

Hr Raido Hallik
Eurowind Energy AS
rha@eurowindenergy.com

Teie 27.12.2024

Meie 17.01.2025 nr 1-55/2025/5

Tagasiside ettepanekutele ja kommentaaridele seoses taastuenergia aladele sõlmitava võlaõigusliku kokkuleppe ja hoonestusõiguse seadmise lepingu tingimustele

Austatud Raido Hallik

Täname, et tunnete huvi riigimaa tuulealade oksjoni vastu. Esitame vastused ja selgitused teie küsimustele.

- Punkt 1.2.** - Lepingu ese: riigile kuuluvad kinnisasjad, millele arendaja võib kavandada taastuenergia tootmisega seotud ehitiste rajamist. Taastuenergia tootmisega seotud ehitisteks loetakse tuulikud koos nende alusehitisega, päikesepaneelid, energia salvestamise ja transformeerimise seadmed ja rajatised, alajaamad, elektriliinid, ehitistele juurdepääsu teed jm taastuenergia tootmisega otseselt ja lahutamatult seotud ehitised.*

***Ettepanek:** Saame lepingu punkti 1.2. sõnastusest aru, et taastuenergia tootmisega seotud ehitisteks loetakse lisaks tuulikutele ka päikesepaneelid, energia salvestamise ja transformeerimise seadmed ja rajatised. Selguse huvides palume täpsustada, kas saame õigesti aru, et päikesepaneelide, energia salvestamise ja transformeerimise seadmete ja rajatiste hoonestusõiguse eest tuleb tasuda maa kasutuse tasu vastavalt tehnoloogia kasutuse ajale lähtudes punktis 3.8.1.1. ja 3.8.1.2 sätestatud tasu arvutusmudelist?*

Vastus:

Lepingus esitatud tasu arvestus on välja töötatud tuuleparkidele. Kui planeerimise käigus selgub, et tuulepargile lisaks on võimalik rajada päikesepark, salvesti jm, tuleb tasu osas eraldi kokku leppida. Kuna Keskkonnaagentuuri poolt on leitud potentsiaalsed tuulealad, on prioriteediks tuulepargi rajamine, kuid sobivusel on saab planeerimise protsessis lahendada ka teiste taastuenergeetika seadmete paigaldamise.

- Punkt 1.3.1.** - Omaniku esindajal on õigus teha planeerimise või projekteerimise menetluses ettepanekuid ehituskruntide ja servituudialade asukoha ja ulatuse osas. Omaniku esindaja vastab arendajale ja esitab oma seisukohad hiljemalt ühe kuu jooksul vastava eskiislahenduse, projekti või küsimuse esitamisest.*

***Ettepanek:** Arvestades piiratud ajavahemikku (vt lepingu p. 1.4.3), mis on arendajale arendusetapiks enne ehitusloa saamist võimaldatud, siis teeme ettepaneku, et omaniku esindaja vastab arendajale ja esitab oma seisukohad hiljemalt 5 tööpäeva jooksul vastava eskiislahenduse, projekti või küsimuse esitamisest.*

Vastus:

Täname ettepaneku eest. Mõistame, et planeerimise protsess on lühike ja maaomaniku esindaja peab vastama küsimusele kiiresti. Lepingu tingisustes me antud punkti ei muuda.

3. **Punkt 1.3.2.-** Omaniku esindaja esitab kinnisasja jagamiseks vajalikud avaldused maakatastrile ja kande tegemiseks kinnistusraamatus.

Ettepanek: Teeme ettepaneku määrata tähtaeg 5 tööpäeva, mille jooksul omaniku esindaja vastavad avaldused tegema peab.

Vastus:

Täname ettepaneku eest. Lepingu tingisustes me antud punkti ei muuda.

4. **Punkt 1.4. –** Punktis 1.4. selgitatakse arendaja kohustusi ja õigusi ehitiste kavandamisel.

Ettepanek: Teeme ettepaneku võimaldada võlaõigusliku lepingu sõlmimisel täpsustada arendusperioodi lepingusse määratava pindala suurust. Oleme tuvastanud, et mõningatel juhtudel on KAUR-i alade hulgas piirkondi, kuhu tänase teadmise järgi juba ei ole võimalik tuulikuid planeerida. Seetõttu tundub ebamõistlik maksta selliste alade eest arendusperioodi tasusid.

