SELETUSKIRI

**Vabariigi Valitsuse korralduse**

**„Nõusolek riigivara avalikul enampakkumisel tasu eest**

**kasutada andmiseks“ eelnõu juurde**

# Eelnõus nimetatud kinnisasjad

Riigi omandis Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel on Ida-Viru, Pärnu ja Viljandi maakonnas asuvad järgmised kinnisasjad (edaspidi *kinnisasjad*):

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nr** | **Maakond** | **Vald** | **Küla** | **Lähiaadress** | **Katastritunnus** | **Sihtotstarve** | **Ala nimetus** |
| **1** | Ida-Viru | Lüganuse | Aidu | Mälestuse | 43801:001:0139 | üldkasutatav maa | **Lüganuse (ÜP 24)** |
| **2** | Ida-Viru | Lüganuse | Purtse | Piirivälja | 43701:001:0289 | maatulundusmaa | **Lüganuse (ala 2a)** |
| **3** | Pärnu | Lääneranna | Kiska | Ristikheina | 19501:001:0477 | maatulundusmaa | **Lääneranna 3** |
| **4** | Viljandi | Viljandi | Ämmuste | Kulli | 79701:001:0529 | maatulundusmaa | **Viljandi (ala 3)** |

# Eelnõus nimetatud asjaolude põhjendused

Riigivaraseaduse (edaspidi *RVS*) § 15 lõike 1 punktide 1 ja 4 kohaselt antakse riigivara kasutamiseks teisele isikule, kui vara ei ole ajutiselt vaja kasutada riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil ja kui riigivara valitsemise eesmärk on reservina säilitamine.

Vabariigi Valitsuse 26.01.2017 kabinetinõupidamisel heaks kiidetud riigi maareservi säilitamise ja tsiviilkäibesse suunamise põhimõtete kohaselt säilitatakse riigi maareservina alternatiivenergia tootmiseks sobilikud maa-alad ja antakse vajadusel vastaval eesmärgil kasutamiseks.

Riigimaaga tehingute tegemisel peab olema tagatud vaba konkurents ning võimaldatud riigivara osta või kasutusse saada võrdselt kõigil isikutel, kes sellest on huvitatud. Tehingute läbipaistvuse ja ausa konkurentsi tagamise eesmärgil antakse riigimaad taastuvenergia ehitiste ehitamise eesmärgil kasutamiseks avaliku enampakkumise teel.

Enampakkumise võitjaga sõlmitakse esmalt arendusperioodiks kokkulepe, mille alusel võitja teeb riigimaale taastuvenergia ehitiste rajamiseks vajalikud ettevalmistavad toimingud. Arendusperioodil toimub ala planeerimine, ehitiste projekteerimine, ehitiste jaoks vajalike tootmismaa kruntide moodustamine ja ehituslubade taotlemine. Arendusperiood kestab kuni taastuvenergia ehitiste rajamiseks vajaliku ehitusloa saamiseni. Ehitusloa saamise järgselt sõlmitakse enampakkumise võitjaga taastuvenergia ehitiste alusele ja selle teenindamiseks vajalikule tootmismaale leping riigimaale hoonestusõiguse seadmiseks. Hoonestusõiguse alusel rajatakse ehitusperioodil taastuvenergia ehitised ja toimub opereerimisperioodil taastuvenergia tootmine kuni ehitiste likvideerimise ja utiliseerimiseni.

