



KÄSKKIRI

02.03.2026 nr 21

Riigivara tasu eest kasutamiseks andmine

1. ASJAOLUD JA ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED

Käskkirja lisas 1 loetletud kinnisasjad on riigivara, mille valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ja volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet. Riigi kinnisvararegistri 12.06.2024 menetluses nr 24-3795, 04.12.2025 menetluses nr 25-6028 ja 16.12.2025 menetluses nr 25-6181 on tuvastatud, et nimetatud vara ei ole vajalik riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 96 lõikes 1 nimetatud õigustatud isikutele.

RVS § 15 lõike 1 punkti 4 kohaselt võib riigivara anda kasutamiseks, kui vara valitsemise eesmärk on reservina säilitamine. Alternatiivenergia tootmiseks sobilikud maa-alad säilitatakse riigi maareservina ja antakse taastuvenergia ehitiste ehitamise eesmärgil kasutamiseks. Vastavalt RVS § 19 lõikele 1 otsustab riigivara kasutamiseks andmise riigivara valitseja.

RVS § 8 lõike 5 kohaselt peab riigivara valitseja tegema riigivaraga tehinguid kooskõlas õigusaktidega ning läbipaistvalt ja kontrollitavalt. Seega peab riigivara kasutamiseks andmisel tehingute läbipaistvuse tagamiseks valima menetlusviisi, mis annab kõigile riigivara kasutamisest huvitatud isikutele võrdse võimaluse riigivara kasutusõiguse saamiseks. Käskkirja lisas 1 loetletud kinnisasjad antakse taastuvenergia tootmisega seotud ehitiste rajamise eesmärgil vastavalt RVS § 17 lõike 1 punktile 1 kasutamiseks avalikul enampakkumisel.

Riigivara valitseja ja volitatud asutus on välja selgitanud koostöös Keskkonnaagentuuri, Keskkonnaameti ja vajadusel kohalike omavalitsustega alad, mida on võimalik anda enampakkumise teel arendajate kasutusse taastuvenergia tootmiseks. Taastuvenergia aladele energiatootmisüksuste rajamine eeldab nende kompaktselt planeerimist ja projekteerimist, et energiatootmise ehitised ja neid teenindav taristu oleks kavandatud kompaktselt ja võimalikult ratsionaalset. Seejuures tuleb vältida ebamõistlikke lahendusi, mis tekitaks riigile ja võrguühendusi tagavatele ettevõtetele põhjendamatu lisakulusid juhul, kui samal alal toodaks energiat erinevad energiatootjad, kes vajaksid elektrienergia võrku suunamiseks erinevaid rajatisi ja lahendusi. Seega on taastuvenergia tootmiseks kavandatavatel aladel paiknevad kinnisasjad territoriaalselt ja sihtotstarbeliselt seotud ja nendele aladele on otstarbekas sõlmida riigimaadele lepingud ala kaupa ühe energiatootmisest huvitatud tootjaga.

Energiatootmise ehitiste planeerimine, sellega seotud uuringute tegemine, ehitiste projekteerimine ning muud vajalikud eeltoimingud on ressursimahukad. Seetõttu on riigimaale selliste ehitiste kavandamiseks vaja tagada energia tootmisest huvitatud isikutele kindlustunne, et isik, kes korraldab ja finantseerib taastuvenergia tootmiseks vajalikud eeltoimingud, saab

planeeringu kehtestamise ja ehitusloa saamise korral õiguse riigimaa kasutamiseks. Seega on otstarbekas korraldada riigimaa kasutamiseks andmise enampakkumine juba enne planeerimise ja projekteerimise alustamist ning sõlmida enampakkumise võitjaga esmalt eelkokkulepe, mille alusel enampakkumise võitja teeb arendusperioodil tegevusi, mis on vajalikud riigimaale taastuenergia ehitiste kavandamiseks. Arendusperioodi kestus on viis aastat, mille jooksul on enampakkumise võitja kohustatud korraldama taastuenergia ehitiste ja neid ümbritsevate alade, juurdepääsuteede ja tehnorajatiste planeerimise, projekteerimise ja vajalike lubade taotlemise. Arendusperioodil selgitatakse välja ka taastuenergia tootmisega seotud ehitiste rajamiseks vajalikud krundid ja moodustatakse käskkirja lisas 1 nimetatud kinnisasjadest hoonestusõigusega koormatavad kinnisasjad vastavalt planeeringus või projekteerimistingimustes määratletud ulatusele. Arendusperioodil maa valdust arendajale üle ei anta, otsest maakasutust ei toimu ja seega ei loeta arendusperioodi kinnisasjade kasutusaja sisse.

