



Hr. Erkki Keldo
Energeetika- ja keskkonnaminister

12. 10. 2026

ARUPÄRIMINE

Tuuleparkide demonteerimiskohustuse, finantstagatiste ning maaomanike ja nende õigusjärglaste õiguste kaitse kohta

Lugupeetud energeetika- ja keskkonnaminister Erkki Keldo

Eestis kavandatakse järjest rohkem maismaatuuleparke, mille puhul seatakse eraomandis olevatele kinnisasjadele pikaajalisi hoonestusõigusi. Praktikas võivad sellised hoonestusõigused kehtida 50 aastat ja kauem. See tähendab, et täna sõlmitavate lepingute õiguslikud ja majanduslikud tagajärjed võivad ulatuda praeguste maaomanike laste ja lastelasteni.

Probleem seisneb selles, kes vastutab aastakümnete pärast tuulikute, vundamentide, alajaamade, kaablite, juurdepääsuteede ja muu taristu eemaldamise eest. Kes selle eest tegelikult maksab? Asjaõigusseaduse (AÕS) kohaselt on hoonestusõigus võõrandatav ja pärandatav. AÕS § 252 (2) sätestab: Ehitis, mis tähtaja lõpuks ei ole ära veetud, muutub kinnisasja oluliseks osaks ja läheb kinnisasja omaniku omandisse. Maaomanikul on võimalik nõuda ehitise ära vedamist, kuid selline nõue tuleb esitada hiljemalt neli kuud enne hoonestusõiguse tähtaja lõppu - AÕS § 252 (1). Pikaajaliste hoonestusõiguste puhul tõusetub küsimus omandiõigusest. Viiekümne või enama aasta pärast ei pruugi kinnistu omanikuks enam olla lepingu sõlminud inimene, vaid tema pärijad või järgmised omanikud. Samuti ei pruugi tuulepargi algne arendaja selleks ajaks enam eksisteerida — äriühing võib olla ümber kujundatud, ühinenud, vara võõrandanud, tegevuse lõpetanud või muutunud maksejõuetuks.

Seega ei ole piisav, et lepingus või seaduses eksisteerib formaalne demonteerimiskohustus. Oluline on see, kas aastakümnete pärast eksisteerib ka maksevõimeline isik ning raha, mille arvelt seda kohustust tegelikult täita.

Ehitusseadustik võimaldab küll ehitus- või kasutusloa kõrvaltingimusena määrata ehitise lammutamise tähtaja ja nõuded lammutusjärgsele olukorrale, kuid lammutamiskohustuse olemasolu ei taga iseenesest selle täitmiseks vajalike rahaliste vahendite olemasolu.

Probleemile on tähelepanu juhtinud ka riigi enda tellitud tuulikute demonteerimise ja lõppkäitluse analüüs. Selles on käsitletud vajadust hinnata finantstagatiste kasutamist olukorras, kus arendaja tegevus lõpeb või ettevõtte muutub maksejõuetuks.

Eriti tähelepanuväärne on erinevus riigimaa ja eramaa vahel. Riigimaaga seotud tuuleparkide puhul on võimalik kasutada lepingulisi tagatisi, sealhulgas pangagarantiid, mis kaitseb maaomanikku olukorras, kus arendaja oma kohustusi ei täida. Eraomaniku puhul sõltub samaväärse kaitse olemasolu suuresti sellest, mida konkreetne maaomanik on aastakümneid varem sõlmitud lepingus suutnud arendajaga kokku leppida.

Arupärimine

Tekib põhimõtteline küsimus: kui riik peab oma maa puhul vajalikuks kaitsta ennast finantstagatise, siis miks ei ole samaväärset minimaalset kaitset seadusega tagatud eraomanikele?

Probleemi süvendab asjaolu, et tuuliku tegelik tehniline või majanduslik kasutusiga ja hoonestusõiguse kestus ei pruugi kattuda. Elektritootmine võib lõppeda märksa varem kui hoonestusõigus. Sellisel juhul võib kasutusest energiarajatis jääda kinnistule aastateks või isegi aastakümneteks.

Samuti puudutab küsimus seda, mida tähendab praktikas maa taastamine. Tuuliku torni ja labade eemaldamine ei tähenda tingimata betoonvundamendi, maakaablite, teede, alajaamade ja muu rajatud taristu täielikku eemaldamist.

Eeltoodust tulenevalt palume Teil vastata järgmistele küsimustele:

1. Milline on teie hinnang kehtiva õiguse piisavusele, et tagada eraomandis olevale maale rajatud tuulepargi demonteerimise, vundamentide ja muu taristu eemaldamise ning heakorra taastamise kulud ei jääks aastakümnete pärast maaomaniku, tema pärijate või lõpuks maksu- maksja kanda?
2. Miks ei ole Eestis kehtestatud maismaatuuleparkidele üldist kohustuslikku demonteerimis- või taastamistagatist, mis tagaks juba tuulepargi rajamise ajal, et selle elukaare lõpus on demonteerimiseks vajalik raha olemas sõltumata sellest, milline ettevõtte tuuleparki sel ajal omab või kas algne arendaja üldse veel eksisteerib?
3. Kas peate põhjendatuks süsteemi, kus riigimaa puhul on võimalik riigi huvide kaitseks nõuda arendajalt pangagarantiid või muid tagatiseid, kuid eramaa omaniku kaitse sõltub suurel määral sellest, millised tingimused ta ise arendajaga sõlmitud lepingusse aastakümneid varem suutis saada? Kas valitsus kavandab eraomanikele kohustusliku minimaalse finantstagatise kehtestamist?
4. Kuidas on tagatud maaomaniku või tema pärijate kaitse olukorras, kus hoonestusõiguse lõppemisel tuleb AÕS § 252 kohaselt ehitise äravedamise nõue esitada hiljemalt neli kuud enne hoonestusõiguse tähtaja lõppu? Kas peate mõistlikuks, et näiteks 50–60 aastat pärast lepingu sõlmimist peab toonane kinnistuomanik ise olema teadlik sellest tähtajast ja nõude esitamata jätmise võimalikest tagajärgedest?
5. Kuidas lahendatakse olukord, kus tuulepargi elektritootmine või majanduslik kasutamine lõpetatakse oluliselt enne hoonestusõiguse tähtaja saabumist ja kasutusest välja langenud tuulikud ning muu taristu ei jääks aastakümneteks kinnistule seisma?
6. Mida peab riik tuulepargi puhul „maa viimist endisesse seisundisse“? Kas see tähendab kogu betoonvundamendi, maa-aluste kaablite, alajaamade, juurdepääsuteede ja muu taristu eemaldamist või võib osa rajatistest jääda püsivalt maa sisse või kinnistule?
7. Kas ministeerium kavatseb Keskkonnaagentuuri tuulikute demonteerimise ja lõppkäitluse analüüsi järeldest tulenevalt algatada seadusemuudatused, millega kehtestataks tuuleparkidele kohustuslik demonteerimis- või taastamistagatis?

Lugupidamisega

Riigikogu liikmed:

Evelin Paalamets

RAIN EPLER

SÜM POHLAK

[Handwritten signatures]

4 Marku Helme 