Samuti on KAUR-i aladelt välja jäetud riigimaade osi, kuhu käimasolevate planeeringutega on juba planeeritud tuulikuid või kuhu arendaja näeb potentsiaali tuulikute planeerimiseks. Riigi seisukohalt ei ole otstarbekas loobuda sellistest võimalustest.

Vastus:

Oksjoni lõppemisel sõlmitakse üldjuhul leping kogu oksjonil oleva maa-ala kohta. Kui oksjonil olev ala kattub alaga, mille kohta juba planeeringut koostatakse ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise käigus on selgunud asjaolud mis välistab oksjonil oleva maa-ala sobivust tuulealaks, arvatakse see maa-ala lepingust välja.

5. **Punkt 1.4.5. -** Punktis 1.4.3 nimetatud tähtaega võib omaniku esindaja pikendada juhul, kui planeeringu kehtestamine viibib arendaja tegevusest või tegevusetusest mitteolenevatel põhjustel, sh juhul kui planeeringu jõustumine viibib kolmandast osapoolast tulenevalt kohtumenetluse tõttu. Tähtaja pikendamise taotlus tuleb omaniku esindajale esitada hiljemalt 10 päeva jooksul pikendamise eelduseks oleva asjaolu teadasaamisest, kuid mitte hiljem kui üks kuu enne punktis 1.4.3 nimetatud tähtaja saabumist.

Ettepanek: Punktis 1.4.5. on omaniku esindajale antud kaalutusõigus punktis 1.4.3. nimetatud tähtaja pikendamiseks juhul kui planeeringu kehtestamine viibib arendaja tegevusest või tegevusetusest mitteolenevatel põhjustel. Teeme ettepaneku, et punktis 1.4.3. nimetatud planeeringu kehtestamise viibimise korral on omaniku esindaja kohustatud tähtaega pikendama vastava aja võrra.

Vastus:

Kuna riigi eesmärk on energia tootmise rajamine nendele maadele, siis kaalub riik selle tingimuse kohaldamisel kindlasti kõiki olulisi asjaolusid, sh seda kui viivitus ei ole tingitud arendaja tegevusest või tegevusetusest. Lepingu tingimustes me antud punkti ei muuda.

6. **Punkt 1.4.7.-** Arendaja on kohustatud esitama omaniku esindajale planeeringu eskiislahenduse kooskõlastamiseks enne selle avalikustamist kohaliku omavalitsuste poolt ning projektlahenduse enne ehitusloa taotluse esitamist.

Ettepanek: Teeme ettepaneku sätestada omaniku esindajale tähtaja 5 tööpäeva sarnaselt lepingu punktis 1.5 hoonestajale seatud vastamiseks antut tähtaja kohustusega (tagamast võrdset lähenemist mõlemale osapoolale), millise aja jooksul ta kohustub arendajale andma kooskõlastuse või sellest

keelduma. Teiseks, peaks punkt 1.4.7. olema kohaldatav valikuliselt, sest mõni planeering võib olla enampakkumise ajaks lõppenud ja planeeringu eskiislahendust ei olegi võimalik kooskõlastada.

Vastus:

Lepingu tingimustes me antud punkti ei muuda.

7. **Punkt 1.6.** – Lepingu punkt 1.6. sätestab omaniku esindaja õigused ja kohustused lepingu eseme kasutamisel.

Ettepanek: Teeme ettepaneku lisada lepingusse punkti, millega täpsustatakse, et omanik ei tohi lepingu esemeks olevatele kinnisasjadele seada kolmandate isikute kasuks servituute ja/ või hoonestusõigusi ja/või sõlmida muid kokkuleppeid, mis takistaksid tuulepargi püstitamist, ilma arendaja eelneva kirjaliku nõusolekuta. Selliselt saaks arendaja kindluse, et tema enampakkumisel osalemise eeldusi (nt tuulikute arvu, asukohta, kaablite ja teede teekondi jne) ei hakata ümber kujundama arenduse käigus.

Vastus:

Kui oksjoni tulemusel sõlmitakse leping ja kantakse arendaja kasuks kinnisasja registriossa eelmärkus hoonestusõiguse seadmise õiguse tagamiseks, siis ei olegi riigil maaomanikuna võimalik ilma arendaja nõusolekuta seda maad muude asjaõigustega koormata. Lepingu tingimustes me antud punkti ei muuda.

