

Riigimetsa Majandamise Keskus

e-post: rmk@rmk.ee

Maa- ja Ruumiamet

e-post: maaruum@maaruum.ee

13.06.2025

TÄHTAJA PEATAMISE TAOTLUS JA TEAVITUS

OÜ Utilitas Wind („UW“) ja Eesti Vabariigi, mida esindab Riigimetsa Majandamise Keskus („RMK“), vahel sõlmiti 13.03.2025 arenduskokkulepe ja hoonestusõiguse seadmise eelleping („Leping 1“), mille esemeks on üheksa Lääneranna vallas asuvat kinnistut. UW ja Eesti Vabariigi vahel, mida esindab Maa- ja Ruumiamet („MARU“) vahel sõlmiti 13.03.2025 samuti arenduskokkulepe ja hoonestusõiguse seadmise eelleping („Leping 2“), mille esemeks on kaks Lääneranna vallas asuvat kinnistut (Leping 1 ja Leping 2 edaspidi koos nimetatuna „Lepingud“).

Lepingute esemeks olevad kinnistud paiknevad Lääneranna Vallavolikogu 04.05.2023 otsusega nr 107¹ vastu võetud Lääneranna valla tuuleparkide eriplaneeringu („KOV EP“) asukoha eelvaliku aladel 2 ja 2a. Lääneranna Vallavolikogu 27.02.2025 otsusega nr 219² kehtestati KOV EP (detailne lahendus) alal 2. Ala 2a KOV EP detailset lahendust ei ole UW-le teadaolevalt kehtestatud.

Lepingute p 3.1.4.2 kohaselt on arendajal (UW) kohustus esitada kolme kuu jooksul lepingu sõlmimisest arvates kohalikule omavalitsusele taotlus algatada lepingu eset hõlmav taastuenergia ehitiste rajamiseks vajalik planeering, välja arvatud juhul, kui see on varem juba algatatud. Lepingute p 3.1.4.3 kohaselt peab arendaja tegema kõik endast oleneva, et kolme aasta jooksul lepingu sõlmimisest arvates saaks taastuenergia ehitiste rajamise eelduseks olev planeering kehtestatud ja antud ehitisluba. Lepingute p 3.1.4.5 kohaselt võib Lepingute punktis 3.1.4.3 nimetatud tähtaega pikendada juhul, kui planeeringu kehtestamine, ehitusloa saamine ja ehituskruntide moodustamine viibib arendaja tegevusest või tegevusetusest mitteolenevatel põhjustel, sh juhul kui planeeringu jõustumine viibib kolmandast osapooldest tulenevalt kohtumenetluse tõttu.

Lepingu 1 esemeks on täpsemalt Lääneranna vallas asuvad üheksa kinnistut, mis paiknevad KOV EP alal 2 (*Varbla metskond 63, Hansumetsa, Kanakulli, Varbla metskond 163 ja Varbla metskond 107*) ning alal 2a (*Kuuseene, Põdra, Varbla metskond 5, Varbla metskond 112*). Lepingu 2 esemeks on Lääneranna vallas asuvad kaks kinnistut, mis paiknevad mõlemad KOV EP alal 2 (*Kraavituse, Soobiku*).

Selgitame alljärgnevalt kõnealustele kinnistutele taastuenergia ehitiste kavandamisega seotud asjaolusid ja taotleme osaliselt tähtaja peatamist.

I KOV EP alal 2 paiknevatest kinnistutest

A. Varbla metskond 63 kinnistu

Alal 2 on KOV EP (detailne lahendus) Lääneranna Vallavolikogu 27.02.2025 otsusega nr 219 kehtestatud. Lepingute esemeks olevatest ala 2 kinnistutest näeb ala 2 kehtestatud KOV EP detailne

¹ https://adr.novian.ee/laaneranna_vald/dokument/5829340

² https://adr.novian.ee/laaneranna_vald/dokument/6824136

lahendus ehitusõiguse ette üksnes Varbla metskond 63 kinnistule, kokku kuue tuulikupositsiooni rajamiseks.

