

Seletuskiri
Vabariigi Valitsuse korralduse
„Nõusolek riigivara avalikul enampakkumisel tasu eest
kasutada andmiseks tähtajaga üle 10 aasta“ eelnõu juurde

1. Eelnõus nimetatud kinnisasjade kirjeldus

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

- 1) Alutaguse vald, Võrnu küla, Aidu karjääriväli 2 kinnisasi (katastritunnus 49801:001:2000, pindala 115,78 ha, sihtotstarve 75% maatulundusmaa ja 25% veekogude maa);
- 2) Lüganuse vald, Aidu-Nõmme küla, Kivijärve kinnisasi (katastritunnus 43801:001:0165, pindala 223,09 ha, sihtotstarve 70% maatulundusmaa ja 30% veekogude maa).

2. 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 alternatiivenergia tootmiseks sobilikud maa-alad säilitatakse riigi maareservina 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 riigimaa taastuvenergia ehitiste ehitamise eesmärgil kasutusse avaliku enampakkumise teel.

Enampakkumise võitjaga sõlmitakse leping riigimaale hoonestusõiguse seadmiseks. Hoonestusõiguse alusel rajatakse ehitusperioodil taastuvenergia ehitised, opereerimisperioodil toimub taastuvenergia tootmine kuni ehitiste likvideerimise ja utiliseerimiseni.

Eelnimetatud kinnisasjad kattuvad osaliselt Eesti põlevkivimaardla Aidu kaevevälja põlevkivi aT plokiga 1, pR plokiga 5 ja aR plokiga 4. Nimetatud maavaravaruga aladel on kaevandamistegevus lõppenud ja puudub kehtiv kaevandamisluba. Maapõueseaduse (edaspidi *MaaPS*) § 14 lõike 2¹ punktist 2 tulenevalt võib lubada taastuvenergia ehitise ehitamist põlvkivimaardla alale, mille kohta ei ole kehtivat kaevandamisluba ega geoloogilise uuringu luba ning ei ole esitatud kaevandamisloa ega geoloogilise uuringu loa taotlust, tähtajaliselt kuni 35 aastaks. Sama paragrahvi lõike 8 punkti 1 kohaselt ei ole eelnimetatud luba vajalik juhul, kui vastav tegevus on planeeringu kaudu kooskõlastatud Kliimaministeeriumi või kliimaministri volitusel riigiasutusega, kelle ülesanne on tagada riigi geoloogiaalane pädevus. Maa-amet, kelle ülesanne oli MaaPS § 14 lõike 2 ja kliimaministri volituse alusel kuni 2024. a lõpuni tagada riigi geoloogiaalane pädevus, on oma 07.06.2023 kirjaga nr 6-3/22/6957-5 MaaPS § 15 lõike 7 alusel kooskõlastanud Kivijärve ja Aidu karjääriväli 2 kinnisasjale kehtestatud detailplaneeringu lahenduse, millega on nimetatud kinnisasjadele kavandatud kogu ulatuses rajada taastuvenergia tootmisпарк. Enampakkumise võitjale antakse hoonestusõiguse lepinguga õigus rajada kinnisasjadele taastuvenergia tootmisпарк vastavalt kehtivale Aidu taastuvenergiaparki detailplaneeringule.

Vastavalt RVS § 18 lõikele 1 antakse riigivara teisele isikule kasutusse vähemalt turupõhise kasutustasu eest. RVS § 60 lõike 1 kohaselt määrab riigivara kasutusse andmisel avalikul enampakkumisel kasutusse andmise otsustaja alghinna. Alghinna määramisel juhindutakse RVS §-s 18¹ sätestatust. RVS § 18¹ lõike 2 punkti 7 alusel võib turupõhise kasutustasu leida turuanalüüsi tulemusel või muudel põhjendatud alustel, kui turupõhist kasutustasu ei ole võimalik hinnata aktiivse turu puudumise või võrdlusandmete ebapiisavuse tõttu. Kinnisasjade taastuenergia tootmise eesmärgil kasutusse andmise tehingute kohta ei ole piisavalt avalikult kättesaadavaid võrdlusandmeid. Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ § 25 lõike 2 kohaselt võib turupõhise kasutustasu hinnata kinnisasja väärtuse kaudu, määrares kasutusse antava hoonestatud kinnisasja kasutustasuks 5% kinnisasja väärtusest. Tuginedes RVS § 18¹ lõike 2 punktile 6 selgitab Maa- ja Ruumiamet turuanalüüsi alusel välja kinnisasjade turupõhise maakasutustasu alghinna vastavalt RVS §-le 60. Aastane maakasutustasu kujuneb enampakkumise tulemusel. Tootmisperioodil võib maakasutustasule lisanduda tootmiskomponent protsendina hoonestaja toodetud elektrienergia müügitulust aastas. Tootmiskomponendi protsendi määr leitakse eksperdilt tellitava hindamisaruande alusel.