**3. Hoonestusõiguse tasu**

Vastavalt RVS § 18 lõikele 1 antakse riigivara teisele isikule kasutamiseks vähemalt turupõhise kasutustasu eest. RVS § 60 lõike 1 kohaselt määrab riigivara avalikul enampakkumisel kasutada andmisel otsustaja alghinna. Alghinna määramisel juhindutakse RVS §-s 181 sätestatust. RVS § 181 lõike 2 punkti 6 alusel võib turupõhise kasutustasu leida turuanalüüsi tulemusel või muudel põhjendatud alustel, kui  turupõhise kasutustasu on välja selgitanud Maa- ja Ruumiamet. Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ § 25 lõike 2 kohaselt võib turupõhise kasutustasu hinnata kinnisasja väärtuse kaudu, määrates kasutusse antava hoonestamata kinnisasja kasutustasuks kolm protsenti kinnisasja väärtusest ja hoonestatud kinnisasja kasutustasuks viis protsenti kinnisasja väärtusest.Maa hindamise seaduse § 41 lõikest 1 tulenevalt on maa maksustamishind määratud igal neljandal aastal andmekogude andmetele tugineva turupõhise maa hindamise tulemusena. Seegakajastab maa maksustamishind kinnisasja harilikku väärtust ja maakasutustasu võib leida protsendina maa maksustamishinnast.

Eelnõus nimetatud kinnisasjade kasutamisel eristatakse nelja perioodi, mis on tasustatud erinevalt:

1) **Arendusperioodil** makstav tasu kujuneb enampakkumisel. Arendusperiood kestab enampakkumise järgse kokkuleppe sõlmimisest kuni hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmiseni, siis ei toimu veel ehitamist ja tegemist on hoonestamata kinnisasjadega. Seega on põhjendatud arendusperioodi aastatasu alghinnaks määrata kolm protsenti kehtivast maa maksustamishinnast. Arendaja tasub omanikule enampakkumisel kujuneva tasu enne lepingu sõlmimist korraga viie aasta ehk kogu arendusperioodi eest.

Arendusperioodi tasu maksmine kogu perioodi ehk viie aasta eest korraga vähendab riski, et enampakkumisel teevad konkurentsi tõrjumiseks põhjendamatuid pakkumisi isikud, kellel puudub tegelik arendussoov ja kes enampakkumise järgselt püüavad lepingust peagi taganeda. Lepinguga on reguleeritud, et arendusperioodi lepingust saab ilma suurema riskita taganeda vaid juhul, kui riigimaale ei ole võimalik ühtegi tuuleelektrijaama ehitada põhjustel, mis ei tulene arendaja tegevusest või tegevusetustest.

2) Hoonestusõiguse seadmisega algab **ehitusperiood**, mis lõpeb 3 aasta möödumisel või tuuleelektrijaama võrguga sünkroniseerimisele eelneval päeval, sõltuvalt sellest, kumb tähtpäev saabub varem. Ehitusperioodil tasub arendaja maakasutustasu, mis vastab hoonestusõigusega koormatava ala maa maksustamishinnale ehituslubade väljastamise hetkel.

Kogu maakasutustasust tuleb 50% tasuda hoonestusõiguse seadmisel ja ülejäänud osa maakasutustasu tasutakse hoonestusõiguse aastatasudena, mis arvestatakse kogu maakasutustasu korrutamisel50%-ga ja saadud tulemuse jagamisel 40-ga. Maakasutustasust poole küsimine kohe hoonestusõiguse seadmisel aitab saavutada hoonestusõiguse seadmise eesmärki, et Eesti elektriturule lisanduks võimalikult kiiresti täiendavad maismaatuule tootmisvõimsused. Suurema alginvesteeringu tegemine motiveerib hoonestajat alustama kiiremini energia tootmist, et oma investeeringult kiiremini tulu saada.

Riigivaraseaduse § 18 lõige 6 kohustab üle kolmeaastase tähtajaga kasutuslepingus nägema ette kasutustasu suuruse muutmise tingimused ja § 18 lõike 1 kohaselt peab kasutustasu olema turupõhine. RVS § 28 punktist 5 tulenevalt võib hoonestusõiguse tasu muutmist nõuda kolme aasta möödudes asjaõiguse tekkimisest ning uuesti kolm aastat pärast viimase tasu muutmist. Seega tuleb lepingus näha ette aastatasu suuruse muutus iga kolme aasta järel vastavalt üldisele turupõhiste hindade muutusele.

