

JUHATUS OTSUS

05. märts 2026 nr 1-32/23

Tuulealade hoonestusõiguse enampakkumise korraldamine

Metsaseaduse § 55 lg 1 ja lg 2 p 2, § 56 lg 1 p 3, § 57 lg 3 ja Riigivaraseaduse § 23 lg 1 ja lg 2, Riigimetsa Majandamise Keskuse põhimääruse § 24 tulenevalt ning lähtudes Vabariigi Valitsuse kabineti arutelu 19. veebruari 2026. a otsustest

1. Anda avaliku enampakkumise korras otsuse lisas 1 märgitud kinnisasjad tasu eest 40 aastaks kasutamiseks. Kinnisasjad antakse kasutusse taastuenergia tootmiseks sobivate tuulealade kaupa.
2. Määrata otsuse lisas 1 märgitud kinnisasjade arendusperioodi tasu alghinnad, tagatisraha ja osavõtutasu suurused proportsionaalselt enampakkumisele suunatava tuuleala kattuvusele vastavalt otsuse lisas 1 märgitule. Arendaja tasub omanikule enampakkumisel kujuneva tasu enne lepingu sõlmimist korraga kogu arendusperioodi eest.
3. Määrata otsuse lisas 1 nimetatud kinnisasjade hoonestusõiguse tasu, mis koosneb järgmistest osadest:
 - 3.1. 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;
 - 3.2. tootmistasu summas, mis arvestatakse 4% hoonestatud alal asuva tuulepargi toodetud elektrienergia müügitulust alates energiatootmise algusest kuni tootmise lõpuni;
 - 3.3. 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 3.2 järgi tasu arvestada.

4. 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.
5. Punktis 4 nimetatud lepingutes sätestada kokkulepped ja tingimused, mille sisu on esitatud otsuse lisas 2. Hoonestusõiguse seadmise lepingus võivad pooled kokku leppida otsuse lisas 2 nimetamata tingimustes või muuta tingimuste sisu ulatuses, mis ei ole vastuolus hoonestusõiguse seadmise eesmärgiga ega pikenda hoonestusõiguse kehtivuse tähtaega.
6. Määrata RMK siseselt hoonestusõiguse seadmise korraldamiseks komisjon järgmises koosseisus:
 - 6.1 Jaarek Konso – RMK arendus- ja kliimaosakonna juhataja (komisjoni esimees)
 - 6.2 Maarja-Viorika Vasko – RMK õigus- ja hankeosakonna juhataja
 - 6.3 Karl Mänd – RMK kinnisvaraosakonna juhataja
 - 6.4 Katrin Kivioja – RMK arendus- ja kliimaosakonna maismaatuuleparkide projektijuht
7. Volitada Maa- ja Ruumiametit selgitama välja otsuse lisas 1 nimetatud kinnisasjade maa maksustamishinda, moodustama tuulealade kaupa enampakkumisele suunatavate kinnisasjade kogumeid, läbi viima avalikke elektroonilisi enampakkumisi ja tegema osalejatele teatavaks enampakkumise tulemusi.
8. Määrata Maa- ja Ruumiameti korraldatavate elektrooniliste enampakkumiste komisjoni liikmeks RMK arendus- ja kliimaosakonna juhataja Jaarek Konso.
9. Otsuse peale võib esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaja jooksul.

(allkirjastatud digitaalselt)

Mikk Marran
Juhatuse esimees

Jaotuskava: arendus- ja kliimaosakond, kinnisvaraosakond, õigus- ja hangete osakond, Maa- ja Ruumiamet (Kati Tamtik, Tiina Vooro, Katri Värvi)