist (need olid Seltsi poolt varasematel aastatel turult ostetud väätpaberid, mida kavatseti kasutada tootmiseks kasutatavate ehitiste aluse maa erastamiseks, kuid mida õiguslike piirangute tõttu ei saanud Selts 2001. aastal toimunud erastamise järgselt enam kasutada, olles nn välisomanduses olev ettevõtte). Finantskulude netosumma suurenemine peegeldab samuti 1,5 miljoni kroonist langust Seltsi intressituludes viidatud perioodil, tulenevalt väiksemast rahajäägist aasta jooksul (vastupidiselt aasta lõpuseisule).

Finantskulude netosumma suurenes 2003. aastal märkimisväärselt ehk 44,7 miljoni krooni võrra, 5,3 miljonilt kroonilt 2002. aastal 50,0 miljoni kroonini 2003. aastal. See kasv tulenes peaaegu täielikult 42,4 miljoni kroonisest intressikulude suurenemisest, 13,2 miljonilt kroonilt 2002. aastal 55,6 miljoni kroonini 2003. aastal. Samuti omas mõju 4,6 miljoni kroonine langus intressituludes, 8,9 miljonilt kroonilt 2002. aastal 4,3 miljoni kroonini 2003. aastal. Intressikulude tõus oli tingitud 71 miljoni euro suuruse laenusumma väljamaksmisest 80 miljoni euro suuruse EBRD Laenulepingu (defineeritud allpool) raames 2002. aasta lõpus. Vaata täiendavalt “— Likviidsus ja kapitaliallikad — Finantseerimine laenuga”. Intressitulu langus oli tingitud väiksemast rahajäägist aasta kestel. 2003. aastal toimunud finantskulude suurenemist aitas osaliselt tasakaalustada muu finantstulu netosummaga 2,2 miljonit krooni, võrreldes muude finantskulude 1,4 miljoni kroonise netosummaga 2002. aastal. See tulenes eelkirjeldatud 5,0 miljoni kroonisest kasust, mis saadi erastamisväätpaberite müügist.

Tulumaks dividendidelt

Tulenevalt 2004. aastal väljamakstud dividendide summa suurenemisest 30,0 miljoni krooni võrra, 45 miljonilt kroonilt 2003. aastal 75 miljoni kroonini 2004. aastal, suurenes dividendidelt arvestatud tulumaks 11,0 miljoni krooni ehk 72% võrra, 15,3 miljonilt kroonilt 2003. aastal 26,3 miljoni kroonini 2004. aastal. Suurenenud dividendimakse tulenes sellest, et Selts pidas võimalikuks selle aasta eest

suuremat dividendi maksta, arvestades oma dividendide maksmise põhimõtteid. Vaata täiendavalt "Dividendid ja dividendipoliitika".

Tulumaks dividendidelt vähenes 8,1 miljoni krooni võrra ehk 34,6%, 23,4 miljonilt kroonilt 2002. aastal 15,3 miljoni kroonini 2003. aastal. Vähenemine tulenes väljamakstud dividendisumma alanemisest 86,8 miljoni krooni võrra, 131,8 miljonilt kroonilt 2002. aastal 45,0 miljoni kroonini 2003. aastal, ning seadusemuudatusest, mille kohaselt tuli alates 2003. aastast hakata tulumaksu maksuma ka Eesti residentist juriidilistele isikutele makstud dividendidelt. 2002. aastal maksis Selts tulumaksu vaid mitte-residentidele makstud dividendidelt. Vähenemine peegeldas madalamat dividendide taset, mida Selts oma dividendide maksmise põhimõtteid arvestades pidas võimalikuks sel aastal maksta.

Puhaskasum

Ülalkirjeldatud teguritest tulenevalt suurenes puhaskasum 2004. aastal 68,4 miljoni krooni võrra ehk 65,4%, kasvades 173,0 miljoni kroonini, võrreldes 104,5 miljoni kroonise puhaskasumiga 2003. aastal. Puhaskasum langes 2003. aastal 41,7 miljoni krooni ehk 28,5% võrra, võrreldes 146,2 miljoni kroonise puhaskasumiga 2002. aastal.

Likviidsus ja kapitaliallikad

Arvestades olemasolevaid vahendeid, on Seltsil enda hinnangul äritegevuseks piisavalt käibekapitali vähemalt järgmiseks 12 kuuks alates käesoleva Prospekti kuupäevast.

Likviidsus- ja kapitalinõuete täitmiseks toetub Selts rahavoogudele, mis saadakse põhitegevuse müügikäibest ja muudest äritegevuse tuludest, samuti EBRD poolt pakutavast finantseerimisest. 31. detsembri 2004. a seisuga oli Seltsil sularaha ja selle ekvivalente summas 101,0 miljonit krooni.

Äritegevuse rahakäive

Äritegevuse rahakäive on olnud ning Selts eeldab, et on ka edaspidi, Seltsi suurim likviidsuse ja kapitaliallikas. Äritegevuse rahakäive 2004. aastal oli 167,8 miljonit krooni, kasvades 62,2 miljoni krooni ehk 58,9% võrra, võrreldes 105,6 miljoni krooniga 2003. aastal. Samas, võrreldes 177,3 miljoni krooniga 2002. aastal, vähenes äritegevuse rahakäive 2003. aastal 71,7 miljoni krooni ehk 40,4% võrra. 2004. aasta tõus võrreldes 2003. aastaga kajastab kasvanud kasumlikkust, mida samas vähendas 46,1 miljoni krooni kandmine pikaajalisele deposiidile, et täita EBRD Laenulepingus sätestatud laenu kattekordajat (vaata täiendavalt "— Finantseerimine laenuga" allpool). 2003. aasta langus võrreldes 2002. aastaga peegeldab vähenenud kasumlikkust ning 31,4 miljoni krooni kandmist pikaajalisele deposiidile, et täita EBRD Laenulepingus sätestatud ülalviidatud laenu kattekordajat.

Selts kapitaliseeris 2002., 2003. ja 2004. aastal tegevuskulusid vastavalt 37,6, 60,1 ja 39,0 miljonit krooni, mis koosnes juhtkonna, töötajate ja väliskonsultantide palkadest ja muudest seonduvatest kulusdest ulatuses, mil määral need isikud osalesid otseselt põhivara soetamise projektides. Selts eeldab, et kapitaliseeritud tegevuskulude summa väheneb tulevikus tulenevalt töötajate arvu langemisest ja efektiivsemast tegutsemisest.

Investeermistegevuse rahakäive

2004. aasta investeermistegevuse tulemusel vähenes raha jääk 59,4 miljoni krooni võrra, võrreldes investeermistegevuse rahakäibe sissetulekuga 41,7 miljoni krooni ulatuses 2003. aastal. 2002. aastal kasutati investeermistegevuseks 113,0 miljonit krooni.

Investeermistegevuse rahakäivet on mõjutanud peamiselt põhivara soetamine vaadeldavatel perioodidel. Samuti on mõju avaldanud Seltsi poolt ehitustuludest finantseeritavate torustike ehituse eest tasumise ja Seltsile vastavate tulude laekumise erinevus.

2004. aasta investeerimistegevuse rahakäibeks kasutatud 59,4 miljonist kroonist tasuti 73,0 miljonit krooni põhivara soetamise eest, millele lisandus 1,4 miljonit krooni netosummana võrkude laiendamise ja muude uute liitumiste eest. Väljaminekut tasakaalustas aktsiate ja muu vara müügist ning hoiustatud rahalt saadud intressidest tekkinud rahakäive summas 15,0 miljonit krooni.

2003. aasta investeerimistegevuse positiivne rahakäive 41,7 miljonit krooni tekkis peamiselt 58,6 miljonist kroonist, mille võrra võrgulaienduste tulud ületasid sama aasta võrgulaienduste kulusid seoses eelnevatel aastatel lõpetatud ehitusprojektidega, mille eest Tallinna linn tasus seni hüvitamata arved. Lisaks saadi raha vara ja erastamisväärtpaberite müügist kokku summas 39,8 miljonit krooni ning saadud intressidest summas 4,2 miljonit krooni.

Sissetulekut vähendas 62,6 miljoni krooni tasumine Seltsi poolt soetatud põhivara eest, mille maksust Tallinna linn ei hüvita.

2002. aastal oli Seltsil negatiivne rahakäive summas 113,0 miljonit krooni, mis koosnes põhivara soetamiseks kulunud 112,1 miljonist kroonist ja 64,4 miljonist kroonist võrgulaienduskava finantseerimiseks, negatiivset rahakäivet vähendasid 51,4 miljonit krooni liitumiste eest Tallinna linnalt ja teistelt klientidelt ning 11,8 miljonit krooni, mis saadi intressituluna hoiustatud rahalt.

Finantseerimistegevuse rahakäive

2002., 2003. ja 2004. aastal kasutati finantseerimistegevusteks vastavalt 204,2, 251,4 ja 91,6 miljonit krooni.

Finantseerimistegevuse rahakäivet on mõjutanud 2002. aastal toimunud kapitali ümberstruktureerimine ning Seltsi poolt väljavõetud ja tagasimakstud pikaajaliste laenude summad. Seltsi kapitali ümberstruktureerimise tulemusena 950,0 miljoni krooni ulatuses maksti aktsionäridele 2002. aastal välja 837,9 miljonit krooni ja 2003. aastal 112,1 miljonit krooni. 2002. aastal võttis Selts EBRD Laenulepingu raames välja 1110,9 miljonit krooni ja 2004. aastal võeti lisaks välja 31,3 miljonit krooni. Pikaajalisi laenusid maksti 2004. aastal tagasi 19,0 miljonit krooni, mis võrreldes 2002. aastal tagasimakstud 318,4 miljoni krooni ja 2003. aastal tagasimakstud 76,0 miljoni krooniga vähenes märgatavalt.

Finantseerimine laenuga

2002. aastal sõlmis Selts EBRD Laenulepingu (nagu defineeritud osas "Peamised ja Müüvad Aktsionärid — Tehingud seotud osapooltega — EBRD Laenuleping"), mille kohaselt EBRD andis Seltsile laenu summas 80 miljonit eurot ehk 1251,7 miljonit krooni. 73 miljonit eurot (1142,2 miljonit krooni) võeti välja ajavahemikus 2002. a novembrist kuni 2004. a novembrini ning järelejäänud 7 miljonit eurot (109,5 miljonit krooni) 2005. a aprillis. Selts peab laenu tagasi maksuma kaks korda aastas tehtavate maksetena, kusjuures esimese tagasimakse kuupäev on 28. mai 2005. a ja viimase tagasimakse kuupäev on 28. mai 2015. a.

Laenule kohaldatav intressimäär on vastav pankadevaheline määr vastaval perioodil (kuue kuu EURIBOR), millele lisandub intressimarginaal 1,80% aastas (või 1,50% aastas juhul, kui Seltsil on EBRD Laenulepingust tulenevalt õigus alandatud intressimarginaalile). Selts on sõlminud EBRD-ga ka täiendava kokkuleppe maksta suurema osa laenu eest fikseeritud intressi 4,19% aastas, millele lisandub intressimarginaal (vastavalt ülalkirjeldatule, kas 1,50% või 1,80% aastas). 31. detsembri 2004. a seisuga kohaldatakse fikseeritud intressi ligikaudu 48,8 miljonile eurole (763,7 miljonit krooni) väljamakstud laenust. Alandatud intressimarginaali on Seltsi suhtes kohaldatud alates 2003. aastast.

Selts on sõlminud Nordea Bank Finland Plc-ga intressimäära *swap*-tehingu summas 22,2 miljonit eurot (347,1 miljonit krooni), millele kohaldatakse eespool kirjeldatud muutuvat intressimäära. *Swap*, mille lõpptähtaeg on 2009. a mais, tagab, et Nordea Bank Finland Plc maksab Seltsile muutuva intressimäära, mis on võrdne kehtiva kuue kuu EURIBOR-i määraga ja Selts maksab Nordea Bank Finland Plc-le intressimäära, mis sõltub kehtivast kuue kuu EURIBOR-i intressimäärast. Kõrgeim intressi-

määr, mida Selts *swap*-tehingust tulenevalt peab maksma, on 6% ning madalaim 2,1%, millele lisandub ülalkirjeldatud EBRD Laenulepingu alusel kohaldatav intressimarginaal 1,50% või 1,80% aastas.

2 miljonile eurole (31,3 miljonit krooni), mis võeti välja 2004. aasta jooksul, ja 7 miljonile eurole (109,6 miljonit krooni), mis võeti välja 2005. a aprillis, ei kohaldata fikseeritud intressimäära ning nende laenusummade osas ei ole sõlmitud ka *swap*-tehingut. Seetõttu maksab Selts neilt summadelt intressi vastavalt EBRD Laenulepingule määraga kuue kuu EURIBOR, millele lisandub kohaldatav intressimarginaal.

EBRD Laenuleping sätestab, et EBRD poolt võimaldatud vahendeid peab kasutama ainult järgmiste tegevuste finantseerimiseks:

- olemasoleva vee- ja kanalisatsioonivõrgu laiendamiseks, arendamiseks, hoolduseks ja haldamiseks Tallinna linnas ja lähiümbruses;
- Seltsi aktsiakapitali vähendamiseks (vaata täiendavalt "Aktsiakapitali ja äriõigusliku juhtimise kirjeldus — Aktsiad ja aktsiakapital — Aktsiakapitali ajalugu"); ja
- Seltsi teatud EBRD Laenulepingus täpsustatud laenukohustuste tagasimaksmiseks.

EBRD Laenuleping sätestab ka põhjaliku loetelu nõuetest, millele Selts peab vastama iga uue laenusumma väljavõtmisel, nagu näiteks nõue kasutada laenuvahendeid sihtotstarbeliselt ning Seltsi peamiste lepingute jätkuv kehtivus. Lisaks sisaldab EBRD Laenuleping mitmeid kohustusi ja piiranguid, mida Selts pidevalt järgima peab. EBRD Laenuleping näeb Seltsi poolt teatud lepingu rikkumiste puhul ette ka EBRD õiguse nõuda kas kogu laenu või selle osa (nii põhisumma kui kogunenud intressi) kohest tagasimaksmist ning nõuda seonduvates finantseerimislepingutes ette nähtud tagatiste realiseerimist (sealhulgas UUTBV-le kuuluvate Aktsiate müümist). Juhul, kui EBRD tagatise realiseerib, on Tallinna linn kohustatud EBRD-ga nõu pidama, et leida tagatisele (sh Aktsiatele) sobiv ostja.

Selts on sõlminud mitu seonduvat finantseerimislepingut ja tagatislepingut, kindlustamaks laenu tagasimaksmise, muu hulgas kommertspandilepingu, ehitiste pandilepingu, kindlustuste pandilepingu, Aktsiate pandilepingu, kohaliku arveldusarve pandilepingu, laenuteeninduse reservkonto pandi- ja loovutuslepingu, mille kohaselt peab Selts hoidma deposiidina summat, mis on vähemalt võrdne järgmisel intressimakse tähtajal maksmisele kuuluva intressi- ja põhiosa tagasimakse summaga. Vaata täiendavalt "Peamised ja Müüvad Aktsionärid — Tehingud seotud osapooltega — EBRD Laenuleping".

2005. a mais leppisid Selts ja EBRD kokku uutes arvutuspõhimõtetes Seltsi poolt laenuteeninduse reservkonto saldona hoitava summa arvutamisel. Kui varem pidi Selts hoidma deposiidi saldona summa, mis on vähemalt võrdne järgmisel intressimakse tähtajal maksmisele kuuluva intressi- ja põhiosa tagasimakse summaga, siis läbirääkimiste tulemusena lepiti kokku, et juhul, kui Selts täidab vastavad laenu katekordajad, vähendatakse deposiidis hoitavat rahasummat järgnevalt:

- (i) juhul, kui Seltsi laenu katekordaja viimase 12 kuu jooksul ei ole langenud alla 1,75:1 ning Seltsi järgneva 12 kuu prognoositav laenu katekordaja, mis põhineb Seltsi eelarvel ja prognoosidel, ei ole samuti vähem kui 1,75:1, peab Selts hoidma laenuteeninduse reservkontol summat, mis on vähemalt 50% järgmisel intressimakse tähtajal maksmisele kuuluvast intressi- ja põhiosa tagasimakse summast; ning
- (ii) juhul, kui Seltsi laenu katekordaja viimase 12 kuu jooksul ei ole langenud alla 2,0:1 ning Seltsi järgneva 12 kuu prognoositav laenu katekordaja, mis põhineb Seltsi eelarvel ja prognoosidel, ei ole samuti vähem kui 2,0:1, võib Selts alandada laenuteeninduse reservkonto saldo nullini.

Seltsi kogu pikaajalistest laenukohustustest moodustas pikaajaline osa 31. detsembri 2004. a seisuga 1040,9 miljonit krooni, koosnedes 1039,2 miljonist kroonist, mis kuulub tagasimaksmisele EBRD Laenulepingu alusel, ja 1,7 miljonist kroonist kapitalirendikohustustest. Seltsi pikaajalistest laenukohus-

tustest moodustas lühiajaline osa 31. detsembri 2004. a seisuga 88,9 miljonit krooni, koosnedes 87,1 miljonist kroonist, mis kuulub tagasimaksmisele EBRD Laenulepingu alusel, ja 1,8 miljonist kroonist kapitalirendikohustustest.

Alljärgnevas tabelis on toodud täiendavad andmed Seltsi laenu tagasimaksmise kohta EBRD-le (sealhulgas 2005. aprillis väljavõetud laenusummad) ja kapitalirendikohustustest 31. märtsi 2005. a seisuga, välja arvatud EBRD Laenulepinguga seotud kulude kapitaliseerimine:

	Vähem kui üks aasta	Üks kuni viis aastat	Üle viie aasta	Kokku
		<i>(miljonit EEK)</i>		
EBRD laen	88,6	530,9	632,2	1 251,7
Kapitalirent	1,6	1,3	-	2,9
Kokku	90,2	532,2	632,2	1 254,6

Investeeringud põhivarasse

Seltsi koguinvesteeringud sisaldavad investeeringuid kõikidesse põhivaradesse, sh Tallinna linna ning teatud arendajate ja üksikliitujate tellimisel tehtud ehitistesse. Seltsi netoinvesteeringute summa on vastavalt väiksem kõikide Seltsi poolt tehtud olemasoleva võrguga ühendatavate võrkude laiendamiskulutuste võrra, mis on kompenseeritud Tallinna linna poolt vastavalt 2005. a Muutmislepingule, ning liitumiste ehituskulude võrra, mis on kompenseeritud arendajate või üksikliitujate poolt.

Seltsi netoinvesteeringud, mis olid vastavalt 2002., 2003. ja 2004. aastal kokku 107,5, 114,1 ja 104,3 miljonit krooni, on tehtud peamiselt vee- ja kanalisatsioonivõrkudesse, samuti on investeeritud Ülemiste veepuhastusjaama kaasaegse kloorilao ehitusse, Paljassaare heitveepuhastusjaama ja sealt väljuvas puhastatud heitvees sisalduva lämmastiku vähendamise protsessi. Selts eeldab, et aastatel 2005-2007 tehakse netoinvesteeringuid kokku ligikaudu 390 miljoni krooni ulatuses.

Selts eeldab, et ajavahemikus alates 2005. aastast kuni Seltsi Teenuslepingust tuleneva ainuõiguse lõppemiseni 2015. aastal kulutatakse koguinvesteeringuna uutesse projektidesse ja varade hooldusesse ligikaudu 1,6 miljardit krooni. Sellest summast kasutatakse eeldatavalt koguinvesteeringuna umbes 800 miljonit krooni uutesse projektidesse, mis seisnevad peamiselt vee- ja kanalisatsioonivõrgu laiendamises ning mudakäitluse uuendamises. Umbes 800 miljonit krooni kasutatakse eeldatavalt varade hoolduseks, kusjuures peamised kulutused tehakse vee- ja kanalisatsioonivõrkudesse ja pumplatesse ning veepuhastus- ja heitveepuhastusjaama.

Selts planeerib finantseerida oma investeeringuprojektide kulutusi Seltsi äritegevuse rahakäibest ja EBRD Laenulepingu alusel väljavõetavast viimasest summast.

Arengusuunad ja perspektiivid

Selts usub, et tema tulemustes (majanduslikus olukorras ja turuasendis) ei toimu 2005. aasta lõpuni olulisi muutusi, välja arvatud käesolevas Prospektis (sealhulgas osas "Riskitegurid") viidatud juhud.

ÄRITEGEVUS

Ülevaade

Aktsiaselts Tallinna Vesi on Teeninduspiirkonna ainus veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste pakkuja. Teeninduspiirkond hõlmab umbes 100 km² suurust ala, mis moodustab ligikaudu 63% Tallinna linnast. Selts pakub veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuseid ka reas väiksemates tegevuspiirkondades Tallinnas ja naabervaldades. Selts kogub toorvett umbes 2000 km² suuruselt valgalalt, ning omab ja haldab veepuhastusjaama joogivee tootmiseks, veevõrku Tallinna elanike puhta veega varustamiseks, kanalisatsioonivõrku heitvee ärajuhtimiseks, heitveepuhastusjaama heitvee puhastamiseks ja sademetevee kanalisatsiooni sademetevee ärajuhtimiseks.

2004. aastal varustas Selts veega enam kui 400 000 inimest, mis moodustab üle 99% Tallinna elanikkonnast, viies vee enam kui 884 km pikkuse veetorustike ja -trasside võrgu kaudu 19 469 liitumispunkti (31. detsembri 2004. a seisuga). Samal perioodil osutas Selts heitvee ärajuhtimise teenust umbes 97% Tallinna elanikkonnast, kasutades heitvee ärajuhtimiseks 14 736 liitumispunkti 1045 km pikkust reovee ja sademetevee torustike ja trasside võrku (31. detsembri 2004. a seisuga).

2004. aastal oli Seltsi müügitulu 548,5 miljonit krooni ja puhaskasum (pärast dividendide tulumaksu) 173,0 miljonit krooni. 31. detsembril 2004. a oli Seltsil varasid 2224,7 miljoni krooni väärtuses ja Seltsi omakapital oli 999,1 miljonit krooni. Kogu Seltsi vara asub ja kogu tulu saadakse Eestis, välja arvatud teatud ühekordne tulu, mis on seotud konsultatsiooniteenuste osutamisega vee-ettevõtjale Tadžikistanis. Vaata täiendavalt “— Muud tegevused”.

Tallinna linn andis Seltsile alates 2000. aasta novembrist 15 aastaks ainuõiguse osutada Teeninduspiirkonnas veevarustuse teenust (sh toorvee võtmise rajatiste käitamine ja hooldamine ning vee puhastamine ja jaotamine) ning heitvee ärajuhtimise teenust (sh heitvee kogumine, puhastamine ja ärajuhtimine ning Tallinna linna tellimusel sademetevee ärajuhtimine) ning tegeleda teatud muude sellega seotud tegevustega. Nimetatud õigus anti Seltsile Tallinna Linnavolikogu 30. novembri 2000. a otsusega. Teenuste osutamise tingimused on sätestatud Tallinna linna ja Seltsi vahel 2001. aasta jaanuaris sõlmitud Teenuslepingus. Teenuslepingu kohaselt on Selts kohustatud järgima Tallinna linna poolt kehtestatud 97 kohustuslikku Teenuste Kvaliteedi Taset. Tallinna linnaga sõlmitud Teenuslepingus ning muudes projektilepingutes on sätestatud klientidelt veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise eest võetavate hindade kujunemine, samuti summad, mida Selts teatud teenuste osutamise eest otse Tallinna linnalt saab (näiteks täiendavate liitumisvõimaluste loomine klientide jaoks). Vaata täiendavalt “— Peamised lepingud” ja “Eesti veemajandus ja selle reguleerimine”.

Selts on ühissettevõtja, mille omanikeks on Tallinna linn (49,6%) ja UUTBV (50,4%). UUTBV omanikeks on United Utilities B.V. (kaudselt rahvusvahelise vee-ettevõtja United Utilities PLC täisomanduses olev tütarettevõtja) ja United Utilities Europe Holdings B.V. (United Utilities B.V. ja EBRD ühissettevõtja). Seega kuulub UUTBV-s United Utilities B.V.-le 75% otsene ja kaudne osalus ning EBRD-le 25% kaudne osalus. Tallinna linna ja UUTBV vaheline ühissettevõtja loodi seoses Seltsi erastamisega 2001. aasta jaanuaris. Vaata täiendavalt “— Ajalugu”. Pärast Pakkumise läbiviimist ja eeldusel, et Ülejaotamise Optsiooni kasutatakse täies ulatuses, hakkaks Tallinna linnale kuuluma 34,7% ja UUTBV-le 35,3% Aktsiatest.

Konkurentsieelised

Selts peab oma peamisteks eelisteks järgmist:

- *Tugev omanikebaas.* Selts leiab, et tal on tugev aktsionäridebaas, mis pakub Seltsi edukaks teugsemiseks vajalikke tehnilisi kogemusi ning rahalisi vahendeid. United Utilities on veeva-

rustuse ja kanalisatsiooniteenuste turul üks suurimaid rahvusvahelisi kontserne. Selts loodab jätkuvalt oma tegevuse edendamiseks kasutada United Utilities International Limited ja teiste United Utilities kontserni kuuluvate äriühingute poolt pakutavat oskusteavet ja veemajandustehnoloogiat, mis on erastamisest alates olnud Seltsi tegevuse edukuse jaoks väga suure tähtsusega. EBRD on ühelt poolt Seltsi kaudne vähemusosanik ning teiselt poolt peamine laenuandja, laenates Seltsile 2002. aasta novembris 80 miljonit eurot. Tallinna linn toetab Seltsi läbi jätkuva professionaalse töö koostöö, mille aluseks on Teenusleping ja teised asjaomased projektilepingud.

- *Tõhus ja professionaalne töö koostöö Tallinna linna, Järelevalve Sihtasutuse ja teiste järelevalveasutustega.* Selts leiab, et on kujundanud eduka avaliku ja erasektori vahelise partnersuhte ning head suhted Tallinna linna, Järelevalve Sihtasutuse ja teiste asjaomaste riigi- ja/või järelevalveasutustega, nagu Keskkonnaministeerium, Harjumaa Keskkonnateenistus ja Tervisekaitseinspeksioon. Tänu Tallinna linnaga kujunenud suhetele on Seltsil õnnestunud saavutada Seltsi jätkusuutlikuks tegevuseks ja investeeringute programmi elluviimiseks hädavajalikud hindade muutused. Selts leiab, et tema suhete edukust Tallinna linnaga näitab ka asjaolu, et alates erastamisest on Seltsi tööpartnereiks olnud kõik neli olulisemat erakonda (Ühendus Vabariigi Eest - Res Publica, Eesti Reformierakond, Eesti Keskerakond ja Rahvaliid). Nende erakondade esindajad kuuluvad tõenäoliselt ka tulevikus Tallinna Linnavalitsusse ja Linnavolikogusse. Selts loodab nende suhete abil ka edaspidi maandada poliitilisi ja seadusandlusega seonduvaid riske.
- *Juhtkonna pädevus ja tegevuse efektiivsus.* Selts leiab, et on alates erastamisest demonstreerinud oma tegevuse efektiivsust, parandades märgatavalt joogivee ja puhastatud heitvee kvaliteeti ning vähendades võrgustiku veekadusid ja tegevuskulusid. Peale selle tõendab kõrgekvaliteediliste veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste osutamist asjaolu, et Selts on täitnud või ületanud kõiki Teenuslepingus sätestatud 97 Teenuste Kvaliteedi Taset alates nende kehtestamisest 2001. aasta jaanuaris (välja arvatud ühekordne plaaniväline veekatkestus, mida on kirjeldatud osas “— Peamised lepingud — Teenusleping”). Selts leiab, et erastamisest alates demonstreeeritud tegevuse efektiivsuse taga on suuresti Seltsi kogunud, paindliku ja reageerimisvõimelise juhtkonna poolt antud panus. Juhtimissüsteemide tugevust ja võimekust tõendab ka 2002. aasta juulis Seltsile Eesti esimese vee-ettevõtjana omistatud ISO 9001 akrediteering.
- *Keskkonnasõbralik praktika ja tegevus.* 2003. aasta detsembris anti Seltsile tema keskkonnanjuhtimissüsteemide eest ISO 14001 akrediteering ning käesoleval hetkel viib EMAS-i kohase akrediteerimise raames Det Norske Veritas läbi Seltsi auditit, millele Seltsi ootuste kohaselt järgneb 2005. aasta juuniks soovitus Eesti Akrediteerimiskeskusele. Erastamisest alates on Selts kõigis olulistest aspektides täitnud ka Teenuslepingus sätestatud keskkonnanalased eesmärgid. Selts leiab, et nende saavutustega ning keskkonnasõbraliku lähenemise järgimisega nii tema enese kui ka hankijate tegevuses on ta näidanud oma pühendumust teenindatava kogukonna huvide ja keskkonna kaitsmise suhtes.
- *Mitmekesine kliendibaas.* Seltsi klientideks on Teeninduspiirkonna elanikkond, äri- ja tööstusettevõtted ning riigiasutused. Selts ei sõltu veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuse pakkimisel ühestki üksikust kliendist ega kliendigrupist. Selts usub, et on sisse seadnud efektiivse arвете esitamise ning tasude kogumise süsteemi, kusjuures alates erastamisest on arвете tasumise protsent olnud väga kõrge ning viivitusi tasude kogumises on olnud vähe. Selts loodab arveldamist veelgi efektiivsemaks muuta seoses uue kliendiinfo- ja arveldussüsteemi juurutamisega, mis on kavandatud viia lõpule 2005. aasta lõpuks. Selts leiab samuti, et maksevõimetute kodutarbijatega seonduvat riski aitab oluliselt vähendada asjaolu, et enamiku kodutarbijate puhul on Seltsi kliendiks korteriühistu või mõni muu kortermaja elanike esindaja, mitte aga lõpptarbija. Seega kannab kodutarbijate poolt teenuste eest tasumata jätmise riski Seltsi klient, mitte Selts ise.

- *Ainuõigus Teeninduspiirkonnas teenuseid osutada.* Tallinna linn määras Seltsi ametlikult Teeninduspiirkonna vee-ettevõtjaks ning andis Seltsile alates 2000. aasta novembrist 15 aastaks ainuõiguse osutada Teeninduspiirkonnas veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuseid. Selts leiab, et konkurentide puudumine Teeninduspiirkonnas annab Seltsile olulise konkurentsieelise ning võimaluse olemasoleva infrastruktuuri ja veemajanduse alaste kogemuste baasil oma senist turupositsiooni tugevdada ning laiendada tulevikus oma tegevust väljapoole Teeninduspiirkonda. Kuna Seltsile kuulub ka peaaegu kogu Teeninduspiirkonnas vee tootmiseks ning veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste osutamiseks vajaminev materiaalne põhivara, siis leiab Selts endal olevat konkurentsieelise ka teenuste osutamise ainuõiguse uuendamise taotlemisel, kui praeguse ainuõiguse tähtaeg 2015. aastal lõppeb. Ainuõigusega vee-ettevõtja määramist puudutava eelnõu projekti kirjeldatakse täpsemalt osas “Eesti veemajandus ja selle reguleerimine — Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse muutmise seaduse eelnõu”.
- *Laienemine naaberpiirkondadesse.* Selts leiab, et tal on nii tehnilised oskused kui ka võimalused osutada ilma suuremate kulutuste ja riskideta teenuseid lisaks senisele piirkonnale ka naaberpiirkondades (kus elab täiendavalt kuni 40 000 inimest). Ajavahemikus 2001. aasta jaanuarist kuni käesoleva Prospekti kuupäevani on lisaks Teeninduspiirkonnale Seltsile antud ainuõigus osutada veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuseid veel kolmes tegevuspiirkonnas ning Selts on sõlminud veevarustuse ja/või heitvee ärajuhtimise teenuste osutamiseks lepingud veel 11 tegevuspiirkonna osas. Nimetatud lepingud on sõlmitud viieks kuni kümneks aastaks ja nendega on kaetud umbes 45% naaberpiirkondades asuvatest potentsiaalsetest klientidest. Selts loodab 2005. aasta jooksul teenuste osutamise lepingud sõlmida veel nelja kohaliku omavalitsusega. Selts eeldab, et laiendamise kaudu hakkab osa nendest äriklientidest, kes kolisid Teeninduspiirkonnast väljapoole, jälle tema teenuseid kasutama.

Strateegia

Seltsi strateegia tugineb järgmistele põhielementidele:

- *Jätkata Seltsi poolt osutatavate veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste laiendamist.* Seltsi põhiline strateegiline eesmärk on tõhustada ja laiendada oma veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuseid nii olemasolevates tegevuspiirkondades (sh Teeninduspiirkonnas) kui ka muudele naaberladele. Kuna Seltsile kuulub ka peaaegu kogu tegutsemise jaoks vajaminev materiaalne põhivara, siis leiab Selts, et tal on konkurentsieelis tulevikus oma tegevuse laiendamiseks. Lisaks ei kasuta Selts olulist osa Ülemiste veepuhastusjaama ja Paljassaare heitveepuhastusjaama võimsusest, millele tulevase veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste laiendamise käigus rakendust otsitakse.
- *Jätkata tegevuse tõhusamaks muutmist ja kulude vähendamist.* Seltsi oluline strateegiline eesmärk on täita või ületada Teenuslepingus sätestatud Teenuste Kvaliteedi Tasemeid. Selts on alates erastamisest täitnud või ületanud kõiki 97 Teenuste Kvaliteedi Taset (välja arvatud ülalviidatud ühekordne plaaniväline veekatkestus) ning kavatses tegevuse efektiivsust parandada, et jätkuvalt samal kursil püsida. Viimase nelja aastaga on veekaod vähenenud ja Selts püüab hoida veekaod praegusel tasemel või vähendada veekadusid veelgi, eeldusel, et taolise taseme saavutamise on majanduslikult põhjendatud. Peale selle on Seltsi eesmärgiks kulude vähendamine ja tootlikkuse taseme tõstmine kaasaegse tehnoloogia kasutamise abil. Näiteks 2005. aasta märtsis võeti kasutusele uus varahalduse süsteem, mille abil loodetakse saavutada hooldusressursside parem kasutamine ja tööde parem planeerimine. Selts plaanib 2005. aasta lõpuks ajakohastada oma kliendiinfosüsteemid, mis võimaldab paremat klienditeenindust. Samuti on 2005. aasta lõpuks plaanis uuendada Seltsi kodulehekülge, kujundades sinna teeninduse parandamiseks internetipõhise kliendiliidese.

- *Võimendada organisatsiooni kompetentsi ja paindlikkust.* Selts kavatseb Seltsi-sisesele teadmiste jagamisele suunatud struktuursete algatuste kaudu arendada oma töötajate oskuste baasi ning pühendada iga töötaja isiklikule arengule, kasutades selleks Seltsi poolt välja töötatud töötaja-põhiste tulemusnäitajate ja tulemuspalga süsteemi. Lisaks arendab Selts praegu välja värbamiskava ülikooli lõpetanud inseneri-, rahandus- ja majanduslase haridusega noortele, et hoida juhtkonna kvaliteeti jätkuvalt kõrgel tasemel.
- *Jätkata aktsionäridega partnerlusstrateegiat.* Seltsil on tihedad sidemed kõigi oma otsuste ja kaudsete aktsionäridega — Tallinna linna, United Utilities kontserni ja EBRD-ga. Selts soovib neid suhteid edasi arendada, eriti United Utilities kontserni äriühingutega, kuna Selts usub, et see suhe aitab kaasa Teenuslepingus sätestatud Teenuste Kvaliteedi Tasemete saavutamisele või ületamisele ning annab Seltsi käsutusse vahendid, mis toetavad Seltsi teenuste laiendamist aladele, kus Selts veel ei tegutse. Suhete edasise arendamise kaudu Tallinna linnaga loodab Selts parandada oma tegevuse efektiivsust Teenuslepingu järelejäänud kehtivusaja jooksul, mis Seltsi arvates peaks omakorda andma Seltsile konkurentsieelise teiste võimalike pakkujate ees siis, kui 2015. aasta novembris toimub Teeninduspiirkonna vee-ettevõtja ainuõiguse uuendamine.
- *Pühendada jätkusuutlikule arengule.* Selts usub endal olevat hea positsiooni, et ühitada enda ja aktsionäride huvid teenindatava kogukonna huvidega ning tuua olulist ja kestvat kasu kõigile osapooltele. Selts leiab, et tema pikaajalist kasvu mõjutab oskus ohjata oma tegevuse keskkonnamõju ning parandada puhta ja ohutu joogiveega varustamise kaudu klientide elukvaliteeti. Selts jätkab vesikondade ja veeallikate kaitsele suunatud keskkonnaprogrammides osalemist ning rakendab heitvee puhastamises ja ärajuhtimises jätkuvalt keskkonnasõbralikke tehnoloogiaid. Lisaks juba olemasolevale Seltsi keskkonnajuhtimissüsteemidele omistatud ISO 14001 akrediteeringule viib Det Norske Veritas käesoleval hetkel EMAS-i kohase akrediteerimise raames läbi Seltsi auditit, millele Seltsi ootuste kohaselt järgneb 2005. aasta juuniks soovitus Eesti Akrediteerimiskeskusele, tunnustusena tema keskkonnanalastele tulemustele ning säästvatele arengule pühendumisele.

Seatud üldiste strateegiliste eesmärkide saavutamise kaudu loodab Selts olla teistele eeskujuks kui organisatsioon, mis on suutnud näidata, et erastamisest tõuseb kasu ning selle pinnalt on võimalik veelgi suuremat kasu saavutada, eriti seoses toimiva partnerlussuhtega Seltsi aktsionäride, Järelevalve Sihtasutuse ning teiste järelevalveasutustega, kellega Selts oma tegevuses suhtleb.

Ajalugu

Seltsi eelkäija asutati 1967. aastal Tallinna Veevarustuse ja Kanalisatsiooni Valitsusena, mis oli valitsuse struktuuriüksus. 1991. aasta oktoobris andis valitsus Tallinna Veevarustuse ja Kanalisatsiooni Valitsuse Tallinna linna omandisse. Tallinna linn kujundas Seltsi läbi erinevate ettevõtluse struktuuride, mis tipnes aktsiaseltsi Tallinna Vesi asutamisega. Asutatud Selts kuulus täielikult Tallinna linnale, kes andis Seltsile üle ka tema põhilised varad: torustikud, pumplad, veepuhastusjaama ja heitveepuhastusjaama.

15. juunil 2000. a otsustas Tallinna linn müüa Seltsis enamusosaluse ning erastamisprotsess (millega kaasnes olemasolevate Aktsiate müük ja uute Aktsiate väljalaskmine) jõudis lõpule 2001. aastal, mil International Water UU (Tallinn) B.V. ("IWUU") omandas Seltsis 50,4% osaluse. IWUU oli ühisetevõtja, millest 50% kuulus otseselt ja tüdarettevõtja International Water (Estonia) B.V. kaudu International Water Holdings B.V.-le, ja ülejäänud 50% omanik oli United Utilities International Limited. IWUU sõlmis vastava lepingu Tallinna linna poolt korraldatud pakkumismenetluse võitmise tulemusena. Erastamise põhieesmärgiks oli leida rahvusvaheline strateegiline investor, kellel on Seltsi tegevuse arendamiseks ja selle Euroopa Liidu veekvaliteeti reguleeriva seadusandlusega kooskõlla viimiseks piisavad kogemused ja tehniline oskusteave.

30. novembril 2000. a määras Tallinna linn Seltsi 15 aastaks Teeninduspiirkonnas ainuõigusega vee-et-

tevõtjaks. Tehing, millega IWUU ostis Tallinna linnalt Seltsi Aktsiad, viidi lõpule 24. jaanuaril 2001. a. Seltsi uute Aktsiate omandamine IWUU poolt toimus 10. aprillil 2001. a ning sellega oli Seltsi erastamine lõpule viidud.

Erastamisega seoses ning selleks, et täita ülalkirjeldatud eesmäärke, sõlmiti Tallinna linna ja Seltsi vahel 12. jaanuaril 2001. a Teenusleping. Teenuslepingus sätestati detailsed teenuste kvaliteedi tasemed ("**Teenuste Kvaliteedi Tasemed**") joogiveega varustamisele, heitvee (sh sademetevee) kogumisele, puhastamisele ja ärajuhtimisele, tulekustutusvee teenustele, klienditeenindusele ja muudele Seltsi põhitegevusega seotud aspektidele. Teenuslepingus oli ette nähtud ka sõltumatu Eriõiguse Kontrolliorgani loomine Tallinna linna poolt, mille ülesandeks oli jälgida Seltsi poolt Teenuslepinguga võetud kohustuste täitmist. Selle organi rolli on nüüdseks üle võtnud Järelevalve Sihtasutus. Teenuslepingu osas vaata täiendavalt "— Peamised lepingud" ning Järelevalve Sihtasutuse osas "Eesti veemajandus ja selle reguleerimine — Järelevalve — Järelevalve Sihtasutus".

Tallinna linn ja Selts sõlmisid 22. juunil 2001. a veel kaks täiendavat projektilepingut, et selgitada ja täpsemalt reguleerida teatud küsimusi seoses (i) avalikelt teedelt, tänavatelt ja väljakutelt sademetevee ühiskanalisatsiooni juhtimise ja puhastamise ning sademetevee rajatiste ehitamisega ning (ii) ühisveevärgil asuvatest tuletõrjehüdrantidest tulekustutusvee võtmise ning muudest avalikest veevõtukohtadest vee võtmisega, sest leiti, et Teenusleping ei käsitlenud neid küsimusi piisavalt (vastavalt "**Sademetevee Leping**" ja "**Tuletõrjehüdrantide Leping**"). Vaata täiendavalt "— Peamised lepingud".

Teenuslepingut ja teatud teisi sellega seotud lepinguid muudeti 2002. aasta septembris Seltsi, Tallinna linna ja IWUU vahel sõlmitud lepingute muutmise lepinguga ("**2002. a Muutmisleping**"). 2002. a Muutmisleping selgitas pooltevahelisi suhteid teatud küsimustes, sh Teeninduspiirkonnas asuvate teatud ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike üleandmine Seltsi omandisse. 2002. a Muutmislepinguga lepiti kokku ka selles, et Eriõiguse Kontrolliorgani asemel hakkab Teenuslepingus sätestatud järelevalvet Seltsi üle teostama Järelevalve Sihtasutus. 2002. a Muutmisleping sätestab ka veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste hinnad 2010. aastani ning kajastab poolte kokkulepet selles osas, kuidas Tallinna linn hüvitab Seltsile seoses võrgulaiendustega kantud kulud.

22. märtsil 2005. a sõlmisid Tallinna linn, Selts ja UUTBV veel ühe lepingute muutmise lepingu ("**2005. a Muutmisleping**"), mis sätestab Seltsile sademetevee teenuste ning tuletõrjehüdrantide ja avalike veevõtukohtadega seotud teenuste eest tasumise uued põhimõtted. Selles lepingus sisaldub ka uus võrgulaienduskava ning (i) sätestatakse uued põhimõtted, mille alusel Tallinna linn hüvitab Seltsile seoses võrgulaiendustega kantud kulud, (ii) pikendatakse kuni 1. jaanuarini 2008. a tähtaega, mille jooksul tuleb Tallinna linnal seada isiklik kasutusõigus "peremehetutele" torustikele (vaata täiendavalt "— Vara ja seadmed — "Peremehetud" torustikud") ja nende torustike omandiõigus Seltsile üle anda ja (iii) muudetakse Teenuslepingus sätestatud Teenuse Kvaliteedi Taset, mis on seotud lubatud plaaniväliste veekatkestustega. Teenuslepingut, Sademetevee Lepingut, Tuletõrjehüdrantide Lepingut, 2002. a Muutmislepingut ja 2005. a Muutmislepingut kirjeldatakse põhjalikumalt osas "— Peamised lepingud".

2002. aasta novembris sõlmis Selts EBRD-ga laenulepingu 80 miljoni euro laenamiseks. 2002. aasta novembrist kuni 2004. aasta novembrini maksti EBRD laenust välja kokku 73 miljonit eurot ning ülejäänud 7 miljonit eurot maksti välja 2005. aasta aprillis. Laenuraha kasutati peamiselt Teenuslepingus ettenähtud kapitaalehitustööde finantseerimiseks, täpsemalt Seltsi vee- ja kanalisatsioonivõrgu rekonstrueerimiseks. Tallinna linn andis EBRD-le laenuga seoses kinnituskirja, milles Tallinna linn muu hulgas kohustub täitma oma lepingulisi kohustusi, mis tulenevad Teenuslepingust, Sademetevee Lepingust, Tuletõrjehüdrantide Lepingust ja teatud muudest seotud lepingutest. Tallinna linn on EBRD-le veel täiendavalt kinnitanud, et täidab kinnituskirjaga võetud kohustusi niivõrd, kuivõrd need on kooskõlas Tallinna Börsi reglemendi, väärtpaberiturge reguleerivate õigusaktide ning Tallinna linnale kui kohaliku omavalitsuse üksusele õigusaktidega pandud kohustustega.

16. detsembril 2003. a omandas International Water Holdings B.V.-le ja International Water Estonia B.V.-le IWUU-s kuulunud 50% osaluse United Utilities Europe Holdings B.V., mis oli United Utilities (Europe) Limited'i ja EBRD ühisettevõtja. Sellega saavutas United Utilities kontsern olemasolevates Aktsiates kokku 37,8% osaluse ja EBRD 12,6% osaluse. United Utilities kontserni siseste ümberkorralduste tulemusena on käesoleval hetkel United Utilities Europe Holdings B.V. omanikeks United Utilities B.V. ja EBRD. IWUU muutis 5. jaanuaril 2004. a oma nime United Utilities (Tallinn) B.V.-ks.

2001. aasta detsembris väljastati Ülemiste veepuhastusjaama ja Paljassaare heitveepuhastusjaama laboratooriumidele ISO 17025 akrediteering. 2002. aasta juunis anti Seltsi juhtimissüsteemidele ISO 9001 akrediteering. Selts oli esimene selliselt akrediteeritud vee-ettevõtja Eestis. 2003. aasta detsembris sai Selts oma keskkonnajuhtimissüsteemide eest ISO 14001 akrediteeringu.

Käesoleva Prospekti kuupäevale eelneva kolme aasta jooksul on Seltsil olnud oluline osalus kahes äriühingus:

- Vesimer Investeeringute Aktsiaselts ("**Vesimer**"); ja
- Aktsiaselts Kemivesi ("**Kemivesi**").

Vesimer oli Seltsi 100% tütarettevõtja, mille põhitegevusalaks oli kinnisvara ning veevarustuse ja kanalisatsiooni objektide arendus ja haldamine. 26. aprillil 2004. a sõlmiti Seltsi ja Vesimeri vahel ühinenemisleping, mille alusel Vesimer ühines Seltsiga. Ühinemine on lõpule viidud ja ühinemiskanne on äriregistris registreeritud.

Selts omas ka 33,3% osalust Kemivesis, mis tegeles kemikaalide (sh vee puhastamisel kasutatavad kemikaalid) tootmise ja müügiga ning osutas sellega seotud teenuseid. Seltsi ja Kemira Oyj vahel 25. oktoobril 2004. a sõlmitud aktsiate müügilepinguga müüs Selts osaluse Kemivesis 400 000 euro eest Kemira Oyj-ile.

Alljärgnev tabel kajastab Vesimeri ja Kemivesi bilansilisi väärtusi Seltsi raamatupidamises 2002., 2003. ja 2004. aasta 31. detsembri seisuga:

	31. detsembri seisuga		
	2002	2003	2004
	<i>(EEK tuhat)</i>		
Vesimer	4 996	6 169	0
Kemivesi	8 504	6 126	0

Peamised lepingud

Lepinguliste suhete kokkuvõte

Selts tegutseb mitmete otseselt põhitegevust puudutavate lepingute ja muude asjaomaste lepingute alusel, sealhulgas:

- Teenusleping, mille alusel Selts osutab Teeninduspiirkonnas teenuseid, sealhulgas, (i) veetootmine ja sellega varustamine, (ii) heitvee kogumine, puhastamine ja ärajuhtimine, (iii) sademetevee kogumine ja ärajuhtimine ning (iv) tuletõrjehüdrantide tulekustutusveega varustamine;
- Sademetevee Leping, mille kohaselt Selts tegeleb Teeninduspiirkonnas Tallinna linna tellimisel sademetevee kogumise ja ärajuhtimisega ning ehitab sademetevee ärajuhtimiseks torustikke;
- Tuletõrjehüdrantide Leping, mille kohaselt Selts varustab veega tuletõrjehüdrante, avalikke veevõtukohti ja avalikke purskkaeve ning tegeleb tuletõrjehüdrantide hooldusega;

- Aktsionäride Leping, mis sätestab muu hulgas Nõukogu liikmete valimise, määramise ja tagasi-
kutsumise põhimõtted ning Seltsi aktsionäride üldkoosolekutel ja Nõukogu koosolekutel hääle-
tamise põhimõtted;
- 2002. a Muutmisleping, millega muudeti Teenuslepingut ja Aktsionäride Lepingut;
- 2005. a Muutmisleping (mis koosneb tegelikult kahest eraldi lepingust, mis sõlmiti 2005. aasta
märtsis), millega muudeti taas Teenuslepingut ja Aktsionäride Lepingut ning muudeti ka Sade-
metevee Lepingut, Tuletõrjehüdrantide Lepingut ja 2002. a Muutmislepingut; ja
- Euroopa Liidu Fondide Leping (*EU Funds Agreement*), milles sätestatakse Seltsi ja Tallinna linna
vahel kokku lepitud põhimõtted, et tagada Tallinna linna abikõlblikkus Euroopa Liidu rahaliste
vahendite saamiseks, et nende arvelt Teeninduspiirkonna ühisveevärki ja -kanalisatsiooni aren-
dada.

Juhul, kui kontekstist ei tulene teisiti, tähendavad käesolevas Prospektis viited Teenuslepingule, Akt-
sionäride Lepingule, Sademetevee Lepingule ja Tuletõrjehüdrantide Lepingule viiteid vastavatele le-
pingutele pärast nende muutmist 2002. a Muutmislepinguga ja/või 2005. a Muutmislepinguga (olene-
valt lepingust).

Teenusleping

Teenusleping sõlmiti seoses Seltsi erastamisega Tallinna linna ja Seltsi vahel 12. jaanuaril 2001. a ning
see jõustus 24. jaanuaril 2001. a.

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 30. novembri 2000. a otsusele ja Teenuslepingule anti Seltsile ja Selts
võttis vastu alates 2000. aasta novembrist 15 aastaks ainuõiguse osutada Teeninduspiirkonnas järgmi-
si teenuseid:

- veevarustuse teenus, sh toorvee võtmise rajatiste ja süsteemide ning veepuhastusjaamade käita-
mine ja hooldus ning vee jaotamine;
- heitvee ärajuhtimise teenus, sh heitvee kogumine, puhastamine ja ärajuhtimine ning kanalisat-
sioonivõrgu ja heitveepuhastusjaamade käitamine ja hooldus;
- sademetevee ärajuhtimise teenuse osutamine Tallinna linnale;
- tuletõrjehüdrantide ja tulekustutusveega varustamise teenuse osutamine ning avalikest veevõ-
tukohtadest vee võtmisega seotud muude teenuste osutamine Tallinna linnale; ja
- ülalkirjeldatud teenustega seotud muud teenused, näiteks võrkude modelleerimine, klienditee-
nindus ja kaebuste lahendamine, finantsaruandlus ning ISO akrediteerimisega seonduv.

Teenuslepingu kohaselt on Selts nõustunud osutama veevarustuse, heitvee ärajuhtimise (sealhulgas
sademetevee ärajuhtimise) ning tuletõrjehüdrantide teenuseid ka muudes tegevuspiirkondades, mis
jäävad Teeninduspiirkonnast väljapoole, kuid on seotud Teeninduspiirkonna ühisveevärgi ja -kanali-
satsiooniga.

Teenuslepingus sätestatakse, et Seltsil on õigus oma klientidelt veevarustuse ja heitvee ärajuhtimi-
se teenuste eest tasu saada ning kehtestatakse hindade määramise ja teatud konkreetsetel tingimus-
tel hindade korrigeerimise põhimõtted. Peale selle leppisid Tallinna linn, Selts ja IWUU (nüüdne
UUTBV) 2002. aasta septembris kokku iga-aastastes hinnakomponentides kuni 2010. aastani (kaasa
arvatud). Need kokkulepped kajastuvad 2002. a Muutmislepingus. Vaata täiendavalt “— Hinnad” ja
“— Arveldamine”.

Seltsil on õigus võtta tasu ka muude Teenuslepingu alusel osutatavate teenuste eest, näiteks vee- ja
kanalisatsioonivõrgu laiendamise eest Teeninduspiirkonnas. Tallinna linn peab Teenuslepingu järgi
hüvitama Seltsile teatud kulud, mis on seotud liitumisvõimaluste loomise ja liitumispunkti väljaehita-

misega enne 16. juunit 1995. a väljastatud ehitusloa alusel elamumaale ehitatud hoonete juurde ning tasuma Seltsile ka tuletõrjehüdrantide paigaldamise, kontrollimise ja hoolduse eest, Seltsi vee kasutamise eest tulekustutuseks ja avalike pürskkaevude veega varustamiseks ning sademeteveega seonduvate teenuste eest (sh sademetevee rajatiste ehitamine). Tallinna linna ja Seltsi konkreetsed õigused ja kohustused seoses Seltsi poolt osutatavate tuletõrjehüdrantide ja sademeteveega seotud teenustega ning nendega kaasnevate võrgulaienduste ja rajatistega sätestati Tuletõrjehüdrantide Lepingus ja Sademetevee Lepingus 2001. aasta juunis.

Teenuslepingu kohaselt peab Selts järgima 97 Teenuste Kvaliteedi Taset, mis kujutavad endast Teenuslepingust tulenevate Seltsi kohustuste täitmise miinimumnorme. Selts on erastamisest alates täitnud või ületanud kõiki nimetatud tasemeid (välja arvatud allpool kirjeldatud ühekordne plaaniväline veekatkestus). Kuigi Teenuslepingu kohaselt on Selts kohustatud tegema Teenuste Kvaliteedi Tasemete saavutamiseks vajalikke investeeringuid, ei sätesta Teenusleping Seltsi poolt selleks otstarbeks tehtavate investeeringute suurust. Samas sisaldab 2005. a Muutmisleping muudetud võrgulaienduskava, mis sätestab põhimõtted, mille alusel Tallinna linn hüvitab Seltsile viimase poolt seoses võrgulaiendustega kantavad kulud. Teenuslepingus eneses nenditakse, et Teenuste Kvaliteedi Tasemete täitmiseks on vaja ühelt poolt parandada erastamise järgselt Seltsi äritegevuse efektiivsust ja teiselt poolt täita kapitaalehitustööde programmi, mille raames tehtavad investeeringud on näiteks suunatud puhastusjaamade toimimise parendamisele ning torustiku valikulisele rekonstrueerimisele või vahetamisele. Teenuste Kvaliteedi Tasemed kas kordavad Seltsi tegevust reguleeriva seadusandluse nõudeid või viitavad neile.

Kuigi Selts leiab, et kõrgekvaliteedilise veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuse osutamiseks on hädavajalik täita kõiki Teenuste Kvaliteedi Tasemeid, on Selts toonud välja järgmised Teenuste Kvaliteedi Tasemed, mida peetakse Seltsi tegevuse jaoks eriti tähtsaks:

- *Vee kvaliteet Ülemiste veepuhastusjaamas ja põhjavee puurkaevudes:* Ülemiste veepuhastusjaamas puhastatud pinnavee ja puurkaevudest võetud vee puhul peab Selts saavutama Euroopa Nõukogu direktiivi 98/83/EÜ nõuete täitmise vähemalt 99,5% ulatuses kõigist proovidest (üks tingimustele mittevastav proov 200 proovi kohta) ja 100% ulatuses kõigist mikrobioloogilistest proovidest. Seltsi tegevus on vastanud nimetatud Teenuste Kvaliteedi Tasemele alates 2001. aastast;
- *Vee kvaliteet tarbija ruumides:* Tarbija kraani juures kontrollitud joogivee puhul peab Selts saavutama Euroopa Nõukogu direktiivi 98/83/EÜ nõuete täitmise vähemalt 95% ulatuses kõigist proovidest ja 97% ulatuses bakterioloogilistest proovidest, välja arvatud rauasisaldus, mille osas peab Selts vastavalt 2002. a Muutmislepingu sätetele täitma direktiivis kehtestatud nõuded 1. jaanuariks 2007. a. Selts vastutab nimetatud normide täitmise eest vaid kuni kliendi liitumispunktini. Seltsi tegevus on vastanud nimetatud Teenuste Kvaliteedi Tasemele alates 2001. aastast;
- *Joogivee kvaliteedi kontroll ja aruandlus:* Teenuslepingu kohaselt peavad joogivee kvaliteedi mõõtmise toimingud olema täielikult kooskõlas Euroopa Nõukogu direktiivi 98/83/EÜ nõuetega, mis sisaldavad ka tarbija kraanist väljuva vee kvaliteedi pistelise kontrolli nõuet. Aruanded tuleb esitada igal aastal, ning need peavad sisaldama teavet vee kvaliteedinõuete täitmatajätmise põhjuste ja Seltsi poolt olukorra parandamiseks tarvitusele võetud meetmete kohta. Seltsi tegevus on vastanud nimetatud Teenuste Kvaliteedi Tasemele alates 2001. aastast;
- *Plaanivälised veekatkestused:* Selts on kohustatud tagama, et ükski plaaniväline veevarustuse katkestus kliendile ei kestaks kauem kui 12 tundi. Üle viie tunni kestnud veekatkestuse puhul tuleb Seltsil võimaldada klientidele alternatiivne veevarustus. Seltsi tegevus on vastanud nimetatud Teenuste Kvaliteedi Tasemele alates 2001. aastast, välja arvatud allpool kirjeldatud ühekordne plaaniväline veekatkestus 2005. a veebruaris;

- *Plaanilised veekatkestused:* Selts peab teatama oma klientidele kirjalikult igast plaanilisest veevarustuse katkestusest ning selle eeldatavast kestusest vähemalt viis päeva ette. Veekatkestuse kestus peab olema võimalikult lühike. Üle viie tunni kestva veekatkestuse puhul tuleb Seltsil võimaldada klientidele alternatiivne veevarustus. Seltsi tegevus on vastanud nimetatud Teenuste Kvaliteedi Tasemele alates 2001. aastast;
- *Puhastatud heitvee kvaliteet Paljassaare heitveepuhastusjaamas:* Selts peab täitma täielikult kõiki kehtivaid ja kehtestatavaid heitvee ärajuhtimise nõudeid vastavalt Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a määrusele nr 269 (“**Määrus nr 269**”) (see tugineb omakorda Euroopa Nõukogu direktiivile 91/271/EMÜ) ja vee erikasutusloas sisalduvatele täpsustustele. Määrusega nr 269 asendati Vabariigi Valitsuse 20. jaanuari 1998. a määrus nr 11, millele Teenuslepingus otsesõnu viidatakse. Samuti peab Selts võtma proove ja kontrollima puhastatud heitvett kooskõlas Määrusega nr 269 ja vee erikasutusloaga ning andma tulemustest teada Harjumaa Keskkonnanestistusele. Seltsi poolt Läänemerre juhitava puhastatud heitvee eest tuleb Seltsil tasuda saastetasu, mille suurus arvutatakse reostuse kontsentratsiooni ja reostuskoormuste üldnäitajate alusel. Saastetasu on lähemalt kirjeldatud osas “— Heitvee ärajuhtimise teenused — Reostus ja kvaliteedikontroll”. Seltsi tegevus on vastanud nimetatud Teenuste Kvaliteedi Tasemele alates 2001. aastast;
- *Veekaod:* Teenuslepinguga võttis Selts enesele kohustuse vähendada veekadusid 2005. aastaks võrreldes 1999. aastaga vähemalt 25% võrra. Nimetatud eesmärk saavutati 2004. aastal. Ettenähtud taseme saavutamise järel tuleb Seltsil hoida veekadusid aktiivsete kontrollimeetmete abil “majanduslikult põhjendatud” tasemel. Vaata täiendavalt “— Veevarustuse teenused — Veekaod”;
- *Klienditeenindus:* 2001. aasta lõpul lõi Selts Teenuslepingus nõutud uue klienditeeninduse osakonna. Teenuslepingu kohaselt peab osakond jälgima kõiki klientide kontaktivõtte ja kaebusi ning pidama arvestust neile reageerimise kiiruse üle. Kõikidele kaebustele tuleb vastata 10 tööpäeva jooksul nende vastuvõtmisest ja registreerimisest, välja arvatud kanalisatsiooni üleujutused, mille puhul tuleb hooldusmeeskond välja saata nelja tunni jooksul juhtumist teatamisest. Seltsi tegevus on vastanud nimetatud Teenuste Kvaliteedi Tasemele alates 2001. aastast;
- *Keskkonnasõbralik töödeldud muda kõrvaldamine:* Teenuslepingu järgi pidi Selts alates 2005. aasta algusest tagama, et aastas prügilasse veetava muda kogus väheneb selliselt, et see moodustaks maksimaalselt 25% Paljassaare heitveepuhastusjaamas heitveepuhastuse käigus tekkiva jääkmuda aastakogusest. Selts saavutas selle Teenuse Kvaliteedi Taseme esmakordselt 2003. aastal. 2004. aastal aga ei veetud prügilasse üldse muda, sest suurem osa sellest segati turbaga ning saadud kompost realiseeriti orgaanilise väetisena. Selts arvab, et edaspidi pole enam tarvidust muda prügilasse vedada, vaid Selts jätkab muda kasutamist komposti valmistamiseks või vastavalt Teenuslepingule muudel säästvatel eesmärkidel, näiteks taasmetsastamisel. Vaata täiendavalt “— Heitvee ärajuhtimise teenused — Heitvee puhastamine ja ärajuhtimine”; ja
- *Kanalisatsiooniga kaetus:* Teenuslepingu kohaselt tuli aastatel 2001-2006 ehitada 189,6 km uusi kanalisatsioonitorustikke, et tagada Tallinna teatud piirkondade täielik kaetus Seltsi kanalisatsioonivõrguga. Nimetatud kohustust muudeti Tallinna linna ja Seltsi poolt sõlmitud 2002. a Muutmislepingu ja 2005. a Muutmislepinguga, mis kehtestasid selle tegevuse jaoks uue raamistiku. 31. detsembriks 2004. a oli Seltsi tegevus vastanud nimetatud Teenuste Kvaliteedi Tasemetele, kusjuures alates erastamisest 2001. aasta jaanuaris oli ehitatud umbes 59 km uusi kanalisatsioonitorustikke ning see oli nõudnud ka 15 uue täiendava pumpla ehitamist. Vaata täiendavalt “— Võrgulaiendused — Võrgulaiendused olemasolevates piirkondades”.