Enampakkumise järgselt sõlmitav eelkokkulepe sisaldab muuhulgas tingimusi, mis sätestatakse hoonestusõiguse seadmise lepingus (edaspidi *leping*). Tagamaks hoonestajale arendusperioodiks kindlustunnet hoonestusõiguse seadmise osas, on otstarbekas kanda kinnistusraamatusse eelmärke, mis tagab arendaja kasuks hoonestusõiguse seadmise juhul, kui arendusetapis ei esine asjaolusid, mis tingivad eelkokkuleppe lõppemise või ühepoolse ülesütlemise. Kuna arendusperioodil võib selguda täpsustavaid asjaolusid, millega seotud tingimusi ei ole enne enampakkumist võimalik ette näha, siis on otstarbekas eelkokkuleppes sätestada, et hoonestusõiguse seadmise lepingus võivad pooled kokku leppida eelkokkuleppes nimetatuta hoonestusõiguse tingimustes või muuta nende tingimuste sisu ulatuses, mis ei ole vastuolus hoonestusõiguse seadmise eesmärgiga ega pikenda hoonestusõiguse kehtivuse tähtaega. Selleks, et riigile kuuluv kinnistu ei jääks põhjendamatult eelmärkega koormatuks, tuleb eelkokkuleppe sõlmimisel kohustada arendajat andma tagasivõetamatu nõusoleku eelmärke kustutamiseks juhul, kui eelkokkuleppes sätestatud tähtaja jooksul hoonestusõiguse lepingut ei sõlmita. Kui arendusperioodi tegevused on edukad ja ehitiste rajamiseks antakse ehitisluba, siis sõlmitakse enampakkumise võitjaga hoonestusõiguse seadmise leping, mille alusel toimub taastuenergia ehitiste rajamine, opereerimine ja tootmise lõpetamisel ka nende likvideerimine.

RVS § 20 lõike 1 kohaselt võib riigivara kasutusse anda tähtajatult või tähtjaliselt. Asjaõigusseaduse (edaspidi AÕS) § 251 lõike 1 kohaselt võib hoonestusõigust seada ainult kindlaks tähtjaks, kuid mitte kauemaks kui 99 aastat. RVS § 19 lõike 2 punkti 2 alusel andis Vabariigi Valitsus 23.02.2026 korraldusega nr 40 nõusoleku käesoleva käskkirja lisas 1 nimetatud kinnisasjade kasutusse andmiseks hoonestusõiguse seadmise teel avaliku enampakkumise korras turupõhise kasutustasu eest tähtajaga kuni 40 aastat.

Taastuenergia tootmiseks riigimaa kasutamiseks andmisel lähtutakse sellest, et kavandatavate tootmisüksuste eeldatav opereerimisperiood on 35 aastat. Hoonestusõiguse kehtivusaja sisse tuleb arvestada ka kuni kolmeaastane ehitusperiood ja kuni kaheaastane likvideerimisperiood. Seega antakse riigimaa kasutamiseks taastuenergia ehitiste rajamise ja käitamise eesmärgil hoonestusõiguse seadmise teel kokku 40 aastaks.

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. Seega kajastab maa maksustamishind kinnisasja harilikku väärtust ja maakasutustasu võib leida protsendina maa maksustamishinnast.

Enampakkumise järgselt eelkokkuleppe sõlmimisega algab arendusperiood, mis kestab kuni hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmiseni. Kuna siis ei toimu veel ehitamist ja tegemist on hoonestamata kinnisasjadega, on põhjendatud arendusperioodi aastatasu alghinnaks määrata kolm protsenti kehtivast maa maksustamishinnast. Arendusperioodi eest makstav lõplik tasu kujuneb enampakkumisel.

Arendaja tasub omanikule enampakkumisel kujuneva tasu enne lepingu sõlmimist korraga viie aasta ehk kogu arendusperioodi eest. Arendusperioodi tasu maksmine kogu perioodi eest korraga vähendab riski, et enampakkumisel teevad konkurentsi tõrjumiseks põhjendamatuid pakkumisi isikud, kellel puudub tegelik arendussoov ja kes enampakkumise järgselt püüavad lepingust peagi taganeda. Sõlmitavas eelkokkuleppes 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.

