

Oliver Zereen
Sustainable Investments OÜ
oliver.zereen@sustainableinvestments.ee

Teie 16.01.2025

Meie 24.01.2025 nr 1-55/2025/7

Vastused küsimustele ja ettepanekutele seoses riigimaa oksjonite lepinguga

Austatud Oliver Zereen

Täname, et tunnete huvi riigimaaade enampakkumise kohta. Järgnevalt esitame vastused ja selgitused teie küsimustele.

1. Kuidas toimub võlaõigusliku lepingu sõlmimisel notaritasude arvutamine?

Vastavalt notari tasu seaduses sätestatule. Soovitame notaritasude teada saamiseks ühendust võtta mõne notaribürooga.

2. Kuidas defineeritakse võlaõiguslikus lepingus „arendusperioodi määratletud pindala“, millele kohandub punktis 3.8.1.1. toodud arendusperioodi tasu arvutamise valem?

Arendusperioodi määratletud pindala on oksjonikeskkonnas kirjeldatud ala, mis koosneb erinevate kinnisasjade kasutusaladest ja summeeritakse kokku üheks arendusalaks.

3. Kuidas toimub hoonestusõiguse lepingu sõlmimisel notaritasu arvutamine?

Vastavalt notari tasu seaduses sätestatule. Soovitame notaritasude teada saamiseks ühendust võtta mõne notaribürooga.

4. Kuidas ja millistel tingimustel saab arendaja üles öelda võlaõigusliku lepingu, millised on võimalikud tasud arendajale?

Võlaõigusliku lepingu saab lõpetada ainult poolte kokkuleppel.

5. Kuidas ja millistel tingimustel saab arendaja üles öelda hoonestusõiguse lepingu, millised on võimalikud tasud arendajale?

Hoonestusõiguse lepingu ülesütlemise võimalust hoonestaja soovil ei ole ette nähtud. Hoonestaja saab hoonestusõiguse edasi müüa omaniku nõusolekul.

6. Kuidas määratakse hoonestusõiguse ala?

Hoonestusõiguse ala määratakse planeeringu käigus. Tegemist on ehitiste rajamiseks vajaliku maaga, mis tuleb planeeringus ära määratleda eraldi krundina.

7. Kui arendaja ei suuda arendusperioodi 3 aasta jooksul saada ehituslubasid, siis millised on edasised protsessid?

Vastavalt lepingu punktile 1.9.3. Kui arendajale ei ole ehitusluba väljastatud hiljemalt punktis 1.4.3. nimetatud tähtajaks, siis hoonestusõigust ei seata. Sel juhul lõpeb leping kolme aasta möödumisel lepingu sõlmimisest arvates. Punktis 1.4.3 nimetatud tähtaja pikendamise korral on lepingu lõppemise tähtaeg pikem perioodi võrra, milliseks ajaks punktis 1.4.3 nimetatud tähtaega pikendati.

8. Kui arendaja ei suuda ehitusperioodi 2 aasta jooksul ehitust lõpuni viia ja opereerimisega alustada, siis millised on edasised protsessid?

Esiteks hakkab hoonestusõiguse seadmisest 2 aasta möödumisel kehtima tootmistasu, mida arvestatakse vastavalt lepingu punktile 3.8.1.3. Teiseks peab arendaja arvestama, et kui ta ületab ehitamiseks ette nähtud kahe aastast tähtaega rohkem kui 6 kuud, siis võib omanik kohaldada lepingu punkti 3.9.2.2.3 alusel leppetrahvi mis vastab vähemalt rikkumisele eelnenud aasta eest arvestatud 12 kuu tasule. Lisaks võib omanik vastavalt lepingu punktile 3.9.3.2 sellisel juhul lepingu ühepoolsest üles öelda.