Viidatud ala 2 KOV EP kehtestamise otsus on vaidlustatud Tallinna Halduskohtus Sunly AS-i („Sunly“) poolt, kes taotleb ala 2 KOV EP kehtestamise otsuse tühistamist (haldusasi nr 3-25-864). Kohtumenetlus on alles algusjärgus. UW osaleb kohtumenetluses ühe kolmanda isikuna ja on esitanud vastuväited Sunly kaebusele. UW teeb kõik endast oleneva, et kaebust ei rahuldataks, ala 2 KOV EP jääks kehtima ning oleks võimalik asuda taotlema ehituslube.

Sunly taotles kohtumenetluse käigus ühtlasi esialgset õiguskaitset, et kõnealuse ala 2 KOV EP kehtestamise otsuse kehtivus peatataks. Tallinna Halduskohus jättis 17.04.2025 määrusega Sunly esialgse õiguskaitse taotluse rahuldamata, kuid selgitas kohtumääruses, et ehituslubade väljastamine ja nende realiseerimine (kohtumenetluse ajal) oleks vastustaja (Lääneranna valla) ja kolmandate isikute (k.a UW) võetav risk. Sunly esitas esialgse õiguskaitse andmata jätmise kohtumääruse peale määruskaebuse Tallinna Ringkonnakohtusse. Tallinna Ringkonnakohtus jättis 04.06.2025 määrusega määruskaebuse rahuldamata ehk esialgse õiguskaitse määramata ja jättis halduskohtu 17.04.2025 määruse jõusse. Ringkonnakohtus ei lükanud aga oma 04.06.2025 määruses ümber halduskohtu 17.04.2025 määruse selgitust, et praeguses olukorras (kohtuvaidluse ajal) oleks KOV EP alusel ehituslubade väljastamine ja realiseerimine risk nii vallale kui UW-le.

Järelikult ei ole kohtuvaidluse tõttu UW-st mittesõltuvatel põhjustel hetkel mõistlikult võimalik KOV EP alal 2 paiknevale kuue tuulikupositsiooni ehitusõigusega Varbla metskond 63 kinnistule tuulikute rajamiseks ehituslubasid taotleda. Ehkki ala 2 KOV EP detailne lahendus on kehtiv, on siiski võimalus, et kohtuvaidluse tulemusel võidakse vastav otsus tühistada (*UW leiab, et Sunly kaebusel ei ole alust, ent UW ei saa mõistagi määrata kohtuotsuse sisu*). Lisaks, kohtumenetlus võib võtta aastaid, kuid Lepingu 1 p 3.1.9.2 järgi tuleks pärast ehituslubade saamist sõlmida hoonestusõiguse seadmise leping ja edasi ehitada tuulepark välja kahe aasta jooksul. Eelviidatud kohtumäärustest tulenevaid selgitusi silmas pidades oleks niisugune teguviis tänase teadmise järgi ebaproportsionaalselt riskantne nii UW-le kui kohalikule omavalitsusele ning kaudselt ka RMK-le.

B. Hansumetsa, Kanakulli, Varbla metskond 163, Varbla metskond 107, Kraavituse ja Soobiku kinnistud

Ülejäänud Lepingute esemeks olevatele ala 2 kinnistutele (*Lepingust 1 Hansumetsa, Kanakulli, Varbla metskond 163 ja Varbla metskond 107 kinnistud ning Lepingust 2 Kraavituse ja Soobiku kinnistud*) ala 2 kehtestatud KOV EP detailne lahendus tuulikute ehitusõigust ette ei näe. Praeguse parima teadmise kohaselt ei ole niisiis ilmselt tõenäoline, et Hansumetsa, Kanakulli, Varbla metskond 163, Varbla metskond 107, Kraavituse ja Soobiku kinnistutele elektrituulikute rajamiseks ehitusõigus oleks võimalik saada.