Hoonestusõiguse seadmisega algab ehitusperiood, mis lõppeb kolme 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 maakasutustasust tasutakse hoonestusõiguse aastatasudena. 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 kolme aastase 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 tulevikuprognosisid tarbijahinnaindeksi muutustest, mis oli 2024. aastal 3,5% ja 2025. aastal 4,8%. Stabiliseeritud tarbijahinnaindeksi puhul ei saa arvestada aastaid 2022 ja 2023, sest need on tugevalt eristuvad nii eelnevatest kui järgnevatest aastatest. Seega tuleb stabiliseeritud tarbijahinnaindeksi leidmiseks viie aasta lõikes võtta arvesse ka hinnamuutuste tulevikuprognosi. 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.

Ehitusperiood lõpeb tuuleelektrijaama võrguga sünkroniseerimise päeval ja siis algab tootmisperiood, mis kestab 35 aastat. Tootmisperioodil lisandub 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.

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:

- 1) 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.
- 2) 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.

Kaks aastat enne hoonestusõiguse kehtivuse lõppemist algab utiliseerimisperiood, mille jooksul jätkub hoonestusõiguse tasu maakasutuse komponendi tasumine kuni hoonestusõiguse kehtivuse lõpuni või kuni tegeliku maakasutuse lõpuni, kui see saabub hiljem. Müügitulult tasutav tootmistasu rakendub kuni energiatootmise lõpuni.

Tulenevalt RVS § 27 lõikest 2 sätestatakse hoonestusõiguse seadmisel tingimus, et hoonestaja kohustub küsima riigivara valitsejalt nõusolekut hoonestusõiguse võõrandamiseks või hüpoteegi, servituudi, reaalkoormatise või ostueesõigusega koormamiseks või kolmandate isikutega hoone kasutuslepingute sõlmimiseks. Hoonestusõiguse seadmisel kantakse need kohustused kinnistusraamatusse. AÕS § 249 lõike 1¹ teise lause alusel on otstarbekas hoonestusõiguse seadmisel kehtestada ka tingimus, et riigi kui kinnisasja omanikupoolse nõusoleku andmise tingimuseks on kõigi riigi ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmine hoonestusõiguse omandaja poolt.

Hoonestusõiguse seadmise eesmärk on tagada taastuvenergia ehitiste püstitamine riigimaadel, et alustada taastuvenergia tootmistegevusega mõistliku aja jooksul. Seetõttu sätestatakse lepingus tingimus, et hoonestaja on kohustatud taastuvenergia tootmisega seotud ehitised püstitama kolme aasta jooksul hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmise päevast arvates. Riik kinnisasjade omanikuna annab hoonestusõiguse seadmisega nõusoleku kinnisasjadele püstitada detailplaneeringus kavandatud ehitised, kuid õigusaktides ettenähtud ehitamisega seotud lubade, kooskõlastuste, nõusolekute ja muude dokumentide saamine on hoonestaja kui ehitamise eest vastutava isiku kohustus. Seega sätestatakse lepingus tingimus, et hoonestusõiguse seadja ei vastuta kinnisasjadele ehitamiseks vajalike lubade, kooskõlastuste ega nõusolekute saamise eest.

Tuginedes RVS § 18 lõikele 5, § 63 lõikele 1 ja AÕS §-le 255 sätestatakse lepingus tingimused, et hoonestaja on kohustatud tagama hoonestusõiguse oluliseks osaks olevate ehitiste ning hoonestusõigusega koormatud kinnisasjade korrashoiu hoonestusõiguse kestvuse jooksul ning tasuma kõik hoonestusõigusega koormatud kinnisasjadel lasuvad maksud ja muud kõrvalkohustused ning hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimise notaritasu ja riigilõivu.