2005. aasta veebruaris leidis aset ühekordne ulatuslik plaaniväline veekatkestus. Veekatkestus sai alguse veetrassi lõhkemisest ühes Teeninduspiirkonna elamute piirkonnas, mille tulemusena lõhkesid naaberpiirkondades veel kaks toru, jättes umbes 40 individuaalelamut veevarustuseteta. Nagu ülal kir-

jeldatud, sätestab vastav Teenuste Kvaliteedi Tase "Plaanivälised veekatkestused", et ükski plaaniväline veevarustuse katkestus ei tohi kesta kauem kui 12 tundi. 2005. aasta veebruaris nimetatud piirkonnas toimunud veevarustuse katkestus ületas seda aega, kestes kokku umbes 19 tundi. Vastavast juhtumist esitatakse Järelevalve Sihtasutusele ülevaade 2006. aasta esimeses kvartalis, mil Selts on kohustatud esitama 2005. aasta kohta kohustuste täitmise aruande. Selts leiab, et kuna nimetatud veetorude lõhkemised olid üksteisest tingitud ja võimendasid üksteist, ei olnud neid Teenuste Kvaliteedi Tasemes nõutud maksimaalse aja jooksul võimalik likvideerida, mistõttu Selts palub Järelevalve Sihtasutusele esitatavas aruandes seda veevarustuse katkestust vastava Teenuste Kvaliteedi Taseme rikkumisena mitte käsitleda.

Lisaks lepingulistele Teenuste Kvaliteedi Tasemetele seab Selts oma tegevuse tulemuslikkuse mõõtmiseks endale ka ise eesmärged. Kaks kõige olulisemat näitajat on järgmised: arveldatavate mahtude kasv, mille jälgimiseks mõõdab Selts sellise vee ja heitvee hulka, mille eest klientidele on arve esitatud; ning sissenõudmise tulemuslikkus ja klientidelt raha laekumise aeg päevades, mille jälgimiseks Selts mõõdab tasutud arvete protsenti ja klientide poolt saadud teenuste eest tasumiseks kuluvat keskmist aega. Lisaks mõõdab Selts oma tegevuse tulemuslikkust ka klientide ja töötajate rahulolu kaudu. Seltsi klientide ja töötajate rahuolu väljaselgitamiseks loodud algatusi kajastavad lähemalt osad "— Klientid" ja "— Töötajad".

Teenuselepingus sätestatakse, et ülalkirjeldatud Teenuste Kvaliteedi Tasemed koos kõigi ülejäänud Teenuste Kvaliteedi Tasemetega on kehtivad perioodil 2001.-2005. a (kaasa arvatud). Samuti sätestatakse Teenuselepingus, et perioodiks 2006.-2010. a (kaasa arvatud) pidi Tallinna linn määrama Teenuste Kvaliteedi Tasemed enne 2004. aasta lõppu, võttes aluseks teatud Teenuselepingus kirjeldatud tegurid, sh Tallinna linna nõuded vee kvaliteedile nimetatud perioodiks ning rida Teenuselepingus märgitud indikaativseid Teenuste Kvaliteedi Tasemeid.

Võttes aluseks 2002. a Muutmislepingu sätteid ning Tallinna Linnavolikogu poolt 13. mail 2004. a vastu võetud Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2004-2015 laienevad Teenuselepingus aastateks 2001-2005 (kaasa arvatud) sätestatud ning 2002. a Muutmislepingu ja 2005. a Muutmislepinguga muudetud Teenuste Kvaliteedi Tasemed ka perioodile 2006-2010 (kaasa arvatud).

Seetõttu peaks Teenuselepingus sätestatud ainuõiguse kehtivuse perioodi viimaseks etapiks alates 2011. aastast Tallinna linn jälle pikendama seniste Teenuste Kvaliteedi Tasemete kehtivusaega või tuleks nende osas Tallinna linnaga uuesti läbi rääkida. Selts leiab, et ta on kaitstud rangemate Teenuste Kvaliteedi Tasemete kehtestamise eest nimetatud etapil seeläbi, et Tallinna linn teatas Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas (mis on Tallinna linnale siduv), et ei püüa arendamise kavas käsitletaval perioodil Seltsi suhtes rangemaid Teenuste Kvaliteedi Tasemeid kehtestada. Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava sätestab, et Teenuselepingus kehtestatud ja 2002. a Muutmislepingus muudetud Teenuste Kvaliteedi Tasemed peaksid jääma samaks, hoolimata Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas ette nähtud investeeringutest. Isegi kui Tallinna linn sooviks kehtestada nimetatud perioodiks rangemaid Teenuste Kvaliteedi Tasemeid, leiab Selts, et nende mõju leevendaks asjaolu, et Tallinna linn on kohustatud katma kõik nendega seotud kulud (see on kirjas Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas). Täpsemalt on nimetatud teemat käsitletud osades "— Hinnad" ja "Riskitegurid — Eesti veemajanduse ja selle reguleerimisega seonduvad riskid — Tallinna linn võib soovida kehtestada Seltsi suhtes alates 2011. aastast rangemad Teenuste Kvaliteedi Tasemed".

Ülalnimetatud Teenuste Kvaliteedi Tasemete saavutamiseks näeb Teenuseleping ette kapitaal-ehitustööde programmi elluviimise. Programmis sisalduvad järgmised tööd: veevärgi ning heitvee ja sademetevee kanalisatsiooni laiendamine nendesse Tallinna piirkondadesse, mis ei ole veel vastava võrguga ühendatud, vananenud tuletõrjehüdrantide väljavahetamine, kõigi klientide varustamine eraldi veearvestitega, vananenud veearvestite väljavahetamine, täiendavate toorvee kontrolli

ja vooluhulga mõõtmise jaamade ehitamine, Ülemiste veepuhastusjaama ja kanalisatsioonitorustike tervisekaitse- ja ohutusnõuetele vastavuse tagamine ning põhjavee tasemete mõõtmise seadmete paigaldamine. Kõik Teenuslepingus ettenähtud kapitaalehitustööd on juba tehtud või viiakse lõpule 2005. aasta jooksul, välja arvatud võrgulaienduskava, mille lõpuleviimine sõltub Tallinna linna poolt selleks eraldatavate investeeringute suurusest. Üks tähtsamatest Teenuslepingus ette nähtud kapitaalehitustöödest oli kehtivatele tervisekaitse- ja ohutusnõuetele vastava kloorilao ehitamine. Uus laadu, mis võimaliku kloori lekke puhul pakub keskkonnale olulist kaitset, valmis 2003. aasta oktoobris ning selle maksumus oli 14 miljonit krooni.

Teenusleping sätestab ka tagajärjed juhuks, kui Selts ei täida oma lepingulisi kohustusi. Muu hulgas on Tallinna linnal õigus Teenusleping teatud asjaoludel lõpetada. Teenuslepingu kohaselt lahendatakse mis tahes tekkivad vaidlused vahekohtumenetluses. Teenuslepinguga kehtestatakse ka leppetrahvide süsteem, mida kohaldatakse asjaomaste Teenuste Kvaliteedi Tasemete mittesaavutamisel. Leppetrahve korrigeeritakse igal aastal Eesti Statistikaameti poolt avaldatava tarbijahinna indeksi alusel. Siiski ei tohi trahvid ületada ühel tegevusaastal 6 miljonit eurot või kahel järjestikusel tegevusaastal kokku 10 miljonit eurot. Teenusleping sätestab, et juhul, kui Seltsil tuleb maksta saastetasu või muid õigusaktidest tulenevaid trahve mis tahes õigusaktide nõuete täitmatajätmise tõttu ja sama rikkumise eest tuleks tasuda ka leppetrahvi Teenuslepingu alusel, siis vähendatakse Teenuslepingu alusel tasumisele kuuluvat rahatrahvi tegelikult tasutud saastetasu või muu õigusaktidest tuleneva trahvi võrra.

Kui Selts rikub oluliselt oma Teenuslepingust tulenevaid kohustusi ning ei ole rikkumist kõrvaldanud mõistliku perioodi jooksul pärast vastavasisulise teate saamist Tallinna linnalt, on linnal õigus rikkumine ise kõrvaldada lasta ning selle kulud Seltsilt sisse nõuda. Peale selle on Tallinna linnal nn “sekumisõigus”, st linn võib osaliselt või tervelt üle võtta Seltsi vee- ja kanalisatsioonivõrgu, kui Selts ei täida nõuetekohaselt oma Teenuslepingust tulenevaid kohustusi. Viimase abinõuna on Tallinna linnal õigus Teenusleping lõpetada ja/või nõuda, et UUTBV müüks oma Aktsiad Tallinna linnale pärast nõutud teatamise tähtaja möödumist (mille pikkuseks on 30 päeva kuni 6 kuud) teatud konkreetsete sündmuste toimumisest, sh Teenuslepingust tulenevate kohustuste olulisest rikkumisest Seltsi poolt. Samas ei ole Tallinna linnal õigust Teenuslepingut lõpetada, kui Selts on rikkumise kõrvaldanud enne teatamise tähtaja või Tallinna linnaga kokku lepitud muu tähtaja lõppemist. Peale selle ei ole teatud muude lepinguliste kohustuste rikkumisel lubatud kasutada mis tahes abinõusid.

Teenuslepingus on Seltsile ette nähtud teatud kaitse juhuks, kui toimuvad sündmused, mis toovad kaasa ettenägematuid kohustusi või kulutusi — nimelt on lubatud nende arvelt järgmisel aastal Seltsi poolt küsitavaid hindu korrigeerida. Näiteks võib teenuste hindu korrigeerida selleks, et võtta arvesse teatud sündmusi, mida võib lugeda seadusemuudatuseks, mis mõjutab Seltsi tegevust ja/või Seltsi võimet täita Teenuslepingust tulenevaid kohustusi. Hindu tohib korrigeerida ka siis, kui Teenuslepingut on tarvis muuta ühe või mitme väärmatu jõu ilmingu esinemise tõttu või kui toorvee võtmise kulud suurenevad või vähenevad. Hindu korrigeeritakse ka siis, kui Selts või Tallinna linn teeb ettepaneku Teenuslepingu tingimusi muuta — et võtta arvesse kummagi poole poolt pakutud muutustest tulenevaid vajalikke täiendavaid kulusid. Seetõttu ei ole ülalnimetatud sündmustega seotud kulud Seltsi kulud, vaid need on võimalik klientidelt järgneva aasta hindade korrigeerimise kaudu tagasi saada (võttes aluseks prognoositava tulude taseme). Vaata täiendavalt “— Hinnad”.

Kuigi Teenuslepingu kohaselt lõpeb ainuõigus 2015. aasta novembris, on Teenuslepingus sätestatud ka võimalus, et Tallinna linn pikendab nimetatud ainuõiguse tähtaega. Tallinna linn peab ainuõiguse kehtivuse lõppemisel korraldama avaliku konkursi ning seetõttu ei ole kindel, et Seltsiga lepingut selle tähtaja lõppemisel uuendatakse, olgu siis põhjuseks seadusemuudatus, mis seda keelab, või mõne teise vee-ettevõtja poolt tehtud parem pakkumine. Lisaks oleks uue ainuõiguse tähtaeg ainult viis aastat, kui Vabariigi Valitsus ei anna ainuõiguse uuendamiseks uut konkreetset erandit. Samas Selts usub, et tema positsiooni muudab paremaks asjaolu, et Teenuslepingu sätete kohaselt on Tallinna linn kohustatud avalikul konkursil arvesse võtma pakkujate pädevust vastavate teenuste pakkuemisel ning pädevuse hindamisel peab Tallinna linn võtma arvesse asjaolu, kas pakkuja omab või käsutab vasta-

vate teenuste osutamiseks vajalikku vara. Seltsi arvates parandab tema positsiooni veelgi ÜVVKS-i muutmise seaduse eelnõu, mis eeldatavasti jõustub 2005. aastal. ÜVVKS-i muutmise seaduse eelnõu sätestab, et kui ühisveevärk ja -kanalisatsioon on eraõigusliku juriidilise isiku omandis, esitab ettepaneku vee-ettevõtja määramiseks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omanik, mille kinnitab kohalik omavalitsus, mistõttu on võimalik anda vastavate teenuste pakkumiseks ainuõigus ilma, et kohalikul omavalitsusel oleks tarvidust avalikku konkurssi korraldada. Vaata täiendavalt “Eesti veemajandus ja selle reguleerimine — Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse muutmise seaduse eelnõu”. See, mil määral Seltsi poolt Teenuslepingu alusel veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste osutamiseks kasutatavad varad on praegu Seltsi omandis, on kirjeldatud osas “— Vara ja seadmed”.

Sademeteevee Leping

Sademeteevee Lepinguga kohustub Selts osutama Teeninduspiirkonnas järgmisi teenuseid: (i) Tallinna linna omandis ja/või avalikus kasutuses olevatel avalikel teedel, tänavatel ja väljakutel maapinna piiril asuvatest kogumisrestidest läbi voolava sademeteeve vastuvõtmine ja selle kogumine, (ii) sademeteeve ärajuhtimine, kasutades selleks kas ühisvoolset kanalisatsiooni või sademeteeve kanalisatsiooni, (iii) sademeteeve keskkonda juhtimine ohutul ja keskkonnasõbralikul viisil. Samuti projekteerib ja ehitab Selts Tallinna linna kulul sademeteeve kanalisatsiooni lisandusi vastavalt Teenuslepingus kokkulepitule ning Tallinna linnaga täiendavalt kokkulepitavatele kavadele ja vastavalt Tallinna linna poolt vastavaks hetkeks kinnitatud Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale.

2005. a Muutmislepinguga sätestatakse, et alates 2006. aastast kuni 2015. aastani tasub Tallinna linn Seltsile sademeteeve teenuste eest valemil alusel, mis võtab arvesse Seltsi poolt nii lahkvoolse sademeteeve kanalisatsiooni kui ka ühisvoolse kanalisatsiooni kaudu kogutud sademeteeve koguseid, samuti sademeteeve puhastamise tegelikke kulusid Paljassaare heitveepuhastusjaamas (osana Seltsi üldisest heitveepuhastusest). 2006. aasta jaoks on hüvitus juba kokku lepitud ning see on 35,5 miljonit krooni. Tasu vaadatakse igal aastal üle, et võtta arvesse tegelikke puhastatud koguseid ja Seltsi eelmise aasta tegelikke kulusid sademeteeve teenuste osutamisel.

Tallinna linn on kohustatud tasuma Seltsile viimase poolt sademeteeve kanalisatsiooni täienduste teostamisel kantud projekteerimis- ja ehituskulud. Nimetatud kulutuste suurus lepitakse poolte vahel kokku enne tööde teostamise algust.

Sademeteeve Leping loetakse kehtivaks senikaua, kuni Selts on vee-ettevõtjaks ÜVVKS-i tähenduses ja Teenusleping kehtib.

Tuletõrjehüdrantide Leping

Tuletõrjehüdrantide Leping sätestab, et Selts varustab Teeninduspiirkonnas tuletõrjehüdrante veega, avalikke veevõtukohti joogiveega ning lepingus kirjeldatud avalikes kohtades paiknevaid purskkaeve veega. Seltsi kohustuseks on ka teostada Teeninduspiirkonnas tuletõrjehüdrantide ja avalike veevõtukohtade regulaarset kontrolli, hooldust ja remonti, tagamaks nende pidev veega varustus, ning vahetada omal kulul välja Tuletõrjehüdrantide Lepingus sõlmimise hetkel olemas olevad tuletõrjehüdrandid.

Selts kohustub samuti paigaldama uued tuletõrjehüdrandid uutesse asukohtadesse Tallinna linna kulul vastavalt Tallinna linna taotlusele. Uute arendustegevuste puhul sisalduvad uute tuletõrjehüdrantide ja nende toimimiseks vajalike seadmete ehitamise ja paigaldamise kulud vastava arendaja poolt makstavas liitumistasus. Selts kohustub paigaldama ka uued veevõtukohtad Tallinna linna kulul vastavalt linna taotlusele.

2005. a Muutmislepingu kohaselt tuleb Tallinna linnal tasuda Seltsile 2006. aastal osutatavate teenuste eest umbes 3,4 miljonit krooni. Igal järgneval aastal peab Tallinna linn maksma Seltsile seoses tuletõrjehüdrantide ja veevõtukohtadega summa, mis arvutatakse kuni 30. novembrini 2015. a kohalduva

valemi alusel. Valem võtab arvesse eelmisel aastal Seltsi poolt hooldusele ja iga-aastasele survekontrollile tehtud tegelikke kulutusi, tuletõrjehüdrantide amortisatsiooni ning tulekustutuseks kasutatud ja avalikest veevõtukohtadest võetud vee maksumust.

Tallinna linn kohustub samuti tasuma Seltsile viimase poolt tuletõrjehüdrantide ja avalike veevõtu-kohtadega seonduvate tööde teostamisel kantud paigaldus- ja ehituskulud. Nimetatud kulutuste suurus lepitakse poolte vahel kokku enne tööde teostamise algust.

Tuletõrjehüdrantide Leping loetakse kehtivaks senikaua, kuni Selts on vee-ettevõtjaks ÜVVKS-i tähenduses ja Teenusleping kehtib.

Veevarustuse teenused

Klientide veega varustamiseks võtab Selts esmalt kasutatavatest veeallikatest vett, millele järgneb vee puhastamine ja klientidele jaotamine. 2004. aastal tootis Selts umbes 25,8 miljonit kuupmeetrit vett (2003. aastal 30,0 miljonit kuupmeetrit) ning 31. detsembril 2004. a oli veearvestitega varustatud klientide liitumispunkte kokku 18 585, samas kui 2003. aasta lõpul oli veearvestitega varustatud liitumispunkte 18 332. Selts sai 2003. ja 2004. aastal veevarustusega seonduvast tegevusest tulu vastavalt 200,9 miljonit krooni ja 220,7 miljonit krooni, mis moodustas Seltsi vastava aasta müügitulust vastavalt 39,9% ja 40,2%. Käesolevas osas ja ülejäänud Prospektis “**toodetud**” veele tehtavad viited tähendavad viidet Seltsi poolt kasutatavatest veeallikatest võetud ja Ülemiste veepuhastusjaamas puhastatud veele ning Seltsi poolt puurkaevudest võetud veele, mida ei ole veepuhastusjaamas puhastatud. Seltsi poolt klientidele “**tarnitud**” vee kogused on tootmismahitudest väiksemad ning seda tegevuses (nt võrgustiku puhastamiseks) kasutatud vee ja veekadude arvelt. Vaata täiendavalt “— Veekaod” ja “— Kliendid”.

Alljärgnev tabel kajastab Seltsi poolt 2001., 2002., 2003. ja 2004. aasta jooksul toodetud toorvee koguseid:

	Aasta			
	2001	2002	2003	2004
	<i>(miljonit kuupmeetrit)</i>			
Pinnavesi	27,8	27,4	26,8	22,9
Põhjavesi.....	3,4	3,2	3,2	2,9
Kokku	31,2	30,6	30,0	25,8

Toodetud vee kogust mõjutab rida tegureid, eriti Seltsi veekadude hulk, elanikkonna tarbimisharjumised ja veekasutuse tase elaniku kohta. Samas sesoonsus veetoodangu mahtu üldiselt ei mõjuta. Nagu ülaltoodud tabelist näha, on viimase nelja aasta jooksul Seltsi poolt toodetud veemahud vähenenud. Peamiseks vähenemise põhjuseks on Seltsi veekadude vähendamisele suunatud algatuste edukus, mis tähendab, et sama kliendinõudluse rahuldamiseks kulub vähem vett. Seltsi veekadude vähendamisele suunatud algatuste kohta vaata lähemalt “— Veekaod” ja klientidele tegelikult tarnitud veemahude kohta vaata lähemalt “— Kliendid”.

Veevarud

Nagu ülaltoodud tabelist näha, võeti ligikaudu 89% Seltsi poolt 2004. aastal toodetud veest pinnaveeallikatest, st Tallinna ümbruse jõgedest ja veehoidlatest, ning ülejäänud 11% põhjaveepuurkaevudest. Veevõtuks on Seltsile Harjumaa Keskkonnateenistuse poolt väljastatud kuni viieaastase kehtivusega vee erikasutuse load. Seltsi praeguse põhilise veevõttu lubava vee erikasutusloa tähtaeg lõppeb 31. märtsil 2008. a ning Selts eeldab, et seda uuendatakse ka järgneviks viieks aastaks alates nime-

tatud tähtaja lõppemisest. Selts maksab vastavalt võetud vee kogustele Harjumaa Keskkonnateenistusele regulaarselt vee erikasutuse tasu. Vaata täiendavalt "Eesti veemajandus ja selle reguleerimine – Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniteenuste osutamine – Vee erikasutusloa omamise nõue".

Pinnavesi

Igal aastal on Seltsi valgalast võimalik saada hinnanguliselt 62 miljonit kuupmeetrit vett. Seltsi pinnavee süsteem koosneb kuuest veehoidlast, mille kasutatav maht on ligikaudu 23 miljonit kuupmeetrit. Vesi saadakse kahe erineva põhilise varustuskanali kaudu, mille vooluhulka saab Selts vastavalt vee erikasutusloas sätestatud piirangutele reguleerida. Pinnavesi juhitakse kokku enam kui 100 km pikku kanalite ja jõgede võrgu abil Ülemiste järve. Ülemiste järv on suur ja madal järv, mis asub Tallinna Lennujaama kõrval. Järve kasulik veemaht on kokku 16,7 miljonit kuupmeetrit. Pinnavett saab ka Ülemiste järvega külgnevast väiksemast Raku järvest. Ülemiste järv toimib hoidlana, kus toorvesi enne järve kaldal asuvas Ülemiste veepuhastusjaamas puhastamist seisab. Seltsi pinnaveeressursse tootva ala kogupindala on umbes 2000 km².

2004. aastal tootis Selts umbes 22,9 miljonit kuupmeetrit pinnavett (2003. aastal 26,8 miljonit kuupmeetrit). Seega toodeti 2004. aastal keskmiselt 62 400 kuupmeetrit pinnavett päevas. See on oluliselt vähem Ülemiste veepuhastusjaama võimsusest, mis on umbes 123 000 kuupmeetrit päevas. See näitab, et Seltsil on võimalik veevarustust Tallinnas ja selle ümbruses oluliselt suurendada.

Seltsil tuleb hakkama saada ka erakorraliste ilmastikuolude tingimustes, mis viimati esinesid 2004. aasta juulis-augustis ja 2005. aasta jaanuaris, kui Tallinnas ja selle ümbruses registreeriti kõigi aegade suurim sademetehulk. Ülemiste järve veetase tõusis nii kõrgele, et Seltsil oli vaja koostöös Tallinna linna, Päästeameti ja Keskkonnateenistusega rakendada taoliste olukordade jaoks koostatud kriisireguleerimise plaani. Kriisireguleerimise meetmetena hoiti piiratud aja vältel Ülemiste veepuhastusjaama käigus täisvõimsusel, kuigi joogivee kõrgendatud nõudlust Teeninduspiirkonnas tol hetkel ei esinenud, ning avati Ülemiste järve vee otselask merre. Selts avas kriisireguleerimise meetmena ka Paljassaare heitveepuhastusjaama otselasku, mille kaudu juhiti merre vaid osaliselt puhastatud, kuid sademeteveega segunenud heitvett. See osutus vajalikuks, kuna kanalisatsioonivõrgu ja Paljassaare heitveepuhastusjaama võimsus oli ületatud.

Käesoleval ajal võtab Selts valgalal asuvatest veehoidlatest vett Harjumaa Keskkonnateenistuse poolt väljastatud vee erikasutuslubade alusel. Selts on esitanud avaldused valgalal asuvate veehoidlate, tamme ja kanalite aluse ja neid teenindava maa ostueesõigusega erastamiseks. Nimetatud avaldusi menetlevad need kohalikud omavalitsused, kelle haldusterritooriumil Seltsi hooned ja muud rajatised asuvad. Seltsile erastatavate maatükkide suuruse üle otsustavad kohalikud omavalitsused maareformiseaduse alusel.

Põhjavesi

Umbes 11% Tallinna elanikest saab oma joogivee põhjaveepuurkaevudest. Põhjavett võetakse 56 pumpla abil 85 põhjaveepuurkaevust. Põhjavett ammutatakse kolmest põhjaveekihist kuni 200 m sügavuselt. Põhjavee tootmise kulud on ligikaudu võrreldavad pinnavee tootmise kuludega.

Kolm Tallinna piirkonda kasutavad ainult põhjavett, kusjuures Nõmme piirkonna arvele tuli 2004. aastal 63,7% toodetud põhjaveest. Lisaks varustab Selts põhjaveega ka Saue linna.

2004. aastal tootis Selts umbes 2,9 miljonit kuupmeetrit põhjavett (2003. aastal 3,2 miljonit kuupmeetrit). Seega toodeti 2004. aastal keskmiselt 8080 kuupmeetrit põhjavett päevas. Olemasolevad põhjaveevarud võimaldaksid Seltsil tõsta päevatoodangut keskmiselt umbes 60 000 kuupmeetriini. See vastab ka vee erikasutusloas määratud maksimaalsele teoreetilisele kogusele, kuigi Seltsil pole seni olnud põhjust seda maksimumkogust kasutada.

Vee puhastamine

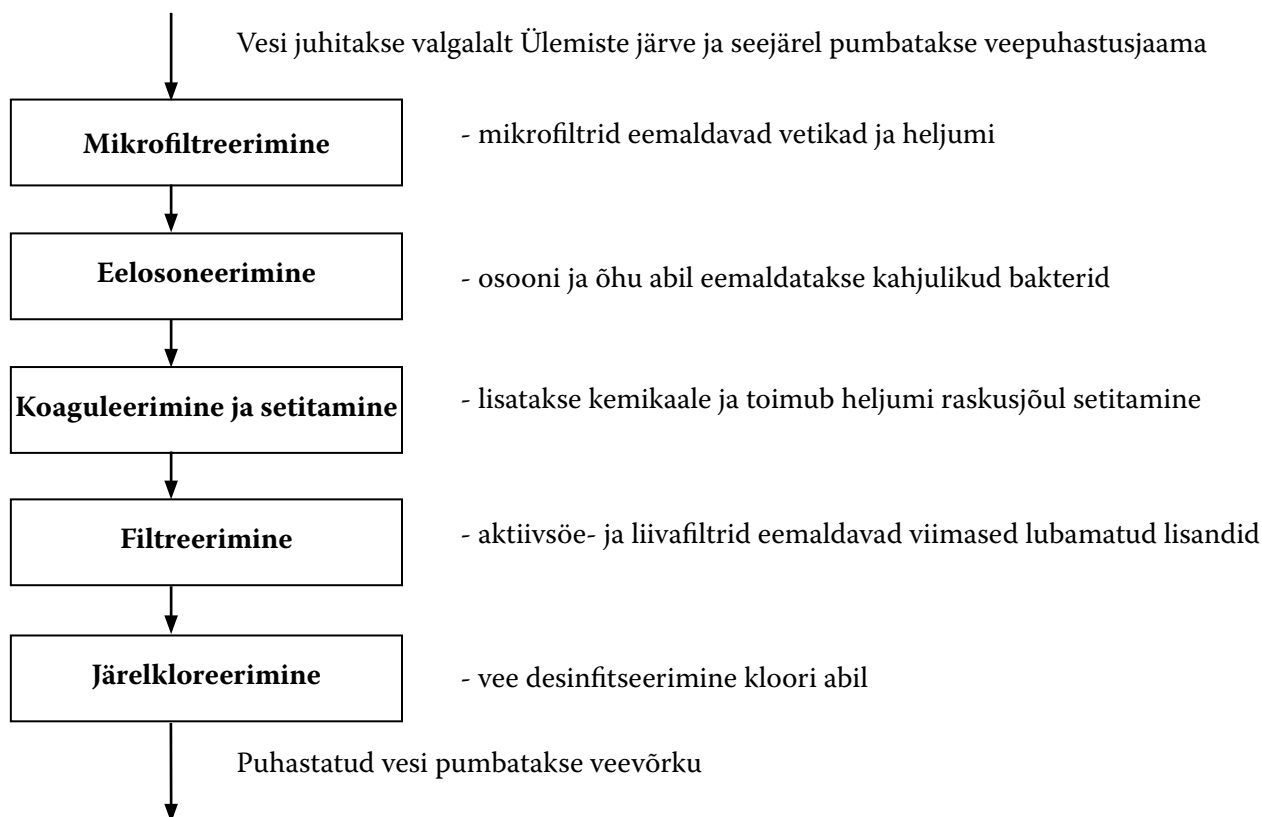
Kogu Seltsi poolt veevärgi kaudu klientidele suunatav pinnavesi puhastatakse eelnevalt Ülemiste vee-
puhastusjaamas. Selle praegune võimsus on umbes 123 000 kuupmeetrit vett päevas, mis on tege-
likust tootmistasemest märgatavalt suurem. See peegeldab Teeninduspiirkonna veega varustamise
vähenemist, mille põhjuseks on alates Eesti taasiseseisvumisest 1991. aastal oluliselt vähenenud vee-
tarbimine, kuna rasketööstus varises kokku, kodutarbimine langes veearvestite paigaldamise ja nende
alusel tasu arvestamise tõttu ning märgatavalt on vähenenud veekaod. Selts leiab, et Ülemiste veepu-
hastusjaama ja selle seadmete seisund ja vanus on üldiselt hea.

Vee puhastamine Ülemiste veepuhastusjaamas koosneb järgmistest etappidest:

- Esmalt läbib toorvesi mikrofiltrid, mis eemaldavad vetikad ja heljumi;
- Teiseks toimub eelosoneerimine, mille käigus vesi suunatakse basseinidesse, kus vette juhitava
osooni-õhusegu abil eemaldatakse kahjulikud bakterid, orgaaniline aine ja muud saasteained
(näiteks õli);
- Kolmandaks toimub koaguleerimine ja setitamine, mille käigus lisatakse veele polüalumiinium-
kloriidi (PAX 18) ja muid kemikaale, et vett selgitada, ja seejärel eralduvad sadestamise faasis
raskuse mõjul settivad hõljuvained, helbelised kemikaalid (*chemical flocc*) ja sete;
- Neljandaks viiakse läbi filtreerimine, kus vesi läbib aktiivsöe ja liivaga täidetud filtrid, mis eemal-
davad viimased joogiveele lubamatud lisandid ja parandavad vee maitseomadusi; ja
- Viiendaks, järelkloreerimine: enne veevõrku juhtimist desinfitseeritakse joogivesi kloori abil.

Puhastusprotsessis, eriti selle kolmanda ja neljanda etapi käigus veest eemaldatud aine juhitakse Selt-
si kanalisatsioonitorustiku abil puhastamiseks Paljassaare heitveepuhastusjaama. Vaata täiendavalt
“— Heitvee ärajuhtimise teenused — Heitvee puhastamine ja ärajuhtimine”.

Järgmisel joonisel on skemaatiliselt kujutatud veepuhastusprotsessi:



Veepuhastusprotsessi on viimase kahe aasta jooksul tõhustatud kemikaali PAX 18 lisamisega, mida Selts kasutas esmakordselt 2003. aasta mais. Uus kemikaal tõstab joogivee leeliselisust (võrreldes varem puhastamisel kasutatud kemikaalidega) ning korrigeerib vee keemilist tasakaalu. Kuna PAX 18 ei sisalda sulfaate, vähendab see korrosiooni torustikes. Seetõttu on analüüside kohaselt vähenenud klientidele tarnitava joogivee rauasisaldus ja selle tulemusena on madalam hägususe ja värvuse tase.

Kaasaegse tehnika kohaselt ehitatud klooriladu valmis 2003. aasta oktoobris ning selle maksumus oli 14 miljonit krooni. Rajatis ehitati selleks, et kloori hoidmisel oleks võimalik järgida Euroopa Liidu vastavaid nõudeid. Ka 2003. aasta jaanuaris Ülemiste veepuhastusjaama paigaldatud uus jääkosooni lagundaja, mis täielikult välistab veepuhastusprotsessis kasutatud osooni paiskumise atmosfääri, on näide sellest, kui oluliseks Selts keskkonnakaitset ja ohutust peab.

Ülemiste järves hoitava toorvee kvaliteedi parandamiseks on Selts erastamisest alates palju ära teinud. Esiteks on Selts püüdnud parandada Ülemiste järve juhitava toorvee kvaliteeti, alustades 2002. aasta juunis ühes järve suubivas jões looduslikku filtreerimisprotsessi. Selleks loodi kunstlikult märgala, millest nimetatud jõgi enne järve jõudmist läbi peab voolama. Märgalast läbi voolates eraldub settimise, absorptsiooni ja mikrobioloogilise lagunemise ühise mõju tagajärjel toorveest suur osa lämmastikut, fosforist, raskemetallidest ja tahketest osakestest. Teiseks algatuseks on biomanipulatsiooni programm Ülemiste järves. Selleks lastakse järve mõnda liiki kalu ja teisi püütakse järvest välja. Selle meetodiga tagatakse järves õige bioloogiline tasakaal ning taastatakse loomulik toiduahel, mis omakorda viib vetikate tekkimise vähenemisele. Lisaks on järv üleni taraga ümbritsetud ning juurdepääs on lubatud vaid Seltsi töötajatele. Praegune sanitaarkaitseala (s.o ala, mis ümbritseb joogiveekogu ning mille ulatuses on vee kvaliteedi halvenemise ärahoidmiseks tegevus veeseaduse alusel piiratud) ümbritseb kogu järve 90 m laiuselt. Selts on esitanud Tallinna linnale avalduse sanitaarkaitseala laiendamiseks ja seda taotlust vaadatakse praegu läbi.

Pinnavee kvaliteet on üldiselt madalam suvekuudel, juulis ja augustis, kuna siis on temperatuurid kõrgemad ja see mõjutab toorvee orgaanilisi komponente. Seetõttu peab Selts suvekuudel klientide liitumispunktini viidava vee kvaliteedi tagamiseks vee puhastamise tehnoloogiat ja veevärgi haldamist teatud määral korrigeerima.

Põhjaveet üldiselt ei puhastata. Seltsi puhastamata põhjavee kvaliteet on enamasti hea, välja arvatud mõned kohad, kus vee raua- ja/või mangaanisisaldus ületab lubatud piirmäära. Kuigi viidatud raud ega mangaan ei ole inimeste tervisele ohtlikud, on Selts Eesti õigusaktide nõuete täielikuks täitmiseks juba paigaldanud raua/mangaani ärastusseadmed mõnedesse pumplatesse, kus see on vajalik, ja loodab kõik ülejäänud pumplad vastavalt vajadusele seadmetega varustada 2006. aasta detsembriks. Seitsmesse pumplasse on nõutava veekvaliteedi tagamiseks paigaldatud survefiltrid. Üheski põhjavee pumplal ei ole kloreerimisseadmeid. Kõikidest põhjaveepuurkaevudest võetavat vett kontrollitakse regulaarselt enne veevärki laskmist.

Selts ei lisa põhjavee ega pinnavee puhastusprotsessi käigus veele fluoriidi.

Veevärk

Puhastatud vesi juhitakse klientideni Tallinna linna ühisveevärgi veetorustike ja -trasside kaudu. Torude läbimõõt ulatub 1,0 meetrist 15 sentimeetrini. 31. detsembri 2004. a seisuga koosnes puhastatud pinnavee ja põhjavee jaotamiseks mõeldud veevärk enam kui 884 km veetorustikest ja -trassidest, 19 469 liitumispunkti, ühest peapumplast Ülemiste järve juures ja 14 astmepumplast. 2001. aastal toimunud erastamisest alates on Selts ehitanud umbes 55 km torustikke, asendades olemasolevaid torustikke või laiendades veevärki aladele, mida Selts ei ole varem teenindanud, ning rajanud umbes 150 täiendavat klientide liitumispunkti. Peaaegu kogu veevärk kuulub Seltsile, kes vastavalt Teenuslepingule vastutab selle eksploatatsiooni ja hooldamise eest. Vaid väike osa veevärgist kuulub Tallinna linnale või eraomanikele (näiteks kinnisvaraarendajatele), kes on nõustunud omandiõiguse kokkulepitud ajal tulevikus Seltsile üle andma. Vaata täiendavalt “— Vara ja seadmed — “Peremehetud torusti-

kuud". Selts on nimetatud veevärgi osad oma veevõrguga liitnud ning osutab oma klientidele teenuseid ka neid veevärgi osi kasutades.

Kuigi pinnavee veevõrgu ja põhjavee veevõrgu vahel on olemas teatud üksikud ühendused, on need võrgud üldiselt eraldatud, sest põhjavee veevõrk teenindab enamasti vaid vastava puurkaevu ümbruses asuvaid kliente.

Alljärgnev tabel kajastab andmeid veevärgi pikkuse ja klientide liitumispunktide koguarvu kohta 2001., 2002., 2003. ja 2004. aasta 31. detsembri seisuga:

	31. detsembri seisuga			
	2001	2002	2003	2004
Veetorustike ja -trasside kogupikkus (km)	818	851	869	884
Klientide liitumispunktide arv (tuhandetes)	18 759	18 923	19 205	19 469

Selts leiab, et veevärgi torustike ja trasside seisukord on üldiselt piisav Seltsi ülesannete täitmiseks. Seltsi arvates on veetorustikud ja -trassid vanuse poolest samuti heas seisukorras. Alljärgnevas tabelis on toodud Seltsi veetorustike ja -trasside vanus 31. detsembri 2004. a seisuga:

	31. detsembri 2004. a seisuga	
	Pikkus (km)	Protsent kogupikkusest (%)
Kuni 10 aastat	170	19,2
11 - 20 aastat	69	7,8
21 - 30 aastat	140	15,8
31 - 40 aastat	149	16,9
41 - 50 aastat	111	12,6
51 - 60 aastat	87	9,8
Üle 60 aasta	158	17,9
Kokku	884	100,0

Seltsi veevärgi torustikud ja -trassid on enamasti valmistatud malmist, terasest või plastikust. Uuemad torustikud on üldiselt plastikust (põhiliselt polüetüleenist). Klientide liitumispunktide juures asuvad torud on tavaliselt plastikust (põhiliselt polüetüleenist). Alljärgnevas tabelis on toodud andmed selle kohta, millistest materjalidest on valmistatud Seltsi veetorustikud ja -trassid, koos vastavate torustike pikkusega 31. detsembri 2004. a seisuga:

	31. detsembri 2004. a seisuga	
	Pikkus (km)	Protsent kogupikkusest (%)
Malm	556	62,9
Teras	174	19,7
Polüetüleen	110	12,4
Muud plastikmaterjalid	35	4,0
Muud ⁽¹⁾	9	1,0
Kokku	884	100,0

Märkus:

(1) Peamiselt plii.

Suur osa Seltsi veetorudest on mõeldud suurema veekoguse jaoks, kui see, mida Selts praegu peab tarnima. Seetõttu alustas Selts mõnede suure läbimõõduga ja Seltsi praegusi veevajadusi mitteametatavate torude väljavahetamist ja lahtiühendamist. Selts arvab, et selle tulemusena väheneb aeg, mille jooksul vesi veevärgis asub, ja see omakorda parandab vee kvaliteeti.

Veevärgi torude seisund on hea. Teatud torude valmistamisel kasutatud suhteliselt halva kvaliteediga teras on põhjustanud nende torude korrosiooni ning Selts tegeleb hetkel selle probleemi lahendamiseks. Uue kemikaali (PAX 18) kasutamine veepuhastusprotsessis on vähendanud korrosiooni torustikes. Selts on tõhustanud ka võrguhaldust.

Selts hoiab oma veevärki korras regulaarse puhastamise ja muu hooldustegevuse abil, tagades nõnda Ülemiste veepuhastusjaamast Seltsi veevärgi kaudu kõrge kvaliteediga vee juhtimise kliendini. Torudesse kogunenud sette eemaldamiseks kasutab Selts torude läbipesu. Lisaks kasutab Selts regulaarselt ka õhk-vesipesu meetodit, mille puhul suunatakse veevärki suruõhku ja pestakse see suure survega veega läbi, et eemaldada roostes torust setted ja sinna kogunenud osakesed. Kogu veevärk pestakse läbi vähemalt kord aastas, mõned osad aga mitu korda aastas. Õhk-vesipesu meetodil pestakse umbes 200 km torusid aastas. 2005. aasta lõpuks loodab Selts kasutusele võtta uue puhastusmeetodi (*"pigging"*), mille puhul asetatakse suure läbimõõduga torudesse hari ja lükatakse seda veesurve abil mööda toru edasi, eemaldades nii kogunenud setted ja roosteosakesed. Tavaliselt antakse veevärgis toimunud rikestest, nagu lõhkenud torud või avatud tuletõrjehüdrandid, Seltsile teada Seltsi ööpäevaringiselt töötava valvetelefoni kaudu. Selts saab ka ise jälgida süsteemi korrasolekut peamajas paikneva kaugjälgimissüsteemi abil, mis jälgib veesurvet veevärgi mitmetes punktides paiknevate kontrollseadmete abil.

Puhastatud vesi juhitakse klientideni survestatud jaotussüsteemi kaudu. Pumplad reguleerivad veevärgis voolava vee hulka, et säilitada vajalik veesurve ja pidev veevarustus. Kogu Seltsi poolt tarnitav pinnavesi läbib pumpla, et tagada nõuetekohane veevarustus ja -surve ka nendele klientidele, kes paiknevad kõrgemates paikades ja/või veevõrgu äärealadel.

Seltsil on üle Tallinna linna paigutatud 14 pumplat. Peale selle kasutab Selts veel 56 põhjaveepumplat. Kõik pumplad on täisautomaatsed ja suuremat osa nendest juhitakse peamajas paikneva kaugjälgimissüsteemi abil.

Enam kui 99% Teeninduspiirkonna elanikest on ühendatud Seltsi veevõrguga. Selts usub, et on võimeline liitma enamiku ülejäänud osast ja viima kanalisatsioonisüsteemi väljaarendamise lõpule 2011. aastaks. Vee- ja kanalisatsioonivõrguga katmata aladele laienemist reguleerib Tallinna linna ja Seltsi vahel sõlmitud Teenusleping.

Tuletõrjehüdrantide ja tulekustutusveega varustamine

Vastavalt Teenuslepingust tulenevatele kohustustele hooldab, kontrollib ja vastavalt vajadusele asendab Selts Tallinna linnas enam kui 4000 tuletõrjehüdranti. Selts paigaldas 2004. aasta jooksul 410 uut tuletõrjehüdranti (sh vananenud hüdrantide väljavahetamine). Kokku on Selts alates 2001. aasta jaanuaris toimunud erastamisest välja vahetanud üle 1600 tuletõrjehüdrandi. Nende teenuste osutamise puhul on Seltsi kliendiks Tallinna linn ise. Nende ja muude Seltsi tegevuste kohta, mida Tuletõrjehüdrantide Lepinguga reguleeritakse, vaata täiendavalt "— Peamised lepingud — Tuletõrjehüdrantide Leping".

Veekaod

Seltsi poolt toodetud vee ja müüdüd vee vahe näitab üldiselt veekadusid. Seltsi Teenuslepingust tulenevate kohustuste mõistes arvestab Selts veekadusid (mida Teenuslepingus nimetatakse "arvestamata vesi" (*unaccounted for water*)) järgmiselt: Seltsi poolt toodetud veehulgast lahutatakse Seltsi poolt müüdüd vee hulk, saadud summast arvatakse veel maha tulekustutuseks kasutatud vesi (Harjumaa

Pääteteenistuse hinnangu järgi), ebaseaduslikult kasutatud vee hulk (Seltsi hinnangu järgi) ning veetrasside ja kanalisatsiooni pesemiseks kasutatud vesi (Seltsi hinnangu järgi). Peale selle peab saadud veekadude suurus peegeldama ka Seltsi hinnangut veearvestite mõõtmisvigade kohta (pluss või miinus).

Seltsi veekadude protsent (st ülalkirjeldatud viisil arvatud veekaod, mis on väljendatud protsendina mõõdetud kogutoodangust) oli 2004. aastal 21,4%. Alljärgnevas tabelis on toodud Seltsi veekaod 2001., 2002., 2003. ja 2004. aasta jooksul:

	Aasta			
	2001	2002	2003	2004
Veekadude protsent (%)	32,4	31,7	29,6	21,4
Keskised kaod (tegelikud) ⁽¹⁾	34,0	30,9	28,1	17,0

Märkus:

(1) Tegelikud veekaod, arvestatud kuupmeetrites veevärgi kilomeetri kohta päevas.

Selts võttis endale Teenuslepinguga kohustuse vähendada veekadusid 2005. aastaks võrreldes 1999. aastaga vähemalt 25% võrra. 1999. aastal oli Seltsi veekadude protsent 34,9% ja 2005. aasta lõpuks nõutud tase on 26,2%. Nimetatud eesmärk saavutati ja ületati 2004. aastal. Selle taseme saavutamise järel tuleb Seltsil lekkeid aktiivsete kontrollimeetmete abil hoida “majanduslikult põhjendatud” tasemel. Seetõttu plaanib Selts hoida edaspidi veekadude protsendi lekete majanduslikult põhjendatud tasemel. See on Teenuslepinguga kooskõlas ja peegeldab taset, mida Selts oma tegevuses aktsepteeritavaks peab ning millest allapoole pole veekadusid majanduslikult otstarbekas viia.

Füüsiliste veekadude vähendamiseks püüab Selts vähendada reageerimisaega katkiste torude ja trasside parandamisel ja korraldada tõhusamat seiret veetorude nähtamatute pragude leidmiseks. Selts paigaldas hiljuti veevärgi teatud olulistesse punktidesse tsonerimisandurid, et tõhusamalt jälgida veekulu ja -survet kogu veevärgis. Nii suudetakse lekkeid kiiremini lokaliseerida ning veekadusid vähendada. Praegu parandab Selts umbes 125 purunenud toru ja trassi kuus. Selts on mittefüüsiliste veekadude (st Seltsi poolt toodetud ja võrku juhitud veekogused, mille kohta pole kliendile arvet esitatud) vähendamiseks võtnud kasutusele järgnevaid meetmeid: kliendi ja tema liitumispunkti kohapealne kontroll, veearvestite ennetav hooldus ja nende regulaarne taatlemine ning olemasolevate veearvestite asendamine täpsemate arvestitega.

Vee kvaliteet

Selts varustab kliente kõrgekvaliteedilise joogiveega, mis vastab kehtivate Eesti õigusaktide, Euroopa Liidu ja Teenuslepingus sätestatud nõuetele. Alates 2001. aastal toimunud erastamisest on Seltsi poolt tarnitav joogivesi igal aastal täitnud või ületanud Teenuslepingu nõudeid. Eialgu tulenesid need nõuded Eesti seadusandluses sätestatud vastavatest joogivee standarditest, kuid seoses Eesti liitumisega Euroopa Liiduga 2004. aasta mais ning Eesti õigusaktide Euroopa Liidu õigusega kooskõlla viimisega tuginevad Teenuslepingu nõuded nüüd vastavatele Euroopa direktiividele, eriti Euroopa Nõukogu direktiivile 98/83/EÜ olmevee kvaliteedi kohta. Vaata täiendavalt “Eesti veemajandus ja selle reguleerimine — Vee ja heitvee kvaliteet ja Teenuste Kvaliteedi Tasemed — Nõuded joogiveele”.

Seltsi Ülemiste veepuhastusjaama laboratooriumis võetakse veeproove igal veetootmise etapil. Vaata täiendavalt “— Laboratooriumid, tehnilised teenused ning teadus- ja arendustegevus”. 2004. aastal vastas kehtivatele mikrobioloogilistele normidele 100% kõigist joogivee kvaliteedi kontrollimiseks veevärgist võetud proovidest ja keemilistele normidele vastas 99,04% proovidest, kusjuures 2003. aastal olid vastavad protsendid 99,97% ja 99,06% (andes üldiseks nõuetele vastavuse protsendiks 2004. aastal 99,04% ja 2003. aastal 99,02%).

Vee kvaliteet on alates erastamisest pidevalt paranenud. Selts leiab, et juba rakendatud ja kavandatud meetmed (näiteks uute kemikaalide kasutamine Ülemiste veepuhastusjaamas, võrguhalduse parandamine ja veevärgi rekonstrueerimine) võimaldavad Seltsil ka edaspidi täita kehtestatud veekvaliteedi nõudeid. Alljärgnev tabel kajastab Seltsi poolt toodetud vee vastavust Teenuslepingus sätestatud mikrobioloogilistele ja keemilistele normidele 2001., 2002., 2003. ja 2004. aasta jooksul, mõõdetuna pärast Ülemiste veepuhastusjaamas puhastamist ning samuti veevärgis asuvates proovivõtupunkti-des, mis on Seltsi ja Tervisekaitseinspeksiooni vahel kokku lepitud:

	Aasta			
	2001	2002	2003	2004
	(%)			
Puhastamise järgne kvaliteet				
Mikrobioloogiliste normide täitmine	100,00	100,00	100,00	100,00
Keemiliste normide täitmine	100,00	100,00	99,85	100,00
Üldine normide täitmine	100,00	100,00	99,85	100,00
Kvaliteet veevärgis				
Mikrobioloogiliste normide täitmin	97,72	99,88	99,97	100,00
Keemiliste normide täitmine	97,39	98,30	99,06	99,04
Üldine normide täitmine	95,10	98,20	99,02	99,04

Ülaltoodud tabelis tähendab mikrobioloogiliste normide täitmine tarnitud vee vastavust joogivee mikrobioloogilistele normidele, mis on käesoleval hetkel kehtestatud Eesti joogivee standardis EVS 663:1995 (“EVS 95”). Keemiliste normide täitmine tähendab tarnitud vee vastavust EVS 95-s sätestatud joogivee keemilistele normidele. Üldine normide täitmine tähendab tarnitud vee vastavust nii EVS 95-s sätestatud joogivee mikrobioloogilistele kui ka keemilistele miinimumnormidele. Erastamisest alates on Selts täitnud täielikult kõik Teenuslepingus nõutud normid. Selts peab samuti täitma sotsiaalministri 31. juuli 2001. a määrusest nr 82 tulenevaid nõudeid, välja arvatud teatud näitajad, mille osas vastavad nõuded jõustuvad 2007. aasta jaanuaris ja mille puhul on lubatud lühiajaline mittevastavus (vaata täiendavalt “Eesti veemajandus ja selle reguleerimine — Vee ja heitvee kvaliteet ja Teenuste Kvaliteedi Tasemed — Nõuded joogiveele”). Selts vastab hetkel määruse nr 82 nõuetele 92,4% ulatuses.

Seltsi laboratooriumid said esimest korda ISO 17025 akrediteeringu 2001. aastal. Seda on taas kinnitatud igal järgneval aastal, mis osutab Seltsi asjatundlikkusele joogivee analüüsimise tehniliste protsesside osas.

Lisaks toorvee puhastamisele Ülemiste veepuhastusjaamas ning Seltsi algatustele joogivee kvaliteedi tagamiseks kõigis jaotusetappides pärast seda, kui puhastatud vesi veepuhastusjaamast edasi juhitakse, on Selts võtnud kasutusele teatud meetmed toorvee kvaliteedi parandamiseks enne selle jõudmist Ülemiste veepuhastusjaama. Vaata täiendavalt “— Vee puhastamine”.

Heitvee ärajuhtimise teenused

Selts vastutab Teeninduspiirkonnas reovee ja sademetevee (mida käesolevas Prospektis nimetatakse ühiselt “heitveeks”) kogumise, puhastamise ja ärajuhtimise eest. Seltsi hinnangul kogus Selts 2004. aastal umbes 97% Teeninduspiirkonnas tekkinud reoveest. 2003. ja 2004. aastal olid Seltsi reovee kogumisest, puhastamisest ja ärajuhtimisest saadud tulud vastavalt 180,7 miljonit krooni ja 204,5 miljonit krooni, moodustades Seltsi vastava aasta müügitulust vastavalt 35,9% ja 37,3%. Lisaks olid Seltsi 2003. ja 2004. aasta sademetevee kogumisest, puhastamisest ja ärajuhtimisest saadud tulud vastavalt 44,3 miljonit krooni ja 44,7 miljonit krooni, moodustades Seltsi vastava aasta müügitulust vastavalt 8,8% ja 8,2%.

Alljärgnevas tabelis on toodud Seltsi poolt ärajuhitud heitveekogused 2001., 2002., 2003. ja 2004. aasta jooksul, lüües lahku ühisvoolse kanalisatsiooni ja lahkvoolse sademetevee kanalisatsiooni kaudu ära juhitud kogused ning tuues välja, milline osa juhiti vastavatel aastatel ära puhastatult (sh heitveepuhastusjaama esimeses etapis osaliselt puhastatult) ja milline puhastamata:

	Aasta			
	2001	2002	2003	2004
	<i>(miljonit kuupmeetrit)</i>			
Ühisvoolse kanalisatsiooni reovee ja sademetevee kogused				
Puhastatud	51,1	46,6	45,5	51,3
Puhastamata	0,0	0,1	0,1	2,0
Lahkvoolse sademetevee kanalisatsiooni kogused				
Puhastamata ⁽¹⁾	2,9	3,9	3,9	6,3
Kokku	54,0	50,6	49,6	59,6

Märkus:

(1) Kogu Seltsi lahkvoolse sademetevee kanalisatsiooni kaudu ära juhitud sademetevesi viiakse otse keskkonda.

Heitveekoguseid mõjutavad otseselt Seltsi poolt klientidele tarnitud puhta vee kogused. Lisaks mõjutavad heitveekoguseid otseselt rasked ilmastikuolud, näiteks paduvihmad ja aastaajale mittevastav temperatuuritõus, mille tõttu lumi kiiresti sulab.

Kanalisatsioon

Seltsi kanalisatsioonivõrgu ülesandeks on koguda ja ärajuhtida reovett ja sademetevett. 31. detsembri 2004. a seisuga moodustas Seltsi kanalisatsiooni 728 km reovee ja ühisvoolse kanalisatsiooni torustikke, 317 km sademetevee torustikke, 65 pumplat ja 14 736 liitumispunkti. 2004. aastal oli kanalisatsiooniga kaetud umbes 97% Teeninduspiirkonnast. Ülejäänud alasid teenindasid üldiselt kolmandad isikud, kes kasutasid reovee kogumiseks kogumispaake. Selts kogub reovett ja sademetevett ühisvoolse kanalisatsiooni abil, mis kannab reovett ja sademetevett samades torudes, aga ka eraldi reovee kanalisatsiooni ja sademetevee kanalisatsiooni kaudu. Seltsi reoveetorude ja sademeteveetorude läbimõõdud jäävad vahemikku 10 cm kuni 2,9 meetrit. Alates 2001. aasta jaanuaris toimunud erastamisest on Selts rajanud umbes 79 km reoveetorustikke, nii olemasolevaid asendades kui laiendades kanalisatsiooni aladele, mida Selts varem ei teenindanud. Selts ehitab samal perioodil ka umbes 13,5 km uut sademetevee kanalisatsiooni ning lisas kanalisatsiooni peaaegu 2500 uut liitumispunkti. Peaaegu kogu kanalisatsioon kuulub Seltsile, kes vastavalt Teenuslepingule vastutab selle ekspluatatsiooni ja hooldamise eest. Vaid väike osa kanalisatsioonist on ebaselge omandisuhtega või kuulub Tallinna linnale või eraomanikele (näiteks kinnisvaraarendajatele), kes on nõustunud omandiõiguse kokkulepitud ajal tulevikus Seltsile üle andma. Vaata täiendavalt “— Vara ja seadmed — “Perehohetud“ torustikud”. Selts on nimetatud kanalisatsiooni osad oma kanalisatsioonivõrguga liitnud ning osutab oma klientidele teenuseid ka neid kanalisatsioonivõrgu osi kasutades.

Tallinna ja Saue linna kõikide piirkondade reovesi ja sademetevesi juhitakse Seltsi kanalisatsiooni abil Paljassaare heitveepuhastusjaama, välja arvatud Seltsi lahkvoolse sademetevee kanalisatsiooni kaudu kogutud sademetevesi, mis viiakse otse keskkonda. Samal viisil kogutakse reovett ja sademetevett naabervaldadest, milles või millele Selts samuti heitvee ärajuhtimise teenuseid osutab. Vaata täiendavalt “— Heitvee puhastamine ja ärajuhtimine”. Heitvesi voolab kanalisatsioonis üldiselt gravitatsioonijõul, kuigi Selts kasutab Tallinnas ja selle naaberaladel ka 65 heitveepumplat, et tagada heitvee pidev juhtimine peapumpplasse ja sealt Paljassaare heitveepuhastusjaama. Enamik heitveepumplaid on automaatsioneeritud ning võimalikke probleeme uuritakse Seltsi peamajas paikneva kaugjälgimissüsteemi abil.

