

Mihkel Annus
mihkel.annus@enery.energy

Teie 17.01.2025

Meie 24.01.2025 nr 1-55/2025/9

Tagasiside Enery Estonia ettepanekutele seoses riigimaa hoonestusõiguse enampakkumise lepingu tingimustega

Austatud Mihkel Annus

Täname ettepanekute eest seoses riigimaa tuulealade enampakkumisega. Järgnevalt vastame teie küsimustele.

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 tähtjast üleastumine. Võimalusel palume seda täpsustada.

Selliste tingimuste puhul rakenduvad võlaõigusseaduse üldpõhimõtted, nt VÕS § 29 lg 6, mille kohaselt tuleb lepingutingimust tuleb tõlgendada koos teiste lepingutingimustega, andes sellele tähenduse, mis tuleneb lepingu kui terviku olemusest ja eesmärgist. Ehk vastamiskohustuse täitmata jätmisel oleneb tagajärg sellest, millise lepingukohustuse täitmise kohta päring on esitatud. Näiteks kui arendaja ei vasta omaniku küsimusele sellise tingimuse täitmise kohta, mille täitmata jätmine annab aluse leping üles öelda (nt lepingu punktis 3.9.3 loetletud tingimused), siis võib omanikul tekkida põhjendatud eeldus, et arendaja ei kavatsegi vastavat tingimust täita. Kui siis omanikul ei ole ka muul viisil võimalik tuvastada, kas tingimus täideti (nt kas tasu vahepeal siiski ära tasuti), siis võib selline käitumine viia isegi lepingu ülesütlemiseni. Üldjuhul aga peavad lepingu pooled siiski lähtuma hea usu põhimõttest ja tegema omavahel koostööd, et tekkivad küsimused ja eriarvamused läbirääkimistega ära lahendada.

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 planeerimisseaduse 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.

Omanik peab vastuste andmisel arvestama sellega et teatud vastuste, nt ülalkirjeldatud planeerimismenetluses antavad seisukohad, tähtaja ületamine toob kaasa vastavas seaduses sätestatud tagajärje. Kuna sellised juhtumid on seadusest tulenevad, siis ei ole vaja neid lepingus dubleerida.

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 tähtjad omavahel kooskõlla viia.

Tegime lepingutingimustes muudatuse ja nüüd on see sõnastuses:

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.

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.

Hoonestusõiguse koormatava krundi suuruse fikseerimine ei ole mõistlik, kuna see sõltub väga palju asukohast, paiknemisest teiste tuulikupositsioonide suhtes, olemasolevast või ehitatavast taristust jne. Seega jääb kruntide suuruse määramine planeerimisprotsessi osaks.

Servituudi hinnastamise alused on RMK-l kaasajastamisel ja uus hinnakiri jõustatakse eeldatavalt I kvartali jooksul. Maa- ja Ruumiameti maale servituutide seadmisel lähtutakse riigivaraseaduses sätestatud tingimustest.

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.

Selles punktis ei ole öeldud, et hoonestusõigusega koormatud kinnisasi koormatakse teise hoonestusõigusega. See punkt räägib sellest, et kui nt maakorralduslikult ei ole otstarbekas eraldada hoonestusõigusega koormamiseks ainult tuuliku rajamiseks minimaalselt vajalikku ala, vaid krundi koosseisu arvatakse ka nt rajatava juurdepääsutee või mõne muu rajatise (nt salvestusseadmed vms) alune maa-ala ja nende ehitiste alusele maal lisaks jääb krundile ka nt põllu- või metsamaad, mida on võimalik edasi kasutada senisel viisil (põllu või metsana), siis võib hoonestusõigusega koormata vaid ehitiste jaoks vajaliku maa-ala. Sellisel juhul võib omanik ülejäänud maad nt põllumaana edasi rentida või metsa edasi majandada.

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 nägemist. Ühtlasi pöörame tähelepanu, et punktid 3.4.1. ja 3.4.2. käsitlevad võõrandamist, kuid mitte hüpoteegi seadmist.

Täname ettepaneku eest. Lepingu punkte me enam ei muuda. Hüpoteegi seadmiseks nõusoleku andmisel on omanikul teised kaalutlused, kui võõrandamise puhul, seega punktid 3.4.2 ja 3.4.2 peavadki ainult võõrandamist käsitlema.

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?

Jah olete õigesti aru saanud, et alates võrguga sünkroniseerimise päevast 35 aastat.

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.

Ehitusperioodi on võimalik pikendada maksimaalselt 6 kuud. Jah tootmistasu maksmine algab kahe aasta möödumisel hoonestusõiguse seadmisest ka juhul, kui ehitusperiood kestab üle kahe aasta.

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 taastuvenergia 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.

Me ei näe nendes punktides vastuolu. Erinevus on vaid sõnastuses. Vastavalt lepingu punktile 2.2 saab enne hoonestusõiguse lepingu sõlmimist lepingu tingimuste sisu muuta ulatuses, mis ei ole vastuolus hoonestusõiguse seadmise eesmärgiga ega pikenda hoonestusõiguse kehtivuse tähtaega.

10. Punktis 3.8.3. on korrektne sõnastus „1 (ühe) megavatt-tunni täpsusega“. Sama kommentaar ka punktis 3.8.1.4. oleva valemi kohta.

Täname tähelepanu juhtimast ja võtame arvesse, kui lepinguid vormistama hakatakse.

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.

Täname, et juhite punkti täiendamisele tähelepanu. Võimalusel kaalume sõnastuse täpsustamist siis, kui lepinguid vormistama hakatakse.

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 lõpetamise õigus peab kaasnema nõuetekohase kindlustuse vormistamisega.

Täname tähelepanu juhtimast. Lepingu tingimustes oleme selle ebatäpsuse ära parandanud.

13. Teeme ettepaneku punkti 3.9.1. lisada põhimõtte, et kolmandatelt isikutelt omanikule laekunud infopäringute kohta peab hoonestajat koheselt informeerima.

Täname tähelepanu juhtimast. Antud punkti ei täiendata. Lepingupooled peavad teineteise suhtes käituma heas usus ja tegema vastastikku koostööd.

14. Punktis 3.10.1. on hoonestajal kohustus nõusolekute hankimisega viivitamise eest trahvi tasuda. Palume ühetimõistetavuse huvides konkretiseerida, millisest hetkest viivitamise algust määratakse.

Hoonestusõiguse lõppemise kuupäevast alates.

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.

Täname tähelepanu juhtimast. Oleme arvestusliku tootmistasu valemit korrigeerinud. Kordaja 0,7 on asendatud kordajaga 0,007.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Katrin Kivioja
katrin.kivioja@rmk.ee

5330 0461