9. Kui oksjoni ala lasub üle mitme valla ja juhtub olukord, kus arendusperioodi jooksul ei jõuta kõikides valdades ehituslubadeni või 2 aasta jooksul opereerimiseni, kas sellisel juhul lõpetatakse võlaõiguslik või hoonestusõiguse leping?

Planeeritavat tuuleala on võimalik lepingu käigus vähendada, kui selgub, et kogu ulatuses pole võimalik tuuleala arendust ellu viia.

10. Kas 3.9.3 toodud hoonestusõiguse lepingus erakorraline ülesütlemine kehtib ka juhul kui arendaja on tuulikud paigaldanud aga viivitus tuleneb Eleringi viivitusest liitumispunti rajamisel või võrgukatsete läbiviimisel?

Sel juhul on tegemist arendajast sõltumatu ajalise takistusega ning sel juhul erakorraline ülesütlemine ei kehti.

11. Kas hoonestusõiguse lepingu pindala hulka arvutatakse teede ja trasside pindala või ainult tuuliku alune pindala?

Hoonestusõiguse lepinguga koormatav pindala hulka arvutatakse tuuliku alune pindala ning uute teede ja muude toomisega seotud ehitiste (nt salvestusseadmed) alune pindala. Olemasolevad teed ja trassid lahendatakse servituudi seadmisega, kui need ei jää hoonestusõigusega koormatavale krundile.

12. Kuidas teede ja trasside tasud arvutatakse?

Raadamise eest rakenduv tasu on sätestatud Keskkonnatasude seaduses §8¹ raadamisõiguse tasu.

RMK-s on servituutide tasude määramine ülevaatamisel.

Maa- ja Ruumiameti maaüksustele teede ja trasside jaoks seatavate servituutide tasud arvutatakse vastavalt riigivaraseaduses ja kinnisasja erakorralise hindamise korras sätestatud reeglitele.

13. Kas opereerimise tasu rakendub pärast võrgukatsete läbiviimist?

Vastavalt lepingu punktile 3.8.2.3 hakkab opereerimise tasu ehk tootmispõhine tasu kehtima tuuleelektrijaama võrguga sünkroniseerimise päeval ja kestab 35 (kolmkümmend viis) aastat.

14. Kas ja millistel tingimustel saab oksjoni võitnud ettevõtte võlaõigusliku või hoonestusõigusliku lepingu teisele ettevõttele üle anda?

Arendusperioodiks sõlmitava võlaõigusliku kokkuleppe üleandmist teisele ettevõtjale ei ole ette nähtud. Pärast hoonestusõiguse seadmist saab hoonestaja omaniku nõusolekul hoonestusõiguse edasi müüa.

15. Mis tingimustel saab võidetud oksjoni alale paigutada tuulemõõte maste?

RMK-l on lähinädalatel selgumas reeglistik, kuidas ja mis tingimustel tuule mõõtmise maste paigaldada saab. Maa- ja Ruumiameti maadel võib see sõltuda sellest, kas maad kasutatakse lepingu alusel ja millisele kokkuleppele on sel juhul võimalik saada maa kasutajaga.

16. Pärast oksjoni võitmist, millal toimub esimene arendusetapi osamakse?

Peale lepingu sõlmimist koostatakse arve, arvestades tasu proportsionaalselt kuni esimese maksetähtajani (arvestades tasusummast maha tagatisraha summa).

17. Pärast ehituslubade väljastamist, millal toimub esimene ehitusetapi osamakse?

Pärast hoonestusõiguse lepingu sõlmimist koostatakse arve ja määratakse tasumise tähtaeg samadel põhimõtetel nagu esialgse lepingu puhul.

18. kas oksjoni pakkumise protsent võib minna üle 100%?

Jah, kui leidub pakkujaid, kes on valmis sellise tasuga ka lepingu sõlmima, sest pakkuja on oma pakkumisega seotud kuni lepingu sõlmimiseni.

19. Millised nõuded kehtivad ettevõttele, kes soovib oksjonil osaleda?

Piiranguid pole seatud.