Alljärgnevas tabelis on toodud andmed kanalisatsioonivõrgu pikkuse ja klientide liitumispunktide koguarvu kohta 2001., 2002., 2003. ja 2004. aasta 31. detsembri seisuga:

	31. detsembri seisuga			
	2001	2002	2003	2004
Reovee kanalisatsioon ja ühisvoolne kanalisatsioon (km)	643	679	714	728
Sademetevee kanalisatsioon (km)	283	302	310	317
Klientide liitumispunktide arv	12 274	12 983	14 123	14 736

Selts leiab, et tema kanalisatsioonivõrgu seisund ja vanus on üldiselt sobivad Seltsi ülesannete täitmiseks, samuti on Seltsi hinnangul kanalisatsiooni osade väljavahetamise ja/või rekonstrueerimise vajadus üldiselt hea. Alates 2001. aastast on igal aastal asendatud või rekonstrueeritud keskmiselt viis kilomeetrit reovee- või ühisvoolset kanalisatsiooni. Alljärgnevas tabelis on toodud Seltsi reovee ja sademetevee kanalisatsiooni vanus 31. detsembri 2004. a seisuga:

	Reovee ja ühisvoolne kanalisatsioon 31. detsembri 2004. a seisuga		Sademetevee kanalisatsioon 31. detsembri 2004. a seisuga	
	Pikkus	Protsent kogupikkusest	Pikkus	Protsent kogupikkusest
	(km)	(%)	(km)	(%)
Kuni 10 aastat	221	30,4	66	20,8
11 - 20 aastat	104	14,3	60	18,9
21 - 30 aastat	163	22,4	107	33,8
31 - 40 aastat	96	13,2	63	19,9
41 - 50 aastat	59	8,1	13	4,1
51 - 60 aastat	17	2,3	—	—
Üle 60 aasta	68	9,3	8	2,5
Kokku	728	100,0	317	100,0

Seltsi reovee kanalisatsiooni, ühisvoolse kanalisatsiooni ja sademetevee kanalisatsiooni torud on valmistatud peamiselt betoonist, asbesttsemendist, malmist ja plastikust. Vanemad reoveetorustikud on ehitatud enamasti tellistest. Alljärgnevas tabelis on toodud Seltsi reovee kanalisatsiooni, ühisvoolse kanalisatsiooni ja sademetevee kanalisatsiooni ehitamiseks kasutatud materjalid koos nendest materjalidest valmistatud torustike pikkustega 31. detsembri 2004. a seisuga:

	Reovee ja ühisvoolne kanalisatsioon 31. detsembri 2004. a seisuga		Sademetevee kanalisatsioon 31. detsembri 2004. a seisuga	
	Pikkus	Protsent kogupikkusest	Pikkus	Protsent kogupikkusest
	(km)	(%)	(km)	(%)
Betoon	240	33,0	147	46,4
Plastik	254	34,9	87	27,4
Asbesttsement	136	18,7	72	22,7
Keraamiline materjal	48	6,6	9	2,8

	Reovee ja ühisvoolne kanalisatsioon 31. detsembri 2004. a seisuga		Sademetevee kanalisatsioon 31. detsembri 2004. a seisuga	
	Pikkus	Protsent kogupikkusest	Pikkus	Protsent kogupikkusest
	(km)	(%)	(km)	(%)
Malm	35	4,8	1	0,3
Tellised	3	0,4	1	0,3
Muud	13	1,8	—	—
Kokku	728	100,0	317	100,0

Vastavalt Teenuslepingule on Selts erastamisest alates vähendanud kanalisatsiooni ummistuste arvu. 2004. aastal registreeriti 1356 ummistust, 2003. aastal 1654 ummistust ja 1999. aastal 2444 ummistust. Kanalisatsiooni ummistusi põhjustavad enamasti süsteemi lastavad naftasaadused ja suuremad tahked osad, aga ka torude amortiseerumine või rikked. Samuti põhjustab üldiselt vähenev veetarbimine setete kogunemist torustikus, mis omakorda alandab heitvee voolukiirust kanalisatsioonis. Setete kogunemine halvendab ka kanalisatsiooni seisundit, sest settes sisalduvad orgaanilised ained käärivad ning tekitavad torudes korrosiooni.

Alljärgnevas tabelis on toodud Seltsi kanalisatsiooni ummistuste koguarv 2001., 2002., 2003. ja 2004. aastal:

Aasta	Torustiku pikkus aasta lõpul	Ummistuste arv	Ummistusi km kohta
	(km)		
2001	643	2 080	3,2
2002	679	1 638	2,4
2003	714	1 654	2,3
2004	728	1 356	1,9

Torude amortiseerumise mõju leevendamiseks ja seega ummistuste vähendamiseks kasutab Selts ennetavat kanalisatsiooni survepesu. Liiv ja muu kanalisatsiooni kogunenud sete uhutakse kõrgsurveveega heitveekaevu, kust need juhatakse töötlemiseks Paljassaare heitveepuhastusjaama. Sarnast pesemismeetodit kasutatakse ka sademetevee kanalisatsiooni ülejämiste ning Tallinna linna tänavate ülejütuste vältimiseks. 2004. aastal pesti läbi umbes 79 km kanalisatsiooni, 2003. aastal umbes 71 km.

Heitvee puhastamine ja ärajuhtimine

Selts on kohustatud puhastama reovett ja sademetevett vastavalt kehtivatele õigusaktidele ja Teenuslepingu sätetele, et vähendada heitvee saastavat mõju enne selle keskkonda viimist. Selts osutab reovee või heitvee puhastamise teenust ka kolmandatele isikutele ning võtab selle eest tasu vastavalt reoveekogustele ja reostustasemetele hetkel, kui isik reovee Seltsi kanalisatsiooni juhib, kasutades selleks ühte viiest Tallinna eri paikades asuvatest vastavaks otstarbeks määratud purgimiskohast.

Heitvesi juhatakse ülalkirjeldatud kanalisatsiooni kaudu Seltsi heitveepuhastusjaama Paljassaares, mis asub Läänemere kaldal umbes kuue kilomeetri kaugusel Tallinna kesklinnast. Puhastatud heitvesi suunatakse süvamerevalu kaudu umbes kolme kilomeetri kaugusel rannikust Läänemerre. Seltsi poolt puhastatava heitvee mahud sõltuvad oluliselt kanalisatsiooni sattuvast vihmavee kogusest. 2004. aastal puhastas Selts Paljassaare heitveepuhastusjaamas keskmiselt 140 000 kuupmeetrit heitvett päevas.

See jääb oluliselt alla heitveepuhastusjaama võimsusele, mis on umbes 350 000 kuupmeetrit päevas, ja osutab sellele, et Selts võiks heitvee ärajuhtimise teenuseid Tallinnas ja selle ümbruses oluliselt laiendada. Selts leiab, et Paljasaare heitveepuhastusjaama ja selle seadmete seisund ja vanus on üldiselt hea. Näiteks vahetas Selts 2003. ja 2004. aastal täielikult välja kogu õhutootmise seadmestiku (õhk/hapnik on heitvee puhastamise protsessis üks põhilisi vajaminevaid komponente).

Heitvee puhastamiseks kasutatakse mehhaanilist eraldamist ning looduslike bioloogilisi protsesse orgaaniliste ainete lagundamiseks ning kahjulike organismide ja keemiliste ainete, eriti süsiniku ja lämmastiku hulga vähendamiseks heitvees enne selle keskkonda viimist. Esmalt eemaldatakse heitveest võrede abil suuremad osakesed, liiv ning rasvad ja õlid. Veest liiva eraldamiseks kasutatakse liivapüüniseid. Seejärel lisatakse koagulanti ning toimub puhastus eelsetites, kus eraldatakse settivad orgaanilised osakesed ja fosfor. Siis juhitakse heitvesi aerotankidesse, kus bakterid lagundavad biolagundatava aine ja lõhuvad ka rasked saasteained. Heitvette suunatakse bakterite elutegevuseks vajalikku õhku ja lisatakse metanooli. Aerotanki järel suunatakse heitvesi järelsetititesse, kus eraldatakse heitveest tahked ained, mis settivad mudana. Setititest juhitakse puhastatud heitvesi väljalaskude kaudu umbes kolme kilomeetri kaugusel rannikust Läänemerre. Ülejäänud aktiivmuda eraldatakse järelsetititest, osa sellest pumbatakse tagasi aerotanki bioloogilise protsessi toetamiseks, ülejääk aga pumbatakse Seltsi Paljassaares asuvasse spetsiaalsesse mudatötlusjaama.

Seltsi mudatötlusjaama pumbatud muda tihendatakse esmalt tsentrifuugi abil ja siis pumbatakse see metaantankidesse, kus muda hoitakse umbes 30 päeva. Sellel perioodil toimub käärimine ja bakterite toimel muutub orgaaniline aine mineraalideks. Muda anaeroobse stabiliseerimise käigus eraldub metaani sisaldav biogaas. Biogaasi kasutatakse bioloogilises puhastusprotsessis vajaliku õhu tootmiseks energiaallikana. Selts kasutab biogaasi ka puhastusjaama hoonete kütmiseks ja teatud puhastusprotsesside energiaallikana. Kui muda on kääritajates (metaantankides) stabiliseeritud, segatakse see tugiainetega ja kuivatatakse. Suurem osa Seltsi poolt töödeldud mudast segatakse turbaga, kompostitakse ja realiseeritakse orgaanilise väetisena. Lisaks kasutatakse kompostimata, kuid töödeldud muda näiteks Seltsi poolt toetatavates taasmetsastamise projektides.

Alljärgnev joonis kujutab skemaatiliselt heitvee puhastamise protsessi:



Nagu eespool kirjeldatud, kogu Seltsi poolt 2004. aastal toodetud muda kompostiti või kasutati muudel säästvatel eesmärkidel, näiteks taasmetsastamisel, samas kui varasematel aastatel ladustati osa mudast prügilatesse. Alljärgnevas tabelis on esitatud toodetud muda kogused, kompostitud (või muudel säästvatel eesmärkidel kasutatud) muda kogused ja prügilasse ladestatud muda kogused 2001., 2002., 2003. ja 2004. aasta kohta:

	Aasta							
	2001		2002		2003		2004	
	<i>Kogus</i> (tonni)	(%)	<i>Kogus</i> (tonni)	(%)	<i>Kogus</i> (tonni)	(%)	<i>Kogus</i> (tonni)	(%)
Kompost ⁽¹⁾	9 113	28,3	20 643	63,6	22 684	80,9	35 770	100,0
Prügila	23 080	71,7	11 837	36,4	5 362	19,1	—	—
Kokku	<u>32 193</u>	<u>100,0</u>	<u>32 480</u>	<u>100,0</u>	<u>28 044</u>	<u>100,0</u>	<u>35 770</u>	<u>100,0</u>

Märkus:

(1) Sh muudel säästvatel eesmärkidel, näiteks taasmetsastamisel, kasutatud.

Seltsil on praegu umbes 5,4 hektarit kompostimisväljakuid ning 2005. aasta juuli lõpuks loodetakse neid suurendada 10,7 hektarini. Selts leiab, et uute kompostimisväljakute rajamine on täiendav samm selles suunas, et edaspidi ei oleks tarvis üldse muda prügilatesse ladustada. Kompostimine on Seltsile kasulik, kuna sellega mitte ainult ei väldita muda prügilasse ladustamisega kaasnevaid keskkonnaprobleeme, vaid see on ka majanduslikult tasuv. Seltsi hinnangul säästis ta 2004. aasta koguseid arvestades umbes 17,9 miljonit krooni, mis ta nimetatud aastal muda prügilasse ladustamiseks oleks kulutanud. Lisaks oli 2004. aastal Seltsi komposti müügist saadud müügitulu umbes 1,3 miljonit krooni. Seltsile on Harjumaa Keskkonnateenistuse poolt väljastatud vajalikud jäätmeload. Vaata täiendavalt “Eesti veemajandus ja selle reguleerimine — Keskkonnaküsimused ja nende reguleerimine — Jäätmed”.

Väga harvadel juhtudel juhitakse osaliselt puhastatud või puhastamata heitvesi otse Läänemerre, kuid see toimub vaid seoses väga tugevate vihmasadudega, kui ületatakse kanalisatsiooni võimsust. Selline tegevus on vajalik Paljassaare heitveepuhastusjaama käigushoidmiseks, sest vastasel juhul oleks keskkonnakahju oluliselt suurem. Igal juhul kooskõlastatakse vastav tegevus esmalt keskkonnakaitseasutustega. Vaata täiendavalt “— Sademetevee teenused”.

Selts on erastamisest alates täitnud laiaulatuslikku kapitaalehitustööde programmi. Selts on uuendanud ja/või välja vahetanud õhutootmise seadmed ja aerotankide seadmed (aerotankides toimub bioloogiline puhastus), et võimaldada lämmastikuärastust, ning käimas on ka mudatöötlemise tõhusdamisele suunatud projekt. Esimese sammuna laiendatakse kompostimisväljakute pinda (2005. aastal rajatakse 5,3 hektarit), seejärel uuendatakse 2005.-2006. aastal mudatöötlusseadmed. Edasised plaanid on seotud peapumpla võrede ning ettevalmistava puhastuse rajatiste uuendamisega.

Reostus ja kvaliteedikontroll

Selts usub, et tema poolt puhastatud heitvesi vastab kehtivates õigusaktides ja Teenuslepingus sätestatud nõuetele. 2001. aasta jaanuaris toimunud erastamisest alates on Selts igal aastal täitnud või ületanud kõiki Teenuslepingu nõudeid. Vaata täiendavalt “Eesti veemajandus ja selle reguleerimine”.

Seltsi Paljassaare heitveepuhastusjaama laboratooriumis võetakse proove igas puhastusprotsessi etapis. Vaata täiendavalt “— Laboratooriumid, tehnilised teenused ning teadus- ja arendustegevus”. 2004. aastal täitis või ületas Selts kõiki puhastatud heitveele kehtestatud Teenuste Kvaliteedi Tasemeid.

Alljärgnevas tabelis on toodud statistilised andmed puhastatud heitvee vastavuse kohta Teenuslepingus sätestatud nõuetele 2001., 2002., 2003. ja 2004. aasta kohta:

	Aasta			
	2001	2002	2003	2004
	(%)			
Heitvee puhastamise tõhususe protsent⁽¹⁾				
BHT7 ⁽²⁾	97,6	97,8	98,2	97,6
KHT ⁽³⁾	91,9	90,6	94,4	91,8
Üldfosfor.....	82,5	83,9	85,3	84,8
Üldlämmastik.....	55,2	57,1	56,9	58,5
Hõljuvained.....	97,1	97,1	97,3	97,2
Naftasaadused.....	77,4	72,6	78,6	78,1

	Aasta				Eesti nõuded
	2001	2002	2003	2004	
	(mg/l)				
Saasteainete kontsentratsioon puhastatud heitvees					
BHT7 ⁽²⁾	4,1	3,9	3,7	3,9	15,0
KHT ⁽³⁾	30,0	30,0	26,0	33,0	125,0
Üldfosfor.....	0,96	0,97	0,98	0,87	1,0
Üldlämmastik.....	14,8	15,5	17,2	13,8	20,0
Hõljuvained.....	7,0	8,0	8,0	8,0	15,0
Naftasaadused.....	0,5	0,6	0,6	0,7	1,0

Märkused:

- (1) Saasteainete kontsentratsiooni vähenemine puhastamise tulemusena.
- (2) Bioloogiline hapnikutarve on hapniku hulk, mis mikroobide segapopulatsioonil kulub heitveeproovis sisalduva orgaanilise aine aeroobseks oksüdeerimiseks temperatuuril 20°C +/- 1°C.
- (3) Keemiline hapnikutarve on hapniku hulk, mis kulub heitveeproovis sisalduva orgaanilise aine keemiliseks oksüdeerimiseks süsihappegaasiks ja veeks.

Kuigi ülaltoodud tabelist on näha, et Seltsi poolt puhastatud heitvesi täitis või ületas viimase nelja aasta jooksul Teenuste Kvaliteedi Tasemeid, on võimalik täheldada heitvee kvaliteedi vähest langust 2003. ja 2004. aasta vahel. Selle põhjuseks on Paljassaare heitveepuhastusjaamas hetkel toimuvad põhjalikud ümberehitustööd (sellest tuleb juttu allpool), mis käisid juba 2003. ja 2004. aastal ning mis töid neil aastatel kaasa puhastusvõimsuse languse.

Paljassaare heitveepuhastusjaam ei olnud algselt ette nähtud heitveest lämmastiku eraldamiseks. Seetõttu alustas Selts 2003. aastal bioloogilise puhastuse uuendamise, mille eesmärgiks on 2006. aasta kevadeks vähendada Läänemerre juhitava lämmastiku hulka. Lämmastikuärastuse projekti tulemusel hakatakse lämmastikku tõhusamalt eraldama ning heitvees sisalduvad nitraadid ja nitritid muundatakse gaasiliseks lämmastikuks ja hapnikuks, mis õhku lenduvad. Seoses projekti elluviimisega sõlmis Selts 2003. aasta juulis Keskkonnaministeriumiga kokkuleppe, et lämmastikuärastuse seadmete ehitamise perioodil antakse Seltsile puhastatud heitvees sisalduva lämmastiku osas erand ning ta vabastatakse ka Läänemerre juhitava lämmastikukoguse eest võetava saastetasu maksmise kohustusest. Nimetatud erandite andmise tingimuseks oli, et sellesse projekti investeeritakse vähemalt eeldatavalt tasumisele kuuluva baassaastetasuga võrdne summa. Projekti kavandatud lõpptähtajaks on 2006. aasta aprill ja kogukulud ligikaudu 26,5 miljonit krooni.

Riik võtab saastetasu kõigilt, kes juhivad puhastatud heitvett Läänemerre või mõnda teise Eesti veekogusse. Kui puhastatud heitvesi vastab sellele kehtestatud miinimumnormidele, kasutatakse saastetasu baasmäära. Kui aga heitvesi ei vasta kehtestatud miinimumnormidele, on saastetasu määr kümme korda baasmäärast kõrgem. Vaata täiendavalt “Eesti veemajandus ja selle reguleerimine — Keskkonnaküsimused ja nende reguleerimine — Vee erikasutuse tasu ja saastetasu”.

Seltsi ja Keskkonnaministeeriumi kokkuleppes sisaldub ka säte, mille kohaselt peab Selts kogu lämmastiku keskkonda viimisega seonduva saastetasu, mille maksmisest ta vabastatud oli, tagantjärele ära maksma, kui ajavahemikus 2005. aasta juulist kuni 2006. aasta juunini Läänemerre juhitud lämmastikukogus ületab varem kindlaksmääratud taset. Käesoleva Prospekti kuupäeva seisuga arvestades eeldab Selts, et suudab täita puhastatud heitvee lämmastikusisalduse nõudeid alates 2006. aasta aprillist. Samas, kuna Seltsil pole võimalik täie kindlusega ette näha, kas tal õnnestub tulevikus lämmastikusisalduse nõudeid täita, on Selts loonud reservi, mille suurus vastab nõuete täitmatajätmisel tasumisele kuuluva saastetasu maksimaalsele summale (välja arvatud viivis tasumisega viivitamise eest). Vaata täiendavalt “Eesti veemajandus ja selle reguleerimine — Keskkonnaküsimused ja nende reguleerimine — Vee erikasutuse tasu ja saastetasu” ning käesolevale Prospektile lisatud Seltsi auditeeritud majandusaasta aruande lisa nr 14.

1992. aastal (st enne Paljassaare heitveepuhastusjaama bioloogilise puhastuse ehitamise algust) lülitati Tallinn HELCOM-i poolt keskkonna “tulipunktide” nimekirja, mille põhjuseks oli tollal Paljassaare heitveepuhastusjaamast lähtuva puhastatud heitvee suhteliselt kõrgem saastetase. HELCOM on Läänemere piirkonna merekeskkonna kaitse konventsiooni Merekeskkonna Kaitse Komisjon. Konventsioon reguleerib Läänemere saastetasemeid ning sellega on liitunud kõik Läänemeremaad, kes on leppinud kokku meetmetes maismaalt lähtuva merekeskkonna reostuse kontrollimiseks ja miinimumini viimiseks. Kuigi Selts eeldab, et Paljassaare lämmastikuärastuse projekti lõpuleviimise järel vähenevad merre viidava lämmastiku kogused, ei või siiski kindel olla, et HELCOM Tallinna seejärel oma keskkonna “tulipunktide” nimekirjast välja arvab. Kui Tallinna HELCOM-i keskkonna “tulipunktide” nimekirjast välja ei arvata, siis ei või olla kindel, et see ei võiks mõjutada negatiivselt Seltsi mainet ja/või avalikku arvamust Seltsi ja tema tegevuse suhtes.

Paljassaare heitveepuhastusjaama alust maad kasutati 1960. ja 1970. aastatel jäätmete ladustuspaigana. Hiljem ehitati sellele maale Paljassaare heitveepuhastusjaam koos mitmete muude hoonetega. 2003. aastal tellis Selts seoses Paljassaare maa plaanitava erastamisega sõltumatult konsultandilt Paljassaare piirkonna keskkonnauuringu. Uuringu tulemuste kohaselt ei kujuta pinnase jääkreostus endast kõrgendatud keskkonnariski, kuigi teatud reostustasemeid ületatakse. Telliti veel teinegi sõltumatu uuring, mille tulemused osutasid, et radioaktiivsuse tase heitveepuhastusjaama ümbritseval alal oli normaalne ning ei kujutanud endast kiirgusriski. Selts on nüüdseks saanud erastamisprotsessi käigus Paljassaare maa omanikuks. Erastamisega seonduva kohta vaata täiendavalt “— Vara ja seadmed — Maa erastamine”.

Vaatamata Seltsi poolt tellitud uuringute tulemustele pole Seltsil võimalik ette näha, kas Paljassaare heitveepuhastusjaama reostuse tase on oluline või kas Seltsilt kui maa omanikult nõutakse reostuse likvideerimist või langeb Seltsile seoses reostatud maa omamisega muu keskkonnaalane vastutus ja/või kas Seltsilt võidakse tulevikus nõuda keskkonnaalasest vastutusest tuleneva kahjutasu maksmist. Kui tulevikus otsustatakse, et Selts vastutab heitveepuhastusjaama aluse maa reostuse eest ja Seltsilt nõutakse reostuse tagajärgede likvideerimist, ei saa olla kindel, et reostuse tagajärgede likvideerimise kulud ja/või tasumisele kuuluva hüvitise summa ei ole olulise suurusega. Kuigi Selts usub, et Eesti seadusandluse alusel on Seltsil võimalik leida argumente mis tahes vastutuse välistamiseks ja/või esitada nõue selle isiku vastu, kes enne maa Seltsile üleandmist jäätmete ladustamispaika omas või haldas, ei ole siiski kindel, et Seltsil õnnestub nimetatud argumente edukalt kaitsta ja/või nimetatud isikult kohtu kaudu mingeid kulusid tagasi saada või vastutust nimetatud isikule üle kanda. Selts on samuti seisukohal, et tema võimalikku vastutust aitab vähendada asjaolu, et Selts on käesoleval hetkel lõpule viimas müügitehingut umbes poole Paljassaare maatüki osas, mida Selts ei pea oma tegevuse jaoks

vajalikuks. Lisaks on maa ostja nõustunud ostetava maaga seonduva kogu võimaliku keskkonnariski enda kanda võtma. Vaata täiendavalt “Riskitegurid — Seltsiga seotud riskid — Seltsil ei ole võimalik garanteerida, et ta ei ole Paljassaare heitveepuhastusjaama alusel maal asunud jäätmete ladustamispaigaga seonduva saastamise eest potentsiaalselt vastutav” ja “Eesti veemajandus ja selle reguleerimine — Keskkonnaküsimused ja nende reguleerimine — Vastutus maapinna saastuse eest”.

Sademetevee teenused

Nagu eespool nimetatud, hõlmavad Seltsi heitvee ärajuhtimise teenused Tallinna linna tellimusel Teeninduspiirkonnas sademetevee kogumist, puhastamist ja ärajuhtimist. Selts kogub sademeteveett (mis hõlmab igasuguseid sademeid) nii ühisvoolse kanalisatsiooni kaudu, kus voolab nii reovesi kui sademetevesi, kui ka lahkvoolse sademetevee kanalisatsiooni kaudu, kus voolab vaid sademetevesi. Kogutud sademetevesi suunatakse ühisvoolse kanalisatsiooni kaudu Paljassaare heitveepuhastusjaama, puhastatakse jaamas ja juhitakse merre täpselt samamoodi nagu Seltsi poolt otse ärajuhitud reovesi. Lahkvoolse sademetevee kanalisatsiooni kaudu kogutud sademetevesi juhitakse 16 väljalasu kaudu otse Läänemerre. Vaata täiendavalt “— Kanalisatsioon” ja “— Heitvee puhastamine ja ärajuhtimine”.

Erakorraliste ilmastikuolude tingimustes, mis viimati esinesid 2004. aasta keskel ja 2005. aasta jaanuaris, kui Tallinnas ja selle ümbruses registreeriti kõigi aegade suurim sademetehulk, on tõenäoline, et sademed ületavad taseme, mille vastuvõtmiseks ühisvoolne kanalisatsioon on projekteeritud. Sellisel juhul suunatakse liigne sademetevesi, mida ei ole võimalik tavalise kanalisatsiooni kaudu heitveepuhastusjaama juhtida ega seal puhastada, läbi alternatiivse sademetevee kanalisatsiooni ilma puhastamata Tallinna lahe ääres asuvate väljalaskude kaudu otse Läänemerre. Kuigi sellega seoses juhitakse ka teatud hulk puhastamata reovett koos liigse sademeteveega otse Läänemerre, leevendab sellise tegevusega kaasnevat keskkonnamõju oluliselt asjaolu, et heitvees sisalduvad saasteained on lahjendatud oluliselt suuremas sademetevee koguses.

Selts on Sademetevee Lepinguga võtnud enesele kohustuse laiendada Teeninduspiirkonnas sademetevee kanalisatsiooni. Iga aasta laienduste kava maht määratakse koos Tallinna linnaga kindlaks enne vastava aasta algust ning Tallinna linn hüvitab Seltsile täielikult kõik laienduste kava elluviimise kulud sellele järgneval aastal.

Tallinna linna poolt Seltsile makstavate summade ja Seltsi ehituskohustuste kirjelduse kohta vaata täiendavalt “— Peamised lepingud — Sademetevee Leping”.

Võrgulaiendused

Võrgulaiendused olemasolevates piirkondades

Teenuslepingu kohaselt pidi Selts 2001. aastast 2006. aastani rajama 189,6 km uusi kanalisatsioonitorusid, et Seltsi kanalisatsioon kataks täielikult teatud kindlaksmääratud Tallinna linna piirkonnad. Lisaks tuli Teenuslepingu kohaselt sama perioodi jooksul ehitada veel 45,3 km sademetevee kanalisatsiooni ja 35,1 km veevõrku. Samas kehtestati 2002. a Muutmislepingu ja 2005. a Muutmislepinguga võrgulaienduste osas uued põhimõtted, millega muudeti nimetatud kohustusi ja pikendati võrgulaienduskava täitmise ajakava 2010. aasta lõpuni.

2002. a Muutmislepinguga sätestati, et Seltsi poolt igal aastal teostatavate võrgulaienduste maht (vastavalt Teenuslepingule, Tallinna linnaga kokku lepitud täiendavatele kavadele ja Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale) sõltub Tallinna linna eelarves selleks ettenähtud summadest. Tallinna linn pidi igal aastal kinnitama Seltsi poolt teostatavate võrgulaienduste mahu. Pooled pidid aasta jooksul ühiselt jälgima võrgulaienduste ehituse kulgu ning Tallinna linn pidi tagama, et tema järgmise aasta eelarves oleksid ette nähtud vajalikud eraldised Seltsi poolt tehtud kulutuste hüvitamiseks. 2002. a Muutmislepinguga lepitati kokku ka selles, et juhul kui Teenuslepingu sätestatud võr-

gulaienduste mahtu ei saavutata ülalkirjeldatud sätete kohaldamise tõttu või selle tõttu, et eraldatud summasid ei makstud Tallinna linnast tulenevatel põhjustel õigeaegselt välja, siis ei kohaldata Teenuslepingust tulenevaid leppetrahve ega muid kohustuste rikkumise eest rakendatavaid meetmeid.

2005. a Muutmislepinguga leppisid Tallinna linn, Selts ja UUTBV kokku uues võrgulaienduskavas, mille aluseks olid 2002. a Muutmislepingus sätestatud põhimõtted. 2005. a Muutmislepingus leppisid pooled kokku ka uutes põhimõtetes, mille alusel Tallinna linn hüvitab Seltsile viimase poolt võrgulaienduste teostamisel kantud kulud. Uute põhimõtete kohaselt makstakse neil juhtudel, kui Seltsi poolt vastavate võrgulaienduste eest nõutavate liitumistasude puhul on Tallinna linn kohustatud need täielikult või osaliselt kliendile hüvitama (vastavad alused on kirjeldatud osas "Eesti veemajandus ja selle reguleerimine — Majanduslik regulatsioon — Liitumistasu — Liitumistasude hüvitamine"), hüvitis välja alljärgnevalt, kusjuures Tallinna linna poolt tasutava liitumistasu suurus sõltub võrguga liitumise kuupäevast:

- kui klient liitub vastava võrgulaiendusega 12 kuu jooksul pärast sellele võrgulaiendusele või selle osale kasutusloa väljaandmist, peab Tallinna linn tasuma Seltsile liituva kliendi eest 100% vastavast liitumistasust;
- pärast 12 kuu möödumist võrgulaiendusele või selle osale kasutusloa väljaandmisest peab Tallinna linn tasuma Seltsile summa, mis võrdub 80% selliste kinnistute omanike liitumistasudest, kellele on antud võimalus liituda, kuid kes pole seda teinud.

Kui klient liitub vastava võrgulaiendusega pärast 12 kuu möödumist sellele võrgulaiendusele või selle osale kasutusloa väljaandmisest, peab see klient ise tasuma ülejäänud 20% liitumistasust otse Seltsile.

Seltsi ja Tallinna linna vahel aastateks 2005-2011 kokku lepitud hüvitiste määr on keskmiselt 60 miljonit krooni aastas (täpne aastane hüvitiste summa sõltub Tallinna linna poolt vastava aasta eelarves selleks eraldatavatest summadest).

Nende kinnistute puhul, mille osas Tallinna linn ei ole kohustatud hüvitist maksma (st elamud, mis on ehitatud pärast 16. juunit 1995. a väljastatud ehituslubade alusel, ja kõik ärihooned), maksavad liitujad ise 100% liitumistasust otse Seltsile.

31. detsembri 2004. a seisuga oli alates 2001. aastal toimunud Seltsi erastamisest ehitatud umbes 59 km uusi kanalisatsioonitorustikke, 13,5 km uusi sademetevee torustikke ja 13,7 km uusi veetorus-tikke, ning sellega seoses oli kaasnenud vajadus ehitada ka 15 täiendavat kohalikku pumplat.

Lisaks Tallinna linna tellimusel tehtavatele ülalkirjeldatud ehitustöödele pakub Selts vee- ja kanalisatsioonivõrguga liituda soovivatele üksikklientidele ja kinnisvaraarendajatele ka tehnilisi konsultatsioone. Võrreldes Tallinna linnaga võtab Selts nimetatud klientidelt väiksemat tasu, kuna Seltsi tegevus piirdub vaid tehniliste nõuannetega ning erinevalt Tallinna linna tellimusel tehtavatest töödest ei pea ta tegelema projektijuhtimise ja liitumisvõimaluste loomise finantseerimisega. Vastavate teenuste osutamisest saadav tulu kajastatakse pärast tasu laekumist.

Laienemine uutesse piirkondadesse

Lisaks olemasolevate piirkondade võrgulaienduste kavale on Selts laiendamas oma veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuseid ka uutesse piirkondadesse, mida ta veel ei teeninda. Selts leiab, et tal on nii tehnilised oskused kui ka võimalused osutada ilma suuremate kulutuste ja riskideta teenuseid lisaks senisele piirkonnale ka mujal.

Selts võib sõlmida hulgemüügilepinguid, mille kohaselt Selts tarnib joogivee vastava piirkonna piirini ja võtab nimetatud piirilt heitvee vastu. Peale selle võib Selts võtta osa avalikest konkurssidest, mille tulemusena võidakse temaga sõlmida leping veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste osutamiseks vastavas piirkonnas. Olenevalt asjaoludest võib lepingu sõlmida nii veevarustuse kui heitvee ärajuhtimise teenuste osutamiseks või ainult ühe nimetatud teenuse osutamiseks.

Kuigi käesoleval hetkel on nimetatud täiendavates piirkondades eeldatavad veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste mahud, võrreldes Teeninduspiirkonna mahtudega, väikesed, on Selts seisukohal, et Tallinnaga piirnevatel aladel on enam kasvupotentsiaali kui Teeninduspiirkonnal enesel, eriti arvestades tendentsi, mille kohaselt elanikud ja paljud ettevõtted kolivad Teeninduspiirkonnast välja Tallinnaga piirnevatele aladele. Vaata täiendavalt “— Kliendid”.

Ülalkirjeldatud laienemiskavade tulemusena on ajavahemikus 2001. aasta jaanuarist kuni käesoleva Prospekti kuupäevani lisaks Teeninduspiirkonnale Seltsile antud ainuõigus osutada veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuseid veel kolmes tegevuspiirkonnas ning Selts on sõlminud veevarustuse ja/või heitvee ärajuhtimise teenuste osutamiseks lepingud veel 11 tegevuspiirkonna osas (kehtivusega viiest kuni kümne aastani). Selts loodab 2005. aasta jooksul teenuste osutamise lepingud sõlmida veel nelja kohaliku omavalitsusega.

Kliendid

Alljärgnevas tabelis on toodud 2001., 2002., 2003. ja 2004. aasta jooksul klientidele esitatud arvetes kajastatud vee ja heitvee mahud jagatuna kliendigruppide kaupa:

	Aasta							
	2001		2002		2003		2004	
	<i>Maht</i> ⁽¹⁾	(%)	<i>Maht</i> ⁽¹⁾	(%)	<i>Maht</i> ⁽¹⁾	(%)	<i>Maht</i> ⁽¹⁾	(%)
Veevarustus								
Erakliendid.....	16,0	76,4	15,5	76,4	15,5	76,5	14,7	75,8
Äriklendid.....	4,9	23,6	4,8	23,6	4,7	23,5	4,7	24,2
Kokku.....	<u>20,9</u>	<u>100,0</u>	<u>20,3</u>	<u>100,0</u>	<u>20,2</u>	<u>100,0</u>	<u>19,4</u>	<u>100,0</u>
Heitvee ärajuhtimine								
Erakliendid.....	15,4	70,0	14,9	69,8	15,0	69,8	14,5	68,2
Äriklendid.....	6,6	30,0	6,5	30,2	6,5	30,2	6,7	31,8
Kokku.....	<u>22,0</u>	<u>100,0</u>	<u>21,4</u>	<u>100,0</u>	<u>21,5</u>	<u>100,0</u>	<u>21,2</u>	<u>100,0</u>

Märkus:

(1) Miljonit kuupmeetrit.

2005. aasta I kvartali mahud on kirjeldatud osas “Juhatuse seisukohad ja analüüs Seltsi finantsseisundi ja majandustulemuste kohta — Seltsi majandustulemusi mõjutavad tegurid — Hindade muutumise mõjud”.

Seltsi klientideks on Teeninduspiirkonna elanikkond, äri- ja tööstusettevõtted ning riigiasutused. Seltsi eraklientidele osutatud teenustest tuli 2004. aastal umbes 59% Seltsi veevarustuse tuludest ja 55% heitvee ärajuhtimise tuludest. Võrdluseks andsid äriklendid samal aastal Seltsi veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise tuludest vastavalt 41% ja 45%. 2004. aastal ei moodustanud ühegi kliendi poolt makstud tasud enam kui 2% Seltsi põhitegevusest tulenevast müügitulust.

31. detsembril 2004. a oli Seltsil kokku 18 860 veevarustuse teenuseid kasutavat klienti, kellest 16 684 olid erakliendid ja 2176 äriklendid. Sama kuupäeva seisuga oli Seltsil 13 949 heitvee ärajuhtimise teenuseid kasutavat klienti, kellest 11 911 olid erakliendid ja 2038 äriklendid. Samas osutas Selts enda hinnangul 2004. aasta jooksul veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuseid kokku enam kui 400 000-le Teeninduspiirkonnas asuvale inimesele. Põhjus, miks 31. detsembri 2004. a seisuga oli Seltsi veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste klientide arv väiksem kui liitumispunktide arv, on

selles, et teatud klientidel (eriti Seltsi suurematel äriklientidel) on rohkem kui üks liitumispunkt, näiteks vajavad mitme tootmisüksusega tehased iga tootmisüksuse kohta eraldi liitumispunkte. Liitumispunktide ja teenindatavate inimeste arvu erinevus tuleneb sellest, et üks liitumispunkt teenindab kas elamut, kus on enamasti üle ühe inimese, või kortermaja, kus on palju kortereid ja seega mõnel juhul kuni mitusada inimest.

Seltsi kliendiprofiili on viimase 10 aasta jooksul mõjutanud muutused Tallinna elanikkonnas ja mõnede äriklientide lahkumine Teeninduspiirkonnast Tallinna ümbritsevatesse piirkondadesse. Viimastel aastatel on paljud linnaelanikud kolinud kesklinnast kaugemal asuvatesse uuselamurajoonidesse, millest mõned on väljaspool Teeninduspiirkonda. Seltsi veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise mahtusid mõjutab ka asjaolu, et teatud osa Teeninduspiirkonna elanikest lahkub sealt nädalavahetusteks ja pikemaks ajaks puhkuste perioodil, eriti suvekuudel, kuigi seda tasakaalustab osaliselt samadel perioodidel Teeninduspiirkonnas kasvav turistide arv. Peale selle on veevarustuse mahte mõjutanud ka viimaste aastate sademete hulk. Ülaltoodud tabelist nähtub, et 2004. aastal langes eraklientidele tarnitava vee hulk põhiliselt suvekuudel sadanud paduvihmade tõttu, mis tähendas, et Seltsi kliendid ei vajanud kastmiseks nii palju vett.

Selts lõi eraldi klienditeeninduse osakonna 2001. aastal, pärast aasta alguses toimunud erastamist. 31. detsembri 2004. a seisuga töötas osakonnas 28 inimest. Lisaks vee kvaliteedi parandamisele ja veevadude vähendamisele suunatud algatustele on Selts astunud mitmeid samme, mille eesmärgiks on parandada ka üldist klienditeenindust, näiteks loodi kliendikontaktikeskus, mis annab vastuse igale kliendi päringule (kas kirjalikult või telefoni teel vastuvõetutele), klientidel on võimalik kasutada ööpäevaringselt telefoninumbrit, millele saab teatada arvestinäitusid, 2005. aasta juunis avatakse uued kontoriruumid ning 2005. aasta lõpuks juurutatakse uus kliendiinfo- ja arveldussüsteem.

Selts on samuti viinud läbi kampaaniaid, et teavitada avalikkust Seltsi poolt tehtavatest jõupingutustest, pakkumaks oma klientidele kõrge kvaliteedi, kuid odava hinnaga joogivett. Kaks korda aastas jõuab umbes 130 000 majapidamisse Tallinnas kliendiinfoleht "*Veeleht*". Selts on tellinud sõltumatuid klienditeeninduse uuringuid, mille käigus küsitletakse nii kliente kui lõpptarbijaid Seltsi teenuste osas. Seltsi hinnangul on uuringute tulemused olnud positiivsed ning klientide rahulolu tõus osutab Seltsi tegevuse edukusele. Viimane uuring toimus 2004. aasta novembris ning neid kliente, kes olid Seltsi teenustega kas "rahul" ja/või "väga rahul", oli kokku 77% ja nende klientide arv, kes olid Seltsi joogivee kvaliteediga rahul, oli võrreldes eelmise aastaga suurenenud umbes 22% võrra. Selts loodab klienditeenindust veelgi parandada, muutes oma klientidele suunatud kodulehekülje funktsionaalsemaks seoses Seltsi infotehnoloogiliste süsteemide uuendamisega, mille lõpuleviimine on kavandatud 2005. aasta lõpuks.

Hinnad

Teenuslepingus sätestatakse, et Seltsil on õigus oma klientidelt veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste eest tasu saada, ning kehtestatakse vastavate hindade määramise ja teatud konkreetsetel tingimustel hindade korrigeerimise põhimõtted. Hinnad kehtestatakse kalendriaasta kohta ja neid korrigeeritakse üldiselt igal aastal. Kliendid peavad veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste eest tasuma eraldi hindade alusel. Ärikliendid tasuvad veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste eest kõrgemate hindade alusel kui erakliendid.

Alljärgnevas tabelis on toodud Seltsi eraklientide ja äriklientide suhtes 2001., 2002., 2003. ja 2004. aastal kehtinud hinnad ning 2005. aastal kehtivad hinnad:

	Aasta				
	2001	2002	2003	2004	2005
	<i>(krooni kuupmeetri kohta, koos käibemaksuga)</i>				
Hind eraklientidele					
Veevarustus.....	8,30	8,85	8,85	10,08	11,67
Heitvee ärajuhtimine	6,70	7,15	7,15	8,15	9,44
Kokku.....	15,00	16,00	16,00	18,23	21,11
Hind äriklientidele					
Veevarustus.....	20,10	21,48	21,48	24,44	28,28
Heitvee ärajuhtimine ⁽¹⁾	14,90	15,93	15,93	18,12	20,98
Kokku.....	35,00	37,41	37,41	42,56	49,26

Märkus:

- (1) Äriklientide heitvee ärajuhtimise hind on arvatud enamkasutatud saastegrupi (SG2) alusel. Äriklientide heitvee ärajuhtimise hind võidakse sõltuvalt heitvee reostustasemest arvutada muu saastegrupi alusel.

Nagu ülaltoodud tabelist näha, ei muutunud 2003. aastal Seltsi poolt võetavad hinnad, võrreldes 2002. aasta hindadega. Selts soostus hoidma oma 2003. aasta hinnad 2002. aasta tasemel vastutasuks selle eest, et Tallinna linn nõustus ette kokku leppima (allpool kirjeldatud) K koefitsiendi suuruse igaks aastaks ajavahemikus 2004. -2010. a (kaasa arvatud). Nimetatud kokkulepe sisaldub 2002. a Muutmislepingus ning Selts usub, et see tagab tema tegevuse stabiilsuse kuni 2010. aasta lõpuni. Väljaspool Teeninduspiirkonda Seltsi poolt osutatavate veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste suhtes võivad sõltuvalt teenuse liigist kehtida teistsugused hinnad.

Selts leiab, et vaatamata tabelis toodud hiljutisele hindade tõusule on Eestis eraklientide puhul veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenustega seonduvate kulude osakaal vastavate klientide keskmisest tulust võrreldes teiste Baltimaade ja Lääne-Euroopa riikidega madal.

Seltsi poolt klientidelt võetava tasu aluseks on ainult kliendile tarnitud vee ja tema juurest ära juhitud reovee hulk. Teenuslepingu ning kehtiva seadusandluse alusel oleks võimalik rakendada ka fikseeritud abonenttasu, kuid seda Selts praegu oma klientidelt ei võta. Iga aasta hinna aluseks on vahetult sellele eelnenud aasta hind, mida korrigeeritakse vastavalt Eesti Statistikaameti poolt avaldatava tarbijahinna indeksi muutustele ja vastavalt veel ühele muutujale ("**K koefitsient**"), mille suuruses Selts ja Tallinna linn iga aasta osas kokku lepivad. K koefitsient kajastab muutusi Teenuste Kvaliteedi Tasemete saavutamiseks vajalikes kulutustes. 2002. aasta septembris leppisid Tallinna linn, Selts ja IWUU (nüüdne UUTBV) kokku K koefitsiendi tasemed igaks aastaks ajavahemikus 2003. kuni 2010. aasta (kaasa arvatud). Vastav kokkulepe sisaldub 2002. a Muutmislepingus. Aastateks 2005 -2010 kokku lepitud K koefitsient on järgmine: 2005. aastal +10%, 2006., 2007. ja 2008. aastal +6,5% aastas ning 2009. ja 2010. aastal +2,0% aastas.

Teenuste hindu võib samuti korrigeerida selleks, et võtta arvesse teatud sündmusi, mida võib lugeda seadusemuudatuseks, mis mõjutab Seltsi tegevust ja Seltsi võimet täita Teenuslepingust tulenevaid kohustusi. Hindu tohib korrigeerida ka siis, kui Teenuslepingut on tarvis muuta ühe või mitme väärmatu jõu ilmingu esinemise tõttu või kui toorvee võtmise kulud suurenevad või vähenevad. Seega ei ole Selts kohustatud kandma seadusemuudatuse või väärmatu jõu ilminguga seonduvaid täiendavaid kulusid, vaid need on võimalik klientidelt järgneva aasta hindade korrigeerimise kaudu tagasi saada.

Hindu korrigeeritakse ka selleks, et võtta arvesse Tallinna linna või Seltsi ettepanekul lepingulistesse suhetesse tehtavaid muudatusi. Vaata täiendavalt "Riskitegurid — Eesti veemajanduse ja selle reguleerimisega seonduvad riskid — Tallinna linn ei pruugi Teenuslepingust tulenevat hindade tõusu kehtestada või ta ei pruugi seda teha õigeaegselt".

Arveldamine

Arveldamine ja arvete tasumine seoses Seltsi veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenustega toimub kõigi kliendigruppide puhul sarnaselt. Vee- ja kanalisatsiooniarvete aluseks on veearvestite näitude abil kindlaksmääratud veekasutus, kusjuures näidud teatavad kliendid ise (Selts kontrollib näite vähemalt korra aastas) või võtavad Seltsi töötajad (suuremate klientide puhul täpsuse tagamiseks). Veearvesti näite esitatakse kliendigrupist sõltuvalt igakuiselt või kvartaalselt. Heitvee ärajuhtimise tasu kajastub veearvel ning see põhineb üldiselt samuti veearvesti näidul või piiratud juhtudel ka eraldi heitveearvesti näidul. Kliendi poolt tasumisele kuuluva summa arvutamiseks korrutatakse kasutatud kogused vastavate hindadega.

Peaaegu kõikidele Seltsi veevõrku liidetud klientidele on paigaldatud veearvestid. Selleks, et pidevalt tagada näitude täpsus ja vähendada mittefüüsilisi veekadusid, toimub arvestite regulaarne väljavahtamine. Äriklientide veearvesteid kontrollitakse enamasti kord kuus ja eraklientide arvesteid kord aastas. Näitusid saab teatada telefoni teel selleks ettenähtud ööpäevaringselt kasutatava telefoniteenuse kaudu ning e-posti teel.

Vee- ja kanalisatsiooniarveid saab tasuda kõikides pankades ning Tallinnas asuvates Eesti Posti postkontorites. Postkontorites tasutavate arvete puhul võtab Selts postkontorite poolt võetavad tehingukulud enda kanda. Arveid saab maksta ka Seltsi kontoris Tallinnas. Selts on valmistamas ette arvete tasumist otsekorralduse alusel, mis peaks võimalikuks osutama 2005. aasta lõpust.

Kliendid peavad vee- ja kanalisatsiooniarved tasuma tähtaegselt, kui nad ei soovi hilinenud maksmise eest viivist maksta. Selts saadab tasumata arvete kohta klientidele ka meeldetuletusi ning äärmisel juhul võib katkestada kliendi veega varustamise, tingimusel et Selts on vajadusel teavitanud sellest linnaosavalitsust. Selts usub, et on sisse seadnud efektiivse arvete esitamise ning tasude kogumise süsteemi, kusjuures alates erastamisest on arvete tasumise protsent olnud väga kõrge ning viivitusi tasude kogumises on olnud vähe. Tänu efektiivsele sissenõudmise süsteemile on erastamisest alates paranenud ka võlgnikelt raha laekumise aeg. Alates 2001. aastast on keskmine võlgnikelt raha laekumise aeg alanenud 48 päevalt 38 päevale. Selts on samuti seisukohal, et maksevõimetute kodutarbijatega seonduvat riski aitab oluliselt vähendada asjaolu, et umbes 88% kodutarbijate puhul on Seltsi kliendiks korteriühistu või mõni muu kortermaja elanike esindaja, mitte aga lõpptarbija. Nõnda kannab kodutarbijate poolt teenuste eest tasumata jätmise riski Seltsi klient, mitte Selts ise.

Laboratooriumid, tehnilised teenused ning teadus- ja arendustegevus

Seltsil on kaks laboratooriumi, üks Ülemiste veepuhastusjaamas ja teine Paljassaare heitveepuhastusjaamas. Laboratooriumides analüüsitakse ja kontrollitakse Seltsi vett ja heitvett, et tagada kvaliteetse joogivee tootmine ja/või kõigile kehtivatele nõuetele vastava puhastatud heitvee keskkonda viimine. Teenuslepinguga on nõutud, et laboratooriumid oleksid varustatud kaasaegse laboriseadmestikuga ning et seal töötaksid ajakohaseima koolituse läbinud töötajad vastavalt Euroopa Liidu direktiivide nõuetele. 2001. aasta detsembris omistati kummagi jaama laboratooriumidele ISO 17025 akrediteering, mida on järgnevalt aasta-aastalt taas kinnitatud.

Seltsi Ülemiste veepuhastusjaama laboratooriumis võetakse veeproove igal veetootmise etapil, sh Ülemiste järvest, selle valgalalt ja vee sissevoolu kanalitest, igal vee puhastamise etapil ning 130 veevärgi punktist. Samuti kontrollitakse Seltsi põhjaveepuurkaevude vett. Seltsi Paljassaare heitveepuhastus-

jaama laboratooriumis võetakse veeproove igal heitvee puhastamise etapil. Seltsi laboratooriumides töötab kokku umbes 20 tehnikut, bioloogit, insenerit ja keemikut, kes teevad kuus kokku keskmiselt 12 500 analüüsi.

Seoses oma tegevusega on Selts sõlminud United Utilities International Limited'iga Tehniliste Teenuste Lepingu. United Utilities International Limited osutab Seltsile tehnilisi teenuseid, näiteks edastab United Utilities kontserni oskusteavet ja muud veemajandustehnoloogiat. Vaata täiendavalt "Peamised ja Müüvad Aktsionärid — Tehingud seotud osapooltega — Tehniliste Teenuste Leping" ja "Riskitegurid — Seltsiga seotud riskid — Selts saab kasu United Utilities International Limited'ilt ja teistelt United Utilities kontserni kuuluvatelt äriühingutelt saadavast oskusteabest ja veemajandustehnoloogiast".

Lisaks on Selts viimastel aastatel algatanud mitmeid teadus- ja arendustegevuse projekte, et parandada joogivee kvaliteeti ja viia miinimumini Läänemerre juhitava heitvee mõju keskkonnale. Töölise algatuste hulka kuulub kemikaali PAX 18 kasutuselevõtt veepuhastusprotsessis, Ülemiste järve biomanipulatsioon, aktiivmuda kasutamine kompostimiseks ja töötlemata aktiivmuda kasutamine taasmetsastamisel. Seltsi poolt selleks tööle võetud spetsialistid koos laboratooriumidega tegelevad pidevalt puhastusprotsesside tõhustamisega. Selleks, et töötada välja oma veevärgi ja kanalisatsiooni hüdraulilisi mudeleid, on Selts teinud koostööd ka Tallinna Tehnikaülikooliga ning on viimasega sõlminud ka lepingu nende mudelite uuendamiseks ja edasiarendamiseks.

Seltsi teadus- ja arendustegevuse kulud olid 2004. aastal 85 000 krooni ja 2003. aastal ligikaudu 211 000 krooni.

Tööstuslik ja intellektuaalne omand

Seltsil ei ole patente, kasulikke mudeleid ega kaubamärke.

Tehniliste Teenuste Lepingu alusel osutavad United Utilities International Limited ja teised United Utilities kontserni äriühingud Seltsile tehnilisi ja varahaldusteenusi, sh andes Seltsile üle oskusteavet ja tehnoloogiat. Selleks antakse Seltsile kogu vastava intellektuaalse omandi kasutamiseks litsentsitasu võtmata tähtajatu litsents, mis jääb kehtima ka pärast Tehniliste Teenuste Lepingu lõppemist või lõpetamist (vaata täiendavalt "Peamised ja Müüvad Aktsionärid — Tehingud seotud osapooltega — Tehniliste Teenuste Leping").

Elektritarbimine

Selts vajab oma tegevuseks küllaltki suurel hulgal elektrienergiat. See muudab Seltsi üheks Tallinna suuremaks elektritarbijaks. Seltsi varustab elektriga üksainus tarnija, riigile kuuluv äriühing AS Eesti Energia. Elektri eest makstav hind on tööstustarbijatele mõeldud turuhind. 2004. aastal moodustas elektrikulu 13,4% Seltsi kulureast "müüdnud toodete ja teenuste kulu — põhitegevus".

Selts kasutab mitmesuguseid vahendeid elektritarbimise vähendamiseks. Näiteks võtab Selts ringluse biogaasi (sisaldab metaani), mis tekib Paljassaare heitveepuhastusjaamas, ning kasutab seda jaama kütmiseks ja jaama teatud puhastusprotsessides energiaallikana.

Tänapäevani pole suuri elektrikatkestusi toimunud. Samas võib suurem elektrikatkestus Seltsi äritegevusele, finantsseisundile, tegevuse tulemustele või väljavaadetele olulist negatiivset mõju avaldada. Elektrikatkestuse riski leevendab asjaolu, et nii Ülemiste veepuhastusjaam kui Paljassaare heitveepuhastusjaam on elektrivõrguga ühendatud mitme liitumispunkti kaudu. Peale selle on Ülemiste veepuhastusjaamas varugeneraatorid, mida saab voolukatkestuste puhul kasutada. Vaata täiendavalt "Riskitegurid — Seltsiga seotud riskid — Elektrikatkestused ja elektrihinna ulatuslik tõus võivad Seltsi äritegevust negatiivselt mõjutada".

Vara ja seadmed

Seltsi peamise vara moodustavad veehoidlad, Ülemiste veepuhastusjaam, veevõrk (mis koosneb veetorustikest, -trassidest, liitumispunktidest ja veearvestitest), pumplad, Paljassaare heitveepuhastusjaam ja kanalisatsioonivõrk (mis koosneb kanalisatsioonitorustikust, liitumispunktidest ja sademetevee torustikust). 31. detsembril 2004. a kuulus Seltsile 884 km veetorustikke ja -trasse ning 1045 km reovee- ja sademetevee torustikke, lisaks veel kaks vee kvaliteedi kontrollimise laboratooriumi. Seltsile kuulub ka tema peahoone kinnistu.

Peaaegu kogu Seltsile kuuluv vallasvara ning teatud osa kinnisvarast on panditud või koormatud muude tagatistega EBRD kasuks, tagamaks 80 miljoni euro suurust laenu, mille Selts 2002. aastal võttis. Vaata täiendavalt "Peamised ja Müüvad Aktsionärid — Tehingud seotud osapooltega — EBRD Laenuleping".

31. detsembri 2004. a seisuga oli Seltsi vara ja seadmete raamatupidamislik netoväärtus 1966 miljonit krooni.

Maa erastamine

Eesti maareformi reguleerivate õigusaktide kohaselt on ehitise kui vallasasja omanikul õigus omandada ehitise alune ja seda teenindav maa. Alternatiivse võimalusena võivad nende ehitiste omanikud nõuda ehitiste alusele ja teenindavale maale hoonestusõiguse seadmist kuni 50 aastaks (Vabariigi Valitsuse otsusel kuni 99 aastaks), mis lubab neil omada ning vabalt võõrandada ehitist, mis paikneb teisele isikule kuuluval kinnisasjal. Käesoleval ajal on suurem osa Seltsile kuuluvatest hoonetest ja tootmisrajatistest vallasasjad.

1997. aastal esitas Selts avaldused oma Tallinnas ja valgalal väljaspool Tallinnat asuvate olulisemate hoonete ja rajatiste aluse ja neid teenindava maa, sh pumplate, tammide, kanalite, veehoidlate ja muude rajatiste aluse ja neid teenindava maa erastamiseks. Maa erastamise toimingud on aeganõudvad, kuna selleks on vajalik maa mõõtmine, riigiga erastamise ostu-müügilepingu sõlmimine ja vajadusel selle notariaalne tõestamine Seltsi erastatava maa omanikuna kinnistusraamatusse kandmiseks vajaliku kinnistamisotsuse tegemiseks. Maa erastamise kulud kannab maa erastaja. Maa ostueesõigusega erastamisel tuleb ostjal turuhinna asemel tasuda maa erastamishind, milleks on erastatava maatüki 1993. aasta maksustamishind või 1996. aasta maa maksustamishind, kui viimane on madalam. Maa maksustamishind on kohaliku omavalitsuse poolt maa hindamise tulemuste alusel maatüki maamaksuga maksustamiseks määratav hind.

Käesolevaks ajaks on Selts omandanud maa ostueesõigusega erastamise käigus oma põhiliste tootmisrajatiste, sh Seltsi peamaja, Ülemiste veepuhastusjaama ja Paljassaare heitveepuhastusjaama aluse maa ja neid teenindava maa (v.a vastavad registritoimingud Paljassaare heitveepuhastusjaama aluse ja seda teenindava maa osas). Ülejäänud Seltsi ehitiste (sh kõik erastamata tammid, kanalid ja veehoidlad) osas jätkab Selts erastamiseks vajalikke toiminguid. Tõenäoliselt taotleb Selts enamiku objektide puhul hoonestusõiguse seadmist ning ehitiste alune ja neid teenindav maa omandatakse ostueesõigusega erastamise teel vaid erandjuhtudel, sõltuvalt Seltsi äritegevuse prioriteetidest, konkreetse maatükiga seonduvatest asjaoludest ja erastamiskuludest. Seltsi eesmärgiks on lahendada kõigi oma hoonete, rajatiste ja maatükkide omandiõiguse küsimused viie aasta jooksul.

Aktsionäride Lepingu kohaselt on Tallinna linn kohustatud aitama munitsipaaltegevõttest ümberkujundamise käigus Seltsile üle antud või Seltsi poolt kasutatavate, kuid formaalselt Seltsi omandisse andmata hoonete, rajatiste ja torustike aluse maa omandiõiguse vormistamisel.

"Peremehetud" torustikud

Selts kasutab praegu oma tegevuses torustiku osi, mis on Tallinna linna ühisveevärgi ja —kanalisatsiooni osad, kuid mille seaduslikke omanikke ei ole olnud võimalik kindlaks teha (käesolevas Prospek-

tis nimetatakse niisuguseid torustikke “peremehetuteks” torustikeks). Selts kasutab ja hooldab neid torustikke omal kulul.

Tallinna linn on hõivamas eelmainitud torustikke “peremehetute” torustikena, vastavalt õigusaktides sätestatud korrale. 2002. a Muutmislepingu ja 2005. a Muutmiselepingu alusel on Tallinna linnal kohustus seada “peremehetute” torustike suhtes Seltsi kasuks servituudid (isiklikud kasutusõigused) ja anda torustikud 1. jaanuariks 2008. a tasuta Seltsi omandisse. Seltsi hinnangul antakse tema omandisse sel viisil umbes 150 km “peremehetuid” torustikke, mida Selts oma tegevuses kasutab.

Torustike võimalik üleandmine Tallinna linnale

Selts ja Tallinna linn on põhimõtteliselt kokku leppinud võimaluses üksikotsustuste alusel torustikud linna omandisse anda ulatuses, milles see on Tallinna linnale vajalik Euroopa Liidult toetuse saamiseks torustike renoveerimisprojektide jaoks. Tallinna linn tagastab tema omandisse antud vara sümbolse tasu eest Seltsile pärast Euroopa Liidu rahastamistingimustes ettenähtud perioodi möödumist. Vaata täiendavalt “Juhatuse seisukohad ja analüüs Seltsi finantsseisundi ja majandustulemuste kohta — Seltsi majandustulemusi mõjutavad tegurid — Tulud võrgulaiendustest”.

Alates 1999. aasta aprillist rajatud võrgustiku omandiõigus

Seaduse kohaselt tohib kohalikele omavalitsusele või riigile kuuluvale maale või kinnistamata maale pärast 1. aprilli 1999. a tehnorajatisi ehitada vaid lihtkirjaliku või notariaalse kokkuleppe alusel maa omanikuga ning võõrale kinnisasjale vaid realservituudi või isikliku kasutusõiguse alusel. Ilma sellise kokkuleppe või servituudita lähevad need varad maaomaniku omandisse.

Oluline osa Seltsi võrgustikust, mis on ehitatud pärast 1. aprilli 1999. a, asub kohaliku omavalitsuse või riigi omandis oleva maal. Selts ei ole sõlminud ehitamiseks konkreetseid kokkuleppeid riigist või kohalikest omavalitsusest maaomanikuga ning samuti ei ole Seltsi kasuks seatud realservituute ega isiklikku kasutusõigust suure osa pärast 1. aprilli 1999. a eraomanike kinnistutele ehitatud võrgustiku ehitamiseks.

Selts leiab, et ülalmainitud osa tema võrgustikust on väike (võttes arvesse asjaolu, et suurem osa Seltsi võrgustikust on ehitatud enne 1. aprilli 1999. a). Peale selle on Seltsil hetkel Tallinna linnaga pooleli seni veel vormistamata kirjalike kokkulepete sõlmimine munitsipaalmaale ehitatud võrgustiku osas. Sellele vaatamata ei saa olla täiesti kindel, et teatud osa Seltsi poolt pärast 1. aprilli 1999. a ehitatud võrgustikust ei loeta õigusliku aluseta püstitatud ehitisteks. Seaduse kohaselt lähevad taolisel juhul need võrgustiku osad maaomaniku omandisse. Vaata täiendavalt “Riskitegurid — Seltsiga seotud riskid — Seltsil võib puududa omandiõigus pärast 1. aprilli 1999. a ehitatud võrgustiku suhtes”.

