

17. jaanuar 2025

Enery Estonia OÜ kommentaarid ja ettepanekud riigimaa hoonestusõiguse enampakkumise lepingule

Täname riigimaade hoonestusõiguse enampakkumise võitjaga sõlmitava lepingu mustandi jagamise eest. Käesolevaga esitame Enery Estonia OÜ kommentaarid ja ettepanekud, mida palume turuosaliste vaatest enampakkumise tulemuse ühetimõistetavuse nimel arvesse võtta. Oleme valmis ja avatud täiendavate tekkivate küsimuste arutamiseks ja lahenduste leidmiseks.

- 1) Punktis 1.5. pannakse arendajale kohustus vastata omaniku esindaja päringutele seoses lepingute täitmisega hiljemalt 5 (viie) tööpäeva jooksul päringu saamisest. Samas ei ole selgelt selgesõnaliselt välja toodud, milliseid tagajärgi näeb ette vastavast tähtajast üleastumine. Võimalusel palume seda täpsustada.
- 2) Sarnase põhimõttena on punktis 1.3.1. kirjeldatud omaniku kohustust esitada arendajale oma seisukohad planeerimise ja projekteerimise menetluses hiljemalt ühe kuu jooksul asjakohase info esitamisest. Peame oluliseks rakendada põhimõtet, et oluline tagasiside laekuks asjaosalistele esimesel võimalusel, seejuures eeldame planeerimiseaduse läbivast tingimusest kinni pidamist, mille kohaselt kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse vastav sisu kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi nende kohta arvamust avaldada.¹
- 3) Pöörame tähelepanu, et lepingu punkt 1.9.3. on vastuolus punktiga 1.4.3. – kui punktis 1.4.3. seatakse ehitusloa saamise tähtajaks 3 aastat („Arendaja peab tegema kõik endast oleneva, et kolme aasta jooksul lepingu sõlmimisest arvates saaks taastuenergia ehitiste rajamise eelduseks olev planeering kehtestatud ja antud ehitusluba.“), siis punkt 1.9.3. sõnastab ehitusloa saamise tähtajaks 1 kuu vähem kui 3 aastat („Kui arendajale ei ole ehitusluba väljastatud hiljemalt üks kuu enne punktis 1.4.3. nimetatud tähtaja möödumist, siis hoonestusõigust ei seata.“) tingimusel, et tähtaega ei pikendata. Selguse huvides palume tähtajad omavahel kooskõlla viia.
- 4) Teeme ettepaneku punktis 3.2 kirjeldatud ehitamiseks moodustatava kinnisasja suuruseks ette näha ca 2,5 ha, mis on küllaldane tänapäevaste tuulikute rajamise (st ehitusplats, vundament jm), jaoks, samas ei hõlmaks maa-ala üleliigselt ja asjatult. Tänapäevaste tuulikute labade horisontaalprojektsioon maapinnal on aga suurem, mistõttu on vajalik tuuliku labade jaoks talumisservituudi seadmine katastriüksuste suhtes, millest hoonestusõiguse seadmiseks moodustatav kinnisasi eraldatakse. Servituudi seadmise tingimused on lepingus käsitlemata, kuigi on samavõrd olulised hoonestusõiguse seadmisega. Palume neid tingimusi turuosalistega jagada ja konsulteerida.
- 5) Palume täiendavalt selgitada punkti 3.2 järgmist sisu: „Kui planeeringu või projekti alusel moodustatud kinnisasja on võimalik kasutada lisaks taastuenergia tootmisega seotud ehitiste rajamisele ka muul eesmärgil, siis võib hoonestusõigusega koormata kinnisasja osa, mis on vajalik taastuenergia tootmisega seotud ehitiste rajamiseks ja teenindamiseks.“ Ebaselgeks jääb juba hoonestusõigusega kaetud kinnisasja osa täiendava hoonestusõigusega koormamise vajadus.
- 6) Punktis 3.4. kirjeldatakse kinnisasja omaniku kirjaliku nõusoleku vajadust hoonestusõiguse võõrandamise jms puhul. Teeme ettepaneku täiendada punkti põhimõttega nõusolek anda või sellest põhjendatult loobuda 30 päeva jooksul vastavasisulise sooviavalduse esitamisest, eesmärgiga vältida asjatut viivitust ja vastasel juhul motiveerivas suuruses trahvi ette