Tulenevalt RVS § 18 lõikest 7 sätestatakse lepingus tingimus, et hoonestaja võib omaniku nõusolekul teha kinnisasjadele tavapärasest korrashoidu ületavaid muudatusi ja parendusi vaid omaniku kirjalikul nõusolekul ning taotlema kinnisasja parendamiseks tehtud kulutuste hüvitamist vastavalt lepingus sätestatule. Tavapärasest korrashoidu ületavateks parendusteks loetakse eelkõige reostuse ja/või jäätmete likvideerimist, olemasolevate ehitiste likvideerimist

või muid vajalikke parendusi, mis ei ole otseselt vajalikud taastuenergia tootmisega seotud ehitiste ehitamiseks ja mille tegemise vajadust ei olnud enne lepingu sõlmimist võimalik ette näha.

Vastavalt RVS § 25 lõikele 2 sätestatakse lepingus tingimus, et omanikul on õigus kohustada hoonestajat kõrvaldama tema poolt põhjustatud puudused ja rikkumised ning hüvitama omanikule tekitatud kahju. Kui hoonestaja rikub kohustust, on omanikul õigus määrata hoonestajale kohustuse täitmiseks täiendav tähtaeg. Kui hoonestaja ei lõpeta rikkumist ka täiendavaks tähtajaks, on omanikul õigus rikkumine ise kõrvaldada ja nõuda hoonestajalt sellega tekkinud kulutuste ja kahjude hüvitamist.

Selleks, et hoonestusõiguse alusel püstitatavad ehitised ja rajatised ei takistaks kinnisasjade vaba kasutamist pärast hoonestusõiguse lõppemist, tuleb tuginedes RVS § 27 lõikele 4 ja AÕS § 252 lõigetele 1 ja 3 sätestada lepingus nõue, et hoonestaja on kohustatud hoonestusõiguse alusel rajatud ehitised ja neid teenindavad tehnorajatised likvideerima ja ära vedama enne hoonestusõiguse lõppemist või ennetähtaegset lõpetamist ning kandma kõik sellega kaasnevad kulud. Samal põhjusel on vajalik kehtestada tingimus, et kui hoonestaja tähtaegselt ei likvideeri ega vea ära ehitisi, sh tehnovõrke ja -rajatisi või likvideerimisele kuuluvaid teid, on kinnisasja omanikul õigus need ehitised likvideerida ning nõuda hoonestusõiguse igakordselt omanikult kulude hüvitamist. Selleks, et ehitiste likvideerimise ning ära vedamise kohustus või selle rikkumise korral likvideerimise kulude hüvitamise kohustus oleksid hoonestajale siduvad ega tooks kinnistu omanikule kaasa lisakulusid, sätestatakse lepingus tingimus, et riigil maaomanikuna on õigus nõuda hoonestajalt pangagarantiid ehitise likvideerimise kohustuse täitmata jätmisega kaasnevate võimalike kulude, kahju ja leppetrahvi määras, mis vastab nimetatud tegevuste eeldatavale summale vastava nõude esitamise ajal.

Tagamaks hoonestusõiguse kehtivuse ajal lepinguliste kohustuste täitmist, on vajalik kehtestada tingimused, et omanikul on õigus nõuda leppetrahvi, mis vastab leppetrahvi kohaldamise aastale eelneval aastal kehtinud hoonestusõiguse tasule (maakasutustasu ja tootmistasu summa), kui hoonestaja:

- 1) ei kasuta kinnisasja sihtotstarbeliselt planeeringus või projekteerimistingimustes ettenähtud eesmärgil või hoonestusõiguse lepingus sätestatud eesmärgil;
- 2) ei püstita nõuetekohaselt hoonestusõiguse seadmise eesmärgi täitmiseks vajalikke ehitisi ja rajatisi või ületab lepingus sätestatud tähtaja rohkem kui kuus kuud;
- 3) viivitab hoonestusõiguse tasu maksmisega või muu lepingus sätestatud rahalise kohustuse täitmise rohkem kui kuus kuud;
- 4) põhjustab kinnisasjale või selle olulistele osadele kahjustusi ega lõpeta või kõrvalda rikkumist omaniku poolt antud mõistliku tähtaja jooksul;
- 5) ei taga rajatavate ehitiste, nende vahele jäävate alade, kinnisasjadel asuvate teede, radade, kraavide, tammide, tarade, veejuhtmete ja muude kinnisasjade kasutamiseks ja teenindamiseks vajalike rajatiste ja seadmete tavapärasest korrashoidu kogu hoonestusõiguste kestvuse jooksul, järgides seejuures taimestiku hooldamisel poollooduslike rohumaade hooldamise põhimõtteid;
- 6) ei likvideeri kinnisasjadelt ehitus- ja muid jäätmeid hiljemalt kahe kuu jooksul ehitiste kasutusloa saamisest arvates;
- 7) ei täida ehitis(t)e kindlustamise kohustust või ei esita omaniku nõudmisel pangagarantiid;
- 8) ei sõlmi hiljemalt kahe nädala jooksul omanikult vastavasisulise teate saamisest notariaalset kokkulepet hoonestusõiguse üleandmiseks omanikule või tema määratud kolmandale isikule või hoonestusõiguse kinnistusraamatust kustutamiseks, kui hoonestaja vastav kohustus on muutunud sissenõutavaks;