Teenuste sisseostmine

Nii nagu enamik veemajandusettevõtteid, ostab ka Selts kõik ehitustööd sisse. Peamiselt puudutab see võrgulaiendusi, võrgustiku asendamist ja rekonstrueerimist, põhiliste puhastusjaamade uuendamist ja täiendavate pumplate ehitust, mida on vaja võrgu kaugemates osades piisava vee- ja heitveevoolu tagamiseks. Sõltuvalt sisemistest ressurssidest ja kolmanda isiku poolt pakutavatest tingimustest ostetakse samuti sisse väike osa hooldus- ja remonditöid. Selts ostab sisse ka transporditeenused ja ööpäevaringselt toimiva telefoniteenuse, kuhu kliendid saavad arvestinäituseid teatada. Selts on praegu seisukohal, et muude põhitegevusega seotud teenuste sisseostmine ei oleks Seltsi huvides.

Konkurents

Seltsil ei ole hetkel Teeninduspiirkonnas veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuse osas konkurente, sest Selts on selles piirkonnas ainuõigusega vee-ettevõtja. Alates 2000. aasta novembrist on Seltsil 15 aasta jooksul ainuõigus osutada Teeninduspiirkonnas veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenu-

seid ning teatud muid sellega seotud teenuseid. Kuna Seltsile kuulub ka peaaegu kogu Teeninduspiirkonnas veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste osutamiseks vajaminev materiaalne põhivara, siis leiab Selts endal olevat konkurentsieelise ka teenuste osutamise ainuõiguse uuendamise taotlemisel, kui praeguse ainuõiguse tähtaeg 2015. aastal lõppeb. Seltsi arvates parandab tema positsiooni veelgi ÜVVKS-i muutmise seaduse eelnõu, mis eeldatavasti jõustub 2005. aastal. Seaduseelnõu sätestab, et kui ühisveevärk ja -kanalisatsioon on eraõigusliku juriidilise isiku omandis, esitab ettepaneku vee-ettevõtja määramiseks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omanik, mille kinnitab kohalik omavalitsus, mistõttu on võimalik anda vastavate teenuste pakkumiseks ainuõigus ilma, et kohalikul omavalitsusel oleks tarvidust avalikku konkurssi korraldada. Vaata täiendavalt “Eesti veemajandus ja selle reguleerimine — Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse muutmise seaduse eelnõu”.

Kindlustus

Vastavalt Teenuslepingule on Selts kohustatud hankima kahjukindlustuse, varakindlustuse, äri katkemise kindlustuse, vastutuskindlustuse ja muu kindlustuse, mida samal tegevusalal vajaliku hoolsusega tegutsev äriühing hangiks. Selts arvab, et tal on Teenuslepingu nõuetele vastav ning selle ala tavalise praktikaga kooskõlas olev kindlustuskate.

Kõik Seltsi rahalised nõuded kindlustusandjate vastu, mis tulenevad Seltsi poolt kahju või tsiviilvastutuse kindlustamiseks sõlmitud või edaspidi sõlmitavatest kindlustuslepingutest ning mis ületavad 10 000 eurot (välja arvatud tsiviilvastutuse kindlustuslepingust tulenevad nõuded vigastatud kolmandatele isikutele kahju hüvitamiseks, millele ei ole kehtestatud miinimumsuurust), on panditud EBRD kasuks, tagamaks Seltsile 2002. aastal antud 80 miljoni euro suurust laenu. Vaata täiendavalt “Peamised ja Müüvad Aktsionärid — Tehingud seotud osapooltega — EBRD Laenuleping”.

Kohtuasjad

Seltsil on käimas mitmed igapäevase majandustegevuse käigus tekkivad kohtuasjad. Lisaks nendele on Seltsile teada alljärgnevad asjaolud, mille ebasoodne lahenemine võib Seltsile, tema finantsseisundile või majandustulemustele olulist mõju avaldada.

Üks Eesti füüsiline isik nõuab õigusjärgse omanikuna umbes 195 000 m² suuruse maatüki tagastamist Mõigu poldri juures, mis asub Ülemiste järve ja Tallinna Lennujaama kõrval. See maatükk kuulub praegu riigile ning Selts kasutab seda sademetevee kogumise ja ärajuhtimise süsteemi lahutamatu osana. Kui asi selle isiku kasuks otsustatakse, tuleb Seltsil selleks, et täita Teenuslepingust ja Sademetevee Lepingust tulenevaid sademetevee kogumise ja ärajuhtimise kohustusi, tõenäoliselt hankida asendusmaatükk. Nimetatud tagastusnõudega tegeleb praegu Tallinna linn. Selts ei ole võimeline ennustama, kuid tõenäoline on selle nõude rahuldamine, millal Tallinna linn vastava otsuse välja kuulutab või, kui asi laheneb Seltsi kahjuks, milline on selle otsuse mõju Seltsile, tema finantsseisundile või majandustulemustele. Sademetevee Lepinguga kohaselt on sademetevee süsteemi ehitamine Tallinna linna kohustus ning seetõttu tuleb Tallinna linnal nõude edukuse korral kanda alternatiivsete lahenduste väljatöötamiseks tehtavate investeeringute kulud. Vaata täiendavalt “Riskitegurid — Seltsiga seotud riskid — Mõigu poldri juures asuva maatüki omandiõigus on vaidlustatud ja see vaidlus võib laheneda Seltsile kahjulikult”.

2004. aasta aprillis otsustas Riigikohus, et Eesti infrastruktuuriettevõtjad peavad era- või avalik-õiguslike isikute omandis oleva maa kasutamise eest neile tasu maksma, kui infrastruktuuriettevõtja poolt kasutatav infrastruktuur läbib nende maad. Tasu kohaldamise otsustab lõplikult Vabariigi Valitsus ning eeldatavasti toimub see 2005. aasta jooksul. Selts ei ole võimeline ennustama, kui suurt tasu tuleks juhul, kui teenustasu kehtestatakse, hakata era- või avalik-õiguslikele maaomanikele maksma ning ei saa olla kindel, et tasu ei ole suur, eriti arvestades seda, kui suur osa Tallinnast ja ümbritsevatest piirkondadest on Seltsi vee- ja kanalisatsioonivõrguga kaetud. Pealegi eeldab Selts, et vastav tasu

kehtestatakse tagasiulatuvalt alates 1. novembrist 2004. a. Teenusleping näeb Seltsile ette teatud kaitse juhuks, kui õigusaktide muudatused mõjutavad Seltsi tegevust, lubades Seltsil taolised täiendavad kulud hindade tõstmise kaudu sisse nõuda, ning Teenuslepingus sätestatakse ka, et Selts ei vastuta ise täiendavate kulude eest. Siiski ei saa olla kindel, et ülalkirjeldatud teenustasu ei mõjuta negatiivselt Seltsi, tema finantsseisundit või majandustulemusi. Vaata täiendavalt "Riskitegurid — Seltsiga seotud riskid — Riigikohtu otsus, mis nõuab kolmandate isikute maal asuva Seltsi võrgustiku osas servituumide seadmist, võib kaasa tuua selle, et Seltsil tuleb vastavatele isikutele märkimisväärseid summasid maksta".

Lisaks ülalkirjeldatule ei ole Seltsile teada muid kohtuasju, mis üksi või kogumis võiksid avaldada olulist negatiivset mõju Seltsile, tema finantsseisundile või majandustulemustele.

Töötajad

31. detsembri 2004. a seisuga oli Seltsil 351 töötajat. Umbes 89% olid mittejuhtivatel töökohtadel ja umbes 11% kuulusid juhtkonda. Seltsi Juhatause kõik kolm liiget on saadetud Seltsi kaudse aktsionäri United Utilities PLC ja tema tütarühingute poolt.

Alljärgnevas tabelis on toodud Seltsi töötajate koguarv 2001., 2002., 2003. ja 2004. aasta 31. detsembri seisuga, jaotatuna juhtkonnaks ja muudeks töötajateks ning tuues ära ka iga aasta töötajate keskmise arvu:

	31. detsembri seisuga			
	2001	2002	2003	2004
Juhtkond	35	44	38	38
Muud töötajad	483	326	310	313
Kokku	518	370	348	351
Keskmine	589	480	351	346

Nagu ülaltoodud tabelist nähtub, vähenes töötajate arv 2002. aasta lõpus 148 töötaja võrra. Töötajate arvu vähenemise, mille käigus kõik töötajad lahkusid omal soovil, põhjuseks oli Seltsi püüd erastamise järel tegevust tõhustada ning saavutada maksimaalne efektiivsus. 2002. aastal toimunud ümberstruktureerimise järel on Selts võtnud tarvitusele uusi meetmeid, et töötajaid motiveerida ning pakkuda neile koolitus- ja arenguprogramme. Eriti tuleks märkida 2003. aastal alustatud organisatsioonisisese kultuuri muutmise kava "Tulemuste Võti", milles osalesid kõik töötajad, kaasa arvatud juhtkond. Selts usub, et sellel kaval on olnud töötajaskonna arengule ning töötajaskonna omavahelistele suhetele ja suhetele juhtkonnaga märkimisväärne mõju. Peale selle kehtestati 2003. aastal kõikide töötajate tasustamise osana tulemuspalk. Selts leiab, et need sammud mõjutasid töötajate motiveeritust ja isikliku arengut väga positiivselt, sest tulemuspalk sõltub ühelt poolt nii töötaja individuaalsest panusest (60% ulatuses tulemuspalgast) kui ka Seltsi kui terviku tulemustest (40% ulatuses tulemuspalgast). Ka on Selts püüdnud anda oma töötajatele täiendavaid volitusi, delegerides otsuste tegemise operatiivtasandile ning hoolitsetes selle eest, et kulude vähendamisele ja efektiivsuse suurendamisele suunatud tegevused rakendatakse ellu detsentraliseeritult.

31. detsembri 2004. a seisuga kuulus 62 töötajat (17,7% Seltsi töötajatest) Veevarustuse ja Kanalisatsiooni Töötajate Ametiühingusse. 2003. aastal sõlmis Selts ametiühinguga kollektiivlepingu, kusjuures viimane kollektiivleping oli sõlmitud 1993. aastal. Kollektiivlepingut plaanitakse 2005. aastal uuendada. Kollektiivleping puudutab kõiki Seltsi töötajaid. Kollektiivleping käsitleb muu hulgas lastehoiuga seonduvaid soodustusi, hüvitisi pika tööstaži eest ja kompensatsiooni töötaja või tema pereliikme surma puhul. Reguleeritakse ka teatud töötervishoiu ja tööohutuse küsimusi. Seltsi hinnangul on juht-

konna ning ametiühingu liidrite ja liikmete suhted head. Erastamisest alates ei ole töötajad streikinud ega streigiga ähvardanud.

Seltsi sisemine struktuur koosneb kolmest põhilisest divisjonist: (i) korporatiivteenuste divisjon, (ii) teenindus- ja tootmisdivisjon ning (iii) kommertsdivisjon. Seltsi teatud tegevuste tsentraliseerimiseks tehti Seltsi sisemises struktuuris 2003. aastal olulisi muudatusi (st Seltsi senised viis divisjoni muudeti kolmeks divisjoniks). Põhilise muudatusena loodi täiendav divisjon, mis hõlmab varem eraldiseisvad divisjonid moodustanud tegevus- ja arendusosakondi.

Muud tegevused

EBRD kaasas Seltsi ühte konsultatsiooniprojekti, mis viiakse läbi ühe Tadžikistanis tegutseva vee-ettevõtja huvides. Selle 2004. aasta keskel alanud ja 2005. aasta lõpul lõpule jõudva projekti väärtus Seltsi jaoks on umbes 280 000 eurot, kusjuures Selts teostab nimetatud töö turutingimustel. Seltsil ei ole kavatsust seda laadi tööd regulaarselt teha.

EESTI VEEMAJANDUS JA SELLE REGULEERIMINE

Vee- ja kanalisatsioonimajanduse reguleerimine Eestis

Seadusandlik taust

Kehtiv Eesti vee- ja kanalisatsioonimajanduse regulatsioon pärineb 1999. aastast, mil võeti vastu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus (ÜVVKS). ÜVVKS reguleerib ühisveevärgist veega varustamist ning ühiskanalisatsiooni abil heitvee ärajuhtimist ja puhastamist. Samuti sätestab see seadus riigi, kohalike omavalitsuste, vee-ettevõtjate (nagu näiteks Selts) ja klientide vastavad õigused ja kohustused. Enamikku ÜVVKS-iga reguleeritavaid küsimusi rakendatakse kohalike omavalitsuste õigusaktide kaudu.

Veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste osutajana tuleb Seltsil juhendada ka veeseadusest, mis jõustus 16. juunil 1994. a ning mis reguleerib vee kasutamist ja kaitset, maaomanike ja veekasutajate vahelisi suhteid ning vee erikasutuslubade väljastamist.

Veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuse osutamine

Teenuste osutamise õiguslik alus

Teenuste osutamise ainuõigus

Eestis tegutsevad vee-ettevõtjad kohaliku omavalitsuse poolt antud ainuõiguse alusel. ÜVVKS sätestab, et vee-ettevõtja määratakse (st praktikas antakse ainuõigus) kohaliku omavalitsuse otsusega konkurentsiseaduse alusel valitsuse poolt kehtestatud korras, mida allpool tutvustatakse.

Eri- või ainuõiguse andmiseks avaliku konkursi korraldamise kord kehtestati Vabariigi Valitsuse 25. septembri 2001. a määrusega nr 303. Konkurentsiseaduse kohaselt on eri- või ainuõigus riigi või kohaliku omavalitsuse poolt äriühingule antud õigus, mis võimaldab tal olla kaubaturul teistega võrreldes eeliseisundis või ainsaks ettevõtjaks.

Eri- või ainuõiguse andmiseks korraldatakse tavaliselt avalik konkurss. Avaliku pakkumise korraldaja hindab kõiki pakkumisi vastavalt pakkumiskutse dokumentides esitatud tingimustele.

Vee-ettevõtja määratakse iga tegevuspiirkonna jaoks eraldi kohaliku omavalitsuse volikogu otsusega. Tallinna linna haldusterritooriumil on praegu 12 tegevuspiirkonda. Ajavahemikus 2001. a jaanuarist kuni käesoleva Prospekti kuupäevani on Seltsile antud ainuõigus osutada lisaks Teeninduspiirkonnale veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuseid veel kolmes tegevuspiirkonnas ning veevarustuse ja/ või heitvee ärajuhtimise teenuste osutamise lepingud (kestusega 5 kuni 10 aastani) on sõlmitud veel 11 tegevuspiirkonnas. Selts loodab 2005. aasta jooksul teenuste osutamise lepingud sõlmida veel nelja kohaliku omavalitsusega.

Tallinnas kuulutati põhitegevuspiirkonna (Teeninduspiirkonna) jaoks vee-ettevõtja määramiseks avalik konkurss välja 2. septembril 2000. a. Avaliku konkursi tulemusena määras Tallinna Linnavolikogu Seltsi 30. novembril 2000. a Teeninduspiirkonna vee-ettevõtjaks.

Selts osutab Teeninduspiirkonnas teenuseid Tallinna linnaga 12. jaanuaril 2001. a sõlmitud Teenuslepingu alusel.

Ainuõiguse kehtivusaeg

Eri- või ainuõigus antakse avaliku konkursi korras üldjuhul kuni viieks aastaks. Siiski võib Vabariigi Valitsus kehtestada pikema ainuõiguse perioodi asjaomase ministri või kohaliku omavalitsuse üksuse ettepanekul.

Vabariigi Valitsuse 1. augusti 2000. a korraldusega nr 641-k volitati Tallinna linna andma vee-ettevõtjatele ainuõigus Tallinna tegevuspiirkondades tegutsemiseks kuni 15 aastaks. Selle korralduse alusel anti Seltsile ainuõigus Teeninduspiirkonnas tegutsemiseks 15 aastaks.

Raku-Raudalu ja Mõigu tegevuspiirkondades määrati Selts vee-ettevõtjaks viieks aastaks alates 19. augustist 2004. a. Harku valla Apametsa tegevuspiirkonnas on Selts määratud vee-ettevõtjaks alates 28. augustist 2003. a viieks aastaks.

Ainuõiguse kehtivusaja möödumisel tuleb vee-ettevõtja määramiseks kuulutada välja uus nõuetekohane avalik konkurss. Kuigi Teenuslepingu järgi lõpeb ainuõiguse kehtivuse periood 2015. aasta novembris, on samas lepingus Tallinna linnale jäetud võimalus seda pikendada. Samas tuleb Tallinna linnal ainuõiguse kehtivuse lõppedes korraldada avalik konkurss ning seetõttu ei ole tagatud, et Seltsi lepingut perioodi lõppedes uuendatakse, olgu siis põhjuseks seadusemuudatus, mis seda keelab, või mõne teise vee-ettevõtja poolt tehtud parem pakkumine. Lisaks oleks uue ainuõiguse perioodi kehtivusaeg ainult viis aastat, kui Vabariigi Valitsus ei kehtesta ainuõiguse uuendamiseks uut konkreetset erandit. Siiski usub Selts, et tema võimalusi muudab paremaks asjaolu, et Teenuslepingu sätete kohaselt on Tallinna linn kohustatud avalikul konkursil arvesse võtma pakkujate pädevust asjaomaste teenuste pakkumisel ning pädevuse hindamisel peab Tallinna linn arvestama asjaolu, kas pakkuja suudab vastavate vahendite omamise või kasutamise tõttu vastavaid teenuseid osutada. Selts usub, et tema positsiooni parandab veelgi ÜVVKS-i muutmise seaduse eelnõu, mis eeldatavasti jõustub veel 2005. aastal ning mis sätestab, et kui ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrk on eraõigusliku juriidilise isiku omandis, võib vee-ettevõtja määrata ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omanik, mille kinnitab kohalik omavalitsus. See tähendab, et vastavate teenuste pakkumiseks on võimalik anda ainuõigus ilma, et kohalikul omavalitsusel oleks tarvidust korraldada avalikku konkurssi. Vaata täiendavalt “— Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse muutmise seaduse eelnõu”.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniteenuste osutamine

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajamine ja arendamine

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajatakse kohaliku omavalitsuse volikogu kinnitatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava alusel. Arendamise kava koostatakse vähemalt 12-aastase perioodi kohta.

Tallinnas on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajamise ja arendamise aluseks Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2004 -2015, mille Tallinna Linnavolikogu kinnitas 13. mail 2004. a. Arendamise kava näeb muu hulgas ette järgmist:

- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga kaetud ala ulatuse piiritlemist;
- hinnangut ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajamise maksumuse kohta;
- üldistes huvides kasutatavaid ja tulekustutusvee veevõtukohti;
- sademete- ja drenaaživee ning muu pinnase- ja pinnavee ärajuhtimise ja ühiskanalisatsiooni vahelisi seoseid.

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 heitvee ärajuhtimine ühiskanalisatsiooni. Peale selle peab vee-ettevõtja tagama oma tegevuspiirkonnas ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni toimimise ja korrashoiu vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskirjale ning kohaliku omavalitsuse ja vee-ettevõtja vahel sõlmitud lepingule, milleks Seltsi puhul on Teenusleping.

Liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga

Vastavalt ÜVVKS-ile toimub kliendi liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga vee-ettevõtjaga sõlmitava liitumislepingu alusel ("**Liitumisleping**"). Liitumisleping peab vastama kohaliku omavalitsuse õigusaktidele ning olema kooskõlas kohaliku omavalitsuse ja vee-ettevõtja vahelise lepinguga.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning kinnistu veevärgi ja kanalisatsiooni vahelise piiri määrab liitumispunkt. Liitumispunkt on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ühenduskoht kinnistu veevärgi ja kanalisatsiooniga. Liitumispunkt asub kuni kaks meetrit kinnistu piirist väljaspool, kui vee-ettevõtja ja kinnistu omanik või valdaja ei ole kokku leppinud pikemas vahemaas.

Vee-ettevõtja peab lubama ühendada kinnistu veevärki ühisveevärgiga ning kinnistu kanalisatsiooni ühiskanalisatsiooniga ÜVVKS-is ja selle alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud tingimuste kohaselt.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise täpse eeskirja kehtestab kohalik omavalitsus. Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskiri kinnitati Tallinna Linnavolikogu 15. juuni 2000. a määrusega nr 24. Määruses sätestatakse muu hulgas:

- kinnistute veevärgi ja kanalisatsiooni ühisveevärgiga ning ühiskanalisatsiooniga liitumise tingimused;
- liitumistaotluste läbivaatamise kord;
- liitumistasu arvutamise alused;
- liitumistasu maksmise kord.

Liitumise taotlust ei rahuldata, kui liituda soovija (i) veevajadust ei ole võimalik ühisveevärgist rahuldada selle nõuetekohast toimimist kahjustamata, (ii) tahab juhtida ühiskanalisatsiooni heitvett, mille ohtlike ainete sisaldus ei vasta nõuetele või (iii) heitvee kogust ei ole võimalik juhtida ühiskanalisatsiooni seda kahjustamata.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamine klientide poolt

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga kaetud alal on kliendil õigus saada ühisveevärgist vett ning juhtida ühiskanalisatsiooni heitvett.

Ühisveevärgist vee võtmine ja heitvee juhtimine ühiskanalisatsiooni toimub vee-ettevõtja ja kliendi vahelise lepingu alusel, mis reguleerib ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamist. Kortermajades, kus on moodustatud korteriühistu, sõlmitakse leping korteriühistu ning vee-ettevõtja vahel.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise täpse eeskirja kehtestab kohaliku omavalitsuse volikogu. Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri kinnitati Tallinna Linnavolikogu 26. augusti 1999. a määrusega nr 25. Määruses sätestatakse muu hulgas:

- kliendi veega varustamise ja heitvee ärajuhtimise nõuded ja tingimused;
- kasutatud vee ja heitvee ärajuhtimise mõõtmise ja veearvesti puudumisel sellekohase arvestuse pidamise kord;
- veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste eest tasumise kord;
- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kahjustuste või avarii korral vee andmise ja heitvee ärajuhtimise piiramise või peatamise kord.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamine üldistes huvides

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamine üldistes huvides on:

- ühisveevärgil asuvatest tuletõrjehüdrantidest tulekustutusvee võtmine ning muudest avalikest veevõtukohtadest vee võtmine; ja
- avalikelt teedelt, tänavatelt ja väljakutelt sademete- ja drenaaživee ning muu pinnase- ja pinna-vee ühiskanalisatsiooni juhtimine ja puhastamine.

Selts on Tallinna linnaga sõlminud kaks lepingut, mis reguleerivad ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamist Tallinna linna poolt üldistes huvides (vaata täiendavalt "Äritegevus — Peamised lepingud"):

- Sademetevee Leping; ja
- Tuletõrjehüdrantide Leping.

Vee erikasutusloa omamise nõue

Üldist

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenuste osutamiseks peavad vee-ettevõtjad täitma veeseadust. Üks peamisi veekasutusega seotud nõudeid on kohustus veeseaduses sätestatud juhtudel omada vee erikasutuslubasid.

Vee erikasutus on vee kasutamine veekogu või põhjaveekihi seisundit mõjutavate ainete, ehitiste või tehnovahenditega. Vee erikasutusluba on haldusakt, mis annab õiguse vee erikasutuseks selles aktis sätestatud tingimustel. Kuigi vee erikasutusloaga antakse õigus vee kasutamiseks, sätestatakse sellega tavaliselt ka vee kasutamise tingimused.

Üldiselt väljastavad vee erikasutuslubasid asjaomaste maakondade keskkonnateenistused.

Vee erikasutusluba on nõutav muu hulgas juhul, kui:

- võetakse vett pinnaveekogust enam kui 30 m³ ööpäevas;
- võetakse põhjavett rohkem kui 5 m³ ööpäevas;
- juhitakse heitvett ja teisi vett saastavaid aineid suublasse;
- toimub veekogu tõkestamine, paisutamine või veetaseme alandamine;
- vee kasutamisel muudetakse vee füüsikalisi või keemilisi või veekogu bioloogilisi omadusi.

Isikuid, kes tegelevad ülalmainitud tegevustega ilma vee erikasutusloata või rikuvad olemasoleva vee erikasutusloa tingimusi, võidakse karistada haldus- või kriminaalkorras. Saastajalt võidakse nõuda ka saaste likvideerimist ja/või vastavate kulude katmist.

Üldiselt peavad vee erikasutusloa omanikud vee erikasutuse eest tasuma regulaarset tasu ning ka Selts maksab nimetatud tasusid regulaarselt.

Peamine järelevalveasutus on Keskkonnainspektsioon, mis on vee erikasutuslubade väljastajast eraldiseisev asutus. Keskkonnainspektsioon on kontrollinud Seltsi rajatise, kuid pole alates 2001. aastal toimunud erastamisest saadik olulisi rikkumisi tuvastanud ega sanktsioone rakendanud.

Vee erikasutusload väljastatakse üldjuhul viieks aastaks. Isik, kes soovib pärast vee erikasutusloa kehtivuse lõppemist sama tegevust jätkata, peab selle tegevuse jaoks taotlema ja saama uue vee erikasutusloa.

Vee erikasutuseks võõra maa kasutamise korral peab kasutajal olema ka maa omaniku nõusolek. Samas ei pea veekogu omanikult nõusolekut saama kohalik omavalitsus, kes omab või valdab teatud joogiveehaaret. Veeseaduse kohaselt seatakse selle omavalitsuse kasuks kasutusvaldus joogivee võtmisele ja veekogu hooldamisele. Kasutusvaldusest tulenevaid õigusi võib teostada kohaliku omavalitsuse

poolt määratud isik. Kui vastav nõusolek puudub, võidakse vee erikasutus lõpetada või trahvida isikut kuni 30 000 krooniga.

Hetkel ei kuulu veehoidlate ning tammide alune maa Seltsile, samuti puuduvad Seltsil vastavad nõusolekud ja/või kasutusõigused ning seega kuuluvad need maad riigile. Seetõttu on veeseadusest tulenev omanike nõusoleku küsimus seotud maareformiga ja maa erastamisega Seltsi poolt. Vaata "Äritegevus – Vara ja seadmed". Selts usub, et see küsimus kaotab oma tähtsuse või muutub oluliselt vähem tähtsaks pärast seda, kui Selts on omandanud kogu oma tegevuseks vajaliku maa.

Seltsile väljastatud vee erikasutusload

Harjumaa Keskkonnateenistus kui Seltsi tegevuskohajärgne keskkonnateenistus on väljastanud Seltsile järgmised vee erikasutusload:

Loa nr	Lubatud tegevused	Tähtaeg
L.VV.HA-13579	<ul style="list-style-type: none">• Pinnavee võtmine ja vee võtmine puurkaevudest (Cm-V, Q ja O-Cm põhjaveekihid)• Sademetevee ja drenaazivee juhtimine veekogudesse• Bioloogiliselt puhastatud heitvee juhtimine veekogudesse	01.01.03 - 31.03.08
L.VA.HA-17798 (ajutine vee erikasutusluba)	<ul style="list-style-type: none">• Lämmastiku juhtimine veekogudesse	25.06.03 - 31.03.06
L.VV.HA-19537	<ul style="list-style-type: none">• Vee võtmine Saue linna puurkaevudest (Cm-V ja O-Cm põhjaveekihid)	01.11.03 - 31.10.08

Seltsi arvates on nimetatud vee erikasutusload ainsad vee erikasutusload, mida Selts vajab oma veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise alases tegevuses.

Selts kasutab ka tamme ja reguleerib veekogude veetaset. Nagu eespool märgitud, on vee erikasutusluba vajalik ka juhul, kui toimub veekogu tõkestamine, paisutamine või veetaseme alandamine. Üldmainitud vee erikasutuslubades ei ole sõnaselgelt ja otseselt märgitud, et Seltsil on õigus veekogusid tammidega tõkestada ja/või veetaset reguleerida. Samas kohustab vee erikasutusluba nr L.VV.HA-13579 Seltsi tagama sanitaarvooluhulka selleks, et tagada vastavate veekogude sanitaartingimused ja hoida vajalikku veetaset. Seetõttu usub Selts, et tal on olemas õigused tamme kasutada ja veetasemeid reguleerida.

Vee erikasutuslubade muutmise ja kehtetuks tunnistamine

Vee erikasutusloa tingimusi võib muuta või kehtetuks tunnistada vastavalt haldusmenetluse seaduses, veeseaduses ja viimase alusel kehtestatud rakendusaktides sätestatud korrale.

Vastavalt veeseadusele tuleb vee erikasutusluba muuta juhul, kui:

- vee erikasutaja isiku- või kontaktandmed on muutunud;
- vee erikasutusloaga kehtestatud nõuete aluseks olnud õigusnormid on muutunud ja avalik huvi vee erikasutusloa muutmiseks kaalub üles isiku usalduse selle suhtes, et vee erikasutusluba jääb oma algses vormis jõusse;
- vee erikasutusloaga määratud tegevusest tulenev oluline keskkonnamõju põhjustab kahjulikke keskkonnamuutusi, mistõttu tuleb muuta loa kehtestatud nõudeid;
- õnnetuste vältimiseks tuleb kasutada muid meetmeid, kui vee erikasutusloaga on määratud; või
- vee erikasutusloa omaja on esitanud selleks põhjendatud taotluse.

Vastavalt haldusmenetluse seadusele peab haldusorgan andma loa omanikule või teistele menetlusosalistele (kui need on olemas) võimaluse esitada asja kohta oma arvamus ja vastuväited, millega haldusorgan on kohustatud arvestama.

Vee erikasutusluba tunnistatakse kehtetuks muu hulgas juhul, kui selle saanud isik ei täida erikasutusloale kantud nõudeid, või kui selgub, et veevaru ei ole vastava eesmärgi täitmiseks piisav või vee erikasutus ohustab otseselt inimese tervist või keskkonda.

Üldiselt on vee erikasutusluba võimalik muuta või kehtetuks tunnistada vaid siis, kui avalik huvi kaalub üles vee-ettevõtja õiguspärase ootuse selle suhtes, et vee erikasutusluba jääb kogu tähtjaks jõusse.

Vee ja heitvee kvaliteet ja Teenuste Kvaliteedi Tasemed

Nõuded joogiveele

Veeseaduses on sätestatud, et joogivesi peab vastama sotsiaalministri poolt kehtestatud nõuetele. Sellest tulenevalt kehtestas sotsiaalminister oma 31. juuli 2001. a määrusega nr 82 detailsed joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid.

Joogivesi loetakse tervisele ohutuks, kui mikrobioloogilised ja keemilised kvaliteedinäitajad ei ületa määruses toodud piirsisaldusi. Vee-ettevõtja on nõuete täitmiseks kohustatud tagama vee regulaarse kontrolli oma veevarustussüsteemis ettenähtud sügavustel.

Teatud nõuete täitmise osas nähakse määrusega nr 82 ette üleminekuperioodid. Alles alates 1. jaanuarist 2007. a hakkavad kehtima spetsiifilised kvaliteedinäitajad raua, mangaani, vesinikioonide kontsentratsiooni, värvuse, lõhna, hägususe, elektrijuhtivuse, kloriidi ja sulfaadi osas. Samas on vastavalt määrusele nr 82 ja veeseadusele sellise vee, st üleminekuperioodil piirsisaldustele mittevastava vee tootmiseks, töötlemiseks ja üleandmiseks vajalik joogivee müümise luba ("**Müügiluba**"). See lubab vee kvaliteedinõuetele mittevastavust, kuid kinnitab, et taoline joogivesi on tervisele ohutu. Müügiluba väljastab Tervisekaitseinspeksiooni kohalik tervisekaitsetalitus kuni kolmeks aastaks. Müügiluba ei ole nõutav, kui kvaliteedinõuetele mittevastava, kuid tervisele ohutu joogivee saab 30 päevaga viia vastavusse kvaliteedinõuetega. Seltsile ei ole väljastatud Müügilube. Tervisekaitseinspeksioon on Seltsile kinnitanud, et Seltsi poolt müüdava joogivee kvaliteedinõuetele mittevastavused pole kestnud kauem kui 30 päeva ning seetõttu pole Seltsil olnud kohustust Müügiluba omada.

Nõuded heitveele

Veeseadus sätestab vee-ettevõtjate üldise kohustuse rakendada vee kasutamisel tootmistehnoloogilisi, maaparanduslikke, agrotehnilisi, hüdrotehnilisi ning sanitaarmedeid vee kaitsmiseks reostamise ja liigvähendamise või veekogu risustamise eest. Heitvett tohib veekogusse või pinnasesse juhtida vaid Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras. Vastavad meetmed rakendatakse vee-ettevõtja kulul.

Heitvee pinnasesse juhtimise nõuded on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a määrusega nr 269. Määruses sätestatakse piirväärtused veekogudesse või pinnasesse juhitud heitvees sisalduvatele ohtlikele ainetele, heitvee puhastusastmed ning määruse nõuete täitmise kontrolli meetodid.

Teatud piirväärtustele on samuti kehtestatud üleminekuperioodid.

Teenuste Kvaliteedi Tasemed

Lisaks ülal kirjeldatud joogiveele ja heitveele kehtestatud nõuetele on Tallinna linna poolt Teenuslepingus sätestatud veelgi detailsemad Teenuste Kvaliteedi Tasemed, mida Selts peab täitma (need seisnevad muu hulgas joogiveele, heitvee kogumisele, puhastamisele ja ärajuhtimisele, tuletõrjehüdrantidega seonduvatele teenustele ja muudele teenustele kehtestatud miinimumnõuetes).

Majanduslik regulatsioon

Üldist

ÜVVKS annab vee-ettevõtjale õiguse võtta tasu ühisveevärgi või -kanalisatsiooniga liitumise, veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste eest üldiselt ning veevarustuse ja kanalisatsiooniga seonduvate muude teenuste eest. Vee-ettevõtja majandusliku regulatsiooni aluspõhimõtteks on kohalike omavalitsuste hinnakontrolli õigus.

Liitumistasu

Liitumistasu arvutamise alused ja liitumistasu maksmine

ÜVVKS-i kohaselt on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omanikul või valdajal õigus võtta ühisveevärgi või -kanalisatsiooniga liitujalt põhjendatud liitumistasu kohaliku omavalitsuse volikogu kehtestatud korras ja tingimustel.

Tallinnas arvutatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise tasu vastavalt valemile, mis on sätestatud Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskirjas, mis kinnitati Tallinna Linnavolikogu 15. juuni 2000. a määrusega nr 24.

Tallinnas sõltub liitumistasu suurus enamasti sellest, kas vastaval alal oli olemas ühisveevärg ja -kanalisatsioon enne 16. juunit 1995. a.

Aladel, kus ühisveevärg ja -kanalisatsioon oli olemas enne 16. juunit 1995. a, on liitumistasu võtmise aluseks kinnistu tarbeks ehitatavate ühendustorude ja liitumispunktide ning kinnistu teenustega kindlustamiseks vajaliku ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitamise kulud.

Liitumistasu võtmise aluseks alal, kus ühisveevärki ega -kanalisatsiooni enne 16. juunit 1995. a ei olnud, on:

- kinnistu (krundi) pinna ja planeeringuga määratud krundi ehitusõiguse kohase hoonestuse, varem hoonestatud planeeringuta alal seal paikneva hoonestuse, suletud brutopinna summa; ja
- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava ja planeeringute kohaselt ala vajaduseks tehtavate ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehituste kuludest arvutatud liitumistasu määrad pinnahühikule.

Klient maksab liitumistasu vastavalt Liitumislepingu alusel teostatavate ehitustööde valmimisjärkudele koostatud graafikule.

Liitumistasude hüvitamine

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 15. juuni 2000. a määrusele nr 25 on Tallinna linn kohustatud hüvitama ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liituvale isikule täielikult või osaliselt (määruses nr 25 sätestatud korra kohaselt) kõik ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise tasud (tasudes need otse Seltsile) juhul, kui täidetud on kõik alljärgnevad tingimused:

- taotleja on enne 16. juunit 1995. a välja antud ehitusloa alusel rajatud hoone omanik;
- hoone asub ühisveevärgita ja/või ühiskanalisatsioonita alal;
- hoone omaniku elukohaks on Rahvastikuregistrisse märgitud Tallinna aadress;
- hoone(d) asuvad elamumaa sihtotstarbel määratud kruntidel.

Hüvitamise taotluse vaatab läbi ja seda kontrollib Tallinna Kommunaalamet.

Teeninduspiirkonna liitumistasude hüvitamisega seotud Tallinna linna ja Seltsi õigused ja kohustused

on sätestatud 2005. a Muutmislepingus. Vaata “Juhatuse seisukohad ja analüüs Seltsi finantsseisundi ja majandustulemuste kohta — Seltsi majandustulemusi mõjutavad tegurid — Tulud võrgulaiendustest” ja “Äritegevus — Võrgulaiendused — Võrgulaiendused olemasolevates piirkondades”, kus on täpsemalt käsitletud liitumistasude hüvitamiseks Tallinna linna ja Seltsi vahel sõlmitud lepingut.

Veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste hinnad

Vastavalt ÜVVKS-i sätetele on vee-ettevõtjal lisaks liitumistasudele õigus klientidelt tasu võtta ka veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste eest. Veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuse eest võetav tasu koosneb järgnevalt:

- abonenttasu;
- tasu võetud vee eest (kuupmeetri kohta);
- tasu heitvee ärajuhtimise eest (kuupmeetri kohta).

Tasu teenuse eest peab olema kujundatud selliselt, et vee-ettevõtjale oleks tagatud (i) tegevuskulude katmine, (ii) kvaliteedi- ja ohutusnõuete täitmine, (iii) keskkonnakaitse tingimuste täitmine ja (iv) põhjendatud tulukus. Tasu ei tohi olla erinevate klientide või nende gruppide suhtes diskrimineeriv, samas ei takista see vee-ettevõtjal äriklientidelt (juriidilised isikud ja füüsilisest isikust ettevõtjad), võrreldes eraklientidega (füüsilised isikud), kõrgema hinna järgi tasu võtta.

Veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste hinna reguleerimise korra kinnitab kohaliku omavalitsuse volikogu. Kohalik omavalitsus kehtestab ka kindlad hinnad teatud perioodiks (vee-ettevõtja poolt esitatud ettepaneku alusel), mis tuleb avalikustada vähemalt kolm kuud enne nende kehtima hakkamist.

Teeninduspiirkonnas hetkel kehtivad veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste hinnad kehtestati Tallinna Linnavolikogu 22. septembri 2004. aasta määrusega nr 79 ning neid hakati kohaldama alates 1. jaanuarist 2005. a. Määrus ei kehtesta Seltsi klientidele abonenttasu (s.t abonenttasu määr on praegu null), kuid näeb ette erinevad tasu määrad era- ja äriklientidele.

Selts võtab veevarustuse eest tasu vaid vastavalt kogusele, mis vastava hinnaga korrutatakse. Heitvee ärajuhtimise teenuse hinna aluseks on samuti ärajuhitud kogused, mis vastava hinnaga korrutatakse.

Kõigi Seltsi klientide veetarbimist mõõdetakse veearvestitega. Heitveekogused loetakse kas võrdseks tarbitud vee kogusega (mida on mõõdetud veearvestitega) või mõõdetakse eraldi heitveearvestitega.

Tasu muude teenuste eest

Lisaks tasudele veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste eest on vee-ettevõtjal õigus saada tasu ühisveevärgil asuvatest tuletõrjehüdrantidest tulekustutusvee võtmise ning avalikest veevõtukohtadest vee võtmise eest, avalikelt teedelt, tänavatelt ja väljakutelt sademete- ja drenaaživee ning muu pinnase- ja pinnavee ühiskanalisatsiooni juhtimise ja puhastamise eest, tingimusel, et kohaliku omavalitsusega on sõlmitud vastavad lepingud. Teeninduspiirkonnas on nimetatud teenuste osutamine ja nende eest tasu võtmine praegu reguleeritud Sademetevee Lepinguga ja Tuletõrjehüdrantide Lepinguga.

Peale selle on Seltsil vastavalt Teenuslepingule õigus kehtestada tasusid ka kõigi muude veevarustuse ja kanalisatsiooniga seotud teenuste eest.

Keskkonnaküsimused ja nende reguleerimine

Sissejuhatus

Eesti vee- ja kanalisatsiooniettevõtted peavad täitma mitmesuguseid õigusaktidest tulenevaid keskkonnakaitse nõudeid.

Seoses Eesti liitumisega Euroopa Liiduga 2004. aasta mais on Eesti keskkonnavalaseid õigusakte oluliselt muudetud, et viia need kooskõlla Euroopa Liidu nõuetega.

Peamised keskkonnaküsimustega tegelevad asutused

Seltsi jaoks on peamiseks keskkonnavalasid väljastavaks asutuseks Harjumaa Keskkonnateenistus, ("**Keskkonnateenistus**"). Keskkonnateenistus on väljastanud Seltsile vee erikasutusloa vee võtmiseks ja heitvee ärajuhtimiseks, samuti jäätmeload ja välisõhu saasteloa. Keskkonnateenistus tegeleb ka allpool käsitletud saastetasude arvutamisega.

Keskkonnateenistus on Keskkonnaministeeriumi struktuuriüksus, kusjuures Keskkonnaministeeriumil on oluline roll kõigi Seltsiga seotud keskkonnavalaste küsimuste reguleerimises ja keskkonnavalade väljastamises. Ministeerium abistab ka Keskkonnateenistust keerukamate keskkonnaküsimuste lahendamisel. Planeerimise (tsoneerimise) küsimustega tegelevad peasjalikult Tallinna Linnavalitsuse vastavad osakonnad.

Peamine keskkonnajärelevalve organ on kõikide keskkonnakaitse küsimustega tegelev Keskkonnainspeksioon. Keskkonnainspeksiooni ülesannete hulka kuulub muu hulgas keskkonnakaitse tagamisele ja ebaseadusliku tegevuse tõkestamisele suunatud meetmete rakendamine. Samuti peatab Keskkonnainspeksioon keskkonda kahjustava või ohustava õigusvastase tegevuse ja loodusressursi kasutamisega seotud õiguspärase tegevuse, kui see seab ohtu inimeste elu, tervise või vara.

Selts leiab, et on kujundanud kõigi keskkonnaküsimustega tegelevate asutustega, kellega ta oma tegevuse käigus koostööd teeb või kokku puutub, professionaalse ja hästitoimiva töösuhte.

Vesi ja heitvesi

Keskkonnaministeerium korraldab mitmete vesikondade veemajanduskavade koostamist. Veemajanduskavades peaks muu hulgas sisalduma ka tegevuskava vee võimalikult puhtana hoidmiseks ning ülevaade aladest, kus veekasutust tuleb piirata või edasist veekasutust vältida. Kavasid koostatakse peamiselt selleks, et saavutada Euroopa Liidu veepoliitika raamdirektiivi (2000/60/EÜ) eesmärkide täitmine. Veemajanduskavasid tuleb arvesse võtta ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavade koostamisel, ülevaatamisel ja muutmisel ja/või maa planeerimise erinevatel etappidel. Keskkonnaministeerium on teatanud oma kavatsusest avaldada Harjumaa alamvesikonna (kust ka Selts oma vee võtab) veemajanduskava projekt 2006. aasta kevadeks. Kuigi veemajanduskavad võivad oluliselt mõjutada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavasid ja/või Keskkonnateenistus võib vee erikasutuslubadesse sisse kirjutada täiendavaid piiranguid, arvestades lõplikult vastuvõetud veemajanduskavade eesmärki ja sisu, arvab Selts siiski, et kui veemajanduskavad kord vastu on võetud, ei peaks need Seltsi tegevust oluliselt mõjutama.

2003. aastal alustas Selts suuri ümberehitustöid Paljassaare heitveepuhastusjaama biopuhastites, et tõhustada lämmastikuärastust. Tööd on kavas lõpetada 2005. aasta jooksul. Ümberehitusprotsessi ajal ei ole Seltsi poolt keskkonda juhitava heitvee üldlämmastiku tase Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a määruse nr 269 nõuetega kooskõlas. Samas on Seltsil ajutine vee erikasutusluba nr L.VA.HA-17798, millega leevendatakse vee erikasutusloas nr L.VV.HA-13579 lubatud üldlämmastiku piirväärtust Paljassaare heitveepuhastusjaama ümberehituse ajaks. Seltsi hinnangul on teostatav ümberehituse lõpule viimine selliselt, et ajaks, mil ajutine vee erikasutusluba 31. märtsil 2006. aastal kehtivuse kaotab, vastab Selts oma heitvee osas asjaomastele lämmastikutasemetele nõuetele.

Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. aasta määruse nr 269 kohaselt peab saastunud sademetevett enne keskkonda juhtimist puhastama. Algselt nägi vee erikasutusluba nr L.VV.HA-13579 samuti ette teatud väljalaskude jaoks sademeteeve mehhaanilise puhastamise seadmete ehitamist 31. detsembriks 2003. a. Hiljem pikendati tähtaega 31. detsembrini 2004. a kõigi väljalaskude jaoks, välja arvatud üks, mille tähtaega pikendati kuni 31. detsembrini 2005. a. Selts ei ole aga siiani saanud puhastusseadmeid ehitada, seda on takistanud viivitused vajaliku maa erastamisel riigi käest ja maa planeerimise toimingutes. 2004. aastal kustutati vee erikasutusloast kindlaksmääratud tähtaeg ja asendati see nõudmisega ehitada vajalikud seadmed 18 kuu jooksul Tallinna linnalt projekteerimistingimuste saamisest. Selts pole nimetatud projekteerimistingimusi veel saanud.

Vastavalt veeseadusele on veehaarde sanitaarkaitseala joogivee võtmise kohaks olevat veekogu ümbritsev maa- ja veela. Veeseadusega kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist veehaarde sanitaarkaitsealal selleks, et vältida vee omaduste halvenemist ning kaitsta veehaarderajatisi. Sanitaarkaitseala piirides on kogu majandustegevus keelatud (mõnede eranditega). Veehaarde omanik vastutab sanitaarkaitsealal kehtestatud piirangute järgimise eest. Ka Seltsile väljastatud vee erikasutusloas nr L.VV.HA-13579 nõutakse sanitaarkaitsealade tagamist asjaomaste veekogude ning Seltsi puurkaevude ümber. Samas ei ole Seltsil võimalik teatud reservpuurkaevude ümber kaitseala režiimi täitmist tagada, eriti selle tõttu, et Tallinna linn on varem lubanud nende sanitaarkaitsealas ehitustegevust arendada.

Selts on oma veeresursside jaoks välja töötanud kriisireguleerimisplaani. Selles nähakse ette, millised puurkaevud on reservkaevud juhaks, kui Ülemiste veepuhastusjaama võimsus mingi põhjusel väheneb. Plaan esitati Tallinna linnale kinnitamiseks 13. mail 2005. a ja liidetakse Tallinna linna poolt vastuvõetava üldise kriisireguleerimisplaaniga.

Nagu eespool mainitud, kehtestas Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a määrus nr 269 miinimumnõuded veekogudesse või pinnasesse juhitava heitvee jaoks. Seltsi vee erikasutuslubades on samuti sätestatud teatud tingimused Seltsi poolseks veevõtuks ja heitvee keskkonda juhtimiseks. Samas on Seltsil erakorraliste ilmastikuolude puhul (nagu näiteks viimati 2004. aasta juulis-augustis ja 2005. aasta jaanuaris, kui Tallinnas ja selle ümbruses registreeriti kõigi aegade suurim sademetehulk) vaja rakendada oma kriisireguleerimise plaane, milleks võib olla tarvis kasutada meetmeid, mida pole Seltsi vee erikasutuslubades sõnaselgelt ette nähtud. Koostöös asjaomaste keskkonna-asutustega on Selts asunud ette valmistama avaldust vee erikasutusloa muutmiseks nõnda, et seal oleks sätestatud ka kriisireguleerimiseks vajalikud meetmed juhaks, kui taolised erakorralised ilmastikuolud peaksid tulevikus korduma. Selts juhindub kriisiolukorras alati põhimõttest konsulteerida enne kriisireguleerimise meetmete tarvitusele võtmist Tallinna linna, Päästeameti ja Keskkonnateenistusega. Seltsile ei ole käesolevaks ajaks teatatud ühestki vee erikasutuslubade ega määruses nr 269 sätestatud veekaitsealade rikkumisest.

1992. aastal (st enne Paljassaare heitveepuhastusjaamas bioloogilise heitvee puhastamise protsessi rakendamist) lülitati Tallinn HELCOM-i poolt keskkonna "tulipunktide" nimekirja, põhjuseks tollal Paljassaare heitveepuhastusjaamast lähtuva heitvee suhteliselt kõrgem reostuse tase. HELCOM on Läänemere piirkonna merekeskkonna kaitse konventsiooni juhtorgan. Konventsioon reguleerib Läänemere reostust ning sellega on liitunud kõik Läänemere maad, kes on leppinud kokku meetmetes maismaalt lähtuva Läänemere merekeskkonna reostuse kontrollimiseks ja miinimumini viimiseks. Vaata täiendavalt "Äritegevus — Heitvee ärajuhtimise teenused — Reostus ja kvaliteedikontroll".

Jäätmed

1. mail 2004. a jõustunud jäätmeseadus sätestab muu hulgas nõuded jäätmete tekkest tuleneva tervise- ja keskkonnaohu vältimiseks ning jäätmehoolduse korralduse jäätmete ohtlikkuse ja koguse vähendamiseks, samuti vastutuse kehtestatud nõuete rikkumise eest. Lisaks jäätmeseadusele endale sätestavad täpsed nõuded jäätmekäitlusele mitmed jäätmeseaduse alusel kehtestatud rakendusaktid.

Jäätmeseaduse kohaselt on jäätmeluba muu hulgas tarvis jäätmete kõrvaldamiseks ja taaskasutamiseks, ning mõnel juhul ka jäätmete tekitamiseks.

Seltsi poolt tekitatav peamine jäätmekategooria on heitvee puhastusprotsessis tekkiv jääkmuda. Kui eelmistel aastatel ladustati osa tekkinud mudast prügilatesse, siis 2004. aastal kasutati kogu Seltsi poolt tekitatud muda kompostimiseks või muudeks säästlikeks eesmärkideks nagu taasmetsastamine. Vaata täiendavalt "Äritegevus — Heitvee ärajuhtimise teenused — Heitvee puhastamine ja ärajuhtimine". Seega, kuna Selts ei näe enam tulevikus ette vajadust muda prügilasse ladustada, on Seltsil hetkel järgmised jäätmeload:

Loa number	Jäätmekäitluskoht	Loa otstarve	Tähtaeg
L.JÄ.HA-31326	Kompostimisväljak aadressil Paljassaare põik 14, Tallinn	Loas märgitud tavajäätmete taaskasutamine	09.09.04 - 08.09.09
L.JÄ.HA-34941	Kompostimisväljak Liikva külas, Harku vallas	Loas märgitud tavajäätmete taaskasutamine	31.12.04 - 31.12.09

Välisõhu saaste

30. septembril 2004. a jõustunud välisõhu kaitse seadus ("VKS") reguleerib tegevusi, millega kaasnevad välisõhu saastamine, osoonikihi kahjustamine või kliimamuutust põhjustavad tegurid. Lisaks VKS-ile reguleerivad õhusaastega seonduvaid küsimusi ka selle alusel kehtestatud rakendusaktid.

VKS-i kohaselt on Seltsil vaja paiksest saasteallikast välisõhku saasteainete viimiseks välisõhu saasteluba ja erisaasteluba.

Hetkel on Seltsil järgmised saasteload:

Loa nr	Saasteallikas	Loa otstarve	Tähtaeg
696	Korstnad ja heitgaasitorud aadressil Paljassaare põik 14, Tallinn	Loas märgitud ainete (NO ₂ , CO, CO ₂ , lenduvad orgaanilised ühendid) eraldumiseks	01.01.01 - 31.12.05
L.ÖV.HA-21334	Korstnad ja heitgaasitorud aadressil Järvevana tee 3, Tallinn	Loas märgitud ainete (NO ₂ , CO, SO ₂ , hõljuvained, lenduvad orgaanilised ühendid, CO ₂) eraldumiseks	01.01.04 - 31.12.10
L.ÖV.HA-21490 (erisaasteluba)	Ventilatsioonisüsteem aadressil Järvevana tee 3, Tallinn	Osooni eraldumiseks	01.01.04 - 31.12.10

Saastuse kompleksne vältimine ja kontrollimine

1. mail 2002. a jõustunud saastuse kompleksse vältimise ja kontrollimise seadus ("SKVKS") sätestab keskkonnaohtlikust tegevusest tuleneva saastuse kompleksse vältimise ja kontrollimise alused, et hoida ära inimtegevusest tulenevat kahjulikku mõju keskkonnale või seda vähendada. SKVKS töötati välja ja rakendati ellu nn IPPC direktiivi (Nõukogu 24. septembri 1996. a direktiiv nr 96/61/EÜ saastuse kompleksse vältimise ja kontrolli kohta) alusel.

Vastavalt SKVKS-ile ning Vabariigi Valitsuse 7. mai 2002. a määrusele nr 150 on mitmete tegevuste jaoks vaja keskkonnakompleksluba. Käitaja ei tohi ilma kompleksloata tegutseda tegevusvaldkonnas, kus kompleksluba on nõutav. Väljastatud keskkonnakompleksluba asendab jäätmeloa, vee erikasutusloa ja välisõhu saasteloa ning need pole siis enam vastavate käitiste käitamiseks vajalikud.

Vee-ettevõtjad, nagu näiteks Selts, kes tegelevad teatud jäätmetega seotud tegevustega, peavad esitama keskkonnakompleksloa taotluse 1. jaanuariks 2006. a. Kui ettevõtja seda kohustust ei täida, võidakse vastava käitise tegevus vastavalt keskkonnajärelevalve seadusele peatada. Selts konsulteerib

hetkel erinevate sõltumatute ekspertidega, et selgitada välja, kas Seltsil on vaja taotleda keskkonna-kompleksluba.

Vee erikasutuse tasu ja saastetasu

Veeseaduse kohaselt tuleb põhjaveekihist või muust veekogust võetava vee eest tasuda vee erikasutuse tasu. Ka Selts on kohustatud seda tasu maksma.

21. märtsil 1999. aastal jõustunud saastetasu seaduse kohaselt maksustatakse saastetasuga teatud ainete välisõhku, veekogudesse, põhjavette ja pinnasesse viimist. Nimetatud saastetasu kuulub tasumisele sõltumata sellest, kas nende ainete keskkonda viimise eest tasutakse muid lõive või tasusid. Tulenevalt saastetasu seadusest on selle rakendamise alates saastetasude määrad igal aastal umbes 20% võrra tõusnud.

Saastetasu saasteainete või jäätmete lubatust suuremas koguses või loata keskkonda viimisel (juhul, kui luba on nõutud) arvutatakse kõrgendatud määra alusel. Näiteks on saastetasu kõrgendatud määr saasteainete lubatust suuremas koguses veekogudesse, põhjavette või pinnasesse viimisel baassaastetasu 10-kordne määr.

Teatud piiratud juhtudel asendatakse saastetasu saasteainete või jäätmete vähendamist tagavate keskkonnakaitse meetmete rahastamisega (investeerimisega). 2003. aastal allkirjastas Selts riigiga lepingu saastetasu asendamise kohta. 2006. aasta märtsiks peab Selts tegema investeeringuid selleks, et vähendada Läänemerre juhitava heitvee lämmastikuisaldust võrreldes 2002. aasta tasemega 25% võrra. Lepingu kohaselt on projekti maksumus umbes 26,5 miljonit krooni. Kui Seltsil ei õnnestu lämmastikuisaldust ettenähtud suuruses vähendada, on riigil õigus lepingust taganeda. Sellisel juhul loetakse saastetasu asendamine kehtetuks ning Seltsil tuleb saastetasu (vette juhitud lämmastiku tegelike koguste järgi) tagasiulatuvalt koos intressidega (juhul, kui riik seda nõuab) kolme aasta eest ära maksta. Ekspertide arvutused lubavad Seltsil uskuda, et nõutav lämmastikukoguste vähendamine õnnestub saavutada.

Keskkonnaministeriumis on valminud keskkonnatasude seaduse eelnõu. Ka selles eelnõus on ette nähtud saastetasude iga-aastane järkjärguline tõus. Vabariigi Valitsus ei ole aga seda eelnõu veel Riigikogusse saatnud ning ka Riigikogu menetluses võidakse eelnõu veel põhjalikult muuta. Eelnõu mõju sõltub sellest, millises suuruses tasud lõpuks vastu võetakse. Samas võib antud juhtumit Teenuslepingu mõttes lugeda seadusemuudatuseks.

Natura 2000 võrgustik

Kaitstavate loodusobjektide seaduse ning elupaikade direktiivi (92/43) ja linnudirektiivi (79/409) alusel on Eesti määratlenud kaitstavate elupaikadena mitmeid uusi alasid, ning Selts on kohustatud neid direktiive ja vastavaid Eesti rakendusakte täitma, kui need puudutavad alasid, kus või mille lähedal toimub Seltsi äritegevus. Need alad hakkavad kuuluma Natura 2000 võrgustikku. Mitmed sellised alad kuuluvad keskkonnaministri 22. aprilli 2004. a määruse nr 24 alusel ajutise kaitse alla. Keskkonnaministerium töötab välja õigusakte nende alade kaitse alla võtmiseks. See võib tõenäoliselt toimuda juba lähiajal.

Paljassaare heitveepuhastusjaama kõrvale kavandatakse üht lindude elupaigana kaitstavat ala. See on mõeldud kaitsma luikede, partide ja mitmete muude lindude elupaiku. Kui Seltsi Paljassaare heitveepuhastusjaama tegevus mõjub seda ala kahjustavalt, võidakse Seltsile kehtestada täiendavaid piiranguid. Võimalike täiendavate piirangute täitmine võib Seltsile põhjustada suurenenud kulusid ja investeeringute tegemist. Keskkonnateenistuse esindaja on suuliselt väljendanud arvamust, et nimetatud ala kaitse alla võtmine ei tohiks oluliselt Seltsi tegevust piirata (pidades silmas Seltsi praegust tegevust Paljassaares).

Vastutus maapinna saastuse eest

Osa Paljassaare heitveepuhastusjaama alusest ja seda teenindavast maast kasutati varasematel aegadel jäätmete ladustamise paigana (1960. ja 1970. aastatel). Selts on tellinud kaks sõltumatut uuringut, mis annavad Seltsile alust arvata, et pinnase jääkreostus ei kujuta endast olulist keskkonnariski ega mis tahes kiirgusriski heitveepuhastusjaama ümbritsevale alale, vaatamata mõnede piirnormide ületamisele. Selts on asjast teavitanud vastavaid asutusi. Vaata täiendavalt "Riskitegurid — Seltsiga seotud riskid — Seltsil ei ole võimalik garanteerida, et ta ei ole Paljassaare heitveepuhastusjaama alusel maal asunud jäätmete ladustamispaigaga seonduva saastamise eest potentsiaalselt vastutav" ja osas "Äritegevus — Heitvee ärajuhtimise teenused — Reostus ja kvaliteedikontroll".

Eesti õigus on jääkreostusest lähtuva vastutuse reguleerimise osas ebaselge. Krundi saastuse tagajärgede likvideerimise eest võib vastutada tegelik saastaja. Samas võib maatüki omanik samuti vastutada saastuse tagajärgede likvideerimise eest või olla vastutav saastusega tekitatud kahju hüvitamise eest, eriti juhul, kui tegelikku saastajat pole võimalik leida.

Eestil tuleb 30. aprilliks 2007. a rakendada Euroopa Liidu direktiiv keskkonnavastutusest (2004/35/EÜ). Direktiivi aluseks on "saastaja maksab" põhimõte ja see puudutab ka teatavaid majandustegevusi nagu jäätmehooldus, sh jäätmete kõrvaldamine ja jäätmete kõrvaldamise kohad. Kuigi direktiivi kohaselt ei saa vastutust kohaldada tagasiulatuvalt, võivad Eesti ametiasutused soovida parandada direktiivi reguleerimisalast välja jäänud saastatud alasid (jääkreostusega alasid) puuduvat seadusandlust. Käesoleval ajal ei ole võimalik hinnata, millist mõju taolised muudatused Seltsile avaldavad.

Peamised Euroopa Liidu õigusaktid

Peamine vee-ettevõtjatele kohalduv Euroopa Liidu direktiiv on 2000. aastal vastu võetud veepoliitika raamdirektiiv (2000/60/EÜ). Selle eesmärgiks on koondada olemasolev Euroopa Liidu veealane õiguslik regulatsioon selliselt, et see moodustaks raamistiku maismaavee ja rannikuvee kaitsmiseks ja selle seisundi edasise halvenemise vältimiseks ning säästva veekasutuse edendamiseks. Eesti õigusesse on see direktiiv üle võetud peamiselt veeseaduse sätete kaudu. Direktiivi nõuete täitmiseks tuleb Eestil saavutada pinna- ja põhjavee hea seisund 2015. aastaks, kuigi teatud piiratud juhtudel võidakse seda tähtaega ka pikendada. Keskkonnaministeerium koordineerib alamvesikondadele veemajanduskavade koostamist. Keskkonnaministeerium on teatanud oma kavatsusest avaldada Harjumaa alamvesikonna veemajanduskava projekt 2006. aasta kevadeks. Veeseaduse kohaselt peavad veemajanduskavad olema valmis 1. aprilliks 2008. a.