RVS § 18 lõike 6 kohaselt peab üle kolmeaastase tähtajaga kasutuslepingus riigivara valitseja nägema ette kasutustasu suuruse muutmise tingimused. Hoonestusõiguse lepingus sätestatakse tingimus, et maakasutustasu tõuseb kogu hoonestusõiguse kehtivuse perioodil iga kolme aasta möödudes 10% võrra eelmisest tasust.

3. Riigivara tähtajaga üle 10 aasta kasutamiseks andmise põhjendus

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

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

Taastuenergia 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. Antud juhul võimaldab MaaPS § 14 lõike 2¹ punkti 2 regulatsioon taastuenergia ehitise rajamist põlvkivimaardla alale tähtajaliselt kuni 35 aastaks.

Eeltoodud asjaolusid arvestades on põhjendatud seada riigimaale hoonestusõigus taastuenergia tootmiseks tähtajaga kuni 35 aastat, et tagada energia tootjatele investeeringute tasuvus, optimaalne tootlikkus ja võimaldada väiksema keskkonnamõjuga taastuenergia tootmist võimalikult pika perioodi jooksul.

4. Sõlmitava kasutuslepingu tingimused

Enampakkumise võitjaga sõlmitakse taastuenergia ehitiste rajamiseks hoonestusõiguse seadmise leping tähtajaga 35 aastat, milles on kavas lisaks seadusest tulenevatele kohustuslikele tingimustele sätestada veel vähemalt järgmised kokkulepped:

4.1. Ehitiste rajamisel ja hoonestusõiguse teostamisel on hoonestaja kohustatud:

- 1) hiljemalt kolme aasta jooksul arvates hoonestusõiguse seadmisest valmis ehitama planeeringuga või projekteerimistingimustega kavandatud taastuenergia tootmisega seotud ehitised, kusjuures kohustus loetakse täidetuks, kui nimetatud tähtpäevaks on hoonestajale väljastatud ehitiste kasutusluba. Ehitiste valmishitamise tähtpäeva võib omaniku esindaja põhjendatud juhul pikendada, kui ehitamine või kasutusloa saamine on viibinud hoonestajast mitteolenevatel põhjustel;
- 2) täitma kinnisasjade suhtes õigusaktidest, planeeringust ja/või projekteerimistingimustest tulenevaid kohustusi ning hoiduma tegevusest, mis võiks põhjustada keskkonnaseisundi halvenemist, õhu, vee või maa saastamist või muud ohtu või kahju üldsuse huvidele või loodusele;
- 3) rajama kinnisasjadele taastuenergia ehitised ning nende teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud ja -rajatised vastavalt kehtestatud planeeringule ja/või väljastatud projekteerimistingimustele;
- 4) tagama kõikide ehitamiseks vajalike lubade, kooskõlastuste ja nõusolekute olemasolu, mille saamise eest kinnisasjade omanik ei vastuta;
- 5) taotlema maa omanikult servituudi seadmist planeeringus või projekteerimistingimustes ette nähtud servituudialadele, millele kavandatud ehitiste ehitamist võib alustada pärast servituudi kinnistusraamatusse kandmist;
- 6) taotlema maaomaniku nõusolekut ehitamisel, ehitiste renoveerimisel või hooldamisel hoonestusõiguse alast väljapoole materjalide ladustamiseks, ajutiste konstruktsioonide või seadmete paigaldamiseks või liikumiseks erimõõtmetes transpordiga;
- 7) kokku leppima kinnisasjadele juurdepääsuks kasutatavate eraomandis olevate kinnisasjade omanikega juurdepääsuteede kasutamises, kusjuures kinnisasja omanik ei vastuta eraomandis olevatel kinnisasjadel asuvate juurdepääsuteede kasutamiseks vajalike lubade, kooskõlastuste ega nõusolekute saamise eest;
- 8) hoonestusõiguse alusel ehitatud ehitiste hävimise korral ehitised taastama ja tagama tootmisvõimsuse taastamise, välja arvatud juhul, kui taastamine on hoonestusõiguse kehtivust või muid põhjendatud asjaolusid arvestades ebamõistlik ja omaniku esindaja nõustub taastamata jätmisega;
- 9) likvideerima hiljemalt hoonestusõiguse lõppemise tähtpäevaks oma kulul hoonestusõiguse alusel ehitatud ehitised ja muud rajatised, kõik materjalid ära vedama ja ala korrastama, kui omaniku esindajaga ei lepita kokku teisiti;
- 10) leppima omaniku esindajaga rajatud teede likvideerimise vajaduse eraldi kokku hiljemalt üks aasta enne hoonestusõiguse lõppemist.