- 9) ei anna hiljemalt hoonestusõiguse tähtaja lõppemise kuupäevaks nõusolekut hoonestusõiguse kustutamiseks või ei taga nõusolekute andmist kolmandate isikute poolt;
- 10) ei anna kinnisasja otsest valdust omanikule üle lepingu tingimustes sätestatud tähtajal.

Omanikul on õigus nõuda eeltoodud alustel leppetrahvi iga rikkumise kohta eraldi ja iga kuue kuu möödumisel viimasest leppetrahvi nõudmise aluse tekkimisest, kui hoonestaja on jätkuvalt rikkumas eeltoodud kohustusi. Leppetrahvi tasumine ei vabasta hoonestajat tema kohustuste täitmisest ega piira teiste õiguskaitsevahendite kasutamist omaniku poolt, sh võib omanik nõuda leppetrahvi korduvate rikkumiste eest.

AÕS § 244¹ lõikest 1 tulenevalt sätestatakse lepingus tingimused, et kui hoonestaja ei ole hoonestusõiguse seadmisel kokkulepitud tähtaja jooksul nõutavat ehitist püstitanud või kui hoonestaja rikub oluliselt oma lepingulisi kohustusi, on omanikul õigus nõuda hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguse enda nimele kandmiseks ning sama paragrahvi lõike 2¹ kohaselt võib kinnisasja omanik hoonestusõiguse enda nimele kandmise asemel nõuda hoonestusõiguse üleandmist tema poolt nimetatud isikule. Tulenevalt AÕS § 244² lõikest 1 sätestatakse lepingus kokkulepe, et eeltoodud põhjusel hoonestusõiguse omanikule langemisel ei pea riik kinnisasja omanikuna tasuma hoonestajale hüvitist hoonestusõiguse eest.

Tuginedes AÕS § 252 lõikele 1 on otstarbekas kehtestada tingimus, et hoonestusõiguse omanikule langemise korral on hoonestajal õigus ehitised ning tehnovõrgud ja –rajatised likvideerida ja ära vedada hiljemalt kaheksateist kuu jooksul vastava nõude esitamisest arvates. Kui leping öeldakse üles põhjusel, et kinnisasi on vajalik omanikule riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil, siis tuleb ehitised likvideerida ja ära vedada kahe aasta jooksul vastava nõude esitamisest.

Tulenevalt RVS § 27 lõikes 1 ja AÕS §-s 255¹ sätestatust lepatakse hoonestusõiguse seadmisel kokku, et hoonestusõiguse kohta avatavasse registriossa kantakse järgmised hoonestusõiguse sisu ja tingimusi puudutavad kokkulepped:

- 1) hoonestusõiguse tähtaeg nelikümmend aastat arvates hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest ja tasu eest, mis vastab vastavates lepingupunktides kokkulepitud tingimustele;
- 2) hoonestusõiguse lepingu ülesütlemise, hoonestusõiguse lõppemise ja omanikule langemise alused;
- 3) kokkulepe ehitiste saatuse kohta hoonestusõiguse lõppemisel või omanikule langemisel;
- 4) kokkulepe, et hoonestusõiguse võõrandamiseks ja koormamiseks piiratud asjaõigustega on vajalik kinnistu omaniku nõusolek;
- 5) kokkulepe, et hoonestusõiguse kohta avatava registriosa kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale kantakse hoonestusõiguse eest aastatasu maksmise kohustuse tagamiseks reaalkoormatis lepingu eseme kohta kinnistusregistris avatud registriossa kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks.