Asulareovee puhastamise direktiivi (91/271/EMÜ) eesmärgiks on vähendada asulareoveest lähtuvat reostust. Direktiiviga sätestatakse asulareovee, st olmereovee või olme- ja tööstusreevee ja/või sademetevee segu puhastamise miinimumnõuded, sealhulgas piirväärtused. Eestis on direktiivi peamised nõuded üle võetud Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a määrusega nr 269.

Olmevee kvaliteedi direktiivi (98/83/EÜ) eesmärk on kaitsta inimeste tervist olmevee mis tahes saastatusest tulenevate kahjulike mõjude eest, tagades selle vastavuse ettenähtud miinimumnormidele. Direktiiv sätestab olmevee miinimumnõuded ja kvaliteedinormid ning kvaliteedikontrolli normid. Eestis on direktiivi nõuded kehtestatud sotsiaalministri 31. juuli 2001. a määrusega nr 82.

Joogivee võtmiseks mõeldud pinnavee nõutavat kvaliteeti puudutava direktiiviga (75/440/EMÜ) sätestatakse kvaliteedinõuded joogiveena kasutatavale või kasutamiseks mõeldud pinnaveele, millele vesi peab pärast vastavat töötlemist vastama. Direktiivis joogivee võtmiseks mõeldud pinnavee mõõtmismeetodite ning proovide võtmise ja analüüside tegemise sageduse kohta (79/869/EMÜ) on sätestatud mõõtmise võrdlusmeetodid ning proovide võtmise ja analüüside tegemise sagedus direktiivi 75/440/EMÜ lisas II loetletud näitajate kohta. Eestis on ülalmainitud direktiivide nõuded sätestatud sotsiaalministri 2. jaanuari 2003. a määruses nr 1.

Suplusvee kvaliteedi direktiiv (76/160/EMÜ) reguleerib suplusvee, välja arvatud raviotstarbelise ja basseinivee, kvaliteeti. Eestis on direktiivi nõuded sätestatud Vabariigi Valitsuse 25. juuli 2000. a määruses nr 247. Arvestada tuleb, et suplusvee kvaliteedi direktiiv peegeldab nii tehniliste kui ka sotsiaalsete teadmiste ja kogemuste taset 1970. aastatel. 1976. aastast alates on edasi arenenud teadmised epidemioloogiast ning juhtimismeetodid. Seetõttu avaldas Euroopa Komisjon 24. oktoobril 2002. a eelnõu suplusvee direktiivi ajakohastamiseks. 2004. aasta detsembris jõudis keskkonnaministrite nõukogu direktiivi osas ühisele seisukohale ning see saadeti Euroopa Parlamendi. Käesoleval hetkel on direktiivi eelnõu Euroopa Parlamendi menetluses.

Keskkonnavastutuse direktiivi (2004/35/EÜ) eesmärgiks on nii hoida ära kui ka heastada keskkonnakahju, sealhulgas kahju veele, kahju kaitsealustele liikidele ja looduslikele elupaikadele, ja pinnase reostust, mis põhjustab tõsiseid kahjustusi inimese tervisele. Direktiivi kohaselt peavad ettevõtjad, kes tegutsevad teatud keskkonda kahjustavatel tegevusaladel või neid kontrollivad, arvestades teatud vastuväiteid, kandma süüst sõltumata vastutust tekitatud kahju heastamise eest või heastamistööde eest maksma. Kõik ülejäänud ettevõtjad, kes süüliselt või hooletusest tekitavad kahju kaitsealustele liikidele ja looduslikele elupaikadele, on kohustatud kahju heastama. Teatud asjaoludel on ettevõtjad kohustatud võtma tarvitusele ka ennetavaid meetmeid. Eesti õigusesse peab see direktiiv olema üle võetud 30. aprilliks 2007. a. Kuigi direktiivi alusel ei kohaldata vastutust tagasiulatuvalt, võib see siiski omada olulist mõju vee- ja kanalisatsiooniettevõtjatele, kelle tegevus kahjustab keskkonda ja kaitsealuseid liike ning elupaiku.

Järelevalve

Järelevalve Sihtasutus

Tallinna Vee-ettevõtjate Järelevalve Sihtasutus (**"Järelevalve Sihtasutus"**) on Tallinna vee-ettevõtjate üle kohustuslikku seiret teostav organ. Järelevalve Sihtasutus asutati Tallinna Linnavolikogu otsusega 21. märtsil 2002. a ja see alustas tegevust 9. septembril 2002. a. Järelevalve Sihtasutuse ülesandeks on põhikirja kohaselt sõltumatu järelevalve teostamine Tallinna vee-ettevõtjate tegevuse üle, sealhulgas ka Seltsi tegevuse üle.

Järelevalve Sihtasutus täidab järgmisi ülesandeid:

- kontrollib Seltsi kohustuste täitmist;
- kontrollib Seltsi poolt osutatavate teenuste kvaliteeti;
- kontrollib Seltsi poolt ehitustööde ja investeringute teostamist;
- annab Tallinna linnale hinnanguid ja soovitusi Seltsi poolt lepingulisel alusel tasumisele kuuluvate leppetrahvide kohaldamise kohta;
- annab Tallinna linnale hinnanguid ja soovitusi veevarustuse ning heitvee ärajuhtimise teenuse hinna muutmise kohta;
- kontrollib Seltsi poolt Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava alusel järgnevateks tegevusaastateks koostatud tegevuskava täitmist;
- kontrollib ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise tasu majanduslikku põhjendatust ning õigusaktidest tulenevat liitumistasu hüvitamist;
- kontrollib ja analüüsib Seltsi poolt Järelevalve Sihtasutusele ja Tallinna linnale esitatavat informatsiooni (sh aruandeid);
- kaitseb Seltsi poolt osutatud teenuste tarbijate huve;

- täidab muid ülesandeid, mis tulenevad Järelevalve Sihtasutuse poolt Tallinna linna või Seltsiga sõlmitud lepingutest.

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu poolt 2005. aasta mais vastu võetud otsusele laiendatakse Järelevalve Sihtasutuse kontrolli- ja analüüsitoiminguid kõigile Tallinna linna ja Seltsi vahel sõlmitud lepingute täitmisele. Praktikas tegeleb Järelevalve Sihtasutus aga peamiselt Teenuslepingus sätestatud Teenuste Kvaliteedi Tasemete täitmise kontrollimisega.

Järelevalve Sihtasutuse juhtorganid on nõukogu ja juhatus. Nõukogu koosneb kolmest kuni viiest liikmest. Hetkel on nõukogus viis liiget, kellest üks määrati Seltsi ettepanekul ning ülejäänud nimetas Tallinna linn. Nõukogu liikmete volituste tähtaeg on viis aastat.

Järelevalve Sihtasutust juhib ja esindab juhatus. Juhatus koosneb ühest kuni kolmest sõltumatust liikmest. Praegusel hetkel on juhatuses kaks liiget. Vastavalt 2002. a Muutmislepingule peavad nõukogu liikmed tegema mõistlikke jõupingutusi selleks, et määrata juhatuse liikmed ametisse ühehäälselt.

Selts usub, et on kujundanud Järelevalve Sihtasutuse nõukogu ja juhatuse liikmetega professionaalse ja hästi toimiva töösuhte.

Muud järelevalveasutused

Lisaks Järelevalve Sihtasutusele teostavad Seltsi tegevuse eri aspektide üle järelevalvet ka teised asutused.

Tervisekaitseinspeksioon teostab järelevalvet joogivee kvaliteedi ning käitlemise üle. Tervisekaitseinspeksioon on Sotsiaalministeeriumi haldusalas asuv valitsusasutus, mis teostab järelevalvet joogiveele ning joogiveena kasutatava või kasutamiseks mõeldud põhja- ja pinnaveele kehtestatud nõuete täitmise üle ning joogivee ohutuse üle.

Keskonnainspeksioon teostab järelevalvet keskkonnakaitse küsimustes ning Konkurentsiamet konkurentsioigusega seonduvates küsimustes.

Lisaks teostab Seltsi tegevuse üle järelevalvet ka Tallinna linn. Tallinna linna Kommunaalamet jälgib Seltsile kohalduvate nõuete täitmist, et tagada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni tõhus kasutamine Tallinnas. Samuti vastutab Kommunaalamet Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava eest. Linna Keskkonnaamet teostab järelevalvet Seltsi tegevuse keskkonnakaitseliste aspektide üle.

Vaata täiendavalt “— Keskkonnaküsimused ja nende reguleerimine — Peamised keskkonnaküsimustega tegelevad asutused”, kus kirjeldatakse asutusi, mis teostavad järelevalvet Seltsi keskkonnaalase tegevuse üle.

Konkurents veemajanduses

Üldist

ÜVVKS-i alusel võib igasse tegevuspiirkonda määrata vaid ühe vee-ettevõtja. Vastavalt käesolevas osas eespool kirjeldatule määratakse vee-ettevõtja konkurentsiseaduse alusel kehtestatud eri- või ainuõiguse andmist reguleerivate sätete kohaselt läbi viidava avaliku konkursi tulemusena. Selline avalik konkurss peaks tagama kõigile potentsiaalsetele turule sisenejatele võrdse juurdepääsu turule.

Seega, kuigi konkreetse tegevuspiirkonna jaoks vee-ettevõtja määramise avaliku konkursi käigus on konkurents ettevõtjate vahel tagatud, on välja valitud vee-ettevõtjal vastavas tegevuspiirkonnas veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste pakkumiseks kogu vee-ettevõtjaks olemise aja jooksul geograafiliselt piiratud monopoolne seisund.

Konkurentsiseadus

Konkurentsiseadus jõustus 1. oktoobril 2001. a ning selle aluseks on peamiselt EÜ konkurentsireeglid. Eesti Vabariigi Riigikohus on samuti asunud seisukohale, et kuna konkurentsiseadus võeti vastu EÜ õigusele ja praktikale tuginedes, tuleks konkurentsiseaduse mitmeti mõistetavuse puhul lähtuda tõlgendamisel EÜ õigusest ja praktikast.

Konkurentsiseadusega on keelatud konkurentsi kahjustava eesmärgi või tagajärjega ettevõtjatevaheline kokkulepe, kooskõlastatud tegevus ja ettevõtjate ühenduse otsus. Samuti on keelatud ühe või mitme ettevõtja poolt turgu valitseva seisundi otsene või kaudne kuritarvitamine kaubaturul. Konkurentsiseaduse alusel kuuluvad teatud suurusega ettevõtjate ühinemised ja omandamised kontrollimisele.

Turgu valitsevale seisundile kohalduvad reeglid

Turgu valitsevat seisundit omab ettevõtja, kelle positsioon võimaldab tal sellel kaubaturul tegutseda arvestataval määral sõltumatult konkurentidest, varustajatest ja ostjatest. Konkurentsiseaduse määratluse kohaselt omab turgu valitsevat seisundit ka eri- või ainuõigust või olulist vahendit omav ettevõtja. Olulist vahendit, sealhulgas loomulikku monopoli omavaks loetakse ettevõtja, kelle omandis, valduses või opereerimisel on võrgustik, infrastruktuur või muu oluline vahend, mida teisel isikul ei ole võimalik või ei ole majanduslikult otstarbekas dubleerida, kuid millele juurdepääsuta või mille olemasoluta ei ole võimalik kaubaturul tegutseda.

Seega on tegevuspiirkonna vee-ettevõtjaks määratud äriühing automaatselt turgu valitsevas seisundis. Samas võib selline seisund jätkuda isegi pärast ainuõiguse perioodi lõppemist (st kui määratakse uus vee-ettevõtja), kui äriühingule kuulub võrgustik või mõni muu oluline vahend, mis on vajalik tegevuspiirkonnas vee-ettevõtjana tegutsemiseks.

Lisaks üldisele keelule turgu valitsevat seisundit kuritarvitada sätestab konkurentsiseadus konkreet- sed kohustused eri- või ainuõigust või olulist vahendit omavale ettevõtjale. Nimelt peavad need ette- võtjad:

- lubama teisele ettevõtjale mõistlikel ja mittediskrimineerivatel tingimustel juurdepääsu võrgus- tikule, infrastruktuurile või muule olulisele vahendile kaupadega varustamise või nende müügi eesmärgil; ja
- pidama eraldi arvestust iga toote või teenusega seotud tulude ja kulude kohta, lähtudes järje- pidevalt kohaldatavatest ja objektiivselt põhjendatud arvestuspõhimõtetest, mis tuleb selgelt määratleda ettevõtja sise-eeskirjades. Tulude ja kulude arvestus peab võimaldama hinnata, kas ettevõtja toote või teenuse hind on mõistlikus vahekorras toote või teenuse väärtusega.

Konkurentsiseaduse kohaselt on eri- või ainuõigust või olulist vahendit omaval ettevõtjal siiski õigus keelduda lubamast teistele ettevõtjatele juurdepääsu võrgustikule, infrastruktuurile või muule olu- lisele vahendile, kui keeldumiseks on objektiivsed põhjused, näiteks ohutus, turvalisus, efektiivsus, tehniline ühilduvus või ebapiisava andmekaitsega seonduv risk.

Selts arvab, et kuna tegevuspiirkonna vee-ettevõtja määramine eeldab seal ainult ühe sellise ettevõtja tegutsemist, ei luba konkurentsiseadus konkurentidel taotleda juurdepääsu Seltsi võrgustikule selleks, et osutada veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuseid selles tegevuspiirkonnas, kus Selts on vee- ettevõtjaks määratud. Samas võivad need reeglid muutuda asjakohaseks siis, kui Seltsi ainuõiguse tähtaega ei pikendata ja vastavas tegevuspiirkonnas määratakse vee-ettevõtjaks mõni teine äriühing.

Peale selle ei saa välistada, et tulevikus võetakse veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste sektoris tarvitusele konkurentsi tugevdavaid meetmeid, mis võib tähendada, et Seltsil tekib kohustus lubada teistele äriühingutele juurdepääsu oma võrgustikule taoliste teenuste osutamiseks.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse muutmise seaduse eelnõu

Keskkonnaministeerium on ette valmistanud ÜVVKS-i muutmise seaduse eelnõu, mille eesmärgiks on täpsustada kehtiva regulatsiooni teatud aspekte. Eelnõu jõustumine on kavandatud 2005. aastasse.

Eelnõus sätestatud peamised muudatused täpsustavad kohaliku omavalitsuse pädevust ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise ning ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskirjade kehtestamisel. Eelnõus täpsustatakse ka liitumistasude ja veevarustuse ning heitvee ärajuhtimise teenuste hinna kujunemist. Kohaliku omavalitsuse poolt vee-ettevõtja määramisega seoses sätestab eelnõu, et kui ühisveevärg ja -kanalisatsioon on eraõigusliku juriidilise isiku omandis, võib vee-ettevõtja määrata vastav eraõiguslik juriidiline isik, mille kinnitab kohaliku omavalitsuse üksus. Seega on võimalik anda vastavate teenuste pakkumiseks ainuõigus ilma, et kohalik omavalitsus peaks selleks korraldama avaliku konkursi.

Klientide huvide kaitse

Tarbijakaitseamet on põhiline tarbijate õiguste eest seisev ja nende huve kaitsev asutus, mis tegeleb ka tarbijakaitsepoliitika arendamise ja ellurakendamisega vastavalt tarbijakaitseaduse sätetele ja Euroopa Liidu tarbijakaitsepoliitikale. Tarbijakaitseamet järgib oma tegevuses ka teatud ÜRO juhistes sisalduvaid tarbijakaitse põhimõtteid. Tarbijate huve kaitsevad lisaks ka Järelevalve Sihtasutus ning mõned muud järelevalveasutused.

JUHTIMINE

Nõukogu

Eesti äriõiguse ja Põhikirja kohaselt vastutab Seltsi töö organiseerimise, tegevuse planeerimise ja Juhatuse tegevuse üle järelevalve teostamise eest Seltsi Nõukogu. Nõukogu rolli kohta vaata täiendavalt "Aktsiakapitali ja äriõigusliku juhtimise kirjeldus — Juhtimine — Nõukogu".

Alljärgnevalt on esitatud käesoleva Prospekti kuupäeva seisuga teatud informatsioon Nõukogu liikmete kohta:

Nimi	Vanus	Ametikoht / Keda esindab	Ametisse nimetatud	Tähtaeg lõppeb
Michael James Southworth	50	Esimees / United Utilities kontsern	September 2003	September 2005
David John Kilgour	44	Liige / United Utilities kontsern	September 2004	September 2006
Karl Olof Joakim Forsberg	32	Liige / EBRD	November 2004	November 2006
Marion Elaine Price	56	Liige / EBRD	Märts 2005	Märts 2007
Jüri Ratas	26	Liige / Tallinna linn	Aprill 2005	Aprill 2007
Siim Roode	37	Liige / Tallinna linn	November 2004	November 2006
Toivo Tootsen	61	Liige / Tallinna linn	Aprill 2005	Aprill 2007

Michael James Southworth, britt, Nõukogu esimees (nimetatud United Utilities kontserni poolt) alates 12. septembrist 2003. a. Tal on ehitusinseneri bakalaureusekraad ja ta on atesteeritud insener, samuti *Institution of Civil Engineers* ja *Institution of Water and Environmental Management* liige. Tal on rohkem kui 28 aastat kogemusi vee ja heitvee sektoris ehitamise, tegutsemise ja juhtimise alal. Hr Southworth'i rahvusvaheline karjäär algas 1992. aastal, ning ta on selle aja jooksul tegutsenud mitmetel ametikohtadel Põhja- ja Lõuna-Ameerikas, samuti Kesk- ja Ida-Euroopas. Lisaks tegutseb hr Southworth järgmistel ametikohtadel: United Utilities International Limited strateegiliste suhete direktor, Sofiyska Voda nõukogu liige, United Utilities Canada president, Pipeline Industries Guild'i Balkani ja Musta mere filiaali juhataja.

David John Kilgour, britt, Nõukogu liige (nimetatud United Utilities kontserni poolt) alates 3. septembrist 2002. a. David Kilgour on United Utilities PLC rahvusvaheliste projektide finantsdirektor. 1986. aastal, mil ta töötas PricewaterhouseCoopers'is, omandas ta atesteeritud audiitori kvalifikatsiooni. Aastatel 1989-1993 töötas ta rahvusvahelise ehituskontserni kontsernisisesel finantskontrollerina. Alates United Utilities kontserniga liitumisest 1993. aastal on ta tegutsenud erinevatel kontsernisisesel juhtivatel finantsametikohtadel. Samuti on ta mitmete United Utilities rahvusvaheliste üksuste juhatuste liige. David Kilgour on lõpetanud Leeds'i Ülikooli bakalaureusekraadiga metallurgias (BSc).

Karl Olof Joakim Forsberg, rootslane, Nõukogu liige (nimetatud EBRD poolt) alates 19. novembrist 2004. a. Tal on ehitusinseneri teadusmagistrikraad, samuti teaduslik kraad rahanduses. Ta on tegutsenud infrastruktuuri ja kommunaalteenuste rahastamise valdkonnas üle seitsme aasta. Aastatel 1997-2000 töötas hr Forsberg suures rahvusvahelises ehitusettevõttes Skanska. Alates 2000. aastast töötab ta EBRD-s Londonis, kus tema vastutusallasel kuulub käesoleval ajal munitsipaal- ja keskkonnavalaste projektide juhtimine teatud Balti riikides.

Marion Elaine Price, britt, Nõukogu liige (nimetatud EBRD poolt) alates 22. märtsist 2005. a. Pr Price on Mobsby Associates Ltd direktor, mille ta asutas 2000. aastal. Mobsby Associates Ltd on spetsialiseerunud projektfinantseerimisele, erastamisele ning avaliku ja erasektori koostööle (*PFI/PPP*),

tegutsedes nii avaliku kui erasektori huvides. Enne seda oli pr Price PricewaterhouseCoopers'i partner, vastutades energiasektorit puudutavate projektfinantseerimiste ja erastamiste eest. Ta on kutseteline pankur ja projektfinantseerija ning on tegelenud suure hulga projektide rahastamisega. Lisaks sellele moodustas pr Price 2002. aastal PPP Solutions Ltd, mis tegeleb Ühendkuningriigi ja muude välisriikide avaliku sektori nõustamisega PFI/PPP alal. Pr Price on ka Crown Agents Financial Services Ltd esindusõigusega direktor ja komitee liige. 2002. a detsembris nimetati pr Price Briti Valitsuse Majandusosakonna *Gateway Team Leader*'iks. Pr Price on õppinud keeli ja ärikorraldust Holborn'i Kollidžis (nüüd osa Westminster'i Ülikoolist).

Jüri Ratas, eestlane, Nõukogu liige (aktsionäride üldkoosoleku poolt valitud Tallinna linna kandidaat) alates 27. aprillist 2005. a. Hr Ratas omab magistrakraadi majandusteaduses ning käesoleval hetkel õpib ta Tartu Ülikoolis õigusteadust. Hr Ratas on Tallinna linna kommunaalmajanduse ja infrastruktuuride eest vastutav aselinnapea ning ta on nimetatud ametikohal töötanud 1,5 aastat. Enne seda oli ta Tallinna Linnakantselei majandusnõunik. Enne avalikku teenistust oli ta ühe äriühingu juhatuse esimees ning töötas muudel töökohtadel müügi ja turunduse alal.

Siim Roode, eestlane, Nõukogu liige (nimetatud Tallinna linna poolt) alates 17. novembrist 2004. a. Tal on bakalaureusekraad õigusteaduses ja ta on Eesti advokaadibüroo Markus, Meidra, Missik & Ko partner ja vandeadvokaat. Ta on spetsialiseerunud avalikule ja haldusõigusele, sh keskkonnaõigusele, ehitus- ja planeerimisõigusele, majandusõigusele, eelarve- ja maksuõigusele ning kohaliku omavalitsuse õigusele, samuti riigihangetele.

Toivo Tootsen, eestlane, Nõukogu liige (nimetatud Tallinna linna poolt) alates 6. aprillist 2005. a (varem ajavahemikul 21. detsembrist 2001. a kuni 17. novembrini 2004. a). Hr Tootsen on 1999. aastast Riigikogu liige. Ta on 11 aastat olnud Tallinna Linnavalikogu liige, kuuludes rahanduskomisjoni ja linnamajanduskomisjoni. Aastatel 1996-1999 oli hr Tootsen Eesti Ajakirjanike Liidu juhatuse esimees ja aseesimees. Tal on 29-aastane ajakirjanikuna töötamise kogemus, töötades ka Eesti Raadio vanemtoimetajana. Hr Tootsen on lõpetanud Tartu Riikliku Ülikooli eesti keele ja kirjanduse erialal ning Tallinna Pedagoogilise Ülikooli lavastaja-produktendina.

Vastavalt Tallinna Börsi reglemendile peab juhul, kui mõnele emitendi aktsionärile kuulub rohkem kui 30% emitendi aktsiatega esindatud häälest, emitendi nõukogu koosseis olema selline, et vähemalt kaks nõukogu liiget ei oleks sellise aktsionäri seotud. Samas on Tallinna Börsi Noteerimis- ja Järelevalvekomisjonil õigus anda emitendile nimetatud nõude täitmiseks täiendav tähtaeg. Sellega seoses on Seltsile kahe sõltumatu Nõukogu liikme valimiseks antud aega 31. detsembrini 2005. a.

Kõigi Nõukogu liikmete kontaktaadressiks on Seltsi asukoht.

Juhatus

Eesti äriõiguse ja Põhikirja kohaselt esindab Juhatus Seltsi suhetes kolmandate isikutega, juhivad Seltsi igapäevast tegevust ja korraldab raamatupidamist. Juhatus annab oma tegevusest aru ja saab juhiseid Nõukogult. Juhatusel on rolli kohta vaata täiendavalt "Aktsiakapitali ja äriõigusliku juhtimise kirjeldus – Juhtimine – Juhatus".

Alljärgnevalt on esitatud käesoleva Prospekti kuupäeva seisuga teatud informatsioon Juhatusel liikmete kohta:

Nimi	Vanus	Ametikoht	Ametisse nimetatud	Tähtaeg lõppeb
Robert John Gallienne	57	Tegevdirektor / esimees	Aprill 2002	Märts 2008
Roch Jean Guy Antoine Chéroux	38	Tootmisdirektor	Aprill 2002	Märts 2008
Ian John Alexander Plenderleith	41	Finantsdirektor	September 2004	September 2007

Robert John Gallienne, britt, on tegutsenud Seltsi tegevdirektori ja Juhatuses esimehena alates 1. aprillist 2002. a. Enne seda oli hr Gallienne Sofyiska Voda tegevdirektor ja Manila Water'i kontserni klienditeeninduse direktor Filipiinidel. Tal on üle 25-aastane veemajanduse juhtivkohtadel töötamise kogemus nii Ühendkuningriigis kui muudes välisriikides. Tal on keskharidus ning ta on atesteeritud audiitor. Hr Gallienne tegutses samuti UUTBV, United Utilities (Poland) B.V., United Utilities (Pacific Holdings) B.V., United Utilities B.V., United Utilities Australian Holdings B.V. ja United Utilities Europe Holdings B.V. direktorina.

Roch Jean Guy Antoine Chéroux, prantslane, Seltsi tootmisdirektor ja Juhatuses liige alates 1. aprillist 2002. a, lõpetanud prantsuse École Nationale Supérieure d'Arts et Métiers tehnika ja juhtimise erialal. Tal on enam kui 13 aastat töökogemust vee ja heitvee sektoris. Hr Chéroux alustas oma karjääri ühes prantsuse suuremas vee-ettevõttes, kus ta tegutses järjestikustel juhtival ametikohtadel — esialgu vee ja heitvee rajatiste projekteerimise ja ehitamise alal Loode-Prantsusmaal, seejärel juhtival ametikohal Edela-Prantsusmaal ning lõpuks sai temast tegevdirektor Põhja-Prantsusmaal.

Ian John Alexander Plenderleith, britt, liitus Seltsiga 2004. aasta oktoobris kommertsdirektori (praegusel hetkel finantsdirektor) ja Juhatuses liikmena. Tal on keskharidus ning ta on *Chartered Institute of Management Accountants* liige. Tal on enam kui 13 aastat töökogemust erinevatel finantsametikohtadel kommunaalteenuste sektoris nii Ühendkuningriigis kui muudes välisriikides. Enne Seltsiga liitumist töötas ta Ühendkuningriigis United Utilities Networks'i finantskontrollerina.

Kõigi Juhatuses liikmete kontaktaadressiks on Seltsi asukoht.

Tegevjuhtkond

Juhatuses abistab Seltsi igapäevases juhtimises tegevjuhtkond (*executive team*), mis koosneb Seltsi kõrgema taseme juhtidest ja käib koos kord nädalas. Hetkel koosneb tegevjuhtkond kaheksast liikmest, sh kolm Juhatuses liiget, Seltsi klienditeeninduse juht, peakontroller, personalijuht, võrkude juht ja õigusteemuste juht.

Alljärgnevalt on esitatud käesoleva Prospekti kuupäeva seisuga teatud informatsioon tegevjuhtkonna liikmete kohta:

Nimi	Vanus	Ametikoht
Robert John Gallienne	57	Tegevdirektor / esimees
Roch Jean Guy Antoine Chéroux	38	Tootmisdirektor
Ian John Alexander Plenderleith	41	Finantsdirektor
Merle Lindma	37	Klienditeeninduse juht
Siiri Lahe	34	Peakontroller
Ilona Lott	43	Personalijuht
Leho Võrk.....	37	Võrkude juht
Triin Frosch	26	Õigusteemuste juht

Robert John Gallienne — Vaata eespool “—Juhatus”.

Roch Jean Guy Antoine Chéroux — Vaata eespool “—Juhatus”.

Ian John Alexander Plenderleith — Vaata eespool “—Juhatus”.

Merle Lindma, eestlane, Seltsi klienditeeninduse juht alates 2004. aasta jaanuarist. Enne Seltsiga liitumist 7. jaanuaril 2002. a on ta tegutsenud erinevatel ametikohtadel Glaxo SmithKline Beecham'is

Eestis ja Ühendkuningriigis. Samuti on ta aastatel 1993-1995 tegutsenud Tallinnas AS-i MicroLink logistikaosakonnas logistikajuhina ning ostuosakonnas transpordijuhina ja teistel ametikohtadel. Ta on lõpetanud Tallinna Pedagoogikaulikooli bakalaureuseõppe füüsika ja matemaatika erialal ning omandanud Estonian Business School'is magistrikraadi ärijuhtimises.

Siiri Lahe, eestlane, Seltsi peakontroller alates 2001. aasta novembrist. Ta on Seltsis töötanud alates 1994. aastast, mil ta alustas aruandlus- ja hankespetsialistina Seltsi EBRD projekti täitmise osakonnas. 1997. aastal määrati ta raamatupidamisosakonna juhataja ametikohale. Ta on lõpetanud Tallinna Tehnikaülikooli majanduse erialal ja samast ülikoolist on tal ka magistrikraad avalikus halduses.

Iiona Lott, eestlane, Seltsi personalijuht alates 2001. aastast. Enne Seltsiga liitumist töötas ta kuus aastat kindlustusfirmas Sampo Eesti Varakindlustus, kus ta oli aastatel 1999-2001 erinevatel ametikohtadel personali- ja müügiosakondades. Enne 1999. aastat töötas ta jaemüügi ja konsultatsioonidega tegelevates ühissettevõtetes. Ta on lõpetanud Tartu Ülikooli inglise keele ja kirjanduse erialal, omandanud Estonian Business School'is magistrikraadi ärijuhtimises ning alates 2003. aasta juunist on ta Senn-Delaney' poolt akrediteeritud juhendaja.

Triin Frosch, eestlane, Seltsi õigusteenuste juht alates 2004. aasta jaanuarist. Varem töötas ta kolm aastat advokaadibüroos Raidla & Partnerid advokaadina. Pr Frosch on lõpetanud Tartu Ülikooli õigusteaduskonna. Õpingute ajal veetis ta ühe kuu Riigikohtu juures praktikandina. Lisaks õigusteadusele õppis pr Frosch Tartu Ülikoolis inglise filoloogiat.

Leho Võrk, eestlane, Seltsi võrkude juht alates 2002. aasta detsembrist. Tema varasemad töökohad Seltsis on olnud kanalivõrgu meister, veevõrgu vanemmeister, Keskpiirkonna ja Idapiirkonna juhataja asetäitja ning Läänepiirkonna juhataja. Samuti on hr Võrk töötanud võrkude peaspetsialisti ja avariiosakonna juhina. Ta liitus Seltsiga 1992. aasta augustis, olles lõpetanud Eesti Põllumajanduse Akadeemia maaparanduse insenerina.

Tasustamine

Alljärgnevas tabelis on esitatud Seltsi poolt 2004. aastal Nõukogu, Juhatus ja tegevjuhtkonna liikmetele (välja arvatud 2005. aastal nimetatud liikmed) makstud palkade ja lisatasude kokkuvõte:

	2004. aasta
	Palgad ja lisatasud
	<i>(EEK)</i>
Nõukogu	18 000
Juhatus	2 058 702
Tegevjuhtkond ⁽¹⁾	2 065 073

Märkus:

(1) V.a Juhatus liikmed.

Alljärgnevas tabelis on esitatud Seltsi poolt 2005. aastal Nõukogu, Juhatus ja tegevjuhtkonna liikmele eeldatavalt makstavate palkade ja lisatasude kokkuvõte:

	2005. aasta
	Palgad ja lisatasud
	<i>(EEK)</i>
Nõukogu.....	1 500 ⁽¹⁾
Juhatus	2 121 086
Tegevjuhtkond ⁽²⁾	2 898 855

Märkused:

(1) Igale liikmele iga koosoleku eest.

(2) V.a Juhatus liikmed.

Juhatus liikmed saavad samuti täiendavalt palka ja muid seotud hüvesid United Utilities kontserni äriühingutelt. Vastavad Seltsi poolt United Utilities International Limited'ile makstavad täiendavad summad on osa Seltsi poolt Tehniliste Teenuste Lepingu alusel tehtavatest maksetest. Vaata täiendavalt "Peamised ja Müüvad Aktsionärid — Tehingud seotud osapooltega — Tehniliste Teenuste Leping".

Tehingud seotud osapooltega

Selts ei ole teinud tehinguid (v.a tehingud, mis on seotud nende töö või ametikohaga Seltsis, ja Seltsi igapäevase majandustegevuse käigus tehtavad tehingud) Nõukogu, Juhatus või tegevjuhtkonna liikmetega ega äriühingutega, milles nimetatud isikutel on oluline osalus.

PEAMISED JA MÜÜVAD AKTSIONÄRID

Peamised ja Müüvad Aktsionärid

Müüvateks Aktsionärideks on UUTBV, Hollandi õiguse alusel asutatud piiratud vastutusega äriühing, ja Tallinna linn. Samuti on UUTBV ja Tallinna linn Seltsi ainsateks aktsionärideks vahetult enne Pakkumise läbiviimist.

UUTBV asutati United Utilities International Limited ja International Water Holdings B.V. poolt, eesmärgiga omandada osalus Seltsi aktsiakapitalis. UUTBV kuulub praegu United Utilities B.V.-le ja United Utilities Europe Holdings B.V.-le, mis on United Utilities B.V. ja EBRD ühisettevõtja. Vaata täiendavalt "Äritegevus — Ajalugu". EBRD on rahvusvahelise lepingu alusel loodud organisatsioon, mille liikmeteks on 60 riiki ja kaks valitsustevahelist institutsiooni. EBRD tegeleb investeerimistegevusega selleks, et aidata kaasa üleminekule endiselt käsumajanduselt turumajandusele. United Utilities B.V. on United Utilities PLC kaudne tütarettevõtja. United Utilities PLC on üks suurimaid rahvusvahelisi veevarustuse ja heitvee haldamise ettevõtjaid. United Utilities B.V. omab 75% suurust otsest ja kaudset osalust UUTBV-s ja EBRD omab 25% suurust kaudset osalust UUTBV-s.

Tallinna linn on Eesti õiguse alusel tegutsev kohalik omavalitsus. Enne Seltsi erastamist oli Tallinna linn Seltsi ainuaktsionäriks. Vaata täiendavalt "Äritegevus — Ajalugu".

Järgmine tabel kajastab informatsiooni Aktsiate omandiõiguse kohta nii Prospekti kuupäeva seisuga kui Pakkumise eeldatava lõpuleviimise korral (sh koos Ülejaotamise Optsiooni täies ulatuses kasutamise ja ilma selleta).

	Aktsiate omandiõigus enne Pakkumist		Aktsiate omandiõigus pärast Pakkumist		Aktsiate omandiõigus pärast Pakkumist eeldades Ülejaotamise Optsiooni kasutamist ⁽¹⁾	
	(Aktsiad)	(%)	(Aktsiad)	(%)	(Aktsiad)	(%)
United Utilities (Tallinn) B.V.	10 086 957	50,4	7 335 968	36,7	7 060 870	35,3
Tallinna linn ⁽²⁾	9 913 043	49,6	7 209 486	36,0	6 939 130	34,7
Muud investorid ⁽³⁾	—	—	5 454 546	27,3	6 000 000	30,0
Kokku	20 000 000	100,0	20 000 000	100,0	20 000 000	100,0

Märkused:

- (1) Eeldades, et Pakkumise tulemusena müüakse kõik Pakutavad Aktsiad, s.o 6 000 000 Aktsiat, millest Ülejaotamise Optsioon hõlmab 545 454 Aktsiat.
- (2) Tallinna linna puudutav informatsioon ei kajasta Tallinna linnale kuuluvat B-Aktsiat, mis ei ole Pakkumise objektiks. Vaata täiendavalt "Aktsiakapitali ja äriõigusliku juhtimise kirjeldus".
- (3) Kajastab kogu Pakutavate Aktsiate arvu, mida võidakse omandada Institutsionaalse Pakkumise ja Eesti Avaliku Pakkumise käigus.

Aktsionäride Leping

Selts, UUTBV ja Tallinna linn sõlmisid 12. jaanuaril 2001. a aktsionäride lepingu, mida muudeti 2002. a Muutmislepingu ja 2005. a Muutmislepinguga ("Aktsionäride Leping").

Aktsionäride Lepingu olulisemad sätted reguleerivad järgmist:

- Nõukogu ja Juhatuse liikmete valimise, määramise ja tagasikutsumise põhimõtted (vaata täiendavalt "Aktsiakapitali ja äriõigusliku juhtimise kirjeldus — Juhtimine");
- Seltsi aktsionäride üldkoosolekutel ja Nõukogu koosolekutel hääletamise põhimõtted ja nõue Tallinna linna nõusoleku saamiseks teatud aktsionäride üldkoosoleku otsuste jaoks (vaata täiendavalt "Aktsiakapitali ja äriõigusliku juhtimise kirjeldus — Juhtimine");
- Aktsiate võõrandamise piirangud (vaata täiendavalt "Aktsiakapitali ja äriõigusliku juhtimise kirjeldus — Aktsiate võõrandamise piirangud");
- piirangud Aktsiate täiendavale omandamisele. Tallinna linn ja UUTBV (ja iga isik, kes omab valitsevat mõju UUTBV üle, või kelle üle Tallinna linn või UUTBV omab otsest või kaudset valitsevat mõju) kohustuvad mitte ostma ilma teise poole eelneva kirjaliku nõusolekuta Aktsiaid oma osaluse suurendamiseks Seltsi aktsiakapitalis, v.a juhul, kui Tallinna linn on õigustatud või kohustatud kasutama oma ostuoptsiooni UUTBV-le kuuluvate Aktsiate suhtes (vaata täiendavalt "Aktsiakapitali ja äriõigusliku juhtimise kirjeldus — Kolmandate isikute õigused Aktsiatele — Optsioonid");
- Tallinna linna ostuoptsioonid ja UUTBV müügioptsioon UUTBV-le kuuluvate aktsiate suhtes (vaata täiendavalt "Aktsiakapitali ja äriõigusliku juhtimise kirjeldus — Kolmandate isikute õigused Aktsiatele — Optsioonid"); ja
- täiendavad sätted konfidentsiaalsuse ja avalikustamise kohta.

Tehingud seotud osapooltega

Tehniliste Teenuste Leping

Seoses Seltsi erastamisega 2001. aastal sõlmitud kokkulepped nägid ette, et IWUU hakkab Seltsile osutama tasu eest teatud tehnilisi ja vara haldamise teenuseid ning võimaldab Seltsil kasutada osa oma personalist Seltsi tegevuse korraldamiseks ja juhtimiseks.

Sellest tulenevalt sõlmisid Selts ja IWUU 29. märtsil 2001. a tehniliste teenuste lepingu ("**Tehniliste Teenuste Leping**"). 16. detsembril 2003. a anti Tehniliste Teenuste Leping IWUU poolt üle United Utilities International Limited'ile (äriühing, mis on United Utilities kontserni liige).

Tehniliste Teenuste Lepingu kohaselt on United Utilities International Limited Seltsi poolt määratud osutama Seltsile järgmisi peamiseid tehnilisi ja vara haldamise teenuseid:

- Seltsi jaoks juhtivtöötajate leidmine;
- oma personali lähetamine selleks, et täita Seltsi täitev- ja juhtivametikohad;
- konsultatsiooniteenuste pakkumine seoses Seltsi tegevuse finantseerimise ja refinantseerimisega;
- lepinguid ja nende läbirääkimist ning pikendamist puudutava strateegia määratlemine;
- nõustamine peamiste planeerimis- ja investeerimisalaste plaanide puhul, arveldamiste ja laekumiste korraldamise küsimuses ning sellega seotud infotehnoloogias, personaliküsimustes ning Seltsi korporatiivset identiteeti puudutavates küsimustes;
- kaasaegse oskusteabe ja detailsete soovitude andmine seoses Seltsis kasutatavate meetodite ja protseduuridega;
- nõustamine uusimate vee kvaliteedi ja puhastatud heitvee kvaliteedi parandamiseks kasutatavate meetodite ja tehnoloogia alal;

- nõustamine ja aitamine vastavate arvutisüsteemide ja tarkvara rakenduste hindamisel, valimisel ja hankel; ja
- informatsiooni andmine Seltsile sobivate vara haldamise ja hooldamise süsteeme ning tehnoloogiaid puudutavate uuenduste ja täienduste kohta.

Vastavalt Tehniliste Teenuste Lepingule peab United Utilities International Limited võimaldama nimetatud teenuste Seltsile osutamiseks vajaliku professionaalse, järelevalve-, juhtiva, administratiivse ja muu personali. Töötundide arvu, hüvitiste määrad, ülesannete täitmise viisi ja muud asjaolud, mis on seotud sellise personali tööga, määrab ainuisikuliselt United Utilities International Limited.

Selts on kohustatud maksma United Utilities International Limited'ile talle osutatud teenuste eest baastasus 550 000 eurot lepinguaasta kohta, mida tõstetakse vastavalt inflatsioonile. Lisaks hüvitab Selts United Utilities International Limited'ile kõik kulud, mis tekivad seoses Tehniliste Teenuste Lepingu alusel teenuste osutamisega. Need hõlmavad personalikuluseid, v.a kui Selts on tasunud palgad ja muud tööjõukulud otse (mille korral arvatakse Seltsi poolt makstud summad maha United Utilities International Limited'ile väljamaksmisele kuuluvatest tasudest). Seltsi poolt seoses eelnevaga tehtud maksed ulatusid 2002. aastal 15,7 miljoni kroonini, 2003. aastal 54,3 miljoni kroonini (millest osa tasuti 2001. aasta ja 2002. aasta eest tasumisele kuuluvate maksete eest) ja 2004. aastal 22,1 miljoni kroonini.

Tehniliste Teenuste Leping on sõlmitud 15 aastaks algusega 12. jaanuaril 2001. a ja seda võib kokkuleppel pikendada. Kumbki pool võib Tehniliste Teenuste Lepingu igal ajal ja sõltumata põhjusest lõpetada, teatades teisele poolele kirjalikult 180 päeva ette. Lisaks, kui vääraratu jõu ilmingu tagajärjel on Tehniliste Teenuste Lepingu täitmine osutunud mõneks ajaks kas rahaliselt või praktiliselt võimatuks selliselt, et see omab ühe poole õigustele või kohustustele olulist mõju, või on takistanud olulise osa nende kohustuste täitmist vähemalt 60 päevaks, siis võib kumbki pool, pärast läbirääkimiste teel lahenduse saavutamise katset, lõpetada Tehniliste Teenuste Lepingu sellest teisele poolele teatades.

Vaata täiendavalt "Riskitegurid — Seltsiga seotud riskid — Selts saab kasu United Utilities International Limited'ilt ja teistelt United Utilities kontserni kuuluvatelt äriühingutelt saadavast oskusteabest ja veemajandustehnoloogiast".

EBRD Laenuleping

2002. aastal sõlmis Selts EBRD-ga laenulepingu, mille kohaselt EBRD võimaldas Seltsil saada laenu 80 miljonit eurot ("**EBRD Laenuleping**"). Vaata täiendavalt "Juhatusseisukohad ja analüüs Seltsi finantsseisundi ja majandustulemuste kohta — Likviidsus ja kapitaliallikad — Finantseerimine laenuga" EBRD Laenulepingu kohta.

Vastavalt EBRD Laenulepingu tingimustele on Selts sõlminud mitmeid finantseerimis- ja tagatislepinguid selleks, et tagada laenu tagasi maksmine. Peamised neist on järgmised:

- *Aktsiate omandi säilitamise ja võlgnevuste allutamise leping*. UUTBV, United Utilities Europe Holdings B.V., United Utilities B.V. ja EBRD vahel sõlmitud leping, mis sätestab järgmised peamised tingimused, mis kuuluvad kohaldamisele seni, kuni EBRD Laenulepingust ja/või muust seotud tagatis- või finantseerimislepingust tulenev summa on tasumata:
 - UUTBV ei või võõrandada ühtegi Aktsiat või koormata oma osalust Seltsis (v.a Aktsiate pantimine Tallinna linna kasuks, mis on kirjeldatud osas "Aktsiakapitali ja äriõigusliku juhtimise kirjeldus — Kolmanda isikute õigused Aktsiatele — Aktsiate pantimine"). Samas, pooled on põhimõtteliselt kokku leppinud nimetatud lepingu muutmises, et võimaldada UUTBV-l talle kuuluvad Pakutavad Aktsiad Pakkumise käigus võõrandada; vastav muutmisleping plaanitakse eeldatavasti sõlmida pärast Pakkumise käigus Aktsia Lõpliku Hinna määramist;

- United Utilities Europe Holdings B.V. ja United Utilities B.V. ei või reeglina võõrandada neile kuuluvaid UUTBV aktsiaid ega koormata oma osalust UUTBV-s ning United Utilities B.V. ei või reeglina võõrandada oma aktsiaid United Utilities Europe Holdings B.V.-s ega koormata oma osalust nimetatud äriühingus; ja
- Seltsi poolt UUTBV-le või UUTBV-ga seotud isikutele tasumisele kuuluvad võlgnevused on reeglina allutatud Seltsi võla EBRD-le täielikule maksmisele, v.a teatud lepingu kohaselt lubatud maksed;
- *Aktsiate pant.* UUTBV on pantinud EBRD kasuks kõik UUTBV-le kuuluvad Aktsiad, v.a need, mis on panditud Tallinna linnale (vaata täiendavalt “Aktsiakapitali ja äriõigusliku juhtimise kirjeldus — Kolmandate isikute õigused Aktsiatele — Aktsiate pantimine”). EBRD ja UUTBV sõlmisid 5. mail 2005. a Aktsiate pandilepingu muutmise lepingu, mille kohaselt pant lõpetati UUTBV-le kuuluva 3 026 087 Aktsia suhtes. Pant kustutati EVK-st 13. mail 2005. a;
- *Ehitiste pant.* Selts on pantinud EBRD kasuks kõik vastavas ehitiste pandilepingus sätestatud Ülemiste veepuhastusjaama ehitised;
- *Kommertspant.* Selts on seadnud enamusele oma vallasvarale EBRD kasuks kommertspandi summas 1 877 592 000 krooni (120 miljonit eurot);
- *Kindlustuste pant.* Selts on pantinud EBRD kasuks Seltsi olemasolevatest ja tulevikus sõlmitavatest kindlustuslepingutest tulenevad Seltsi rahalised nõuded kindlustusandjate vastu, mis ületavad 10 000 euro suuruse summa (v.a kahjustatud kolmandatele isikutele tasumisele kuuluvad kahjuhüvitusnõuded, mis tulenevad tsiviilvastutuse kindlustuslepingust); ja
- *Arveldusarvete pant.* Selts on pantinud EBRD kasuks Seltsi arveldusarve, mida kasutatakse laenu tagasimaksete deponeerimiseks, ning mõned täiendavad arveldusarved Eesti pankades.

Tadžikistani projekt

EBRD on kaasanud Seltsi Tadžikistani vee-ettevõtjat puudutavasse nõustamisprojekti. Selts osutab oma teenuseid turul kehtivate kommertstingimuste alusel. Vaata täiendavalt “Äritegevus — Muud tegevused”.

AKTSIAKAPITALI JA ÄRIÕIGUSLIKU JUHTIMISE KIRJELDUS

Järgnevalt on esitatud kokkuvõtte teatud informatsioonist, mis puudutab Aktsiaid ja eelisaktsiat (B-Aktsiat), ning osadest Põhikirja sätetest, mis reguleerivad Seltsi juhtimist. Alljärgnev kokkuvõtte ei ole täielik ülevaade käsitletavast ning selle koostamisel on lähtutud Põhikirjast, avalike registrite vahendusel kättesaadavast informatsioonist, Aktsionäride Lepingust ja Optsioonilepingust.

Üldiselt

Selts on Eesti õiguse kohaselt asutatud aktsiaselts, mille registreeritud asukoht on Tallinn, Eesti Vabariik. Seltsi eelkäijaks oli Tallinna Veevarustuse ja Kanalisatsiooni Valitsus, mis asutati 1967. aastal, ning mis tegutses Vabariigi Valitsuse struktuuriüksusena. 1991. aasta oktoobris andis Vabariigi Valitsus Tallinna Veevarustuse ja Kanalisatsiooni Valitsuse üle Tallinna linnale, mille järel see tegutses Tallinna linna struktuuriüksusena. Nimetatud struktuuriüksus kujundati 9. jaanuaril 1993. a ümber munitsipaalettevõtteks nimega Tallinna Veevarustus ja Kanalisatsioon, mis 7. oktoobril 1993. a registreeriti uue nime all kui Tallinna Veevarustuse ja Kanalisatsiooni Munitsipaalettevõtte. Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 26. mai 1997. a otsusele nr 68 kujundati nimetatud ümber aktsiaseltsiks Tallinna Vesi.

Äriseadustiku kohaselt tuli kõik äriühingud kanda 1. septembriks 1997. a äriregistrisse või esitada selleks ajaks äriregistrisse kandmise avaldus. Selts kanti äriregistrisse 28. augustil 1997. a. Seltsi äriregistri registrikood on 10257326.

Seltsi Aktsiad on registreeritud EVK-s. Aktsiate Rahvusvaheline Väärtpaberite Identifitseerimisnumber (ISIN) on EE3100026436 ning B-Aktsia ISIN number on EE3100026442

Seltsi Põhikiri võeti vastu Seltsi aktsionäride erakorralisel üldkoosolekul 27. aprillil 2005. a ning registreeriti äriregistri poolt 6. mail 2005. a.

Aktsiad ja aktsiakapital

Aktsiate liigid

Vastavalt Põhikirjale on Seltsil kahte liiki aktsiaid: (i) A-Aktsiad nimiväärtusega 10 krooni aktsia kohta ja (ii) üks eelisaktsia B-Aktsia nimiväärtusega 1000 krooni aktsia kohta.

Iga Aktsia annab omanikule ühe hääle Seltsi aktsionäride üldkoosolekul, õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja Seltsi lõpetamise korral allesjäänud vara jaotamisel.

B-Aktsia annab omanikule õiguse osaleda Seltsi aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja Seltsi lõpetamise korral allesjäänud vara jaotamisel. Lisaks annab B-Aktsia omanikule järgmised õigused:

- eesõiguse saada kord aastas dividendi kindlaks määratud summas 10 000 krooni;
- vetoõiguse Seltsi aktsionäride üldkoosolekul, kui hääletatakse järgmistes küsimustes:
 - Põhikirja muutmine;
 - Seltsi aktsiakapitali suurendamine ja vähendamine;
 - vahetusvõlakirjade väljalaskmine;
 - oma aktsiate omandamine Seltsi poolt;
 - Seltsi ühinemise, jagunemise, ümberkujundamise ja/või likvideerimise otsustamine; ja

- Juhatuse või Nõukogu nõudel Seltsi tegevusega seotud küsimuste otsustamine, mis ei ole antud seadusega Seltsi aktsionäride üldkoosoleku ainupädevusse; ja
- õiguse määrata ja kutsuda tagasi kaks Nõukogu liiget.

Aktsiakapital

Vastavalt Põhikirjale on Seltsi majandusaastaks kalendriaasta. Põhikirja kohaselt peab Seltsi aktsiakapital olema vahemikus 200 000 000 kuni 800 000 000 krooni.

Seltsi aktsiakapitali suurus on 200 001 000 krooni, mille moodustavad 20 000 000 A-Aktsiat ja 1 B-Aktsia.

Aktsiakapitali ajalugu

Järgmine tabel kajastab muutusi Seltsi aktsiakapitalis alates Seltsi kandmisest äriregistrisse 1997. aastal kuni praeguse ajani:

Aasta	Tehing	Märkimise hind (EEK)	Muutus aktsiate arvus	Muutus aktsiakapitalis (EEK)	Aktsiate koguarv	Kogu aktsiakapital (EEK)	Aktsia nimiväärtus (EEK)
1997.....	Mitterahaline sissemakse ⁽¹⁾	—	—	—	85 000 000 A-Aktsiat	850 000 000	10 A-Aktsia kohta
2000.....	B-Aktsia väljalaskmine	1 000	1 B-Aktsia	1 000	85 000 000 A-Aktsiat 1 B-Aktsia	850 001 000	10 A-Aktsia kohta 1 000 B-Aktsia kohta
2001.....	A-Aktsia väljalaskmine ⁽²⁾	22.90	30 000 000 A-Aktsiat	300 000 000	115 000 000 A-Aktsiat 1 B-Aktsia	1 150 001 000	10 A-Aktsia kohta 1 000 B-Aktsia kohta
2002.....	Aktsiakapitali vähendamine ⁽³⁾	—	95 000 000 A-Aktsiat	950 000 000	20 000 000 A-Aktsiat 1 B-Aktsia	200 001 000	10 A-Aktsia kohta 1 000 B-Aktsia kohta

Märkused:

- (1) Munitsipaalettevõtte ümberkujundamisel aktsiaseltsiks ja Seltsi äriregistrisse kandmisel moodustati Seltsi aktsiakapital mitterahalise sissemaksega Tallinna linna poolt munitsipaalettevõtte bilansis oleva netovara üleandmisega.
- (2) Tallinna Linnavolikogu 15. juuni 2000. a otsuse nr 210 alusel kuulutas Tallinna linn 26. juunil 2000. a välja enampakkumise 28 000 000 Seltsi Aktsia müügiks ja 30 000 000 Seltsi Aktsia märkimiseks. Enampakkumise võitjaks kuulutati IWUU ning vastav aktsiate müügi ja märkimise leping sõlmiti 12. jaanuaril 2001. a. Vastavalt aktsiate müügi ja märkimise lepingule märkis IWUU 30 000 000 uut Aktsiat, hinnaga 10 krooni nimiväärtuse eest ning 12.90 krooni ülekursina iga Aktsia kohta, kogusummas 687 000 000 krooni.
- (3) Seltsi aktsionäride erakorralise üldkoosoleku 1. novembri 2001. a otsusega otsustati Seltsi bilansi restruktureerimise eesmärgil vähendada Seltsi aktsiakapitali. Üheks aktsiakapitali vähendamise eesmärgiks oli tagada jätkuv kooskõla Eesti õiguse nõudega, mille kohaselt peab aktsiaseltsi netovara moodustama vähemalt poole aktsiaseltsi aktsiakapitalist.

Aktsiate võõrandamise piirangud

Põhikiri ei näe ette aktsionäride ostueesõigust Aktsiate võõrandamisel kolmandale isikule. Põhikirja kohaselt on Aktsiad vabalt võõrandatavad.

Samas kehtestab Aktsionäride Leping Aktsiate võõrandamisele järgmised lepingulised piirangud:

- UUTBV ei või enne 1. jaanuari 2010. a võõrandada ühtegi talle pärast Pakkumist jäävat Aktsiat ega anda kellelegi nende suhtes õigusi. Selle kuupäeva möödumisel võib UUTBV osasid või kõiki Aktsiaid võõrandada või nende suhtes õigusi anda ainult Aktsionäride Lepingu ja Põhikirjaga sätestatud tingimustel (s.o Tallinna linna eelneval kirjalikul nõusolekul). Sellegipoolest võib UUTBV Tallinna linna eelneval kirjalikul nõusolekul võõrandada talle kuuluvad Aktsiad oma tütarettvõtjale, mida ta täielikult omab, või aktsionäri tütarettvõtjale, mille aktsiatest ta omab vähemalt ühte kolmandikku. Lisaks sätestab Aktsionäride Leping teatud lisatingimused, mille kohaselt UUTBV võib ilma Tallinna linna eelneva kirjaliku nõusolekuta müüa talle kuuluvad Aktsiad, mis ei ole panditud Tallinna linnale (Seltsi eri- või ainuõigus vee-ettevõtjana Teeninduspiirkonnas tegutsemiseks lõpetatakse või lõppeb ilma pikendamiseta, kuna Selts rikub Teenuslepingust tulenevaid kohustusi, või nimetatud õigus ei lõppe aga Tallinna linn kasutab oma ostuoptsiooni 11 500 A-Aktsia või sellise arvu A-Aktsiate ostmiseks, mis vastab ühele protsendile Seltsi aktsiakapitalist (kumb iganes on suurem));
- erandina ülaltoodust võib UUTBV pantida talle kuuluvad Aktsiad ilma Tallinna linna eelneva nõusolekuta;
- UUTBV võib talle kuuluvad Aktsiad müüa või võõrandada vaid täies ulatuses ning mitte osaliselt;
- Tallinna linn ei või ühtegi talle kuuluvat Aktsiat võõrandada UUTBV kaudsele konkurendile või viimasega seotud isikule, ega isikule või organisatsioonile, mis (vastavalt Tallinna linna kasutuses olevale informatsioonile) on seotud sellise konkurendiga mõne muu olulise huvi kaudu, ilma et pakuks neid Aktsiaid enne UUTBV-le täpselt samadel tingimustel;
- UUTBV-l on ostueesõigus kõigi Aktsiate ja B-Aktsia suhtes juhul, kui Tallinna linna osalus Seltsi aktsiakapitalis väheneb 35% tasemele või alla selle. Ostueesõigus ei kohaldu Seltsi Aktsiate avaliku pakkumise korral. Lisaks sellele on UUTBV-l ostueesõigus B-Aktsia võõrandamise korral Tallinna linna poolt;
- Tallinna linnal on ostueesõigus kõigi Aktsiate suhtes, mida UUTBV müüb Aktsionäride Lepingust tulenevalt (s.o juhul, kui eri- või ainuõigus tegutseda Teeninduspiirkonnas vee-ettevõtjana lõpetatakse või lõppeb ilma pikendamiseta seoses Teenuslepingus sätestatud kohustuse rikkumisega Seltsi poolt, või kui Tallinna linn rakendab talle antud optiooniõigust osta UUTBV-lt 11 500 A-Aktsiat või selline arv Aktsiaid, mis vastab ühele protsendile Seltsi aktsiakapitalist (kumb iganes on suurem); vaata täiendavalt “— Kolmandate isikute õigused Aktsiatele — Optioonid”);
- UUTBV ja Tallinna linn on kokku leppinud, et igasuguse Aktsiate võõrandamise eeltingimuseks on see, et omandaja võtab tingimusteta üle kõik võõrandava aktsionäri Aktsionäride Lepingust tulenevad õigused ja kohustused, kirjutades alla kolmepoolsele lepingule Tallinna linna, UUTBV ja vastava kolmanda isiku vahel. See kohustus ei laiene Aktsiate müügi korral Tallinna linna poolt avaliku pakkumise käigus; ja
- erandina ülaltoodud võõrandamise piirangutest võivad Tallinna linn ja UUTBV müüa kuni 30% neile kuuluvatest Aktsiatest Pakkumise käigus.

Lisaks, tulenevalt EBRD-ga sõlmitud Aktsiate omandi säilitamise ja võlgnevuste allutamise lepingust ja Aktsiate pandilepingust ei olnud UUTBV-l enne 5. maid 2005. a õigust talle kuuluvaid Aktsiaid võõrandada või nende suhtes õigusi seada (vaata täiendavalt “Peamised ja Müüvad Aktsionärid — Te-

hingud seotud osapooltega — EBRD Laenuleping”). EBRD ja UUTBV sõlmisid 5. mail 2005. a Aktsiate pandilepingu muutmise lepingu, mille kohaselt pant lõpetati UUTBV-le kuuluva 3 026 087 Aktsia suhtes. Pant kustutati EVK-st 13. mail 2005. a. EBRD ja United Utilities kontsern on põhimõtteliselt kokku leppinud ka muudetud Aktsiate omandi säilitamise ja võlgnevuste allutamise lepingu muutmisel, kajastamaks muudatusi, mis võimaldaksid Pakkumise läbi viia. Vastav muutmise leping plaanitakse sõlmida pärast Aktsia Müügihinna määramist.

