

JUHATUS OTSUS

20. märts 2025 nr 1-32/63

RMK nõukogule ettepaneku tegemine hoonestusõiguse seadmise läbirääkimiste pidamiseks

Metsaseaduse § 55 lg 1, § 56 lg 1, § 57 lg-te 1,2 ja 5, § 58, Vabariigi Valitsuse 09.01.2007 määruse nr 4 „Riigimetsa Majandamise Keskuse põhimäärus“ §-st 15 lg 2 p 10 ning §-st 25 ning tulenevalt asjaolust, et 05.02.2025 RMK poolt avaldatud teatele hoonestusõiguse omandamisest huvitatud ettevõtete välja selgitamiseks, andis oma huvist teada vaid Viru Keemia Grupp AS, teha RMK nõukogule ettepanek:

1. alustada läbirääkimisi Viru Keemia Grupp AS-ga Ida-Viru maakonnas Lüganuse vallas Aa külas asuvate Kohtla metskond 2 kinnisasja (katastritunnus 43701:003:0310, riigi kinnisvararegistri kood KV2302, pindala 13485716 m²) ja Kohtla metskond 136 kinnisasja (katastritunnus 43701:003:0155, riigi kinnisvararegistri kood KV51898, pindala 30551 m²) hoonestusõiguse seadmiseks järgmistel põhitingimustel:

Hoonestusõiguse seadmise eesmärk on menetluses oleva [Viru Keemia Grupp AS biotoodete tootmiskompleksi eriplaneeringuga](#) kavandatava kraft-tehnoloogial põhineva tselluloositehase rajamise võimaldamine riigile kuuluvale maa-alale. Hoonestusõigusega koormatakse Kohtla metskond 2 ja Kohtla metskond 136 kinnistutest ligikaudu 170 ha suurune ala. Eriplaneeringukohaste kinnistute moodustamisega kaasnevad maakorraldustoimingud teostab RMK.

- Hoonestusõiguse aastatasu alates ehitusloa väljastamisest on 385 €/ha, so ~65 450 € + km. Arendusperioodil, so kuni ehitusloa väljastamiseni, kuid mitte kauem kui viis aastat lepingu sõlmimisest, võivad pooled kokku leppida nõ broneerimistasus tingimusel, et sel perioodil jääb RMK-le õigus eriplaneeringualal metsa majandamiseks. Arendusperioodi broneerimistasu ei või olla väiksem kui 100 €/ha, so ~17 000 € + km.
- hoonestusõiguse kestus: kuni 99 aastat;
- hoonestusõigusega koormatavat ala võib kasutada üksnes biotoodete tootmiskompleksi eriplaneeringu elluviimiseks;
- hoonestusõiguse leping tuleb sõlmida kahe kuu jooksul kokkuleppe saavutamisest või hoonestusõigusega koormatava(te) kinnistu(te) kandmisest kinnistusraamatusse (oleneb kumb tähtaeg on hilisem);
- lepingu täitmise tagamiseks peab esitama garantiikirja, mis peab olema väljastatud Euroopa Liidus tegutseva krediidiastutuse poolt;
- esimese aasta hoonestusõiguse tasu tuleb tasuda kahe nädala jooksul lepingu sõlmimisest arvates;

- hoonestusõiguse aastatasu korrigeeritakse üks kord aastas THI-ga, aga mitte rohkem kui 5%;
 - eriplaneeringu ellu viimisega tuleb alustada kohe, st et hoonestaja peab tegema kõik endast oleneva, et ehitusluba tootmiskompleksi rajamiseks väljastatakse viie aasta jooksul ja kasutusluba saadakse üheksa aasta jooksul hoonestusõiguse seadmisest arvates;
 - hoonestusõiguse lepingu olulisel rikkumisel, nt mittesihhipärasel kasutamisel või arenduskohustuse tähtaegadest mitte kinnipidamisel, on RMK-l õigus leping erakorraliselt üles öelda ja sellega ei kaasne RMK-le hoonestaja ees tehtud kulude hüvitamise kohustust;
 - hoonestaja peab tagama hoonestusõigusega koormatava ala ümbritseva metsa kasvu- ja majandamise tingimused – enne olemasolevate teede kasutamise piiramist peab hoonestaja omal kulul projekteerima ja ehitama kuivenduskraavid ja metsaveoteed ümber hoonestusõigusega koormatava ala (projekt tuleb kooskõlastada RMK-ga enne ehitusloa taotlemist ja hoonestaja on kohustatud arvestama RMK suunistega ja ettepanekutega projektlahenduse osas);
 - hoonestusõigusega koormatava kinnisasja või selle osa võib allkasutusse anda vaid RMK kirjalikul nõusolekul;
 - hoonestusõiguse perioodi lõppemisel peab hoonestaja kinnistul asuvad ehitised likvideerima ja ala korrastama;
 - lepingu sõlmimisega kaasnevad tehingukulud kannab hoonestaja;
 - maakorraldustoimingud, sh eriplaneeringuga määratud maa-ala kruntimised, korraldab RMK.
2. Läbirääkijaks määrata RMK kinnisvaraosakonna juhataja Karl Mänd.
 3. Läbirääkimised korraldatakse vastavalt metsaseaduses ja RMK põhimääruses sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Mikk Marran
Juhatuse esimees

Jaotuskava: Karl Mänd, Ere Kaaristu, Maarja-Viorika Vasko