8. **Punkt 1.7.2.** – Lepingu esemeks olevatele kinnisasjadele taastuenergia tootmise ehitiste kavandamiseks vältimatult vajalike rajatiste paigaldamiseks peab arendaja sõlmima omaniku esindajaga eraldi kokkuleppe, tagama rajatiste ümbruses heakorra ning kooskõlastama selleks vajalikud tegevused maa lepingulise kasutajaga.

Ettepanek: Leiame, et kui taastuenergia arendamiseks antavatel aladel on maa lepingulisi kasutajaid ja maa kasutuse tingimused muutuvad alade taastuenergia tootmiseks kasutusele andmise tõttu, siis tuleb kinnisasja omanikul või tema esindajal ise saavutada lepinguliste kasutajatega vastavad kokkulepped. Taastuenergia arendajal puudub õigus ja alus sekkuda maa lepingulise kasutajaga sõlmitud lepingutesse. Jääb selgusetuks tagajärg, mis saab kui maa lepinguline kasutaja punktis 1.7.2. tegevusi keeldub kooskõlastamast või ei tee seda mõistlikku aja jooksul. Arendajal on aga lepinguline kohustus teha arendusega seotud tegevusi väga piiratud aja jooksul. Seetõttu teeme ettepaneku, et arendaja teavitab (mitte ei kooskõlasta) maa lepingulist kasutajat punktis 1.7.2. toodud tegevustest. Arendajapoolse teavituse eelduseks peab omanik edastama arendajale maa lepinguliste kasutajate kontaktandmed.

Vastus: lepingu punkti eesmärk on suunata arendajat tegutsema arendusperioodil võimalikult senise kasutaja tegevusi arvestavalt, kuna arendusperioodiks ei anta arendajale üle valdusõigust vaid jätkub senine kasutus. Kui arendajal tekib probleeme senise kasutajaga vajalike kokkulepete saamiseks, siis riik maaomanikuna abistab neis läbirääkimistes. Samas kui senine kasutaja siiski keeldub mistahes tegevusi sellel maal lubama, siis saab kaaluda ka sellise maaüksuse lepingust väljaarvamist. Kasutaja kontaktandmed esitatakse siis, kui konkreetse arendajaga on tekkinud lepinguline suhe.

9. **Punkt 1.8.5.** - Kõik planeerimise ja/või projekteerimisega seotud kulud, sh vajalike uuringute, ekspertiiside, kinnisasjade jagamise ja muude toimingutega kaasnevad kulud, sh riigilõivud ja notaritasud, samuti arendaja tegevustega kaasneva kahju kannab arendaja.

Ettepanek: Teeme ettepaneku piirata kahju hüvitamise otsese varalise kahjuga. Saamata jäänud tulu ei hüvitata.

Vastus:

Täname ettepaneku eest. Lepingu tingimustes me antud punkti ei muuda.

10. **Punkt 1.9.3.** - Kui arendajale ei ole ehitusluba väljastatud hiljemalt üks kuu enne punktis 1.4.3. nimetatud tähtaja möödumist, siis hoonestusõigust ei seata. Sel juhul lõpeb leping kolme aasta möödumisel lepingu sõlmimisest arvates.

Ettepanek: Jääb arusaamatuks, miks niigi lühikest arendamiseks ettenähtud tähtaega veel 1 kuu võrra lühendatakse. Punktis 1.4.3. kohaselt arendaja peab tegema kõik endast oleneva, et kolme aasta jooksul lepingu sõlmimisest arvates saaks taastuvenergia ehitiste rajamise eelduseks olev planeering kehtestatud ja antud ehitusluba. Teeme ettepaneku muuta 1.9.3. esimese lause sõnastust nii, et kui arendajale ei ole ehitusluba väljastatud hiljemalt punktis 1.4.3. nimetatud tähtaja lõpuks, siis hoonestusõigust ei seata.

Vastus:

Täname ettepaneku eest. Selles punktis ettenähtud tähtaeg 1 kuu on vajalik selleks, et pooled jõuaksid kokku leppida lõplikes hoonestusõiguse tingimustes ning notariaalse lepingu sõlmimise ette valmistada. Lepingu tingimustes me antud punkti ei muuda.

11. **Punktis 3.5.6.** on ilmselt vigane sõnastus, jääb selgusetuks, mida selle punktiga öelda soovitakse.