Üldjuhul lähtutakse tulevikuprognoosides tarbijahinnaindeksi muutustest, mis oli 2024. aastal 3,5%. ja 2025. aastal 4,8%. Eesti Pank on prognoosinud käesoleva aasta ja kahe järgmise aasta tarbijahinnaindeksi muutuseks vastavalt 2,9%, 2,4% ja 2,8%. Arvestades viimase kahe aasta tegelikke ja kolme järgneva aasta prognoositavaid tarbijahinnaindeksi muutusi, on viie aasta (2024-2028) tarbijahinnaindeksi muutuse aritmeetiline keskmine ~3,3%. Seega tuleb aastatasu turupõhisena hoidmiseks näha lepingus ette, et aastatasu suureneb iga kolme aasta järel 10% ehk ligikaudu 3,3% aastas.

3) Tuuleelektrijaama võrguga sünkroniseerimise päeval algab **tootmisperiood**, mis kestab 35 aastat. Tootmisperioodil lisandub eelmises punktis kirjeldatud maakasutustasule ka tootmistasu, mis arvestatakse protsendina hoonestusõigusega koormatud riigimaal asuvate taastuvenergia tootmise seadmetega teenitud elektrienergia müügitulult. Müügitulult tasutav protsent on selgitatud välja tellitud eksperthinnanguga, milles leiti, et uute maismaatuuleparkide hinnanguline turutasemel keskmine tootmistasu määr Eestis on 3-5%. Sellest tulenevalt on määratud tootmistasu protsendiks 4% elektrienergia müügitulust ning see fikseeritakse kogu lepingu perioodiks.

Hoonestusõiguse lepingus nähakse ette ka arvestuslik tootmistasu, mida hoonestaja tasub juhul, kui maaomanikul ei ole võimalik arvestada tootmistasu elektrienergia müügitulu alusel. Arvestuslik tootmistasu arvutatakse olenevalt olukorrale kahel viisil:

- riigimaale projekteeritud tuuliku(te) tootmisvõimsuse ja vastava kvartali aritmeetilise keskmise börsihinna alusel. Selliselt arvestatakse tootmistasu juhul, kui hoonestaja ei alusta tootmist tähtaegselt või jätab esitamata andmed riigimaal toodetud elektrienergia müügist teenitud tulu kohta;

- hoonestaja avaldatud elektrienergia tootmismahu ja tasu arvestamise perioodi vastava kvartali Eesti hinnapiirkonna järgmise päeva turu elektrienergia aritmeetilise keskmise börsihinna alusel. Selliselt arvestatakse tootmistasu juhul, kui leiab tõendamist, et hoonestaja ei olnud sõlminud elektrienergia müügilepingut turutingimustel.

4) **Utiliseerimisperioodil** jätkub hoonestusõiguse tasu maakasutuse komponendi tasumine kuni hoonestusperioodi lõpuni või tegeliku maakasutuse lõpuni. Müügitulult tasutav tootmitasu rakendub kuni energiatootmise lõpuni.

# 4. Riigivara tähtajaga üle 10 aasta kasutamiseks andmise põhjendus

RVS § 20 lõike 1 kohaselt võib riigivara kasutamiseks anda tähtajatult või tähtajaliselt. Vastavalt RVS § 19 lõikele 1 otsustab riigivara kasutamiseks andmise riigivara valitseja. Sama paragrahvi lõike 2 punkti 2 kohaselt võib kinnisasja anda tähtajaga üle 10 aasta kasutamiseks vaid Vabariigi Valitsuse nõusolekul.

Taastuvenergia tootmisüksuse rajamine on väga kapitalimahukas, kus suurimad kulud tehakse juba arenduse algfaasis seadmete ostmiseks, ehitustöödeks ja elektrivõrku ühendamiseks. Nende projektide tasuvusperiood on sageli pikk ja suuremad kasumid hakkavad realiseeruma alles aastaid pärast arenduse lõppu. Taastuvenergia tootmise ehitised on pika elueaga seadmed ja toodavad elektrit efektiivselt 20-40 aastat.