Kolmandate isikute õigused Aktsiatele

Opsioonid

Aksionäride Leping ja sellega seotud 12. jaanuaril 2001. a sõlmitud opsioonileping (“**Opsioonileping**”) sätestavad järgmised Tallinna linna ja UUTBV opsiooniõigused Aktsiate suhtes:

- kui Tallinna linn esitab vastava teate, mille võib esitada samade aluste korral, mis võimaldavad Tallinna linnal lõpetada Teenuslepingu, siis on Tallinna linnal opsioon osta UUTBV-lt 11 500 Aktsiat või selline arv Aktsiaid, mis sel hetkel vastab ühele protsendile Seltsi aktsiakapitalist (sõltuvalt sellest, kumb on suurem) hinnaga 22.90 krooni Aktsia kohta;
- kui Tallinna linn esitab vastava teate, mille võib esitada samade aluste korral, mis võimaldavad Tallinna linnal lõpetada Teenuslepingu, siis on Tallinna linnal opsioon osta UUTBV-lt UUTBV-le allesjäänud Aktsiad turuhinnaga (mis määratakse kindlaks päeval, mil opsiooni kasutamise teade on esitatud) või, kui kauplemine Tallinna Börsil on peatatud ning turuhinda ei saa määrata, hinnaga, mis vastab ühe Aktsia proportsionaalsele väärtusele Seltsi puhasväärtusest (*Net Asset Value*); ja
- kui Tallinna linn ei tasu Seltsile 14 kuu jooksul summat, mis ületab 10 000 000 eurot (täpne summa määratakse vastavalt Teenuslepingule), mida Tallinna linn on kohustatud Seltsile tasuma otsuse või lahendi kohaselt, mis on tehtud vastavalt Teenuslepingus sätestatud vaidluste lahendamise korrale, siis on UUTBV-l opsioon müüa kõik talle kuuluvad Aktsiad Tallinna linnale. Aktsia hinnaks on vastav osa Seltsi puhasväärtusest (*Net Asset Value*) müügioptsiooni kasutamise ajal, mis kuulub kohandamisele vastavalt dividendidele, mida on Tallinna linnale tasutud viie vahetult eelnenud Seltsi tegevusaasta jooksul.

Aktsiate pantimine

Vastavalt Eesti õigusele kehtivad EVK-s registreeritud väärtpaberitele seatud õigused kolmandate isikute suhtes vaid juhul, kui vastavad õigused on registreeritud EVK-s. Vastavalt EVK poolt 9. mail 2005. a väljastatud Seltsi aktsiaraamatu väljavõttele on osad Aktsiad panditud järgmiselt:

- 200 000 UUTBV-le kuuluvat Aktsiat on panditud Tallinna linna kasuks (tagamaks UUTBV kohustusi, mis tulenevad Tallinna linnale antud ostuopsioonist, nagu eelnevalt kirjeldatud); ja
- 6 860 870 UUTBV-le kuuluvat Aktsiat on panditud EBRD kasuks. EBRD ja UUTBV sõlmisid 5. mail 2005. a Aktsiate pandilepingu muutmise lepingu, mille kohaselt pant lõpetati 3 026 087 UUTBV-le kuuluva Aktsia suhtes. Pant kustutati EVK-st 13. mail 2005. a. Enne nimetatud pandi kustutamist oli EBRD kasuks panditud 9 886 957 UUTBV-le kuuluvat Aktsiat.

Vahetusvõlakirjad

Selts ei ole välja lasknud ühtegi vahetusvõlakirja ega sõlminud kokkulepet või dokumenti, mis kohustaksid Seltsi välja laskma vahetusvõlakirju kolmandatele isikutele.

Juhtimine

Seltsi tegevusalad

Vastavalt Põhikirjale on Seltsi tegevusalad järgmised:

- tarbijate varustamine kehtestatud normatiividele vastava kvaliteediga joogi- ja tehnilise veega ning tarbijate heit- ja sadevee ärajuhtimine ja puhastamine;
- veevarustuse ja kanalisatsiooni objektide projekteerimine ja ehitamine, remontimine, korra- hoid ja avariide likvideerimine;
- veevarustuse ja kanalisatsioonialased konsultatsioonid ning koolitus;
- joogi- ja heitvee kvaliteedi laboratoorne analüüs;
- veevarustuse ja kanalisatsiooni tehniliste tingimuste väljatöötamine ja väljastamine;
- veevarustuse ja kanalisatsiooni energeetika seadmete hooldus ja remont;
- joogi- ja heitvee puhastamisel tekkiva jääkmuda utiliseerimine, kasvumulla tootmine ja müük;
- puhastatud heitvee baasil sooja tootmine;
- veevarustuse ja kanalisatsiooni tehniliste ja tehnoloogiliste lahenduste, seadmete, aparatuuri, mõõteriistade ja juhtimissüsteemide väljatöötamine, valmistamine, vahendamine ning realiseerimine;
- transporditeenused.

Aksionäride üldkoosolek

Põhikiri näeb ette, et Seltsi aktsionäride üldkoosolek toimub Eestis Juhatuse poolt määratud ajal ja kohas.

Vastavalt Põhikirjale on Seltsi aktsionäride üldkoosoleku pädevuses:

- Põhikirja muutmine;
- Seltsi aktsiakapitali suurendamine ja vähendamine;
- vahetusvõlakirjade väljalaskmine;
- audiitori valimine;
- erikontrolli määramine;
- majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine;
- Seltsi lõpetamise, ühinemise, jagunemise ja ümberkujundamise otsustamine;
- Nõukogu liikmete valimine ja tagasikutsumine, kes valitakse aktsionäride üldkoosoleku poolt kooskõlas Põhikirjaga;
- Juhatuse või Nõukogu liikme või aktsionäri vastu nõude esitamise otsustamine ja selles nõudes Seltsi esindaja määramine;
- Nõukogu liikmega tehingu tegemise otsustamine ja selles tehingus Seltsi esindaja määramine;
- oma aktsiate omandamine;
- Juhatuse või Nõukogu nõudel teiste Seltsi tegevusega seotud küsimuste otsustamine;
- muude seadusega aktsionäride üldkoosoleku pädevusse antud küsimuste otsustamine.

Seltsi aktsionäride üldkoosolek võib otsuseid vastu võtta, kui üldkoosolekul on kohal üle poole Aktsiatega esindatud häälest.

Seltsi aktsionäride üldkoosoleku otsus on vastu võetud, kui selle poolt on antud üle poole üldkoosolekul Aktsiatega esindatud häälest. Nimetatud häälteenamuse nõude suhtes sätestavad Põhikiri ja äriseadustik teatud erandeid:

- Järgmiste otsuste vastu võtmiseks on vajalik, et otsuse poolt on antud B-Aktsiaga esindatud häälest:
 - Põhikirja muutmine;
 - Seltsi aktsiakapitali suurendamine ja vähendamine;
 - vahetusvõlakirjade väljalaskmine;
 - oma aktsiate omandamine Seltsi poolt;
 - Seltsi ühinemise, jagunemise, ümberkujundamise ja/või lõpetamise otsustamine; ja
 - Seltsi Juhatuse või Nõukogu nõudel Seltsi tegevusega seotud küsimuste otsustamine, mis ei ole antud seadusega Seltsi aktsionäride üldkoosoleku ainupädevusse.
- Järgmiste otsuste vastu võtmiseks on vajalik, et otsuse poolt on antud vähemalt 2/3 aktsionäride üldkoosolekul Aktsiatega esindatud häälest:
 - Põhikirja muutmine;
 - Nõukogu liikmete tagasikutsumine enne nende volituste tähtaja lõppu (kohaldatav vaid Nõukogu liikmete osas, kes on valitud Seltsi aktsionäride üldkoosoleku poolt);
 - Seltsi aktsiakapitali suurendamine ja vähendamine;
 - vahetusvõlakirjade väljalaskmine; ja
 - Seltsi lõpetamise, ühinemise, jagunemise ja ümberkujundamise otsustamine.
- Vastavalt äriseadustikule saab välistada Seltsi aktsionäride eesõiguse märkida uusi Aktsiaid juhul, kui selle poolt on antud vähemalt 3/4 üldkoosolekul Aktsiatega esindatud häälest.
- Aktsiate liigiga seotud õigusi võib muuta üldkoosoleku otsusega, mille poolt on antud vähemalt 4/5 kõigist Aktsiatega esindatud häälest eeldusel, et otsuse poolt hääletab vähemalt 9/10 aktsionäridest, kelle Aktsiate liigiga seotud õigusi muudetakse.

Lisaks vastavatele Põhikirja sätetele on Aktsionäride Lepingu kohaselt vajalik Tallinna linna eelnev kirjalik nõusolek järgmiste otsuste vastu võtmiseks Seltsi aktsionäride üldkoosoleku poolt:

- mis tahes väärtpaberi väljalaskmine Seltsi poolt, mis annab selle omanikule õiguse hääletada ja/või omandada Aktsiaid ja/või muid väärtpabereid tulevikus, sealhulgas Seltsi aktsiakapitali suurendamine või vahetusvõlakirjade väljalaskmine; ja
- muu eeltooduga oluliselt sarnane tehing või tehing, millel on oluliselt sarnane tagajärg, või kokkulepe või ettepanek selle tegemiseks.

Juhatus

Vastavalt Põhikirjale koosneb Juhatus kahest kuni viiest liikmest, kes valitakse Nõukogu poolt kolmeks aastaks. Kui Juhatusel on üle kahe liikme, valivad liikmed endi hulgast esimehe. Juhatuse esimees korraldab Juhatuse tegevust.

Aktsionäride Lepingu kohaselt on Tallinna linn kohustatud tagama, et tema poolt määratud Nõukogu

liikmed ja liikmed, kes on valitud tema poolt esitatud kandidaatide seast, hääletavad Juhatusel liikmete valimisel sarnaselt UUTBV-d esindavate Nõukogu liikmetega. Sätte eesmärgiks on tagada, et UUTBV poolt esitatud kandidaadid osutuksid valituks, välja arvatud juhtudel, kui vastavad kandidaadid ei oma Juhatusel liikmetena tegutsemiseks piisavat kvalifikatsiooni või kogemusi.

Juhatus vastutab Seltsi igapäevase juhtimise eest. Vastavalt Põhikirjale on Juhatusel vajalik Nõukogu nõusolek tehinguteks ja toiminguteks kõikides Seltsi tegevuse suhtes olulist tähendust omavates valdkondades ja küsimustes, mis ei ole Seltsi aktsionäride üldkoosoleku ja Nõukogu ainupädevuses seaduse või Põhikirja kohaselt ning mis väljuvad Seltsi igapäevase majandustegevuse raamest, sealhulgas järgmistel juhtudel:

- investeringute tegemine, mis ületavad 10 miljonit krooni ühe investeringuna või seotud investeringute seeriana;
- laenu ja võlakohustuste võtmine või muu võõrkapitali kaasamine mahus üle 10 miljoni krooni ühe laenu või võlakohustusena või seotud laenu või võlakohustuste seeriana;
- laenu andmine ja võlakohustuste tagamine, mis ületavad 10 miljonit krooni;
- varade (sh kinnisasjade ja registrisse kantud vallasasjade), mille väärtus ületab 10 miljonit krooni, võõrandamine, omandamine, pantimine või muud moodi koormamine või tehingute sõlmimine, mis toob tulevikus kaasa kohustusi eelnimetatud varade võõrandamiseks või omandamiseks;
- lepingute sõlmimine, mis toovad Seltsile kaasa kohustusi, mis ületavad 10 miljonit krooni kas ühe tehinguna või seotud tehingute seeriana;
- Seltsi tegevusalade muutmine, uute käivitamine ja olemasolevate lõpetamine või põhitegevusaladel teenuste ostmine allhanke korras;
- osaluse omandamine ja lõpetamine teistes ühingutes;
- ettevõtte omandamine, võõrandamine või selle tegevuse lõpetamine;
- tehingute sõlmimine sidusettevõtetega;
- Seltsi esindajate volituste määramine Seltsi tüdarettevõtjates või teistes ettevõtjates, kus Seltsil on osalus;
- välisfiliaalide asutamine ja sulgemine.

Nõukogu

Vastavalt Põhikirjale koosneb Nõukogu üheksast liikmest, kes valitakse kaheks aastaks (Tallinna Börsi Noteerimis- ja Järelevalvekomisjon on kehtestanud Seltsile tähtaja 31. detsember 2005. a, mis ajaks peavad olema valitud vastavalt Börsi Reglemendile nõutavad kaks Nõukogu iseseisvat liiget; vaata täiendavalt "Juhtimine — Nõukogu). Viis Nõukogu liiget valitakse ja kutsutakse tagasi Seltsi aktsionäride üldkoosoleku poolt. Aktsionäride üldkoosoleku poolt valitud Nõukogu liikme võib enne volituste tähtaja lõppu tagasi kutsuda juhul, kui selle poolt on antud vähemalt 2/3 aktsionäride üldkoosolekul Aktsiatega esindatud häältel. Seltsi aktsionär, kes on B-Aktsia omanik või kelle Aktsiatega on esindatud vähemalt 34% A-Aktsiatega määratud häältel, on õigustatud määrama ja tagasi kutsuma kaks Nõukogu liiget, seejuures ei ole ühelgi Seltsi aktsionäril õigust määrata ega tagasi kutsuda rohkem kui kaks Nõukogu liiget.

Aktsionäride Lepinguga on Tallinna linn ja UUTBV leppinud Nõukogu liikmete jaotuses kokku selles, et UUTBV saab neli kohta, Tallinna linn kolm kohta ja kaks kohta on sõltumatute Nõukogu liikmete jaoks vastavalt Tallinna Börsi reglemendi nõuetele. Aktsionäride Leping näeb ette, et selline koostade jaotus võib muutuda, kui Tallinna linn omandab UUTBV-lt Aktsiaid juurde.

Vastavalt Põhikirjale on Nõukogu pädevuses:

- Seltsi tegevuse planeerimine ning Seltsi arengukava ja strateegia kinnitamine;
- äriplaani ja aastaelarve kinnitamine ja muutmine;
- korralduste tegemine Juhatusel Seltsi juhtimise korraldamiseks ning Juhatusel tegevuse üle järelvalve teostamine;
- Juhatusel liikmete valimine ja tagasikutsumine;
- Juhatusel liikmete tööülesannete sisu ja tasustamise korra kindlaksmääramine;
- prokuristi (kellel vastavalt seadusele on Seltsi esindajana õigus esindada Seltsi kõigis majandustegevusega seotud õigustoimingutes, välja arvatud kinnisvara võõrandamine ja koormamine, kui sellist õigust ei ole talle antud) nimetamine ja tagasikutsumine;
- Juhatusel poolt koostatud majandusaasta aruande heakskiitmine ning muudatuste tegemine kasumi jaotamise ettepanekusse;
- aktsionäride üldkoosoleku päevakorra kindlaksmääramine;
- nõusoleku andmine Juhatusel eelnevalt kirjeldatud tehingute ja toimingute teostamiseks;
- teiste seaduse või Põhikirjaga Nõukogu pädevusse antud küsimuste otsustamine.

Hääletamise piirangud teatud ettepanekute, kokkulepete või lepingute korral

Vastavalt äriseadustikule ei või Nõukogu liige osa võtta hääletamisest, kui otsustatakse tema ja Seltsi vahelise tehingu tegemiseks nõusoleku andmist, samuti kolmanda isiku ja Seltsi vahelise tehingu tegemiseks nõusoleku andmist, kui sellest tehingust tulenevad Nõukogu liikme huvid on vastuolus Seltsi huvidega.

Vastavalt Põhikirjale ei või Juhatusel liige osa võtta hääletamisest, kui otsustatakse tema ja Seltsi vahelise tehingu tegemiseks nõusoleku andmist, samuti juhul, kui otsustatakse tehingu tegemist Seltsi ja juriidilise isiku vahel, milles sellisel Juhatusel liikmel või tema lähikondlasel (Tallinna Börsi reglemendi tähenduses) on oluline osalus (Tallinna Börsi reglemendi tähenduses).

Vastavalt Põhikirjale on Nõukogu liikmega tehingu tegemise otsustamine ja tehingus Seltsi esindaja määramine aktsionäride üldkoosoleku pädevuses.

Vastavalt äriseadustikule otsustab Nõukogu Juhatusel liikmetega tehingute tegemise ning määrab tehingute tingimused ja tehingu tegemiseks Seltsi esindaja.

EESTI ÄRIÕIGUSE KIRJELDUS

Järgnev kirjeldus kajastab mõningaid Eesti õigusaktide sätteid, mis reguleerivad aktsiaseltsi õiguslikku staatust ning juhtimist. Järgnev kirjeldus ei ole täielik ülevaade käsitletust ning kirjelduses esitatud võib muutuda tulenevalt tulevikus õigusaktides tehtavatest muudatustest.

Sissejuhatus

Eesti õiguse alusel asutatud piiratud vastutusega äriühingud jagunevad kahte liiki: osaühing (lühendatult OÜ) ja aktsiaselts (lühendatult AS). Aktsiaseltsi iseloomustavad kõrgem miinimumkapitali nõue ning õigus emitteerida erinevat liiki aktsiaid. Lisaks peavad aktsiaseltsi poolt välja lastud aktsiad olema registreeritud EVK-s. EVK-s registreeritakse aktsiad ja teised Eesti väärtpaberite keskregistri seaduses nimetatud väärtpaberid, nendega tehtavad tehingud (sh pantimine) ning andmed väärtpaberiomanike kohta. Tehingud EVK-s registreeritud väärtpaberitega arveldatakse EVK vahendusel.

Igal isikul on õigus tutvuda osade EVK-s registreeritud andmetega emitendi (nimi, asukoht ja registrikood) ja väärtpaberite (liik, nimiväärtus ja kogus) kohta ning saada vastavate andmete kohta registrist väljavõtteid ja dokumentide ära kirju. Börsil noteeritud aktsiate puhul on avalikkusele vabalt kättesaadavad ka andmed aktsionäride kohta. Eesti väärtpaberite keskregistri seadus sätestab tingimused, mille esinemise korral muu EVK-sse kantud teave on kolmandatele isikutele kättesaadav. EVK tegevuse kohta vaata täiendavalt "Tallinna Börs ja Eesti väärtpaberiturg".

Eesti õiguse kohaselt tekib äriühingu õigusvõime äriregistrisse kandmisest. Seega peavad Eesti õiguse kohaselt asutatud aktsiaseltsid olema kantud äriregistrisse. Äriregistrit peavad mitmete esimese astme kohtute registriosakonnad.

Aktsiad ja aktsiakapital

Miinimumkapital

Aktsiaseltsi aktsiakapital peab olema vähemalt 400 000 krooni (ligikaudu 25 600 eurot). Aktsiakapital peab olema täielikult sisse makstud enne aktsiaseltsi äriregistrisse kandmist.

Aktsiate liigid

Aktsiaselts võib välja lasta erinevat liiki aktsiaid, millega võivad kaasneda erinevad õigused. Äriseadustik sätestab kahte liiki aktsiaid: nn. lihtaktsiad ja eelisaktsiad. Lihtaktsia annab aktsionärile tavaliselt õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul, kasumi ja aktsiaseltsi lõpetamisel allesjäänud vara jaotamisel. Eelisaktsia on tavaliselt hääleõiguseta aktsia, mis annab omanikule eesõiguse dividendi saamisel ja aktsiaseltsi lõpetamisel alles jääva vara jaotamisel. Põhikirjaga võib ette näha, et eelisaktsia annab hääleõiguse teatud otsuste vastuvõtmisel (piiratud hääleõigus).

Aktsia liigiga seotud õigusi võib muuta otsusega, mille poolt on antud vähemalt 4/5 kõigist aktsiatega esindatud hääletest. Lisaks peab otsuse vastuvõtmiseks selle poolt hääletama vähemalt 90% aktsionäridest, kelle aktsiate liigiga seotud õigusi muudetakse. Otsuse tegemiseks, millega tühistatakse või muudetakse eelisaktsiate eesõigus, on vaja kõigi eelisaktsiate omanike nõusolekut.

Eelisaktsia omanikule makstakse dividend välja enne dividendi väljamaksmist teistele aktsionäridele. Eelisaktsia omanikule võib maksta suuremat dividendi kui on ette nähtud aktsiaseltsi põhikirjas.

Kui aktsiaseltsil ei ole jaotatavat kasumit (sh jaotamata kasumi arvelt), võib dividendi maksmise järgmisele aastale edasi lükata. Kui eelisaktsia omanikule ei ole kahe majandusaasta jooksul dividendi täielikult välja makstud, omandab eelisaktsia omanik hääleõiguse vastavalt aktsia nimiväärtusele. Eelisakt-

sia omanik kaotab hääleõiguse selle majandusaasta viimasel päeval, mille jooksul nimetatud dividend täielikult välja maksti. Kui aktsiaseltsil on mitut liiki aktsiaid ja lastakse välja ühte või mõnda liiki uusi aktsiaid, on nende märkimisel vastavat liiki aktsiate omanikel eesõigus teiste aktsionäride ees.

Nimiväärtus

Aksia nimiväärtus peab olema 10 krooni või selle täiskordne. Aktsiad on vabalt võõrandatavad, kuid aktsiaseltsi põhikirjaga võib teistele aktsionäridele ette näha ostueesõiguse. Dividende makstakse aktsionäridele proportsionaalselt, vastavalt iga aktsionäri aktsiate nimiväärtusele. Kui aktsiaselts on välja lasknud mitut liiki aktsiaid, võivad nende omanikel olla erinevad õigused, näiteks eelisaktsiate omanikel võib olla õigus saada dividende varem kindlaksmääratud suuruses.

Eesõigus lihtaktsiate märkimisel

Kui uute väljalastavate aktsiate eest tasutakse rahalise sissemaksega, siis on aktsionäril eesõigus märkida uusi aktsiaid võrdeliselt oma aktsiate nimiväärtuse summaga. Aktsionäride eesõiguse võib välistada aktsionäride üldkoosoleku otsusega, mille poolt on antud vähemalt 3/4 aktsionäride üldkoosolekul esindatud häältest. Kui aktsiaseltsil on mitut liiki aktsiaid ja lastakse välja ühte või mõnda liiki uusi aktsiaid, on nende märkimisel vastavat liiki aktsiate omanikel eesõigus teiste aktsionäride ees.

Dividendid

Äriseadustiku kohaselt on dividendide maksmise otsuse tegemine aktsionäride üldkoosoleku ainupädevuses. Dividendide maksmise otsuse võib teha vaid kord aastas, kinnitatud majandusaasta aruande alusel (otsuses võib aga määrata, et dividendid makstakse välja mitmes osas). Eesti õiguse kohaselt ei ole lubatud maksta vahedividende perioodi eest, mille kohta aktsionäride üldkoosolek ei ole veel majandusaasta aruannet kinnitanud.

Dividende võib maksta ainult puhaskasumist või eelmiste majandusaastate jaotamata kasumist, millest on maha arvatud eelmiste aastate katmata kahjum. Dividende ei või maksta, kui aktsiaseltsi viimase majandusaasta lõppemisel kinnitatud majandusaasta aruandest ilmnev aktsiaseltsi netovara on väiksem või jääks väiksemaks aktsiakapitali ja reservide kogusummast, mille väljamaksmine aktsionäridele ei ole lubatud seadusest või põhikirjast tulenevalt.

Eelisaktsia omanikule tuleb dividend välja maksta enne dividendide väljamaksmist teistele aktsionäridele.

Aktsiaseltsi juhtimine

Juhtimisstruktuur

Aktsiaseltsi kõrgeim juhtimisorgan on aktsionäride üldkoosolek. Eesti õiguse kohaselt asutatud aktsiaseltsil peab lisaks olema juhatusest ja nõukogust koosnev kaheastmeline juhtimisstruktuur.

Aktsionäride üldkoosolek

Vastavalt äriseadustikule peab korraline aktsionäride üldkoosolek toimuma kord aastas ning hiljemalt kuue kuu jooksul majandusaasta lõppemisest. Erakorralise aktsionäride üldkoosoleku kutsub juhatus kokku vastavalt vajadusele (sh äriseadustikus sätestatud tingimuste esinemise korral) või kui nõukogu, aktsionärid, kelle aktsiatega on esindatud vähemalt 1/10 aktsiakapitalist, või aktsiaseltsi audiitor seda nõuavad. Kui juhatus ei kutsu aktsionäride üldkoosolekut kokku ühe kuu jooksul aktsionäride, nõukogu või audiitori nõude saamisest, on neil õigus aktsionäride üldkoosolek ise kokku kutsuda.

Korralise aktsionäride üldkoosoleku toimumisest peab aktsionäridele ette teatama vähemalt kolm nädalat ning erakorralise üldkoosoleku toimumisest vähemalt ühe nädala. Aktsionäride üldkoosolekul

võib osaleda ja hääletada aktsionär ise või esindaja kaudu. Aktsionäride üldkoosoleku kokkukutsumise teade tuleb saata tähtsitud kirjaga aktsionäri registreeritud aadressile (st aadressile, mis on kantud EVK poolt peetavasse aktsiaseltsi aktsiaraamatusse). Kui aktsiaseltsil on üle 100 aktsionäri, ei pea aktsionäridele tähtsitud kirjaga teateid saatma, kuid aktsionäride üldkoosoleku toimumise teade tuleb avaldada vähemalt ühes üleriigilise levikuga Eesti päevalehes.

Aktsionäride üldkoosoleku päevakorra määrab tavaliselt nõukogu. Kui aktsionäride üldkoosoleku kutsuvad kokku aktsionärid või audiitor, määravad nemad ka üldkoosoleku päevakorra. Juhatus või aktsionärid, kelle aktsiatega on esindatud vähemalt 1/10 aktsiakapitalist, võivad nõuda muude küsimuste võtmist päevakorda.

Kui aktsionäride üldkoosoleku kokkukutsumisel on rikutud seaduse või põhikirja nõudeid, ei ole aktsionäride üldkoosolek õigustatud otsuseid vastu võtma, välja arvatud siis, kui aktsionäride üldkoosolekul on esindatud kõik aktsiaseltsi aktsiatega esindatud hääled. Otsuseid võib vastu võtta nii korralisel kui erakorralisel aktsionäride üldkoosolekul.

Juhatus

Juhatus on aktsiaseltsi juhtimisorgan, mis tegeleb aktsiaseltsi tegevjuhtimisega ja esindab aktsiaseltsi suhetes kolmandate isikutega, näiteks sõlmib aktsiaseltsi nimel lepinguid. Juhatus peab kinni pidama nõukogu seaduslikest korraldustest. Tehinguid, mis väljuvad igapäevase majandustegevuse raamest, võib juhatus teha ainult nõukogu nõusolekul.

Vähemalt pooled aktsiaseltsi juhatuse liikmed peavad olema isikud, kelle elukoht on Eestis, Euroopa Majanduspiirkonna liikmesriigis või Šveitsis. Juhatuse liige ei või samal ajal olla nõukogu liige.

Nõukogu

Nõukogu planeerib aktsiaseltsi tegevust ja korraldab aktsiaseltsi juhtimist ning teostab järelevalvet juhatuse tegevuse üle. Nõukogu nõusolek on vajalik aktsiaseltsi nimel tehingute tegemiseks, mis väljuvad igapäevase majandustegevuse raamest.

Nõukogu liikmetele ei ole kehtestatud elukohanõudeid. Nõukogu on aruandekohustuslik aktsionäride üldkoosoleku ees.

Juhtimisorganite liikmete üldised kohustused

Teatud juhatuse ja nõukogu liikme kohustused aktsiaseltsi suhtes tulenevad tsiviilseadustiku üldosa seadusest ja võlaõigusseadusest. Sellest tulenevalt on aktsiaseltsi juhtimisorganite liikmetel aktsiaseltsi ees mitmesuguseid üldisi kohustusi, nagu lojaalsuskohustus, kohustus toimida vajaliku hoolsusega, piisava oskusega ja vastavalt oma teadmistele ja võimetele ning tegutseda aktsiaseltsi huvides parima kasuga ning hoides ära kahju.

Juhtimisorgani liige peab informeerima aktsiaseltsi kõikidest olulistest asjaoludest, mis puudutavad tema kohustuste täitmist, sh võimalikust huvide konfliktist. Olukorras, kus juhtimisorgani liikmele on saanud teatavaks asjaolu, mille saladuses hoidmiseks on aktsiaseltsil õigustatud huvi, kehtib range konfidentsiaalsuse nõue. Eeldatakse, et aktsiaseltsil on õigustatud huvi hoida saladuses oma tootmis- ja ärisaladusi. Saladuse hoidmise kohustus säilib ka pärast juhatuse või nõukogu liikme volituste tähtaja lõppemist ulatuses, mis on vajalik aktsiaseltsi õigustatud huvide kaitseks. Erandina ei ole saladuse hoidmise kohustust siis, kui aktsiaselts on andnud avalikustamiseks loa või kui avalikustamise kohustus tuleneb seadusest. Ärisaladuse loata avaldamisega võib kaasneda kriminaalkaristus.

Mitmesugust

Äriseadustiku kohaselt peab aktsiaseltsil olema audiitor, kelle määrab üldkoosolek. Üldkoosolek määrab ka audiitorite tasustamise korra. Audiitori võib määrata teatud tähtjaks või ühekordse audiitor-kontrolli tegemiseks.

Vastavalt äriseadustikule on aktsionäri, kelle aktsiad koos tema ema- ja tütaretevõtja aktsiatega moodustavad vähemalt 9/10 aktsiaseltsi aktsiakapitalist, õigus omandada aktsiaseltsi ülejäänud aktsiad õiglase rahalise hüvitise maksmise vastu. Otsus aktsiate ülevõtmise kohta on vastu võetud ja kõigile aktsionäridele siduv, kui selle poolt on antud vähemalt 95% aktsiatega esindatud häältest.

Aktsiaselts võib omandada oma aktsiaid ainult järgmistel tingimustel: (i) omandamine on toimunud ühe aasta jooksul aktsionäride üldkoosoleku otsuse vastuvõtmisest, millega on määratud aktsiate omandamise tingimused ja tähtaeg ning aktsiate eest tasutavad summad; (ii) aktsiaseltsile kuuluvate aktsiate nimiväärtuste summa ei ületa 1/10 aktsiakapitalist; ja (iii) aktsiate eest tasutakse varast, mis ületab aktsiakapitali, reservkapitali ja ülekursi. Aktsiaselts võib oma aktsiaid omandada nõukogu otsusel ilma aktsionäride üldkoosoleku otsuseta, kui aktsiate omandamine on vajalik aktsiaseltsile olulise kahju ärahoidmiseks. Järgmisel aktsionäride üldkoosolekul tuleb aktsionäridele teatada aktsiate omandamise asjaoludest ja üksikasjadest.

Igal juhul peab aktsiaselts võõrandama oma aktsiad ühe aasta jooksul omandamise kuupäevast arvates.

Eesti õigus ei sea mitteresidentidele või välismaalastele Eesti aktsiaseltsides aktsiate või hääleõiguse omamisel takistusi ega piiranguid, välja arvatud need, mis kehtivad kõikidele aktsionäridele.

Tallinna Börsi reglement seab Seltsile ja selle juhtimisorganitele mitmesuguseid täiendavaid nõudeid ja piiranguid, mis suures osas kohalduvad Seltsi suhtes alates hetkest, mil esitati taotlus Seltsi Aktsiate noteerimiseks Tallinna Börsil.

TALLINNA BÖRS JA EESTI VÄÄRTPABERITURG

Järgnev ülevaade kajastab teatud informatsiooni Eesti reguleeritud väärtpaberituru kohta ning kirjeldab mõningaid Prospekti koostamise ajal kehtivaid Eesti väärtpaberiturgu reguleerivate õigusaktide sätteid. Ülevaade tugineb Eesti väärtpaberiturgu reguleerivatele õigusaktidele ja avalikult kättesaadavale teabele Tallinna Börsi enamusaktsionäri OMX AB kontserni ja börsiliidu NOREX kohta.

Tallinna Börs

Tallinna Börs on ainus Eestis tegutsev väärtpaberibörs. Tallinna Börsi korraldajaks on AS Tallinna Börs, mille enamusaktsionäriks on Soome tütarettevõtja kaudu Rootsi äriühing OMX AB. OMX AB kontserni kuuluvad äriühingud korraldavad ka Kopenhaageni Börsi, Stockholmi Börsi, Helsingi Börsi, Riia Börsi ja Vilniuse Börsi tegevust.

Tallinna Börs on ka Põhja- ja Baltimaade börsiliidu NOREX liige. NOREX-i liikmed on hetkel Islandi Börs, Oslo Börs ja OMX AB kontserni kuuluvad väärtpaberibörsid Kopenhaagenis, Stockholmis, Helsingis, Riias ja Tallinnas.

Tallinna Börsi tegevust ja sellel kauplemist reguleerivad õigusaktid kahel tasemel. Peamise õigusliku raamistiku loovad seadused ning valitsuse poolt välja antud määrused, mida täiendab Tallinna Börsi reglement.

Peamisteks Tallinna Börsi tegevust ja sellel kauplemist reguleerivateks seadusteks on väärtpaberituru seadus, Eesti väärtpaberite keskregistri seadus ja Finantsinspektsiooni seadus.

Tallinna Börsi korraldaja, AS Tallinna Börs, on kehtestanud Tallinna Börsi reglemendi selleks, et tagada börsi nõuetekohane ja seaduslik tegevus. Korraldajal on õigus reglementi ühepoolset muuta, kuid nimetatud muudatused peavad olema heakskiidetud Finantsinspektsiooni poolt. Börsi reglement on kohustuslik Tallinna Börsi liikmetele ning emitentidele, kelle väärtpaberid on Tallinna Börsil noteeritud või kelle väärtpaberid on võetud kauplemiseks Tallinna Börsi vabaturul.

Eesti väärtpaberite keskregister ja aktsiate registreerimine

Eesti väärtpaberite keskregister (EVK) on muu hulgas aktsiate ja nendega tehtavate tehingute registreerimiseks loodud avalik register.

EVK registripidajaks on Eesti Väärtpaberikeskus. Eesti Väärtpaberikeskus on aktsiaselts, mille ainuaktsionäriks on AS Tallinna Börs. Eesti Väärtpaberikeskuse põhiülesanneteks on väärtpaberitehingute arveldamine ja realiseerimine, aktsiate omanike ja aktsiate pantimise registreerimine ning väärtpaberitega seotud teenuste osutamine emitentidele ja investoritele.

Kõik aktsiad, mis on noteeritud Tallinna Börsil, samuti kõikide Eesti aktsiaseltside aktsiad, peavad olema registreeritud EVK-s. EVK-s registreeritud aktsiate kohta ei anta välja aktsiatähti. Aktsiad registreeritakse EVK registreerimissüsteemis ning nad eksisteerivad vaid elektroonilisel kujul EVK-s avatud aktsionäride väärtpaberikontodel. Seega peavad kontohaldurid registreerima kõik Tallinna Börsil noteeritud väärtpaberitega toimuvad tehingud EVK-s ning tehingute arveldamine ja realiseerimine toimub läbi EVK. Aktsiast tulenevad õigused kuuluvad isikutele, kes on aktsionärina kandnud EVK poolt peetavasse emitendi aktsiaraamatusse.

EVK-s võib väärtpaberikonto avada nii Eesti kui välisriigi isik. Konto avatakse kontohalduri kaudu. Kontohalduriks võivad olla Eesti väärtpaberituru kutselised osalised, nagu investeerimisühingud, krediidiasutused, ning muud seaduses sätestatud isikud. Teatud juhtudel võivad kontohalduriteks olla ka välisriigi isikud.

Seaduses sätestatud tingimustel võivad Eesti väärtpaberituru kutselised osalised avada EVK-s esindajakonto. Sel juhul kantakse registrisse märkus, et tegemist on esindajakontoga. Esindajakontol olevad aktsiad loetakse kliendi aktsiateks ning mitte konto omaniku aktsiateks. Samas, esindajakontol olevatest aktsiatest tulenevate õiguste teostamiseks on õigustatud esindajakonto omanik. Aktsiatest tuleneva hääleõiguse ja muude õiguste teostamisel peab esindajakonto omanik järgima kliendi korraldusi. Kliendi nõudel peab esindajakonto omanik andma kliendile nõutavas vormis volituse tema esindamiseks väärtpaberitest tulenevate õiguste teostamiseks.

Noteerimine Tallinna Börsil

Tallinna Börsil noteeritud aktsiad jagunevad kahte börsinimekirja: (i) põhinimekiri ja (ii) investornimekiri. Lisaks Tallinna Börsil noteeritud väärtpaberitele kaubeldakse börsi kauplemissüsteemi vahendusel ka Tallinna Börsi vabaturule arvatud väärtpaberitega.

Peamised erinevused aktsiate põhinimekirja või investornimekirja arvamisel puudutavad nõutavat emitendi varasema majandustegevuse kestust (vastavalt vähemalt kolm ja kaks aastat) ja emitendi väärtpaberite minimaalset turuväärtust (vastavalt vähemalt 4 miljonit eurot ja 1 miljon eurot). Praegu on Tallinna Börsil noteeritud 13 aktsiaseltsi aktsiad, millest 7 kuuluvad põhinimekirja. Seltsi Aktsiate puhul on esitatud avaldus Aktsiate noteerimiseks põhinimekirjas.

Aktsiate Tallinna Börsi põhinimekirjas noteerimiseks peab muuhulgas olema piisav hulk aktsiaid avalikkuse hulka kuuluvate investorite käes. Reeglina loetakse see tingimus täidetuks, kui vähemalt 25% noteeritavate aktsiatega esindatud aktsiakapitalist kuulub avalikkuse hulka kuuluvatele investoritele või sellise aktsiate jaotuse saavutamist võib eeldada lühikese ajaperioodi vältel peale aktsiate börsil noteerimise algust. Tallinna Börsi relement näeb ette teatud alused, mille esinemise korral ei loeta aktsiaid avalikkuse käes olevaks.

Kauplemine Tallinna Börsil

Tallinna Börsi kauplemissüsteemi vahendusel saavad tehinguid teha börsi liikmed. Börsi liikmeteks võivad olla investeerimisühingud ja krediidiuasutused. Samuti võivad börsi liikmeteks olla välisriigi investeerimisühingud ja välisriigi krediidiuasutuste filiaalid, kui nad on täitnud teatud Eestis tegutsemiseks ettenähtud nõuded. Arvestades NOREX-i börsiliidu liikmesbörside poolt liikmelisuse suhtes kehtestatud nõuete sarnasust, on liikmesbörsi liikmena tegutsevale isikule Tallinna Börsi liikmestatus andmise eelduseks Tallinna Börsi relementiga kehtestatud lihtsustatud nõuete täitmine.

Tallinna Börs on kauplemiseks avatud igal tööpäeval kella kümnest hommikul kuni kella kaheni pärastlõunal (Tallinna aja järgi). Tallinna Börsil kasutatakse kauplemissüsteemi SAXESS, mida lisaks Eestile kasutatakse veel Rootsi, Soome, Taani, Norra, Islandi ja Läti börsidel. Tallinna Börsi ametlik kauplemisvaluuta on euro.

Tallinna Börsil saab teha kas automaatselt sobitatud tehinguid või määratud vastaspoolega tehinguid. Automaatne sobitamine tähendab seda, et kauplemissüsteem automaatselt sobitab tellimusraamatus ostu- ja müügitellimused vastavalt hinna- ja ajaprioriteetidele. Automaatselt sobitatud tehingu väärtuspäev, millal tehing realiseeritakse, on reeglina tehingupäevale järgnev kolmas börsipäev (T+3), juhul kui pole teisiti kokku lepitud. Määratud vastaspoolega tehinguid saab teha börsi kauplemisperioodi jooksul hinnaga, mis jääb tehingu toimumise ajal pakutava parima ostu- ja müügihinna vahele. Pärast kauplemisperioodi lõppu saab määratud vastaspoolega teha tehinguid hinnaga, mis jäävad nimetatud päeva parimate ostu- ja müügihindade vahele. Määratud vastaspoolega tehingud lepatakse kokku väljaspool börsi kauplemissüsteemi ning maaklerid peavad tehingu registreerima viivitamatult, kuid mitte hiljem kui viie minuti jooksul tehingu tegemisest arvates. Määratud vastaspoolega tehingute puhul võivad börsi liikmed tehingu väärtuspäevaks määrata T+1 (kaasa arvatud) kuni T+6 (kaasa arvatud).

Tallinna Börs on kohustatud tagama pideva teabe kättesaadavuse oma veebilehel börsil kaubeldavate väärtpaberite kohta, mis peab sisaldama teavet tehingutellimuse hindade (sh nende olemasolul parima hinna, päevakursside, sulgemishindade, võrdlushindade ja sulgemiskursside kohta), samuti hinnamuutuste, tehingute mahu ja arvu kohta. Tallinna Börs kasutab elektroonilist kauplemissüsteemi, mis näitab aktsiahindu reaajas, kajastab emitentide börsiteateid ja teavet sooritatud tehingute kohta, börsistatistikat ja muud sarnast infot.

Tallinna Börsi korraldaja peab börsil tehtud tehingute kohta kajastama vähemalt järgmised andmed: (i) tehingu tegemise aeg, (ii) tehingu teinud turu osaleja andmed, (iii) tehingu esemeks olnud väärtpaberid ja (iv) väärtpaberite arv, nimiväärtus ja hind. Vastavalt Tallinna Börsi reglemendile võib Tallinna Börsi korraldaja nõuda tehingu registreerimiseks selle kohta täiendavat teavet.

Noteeritavate väärtpaberite piisava likviidsuse tagamiseks on Tallinna Börsi Noteerimis- ja Järelevalvekomisjonil õigus nõuda, et noteerimist taotlev emitent sõlmiks noteeritavate väärtpaberite suhtes Tallinna Börsi liikmega turutegemise lepingu. Selts ja AS Hansapank plaanivad sõlmida noteeritavate Aktsiate suhtes turutegemise lepingu.

Järelevalve Tallinna Börsi ja selle vahendusel kauplemise üle

Tallinna Börsi tegevuse üle teostab järelevalvet Finantsinspeksioon. Lisaks teostab Tallinna Börsi liikmete poolt börsi reglemendi täitmise üle järelevalvet Tallinna Börsi Noteerimis- ja Järelevalvekomisjon.

Tallinna Börsi korraldaja teostab turul järelevalvet turul kaubeldava väärtpaberi hinna kujunemise, tehingute tegemise ja täitmise üle, avastamaks ning vähendamaks siseteabe alusel tehingute tegemist, turuga manipuleerimist ja teisi õigusrikkumisi.

Tallinna Börsi korraldaja on kohustatud avastatud õiguserikkumisest viivitamata teavitama Finantsinspeksiooni. Lisaks on Finantsinspeksioonil seaduses sätestatud järelevalvefunktsioonid seoses börsil toimuvate tehingute jälgimisega.

Tehingute ja osaluste avalikustamine

Igaüks, kes otseselt või kaudselt, isiklikult või koos kooskõlastatult tegutsevate isikutega omandab emitendis olulise osaluse ning sellega või selle järel omandab või suurendab talle emitendis kuuluvate häälte arvu üle 10%, 20%, ühe kolmandiku, poole või kahe kolmandiku kõigist emitendi emiteeritud aktsiatega esindatud häälest, peab talle kuuluvate häälte arvust teatama viivitamata, kuid mitte hiljem kui nelja tööpäeva jooksul, emitendile ja Finantsinspeksioonile.

Samasugune teavitamiskohustus kehtib osaluse vähenemisel allapoole nimetatud määrasid. Teatud asjaoludel on Finantsinspeksioonil õigus isik teavitamiskohustusest vabastada.

Kui emitendi aktsiad on noteeritud börsil, kohalduvad nimetatud teavitamiskohustused ka juhul, kui tegemist on 5% suuruse osaluse omandamisega või osaluse vähendamisega selle võrra.

Emitent on kohustatud tagama, et aktsionärid, kes omavad rohkem kui 5% emitendi aktsiatega esindatud häälest, on kohustatud avalikustama emitendi vahendusel kõigi selliste lepingute olulised tingimused, mis on sõlmitud teise aktsionäri või kolmandate isikutega ning on suunatud aktsiate vaba võõrandamise õiguse piiramisele või mis võivad oluliselt mõjutada aktsiate hinda.

Selleks, et tagada seadusega kehtestatud avalikustamise kohustuse täitmine ka esindajakontol hoitavate osaluste suhtes, on esindajakonto omanik kohustatud klientidega, kelle arvel ta väärtpabereid esindajakontol hoiab, sõlmima kirjaliku lepingu, milles muu hulgas sätestatakse käsundiandja kohustus

Eesti seadusega ettenähtud juhtudel ja korras teatada seadusega ettenähtud osaluskuühise ületamisest äriühingutes või küsida selleks pädeva organi luba.

Tallinna Börsi reglement kehtestab ka reeglid emitendi poolt oma aktsiatega tehtud tehingute avalikustamiseks.

Turukuritarvitus

Eesti õigus keelab turukuritarvituse, milleks väärtpaberituruse seaduse tähenduses on siseteabe väärkasutamine ja turumanipulatsioon. Siseteabe väärkasutamise kohta sätestatud kohaldatakse ka sellise finantsinstrumendi suhtes, mis ei ole võetud kauplemisele Eesti või Euroopa Majanduspiirkonna liikmesriigi turul, kuid mille väärtus sõltub Eesti või Euroopa Majanduspiirkonna liikmesriigi turul kauplemisele võetud finantsinstrumendist.

Siseteave on avalikustamata täpne teave, mis otseselt või kaudselt puudutab finantsinstrumenti või finantsinstrumendi emitenti ja mis avalikustatuna võib tõenäoliselt oluliselt mõjutada finantsinstrumendi või finantsinstrumendiga seotud tuletisväärtpaberi hinda. Seadus sätestab täiendavad tingimused, mille alusel võib teave lugeda siseteabeks.

Insaider on isik, kes emitendi täisosanikuna, juhtimis- või järelevalveorgani liikmena, osaluse tõttu väärtpaberi emitendis või oma töö, elukutse või kohustuste tõttu või seoses oma toimepandud süüteo-ga valdab siseteavet. Insaideriks loetakse ka kolmas isik, kes, omades siseteavet, teab või oleks pidanud teadma, et tegemist on siseteabega. Tallinna Börsi reglemendi tähenduses loetakse insaideriks muu hulgas ka isik, kes omab või kontrollib vähemalt 10% emitendist, ning emitendi teatud juhtorganite liikmed, töötajad ja nende lähikondsed.

Siseteabe väärkasutamine on muu hulgas siseteabe alusel kauplemine, siseteabe avalikustamine kolmandale isikule ja soovitude andmine kolmandale isikule siseteabe objektiks oleva finantsinstrumendi omandamiseks või võõrandamiseks.

Siseteabe väärkasutamine on kriminaalkuritegu, mille eest võidakse karistusena kohaldada rahalist karistust või vabadusekaotust. Emitent, kelle väärtpaberiga turul kaubeldakse, ja muud isikud ning asutused, kellel on regulaarne juurdepääs siseteabele, peavad siseteabe avalikuks tulemise vältimiseks kehtestama sisereeglid.

Väärtpaberituruse seadus sätestab mitteammendava loetelu tegevustest, mida loetakse turumanipulatsiooniks. Väärtpaberituruse seaduse kohaselt võib turumanipulatsiooni eest karistada rahatraviga.

Siseteabe alusel tehingute tegemise keelust kinnipidamise jälgimiseks on Tallinna Börsi korraldajal õigus saada EVK-st teavet emitendi väärtpaberitega sooritatud tehingute kohta. Ka Finantsinspeksioon on kohustatud jälgima emitendi aktsiatega toimuvaid tehinguid.

Tallinna Börsi reglement keelab emitendi teatud juhtorganite liikmetel, töötajatel ja nende lähikondsetel emitendi väärtpaberitega tehingute tegemise eesmärgiga saada kasu emitendi väärtpaberite hinna lühiajalistest muutustest ja teatud perioodidel (eelkõige pärast aruandeperioodi lõppu, kui emitendi finantstulemused ei ole veel avalikustatud). Tallinna Börsi Noteerimis- ja Järelevalvekomisjon võib teha erandeid keelust mitte teha tehinguid keelatud perioodil, kui komisjon on seisukohal, et tehingut ei tehta konfidentsiaalse informatsiooni põhjal.

Kohustuslik ülevõtmispakkumine

Isik, kes on otse või koos kooskõlastatult tegutsevate isikutega saanud valitseva mõju aktsiaseltsi üle, mille kõiki või teatud liiki aktsiaid noteeritakse Tallinna Börsil (sihtemitent), on kohustatud 20 päeva jooksul tegema ülevõtmispakkumise sihtemitendi kõigi aktsiate suhtes. Finantsinspeksioonil on õi-

gus teha erandeid kohustusliku ülevõtmispakkumise nõudest seaduses sätestatud asjaolude esinemise korral.

Valitsevaks mõjuks loetakse olukorda, kus (i) isik omab sihtemitendis enamikku aktsiatega esindatud häältest, (ii) isik, olles sihtemitendi aktsionär, omab õigust nimetada või tagasi kutsuda sihtemitendi nõukogu või juhatuse liikmete enamikku, või (iii) isik, olles ise sihtemitendi aktsionär, kontrollib üksinda enamikku häältest vastavalt teiste aktsionäridega sõlmitud kokkuleppele.

PAKKUMINE JA MÜÜK

Pakkumine

Institutsionaalne Pakkumine ja Eesti Avalik Pakkumine

Nagu eelnevalt kirjeldatud, eelneb A-Aktsiate noteerimisele Müüvate Aktsionäride poolt Pakutavate Aktsiate (kuni 5 454 546 A-Aktsiat) pakkumine. Pakkumine koosneb:

- Eesti Avalikust Pakkumisest, mille käigus müüakse kuni 1 200 000 Pakutavatest Aktsiatest.
- Institutsionaalsest Pakkumisest, mille korral pakutakse kõiki ülejäänud Pakutavaid Aktsiaid väljaspool Ameerika Ühendriike asuvatele kutselistele investoritele (kaasa arvatud Eesti kutse- lised investoreid). Institutsionaalse Pakkumise raames pakutavate Aktsiate hulk võib suurened a allpool kirjeldatud Ülejaotamise Optsiooni kasutamise korral, samuti muudel Prospektis sätes- tatud juhtudel (sh juhul, kui osad Eesti Avaliku Pakkumise raames pakutavad Aktsiad jäävad müümata).

Vastavalt eeldatavasti 27. mail 2005. a Seltsi, Müüvate Aktsionäride ja Korraldajate vahel sõlmitavale pakkumise tagamise lepingule (*Underwriting Agreement, "Pakkumise Tagamise Leping"*) kohustuvad Korraldajad (eraldi) tagama sellise arvu Pakkumise käigus müüdavate Pakutavate Aktsiate ostmise investorite poolt nagu on toodud järgnevas tabelis vastava Korraldaja nime järel või ostma selle ebaõnnestumise korral sellise arvu Pakutavad Aktsiaid ise (mille korral Müüvad Aktsionärid kohustuvad vastavad Aktsiad Korraldajatele müüma):

Korraldaja	Pakutavate Aktsiate arv
CA IB Corporate Finance Beratungs Ges.m.b.H	3 272 728
AS Hansapank	1 090 909
AS Lõhmus, Haavel & Viisemann ⁽¹⁾	1 090 909
Kokku	5 454 546

Märkus:

- (1) Carnegie Investment Bank AB lepib AS-iga Lõhmus, Haavel & Viisemann kokku, et ta kohustub täiendavalt tagama poolte AS-i Lõhmus, Haavel & Viisemann poolt tagatavate Pakutavate Aktsiate ostmise investorite poolt või ostma selle ebaõnnestumise korral nimetatud Aktsiad ise.

Müüvad Aktsionärid tasuvad Korraldajatele tasu, mis proportsionaalselt vastab Müüvate Aktsionäride poolt Ühiskoordineerijatele müüdavate Pakutavate Aktsiate arvule (koondtasu korraldamise, pakkumise tagamise ja müümise eest), suuruses 3,5% kogu Pakutavate Aktsiate müügitulust ning Ülejaotamise Optsiooni kasutamisest saadavast tulust ("**Tulemustasu**").

Müüvad Aktsionärid on andnud Ühiskoordineerijatele Ülejaotamise Optsiooni osta kuni 545 454 täiendavat A-Aktsiat Aktsia Lõpliku Hinnaga, kusjuures optsiooni võib kasutada osaliselt või täies ulatuses 30 päeva jooksul Väärtuspäevast arvates.

Vastavalt Pakkumise Tagamise Lepingule on Ühiskoordineerijatel õigus lõpetada Pakkumine igal ajal teatud tingimuste esinemise korral enne, kui Pakutavate Aktsiate eest on Müüvatele Aktsionäridele tasutud.

Selts ning Müüvad Aktsionärid on nõustunud vabastama Korraldajad teatud vastutusest seoses Pakutavate Aktsiate Pakkumise ja müügiga. Lisaks on Selts nõustunud hüvitama Ühiskoordineerijatele osaliselt nende kulud, mis kaasnevad Pakutavate Aktsiate pakkumise ja müügiga.

Seoses Pakkumisega võib AS Hansapank või tema iga agent ülejaotada või teha tehinguid, mis stabiliseerivad või hoiavad aktsiate turuhinda tasemel, mis on kõrgem kui muidu turul prevaleeriv hind. See ei ole AS-i Hansapank ega tema agendi kohustuseks. Kui stabilisatsiooni alustatakse, siis võidakse see igal ajal lõpetada, ning kindlasti lõpetatakse 30 päeva jooksul Väärtuspäevast arvates.

Võõrandamiskeelu kokkulepe

Selts on Pakkumise Tagamise Lepinguga võtnud endale kohustuse, et ta 360 päeva jooksul Pakkumise Tagamise Lepingu sõlmimisest arvates ilma Korraldajate eelneva kirjaliku nõusolekuta (mille andmisest põhjendamatult ei keelduta või mille andmisega põhjendamatult ei hilineta) otseselt ega kaudselt ei paku, müü, sõlmi lepinguid müügiks, pandi ega võõranda muul viisil Aktsiaid või Aktsiatesse konverteerivad väärtpabereid ega sõlmi tehinguid, mis on sellele suunatud, või mille puhul võib mõistlikult eeldada, et see toob kaasa võõrandamise (kas reaalse võõrandamise või sisulise võõrandamise), ega teata avalikult oma plaanidest sellise tehingu tegemiseks, ning et eelnevat ei tee ka Seltsiga seotud isik (nagu defineeritud Pakkumise Tagamise Lepingus).

Lisaks on kumbki Müüvatest Aktsionäridest võtnud endale Pakkumise Tagamise Lepinguga kohustuse, et ta 360 päeva jooksul Pakkumise Tagamise Lepingu sõlmimisest arvates ilma Korraldajate eelneva kirjaliku nõusolekuta otseselt ega kaudselt ei paku, müü, sõlmi lepinguid müügiks, pandi ega võõranda muul viisil Aktsiaid või Aktsiatesse konverteerivad väärtpabereid ega sõlmi tehinguid, mis on sellele suunatud või mille puhul võib mõistlikult eeldada, et see toob kaasa võõrandamise (kas reaalse võõrandamise või sisulise võõrandamise), ega teata avalikult oma plaanidest sellise tehingu tegemiseks, ning et eelnevat ei tee ka Müüva Aktsionäriiga seotud isik (nagu defineeritud Pakkumise Tagamise Lepingus). Nimetatud piirang ei kohaldu tehingute suhtes, mis nähakse Pakutavate Aktsiate suhtes ette Pakkumise Tagamise Lepingu kohaselt.

Müügipiirangud

Eesti Vabariik

Iga Korraldaja on kinnitanud, et ta ei ole pakkunud ega müünud, ning on võtnud endale kohustuse, et ta ei paku ega müü Pakutavaid Aktsiaid Eestis Institutsionaalse Pakkumise raames selliselt, et see oleks käsitletav avaliku pakkumisena ja/või tooks kaasa kohustuse kooskõlastada prospekt Tallinna Börsiga ja/või registreerida prospekt Finantsinspektsioonis.

Ameerika Ühendriigid

Aktsiad ei ole registreeritud ning neid ei registreerita Ameerika Ühendriikide väärtpaberituru seaduse kohaselt ning neid ei või (välja arvatud teatud erandid) pakkuda ega müüa Ameerika Ühendriikides.

Pakutavaid Aktsiaid pakutakse ja müüakse väljaspool Ameerika Ühendriike, tuginedes Regulaatsioonile S.

Lisaks, 40 päeva jooksul Pakkumise algusest alates võib Aktsiate pakkumine või müümine Ameerika Ühendriikides mis tahes maakleri poolt (sõltumata sellest, kas ta osaleb või ei osale Pakkumises) olla käsitletav viidatud väärtpaberituru seaduses sätestatud registreerimisnõuete rikkumisena.

Ühendkuningriik

Iga Korraldaja on kinnitanud ja nõustunud, et (i) ta ei paku või müü ega ole pakkunud või müünud Pakutavaid Aktsiaid Ühendkuningriigis kuue kuu jooksul Väärtuspäevast arvates ning et ta ei paku ega müü Pakutavaid Aktsiaid kellelegi Ühendkuningriigis, välja arvatud nendele isikutele, kelle tavapäraseks tegevuseks on investeerimine, investeringute haldamine ja sarnased tegevused (kas käsundiandja või käsundisaajana) oma äritegevuse jaoks või muudel asjaoludel, mis ei too Ühendkuningriigis kaasa pakkumist avalikkusele vastavalt 1995. a regulaatsioonile väärtpaberite avaliku pakkumise kohta ega ole sellena käsitletav, (ii) ta on isikuid kutsunud (või põhjustanud kutsumise) ning kutsub isikuid

(või põhjustab kutsumise) investeerimistegevusega tegelema (Ühendkuningriigi finantsteenuste ja turgude seaduse § 21 tähenduses ("FTS")) seoses Pakutavate Aktsiatega müügiga ainult juhul, kui Seltsi suhtes ei kohaldu FTS § 21 (1), ja (iii) ta on täitnud ja täidab kõiki FTS-i nõudeid, mis kohalduvad tema poolt Pakutavate Aktsiate suhtes tehtavatele mistahes Ühendkuningriigiga seotud toimingutele, toimingutele Ühendkuningriigis või Ühendkuningriigist.

Hollandi Kuningriik

UUTBV kinnitab, et Pakutavaid Aktsiaid pakutakse (i) Hollandi Kuningriigis ainult isikutele, kes kauplevad või investeerivad väärtpaberitesse oma kutse- või äritegevuse raames, ja (ii) väljaspool Hollandi Kuningriiki kooskõlas iga vastava jurisdiktsiooni õigusaktidega, kus Pakutavaid Aktsiaid pakutakse või hakatakse pakkuma.

Sellega seoses on iga Korraldaja, Selts ja iga Müüv Aktsionär Pakkumise Tagamise Lepingus kinnitanud ja võtnud endale kohustuse, et ta pakub Pakutavaid Aktsiaid (i) Hollandi Kuningriigis ainult isikutele, kes kauplevad või investeerivad väärtpaberitesse oma kutse- või äritegevuse raames (mis hõlmab pankasid, väärtpaberivahendusega tegelevaid ettevõtjaid, investeerimisühinguid, kindlustusandjaid, pensionifonde, teisi kutselisi investoreid, finantsettevõtjaid ning suuri äriühinguid, mis oma kõrvaltegevusena regulaarselt investeerivad väärtpaberitesse), ja (ii) väljaspool Hollandi Kuningriiki kooskõlas iga vastava jurisdiktsiooni õigusaktidega, kus Pakutavaid Aktsiaid pakutakse või hakatakse pakkuma (kuid Korraldaja ei vastuta Seltsi või Müüvate Aktsionäride tegude või tegevusetuse eest ning Selts ja Müüvad Aktsionärid (vastavalt olukorrale) ei vastuta Korraldajate tegude või tegevusetuse eest).

Muud suhted

Korraldajad ja nendega seotud isikud on osutanud Seltsile ja Müüvatele Aktsionäride ja võivad tulevikus osutada Seltsile ja Müüvatele Aktsionäridele (ja nendega seotud isikutele, nagu United Utilities PLC ning tema tütarettvõtjad) investeerimisteenusid ja muid teenuseid oma tavapärase majandustegevuse raames. Sellega seoses on nad vastavate tehingute ja teenuste eest saanud tavapäraseid tasusid.

Eesti Avaliku Pakkumise tingimused

1. PAKUTAVAD AKTSIAD

Eesti Avaliku Pakkumise raames pakuvad Müüvad Aktsionärid ühiselt müügiks kuni **1 200 000 A-Aktsiat** ("Avalikult Pakutavad Aktsiad" või "Aktsiad").

Eesti Avalik Pakkumine ei ole pakkumuseks (oferdiks). Eesti Avaliku Pakkumise väljakuulutamiseks kutsuvad Müüvad Aktsionärid esitama käesolevas osas sätestatud tingimustele vastavaid ostupakkumusi Aktsiate omandamiseks ("**Ostupakkumused**").

Müüvad Aktsionärid ei ole kohustatud ühtegi Ostupakkumust aktseptima (sellele nõustumust andma).

Eesti Avaliku Pakkumise aluseks on Tallinna Linnavalitsuse 13. aprilli 2005. a korraldusega nr. 666-k antud volituse alusel tegutseva abilinnapea Toivo Prommi 16. mai 2005. a otsus pakkumise kohta ja UUTBV direktorite 17. mai 2005. a otsus nr. Eesti Avaliku Pakkumise raames esitatud Ostupakkumuste aktseptimise otsustab Tallinna Linnavalitsus Tallinna Linnavolikogu 24. märtsi 2005. a otsuse nr. 71 alusel.