Vastus:

Täname, et juhtisite tähelepanu arusaamatule sõnastusele. Korrigeerime antud punkti sõnastust ja esitame korrektse sõnastusega lepingu tingimused oksjonikeskkonnas.

12. **Punkt 3.5.9.** – Arendaja on kohustatud hoonestusõiguse alusel ehitatud ehitiste hävimise korral ehitise(d) taastama ja tagama tootmisvõimsuse taastamise, välja arvatud juhul, kui taastamine on lepingu kehtivuse perioodi või muid põhjendatud asjaolusid arvestades ebamõistlik ja omaniku esindaja nõustub taastamata jätmisega.

Ettepanek: Oleme Kliimaministeeriumilt saanud 19.12.2024 vastuse nr 21-6/24/67-4, milles on selgitatud, “et kuivõrd hoonestusõiguse andmise põhisisuks on ala kasutusse andmine tuuleenergia tootmiseks, peab ehitise hävimisel ehitise mittetaastamine olema siiski aktsepteeritav mõlema osapoole jaoks. Seega arendajal on selgituskohustus, miks tema hinnangul ehitise taastamine on ebamõistlik ja omaniku esindajal peab olema võimalus ka selgitusega mitte nõustuda, kui see tema hinnangul põhjendatud ei ole.” Kordame uuesti oma ettepanekut, et juhul, kui arendaja on seisukohal, et hoonestusõiguse alusel ehitatud hävinud ehitist ei ole otstarbekas taastada, siis tuleb sellest omanikku või tema esindajat teavitada ning ehitise taastamata jätmine ei sõltu omaniku või tema esindaja otsusest.

Vastus:

Täname ettepaneku eest. Lepingu tingisustes me antud punkti ei muuda.

13. **Punkt 3.7.2.** - Hoonestusõigusega koormatud ala korrastamisel tuleb lähtuda eesmärgist saavutada kliimaneutraalsus ning looduslike funktsioonide ja elurikkuse taastumist soodustav lahendus.

Ettepanek: Palume täpsemalt selgitada, mida antud punktis tähendab arendajale kliimaneutraalsuse saavutamine.

Vastus:

Hoonestaja peab tegutsema vastavalt ajakohasele seadusandlusele ning korrastama ala vastavalt ajakohastest seadusandlusest, riigi eesmärkidest ja keskkonnavalastest nõuetest.

14. **Punkt 3.7.3.** - Hoonestajal on kohustus omaniku nõudmisel sõlmida pangagarantii kokkulepe ulatuses, mis tagaks ehitiste likvideerimise kohustuse täitmata jätmisega kaasnevate võimalike kulude, kahju ja leppetrahvi hüvitamise.

Ettepanek: Palume selguse huvides täpsustada, kas omanikul on õigus nõuda punktis 3.7.3. nimetatud garantiid mitte varem, kui tootmisperioodi lõppemisel või muul põhjusel tootmise lõpetamisel? Leiame, et varasemas etapis pangagarantii nõudmine oleks hoonestajale liigselt koormav.

RMK vastus: omanikul on pangagarantiid õigus nõuda enne tootmisperioodi lõppemist.

15. **Punktid 3.8.1.3. ja 3.8.2.2.-** Hoonestusõiguse tasu osa on arvestuslik tootmistasu, mida arvutatakse poolaasta kohta, summeerides kvartalite kaupa arvestatud tasud, mis leitakse järgmise arvutusvalemiga: Arvestuslik tootmistasu = $0,7 \times$ riigimaale projekteeritud tuuliku(te) tootmis võimsus (MV) \times 750 \times vastava kvartali aritmeetiline keskmine börsihind. Alates ehitusperioodi algusest kahe aasta möödumisest kuni tuuleelektrijaama võrguga sünkroniseerimiseni tasub hoonestaja lisaks maakasutustasule arvestuslikku tootmiskomponenti vastavalt punktile 3.8.1.3.