¹ Planeerimiseseadus - <https://www.riigiteataja.ee/akt/PlanS>

- nägemist. Ühtlasi pöörame tähelepanu, et punktid 3.4.1. ja 3.4.2. käsitlevad võõrandamist, kuid mitte hüpoteegi seadmist.
- 7) Soovime üle täpsustada punktis 3.8.2.3. kirjeldatud tootmisperioodi kestust. Kas saame õigesti aru, et mistahes muudest, sh ka arendajast mitteolenevatel põhjustel tekkivatest viivitustest kestab tootmisperiood alati täpselt 35 aastat alates tootmisüksuse elektrivõrguga sünkroniseerimise kuupäevast?
 - 8) Soovime üle kinnitada oma arusaama, et arvestusliku tootmistasu maksmise tähtaeg algab juhul, kui arendajal ei ole õnnestunud ehitusperioodi kahe aasta jooksul lõpuni viia. Lisaks soovime aru saada, kas vastavalt punktidele 3.9.2.2.3. ja 3.9.3.2. ehitusperioodi on võimalik pikendada maksimaalselt 6 kuud ja mitte ühelgi tingimusel rohkem? Kuivõrd tegu on väga piirava kriteeriumiga, teeme ettepaneku kaaluda täiendavate leevendavate tingimuste sisseviimist või ehitusperioodi nominaalset pikendamist.
 - 9) Soovime täpsustada ja selgusele jõuda asjaolus, millal algab ja lõpeb ehitusperiood. Punktis 3.8.2.2.: „Ehitusperiood algab hoonestusõiguse kinnistusraamatuse kandmise kuupäevast ning lõpeb 2 (kahe) aasta möödumisel või tuuleelektrijaama võrguga sünkroniseerimisele eelneval päeval, sõltuvalt sellest, kumb tähtpäev saabub hiljem. Tuuleelektrijaama võrguga sünkroniseerimise päevaks loetakse päev, millal tuuleelektrijaam annab esimest korda elektrienergiat võrku, otseliini või salvestusseadmesse.“. Samas punktis 3.5.1 kirjeldatakse ehitusperioodi nii: „hiljemalt kahe aasta jooksul arvates hoonestusõiguse seadmisest planeeringuga või projekteerimistingimustega taastuenergia tootmisega seotud ehitised valmis ehitama. Kohustus loetakse täidetuks, kui nimetatud tähtpäevaks on hoonestajale väljastatud ehitiste kasutusluba.“ Vastavate lepingu punktide sõnastuses on vastuolu, mida palume ühetimõistetavuse nimel parandada.
 - 10) Punktis 3.8.3. on korrektne sõnastus „1 (ühe) megavatt-tunni täpsusega“. Sama kommentaar ka punktis 3.8.1.4. oleva valemi kohta.
 - 11) Punktis 3.8.12. on arendaja tehtud õigustatud parenduste korvamine lubatud mitmete perioodide eest makstava(te)st tasu(de)st mahaarvamistena. Korrektsuse huvides on vajalik täpsustus kompenseerimise ajalise piiramise kohta.
 - 12) Punktis 3.8.13. on seoses kindlustamise vajadusega viidatud punktile 3.8.10., kus kindlustust ei käsitleta. Kindlustamise kohustust käsitleb punkt 3.8.14. Kindlustamise tagamiseks antav pangagarantii lõpetatamise õigus peab kaasnema nõuetekohase kindlustuse vormistamisega.
 - 13) Teeme ettepaneku punkti 3.9.1. lisada põhimõtte, et kolmandatelt isikutelt omanikule laekunud infopäringute kohta peab hoonestajat koheselt informeerima.
 - 14) Punktis 3.10.1. on hoonestajal kohustus nõusolekute hankimisega viivitamise eest trahvi tasuda. Palume ühetimõistetavuse huvides konkretiseerida, millisest hetkest viivitamise algust määratakse.
 - 15) Punktis 3.8.1.3 toodud arvestusliku tootmistasu valemi alusel saadud tulemus ei ole proportsionaalne võrreldes teiste tasudega, olles suurusjärgu võrra koormavam ka opereerimisperioodi aegsest tootmistasust. Julgeme seega järeldada, et valemisse võib olla sattunud eksimus ja palume valemid veel kord enne enampakkumiste toimumist üle vaadata! Näitlikustamiseks esitame tasu määrade võrdluse allpool tabelis.

NB! Kõik arvutused tehtud poolaasta kohta!			
Paigaldatud näidisvõimsus:	10	MW	
Eritoodang aastas:	3400	MWh/MW	
Näidishind:	60	€/MWh	
Tootmistasu 1:			
Tasu suurus (€)	EP %	Müügitulu	
30,600	3.00%	1,020,000	
Tootmistasu 2:			
Tasu suurus (€)	EP %	Tootmismahd (MWh)	
30,600	3.00%	17,000	
Arvestuslik tootmistasu:			
Tasu suurus (€)	Koefitsient 1	Võimsus (MW)	Koefitsient 2
315,000	0.7	10	750

Mihkel Annus

Arenduse projektijuht
Enery Estonia