RVS § 20 lõige 4 sätestab, et riigivara valitsejal tuleb kasutuslepingus sätestada tingimus, mille alusel kasutuslepingu tähtaega ei pikendata, kui võlaõigusseaduses või välislepingus ei ole pooltele kohustuslikuna sätestatud teisiti. Antud juhul ei kohusta seadus ega välisleping tähtaega pikendama ning kinnisasja kasutamisel püstitatakse energiatootmise ehitised, mille efektiivne kasutusaeg on piiratud hoonestusõiguse tähtajaga. Seega ei ole põhjendatud kehtestada hoonestusõiguse pikendamise tingimust.

Tulenevalt RVS § 20 lõikest 2 sätestatakse hoonestusõiguse lepingus tingimus, et riigivara valitseja jätab endale õiguse lõpetada leping erakorraliselt olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium määrab vastavalt RVS § 8 lõikes 7, § 23 lõikes 1 ja § 22 lõikes 2 sätestatule käskkirja lisas 1 nimetatud kinnisasjade kasutusse andmise korraldajaks ja lepingu sõlmijaks Maa- ja Ruumiameti.

Taastuenergia ehitiste rajamiseks kavandatud aladele jäävate riigimaade valitseja volitatud asutused on nii Maa- ja Ruumiamet kui Riigimetsa Majandamise Keskus (RMK). Seega sõlmib enampakkumise võitjaga lepingud ning on riigivara valitseja õiguste teostajaks lepingu haldamisel, lepingu tingimuste muutmisel ja lepingu lõpetamisel Maa- ja Ruumiamet kinnisasjade osas, mille valitseja volitatud asutus on Maa- ja Ruumiamet ning RMK kinnisasjade osas, mille valitseja volitatud asutus on RMK.

RVS § 61 lõike 1 alusel määratakse kinnisasjade avalikul enampakkumisel osavõtutasuks kaks protsenti pakkumise alghinnast. Vastavalt RVS § 62 lõigetele 2 ja 3 määratakse kinnisasjade kasutamiseks andmisel avalikul enampakkumisel tagatisraha, mille suuruseks on kolme kuu kasutustasu summa. Käskkirja lisas 1 on märgitud arendusperioodi tasu alghinnad, tagatisraha ja osavõtutasu summad proportsionaalselt enampakkumisele suunatava tuuleala kattuvusele vastava kinnisasjaga. Enampakkumise korraldamisel määratakse arendusperioodi tasu alghinnad, tagatisrahad ja osavõtutasud tuulealade kaupa, ning enampakkumine toimub tuulealal asuvate kinnisasjade kogumi ühisele arendusperioodi tasule.

RVS § 65 lõike 1 alusel arvatakse riigivara kasutusse andmisest laekuvast rahast maha kasutamiseks andmise korraldamisega otseselt seotud dokumentaalselt tõendatud kulud, ülejäänud kasutustasust saadav tulu laekub riigieelarvesse.

2. OTSUS

Riigivaraseaduse § 19 lõike 1 alusel, juhindudes sama seaduse § 4 lõikest 1, § 8 lõikest 7, § 10 lõikest 6, § 15 lõike 1 punktist 4 ning lõikest 5, § 17 lõike 1 punktist 1, § 18 lõigetest 1 ja 5-7, § 18¹ lõike 2 punktist 7, § 19 lõike 2 punktist 2, § 20 lõigetest 1, 2 ja 4, § 21 lõike 1 punktidest 1-6, § 22 lõikest 2, § 23 lõikest 1, §-dest 24, 25 ja 26, § 60 lõikest 1, § 61 lõikest 1, § 62 lõigetest 2 ja 3, § 63 lõikest 1, § 65 lõikest 1, § 70 lõikest 1 ja § 71 lõikest 1 ning arvestades Vabariigi Valitsuse 23.02.2026 korraldusega nr 40 antud nõusolekut, otsustan:

- 2.1. Määrata käskkirja lisas 1 märgitud kinnisasjade valitsemise eesmärgiks reservina säilitamine.
- 2.2. Anda avaliku enampakkumise korras käskkirja lisas 1 märgitud kinnisasjad tasu eest 40 aastaks kasutamiseks. Kinnisasjad antakse kasutusse taastuenergia tootmiseks sobivate tuulealade kaupa.
- 2.3. Määrata käskkirja lisas 1 märgitud kinnisasjade arendusperioodi tasu alghinnad, tagatisraha ja osavõtutasu suurused proportsionaalselt enampakkumisele suunatava tuuleala kattuvusele vastavalt käskkirja lisas 1 märgitule. Arendaja tasub omanikule enampakkumisel kujuneva tasu enne lepingu sõlmimist korraga kogu arendusperioodi eest.
- 2.4. Määrata käskkirja lisas 1 nimetatud kinnisasjade hoonestusõiguse tasu, mis koosneb järgmistest osadest:
 - 2.4.1. maakasutustasu summas, 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 korrutamisel 50%-ga ja saadud tulemuse jagamisel 40-ga. Aastatasud suurenevad iga kolme aasta järel 10% võrra võrreldes tasu tõstmise aastale eelneva aastatasuga;

- 2.4.2. tootmistasu summas, mis arvestatakse 4% hoonestatud alal asuva tuulepargi toodetud elektrienergia müügitulust alates energiatootmise algusest kuni tootmise lõpuni;
- 2.4.3. arvestuslik tootmistasu, mida kohaldatakse ja arvestatakse vastavalt lepingus sätestatule alates ehitusperioodi algusest kolme aasta möödumisest kuni tuuleelektrijaama võrguga sünkroniseerimiseni või kui hoonestaja ei esita tasu arvestamiseks vajalikke andmeid tähtaegselt ja omanikul ei ole võimalik seetõttu punkti 2.4.2 järgi tasu arvestada.
- 2.5. Enampakkumise võitjal sõlmida 30 päeva jooksul enampakkumise tulemuste kinnitamisest arvates kirjalik eelkokkulepe arendusperioodiks ning viie aasta jooksul arendusperioodi lepingu sõlmimisest arvates hoonestusõiguse seadmise leping. Lepingute sõlmimise notaritasu ja hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmise riigilõivu tasub hoonestaja.
- 2.6. Punktis 2.5 nimetatud lepingutes sätestada kokkulepped ja tingimused, mille sisu on esitatud käskkirja lisa 2. Hoonestusõiguse seadmise lepingus võivad pooled kokku leppida käskkirja lisa 2 nimetatata tingimustes või muuta tingimuste sisu ulatuses, mis ei ole vastuolus hoonestusõiguse seadmise eesmärgiga ega pikenda hoonestusõiguse kehtivuse tähtaega.
- 2.7. Määrata riigivara kasutusse andmise korraldajaks, lepingu sõlmijaks ja riigivara valitseja õiguste teostajaks lepingute haldamisel, lepingute tingimuste muutmisel ning lepingute lõpetamisel volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet.
- 2.8. Katta kinnisasja kasutusse andmise korraldamisega otseselt seotud kulud kasutamise eest laekunud raha arvel.

3. VAIDLUSTAMISVIIDE

Käskkirja peale võib esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaja jooksul.

(allkirjastatud digitaalselt)
Erkki Keldo
majandus- ja tööstusminister

Saata: Maa- ja Ruumiamet

Kasutamiseks antavate kinnisasjade andmed, arendusperioodi tasu alghinnad, tagatisraha ja osavõtutasu suurused

Nr	Maakond	Vald	Küla	Aadress	Katastritunnus	Katastri-üksuse pindala m ²	SO*	RKVR kood	Tuuleala nimetus	Katastri-üksuse kattuvus tuulealaga m ²	Katastri-üksuse põhine alghind €	Katastri-üksuse põhine tagatisraha €	Katastri-üksuse põhine osavõtutasu €
1	Ida-Viru	Lüganuse	Aidu	Mälestuse	43801:001:0139	223070	Üm	KV62875	Lüganuse (ÜP 24)	112882	678	34	13
2	Ida-Viru	Lüganuse	Purtse	Piirivälja	43701:001:0289	661483	M	KV23819	Lüganuse (ala 2a)	661483	29007	1450	580
3	Pärnu	Lääneranna	Kiska	Ristikheina	19501:001:0477	25923	M	KV66219	Lääneranna 3	25851	386	19	7
4	Viljandi	Viljandi	Ämmuste	Kulli	79701:001:0529	93088	M	KV73519	Viljandi	59220	1238	62	24

* SO - sihtotstarve; M – maatulundusmaa; Üm – üldkasutatav maa