Ettepanek: Teeme ettepaneku arvutuslikku tootmiskomponenti tasu hoonestusõiguse tasust välja jätta. Tutvudes Vabariigi Valitsuse korralduse nr 203 seletuskirjaga, võib sealt lugeda, et hoonestusõiguse tasu maksmine toimub järgmiselt:

- 1) alates hoonestusõiguse kinnistusraamatuse kandmise kuupäevast kuni ehitistele kasutusloa väljastamise kuupäevani (ehitusperioodil) tasub hoonestaja **ainult** maakasutustasu, milleks on viis protsenti tasu arvestamise ajal kehtivast maa maksustamishinnast;
- 2) alates ehitistele kasutusloa väljastamise kuupäevale järgnevast päevast kuni hoonestusõiguse lõppemiseni tasub hoonestaja lisaks maakasutustasule tootmiskomponenti tasu, milleks on enampakkumisel kujunenud protsent hoonestaja genereeritud elektrienergia müügitulust aastas.
- 3) Vastavalt riigivaraseaduse § 18 lõikele 1 määratakse riigivara kasutamise turupõhine tasu protsendina maa maksustamishinnast, millele opereerimisperioodil lisandub tootmiskomponent protsendina hoonestaja genereeritud elektrienergia müügitulust aastas. Arendusperioodil maa maksustamishinnast arvestatava tasu määr ja alates opereerimisperioodist arvestatava tootmiskomponenti protsendi määr kujuneb enampakkumisel. Riigivaraseaduse § 18 lõikes 6 sätestatud kasutustasu muutus tagatakse sellega, et kasutustasu sõltub tasu arvestamise hetkel kehtivast maa maksustamishinnast, mis maa hindamise seaduse § 4¹ lõigete 1 ja 3 kohaselt määratakse igal neljandal aastal turupõhise maa hindamise tulemusena.

Saame eeltoodust nii aru, et kuni ehitistele kasutusloa väljastamiseni mingit arvutusliku tootmiskomponenti tasu arendaja maksta ei peaks.

Palusime ka Kliimaministeeriumilt selgitusi hoonestusõiguse valemis kasutatava tootmiskomponenti kohta. Kliimaministeerium vastas 19.12.2024 kirjaga nr 21-6/24/67-4, et „Selgitame, et tootmiskomponenti valemis toodud koefitsient 0,7 on tuletatud analoogia korras keskkonnatasude seaduse § 21³ p 1 lõikega 1 (Maismaal paikneva tuuleelektrijaama tuuleenergiast elektrienergia tootmise tasu määratakse vahemikus 0,7 kuni 1 protsenti järgmise kahe näitaja korrutisest tuuleelektrijaama kvartalis toodetud elektrienergia kogus megavatt-tundides, kuid mitte vähem kui 70 protsenti tuuleelektrijaama nimivõimsusest korrutatuna 750-ga.). Täpsem valem on toodud varasemalt viidatud tingimuste punktis 3.8.1.3.”

Selgitame, et alates ehitusperioodi algusest kahe aasta möödumisest kuni tuuleelektrijaama võrguga sünkroniseerimiseni arendaja tulu ei teeni ja seetõttu ei ole p. 3.8.1.3. sätestatud tasu nõudmine lepingus sätestatud ulatuses põhjendatud. Teeme eespool toodud ettepanekule (kuni ehitistele kasutusloa väljastamiseni mingit arvutusliku tootmiskomponenti tasu arendaja maksta ei peaks) ka alternatiivse ettepaneku kohaldada siinkohal samuti analoogiat keskkonnatasude seaduse §-ga 21⁵, mille kohaselt ajavahemikul, mis algab tuuleelektrijaama ehitamise alustamise teatise esitamisele järgneval päeval ja lõpeb tuuleelektrijaamaga elektrienergia tootmise alustamise päeval, makstakse tuuleenergiast elektrienergia tootmise tasu

kümmeprotsenti keskkonnatasude seaduse § 21³ lõigete 1 ja 2 alusel arvutatud maismaal paikneva tuuleelektrijaama tasust.

Vastus:

Arvestusliku tootmistasu jätame siiski lepingusse sisse. Parandame antud valemis ka ühe eksituse nii, et õige valem näeks välja järgmiselt:

Arvestuslik tootmistasu = $0,007 \times \text{riigimaale projekteeritud tuuliku(te) tootmis võimsus (MV)} \times 750 \times \text{vastava kvartali aritmeetiline keskmine börsihind}$

16. **Punktis 3.8.1.4.** on viidatud Eesti Nord Pooli hinnapiirkonna järgmise päeva tunnipõhisele hinnale.

Ettepanek: Elektrituru toimimise võrgueeskirja § 14 lg 2 kohaselt on kauplemisperiood bilansilepingu alusel kas täistund või 15-minutiline periood. See tähendab seda, et kauplemisperiood lepitakse edaspidi bilansilepingu alusel kokku ning selleks saab olema kas täistund või 15 minutit. Samas NPS Balti regioon võttis detsembri keskel päevasisesel elektriturul kasutusele 15-minutilised kauplemisintervallid, mis tähendab, et täistunni põhist kauplemisperioodi bilansilepingutes suure tõenäosusega ei kasutata ja vastav muudatus tuleks hinnavalemisse sisse viia.