II KOV EP alal 2a paiknevatest kinnistutest

A. Põdra ja Varbla metskond 5 kinnistud

Alal 2a KOV EP detailset lahendust kehtestatud ei ole. Samas on ka KOV EP ala 2a asukoha eelvalik vastu võetud Lääneranna Vallavolikogu 04.05.2023 otsusega nr 107. Planeerimisseadus ei näe ette, et

niisuguses olukorras alal 2a detailse lahenduse koostamiseks (koostamise jätkamiseks) eraldi planeeringut algatada tarvis oleks. Niisiis peaks planeeringu jätkamine alal 2a olema menetluslikult võimalik. Arvestades aga lähedal paikneva ala 2 üle käiva kohtumenetluse seotust ala 2a võimaliku arendusperspektiiviga, ei ole meil täielikku veendumust, et Põdra ja Varbla metskond 5 kinnistutel on võimalik järgida Lepingu 1 p-s 3.1.4.3 toodud planeeringu kehtestamise ja ehitusloa andmise tähtaega. Lisaks paikneb Põdra kinnistul teadaolevalt lodukannikese kasvukoht,³ mis tõenäoliselt küll leevendusmeetmete rakendamisel tuulepargi kavandamist ei välista.

B. Kuusesee ja Varbla metskond 112 kinnistud

Kuusesee ja Varbla metskond 112 kinnistute osas on teada otsesemad looduskaitsepiirangud. Kuusesee kinnistu KOV EP alal 2a paikneval osal esineb Natura elupaik (vana loodusmets, 9010*).⁴ Varbla metskond 112 kinnistu paikneb alade 2 ja 2a käsitiivaliste uuringu aruande⁵ lk 34 kohaselt nahkhiirte kaitse seisukohast ebasobival alal. Praeguse parima teadmise kohaselt ei pruugi niisiis Kuusesee ja Varbla metskond 112 kinnistutele elektritruulike rajamiseks ehitusõigust olla võimalik saada.

Eeltoodust tulenevalt:

- a) taotleb UW RMK-lt Lepingu 1 p-st 3.1.4.3 tuleneva Varbla metskond 63 kinnistu taastuvenergia ehitiste rajamise ehitusloa saamise tähtaja kulgemise peatamist kuni haldusaja nr 3-25-864 kohtumenetluse lõpuni;
- b) teavitab UW RMK-d ja MARU-t, et Lepingute esemeks olevate ülejäänud kinnistute (*Lepingus 1 Hansumetsa, Kanakulli, Varbla metskond 163, Varbla metskond 107, Kuusesee, Põdra, Varbla metskond 5 ja Varbla metskond 112 kinnistud ning Lepingus 2 Kraavituse ja Soobiku kinnistud*) osas ei pruugi käesolevas kirjas toodud asjaolude tõttu planeeringu kehtestamine ja/või ehitusloa saamine kas Lepingute p-s 3.1.4.3 toodud tähtjaks või üldse realistlik olla. Teavitame teid täpsematest arengutest ja esitame vajadusel konkreetsema (k.a tähtaja pikendamise) taotluse edaspidi.

Vastame teie küsimustele meeleldi.

Palume käesolevat kirja käsitleda OÜ Utilitas Wind ärisaladusena ja tunnistada asutusesiseseks kasutamiseks (EKTÄKS § 5 lg 2 ja AvTS § 35 lg 1 p 17). Eeltoodud, OÜ Utilitas Wind arendusplaane puudutav info on oma kogumis avalikkusele, k.a teistele turuosalistele teadmata ning omab niisugusena ärilist tähendust ja kaubanduslikku väärtust.

Lugupidamisega

Rene Tammist

OÜ Utilitas Wind juhatuse liige

³ Vt KSH aruande lk 95, kättesaadav siit: https://adr.novian.ee/laaneranna_vald/dokument/6824136

⁴ Vt KSH aruande lk 95, kättesaadav siit: https://adr.novian.ee/laaneranna_vald/dokument/6824136

⁵ Kättesaadav: https://adr.novian.ee/laaneranna_vald/dokument/6824136