Alljärgnevad viited punktidele tähendavad viiteid käesoleva osa (“— Eesti Avaliku Pakkumise tingimused”) punktidele.

2. ISIKUD, KELLELE EESTI AVALIK PAKKUMINE ON SUUNATUD

Eesti Avalik Pakkumine on suunatud üksnes nendele füüsilistele isikutele, kelle aadress on Eesti väärtpaberite keskreistris (EVK) registreeritud väärtpaberikonto andmete kohaselt Eestis, ning nendele juriidilistele isikutele, kelle registreerimisadress on EVK-s registreeritud väärtpaberikonto andmete kohaselt Eestis (iga isik, kellele Eesti Avalik Pakkumine on suunatud, on edaspidi nimetatud “Investor”).

3. MÜÜGIHIND

Avalikult Pakutava Aktsia müügihind jääb vahemikku **125,17 krooni** (“Aktsia Miinimumhind”) kuni **160,38 krooni** (“Aktsia Maksimumhind”).





Ülalnimetatud Avalikult Pakutava Aktsia müügihind on saadud Institutsionaalse Pakkumise müügihinna konverteerimisel Eesti kroonidesse vastavalt vahetuskursile $EEK15,6466=€1,00$. Institutsionaalse Pakkumise korral on Aktsia müügihind vahemikus 8,00 kuni 10,25 eurot iga Pakutava Aktsia kohta.

Avalikult Pakutava Aktsia lõpliku müügihinna (“Aktsia Lõplik Hind”) määravad Müüvad Aktsionärid Ühiskoordineerijatega konsulteerides vastavalt punktile 7.

4. OSTUPAKKUMUSTE ESITAMISE TÄHTAEG

Ostupakkumusi saab esitada ajavahemikul alates **17. mai 2005. a.** kella 9.00-st kuni **26. mai 2005. a.** kella 14.00-ni (“Pakkumuste Esitamise Tähtaeg”). Ostupakkumus kehtib kuni 31. mai 2005. a kella 23.59-ni.

T	K	N	R	L	P	E	T	K	N	R	L	P	E	T	K	N	R	L
17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	1	2	3	4
mai															juuni			

	-	Pakkumuste Esitamise Tähtaeg
	-	Aktsia Lõpliku Hinna, Aktsiate Jaotusnimekirja kinnitamise avalikustamine
	-	Väärtuspäev, Aktsiate ülekandmine makse vastu
	-	Aktsiatega kauplemise algus Tallinna Börsil

Müüvatel Aktsionäridel on õigus Pakkumuste Esitamise Tähtaega pikendada, avalikustades selle kohta teate nendes ajalehtedes, milles avalikustati pakkumise teade.

5. OSTUPAKKUMUSTE ESITAMISE KORD

- 5.1. Ostupakkumuse esitamiseks peab Investor omama väärtpaberikontot EVK-s. Väärtpaberikonto saab Investor avada ükskõik millise EVK kontohalduri (Kontohaldur) kaudu vastavalt Kontohalduri poolt kehtestatud tingimustele.

Tallinna Börsi veebilehel (<http://www.ee.omxgroup.com/index.php?id=3837>) 13. mai 2005. a seisuga avaldatud andmete kohaselt on Kontohalduriteks järgmised isikud:

AS Eesti Krediidipank	Narva mnt. 4, 15014 Tallinn
AS SEB Eesti Ühispank	Tornimäe 2, 15010 Tallinn
AS Hansapank	Liivalaia 8, 15040 Tallinn
OMX Back Office and Custody Services	P.O.BOX 361 (Unioninkatu 32 B) FIN-00131 Helsingi
AS Lõhmus, Haavel & Viisemann	Tartu mnt. 2, 10145 Tallinn
Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaal	Hobujaama 4, 15068 Tallinn
Parex banka	Smilšu iela 3, LV-1522 Riga
AS SBM Pank	Pärnu mnt 12, 10148 Tallinn
AS Sampo Pank	Narva mnt. 11, 10502 Tallinn
Tallinna Äripanga AS	Vana-Viru 7, 10111 Tallinn

Müüvad Aktsionärid ega Selts ei vastuta ülaltoodud andmete õigsuse ja/või muutumise eest ega väärtpaberikonto avamise võimalikkuse ega selle tingimuste eest.

- 5.2. Investor saab Ostupakkumusi esitada **üksnes Kontohaldurite vahendusel**. Ostupakkumuse esitamiseks võib Investor kasutada ükskõik millist meetodit, mida tema Kontohaldur (st see Kontohaldur, kes haldab tema EVK väärtpaberikontot) Ostupakkumuse esitamiseks pakub (nt andes tehingukorralduse pangakontoris, internetipanga vahendusel).
- 5.3. **Ostupakkumuse esitamiseks peab Investor pöörduma Kontohalduri poole, kes haldab tema EVK väärtpaberikontot, ning registreerima hiljemalt 26. mai 2005. a. kella 14.00-ks alljärgnevatele tingimustele vastava väärtpaberite ostu tehingukorralduse:**

Väärtpaberikonto omanik:	märgitakse Investori nimi
Väärtpaberikonto:	märgitakse Investori väärtpaberikonto number
Kontohaldur:	märgitakse Investori Kontohalduri nimi
Väärtpaber:	Tallinna Vesi A-aktsia
ISIN kood:	EE3100026436
Väärtpaberite arv:	Investori poolt määratud Aktsiate arv
Hind (aktsia kohta):	Investori poolt määratud hind (Eesti kroonides), mis jääb Aktsia Miinimumhinna (kaasa arvatud) ja Aktsia Maksimumhinna (kaasa arvatud) vahele ning millest kõrgema hinnaga Investor ei soovi Aktsiat osta (" Investori Fikseeritud Hind ")
Tehingu summa:	Aktsiate arvu ning Investori Fikseeritud Hinna korrutis
Vastaspool:	Tallinna Linnakantsleil
Vastaspoole väärtpaberikonto:	99100582882
Vastaspoole Kontohaldur:	AS Hansapank
Tehingu väärtuspäev:	31. mai 2005. a.
Tehingu tüüp:	"ost"
Arvelduse tüüp:	"makse vastu"

- 5.4. Ostupakkumuses (ülalviidatud tehingukorralduses) esitatavad andmed ei või olla valed, puudulikud ega loetamatud. Investor vastutab andmete õigsuse eest. Kui Ostupakkumuses esitatud andmed on valed, puudulikud või loetamatud, jäetakse Investori Ostupakkumus täielikult tähelepanuta (punkt 8.3).
- 5.5. Ostupakkumuse tegemisega nõustub Investor sellega, et Aktsia Lõpliku Hinna määravad Müüvad Aktsionärid Ühiskoordineerijatega konsulteerides vastavalt käesolevas osas sätestatud tingimustele ning Investorile müüdavate Aktsiate lõplik arv võib osutuda Ostupakkumuses mär-

gitud arvust (i) väiksemaks ülepakkumise tõttu (vaata punkt 10) või (ii) suuremaks, kui Aktsia Lõplik Hind osutub väiksemaks Investori Fikseeritud Hinnast. Seetõttu loetakse Investor nõustunuks ka sellega, et ülalviidatud tehingukorralduses märgitud andmed väärtpaberite arvu, hinna ning tehingu summa osas on üksnes esialgsed ning Kontohalduril on õigus omal algatusel muuta neid andmeid vastavalt Aktsia Lõplikule Hinnale ning Aktsiate Jaotusnimekirjale (vaata punkt 8.1):

- 5.5.1. Pärast Aktsia Lõpliku Hinna määramist muudab Kontohaldur tehingukorraldust, vähendades tehingu summat Aktsia Lõpliku Hinna lähima täiskordseni ning märkides Aktsia hinnaks Aktsia Lõpliku Hinna ning Aktsiate arvuks Aktsia Lõpliku Hinna lähima täiskordseni vähendatud tehingu summa ning Aktsia Lõpliku Hinna jagatise.
- 5.5.2. Kui toimub ülepakkumine, võib Investoritele müüdavate Aktsiate arv väheneda ning sel juhul muudab Kontohaldur Investori Ostupakkumuses (tehingukorralduses) Aktsiate arvu vastavalt Aktsiate Jaotusnimekirjale ning märgib uue tehingu summa, korrutades (uue) Aktsiate arvu Aktsia Lõpliku Hinnaga. Ülejääv tehingu summa vabastatakse vastavalt punktile 10.9.
- 5.6. Investor peab arvestama, et kui Aktsia Lõplik Hind osutub suuremaks kui Investori Fikseeritud Hind, jäetakse Investori Ostupakkumus **täielikult tähelepanuta** ning Investor ei saa sellise Ostupakkumuse alusel omandada ühtegi Aktsiat. Sellisel juhul Investori tehingukorraldus tühistatakse ning tehingu summa vabastatakse vastavalt punktile 8.5.
- 5.7. Kui Investor on nõus omandama Aktsiaid mis tahes hinnaga (Aktsia kohta), mis jääb Aktsia Miinimumhinna ja Aktsia Maksimumhinna vahele, ning soovib välistada võimaluse, et tema Ostupakkumus jäetakse tähelepanuta eelmises punktis 5.6 nimetatud põhjusel, **peab Investor Aktsia hinnaks (Investori Fikseeritud Hinnaks) märkima Aktsia Maksimumhinna**.
- 5.8. Ostupakkumuse võib teha Investor isiklikult või esindaja kaudu. Investori esindajaks Ostupakkumuse tegemisel võib olla vaid isik, kelle Investor on volitanud andma korraldusi tehingute tegemiseks sellel Investori väärtpaberikontol registreeritud väärtpaberitega, mille kaudu Ostupakkumus esitatakse.
- 5.9. Investor võib Ostupakkumuse esitada üksnes juhul, kui tema EVK väärtpaberikontoga seotud arvelduskontol on piisavad rahalised vahendid, katmaks nii tehingu summa kui ka kõik tasud, mis kuuluvad Kontohaldurile tasumisele seoses Ostupakkumuse esitamise ja Aktsiate omandamisega.
- 5.10. Kui Investor on registreerinud punktis 5.3 sätestatud tingimustele vastava tehingukorralduse Kontohalduri juures, loetakse, et ta on andnud (a) Kontohaldurile volituse ja korralduse edastada registreeritud tehingukorraldus EVK registripidajale ning (b) Investori EVK väärtpaberikontoga seotud arvelduskontot haldavale krediitiasutusele (kelleks võib olla ka Kontohaldur ise) volituse ja korralduse **broneerida tehingu summa** Investori väärtpaberikontoga seotud arvelduskontol kuni tehingu arveldamiseni Väärtuspäeval, s.o 31. mail 2005. a.
- 5.11. Investori Ostupakkumus loetakse esitatuks ning see jõustub hetkest, mil EVK registripidaja on saanud vastava Investori nõuetekohaselt esitatud tehingukorralduse tema Kontohaldurilt.

6. OSTUPAKKUMUSE MUUTMINE, TAGASIVÕTMINE JA KULUD

- 6.1. Investor võib Ostupakkumust muuta kuni **26. mai 2005. a kella 14.00-ni**. Ostupakkumuse muutmiseks peab Investor pöörduma Kontohalduri poole, mille vahendusel ta esitas algse Ostupakkumuse (tehingukorralduse), ning tegema Kontohalduri poolt nõutavad toimingud.
- 6.2. Investor, kes soovib oma Ostupakkumuse tagasi võtta, peab hiljemalt **26. mai 2005. a kella 14.00-ks** tühistama Ostupakkumuse esitamiseks registreeritud tehingukorralduse Kontohalduri kaudu, mille vahendusel ta esitas algse tehingukorralduse. Ostupakkumus loetakse tagasivõetuks hetkest, mil EVK-s on tühistatud vastava Investori tehingukorraldus selle Investori Kontohaldurilt saadud tühistamiskorralduse alusel.
- 6.3. Investor kannab kõik Ostupakkumuse esitamise, muutmise, tühistamise ja tagasivõtmisega seotud kulud ning Aktsiate omandamisega seotud kulud, sealhulgas Kontohaldurile tasumisele kuuluvad tasud vastavalt Kontohalduri poolt kehtestatud hinnakirjale. Müüvad Aktsionärid ega Selts ei ole kohustatud hüvitama eelnimetatud kulusid ega tasusid Investorile ühelgi juhul, sealhulgas ka juhul, kui Müüvad Aktsionärid Investori Ostupakkumust osaliselt või täielikult ei aktsepti.

7. AKTSIA LÕPLIKU HINNA MÄÄRAMINE

- 7.1. Müüvad Aktsionärid määravad Aktsia Lõpliku Hinna pärast Pakkumuste Esitamise Tähtaja lõppu koos Ostupakkumuste aktseptimise ning Aktsiate jaotamisega.
- 7.2. Müüvatel Aktsionäridel on Aktsia Lõpliku Hinna määramisel täielik diskretsioon tingimusel, et Aktsia Lõplik Hind jääb algselt määratud Aktsia Miinimumhinna ja Aktsia Maksimumhinna vahemiku piiridesse.
- 7.3. Müüvad Aktsionärid müüvad Aktsiad igale Investorile, kelle Ostupakkumus on aktseptitud, **sama hinnaga (Aktsia kohta)**. Ühelegi Investorile hinnaeelistusi ei tehta.
- 7.4. Aktsia Lõplikust Hinnast teavitatakse Investoreid hiljemalt **27. mail 2005. a** Tallinna Börsi vahendusel ning teate avaldamisega vähemalt kahes üleriigilise levikuga päevalehes Aktsia Lõpliku Hinna määramise päevale järgneval päeval.

8. OSTUPAKKUMUSTE AKTSEPTIMINE NING AKTSIATE JAOTAMINE

- 8.1. Investorite poolt tehtud Ostupakkumuste aktseptimise ning Aktsiate jaotamise Investorite vahel otsustavad Müüvad Aktsionärid Ühiskoordineerijatega konsulteerides pärast Pakkumuste Esitamise Tähtaja lõppu koos Aktsia Lõpliku Hinna määramisega. Aktsiate jaotus Investorite vahel fikseeritakse Aktsiate jaotusnimekirjas ("**Aktsiate Jaotusnimekiri**").
- 8.2. Ostupakkumuste aktseptimisel ning Aktsiate jaotamisel võtavad Müüvad Aktsionärid arvesse üksnes selliseid Ostupakkumusi, mis vastavad kõigile järgmistele tingimustele ("**Vastavad Pakkumused**"):
 - 8.2.1. Ostupakkumuse on esitanud isik, kellele Eesti Avalik Pakkumine on suunatud; ning
 - 8.2.2. Ostupakkumus on esitatud Pakkumuste Esitamise Tähtaja jooksul; ning
 - 8.2.3. Investori poolt fikseeritud Aktsia hind (Investori Fikseeritud Hind) on võrdne Aktsiate Lõpliku Hinnaga või suurem sellest; ning
 - 8.2.4. Ostupakkumuse esitanud Investori EVK väärtpaberikontoga seotud arvelduskontol on tehingu teostamiseks vajalikud rahalised vahendid (tehingu summa); ning

8.2.5. Ostupakkumus vastab punktis 5.3 toodud tingimustele; ning
8.2.6. Ostupakkumus vastab igas muus aspektis käesolevas osas sätestatud tingimustele.

- 8.3. Ostupakkumused või muud tahteavaldused või avaldused, mis ei vasta kas või mõnes osas punktis 8.2 sätestatud tingimustele, jäetakse Eesti Avaliku Pakkumise raames täielikult tähelepanuta ning EVK registripidajal või Kontohalduril on õigus kõik sellised Ostupakkumused omal algatusel tühistada ning selliste Ostupakkumuste alusel ei saa omandada ühtegi Aktsiat.
- 8.4. Iga Investor võib esitada vaid ühe Ostupakkumuse. Kui Investor esitab rohkem kui ühe Ostupakkumuse, siis loetakse kehtivaks Ostupakkumuseks ajaliselt viimane nõuetekohaselt vormistatud ning Kontohalduri poolt EVK registripidajale esitatud Ostupakkumus ning kõik eelmised Ostupakkumused loetakse Investori poolt tagasivõetuks ning need Ostupakkumused tühistab nii EVK registripidaja kui ka Kontohaldur. Selle, kas Investor on esitanud ühe või mitu Ostupakkumust, teeb EVK registripidaja kindlaks Investori EVK-s registreeritud väärtpaberikontoandmete järgse nime (ärinime) ja isikukoodi (registrikoodi) alusel.
- 8.5. Kui Ostupakkumus ei vasta punktis 8.2 sätestatud tingimustele või kui see loetakse Investori poolt tagasivõetuks vastavalt punktile 8.4 või kui Müüvad Aktsionärid ei aktsepti Ostupakkumust muul põhjusel, vabastab Kontohaldur Investori EVK väärtpaberikontoga seotud arvelduskontrol broneeritud tehingu summa hiljemalt 30. mail 2005. a kella 23.59-ks.
- 8.6. Aktsiate jaotamisel Eesti Avaliku Pakkumise raames ei eristata Vastava Pakkumuse teinud Investorite hulgas erinevaid investorrühmi. Aktsiate jaotamisel ei anta ühelegi Investorile teiste suhtes mingeid muid eeliseid ning ühegi Investori suhtes ei rakendata mingit muud sooduskohtlemist peale selle, mis tuleneb punktides 10.1 kuni 10.6 sätestatud järkude kaupa jaotamise printsiibist, mida rakendatakse ülepakkumise korral. Ostupakkumuste käsitlemine (aktseptimine) ei olene isikust, kelle poolt või kaudu Ostupakkumus tehti.

9. AKTSIATE JAOTAMINE

Pärast Aktsia Lõpliku Hinna määramist tehakse punktis 5.5.1 nimetatud ümberarvutused ning liidetakse Aktsiate arvud kõigis Vastavates Pakkumustes kokku ("**Soovitud Aktsiate Koguarv**"). Kui Soovitud Aktsiate Koguarv ei ületa Avalikult Pakutavate Aktsiate koguarvu ("**Avalikult Pakutavate Aktsiate Koguarv**"), jaotatakse Aktsiad, aktseptides iga Vastava Pakkumuse täies ulatuses.

10. AKTSIATE JAOTAMINE ÜLEPAKKUMISE KORRAL

- 10.1. Kui Soovitud Aktsiate Koguarv ületab Avalikult Pakutavate Aktsiate Koguarvu, ei arvestata ühtegi Ostupakkumust ulatuses, milles Ostupakkumuses märgitud Aktsiate arv (mis on ümber arvutatud vastavalt punktile 5.5.1) ületab **5 500 Aktsiat ("Ülempiir")**. Müüvatel Aktsionäridel on õigus Ülempiiri suurendada või vähendada sõltuvalt Soovitud Aktsiate Koguarvust.
- 10.2. Kui Soovitud Aktsiate Koguarv ületab Avalikult Pakutavate Aktsiate Koguarvu, jaotatakse Aktsiad kahes järgus:
- 10.2.1. esimesse järku arvatakse **täies ulatuses** iga Vastav Pakkumus, mille (punkti 5.5.1 kohaselt Aktsia Lõpliku Hinna lähima täiskordseni vähendatud) tehingu summa on **vähem kui 20 000 krooni** või **võrdne 20 000 krooniga**, ning 20 000 krooni ulatuses iga Vastav Pakkumus, mille (punkti 5.5.1 kohaselt Aktsia Lõpliku Hinna lähima täiskordseni vähendatud) tehingu summa **ületab 20 000 krooni**;

10.2.2. teise järku arvatakse iga Vastav Pakkumus osas, milles selle (punkti 5.5.1 kohaselt Aktsia Lõpliku Hinna lähima täiskordseni vähendatud) tehingu summa **ületab 20 000 krooni**, välja arvatud osas, milles see ületab punktis 10.1 nimetatud Ülempiiri.

- 10.3. Kui Aktsiate koguarv (Investorite ostusoov) kõigi Vastavate Pakkumuste alusel ulatuses, milles need on esimesse järku arvatud, ei ületa Avalikult Pakutavate Aktsiate koguarvu, aktsepsitakse täies ulatuses iga Vastav Pakkumus, mille tehingu summa on kuni 20 000 krooni, ning 20 000 krooni ulatuses iga Vastav Pakkumus, mille tehingu summa on üle 20 000 krooni. Seejärel jaotatakse ülejäänud Avalikult Pakutavad Aktsiad Investorite vahel, kelle Vastav Pakkumus oli osaliselt teise järku arvatud, proportsionaalselt järgmise valemi alusel:

$$X = A*(B/C)$$

X = Aktsiate arv, mis jaotatakse konkreetsele Investorile teises järgus;

A = Aktsiate arv, mille osas konkreetse Investori Vastav Pakkumus jäi esimeses järgus aktseptimata, s.o vastava Investori poolt soovitud Aktsiate koguarv (mis on ümber arvatud vastavalt punktile 5.5.1 ning millest on arvesse võtmata jäetud Ülempiiri ületav osa), millest on lahutatud vastavale Investorile esimeses järgus jaotatud Aktsiate arv;

B = esimeses järgus jaotamata jäänud Avalikult Pakutavate Aktsiate arv kokku;

C = Aktsiate koguarv, mille osas kõik teise järku arvatud Vastavad Pakkumused jäid esimeses järgus aktseptimata, s.o kõigi teises järgus osalevate Investorite poolt soovitud Aktsiate koguarv (mis on ümber arvatud vastavalt punktile 5.5.1 ning millest on arvesse võtmata jäetud Ülempiiri ületav osa), millest on lahutatud kõigile teises järgus osalevatele Investoritele esimeses järgus jaotatud Aktsiate koguarv.

- 10.4. Kui Aktsiate koguarv (Investorite ostusoov) kõigi Vastavate Pakkumuste alusel ulatuses, milles need on esimesse järku arvatud, ületab Avalikult Pakutavate Aktsiate Koguarvu, jaotatakse Aktsiad Vastava Pakkumuse esitanud Investorite vahel proportsionaalselt järgmise valemi alusel:

$$X = A*(B/C)$$

X = Aktsiate arv, mis jaotatakse konkreetsele Investorile;

A = Aktsiate arv, mille osas konkreetse Investori Vastav Pakkumus on vastavalt punktile 10.2 esimesse järku arvatud;

B = Avalikult Pakutavate Aktsiate Koguarv;

C = Aktsiate koguarv, mille osas kõigi Investorite Vastavad Pakkumused on esimesse järku arvatud.

Käesolevas punktis nimetatud juhul ei aktseptita ühtegi Vastavat Pakkumust selles osas, milles see on teise järku arvatud.

- 10.5. Punktides 10.2 ja 10.3 sätestatud järkudevaheline piir 20 000 krooni on esialgne ning Aktsia Lõpliku Hinna määramisel suurendatakse nimetatud piiri Aktsia Lõpliku Hinna lähima täiskordseni.**

- 10.6. Avalikult Pakutavate Aktsiate jaotamisel määratakse Investorile müüdavate Aktsiate arv täisarvuna, ümardades vajadusel müüdavate Aktsiate arv allapoole lähima täisarvuni.

- 10.7. Punktides 10.1 kuni 10.6 sätestatud printsiibi rakendamise näitlikustamiseks on käesolevas osas sätestatud tingimustele lisatud vastavad näited. Nimetatud näited on abstraktsed ning näitlikud ega oma Aktsiate tegelikul jaotamisel õiguslikku tähendust.

- 10.8. Vaatamata ülaltoodule on Müüvatel Aktsionäridel, konsulteerides Ühiskoordineerijatega, õigus jaotada teises järgus Aktsiad Vastava Pakkumuse teinud Investorite vahel vastavalt oma äranägemisele, arvestamata punktides 10.1 kuni 10.6 sätestatud printsiipe teise järku arvatud Vastavate Pakkumuste rahuldamisel eesmärgiga saavutada Aktsiate jaotus enamate isikute vahel ning tagada Seltsile piisavalt lai aktsionäride ring.
- 10.9. Kui Investori Ostupakkumus jääb jaotamise tulemusel täies ulatuses aktseptimata, vabastab Kontohaldur Investori EVK väärtpaberikontoga seotud arvelduskontol broneeritud tehingu summa hiljemalt 30. mai 2005. a kella 23.59-ks. Kui Investori Ostupakkumus jääb jaotamise tulemusel osaliselt aktseptimata, siis selle summa ulatuses, milles Ostupakkumust ei aktseptita, vabastab Kontohaldur Investori EVK väärtpaberikontoga seotud arvelduskontol broneeritud tehingu summa hiljemalt 31. mai 2005. a kella 23.59-ks.

11. AKTSIATE JAOTAMINE ALAPAKKUMISE KORRAL, *CLAWBACK OPTION*

- 11.1. Kui Avalikult Pakutavate Aktsiate Koguarv on suurem Soovitud Aktsiate Koguarvust, on Müüvatel Aktsionäridel õigus koostöös Ühiskoordineerijatega jaotada ülejäänud Aktsiad Institutsionaalse Pakkumise käigus.
- 11.2. Müüvatel Aktsionäridel on õigus koostöös Ühiskoordineerijatega suurendada Institutsionaalse Pakkumise raames jaotatavate Aktsiate arvu Eesti Avaliku Pakkumise raames jaotatavate Aktsiate arvel (*clawback option*) punktis 11.1 nimetatud juhul, samuti juhul, kui see on vajalik, et jaotada Aktsiad, mis jäid Eesti Avaliku Pakkumise raames jaotamata põhjusel, et Investoritele jaotatud Aktsiate arv ümardati allapoole. Muudel juhtudel Müüvatel Aktsionäridel sellist õigust ei ole. Ühelgi juhul ei suurendata Eesti Avaliku Pakkumise raames jaotatavate Aktsiate arvu Institutsionaalse Pakkumise raames jaotatavate Aktsiate arvel.

12. AKTSIATE JAOTUSNIMEKIRI

- 12.1. Kui Müüvad Aktsionärid on ühiselt, koostöös Ühiskoordineerijatega kinnitanud Aktsiate Jaotusnimekirja, loetakse, et Müüvad Aktsionärid on aktseptinud (andnud nõustumuse) iga Aktsiate Jaotusnimekirjas märgitud Investori Ostupakkumuse Aktsiate Jaotusnimekirjas Investorile määratud Aktsiate ulatuses.
- 12.2. Aktsiate Jaotusnimekirja kinnitamisest teavitatakse Investoreid samaaegselt Aktsia Lõplikust Hinnast teatamisega hiljemalt 27. mail 2005. a Tallinna Börsi vahendusel ja teate avaldamisega vähemalt kahes üleriigilise levikuga päevalehes Aktsia Lõpliku Hinna määramise ja Aktsiate Jaotusnimekirja kinnitamise päevale järgneval päeval.
- 12.3. Eesti Avaliku Pakkumise raames Vastava Pakkumuse esitanud Investori isiklikust jaotisest (st tema Ostupakkumuse aktseptimise ja talle müüdavate Aktsiate arvu) teatab Investorile tema väärtpaberikonto Kontohaldur Investori järelepärimise alusel vastavalt Kontohalduri poolt sätestatud tingimustele. Samas korras teavitab Kontohaldur Investorit ka sellest, et Investor ei saanud jaotist (st et Investori Ostupakkumust ei aktseptitud).

13. AKTSIATE MÜÜGIST TAGANEMINE

Müüvatel Aktsionäridel on igal ajal enne punktis 14.1 viidatud ülekannete tegemist õigus osaliselt või täielikult taganeda kõigist Aktsiate müügilepingutest, mis on sõlmitud Müüvate Aktsionäride ja Investorite vahel Ostupakkumuste aktseptimisega (punkt 12.1), ilma et Müüvatel Aktsionäridel tekiks Investorite ees mingisuguseid kohustusi (sh kahju või kulutuste hüvitami-

se kohustusi). Aktsiate müügilepingutest täieliku taganemise korral ei saa ükski Investor Eesti Avaliku Pakkumuse raames ühtegi Aktsiat. Aktsiate müügilepingutest osalise taganemise korral määravad Müüvad Aktsionärid Aktsiate jaotumise Vastava Pakkumuse teinud Investorite vahel. Taganemiseks teevad Müüvad Aktsionärid Tallinna Börsi vahendusel vastavasisulise avalduse ja avaldavad selle vähemalt kahes üleriigilise levikuga päevalehes. Müüvad Aktsionärid loetakse Aktsiate müügilepingutest taganenuks vastavasisulise teate avaldamisest Tallinna Börsi vahendusel.

14. AKTSIATE EEST TASUMINE NING AKTSIATE ÜLEKANDMINE

- 14.1. Väärtuspäeval, s.o 31. mail 2005. a, kantakse Aktsiate Jaotusnimekirja kohaselt Investoritele müüdavad Aktsiad Investorite vastavatele väärtpaberikontodele samaaegselt nende Aktsiate ostuhinna ülekandmisega Müüvate Aktsionäride ühisele kontole (müük makse vastu).
- 14.2. Kõik õigused Investorile müüdavatele Aktsiatele ning kõik sellistest Aktsiatest tulenevad õigused (sh õigus osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja Seltsi lõpetamisel allesjäänud vara jaotamisel) lähevad Müüvatelt Aktsionäridelt Investorile üle hetkest, mil Investor registreeritakse EVK-s vastavate Aktsiate omanikuna.
- 14.3. Kui käesolevate tingimuste kohaselt kuulub Investori väärtpaberikontoga seotud arvelduskontol broneeritud summa täielikult või osaliselt vabastamisele, ei ole Investoril õigust nõuda vabastatud summalt Müüvatelt Aktsionäridelt ega Seltsilt intressi aja eest, mil see oli broneeritud, ning Müüvad Aktsionärid ja Selts ei vastuta nimetatud summa vabastamise eest.
- 14.4. Kui Aktsiate Jaotusnimekirja alusel isikliku jaotise saanud Investorile ei ole võimalik Eesti Avaliku Pakkumise raames Aktsiaid müüa või üle kanda põhjusel, et Investori EVK väärtpaberikontoga seotud arvelduskontol puuduvad selleks vajalikud rahalised vahendid, kaotab Investor õiguse Aktsiatele ning vastavad Aktsiad ostab Aktsia Lõpliku Hinnaga AS Hansapank kui Avaliku Pakkumise Korraldaja.

15. KOHALDATAV ÕIGUS JA VAIDLUSTE LAHENDAMINE

Eesti Avalikule Pakkumisele ja kõigile selle raames esitatud Ostupakkumustele ja tehtud tehingutele kohaldatakse Eesti Vabariigi õigust. Kõik Eesti Avaliku Pakkumisega ja selle raames esitatud Ostupakkumustega ja tehtud tehingutega seoses tekkivad vaidlused lahendatakse Tallinna Linnakohtus.

Ülepakkumise korral Aktsiate jaotamist illustreerivad näited

Asjaolud

Aktsia müügihind on esialgselt määratud vahemikus 7 krooni (Aktsia Miinimumhind) kuni 10 krooni (Aktsia Maksimumhind).

Aktsia Lõplikuks Hinnaks määratakse **9 krooni**.

Toimub ülepakkumine.

Stsenaarium 1

Investor on esitanud Ostupakkumuse tehingu summaga 15 000 krooni 1500 Aktsiale hinnaga (Investori Fikseeritud Hinnaga) 10 krooni, s.o Aktsia Maksimumhinnaga.

Kuna Aktsia Lõplik Hind on 9 krooni (st väiksem Investori Fikseeritud Hinnast), võetakse Investori Ostupakkumus arvesse (eeldusel, et see vastab ka kõigile muudele tingimustele).

Järgudevahelist piiri (20 000 krooni) suurendatakse Aktsia Lõpliku Hinna lähima täiskordseni, s.o **20 007 kroonini**.

Kontohaldur vähendab tehingu summat Investori Ostupakkumuses Aktsia Lõpliku Hinna lähima täiskordseni, s.o **14 994 kroonini** ning arvutab ümber Aktsiate arvu Investori Ostupakkumuses: $14\,994 \text{ krooni} / 9 \text{ krooni} = \mathbf{1666 \text{ aktsiat}}$.

Kuna on toimunud ülepakkumine, määratakse Investorile müüdavate Aktsiate arv järgmiselt:

1. Kuna Investori Ostupakkumuse tehingu summa (14 994 krooni) on väiksem kui 20 007 krooni, arvatakse tema Ostupakkumus täies ulatuses **esimesse järku**.
2. Aktsiate arv Investori Ostupakkumuses liidetakse Aktsiate arvuga kõigis teistes Ostupakkumustes ulatuses, milles need on arvatud esimesse järku.
3. Kui saadud summa oleks väiksem kui Avalikult Pakutavate Aktsiate Koguarv, aktseptitaks Investori Ostupakkumus täies ulatuses, st Investor saaks 1666 Aktsiat hinnaga 9 krooni, ülejäänud broneeritud raha vabastatakse.
4. Kui aga saadud summa ületaks näiteks kahekordselt Avalikult Pakutavate Aktsiate Koguarvu, arvutatakse Investorile müüdavate Aktsiate arv vastavalt valemile $X=A*(B/C)$, milles $A=1666$ ning $B/C=0,5$. Seega saaks Investor 833 Aktsiat hinnaga 9 krooni, ülejäänud broneeritud raha vabastatakse.

Stsenaarium 2

Investor on esitanud Ostupakkumuse tehingu summaga 500 000 krooni 50 000 Aktsiale hinnaga (Investori Fikseeritud Hinnaga) 10 krooni, s.o Aktsia Maksimumhinnaga.

Kuna Aktsia Lõplik Hind on 9 krooni (st väiksem Investori Fikseeritud Hinnast), võetakse Investori Ostupakkumus arvesse (eeldusel, et see vastab ka kõigile muudele tingimustele).

Järgudevahelist piiri (20 000 krooni) suurendatakse Aktsia Lõpliku Hinna lähima täiskordseni, s.o **20 007 kroonini**.

Kontohaldur vähendab tehingu summat Investori Ostupakkumuses Aktsia Lõpliku Hinna lähima täiskordseni, s.o **499 995 kroonini** ning arvutab ümber Aktsiate arvu Investori Ostupakkumuses: $499\,995 \text{ krooni} / 9 \text{ krooni} = 55\,555 \text{ aktsiat}$.

Kuna on toimunud ülepakkumine, määratakse Investorile müüdavate Aktsiate arv järgmiselt:

1. Kuna Investori soovitud Aktsiate arv, s.o 55 555 Aktsiat ületab Ülempiiri (s.o 5500 Aktsiat), võetakse Investori Ostupakkumus arvesse üksnes 5500 Aktsia ulatuses.
2. Kuna Investori Ostupakkumuse tehingu summa on suurem kui 20 007 krooni, jagatakse tema Ostupakkumus kahte järku: esimesse järku arvatakse tema Ostupakkumus summas 20 007 krooni ehk 2223 Aktsia osas ja teise järku arvatakse tema Ostupakkumus $5500-2223=3277$ Aktsia osas ehk summas $3277*9=29\,493$ krooni.
3. Aktsiate arv Investori Ostupakkumuse esimesse järku arvatud osas, s.o 2223 Aktsia osas, liidetakse Aktsiate arvuga ülejäänud Ostupakkumuste esimesse järku arvatud osades.
4. Kui saadud summa ületaks näiteks kahekordselt Avalikult Pakutavate Aktsiate Koguarvu, arvutatakse Investorile müüdavate Aktsiate arv vastavalt valemile $X=A*(B/C)$, milles $A=2\,223$ ning $B/C=0,5$. Seega saaks Investor **kokku 1111 Aktsiat** (tulemus ümardatakse allapoole) **hinnaga 9 krooni**, ülejäänud summa vabastatakse. Sellisel juhul jääks Investori Ostupakkumus teise järku arvatud osas täielikult aktseptimata.
5. Kui saadud summa oleks aga väiksem kui Avalikult Pakutavate Aktsiate Koguarv, siis saaks Investor kõigepealt esimeses järgus **2 223 Aktsiat hinnaga 9 krooni** ning toimuks ka Aktsiate jaotamine teises järgus vastavalt alltoodule.
6. Aktsiate arv Investori Ostupakkumuse teise järku arvatud osas, s.o 3277 Aktsia osas, liidetakse Aktsiate arvuga ülejäänud Ostupakkumuste teise järku arvatud osades.
7. Kui saadud summa ületaks näiteks kahekordselt esimeses järgus toimunud jaotamise järel allesjäänud Avalikult Pakutavate Aktsiate arvu (s.o Avalikult Pakutavate Aktsiate koguarv miinus esimeses järgus kõigile Investoritele jaotatud Aktsiate koguarv), arvutatakse Investorile teises järgus müüdavate Aktsiate arv vastavalt valemile $X=A*(B/C)$, milles $A=3\,277$ ning $B/C=0,5$. Seega saaks Investor teises järgus lisaks **1638 Aktsiat hinnaga 9 krooni**.
8. Kokku saaks Investor 2223 (esimene järk) + $1\,638$ (teine järk) = **3861 Aktsiat** hinnaga 9 krooni, ülejäänud broneeritud raha vabastatakse.

Stsenaarium 3

Investor esitab Ostupakkumuse tehingu summaga 15 000 krooni 2000 Aktsiale hinnaga (Investori Fikseeritud Hinnaga) 7,5 krooni.

Kuna Aktsia Lõplik Hind on 9 krooni (st suurem Investori Fikseeritud Hinnast), siis Investori Ostupakkumust arvesse ei võeta ning talle ei jaotata ühtegi Aktsiat.

Broneeritud raha vabastatakse täies mahus, välja arvatud Kontohaldurile tasumisele kuuluv(ad) tasu(d) Ostupakkumuse esitamise eest.

EESTI MAKSUD

Alltoodud Eesti maksude ülevaate eesmärgiks on anda üldine kirjeldus Aktsiate omandamise, omamise ja võõrandamisega seotud Eesti residendi maksudest ning ülevaadet ei saa käsitleda maksuküsimuste põhjaliku analüüsina. Alltoodud ülevaade on koostatud käesoleva Prospekti kuupäeval kehtivate seaduste ja muude õigusaktide alusel ning ülevaates kirjeldatu võib muutuda tulenevalt Eesti õigusaktide muudatustest pärast nimetatud kuupäeva. Seltsi puudutavate Eesti maksude osas vaata "Juhatusseisukohad ja analüüs Seltsi finantsseisundi ja majandusstulemuste kohta — Seltsi majandustulemusi mõjutavad tegurid — Eesti äriühingute tulumaksu režiim".

Tulumaks dividendidelt

Eesti residendid (nii füüsilised kui juriidilised isikud) ei pea maksma tulumaksu Seltsilt saadavatelt dividendidelt.

Tulumaks vara võõrandamisest saadavalt kasult

Kuna Eesti maksusüsteem ei näe ette Eesti juriidiliste isikute tulu maksustamist selle tekkimise hetkel, vaid tulumaksuga maksustatakse Eesti juriidiliste isikute poolt makstavad kasumieraldised ja muud seaduses ettenähtud väljamaksed, siis ei kuulu Eesti juriidiliste isikute poolt Aktsiate võõrandamisest saadav kasu tulumaksuga maksustamisele.

Eesti füüsiliste isikute poolt Aktsiate võõrandamisest saadav kasu on maksustatav tulumaksuga.

Tulumaksuga maksustatakse Aktsiate müügist või vahetamisest saadud kasu, s.o müüdud või vahetatavate Aktsiate soetamismaksumuse ning müügihinna või vahetuse teel vastu saadud vara turuhinna vahe. Residendist füüsiline isik võib Aktsiate müügist või vahetamisest saadud kasust maha arvata Aktsiate müügi või vahetamisega otseselt seotud dokumentaalselt tõendatud kulud, samuti samal või eelnevatel maksustamisperioodidel väärtpaberite võõrandamisest saadud kahju.

Vara võõrandamisest saadavalt kasult makstava tulumaksu määraks on 24%. Residendist füüsiline isik peab kalendriaasta jooksul saadud kasu deklareerima hiljemalt järgmise aasta 31. märtsiks.

Tulumaksuga maksustatakse Seltsi aktsiakapitali vähendamisel või Aktsiate tagasiostmisel Eesti residendist füüsilisele isikule tehtav väljamakse, samuti Seltsi likvideerimisel makstavad likvideerimisjaotised osas, mis ületab osaluse soetamismaksumust või residendist füüsilise isiku poolt tehtud sissemakset Aktsiate omandamisel. Selline tulu maksustatakse nagu vara võõrandamisest saadud kasu.

Kehtiv tulumaksuseadus sätestab tulumaksu määraks 24% ja näeb ette tulumaksu määra vähenemise selliselt, et alates 1. jaanuarist 2006. a on see 22% ja alates 1. jaanuarist 2007. a on see 20%.

Riigilõiv ja muud võõrandamisega seotud maksud

Hetkel ei ole Aktsiate võõrandamine maksustatav riigilõivu või muude võõrandamisega seotud maksudega. Üldjuhul võtavad kontohaldurid tasu EVK-s registreeritud väärtpaberikontodel toimuvatelt Aktsiatega tehtavatelt tehingutelt.

LISAD

Käesoleval Prospektil on järgmised lisad:

Lisa nr 1: Seltsi majandusaasta aruanne 31. detsembril 2004. a. lõppenud majandusaasta kohta koos võrdlevate andmetega 2002. a ja 2003. a majandusaastate kohta;

Lisa nr 2: Seltsile kuuluvad ja Seltsi poolt renditud hooned ja rajatised ning maa.

LISA NR 1:

AS TALLINNA VESI

Majandusaasta aruanne

31. detsembril 2004 lõppenud majandusaasta kohta

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus	1. jaanuar 2004
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2004
Ettevõtte nimetus	AS TALLINNA VESI
Ettevõtte vorm	Aktsiaselts
Äriregistri number	10257326
Aadress	Ädala tn. 10, Tallinn, Eesti
Tegevjuht	Robert John Gallienne
Telefon	+372 6 262 202
Faks	+372 6 262 300
Elektronposti aadress	tvesi@tvesi.ee
Interneti lehekülg	www.tallinnavesi.ee
Põhitegevusala	Vee tootmine, puhastamine ja tarbijate veega varustamine ning heit- ja sadevete ärajuhtimine ja puhastamine
Audiitorkontroll	AS Deloitte & Touche Audit

	Lk.
TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE JUHATUSE DEKLARATSIOON.....	5
BILANSID.....	6
KASUMIARUANDED.....	7
RAHAKÄIBE ARUANDED.....	8
OMAKAPITALI LIIKUMISE ARUANDED.....	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	
LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	10
LISA 2. RAHA JA RAHA EKVIVALENDID.....	15
LISA 3. NÕUDED OSTJATE VASTU.....	15
LISA 4. MITMESUGUSED NÕUDED.....	15
LISA 5. VIITLAEKUMISED JA ETTEMAKSED.....	15
LISA 6. VARUD.....	15
LISA 7. VARAD MÜÜGIKS.....	16
LISA 8. FINANTSINVESTEERINGUD SIDUSETTEVÕTTESSE.....	16
LISA 9. PIKAAJALINE DEPOSIIT.....	17
LISA 10. MUUD PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD.....	17
LISA 11. MATERIAALNE JA IMMATERIAALNE PÕHIVARA.....	18
LISA 12. LÜHI- JA PIKAAJALISED VÕLAKOHUSTUSED.....	20
LISA 13. HANKIJATE JA MUUD VÕLAD.....	21
LISA 14. MAKSUVÕLAD.....	21
LISA 15. ERALDISED.....	22
LISA 16. TULEVASTE PERIOODIDE TULUD.....	22
LISA 17. AKTSAKAPITAL JA KOHUSTUSLIK RESERVKAPITAL.....	22
LISA 18. MÜÜGITULU.....	23
LISA 19. MÜÜDUD TOODETE/TEENUSTE, TURUSTUS- JA ÜLDHALDUSKULUD	24
LISA 20. TÖÖJÕUKULUD.....	24
LISA 21. FINANTSTULUD JA -KULUD.....	25
LISA 22. DIVIDENDID.....	25
LISA 23. KASUM AKTSIA KOHTA.....	25
LISA 24. RAHAKÄIBE ARUANDE LISAD.....	26
LISA 25. KOHUSTUSED.....	27
LISA 26. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT.....	28
LISA 27. LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA.....	28
LISA 28. SEOTUD OSAPOOLED.....	29
LISA 29. KONSOLIDEERIMINE JA ÜMBERKLASSIFITSEERIMINE.....	31
LISA 30. FINANTSRISKIDE JUHTIMINE.....	34
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	35
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS.....	36
JUHATUSE JA NÕUKOGU KINNITUS	37

2004. aastal tegi ettevõtte edusamme paljudes valdkondades. Jätkasime eelneval aastal saavutatud, juba niigi kõrgete standardite täiustamist, ning keskendume ka edaspidi täiel määral meie poolt püstitatud eesmärgile saada maailmatasemel vee-ettevõtteks. 2004. aasta novembris sõltumatu eksperdi poolt läbi viidud klientide rahulolu-uuring näitas, et meie teenusega rahulolevate klientide hulk on tõusnud 77%-le. Veelgi muljetavaldavam on see, et meie joogivee kvaliteediga rahulolevate klientide hulk on 22% võrra kasvanud, mis näitab selgelt meie poolt veetootmisprotsessi ja veevõrgu osas tehtud tootmisalaste parenduste positiivset mõju.

Taas täitis või ületas ettevõtte kõik Tallinna linna poolt kehtestatud teenusetasemed, mille lai valik hõlmab ühtekokku enam kui 90 erinevat teenusetaset. Paljude teenustasemete osas on ettevõtte tulemused tähelepanuväärsed ning neli valdkonda väärivad eraldi äramärkimist. Ettevõtte on kohustatud alandama veevõrgu lekkeid 2005. aasta septembri lõpuks 26%-ni. Täna on see eesmärk juba ületatud ning 2004. aasta lõpu seisuga on lekete tase pisut üle 21%. Ettevõtte on heas seisus täitmaks 2007. aastaks joogivee kvaliteedile seatud Euroopa Komisjoni direktiivi nõudeid. 2004. aastal täitsime neid nõudeid 92% ulatuses, mis tähendas enam kui 100-protsendilist tulemuste paranemist kahe viimase aasta jooksul. Heitvee puhastusprotsessi kvaliteedi osas oli Paljassaare reoveepuhastusjaama tegevus vastavuses nõutud tasemetega, seda hoolimata mahukatest rekonstrueerimistööst lämmastikutöötlusprotsessi täiustamiseks. Kogu Paljassaare reoveepuhastusjaamas tekkinud jääkmuda komposteeriti ning ühtegi koormat ei viidud enam prügimäele.

2004. aastal uuendati põhjalikult äritegevuse jätkuvuse ja kriisiolukordades tegutsemise plaane. Kriisiolukordade läbimõtlemine ja ettevalmistus nendele reageerimiseks tasusid end täiel määral 2004. aasta juulis-augustis ning 2005. aasta jaanuaris, kui tuli hakkama saada erakordsete ilmastikuolude tagajärgedega. Mõlemal korral tõusis Ülemiste järve veetase kriitilise piirini, olles kõrgem kui kunagi varem. Samuti esines 2004. aasta juulis-augustis mõnel pool Tallinnas paikseid sadevee üleujutusi. Kõikidel juhtudel tuli ettevõtte kriisijuhtimismeeskond koostöös Tallinna linnaga tekkinud olukorra lahendamiseks hästi toime. Olukorra lahendamises osalenud töötajad näitasid üles erakordset pühendumist ja töösse suhtumist, mis peegeldab nende oskust ka väga raskeid olukordi professionaalselt lahendada. Selgelt muutuvaid ilmastikutrende arvestades teeb ettevõtte tihedat koostööd Tallinna linna ja Päästeametiga täiustamiseks vajalikke kaitsemeetmeid veelgi.

Novembris 2004 läbi viidud klientide rahulolu-uuringu tulemused näitavad, et liigume õiges suunas, kuid meil on veel palju teha oma eesmärkide saavutamiseks. Kuigi suur osa klientidest on meie teenusega rahul, soovime nende rahulolu veelgi tõsta. 2004. aasta jooksul vähendasime vastamata kõnede arvu 15%-lt 6%-le. Lisaks sellele oleme alustanud tööd kliendiinfo- ja arveldussüsteemi väljavahetamisega ning uue klienditeeninduskeskuse ehitamisega, mis mõlemad tõstavad 2005. aastal märkimisväärselt meie klientidele osutatavate teenuste kvaliteeti ja valikut.

Ettevõtte üks olulisemaid eesmärke on laiendada teeninduspiirkonda ning kasutada seeläbi maksimaalselt ära Ülemiste veepuhastusjaama ja Paljassaare reoveepuhastusjaama vajalikust suuremat võimsust. Viimase 12 kuu jooksul oleme aktiivselt töötanud mitmete võimalustega ning samuti oleme laiendanud vee- ja heitveekanalisatsioonitorustike ulatust võimaldamaks teenuse pakkumist Tallinnat ümbritsevatele piirkondadele. Antud strateegia on ennast ära tasunud ning 2004. aastal on meil õnnestunud lepingud sõlmida Harku valla Apametsa piirkonna osas, Rae valla ja Mähe I teeninduspiirkonnaga ning lisaks oleme osutunud konkursside võitjaks Raku ja Mõigu piirkondades. Tegeleme ka teiste piirkondade kaasamisega ning oleme kindlad, et vastav tegevuskava on juba toonud ja toob ka pikaajalises perspektiivis palju kasu kõikidele ettevõtte huvirühmadele.

2004. aasta müügitulud olid eelarvega vastavuses. Hoolikas kulude jälgimine ja rahavoogude efektiivselt juhtimisest tulenev laenukulude vähenemine on viinud ettevõtte suurepärase finantstulemusteni. Maksustamiseelne kasum on kasvanud 199 miljoni kroonini ületades eesmärke 24% võrra.

Meie kõige tähtsamate tootmisüksustega seotud maa erastamine on nüüdseks jõudnud lõppfaasi ning viiakse eeldatavasti lõpule 2005. aasta märtsikuuks. Ülemiste veepuhastusjaama ja Paljassaare reoveepuhastusjaama aluse maa erastamiskuludena tuleb tasuda ligikaudu 20 miljonit krooni.

2004. aasta septembris kinnitas Tallinna Linnavalitsus tariifitõusu 2005. aastaks, mis kindlustab nii EBRD-lt saadud laenu tagasimaksmist alates 2005. aasta maist kui ettevõtte poolt läbiviidava investeringukava teostamist.

Ka 2004. aastal on ettevõtte edu aluseks olnud meie töötajate ettevõtlikkus ja pühendumine. Täna selle eest kõiki meie töötajaid, sest ilma nende toetuseta ei oleks ettevõttel õnnestunud saavutada märkimisväärset edu teenuste kvaliteedi parandamisel ning finantstulemuste saavutamisel. 2004. aastal viisime ettevõttes läbi järjekordse töötajate rahulolu uuringu, mille tulemused osutusid väga headeks, näidates rahulolu tõusu peaaegu kõikides valdkondades. Uuringu tulemusi on arutatud kõikide töötajatega ning mureküsimate lahendamiseks on koostatud tegevuskava.

United Utilities, üks meie ettevõtte põhiaktionäridest, tõstab esile iga kvartali ja iga aasta parimaid töötajaid ja meeskondi, kes on andnud suurepärase panuse ettevõtte tulemuste heaks. 2004. aastal esitati AS-i Tallinna Vesi eestlastest juhtkond ühena mitmete teiste United Utilities' e maailma eri paikades töötavate meeskondade seas parima meeskonna tiitli kandidaadiks. Mul on suur rõõm teatada, et AS-i Tallinna Vesi juhtkond võitis United Utilities' e parima meeskonna tiitli nii ühe kvartali kui terve 2004. aasta arvestuses. Tegemist on suurepärase saavutusega, mis annab tunnistust nii meeskonna võimekusest kui ka nende töötulemuste kõrge tasemest. Selle tunnustuse üle on uhke kogu ettevõtte.

2005. aasta esitab meile tõenäoliselt veelgi rohkem väljakutseid ja võimalusi, kuid me oleme valmis need vastu võtma ning ettevõtte tulemusi veelgi parandama. Paljassaare reoveepuhastusjaamas on 2005. aastal kavas uue lämmastikueraldamise protsessi testimine ning käivitamine. Selle tulemusel väheneb märgatavalt Läänemere juhitava lämmastiku hulk. Plaanime oluliselt parandada klienditeenindust, pakkudes klientidele uue kliendiinfo- ja arveldamissüsteemi juurutamise tulemusena laiemat teenustevalikut ning avades aadressil Ädala 10 uue kliendisõbraliku teeninduskeskuse. Aasta teisel poolel kavandame esimese kommunaalteenuste ettevõttena Baltikumis kasutusele võtta kõikidele klientidele suunatud garanteeritud standardite skeemi meie poolt osutatavate põhiteenuste osas.

2005. aastal on plaanis ellu viia mahukaim erastamisjärgne investeerimisplaan - kokku 220 miljoni krooni. Investeerimiskava keskendub veekvaliteedi taseme edasisele tõstmisele, et jõuda 2007. aastaks seatud eesmärkide täitmiseni. Samuti tahame jätkuvalt täiustada oma keskkonnajuhtimissüsteemi ning omandada ettevõtte jaoks EMASi (s.o. keskkonnajuhtimise ja akrediteerimise süsteemi) akrediteering.

Kahtlemata oli 2004. aasta meile edukas ja ma olen veendunud, et oleme planeerinud 2005. aastaks vajalikud sammud, mis aitavad veelgi parandada meie poolt pakutavate teenuste kvaliteeti. Tahaksin tänada kõiki meie töötajaid nende tugevate püüdluste eest saada jätkuvalt paremaks ning Tallinna linna ja Keskkonnaministeeriumit aasta jooksul osutatud positiivse ning konstruktiivse toe eest - just see muudab meie ettevõtte nii edukaks nagu see praegu on.

Robert John Gallienne

Juhatusesimees

JUHATUSE DEKLARATSIOON
31. DETSEMBRIL 2004 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on koostanud AS Tallinna Vesi raamatupidamise aastaaruande 31. detsembril 2004 lõppenud majandusaasta kohta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite nõudeid ning see kajastab õigesti ja õiglaselt AS Tallinna Vesi finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine vastavalt rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele eeldab juhatuselt hinnangute andmist, mis mõjutavad AS Tallinna Vesi varasid ja kohustusi seisuga 31. detsember 2004 ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil AS Tallinna Vesi seisundist ning kavatsustest ja riskidest seisuga 31. detsember 2004. Kajastatud majandustehingute lõplikud tulemused võivad erineda antud hinnangutest.

Aruande koostamise käigus on hinnatud kõiki olulisi asjaolusid, mis mõjutavad varade ja kohustuste väärtust ja mis ilmnesis aruande koostamise kuupäevani 10. veebruar 2005.

Juhatuse hinnangul on AS Tallinna Vesi jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Robert John Gallienne	juhatuse esimees	_____	_____
Roch Jean Guy Antoine Cheroux	juhatuse liige	_____	_____
Ian John Alexander Plenderleith	juhatuse liige	_____	_____

AKTIVA	Lisa	2004	2003	2002
KÄIBEVARA				
Raha ja pangakontod	2	101 000	84 153	188 211
Nõuded ostjate vastu	3	51 644	53 837	86 701
Mitmesugused nõuded	4	66	2 551	332
Viitlaekumised ja ettemaksed	5	3 886	4 171	3 049
Varud	6	3 266	5 544	11 625
Varad müügiks	7	1 621	2 789	5 559
KOKKU KÄIBEVARA		161 483	153 045	295 477
PÕHIVARA				
Sidusettevõtte aktsiad	8	0	6 126	8 504
Pikaajaline deposiit	9	77 538	31 448	0
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	10	1 330	2 576	4 320
Materiaalne põhivara	11	1 779 897	1 785 139	1 778 319
Immateriaalne põhivara	11	18 460	21 361	11 826
Lõpetamata ehitused	11	102 634	62 797	51 168
Lõpetamata torustikud - uued liitumised	11	79 675	93 176	99 254
Ettemaksed materiaalse põhivara eest	11	3 648	8 565	18 934
KOKKU PÕHIVARA		2 063 182	2 011 188	1 972 325
AKTIVA KOKKU		2 224 665	2 164 233	2 267 802
PASSIVA				
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED				
Kapitalirendi tagasimaksed järgmisel perioodil	12	1 777	2 632	3 007
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	12	87 086	17 477	74 486
Hankijate ja muud võlad	13	55 707	78 459	172 979
Maksuvõlad	14	20 534	15 827	18 471
Lühiajalised eraldised	15	912	13 668	1 708
Tulevaste perioodide tulud	16	18 582	36 495	26 120
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		184 598	164 558	296 771
PIKAAJALISED KOHUSTUSED				
Kapitalirent	12	1 685	3 462	5 587
Pangalaenu	12	1 039 192	1 094 984	1 112 601
Muud võlad	13	100	100	11 255
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		1 040 977	1 098 546	1 129 443
KOKKU KOHUSTUSED		1 225 575	1 263 104	1 426 214
OMAKAPITAL				
Aktsiakapital	17	200 001	200 001	200 001
Ülekurss		387 000	387 000	387 000
Kohustuslik reservkapital	17	93 394	93 394	93 394
Eelmiste perioodide kogunenud kasum		145 734	116 193	15 000
Aruandeaasta puhaskasum		172 961	104 541	146 193
KOKKU OMAKAPITAL		999 090	901 129	841 588
PASSIVA KOKKU		2 224 665	2 164 233	2 267 802

	Lisa	2004	2003	2002
Põhitegevuse tulud	18	478 814	434794	432 947
Põhitegevusega seotud muud tulud		69 715	69223	79 577
Müügitulu	18	548 529	504 017	512 524
Müüdnud toodete/teenuste kulu	19,20	-195 486	-193 157	-202 219
Põhitegevusega seotud muu kulu		-64 410	-61 608	-69 963
BRUTOKASUM		288 633	249 252	240 342
Turustuskulud	19,20	-6 134	-6 342	-6 602
Üldhalduskulud	19,20	-40 739	-56 440	-42 143
Muud äritulud/-kulud (-)	19	13 158	-16 635	-16 701
ÄRIKASUM		254 918	169 835	174 896
Finantstulud/-kulud (-)	21	-55 680	-50 013	-5 344
KASUM ENNE TULUMAKSUSTAMIST		199 238	119 822	169 552
Dividendide tulumaks	22	-26 277	-15 281	-23 359
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		172 961	104 541	146 193
Jaotatav:				
A- aktsia omanikele		172 951	104 531	146 183
B- aktsia omanikule		10	10	10
Kasum aktsia kohta kroonides	23	8,65	5,23	1,75

	Lisa	2004	2003	2002
ÄRITEGEVUSE RAHAKÄIVE				
Kasum enne tulumaksustamist		199 238	119 822	169 552
Korrigeerimine kulumiga		77 736	73 458	69 385
Korrigeerimine rajamistulude ja -kuludega	24A	-5 306	-7 616	-9 311
Korrigeerimine aktsiate ning finantstulude ja -kuludega		51 845	38 265	3 684
Kasum EVP-de müügist		0	-5 066	7
Kasum põhivara müügist		-2 844	-1 595	-21
Põhivara likvideerimine ja kuluks kandmine		2 470	683	4 712
Finantsinvesteeringute kuluks kandmine	10	1 200	0	0
Tegevuskuludest kapitaliseeritud põhivaraks		-38 974	-60 144	-37 615
Äritegevusega seotud käibevara muutus	24B	-48 978	-17 245	-1 132
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	24B	-11 045	21 731	-1 605
Makstud intressid		-57 513	-56 654	-20 311
Rahajäägi muutus äritegevusest		167 829	105 639	177 345
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAKÄIVE				
Sidusettevõtte aktsiate müügitulu	8	6 259	0	0
EVP-de müük		0	18 930	0
Põhivara soetamine	24C	-72 957	-62 583	-112 080
Rajamistasudest finantseeritavate torustike eest tasumine	24A	-60 750	-50 568	-64 380
Rajamistasudest finantseeritavate torustike eest laekumine	24A	59 371	109 172	51 441
Antud laenude tagasimaksed		2	25	52
Põhivara müügitulu		3 799	11 332	167
Varem varudesse kantud põhivara müügitulu		2 250	9 500	0
Saadud dividendid		0	1 717	0
Saadud intressid		2 661	4 170	11 804
Rahajäägi muutus investeerimistegevusest		-59 365	41 695	-112 996
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAKÄIVE				
Aktsiakapitali väljamakse		0	-112 083	-837 917
Võetud pikaajalised laenud	12	31 293	0	1 110 864
Tasutud pikaajalised laenud	12	-19 001	-76 004	-318 412
Tasutud kapitalirendi maksed	12	-2 632	-3 024	-3 574
Tasutud dividendid	22	-75 000	-45 000	-131 828
Tulumaks dividendidelt	22	-26 277	-15 281	-23 359
Rahajäägi muutus finantseerimistegevusest		-91 617	-251 392	-204 226
Rahajäägi kogumuutus		16 847	-104 058	-139 877
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA ALGUSES		84 153	188 211	328 088
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA LÕPUS	2	101 000	84 153	188 211

	Aksia- kapital	Ülekurss	Kohus- tuslik reservka- pital*	Eelmiste perioodide kogunenud kasum*	Aruandeaas- ta kasum	Oma- kapital kokku
31. detsember 2001	1 150 001	387 000	85 000	-12 660	167 882	1 777 223
Aruandeaasta kasumi suunamine eelmiste perioodide kasumisse	0	0	0	167 882	-167 882	0
Reservkapitali suurendamine	0	0	8 394	-8 394	0	0
Dividendid	0			-131 828	0	-131 828
Aksiakapitali vähendamine	-950 000	0	0	0	0	-950 000
Aruandeaasta kasum	0	0	0	0	146 193	146 193
31. detsember 2002	200 001	387 000	93 394	15 000	146 193	841 588
Aruandeaasta kasumi suunamine eelmiste perioodide kasumisse	0	0	0	146 193	-146 193	0
Dividendid	0	0	0	-45 000	0	-45 000
Aruandeaasta kasum	0	0	0	0	104 541	104 541
31. detsember 2003	200 001	387 000	93 394	116 193	104 541	901 129
Aruandeaasta kasumi suunamine eelmiste perioodide kasumisse	0	0	0	104 541	-104 541	0
Dividendid	0	0	0	-75 000	0	-75 000
Aruandeaasta kasum	0	0	0	0	172 961	172 961
31. detsember 2004	200 001	387 000	93 394	145 734	172 961	999 090

* Bilansipäevajärgse sündmusena kanti 73 394 tuhat krooni kohustuslikust reservkapitalist eelmiste perioodide kogunenud kasumisse 3. veebruaril 2005 (vt. lisa 17).