Vastus:

Arvestus jääb tunni-põhiseks ja 15-minutilisi perioode saab tunni-põhiseks arvestada.

17. **Punktid 3.8.13 ja 3.8.14.** viimane lause “Omaniku nõusolekul võib täitmisgarantii lõppeda juhul, kui hoonestaja täidab kindlustamise kohustuse vastavalt punktile 3.8.10 ja tõendab seda.”

Ettepanek: Ilmselt on viidatud punktis 3.8.13 punktile 3.8.14 (mitte 3.8.10). Teeme ettepaneku, et omanik saab nõuda kas täitmisgarantiid või kindluskohustust, mitte mõlemat paralleelselt. Hetkel on lepingus sõnastus, et omaniku nõusolekul võib täitmisgarantii lõppeda juhul, kui hoonestaja täidab kindlustamise kohustuse vastavalt punktile 3.8.10 ja tõendab seda. Nii garantii kui ka kindlustus on lepingu järgi hoonestaja kohustused ja ei saa välistada, et omanik ei ole nõus täitmisgarantiist loobuma vaatamata sellele, et hoonestaja on ehitised kindlustanud. Ei ole mõistlik, et arendaja peab pärast kindlustuskohuse täitmist hoidma jõus ka täitmisgarantiid.

Vastus: jah punktis 3.8.13 peab olema viidatud punktile 3.8.14. Korrigeerime antud punkti sõnastust ja esitame korrektse sõnastusega lepingu tingimused oksjonikeskkonnas. Täname tähelepanu juhtimast.

18. **Punkt 3.9.2.2.3** – Omaniku esindajal on õigus nõuda hoonestajalt leppetrahvi summas, mis vastab vähemalt rikkumisele eelnenu aastast arvestatud 12 kuu tasule, kui hoonestaja ei püstita nõuetekohaselt hoonestusõiguse seadmise eesmärgi täitmiseks vajalikke ehitisi ja rajatisi või ületab punktis 3.5.1 toodud tähtaja rohkem kui 6 (kuus) kuud. Omaniku esindajal on õigus nõuda käesoleval alusel leppetrahvi iga rikkumise kohta eraldi ja iga 6 (kuue) kuu möödumisel viimasest leppetrahvi nõudmise aluse tekkimisest, kui hoonestaja on jätkuvalt rikkumas käesolevas punktis viidatud kohustusi.

Ettepanek: Teeme ettepaneku sätestada analoogne tingimus tähtaja pikendamiseks arendajast mittesõltuvatest põhjustest, nagu on punktis 1.4.5., sest võidakse vaidlustada ka ehitusluba ning kasutusluba ja taotleda näiteks esialgset õiguskaitset, et ehitus peatada või keelata võrguga ühendatud tuulepargil tootmine.

Vastus:

Täname ettepaneku eest. Riik kaalub selle tingimuse kohaldamisel kindlasti kõiki olulisi asjaolusid, sh seda kui viivitus ei ole tingitud arendaja tegevusest või tegevusetusest.

Lepingu tingisustes me antud punkti ei muuda.

19. **Punktid 3.9.4, 3.9.2.5. ja 3.10.2.** - Kui kinnisasi on vajalik omanikule riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil, võib omaniku esindaja hoonestusõiguse lepingu üles öelda või nõuda hoonestajalt hoonestusõiguse üleandmist omanikule. Sel juhul lõpeb hoonestusõiguse leping 2 (kahe) aasta möödumisel vastavasisulise kirjaliku teate ja pooled lähtuvad punktis 3.9.2.5 sätestatud lepingu erakorralise ülesütlemisega kaasnevatest õiguslikest tagajärgedest, kusjuures hoonestaja kohustus anda nõusolek hoonestusõiguse kinnistusraamatust kustutamiseks või üleandmiseks ja kinnisasja otsese valduse üleandmiseks muutuvad sissenõutavaks 2 (kahe) aasta möödumisel vastava teate esitamisest.