20. Kui ehitisi ei suudeta likvideerida 2 aasta jooksul, siis millised on edasised protsessid ja tasud arendajale?

Protsessid ja tasud tulenevad nende tegevuste ajal kehtivast seadusandlusest. Maaomanikul on õigus likvideerimine ka ise teostada ja ettevõttelt vastavad kulud välja nõuda.

21. Selgitada, tuua konkreetseid näiteid punktis 3.9.4 välja toodud "riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil" situatsiooni osas?

Oleme punkti sõnastust muutnud järgmiselt:

3.9.4. Kui kinnisasi on vajalik riigile kui 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 hoonestajale esitamisest. Omanikupoolse erakorralise lepingu ülesütlemise või hoonestusõiguse omanikule üleandmise korral hüvitab omanik hoonestajale, hoonestusõiguse hariliku väärtuse ning tuvastatud ja tõendatud ehitiste likvideerimise kulu, kusjuures hoonestusõiguse harilik väärtus leitakse lepingu ülesütlemise teate saatmise kuupäeva seisuga, võttes arvesse hoonestusõiguse kehtivust kinnistusraamatus märgitud tähtaja lõpuni. Hüvitis tasutakse kolme tööpäeva jooksul arvates hoonestusõiguse üleandmise või hoonestusõiguse kinnistusraamatust kustutamise notariaalsest tõestamisest.

Selle punkti kohaldamine saab toimuda vaid juhul, kui riigil on hoonestusõigusega koormatud maad vaja kasutada eesmärgil, mis on riiklikult olulisem energiatootmisest.

22. Kui kasutusse antava ala pindala väheneb (näiteks keskkonnakaitselistest põhjustest) kuidas reguleeritakse sellisel juhul arendustasu?

Kui Keskkonnamõjude strateegilise hindamise käigus selgub, et ala ei ole tuulealaks sobiv, on võimalik arendusprotsessi jooksul võlaõiguslikku lepingut muuta ja arendusala pindala vähendada. Sellega seoses väheneb ka tasu.

23. Kuidas on reguleeritud punkt 1.6.1 alusel tuulemõõte masti paigaldamine?

Tuulemõõte masti on võimalik alale paigaldada arendusperioodil kokkuleppel maaomanikuga. Maa- ja Ruumiameti maadel võib see sõltuda sellest, kas maad kasutatakse lepingu alusel ja millisele kokkuleppele on sel juhul võimalik saada maa kasutajaga.

24. Mis juhtub kui punktis 1.4.10 ei saavutata kokkulepet (arvestades, et mõjude ulatust võidakse arvestada ka arendusalast välja)?

Sel juhul ei saa planeeringut ellu viia selles mahus mis nõuaks leevendusmeetmete kasutusele võtmist.

25. Punktis 3.7.1 ette näha hoonestusõiguse pikendamise võimalus

Hetkel kehtiva seadusandluse kohaselt ei ole see lubatud.

26. Punktis 3.9.2.2.3 näha ette võimalus tähtaja pikendamiseks (ehitusluba võidakse vaidlustada)

Selles punktis on juba ette nähtud 6 kuud tähtaja pikendust.

27. Kontrollida punkti 3.5.6 sõnastust.

Korrigeerisime punkti sõnastust:

3.5.6. taotlema vastava kinnisasja omaniku nõusolekut juhul, kui ehitamisel, ehitiste renoveerimisel või hooldamisel on materjalide ladustamiseks, ajutiste konstruktsioonide või seadmete paigaldamiseks või erimõõtmetes transpordiga liikumiseks vaja kasutada väljaspool hoonestusala paiknevat kinnisasja;

Täname teid ka ülejäänud ettepanekute eest, aga hetkel me rohkem lepingu tingimustes muudatusi ei tee.

Lugupidamisega

Katrin Kivioja

Projektijuht
5330 0461