Taastuvenergia tootmisüksuse rajamine eeldab investeeringuid, mille saamine sõltub investeeringu stabiilsusest. Finantsasutuste jaoks on stabiilsemad ja kindlamad investeeringud pikaajalised projektid, mille puhul on paremini maandatud võimalike poliitiliste ja majanduslike muutustega seotud riskid.

Eeltoodud asjaolusid arvestades on põhjendatud seada riigimaale hoonestusõigus taastuvenergia tootmiseks tähtajaga kuni 40 aastat, et tagada energia tootjatele investeeringute tasuvus, optimaalne tootlikkus ja võimaldada väiksema keskkonnamõjuga taastuvenergia tootmist võimalikult pika perioodi jooksul.

# 5. Andmed sõlmitava kasutuslepingu tingimuste kohta

Enampakkumise võitjaga (edaspidi arendaja) sõlmitakse esmalt arendusperioodiks ehk tähtajaga viis aastat leping, mis annab arendajale õiguse korraldada taastuvenergia ehitiste rajamiseks vajalikke eeltoiminguid, sh ala planeerimist ja ehitiste projekteerimist ja ala ettevalmistamist hoonestusõigusega koormamiseks. Sellel perioodil arendaja sisuliselt maad ei kasuta, vaid teeb ainult lepingus kokkulepitud tegevusi. Kinnisasjade valdus jääb riigile või maa senisele kasutajale, kelle õigustega peab arendaja arvestama, kui arendusperioodi tegevused eeldavad ajutiselt maal viibimist või muid valdusõigust puudutavaid toiminguid.

Arendusperioodiks sõlmitavas lepingus on kavas sätestada vähemalt käesoleva seletuskirja lisas „Taastuvenergia aladele sõlmitava hoonestusõiguse seadmise lepingu tingimused“ märgitud kokkulepped.

Arendusperioodi kokkulepe ja hoonestusõiguse tingimused sätestatakse täpsemalt riigivara valitseja tehtavas kinnisasjade kasutamiseks andmise otsuses ja hoonestusõiguse seadmise lepingutes, mille koostab tehingut tõestav notar.

# 6. Sõlmitavast lepingust riigile tulenevad kulud ja tulu

Kinnisasjad antakse kasutamiseks turupõhise tasu eest ja lepinguga kohustatakse enampakkumise võitjat kandma kõik taastuvenergia tootmise ettevalmistamise, ehitiste rajamise, käitamise ja likvideerimisega ning muud kinnisasjade valdamisega seotud otsesed ja kõrvalkulud. Seega ei tulene sõlmitavatest hoonestusõiguse lepingutest riigile kulu, vaid laekub tulu turupõhise tasuna nii alade arendusperioodi kui hoonestusõiguse eest.

**7. Riigivara kasutada andmise menetlus**

Kinnisasjade kasutada andmisega seoses on riigi kinnisvararegistris algatatud menetlused nr 26-6532, 26-6529, 26-6523, 26-6528, kuhu on lisatud menetluse dokumendid.

Eelnõu ja seletuskirja koostasid Maa- ja Ruumiameti maa tehingute ja toimingute osakonna nõunik Tiina Vooro (5698 0664, Tiina.Vooro@maaruum.ee) maade võõrandamise ja kasutusse andmise büroo juhataja Katri Värv (5918 5589, [Katri.Varv@maaruum.ee](mailto:Katri.Varv@maaruum.ee)) ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi maa- ja ruumipoliitika osakonna maapoliitika õigusnõunik Eike Pärnamägi (5343 7818, Eike.Parnamagi@mkm.ee).

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Erkki Keldo

Majandus- ja tööstusminister