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

2004. aasta raamatupidamise aastaaruanne (siin ja edaspidi aruanded) on koostatud lähtudes rahvusvahelistest finantsaruandluse standarditest (siin ja edaspidi IFRS). Kõik IFRS-i kehtivad ja alates 1. jaanuarist 2005 jõustuvad ning ettevõttele kohaldatavad standardid on rakendatud enne nende jõustumiskuupäeva. IFRS-i rakendamine ei põhjastanud olulisi muudatusi kehtivates arvestuspõhimõtetes. Samuti ei olnud sel mingit mõju ettevõtte kasumile. Aruannete koostamine vastavuses IFRS-iga on toonud kaasa kergeid muudatusi andmete esitlusviisis ja täiendava informatsiooni avalikustamise aastaaruande lisades. Eesti heast raamatupidamistavast IFRS-ile üleminekuga seotud muudatused on vastavalt IFRS-le 1 avalikustatud lisas 29.

Ettevõtte majandustegevus toimub Eesti kroonides. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides ümardatuna lähima tuhandeni, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele mõõtühikule. Aruanded on koostatud kulumeetodil tuginedes ajaloolisele soetusmaksumusele, kui ei ole märgitud teisiti. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki otseseid vara või kohustuse soetamisega seotud kulusid.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

Finantsvarad ja -kohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, ostjatelt laekumata arveid, viitlaekumisi, muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse hankijatele tasumata arveid, viitvõlgasid, muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvarad ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus.

Finantsvarad ja -kohustused kajastatakse bilansis hetkel, mil ettevõttele läheb üle omandiõigus vastavalt finantsvara või -kohustuse lepingu tingimustele.

Laenud on arvestatud saadud laenusummas, millest on maha arvatud otsesed laenu tehingukulud, millised kajastatakse kasumiaruandes tekkepõhiselt ja proportsionaalselt laenulepingu kehtivusaja jooksul. Kuna laenu tehingukulud on ebaolulised võrreldes saadud laenusummadega ei ole efektiivse intressimäära meetodi kohaldamist otstarbekaks peetud.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalendid bilansis ja rahakäibe aruandes koosnevad rahast kassas ja pangakontodel ja likviidsetest, riskivabadest ja lühiajalistest pangadeposiitidest, mis on konverteeritavad rahaks kolme kuu jooksul ilma trahvita.

Nõuete hindamine

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Ostjate laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline, on kajastatud kasumiaruande real "muud ärikulud" ning on moodustatud vastav reserv bilansis real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved". Nõuded, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning bilansist välja kantud. Aruandeperioodil laekunud, kuid eelnevalt kuludesse kantud nõuded on kajastatud samal kulukirjel krediti kandena.

Kuni 2004. aastani hinnati kõigi ostjate vastu nõuete laekumise tõenäosust individuaalselt. 2004. aastal seda põhimõtet muudeti eesmärgiga lihtsustada protseduure ja tagada kooskõla emaettevõtte arvestuspõhimõtetega. Individuaalsed nõuded grupeeritakse nüüd vanuse järgi ja ebatõenäoliselt laekuva võlasumma arvestamiseks kasutatakse järgmisi määrasid vastava grupi võla summast:

61 kuni 90 päeva	10%;
91 kuni 180 päeva	30%;
181 kuni 360 päeva	70%;
üle 360 päeva	100%.

Põhimõttes toimunud muudatus ei põhjustanud olulisi muudatusi 2004. aasta aruannetes ega toonud kaasa vajadust muuta 2003. ega 2002. aasta aruandeid.

Varud

Tooraine ja materjal võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud veo- ning teistest otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Varud on bilansis kajastatud, lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Kõik allahindlused on kajastatud kasumiaruande real "Muud ärikulud". Varude soetusmaksumuse arvestamisel on kasutatud kaalutud keskmise soetushinna meetodit. Tasuta saadud varud võetakse lattu arvele 0-maksumusega.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid ning finantsvarad on näidatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

2002. ja 2003. aastal oli ettevõttel üks 100%-lise osalusega tütarettevõtte, mis oli aruannetes kajastatud kapitaliosaluse meetodil. 2004. aastal liideti tütarettevõtte ettevõttega ja tütarettevõtte aruanded liideti rida reall ettevõtte aruannetesse. Tütarettevõtte ja emaettevõtte omavahelistest tehingutest tulenevad varad, kohustused, tulud ja kulud on elimineeritud. 2002. ja 2003. aasta aruanded on konsolideeritud tagasiulatavalt ning konsolideerimise mõju on avalikustatud lisas 29.

Kuni 2003. aastani olid investeeringud sidusettevõttesse kajastatud kapitaliosaluse meetodil, mille kohaselt investeeringu bilansilist maksumust korrigeeriti igal aastal proportsionaalselt ettevõtte osalusele sidusettevõtte kasumi või kahjumiga, millest lahutati saadud dividendid. 2004. aastal osalus sidusettevõttes müüdi. Varasem osalusmäär ning aktsiate müügitullem on osundatud lisas 8.

Seisuga 31. detsember 2004 ei oma ettevõtte ühtegi tütar- ega sidusettevõtet.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 2 000 krooni. Põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõtuga otseselt seonduvatest väljaminekutest, sh sisemistest tööjõukuludest. Tööjõukulud kapitaliseeritakse töötaja poolt vara soetamisel osaletud töötundide arvu alusel. Lisaks palgakuludele on kõik töötajatega seotud kulud kapitaliseeritud sama proportsiooniga.

Lõpetamata ehituste kirjetele (sh lõpetamata torustikud - uued liitumised) kapitaliseeritakse põhivarade soetamise ajal finantseerimisallikana kasutatud laenude intressikulu proportsionaalselt lõpetamata ehituste summa ja vastavate laenude bilansis üleval oleva summa suhtele.

Lõpetamata torustikud - uued liitumised sisaldavad vee- ja kanalisatsioonitorustike soetamiseks tehtud kulutusi. Peale ehitustööde lõpetamist ja liitumislepingu sõlmimist kliendiga kajastatakse vastava torustiku soetamisega seotud kulutused realiseeritud toodete kuludes tagades tulude ja kulude vastavuse aruandeperioodil. Ülejäänud ehitusega seotud kulud, mida ettevõttele otseselt ei kompenseerita, on võetud arvele põhivarana bilansikirjel "Rajatised" soetusmaksumuses.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale põhivara grupile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast järgmiste määrade järgi:

- hooned 1,25-2,0 % aastas;
- rajatised 1,0-8,33 % aastas;
- masinad ja seadmed 3,33-50 % aastas;
- tööriistad, sisseseade jm 10-20 % aastas;
- immateriaalne põhivara 20-33 % aastas.

Maad ei amortiseerita.

Erandjuhtudel võivad kuluminormid erineda ülaltoodust, kui on ilmne, et põhivara kasulik tööiga erineb oluliselt vastavale varade grupile kehtestatud normist.

Ettemakse põhivara eest, lõpetamata ehitisi ja torustikke kajastatakse põhivarana, mida ei amortiseerita.

Põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui nendega seoses parendatakse konkreetse vara omadusi oluliselt või kui parenduse tulemusel pikeneb põhivara kasulik eluiga või kui nähakse vara kasutusest tulenevaid täiendavaid tulusid. Jooksvad hooldus- ja remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

Identifitseeritavate ja kontrollitavate arendusprojektide kulu, mis tulevikus tõenäoliselt tulu teenib, ning tarkvara soetamise kulu kapitaliseeritakse bilansis immateriaalse põhivarana, mis amortiseeritakse lineaarsel meetodil kuni 5 aasta jooksul. Kui tarkvara on vajalik riistvara kasutuselevõtuks, siis kapitaliseeritakse sellise tarkvara soetuskulu riistvara soetusmaksumuses ning amortiseeritakse koos riistvaraga lähtudes viimase kasulikust tööeast. Uurimisväljaminekud kantakse kuludesse.

Materiaalse ja immateriaalse vara väärtuse langus

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte materiaalse ja immateriaalse vara bilansilist maksumust, et tuvastada, kas on mingeid märke varade väärtuse languse kohta. Üksikud realiseerimisväärtusetu varad on tootmisest kõrvaldatud ja nende bilansiline netomaksumus on kajastatud kasumiaruande real "Muud ärikulud".

Kinnisvarainvesteeringud ja varad müügiks

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud ettevõtte omanduses olevat kinnisvara, mida hoitakse renditulude teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringuga seotud tulud ja kulud on avalikustatud lisas 10.

Tavapärase äritegevuse käigus müügi eesmärgil hoitavad maad ja hooned on klassifitseeritud varudeks, kuna juhtkond on müügiotsuse teinud ja teeb igakülgseid jõupingutusi selle otsuse elluviimiseks järgmisel aruandeaastal.

Nii kinnisvarainvesteeringud kui varad müügiks on kajastatud kulumeetodil. Kinnisvarainvesteeringuid on jätkuvalt amortiseeritud kasutades samu põhimõtteid kui materiaalse vara puhul. Müügiks olevate varade puhul on amortiseerimine peatatud peale otsust liigitada vastavad varad varudeks. Juhtkond on hinnanud kõigi kinnisvarainvesteeringute ja müügiks olevate varade õiglast väärtust ja on arvamisel, et nende varade õiglane väärtus on vähemalt võrdne nende bilansilise väärtusega.

Kohustused

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Ükski pikaajaline töötajate tasustamisskeem ei ole ettevõttele kehtiv. Ettevõtte on teinud sisemise otsuse maksta tulemustasu töötajatele ettevõtte aruandeaasta majandustulemuste ja individuaalsete tegevuskriteeriumite alusel. Eeldatav kulu on kajastatud kuluna kasumiaruandes ning on bilansis üles võetud lühiajalise kohustusena.

Kuna Eestis ei ole kasum maksustamise objekt, siis ei ole edasilükkunud tulumaksu põhimõtted ettevõttele kohaldatavad. Maksustamist on põhjalikumalt käsitletud lisades 26 ja 14.

Eraldised

Eraldistena kajastatakse bilansis aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud kohustusi, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuab tulevikus varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärset määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud.

Aruandes on kajastatud eraldistena lühiajalised provisjonid käimasolevatele kohtujuhtumitele, kõrge riskiga klientide võimaliku maksevõimetuse puhuks, viibivatest kuludest erinevate lepinguliste kohustuste täitmise tagamiseks ja eeldatav kahjum finantsvarade likvideerimisest, mis eksisteerivad kohustustena sõltumatult ettevõtte edasistest tegevustest. Kahjumi eraldised on kajastatud AS Tallinna Vesi juhtkonna parima hinnangu alusel ja nende tehingute tegelikud kulud võivad erineda antud hinnangutest.

Potentsiaalsed kohustused ei ole kohustustena kajastatud ning aruannete koostamise ajal ei olnud ettevõttel ühtegi teadaolevat potentsiaalset kohustust.

Reservid

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 5% aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni 10% sissemakstud aktsiakapitali suuruse reservkapitali saavutamiseni.

Rendiarvestus

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule; vastasel juhul on rendileping loetud kasutusrendiks.

Kasutusrendi puhul põhivara rendimaksud kajastatakse perioodikuluna ehk seda vara bilansis põhivarana ei kajastata ja amortisatsiooni ei arvestata.

Kapitalirendi tingimustel renditud vara ja kapitalirendikohustus võetakse bilansis arvele. Kui renditud objekti omandiõigus läheb üle rentnikule, arvestatakse amortisatsiooni tavakorras.

Tulude arvestus

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel, kui müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Müügitulu kajastab müüdud kaupade ja teenuste eest saadavaid summasid pärast allahindluste ja kõigi kohaldatavate maksude mahaarvamist. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil.

Liitumistulu on kajastatud kui ehitus on lõpetatud ja liitumisleping on sõlmitud tagades tulude ja kulude vastavuse samas arvestusperioodis. Kui liitumiste ehituskulu ei kompenseerita kinnistuomaniku poolt ja kompenseerimine toimub liitumislepingu sõlmimise perioodist erineval ajal, siis kajastatakse tulu ja kulu selles perioodis, kui kinnitus kompenseerimise osas saadakse.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruannete ettevalmistamise perioodil hindab juhtkond kõiki bilansipäevajärgseid sündmusi, mis on toimunud enne aruande koostamise kuupäeva. Lisades avalikustatakse bilansipäeva- järgsed sündmused, mis juhtkonna hinnangul võivad omada olulist mõju varade, kohustuste või omakapitali kirjete avalikustamise osas, kui selliseid sündmusi eksisteerib.

LISA 2. RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

	2004	2003	2002
Raha ja pangakontod	85 253	77 053	25 494
Lühiajalised deposiidid	15 747	7 100	162 717
Raha ja raha ekvivalendid kokku	101 000	84 153	188 211

LISA 3. NÕUDED OSTJATE VASTU

	2004	2003	2002
Ostjatelt laekumata arved	59 383	65 849	101 484
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-7 739	-12 012	-14 783
Nõuded ostjate vastu kokku	51 644	53 837	86 701

Nõuded ostjate vastu muutus sisaldab järgmisi liikumisi:

Lootusetult laekuvaks tunnistatud arved	-1 723	-1 100	-100
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete muutus	4 273	2 770	-8 298

LISA 4. MITMESUGUSED NÕUDED

	2004	2003	2002
Nõuded emaeettevõtjale	0	23	0
Muud lühiajalised nõuded	66	2 528	332
Mitmesugused nõuded kokku	66	2 551	332

LISA 5. VIITLAEKUMISED JA ETTEMAKSED

	2004	2003	2002
Intressid	274	156	0
Muud viitlaekumised	26	27	107
Maksude ettemaksed	3	180	10
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud	3 583	3 808	2 932
Viitlaekumised ja ettemaksed kokku	3 886	4 171	3 049

LISA 6. VARUD

Varud koosnevad tootmises kasutatavatest materjalidest ja on kajastatud allahindluste võrra vähendatud summas. Vanad materjalid, millistel on spetsiifiline väärtus ainult ettevõtte jaoks, on käsitletud üleliigsetena eeldusel, et ettevõtte juhtkond on teinud mõistlikke jõupingutusi mittevajalike varude müümiseks aruandeaasta jooksul. Kõige tõenäolisem väljund enamuse vanade varude realiseerimiseks on vanarauana töötlemine ilma olulise tuluta ettevõtte jaoks. Sellised varud on täielikult kuluks kantud summas 1 508 tuhat krooni ja summas 4 631 tuhat krooni vastavalt 2004. ja 2003. aastal. Nende varude müügist hiljem saadud tulu on olnud ebaoluline ja selle võrra on vähendatud kuluks kantavaid summasid. 2002. aastal vanade varude osas provisjoni ei kajastatud.

LISA 7. VARAD MÜÜGIKS

	2004	2003	2002
Varad müügiks	693	1 919	4 631
Ettemaksud müügiks olevate varade (maa) eest	928	870	928
Varad müügiks kokku	1 621	2 789	5 559

LISA 8. FINANTSINVESTEERINGUD SIDUSETTEVÖTTESSE

Ettevõttel oli pikaajaline investeering AS-i Kemivesi järgmise osalusega:

Aktsiate arv 31. detsember 2002	6 900
Aktsiate arv 31. detsember 2003	6 900
Aktsiate arv 31. detsember 2004	0
Aktisate bilansiline maksumus seisuga 31. detsember 2001	7 837
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum	667
Aktsiate bilansiline maksumus seisuga 31. detsember 2002	8 504
Investeeringu kahjumiosaga korrigeerimine	-661
Investeeringusumma vähendamine investeeringuobjekti poolt väljakuulutatud dividendide summas	-1 717
Aktsiate bilansiline maksumus seisuga 31. detsember 2003	6 126
Osalus (%) seisuga 31. detsember 2003	33.25%

2004.aastal müüs ettevõtte osaluse AS-is Kemivesi järgmise tulemusena:

Tulud aktsiate müügist	6 259
Investeeringu netomaksumus	-6 126
Müügikasum	133

LISA 9. PIKAAJALINE DEPOSIIT

Ettevõtte on avanud võlteeninduse reservi (siin ja edaspidi DSR) tarbeks hoiuse vastavalt EBRD-ga sõlmitud laenulepingule (vt lisa 12). Ettevõtte peab kogu laenuperioodil hoidma DSR-i summas, mis on vähemalt võrdne järgmisel intressimaksepäeval tasumisele kuuluvate intresside ja laenu põhiosa maksega. DSR-ist raha väljavõtmine on piiratud laenukohustuste täitmiseks ettenähtavate maksetega. Aastani 2015 peab ettevõtte hoidma DSR-is ligikaudu 80 000 tuhat krooni.

LISA 10. MUUD PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD

	2004	2003	2002
Pikaajalised laenud	0	1	2
Muud aktsiad*	0	1 200	1 200
Kinnisvarainvesteeringud (soetusväärtuses)**	1 786	1 786	3 596
Kinnisvarainvesteeringute akumulieeritud kulum	-456	-411	-478
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	1 330	2 576	4 320

*Muud aktsiad

2001. aastal soetas AS Tallinna Vesi 8 AS Rocca al Mare Suurhall B-aktsiat nimiväärtusega 100 krooni ja soetusmaksumusega 1 200 tuhat krooni. Tehing põhines 31. detsembril 2000 lõppenud finantsaastal AS Tallinna Vesi ja AS Rocca al Mare Suurhall vahel sõlmitud lepingul. Kuna AS Rocca al Mare Suurhalli finantsseisund on nõrk ning on kavatsus tühistada kõik aktsiad, on aastal 2004 aktsiate maksumus bilansist eemaldatud ja kajastatud kasumiaruandes finantskuluna.

**Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud sisaldavad kinnistut aadressil Järvevana tee 3, Tallinn

Kinnisvarainvesteeringu bilansilises maksumuses ei ole aruandeaastal toimunud mingeid muutusi peale kulumi arvestamise.

	2004	2003	2002
Kinnisvarainvesteeringute renditulud, väljaarvatud käibemaks	1 064	1 257	1 254
Renditulu tagamiseks tehtavad otsesed tegevuskulud	456	624	612
Hoone täituvus (keskmine aruandlusperioodil)	93%	99%	99%

LISA 11. MATERIAALNE JA IMMATERIAALNE PÕHIVARA

	Kasutusel olevad materiaalsed varad			Pooleiolevad varad			Immateriaalsed varad			Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad kokku
	Maa ja ehitised	Rajatised	Masinaid ja seadmed	Muu inventar	Lõpetamata ehitised	Lõpetamata torustikud ja liitumistasude arvelt	Põhivara ettemaks	Arenguväljaminekud	Litsentsid ja muu immateriaalne põhivara	
Soetusmaksumus										
31.12.02	314 452	1 819 172	441 806	14 539	51 168	99 254	18 934	8 201	12 195	2 779 721
Soetamine	0	0	1 601	540	106 065	59 502	4 761	0	1 099	173 568
Põhivara müük	-12 518	-846	-2 334	-334	-63	0	-489	0	0	-16 584
Mahakandmine	-285	-5 704	-1 908	-365	0	0	0	0	0	-8 262
Kanne teisele bilansi kontole	0	0	-463	0	597	0	-13 835	0	0	-13 701
Kanne kuludesse	0	0	0	0	-221	0	0	0	0	-221
Torustike kuluks kandmine	0	0	0	0	0	-61 608	0	0	0	-61 608
Reklassifitseerimine pooleiolevatest varadest	2 153	51 063	33 485	525	-94 749	-3 972	-806	174	12 127	0
31.12.03	303 802	1 863 685	472 187	14 905	62 797	93 176	8 565	8 375	25 421	2 852 913
Soetamine	0	0	0	0	104 254	54 125	0	0	0	158 379
Põhivara müük	-1 462	0	-2 204	-6	0	0	0	0	0	-3 672
Mahakandmine	-205	-2 885	-4 504	-412	0	0	0	0	0	-8 006
Kanne teisele bilansi kontole	331	0	0	0	173	0	-81	0	0	423
Kanne kuludesse	0	0	0	0	-495	-1	0	0	0	-496
Torustike kuluks kandmine	0	0	0	0	0	-64 410	0	0	0	-64 410
Reklassifitseerimine pooleiolevatest varadest	9 004	38 719	19 416	1 848	-64 095	-3 215	-4 836	1 223	1 936	0
31.12.04	311 470	1 899 519	484 895	16 335	102 634	79 675	3 648	9 598	27 357	2 935 131

LISA 11. MATERIAALNE JA IMMATERIAALNE PÕHIVARA

	Kasutusel olevad materiaalsed varad			Poololevad varad			Immateriaalsed varad			Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad kokku
	Maa ja ehitised	Rajatised	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Lõpetamata ehitised	Lõpetamata torustikud liitumistasude arvelt	Põhivara ettemaks	Arenguväljajaminekud	Litsentsid ja muu immateriaalne põhivara	
Akumuleeritud kulum										
31.12.02	47 189	540 618	214 604	9 239	0	0	0	5 255	3 315	820 220
Kulum	4 160	26 219	38 050	1 064	0	0	0	916	2 984	73 393
Müüdüd ja mahakantud põhivara kulum (-)	-1 659	-6 147	-3 298	-634	0	0	0	0	0	-11 738
Reklassifitseerimine	-224	1 034	-775	0	0	0	0	-35	0	0
31.12.03	49 466	561 724	248 581	9 669	0	0	0	6 136	6 299	881 875
Kulum	4 061	27 624	38 874	1 073	0	0	0	905	5 155	77 692
Müüdüd ja mahakantud põhivara kulum (-)	-638	-2 598	-5 129	-385	0	0	0	0	0	-8 750
Reklassifitseerimine	0	-3	3	0	0	0	0	0	0	0
31.12.04	52 889	586 747	282 329	10 357	0	0	0	7 041	11 454	950 817
Jääkmaksumus										
31.12.02	267 263	1 278 554	227 202	5 300	51 168	99 254	18 934	2 946	8 880	1 959 501
31.12.03	254 336	1 301 961	223 606	5 236	62 797	93 176	8 565	2 239	19 122	1 971 038
31.12.04	258 581	1 312 772	202 566	5 978	102 634	79 675	3 648	2 557	15 903	1 984 314

Põhivara on maha kantud juhul kui selle seisukord ei võimalda edasist kasutamist tootmistegevuse eesmärgil. Kapitalirendi jääkmaksumus oli 9 434 tuhat krooni, 11 197 tuhat ja 14 236 tuhat krooni vastavalt 2004., 2003. ja 2002. aastal. Põhivaradele kapitaliseeriti intresse 2 689 tuhat krooni, 3 815 tuhat ja 8 750 tuhat krooni vastavalt 2004., 2003. ja 2002. aastal.

LISA 12. LÜHI- JA PIKAAJALISED VÕLAKOHUSTUSED

Firmal on alljärgnevad pikaajalised võlakohustused:

Pangalaenuid	Laenu kuupäev	Saadud laenu summa	Laenujääk 31.12.2002	Laenujääk 31.12.2003	Laenujääk 31.12.2004	Lühiajaline osa 31.12.2004	Pikaajaline osa 31.12.2004	Intressi %	Tagasimaksmise tähtaeg
DePfa bank	04/1999	304 013	95 005	19 001	0	0	0	3 kuu Eurobor +3	04.2004
EBRD	12/2002	1 251 731	1 110 864	1 110 864	1 142 157	88 610	1 053 547		05.2015
sh. A laen		860 565	763 719	763 719	785 233	60 920	724 313	5,69	
sh. B laen		391 166	347 145	347 145	356 924	27 690	329 234	6 kuu Eurobor + 1,5	
Laenukulud	12/2002	-18 782	-18 782	-17 404	-15 879	-1 524	-14 355		05.2015
Kokku pangalaenuid		1 536 962	1 187 087	1 112 461	1 126 278	87 086	1 039 192		
Kapitalirent		15 332	8 594	6 094	3 462	1 777	1 685	3,56-9,28	06.2007
Kokku võlakohustused		1 552 294	1 195 681	1 118 555	1 129 740	88 863	1 040 877		

EBRD laenust on ettevõttel seisuga 31.12.2004 välja võtmata summa 109 574 tuhat krooni, mis kavatakse välja võtta enne 2005. aasta maikuud. Kapitalirendi lühiajaline kohustus 1 777 tuhat krooni on bilansis näidatud real "Kapitalirendi tagasimaksed järgmisel perioodil". Kapitalirendi pikaajaline kohustus 1 685 tuhat krooni on bilansis näidatud real "Kapitalirent". EBRD laenu tagatised vaata lisa 27.

Nimetus	Tagasimaksete tähtajad	Alla 1 aasta	1-5 aastat	Üle 5 aasta	Kokku	Tagasimakse periood
EBRD	Laenu tagasimaksmine algab 2005. aastal. Tagasimaksed toimuvad kaks korda aastas mais ja novembris vastavalt laenulepingule.					
Kapitalirent	Tagasimaksed igakuiselt või kvartaalselt vastavalt lepingule					
		88 610	530 874	632 247	1 251 731	9 aastat
		1 777	1 685	0	3 462	2 aastat
Kokku		90 387	532 559	632 247	1 255 193	

LISA 13. HANKIJATE JA MUUD VÕLAD

Lühiajalised kohustused	2004	2003	2002	Tagasimakse tähtaeg
Võlad hankijatele - tegevuskulud	15 025	15 270	13 840	
Võlad hankijatele - investeringud	20 855	36 871	28 696	
Faktooring	282	1 255	4 354	
Võlad emaaettevõtjale	1 523	5 734	42 683	
Võlad sidusettevõtjale	0	957	412	
Võlg aktsiate eest Tallinna Linnale	0	0	71 738	
Võlad töötajatele	12 865	13 154	8 782	
Intressivõlad	5 120	5 185	2 429	
Muud viitvõlad	37	33	45	
Kokku lühiajalised kohustused	55 707	78 459	172 979	
Pikaajalised kohustused				
Võlad hankijatele - investeringud	0	0	10 000	06.2004
Faktooring	0	0	1 255	04.2004
Pikaajalised tagatisrahad*	100	100	0	04.2102
Kokku pikaajalised kohustused	100	100	11 255	

*Pikaajaline tagatisraha on näidatud soetusväärtuses.

LISA 14. MAKSUVÕLAD

	2004	2003	2002
Kinnipeetud tulumaks	1 593	1 581	1 888
Käibemaks	4 147	4 396	10 287
Veekasutusõiguse tasu	2 289	2 369	2 653
Saastekahjuhüvitis*	9 274	4 497	564
Sotsiaalkindlustus	2 815	2 708	2 929
Muud maksud	416	276	150
Kokku	20 534	15 827	18 471

* Saastekahjuhüvitis sisaldab 7.5 miljoni krooni suurust eraldist, mis katab täismahus maksude summa, mille tasumine seisuga 31.detsember 2004 on edasi lükatud vastavalt Keskkonnaministeeriumiga sõlmitud kokkuleppele asendada saastekahjuhüvitis lämmastikult heitveepuhastusjaama tehtavate investeringutega, mida ettevõtte peab tegema. Hetkel ei ole ettevõtte suuteline mingi tõenäosusega ennustama 2006. aasta esimeses kvartalis teostatavaid tasutavate maksude summat määravaid mõõtmistulemusi, mistõttu on kohustus üles võetud.

LISA 15. ERALDISED

Eraldised hõlmavad eeldatavaid kahjumeid järgmistest:

	2004	2003	2002
Lepingulised kohustused	912	8 028	0
Käimasolevad kohtuvaidlused	0	5 640	1 708
Kokku eraldised	912	13 668	1 708

LISA 16. TULEVASTE PERIOODIDE TULUD

	2004	2003	2002
Vee- ja kanalisatsiooniteenuse tulu	4 027	2 852	269
Liitumiste tulu	14 555	33 643	25 851
Kokku tulevaste perioodide tulud	18 582	36 495	26 120

LISA 17. AKTSIAKAPITAL JA KOHUSTUSLIK RESERVKAPITAL

31. detsember 2004 on aktsiakapital nimiväärtuses 200 001 000 (kakssada miljonit üks tuhat) krooni, mis jaguneb 20 000 000 kümne (10) kroonise nimiväärtusega aktsiaks (A- aktsia) ja üheks 1 000 krooniseks eelisaktsiaks (B- aktsia).

B - aktsia annab aktsionärile vetoõiguse järgmiste küsimuste otsustamisel: põhikirja muutmine, aktsiakapitali suurendamine ja vähendamine, vahetusvõlakirjade väljalaskmine, ettevõtte lõpetamise, ühinemise, jagunemise ja ümberkujundamise otsustamine, oma aktsiate omandamine, juhatuse või nõukogu nõudel Ettevõtte tegevusega seotud küsimuste otsustamine, mis ei ole antud seadusega Üldkoosoleku ainupädevusse. B-aktsia annab aktsionärile eelisõiguse saada dividende kokkulepitud summas 10 tuhat krooni.

2002., 2003. ja 2004. aastal omas International Water UU (Tallinn) B.V. 10 086 957 AS Tallinna Vesi A- aktsiat ja Tallinna linn 9 913 043 A- aktsiat ja 1 B- aktsiat.

Aktsionärid vähendasid kohustuslikku reservkapitali 93 394 tuhandelt kroonilt 20 000 tuhande kroonini 3. veebruaril 2005. Aktsiakapitali vähendamine toimus 2002. aastal, kuid kohustuslikku reservkapitali, mis peab olema 10% aktsiakapitalist, ei muudetud samaaegselt.

LISA 18. MÜÜGITULU

	2004	2003	2002
Põhitegevuse tulud			
Veemüügi tulud	220 688	200 889	201 245
Reoveeteenuse tulud	204 494	180 739	178 026
Sademeteevee kogumise ja puhastamise teenus	44 731	44 311	42 682
Tuletõrjehüdrantide teenus	1 959	1 941	1 869
Muud tööd ja teenused	6 942	6 914	9 125
Kokku põhitegevuse tulud	478 814	434 794	432 947
Põhitegevusega seotud muud tulud	69 715	69 223	79 577
KOKKU MÜÜGITULU	548 529	504 017	512 524

100% AS Tallinna Vesi toodangust realiseeriti Eesti Vabariigis.

LISA 19. MÜÜDUD TOODETE/TEENUSTE, TURUSTUS- JA ÜLDHALDUSKULUD

Müüdnud toodete ja teenuste kulu

	2004	2003	2002
Vee erikasutuse tasu	-9 272	-9 929	-10 124
Kemikaalid	-9 387	-10 113	-12 173
Elekter	-26 151	-26 484	-26 094
Saastekahjuhüvitis	-8 380	-7 557	-2 516
Tööjõukulu	-44 643	-44 657	-55 350
Arenduskulud	-85	-211	-70
Kulum	-73 104	-69 642	-66 540
Muud	-24 464	-24 564	-29 352

Müüdnud toodete ja teenuste kulu kokku -195 486 -193 157 -202 219

Turustuskulud

	2004	2003	2002
Tööjõukulu	-4 240	-4 280	-4 540
Kulum	-113	-114	-71
Muud	-1 781	-1 948	-1 991

Turustuskulud kokku -6 134 -6 342 -6 602

Üldhalduskulud

	2004	2003	2002
Tööjõukulu	-15 813	-16 913	-17 744
Kulum	-4 520	-3 702	-2 774
Muud	-20 406	-35 825	-21 625

Üldhalduskulud kokku -40 739 -56 440 -42 143

Muud äritulud/-kulud sisaldab aasta jooksul müüdnud põhivarade müügikasumit, muutust ebatõenäoliselt laeku-
vaks tunnistatud arvetes ning finantsaastal kajastatud (üles võetud ja eemaldatud) eraldisi.

LISA 20. TÖÖJÕUKULUD

	2004	2003	2002
Töötasu	-48 461	-49 326	-58 153
Sotsiaalmaks	-16 235	-16 524	-19 481
Tööjõukulud kokku	-64 696	-65 850	-77 634
Töötajate arv aruandeperioodi lõpus	351	348	370

LISA 21. FINANTSTULUD JA -KULUD

	2004	2003	2002
Sidusettevõtja kasum/kahjum (-)	133	-661	667
Intressitulud	2 780	4 326	8 889
Intressikulud	-54 757	-55 595	-13 241
Muud finantstulud/-kulud (-)	-3 637	2 224	-1 421
Kahjum valuutakursi muutustest	-199	-307	-238
Finantstulud ja-kulud kokku	-55 680	-50 013	-5 344

LISA 22. DIVIDENDID

	2004	2003	2002
Aasta jooksul jaotatud ja välja makstud dividendid	75 000	45 000	131 828
Tasutud dividendide tulumaks (26/74)	-26 351	-15 811	-23 359
Saadud dividendidelt tasutud tulumaks	74	530	0
Arvestatud dividendide tulumaks	-26 277	-15 281	-23 359

Tulumaksu arvestuse põhimõtted on kirjeldatud lisas 26.

LISA 23. KASUM AKTSIA KOHTA

	2004	2003	2002
Kasum aktsia kohta jätkuvatest tegevustest:			
Kasum aktsia kohta kasumi arvestamiseks (aasta puhaskasum, millest on lahutatud B-aktsia eelisõigused)	172 951	104 531	146 183
Kaalatud keskmine lihtaktsiate arv	20 000 000	20 000 000	83 333 333
Kasum aktsia kohta kroonides	8,65	5,23	1,75

LISA 24. RAHAKÄIBE ARUANDE LISAD

LISA 24A. RAJAMISTASUDEST FINANTSEERITAVAD TORUSTIKUD

	2004	2003	2002
Tulud			
Käiku antud torustike rajamistasud	69 715	69 223	79 273
Torustike eest saadud ettemaksude suurenemine	-19 088	7 792	790
Torustike eest laekumata arvete ja järelmaksude vähenemine	8 744	34 268	-28 104
Tasaarveldus võla osas	0	-2 111	-518
Laekumine rajamistasudest	59 371	109 172	51 441
Kulud			
Käiku antud torustike soetuskulu	-64 410	-61 607	-69 963
Käiku andmata torustike vähenemine	13 502	6 078	27 129
Torustike eest hankijatele tasumata võla suurenemine	-9 842	4 961	-21 546
Torustike eest maksmine	-60 750	-50 568	-64 380

LISA 24B. KÄIBEVARA JA KOHUSTUSTE MUUTUS

Lisaks bilansis toimunud muutustele on äritegevusega seotud käibevara ja kohustusi korrigeeritud järgmiselt:

	2004	2003	2002
Käibevara			
Muutus bilansis	-8 438	142 432	108 473
<u>korrigeerimised:</u>			
Raha ja ekvivalentide jäägi muutus	16 847	-104 058	-139 877
Põhivarade ja käibevarade vaheline muutus	-423	11 998	5 094
Varuks kantud põhivara müük	-2 250	-2 053	0
Väärtpaberite, intresside ja pikaajaliste laenude muutus	119	151	-2 927
Rajamistasude võla ja järelmaksude muutus	-8 743	-34 267	28 105
Pikaajalise deposiidi muutus	-46 090	-31 448	0
Käibevara muutus kokku	-48 978	-17 245	-1 132
Kohustused			
Muutus bilansis	20 040	-132 213	51 231
<u>korrigeerimised:</u>			
Kapitalirendi ja laenukulude muutus	-67 163	166 712	32 300
Aktsiate eest võla muutus	0	0	-112 083
Rajamiskulude võla muutus	9 842	-4 961	21 546
Investeeringutega seotud võla muutus	7 148	-115	5 673
Rajamistasude ettemaksude muutus	19 088	-7 792	-790
Tagatisrahade muutus	0	100	0
Tasaarveldused seoses võlaga tegevuskulude hankijatele	0	0	518
Kohustuste muutus kokku	-11 045	21 731	-1 605

LISA 24. RAHAKÄIBE ARUANDE LISAD (järg)

LISA 24C. PÕHIVARADE EEST TASUMINE

	2004	2003	2002
Põhivarade soetus	-158 379	-173 568	-182 614
<u>Korrigeerimised:</u>			
Käiku antud liitumistorustike soetuskulu	64 410	61 607	69 963
Käiku andmata liitumistorustike vähenemine bilansis	-13 502	-6 078	-27 129
Kapitalirendi lisandumine	0	525	4 221
Faktooringute lisandumine	282	0	467
Faktooringute tasumine	-1 255	-4 353	-5 286
Tehnorajatiste järelmaksude tasumine	-10 000	-13 091	-13 113
Muu põhivara ostudega seotud võla suurenemine	3 824	6 305	-4 954
Kapitaliseeritud intressikulud	2 689	3 815	8 750
Tegevuskuludest kapitaliseeritud kulud	38 974	60 144	37 615
Tasaarveldus hankijate võla osas	0	2 111	0
Kokku makstud põhivarade eest	-72 957	-62 583	-112 080

LISA 25. KOHUSTUSED

Renditud varad

	2004	2003	2002
Kokku arvutite ja sõidukite kasutusrendikulu	4 077	5 532	6 075
<u>Minimaalsed kasutusrendi maksed:</u>			
Alla 1 aasta	4 230		
1-5 aastat	7 091		
Kokku minimaalsed rendimaksed	11 321		

Seisuga 31.12.2004 oli ettevõtte võtnud kohustusi kapitaliinvesteeringute osas, st sõlminud lepinguid ja väljastanud ostutellimusi summas 49 610 tuhat krooni.

LISA 26. POTENTIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. Nimetatud seaduse § 50 alusel maksustatakse alates 2003. aasta 1. jaanuarist äriühingu poolt väljamakstud dividendid tulumaksuga olenemata dividendide saajast. Maksumäär on 2005. aastal 24/76 väljamakstud dividendi summalt; 2002., 2003. ja 2004. aastal oli maksumäär 26/74. 2002. aastal olid residendist äriühingule makstavad dividendid tulumaksuvabad.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2004 moodustas 318 695 tuhat krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 100 641 tuhat krooni.

Dividendide väljamaksmisel tasumisele kuuluvat tulumaksu on vähendatud tütar- ja sidusettevõtetest saadud dividendidelt arvatatud 26/74 suuruse osa võrra.

LISA 27. LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA

Seoses Euroopa Rekonstruktsiooni- ja Arengupanga (edaspidi EBRD) ja AS Tallinna Vesi vahel 8. novembril 2002. aastal sõlmitud laenulepinguga sõlmiti alljärgnevad tagatislepingud, mis puudutavad ettevõtte ja/või Ettevõtte aktsionäri varasid:

a) Arve pandileping (Account Pledge Agreement), mis sõlmiti EBRD, ettevõtte ja AS-i Hansapank vahel 11. novembril 2002. Lepinguga on EBRD kasuks panditud kõik Hansapangas avatud ja avatavad arved;

b) Arve pandileping (Account Pledge Agreement), mis sõlmiti EBRD ja ettevõtte vahel 11. novembril 2002. Lepinguga on EBRD kasuks panditud kõik Nordea pangas avatud ja avatavad arved;

c) Kommertspandileping, mis sõlmiti EBRD ja ettevõtte vahel 11. novembril 2002 EBRD kasuks esimesele järjekohale summas 1 877 592 tuhat krooni;

d) Ehitiste pandileping, mis sõlmiti EBRD ja ettevõtte vahel 11. novembril 2002. Lepinguga on EBRD kasuks panditud kõik ettevõtte omanduses olevad ehitised ja rajatised aadressil Järvevana tee 3 bilansilises maksumuses 165 618 tuhat krooni;

e) Kindlustuse pandileping (Insurance Pledge Agreement), mis sõlmiti EBRD ja ettevõtte vahel 11. novembril 2002. Lepingu kohaselt on EBRD ettevõtte vara-, ärikatkemise ning vastutuskindlustuslepingutes sätestatud soodustatud isikuks.

LISA 28. SEOTUD OSAPOOLED

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid ema-, tütar- ja sidusettevõtjaga, nõukogu ja juhatuse liikmetega, nende lähikondsetega ja firmadega, milles nad omavad olulist osalust. Dividendide maksed on näidatud omakapitali liikumise aruandes.

31.12.2004 seisuga seotud osapooltega 2002., 2003. ja 2004. aastal toimunud tehingud ning saldod seisuga 31.12.2002, 31.12.2003 ja 31.12.2004 on järgnevad:

	Tallinna Lin- navalitsus ja tema ametid	United Utili- ties (Tallinn) B.V.* ja United Utilities Inter- national Ltd
2002		
AS Tallinna Vesi nõuded ja kohustused:		
Ostjate ja mitmesugused nõuded	38 005	0
Võlg aktsiate eest	71 737	40 346
Võlad hankijatele - lühiajalised kohustused	10 000	2 337
Võlad hankijatele - pikaajalised kohustused	10 000	0
Tehingud kasumiaruande kirjetel:		
Müügitulu	104 976	0
Üldhalduskulud	0	3 557
Finantskulud	0	1 297
Tehingute kajastamine bilansikirjetel:		
Materiaalne põhivara s.h. lõpetamata ehitused ja torustikud - uued liitumised	0	12 189
Tulevaste perioodide tulud	3 285	0
2003		
AS Tallinna Vesi nõuded ja kohustused:		
Ostjate ja mitmesugused nõuded	4 348	23
Võlad hankijatele - lühiajalised kohustused	10 000	5 734
Tehingud kasumiaruande kirjetel:		
Müügitulu	97 370	0
Üldhalduskulud	0	19 462
Tehingute kajastamine bilansikirjetel:		
Materiaalne põhivara s.h. lõpetamata ehitused ja torustikud - uued liitumised	0	34 831
Tulevaste perioodide tulud	727	0

	Tallinna Linnavalitsus ja tema ametid	United Utilities (Tallinn) B.V.* ja United Utilities International Ltd
2004		
AS Tallinna Vesi nõuded ja kohustused:		
Ostjate ja mitmesugused nõuded	1 551	0
Võlad hankijatele - lühiajalised kohustused	0	1 523
Tehingud kasumiaruande kirjetel:		
Müügitulu	99 216	40
Üldhalduskulud	0	7 663
Tehingute kajastamine bilansikirjetel:		
Materiaalne põhivara, s.h. lõpetamata ehitused ja torustikud - uued liitumised	0	14 306

Tehingutes seotud osapooltega on rakendatud turu-/kokkuleppehindasid.

* International Water UU (Tallinn) B. V. on muudetud 5. jaanuaril 2004. aastal United Utilities (Tallinn) B.V.

**United Utilities (Tallinn) B.V. omab 50.4% ettevõttest. United Utilities (Tallinn) B.V. üle kontrolli omavad emaettevõtted on EBRD ja United Utilities Plc. United Utilities International Ltd on United Utilities Plc omanduses.

	2003	2002
Juhatusel liikmetele makstud tasud ilma sotsiaalmaksuta	2 470	507
Nõukogu liikmetele makstud tasud ilma sotsiaalmaksuta	41	39

LISA 29. KONSOLIDEERIMINE JA ÜMBERKLASSIFITSEERIMINE

Bilansis muutusid 2003. ja 2002. aasta andmed seoses 100%-lises omanduses olnud tütarettevõtte, Vesimer Investeeringute AS-i, konsolideerimisega ja seoses IFRS-i formaadiga vastavuse tagamiseks tehtud ümberklassifitseerimisega.

Bilansikirje	2003				2002			
	Algsaldo	Konsoli- deerimine	Ümberklassi- fitseerimine	Korrigeeri- tud saldo	Algsaldo	Konsoli- deerimine	Ümber- klassifit- seerimine	Korri- geeritud saldo
Raha ja pangakontod	82 358	1 795	0	84 153	185 305	2 906	0	188 211
Nõuded ostjate vastu	53 837	0	0	53 837	86 474	227	0	86 701
Mitmesugused nõuded	2 251	300	0	2 551	4 083	-3 751	0	332
Viitlaekumised ja ettemaksed	21 563	12	-17 404	4 171	21 823	8	-18 782	3 049
Varud	1 264	0	4 280	5 544	7 272	1 312	3 041	11 625
Varad müügiks	0	2 789	0	2 789	4 689	870	0	5 559
Tütar- ja sidusettevõtte aktsiad	12 295	-6 169	0	6 126	13 501	-4 996	0	8 505
Muud pikaajalised finantsinvestee- ringud	1 201	1 375	0	2 576	1 202	3 117	0	4 319
Materiaalsed põhivarad	1 789 419	0	-4 280	1 785 139	1 780 924	436	-3 041	1 778 319
Pikaajaliste pangalaenude tagasi- maksed järgmisel perioodil	19 001	0	-1 524	17 477	76 004	0	-1 518	74 486
Hankijate ja muud võlad	78 385	74	0	78 459	172 933	46	0	172 979
Maksuvõlad	15 799	28	0	15 827	18 388	83	0	18 471
Pangalaenud	1 110 864	0	-15 880	1 094 984	1 129 865	0	-17 264	1 112 601

Kasumiaruandes muutused 2003. ja 2002. aasta andmed seoses Vesimer Investeeringute ASi konsolideerimisega ASi Tallinna Vesi andmetele ja seoses valuutakursikahjumite ümberklassifitseerimisega kasumiaruande ridade vahel.

Kasumiaruande kirje	Algsaldo	Konsoli- deerimine	Ümberklassi- fitseerimine	Korrigeeri- tud saldo	Algsaldo	Konsoli- deerimine	Ümber- klassifit- seerimine	Korri- geeritud saldo
Müügitulu	502 972	1 045	0	504 017	509 913	2 611	0	512 524
Müüdnud toodete/teenuste kulu	-254 966	201	0	-254 765	-272 182	0	0	-272 182
Üldhalduskulud	-54 789	-1 651	0	-56 440	-39 710	-2 433	0	-42 143
Muud äritulud/-kulud (-)	-18 537	1 839	63	-16 635	-16 799	-5	0	-16 804
Finantstulud/-kulud (-)	-48 590	-1 360	-63	-50 013	-5 069	-172	0	-5 241
Dividendide tulumaks	-15 207	-74	0	-15 281	-23 359	0	0	-23 359

	2003				2002				
	Algsaldo	Konsoli- deerimine	Korrigeeritud saldo	Algsaldo	Konsoli- deerimine	Korrigeeritud saldo	Algsaldo	Konsoli- deerimine	Korrigeeritud saldo
ÄRITEGEVUSE RAHAKÄÄVE									
Kasum enne tulumaksustamist	119 748	74	119 822	169 552	0	169 552			
Korrigeerimine kulumiga	73 393	65	73 458	69 316	69	69 385			
Korrigeerimine aktsiate ning finantstulude ja -kuludega	36 887	1 378	38 265	3 458	226	3 684			
Kasum EVP-de müügist	-5 039	-27	-5 066	0	7	7			
Kasum põhivara müügist	228	-1 823	-1 595	-21	0	-21			
Äritegevusega seotud käibevara muutus	-13 026	-4 219	-17 245	-2 911	1 779	-1 132			
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	21 756	-25	21 731	-1 989	384	-1 605			
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAKÄÄVE									
EVP-de müük	18 703	227	18 930	0	0	0			
Põhivara soetamine	-62 583	0	-62 583	-112 044	-36	-112 080			
Antud laenude tagasimaksud	6	19	25	19	33	52			
Varem varudesse kantud põhivara müügitulu	6 000	3 500	9 500	0	0	0			
Saadud dividendid	1 928	-211	1 717	0	0	0			
Saadud intressid	4 165	5	4 170	11 798	6	11 804			
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAKÄÄVE									
Tulumaks dividendidelt	-15 207	-74	-15 281	-23 359	0	-23 359			
Rahajäägi kogumuutus	-102 947	-1 111	-104 058	-142 345	2 468	-139 877			
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA ALGUSES									
	185 305	2 906	188 211	327 649	439	328 088			
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA LÖPUS									
	82 358	1 795	84 153	185 304	2 907	188 211			

LISA 30. FINANTSRIISKIDE JUHTIMINE

Ettevõtte tegutseb ainult Eestis ja rahvusvaheliste tehingute arv on piiratud eriotstarbeliste ostude ja laenutehingutega. Siiski otsib ettevõtte võimalusi potentsiaalsete negatiivsete efektide minimeerimiseks ettevõtte finantstegevusele. Vastavalt juhatuse instruksioonidele teostab riskijuhtimist rahandusosakond.

Ettevõtte rahvusvahelised tehingud on peamiselt eurodes, mille vahetuskurss on Eesti krooni suhtes fikseeritud. Teistes valuutades toimuvaid tehinguid võib pidada ebaoluliseks. Seetõttu on tõenäosus saada kahju valuutakursi riskist tulenevalt kursimuutustest madal ja seetõttu ei ole praegusel perioodil tarvis mingeid erilisi toiminguid valuutakursiriski maandamiseks.

Ettevõtte tulu ja tegevuskulude rahavood on olemuselt sõltumatud turul toimuvatest intressimäärade muutustest. Ettevõttel ei ole mingeid märkimisväärseid intressi tootvaid varasid. Ettevõttel on üks kolme ossa jaotuv laen, millest esimene ja suurim osa on fikseeritud intressimääraga. Teise osa intressi arvestatakse 6 kuu euribori baasil, mille ülemine ja alumine piir on määratud piiramaks riski. Ebaoluline jääk on turuintressimääraga.

Ettevõttel ei ole märkimisväärset krediidiriski. Ettevõttes on kehtestatud protseduurid, mis tagavad, et toodete ja teenuste müük ning ostud toimuvad alati vastavuses ettevõtte poliitikaga.

Likviidsusriski juhtimisel on ettevõtte ettevaatliku hoiakuga, tagades piisava hulga raha ja kiiresti realiseeritavate väärtpaberite kättesaadavuse, et täita võetud krediidikohustusi. Pidev rahavoogude planeerimine ja kontroll on igapäevase likviidsusriski juhtimise loomulikud osad.

Ettevõtte on kindlustatud ootamatu füüsilise kahju ja purustuste, äriatkemise ja erakordsete kulude ning võimalike ettevõtte vastu esitatavate kolmandate osapoolte nõuete vastu. Muuhulgas on kindlustusega kaetud ootamatu keskkonnakahju, kriminaalsüüdistused ettevõtte vastu, juhtkonna vastutus (hõlmab nõukogu ja juhatuse ning juhtkonna liikmeid), töötajate õnnetusjuhtumikindlustus, mootorsõidukite kindlustus õnnetusjuhtumite, varguse, vandalismi vastu jms.

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

AS Tallinna Vesi jaotamisele kuuluv vaba omakapital on 31. detsembri 2004 seisuga* järgmine:

Eelmiste perioodide kogunenud kasum	145 734 tuhat krooni
Aruandeaasta puhaskasum	172 961 tuhat krooni
Kokku	318 695 tuhat krooni

* Seisuga 10. veebruar 2005 oli eelmiste aastate kogunenud kasum 73 394 tuhande krooni võrra suurem seoses üleliigse reservi kandmisega kohustuslikust reservkapitalist eelmiste perioodide kasumisse (vt lisa 17).

AS Tallinna Vesi juhatus teeb ettepaneku 2004. aasta lõpuks kogunenud vabast omakapitalist maksta dividendidena aktsionäridele 112 000 tuhat krooni.

10. veebruar 2005

Robert John Gallienne
Juhatuse esimees

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS-i Tallinna Vesi aktsionäridele:

Oleme auditeerinud AS-i Tallinna Vesi (edaspidi "Ettevõte") 31. detsembril 2004, 2003 ja 2002 lõppenud majandusaastate kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Selle aruande õigsuse eest vastutab Ettevõtte juhatus. Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal.

Meie audit on läbi viidud vastavalt Rahvusvaheliste Auditeerimisstandarditele. Nimetatud standardite kohaselt planeerime ja viime auditi läbi saamaks piisavat kinnitust asjaolule, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ning valeandmeid. Audit hõlmab tõendusmaterjalide, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad, väljavõtetist kontrolli. Audit hõlmab ka hinnangu andmist kasutatud arvestuspõhimõtetele ja juhtkonna poolt antud olulisematele raamatupidamislikele hinnangutele ning seisukoha võtmist raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi suhtes. Usume, et meie poolt läbiviidud audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks.

Oleme seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt Ettevõtte finantsolukorda seisuga 31. detsember 2004, 2003 ja 2002, aruandeaastate majandustulemusi ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ja Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega.

Sander Kallasmaa
Vannutatud audiitor
11. veebruar 2005

AS Deloitte & Touche Audit

JUHATUSE JA NÕUKOGU KINNITUS
31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on 10. veebruaril 2005 koostanud tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande.

AS Tallinna Vesi nõukogu on läbi vaadanud juhatuse poolt esitatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, juhatuse ettepaneku kasumi jaotamise kohta ja audiitori järeldusotsuse ning üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Majandusaasta aruandele on alla kirjutanud kõik juhatuse ja nõukogu liikmed.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Robert John Gallienne	juhatuse esimees	_____	_____
Roch Jean Guy Antoine Cheroux	juhatuse liige	_____	_____
Ian John Alexander Plenderleith	juhatuse liige	_____	_____
Michael James Southworth	nõukogu esimees	_____	_____
Karl Olof Joakim Forsberg	nõukogu liige	_____	_____
David John Kilgour	nõukogu liige	_____	_____
Laurence Kenneth Billett	nõukogu liige	_____	_____
Igor Gräzin	nõukogu liige	_____	_____
Siim Roode	nõukogu liige	_____	_____
Svetlana Baltina	nõukogu liige	_____	_____

LISA NR 2:**SELSILE KUULUVAD JA SELTSI POOLT RENDITUD
HOONED JA RAJATISED NING MAA**

Järgnevas tabelis esitatakse andmed Seltsi omandis olevate kinnistute kohta 31. märtsi 2005. a seisuga vastavalt elektroonilise kinnistusraamatu väljavõtetele:

Asukoht	Suurus	Bilansiline väärtus
	<i>(m²)</i>	<i>(tuhat EEK)</i>
J. Sütiste tee 41A, Tallinn	52	7,4
Kesktee 58, Tallinn	1 529	479,1
Kirsi tn 15A, Tallinn	37	40,7
Kolde pst 100A, Tallinn	241	68,8
Kopli tn 87C, Tallinn	547	61,8
Lennujaama tee 1, Tallinn	72	13,5
Liivamäe tn 5A, Tallinn	65	61,8
Piiri tn 8, Tallinn	533	186,2
Vana-Pärnu mnt 4A, Tallinn	190	41,2
Vanemuise tn 42A, Tallinn	70	34,7
Võidu tn 58A, Tallinn	30	2,4
Ädala tn 10, Tallinn	18 221	7 106,5
Kaabli tn 3a, Peetri küla, Rae vald	302	24,0
Laabi küla, Harku vald	300	7,3
Laabi küla, Harku vald	295	7,8
Liikva küla, Harku vald	208 200	522,4
Liikva küla, Harku vald	1 562	31,2
Liikva küla, Harku vald	30 004	456,1
Segu tn 11, Vanamõisa küla, Saue vald	3 284	69,1
Tabasalu, Harku vald	439	12,3
Ankru tn 1C, Tallinn	118	16,1
Erika tn 1B, Tallinn	159	36,2
Nõmme-Kase tee 12A, Tallinn	250	34,7
Roolahe tn 1A, Tallinn	30	0,6
Rummu tee 3A, Tallinn	4 355	362,4

2. mail 2005. a kanti kinnistusraamatusse ka Ülemiste veepuhastusjaama alune maa (suurus 178 545 m²). Ülemiste veepuhastusjaama aluse ja seda teenindava maa soetamismaksumus oli 15,1 miljonit krooni.

31. märtsil 2005. a sõlmis Selts Paljassaare heitveepuhastusjaama aluse maa (suurus 1 077 753 m²) ostmiseks müügilepingu soetamismaksumusega 16,6 miljonit krooni. Ostuprotsessi lõpuleviimiseks on veel vaja viia läbi vajalikud registritoimingud.

31. märtsi 2005. a seisuga kuulus Seltsile ka Järvevana tee 3a asuv kinnistu (suurus 4 978 m²). Samas sõlmiti 31. märtsil 2005. a kinnistu müügileping. Müügiprotsess viidi lõpule uue omaniku kandmisega kinnistusraamatusse 14. aprillil 2005. a.

Järgnevas tabelis esitatakse andmed Seltsi omandis olevate ehitiste kui vallasasjade kohta 31. märtsi 2005. a seisuga:

Asukoht	Hooned	Bilansiline väärtus	Protsent kogu bilansimahust
		<i>(tuhat EEK)</i>	<i>(%)</i>
Paljassaare põik 14, Tallinn	Heitveepuhastusjaama kompleks	85 538,0	34,5
Järvevana tee 3, Tallinn	Veepuhastusjaama kompleks	64 106,8	25,8
Ädala tn 10, Tallinn	Peakontor	39 339,5	15,9
Muu	Pumplad ⁽¹⁾	52 530,4	21,2
Muu	Muud hooned	6 661,6	2,7
		<u>248 176,3</u>	<u>100,0</u>

Märkused:

(1) Kokku 71 hoonet, mis hõlmavad vee-, heitvee- ja sademeteveepumplaid (v.a tehonorajatised).

Selts ei ole sõlminud kolmandate isikutega üüri- ega rendilepinguid hoonete, rajatiste või maa kasutamiseks.

SELTS
Aktsiaselts Tallinna Vesi
Ädala 10
10614 Tallinn
Eesti Vabariik

MÜÜVAD AKTSIONÄRID

United Utilities (Tallinn) B.V.
Teleportboulevard 140
1043 EJ Amsterdam
Hollandi Kuningriik

Tallinna linn
Vabaduse väljak 7
15199 Tallinn
Eesti Vabariik

ÕIGUSABI OSUTAVAD ISIKUD
Seltsile

Inglise õiguse osas
Linklaters
One Silk Street
London EC2Y 8HQ
Ühendkuningriik

Eesti õiguse osas
Advokaadibüroo Raidla ja Partnerid
Roosikrantsi 2
10119 Tallinn
Eesti Vabariik

Tallinna Linnale
Eesti õiguse osas
Advokaadibüroo LEXTAL
Jõe 5
10151 Tallinn
Eesti Vabariik

United Utilities (Tallinn) B.V.-le
Hollandi õiguse osas
Linklaters
3rd Floor, Atrium Building
Strawinskylaan 3051
1077 ZX Amsterdam
Hollandi Kuningriik

Korraldajatele

Inglise õiguse osas
Baker & McKenzie
100 New Bridge Street
London EC4V 6JA
Ühendkuningriik

Eesti õiguse osas
Advokaadibüroo Tark & Co.
Roosikrantsi 2
10119 Tallinn
Eesti Vabariik

AUDIITOR
AS Deloitte Audit Eesti
Roosikrantsi 2
10119 Tallinn
Eesti Vabariik

MAKSEAGENT JA TURUTEGIJA

AS Hansapank
Liivalaia 8
15040 Tallinn
Eesti Vabariik

REGISTRIPIDAJA

AS Eesti Väärtpaberikeskus
Tartu mnt 2
10145 Tallinn
Eesti Vabariik