Lepingu punkt 3.9.2.5. sätestab tagajärjed hoonestaja olulise lepingu rikkumise korral ning sellisel juhul ei maksa omanik hoonestajale ühtegi hüvitist, sh hoonestajale tekkiva kulutuste ega kahju eest, ning hoonestaja loobub vastavatest nõuetest omaniku vastu. Hoonestusõiguse lõppemisel mistahes alusel, hoonestusõiguse lepingu ülesütlemisel või hoonestusõiguse üleandmisel omanikule (sh omanikule langemise korras) ei ole omanikul kohustust tasuda hoonestajale hüvitist kinnisasjale jääva ehitise ega muu kinnisasjaga seondult kantud kulutuste eest ning hoonestaja loobub vastavatest nõuetest omaniku vastu.

Lepingu punkti 3.10.2 kohaselt hoonestusõiguse omanikule langemisel või lõppemisel mistahes alusel ei ole hoonestajal ühelgi juhul õigust hüvitisele hoonestusõiguse eest ning hoonestaja loobub vastavatest nõuetest omaniku vastu, sh välistavad pooled AÕS § 244² lg-s 1 sätestatud õiguse hüvitisele.

Ettepanek: Mõistame, et RVS § 20 lg 2 kohaselt riigivara valitseja peab riigivara kasutamiseks andmisel jätma endale õiguse lõpetada leping erakorraliselt olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil. Selgitame, et viidatud sätte kohaldamisel tuleb arvestada, et taastuenergia tootmine täidab avalikku eesmärki ja energiamajanduse korralduse seaduse §-ga 32¹¹ on määratletud ülekaaluka avaliku huviga taastuenergia projektid, milleks on muuhulgas ka tuule- ja päikeseenergia tootmine maismaal. Ehk riigivara on juba antud kasutada avalikul ning riigivõimu teostamise eesmärgil. Samuti jääb sõnastusest arusaamatuks, millest lähtuvalt prioritseeritakse avalikku huvi ja riigivõimu teostamist, mida palume õigusselguse huvides täpsustada. Tulenevalt eelnimetatud põhjustest teeme ettepaneku punkt 3.9.4. välja jätta.

Kui viidatud punkti siiski ei ole võimalik lepingust välja jätta, teeme ettepaneku sätestada lepingus hüvitis, mida arendajale lepingu erakorralise ülesütlemise puhul nii punktis 3.9.4. nimetatud alusel kui ka muudel ülesütlemise alustel makstakse. Jääb mõistmatuks, miks lepinguga sunnitakse arendaja loobuma seadusega lubatud õigusest. Riigivaraseadus või asjaõigusseadus ei keela lepingu erakorralise ülesütlemise korral hüvitise maksmist vastavalt asjaõigusseadusele või poolte kokkuleppele. Asjaõigusseaduse § 244¹ lg 1 sätestab, et kui hoonestaja ei ole hoonestusõiguse seadmisel kokkulepitud tähtaja jooksul nõutavat ehitist püstitanud või kui hoonestaja rikub oluliselt oma lepingulisi kohustusi, on kinnisasja omanikul õigus nõuda hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguse enda nimele kandmiseks (omanikule langemine). AÕS § 244² lg 1 kohaselt hoonestusõiguse langemisel omanikule peab omanik tasuma hoonestajale hüvitise. Hoonestusõiguse sisuks võib olla kokkulepe hüvitise suuruse ja maksmise viisi, samuti hüvitise välistamise kohta. Kui hüvitise suurus ei ole kokku lepitud, loetakse selleks hoonestusõiguse harilik väärtus.

Hüvitise arvutamisel võiks lähtuda järgmisest põhimõttest. Hoonestusõiguse lõppemisel mistahes alusel, hoonestusõiguse lepingu ülesütlemisel või hoonestusõiguse üleandmisel omanikule (sh omanikule langemise korras) kohustub omanik tasuma hoonestajale hüvitist kinnisasjale jääva ehitise ja muude kinnisasjaga seondult kantud kulutuste eest. Hoonestajale hüvitatakse projekti/tuuliku investeering koos muude kuludega, millele lisandub saamata jäänud tulu (võrreldakse NPS-iga) sõltuvalt mahust, millest hoonestaja hoonestusõiguse lõppemise tõttu peab loobuma.

Vastus:

Täname ettepaneku eest. Antud küsimuses on tekkinud arutelu ning sellele punktile koostame eraldi vastuse ja saadame eraldi selgituse.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Katrin Kivioja