4.2. Kinnisasjade kasutamisel ja korrashoiu tagamisel on hoonestaja kohustatud:

- 1) tagama rajatavate ehitiste, nende vahele jäävate alade, kinnisasjadel asuvate teede, radade, kraavide, kanalite, tammide, tarade, veejuhtmete ja muude kinnisasjade kasutamiseks ja teenindamiseks vajalike rajatiste ja seadmete tavapärase korrashoiu;
- 2) järgima kinnisasjade kasutamisel ja hoonestusõiguste teostamisel kinnisasjade suhtes õigusaktidest, kaitsekorrast, planeeringust või projekteerimistingimustest tulenevaid kitsendusi;

- 3) vältima ehitamisel ja ehitiste hooldamisel keemiliste tõrjevahendite kasutamist või kui see on vältimatu, siis kooskõlastama tegevuste aja ja keemiliste materjalide kasutamise Keskkonnaametiga;
 - 4) tagama põlevmaterjali ohutu kauguse ehitisest, muust põlevmaterjalist, krundi välispiirist, elektrijaotlast või elektrijaotuspunkti;
 - 5) likvideerima kinnisasjadelt ehitus- ja muud jäätmed hiljemalt kahe kuu jooksul ehitiste kasutusloa saamisest arvates;
 - 6) tagama kinnisasju mõjutava ohu korral ohutusabinõude kasutuselevõtmise ning kinnisasja kahjustavate või selle väärtust vähendavate asjaolude kõrvaldamise ja tagajärgede likvideerimise ning viivitamata teatama kinnisasja omanikule asjaoludest, mis võivad vähendada kinnisasjade väärtust;
 - 7) tegema kinnisasjadel vaid kinnisasja omaniku kirjalikul nõusolekul tavapärasest korrashoidu ületavaid muudatusi ja parendusi, mis ei ole otseselt vajalikud taastuenergia tootmisega seotud ehitiste ehitamiseks ja mille tegemise vajadust ei olnud enne lepingu sõlmimist võimalik ette näha.
- 4.3. Hoonestusõiguse tasu maksmine toimub alates hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmise kuupäevast kuni hoonestusõiguse kehtivuse lõppemiseni. Ehitusperioodil tasub hoonestaja ainult enampakkumisel kujunenud maakasutustasu. Tootmisperioodil võib maakasutustasule lisanduda tootmiskomponent, mis leitakse eksperdi koostatud hindamisaruande alusel määratud protsendina hoonestaja toodetud elektrienergia müügitulust aastas.

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

5. Sõlmitavast lepingust riigile tulenevad kulud ja tulu

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

Eelnõu ja seletuskirja koostasid Maa- ja Ruumiameti maa tehingute ja toimingute osakonna nõunik Tiina Vooro (5698 0664 tiina.vooro@maaruum.ee) ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeriumi maa- ja ruumipoliitika osakonna nõunikud Antti Pääsukene (antti.paasukene@mkm.ee) ja Eike Pärnamägi (5343 7818, eike.parnamagi@mkm.ee).

Kinnisasjade kasutusse andmise kohta on algatatud riigi kinnisvararegistris menetlus nr 25-5257, kuhu on lisatud menetluse dokumendid.

(allkirjastatud digitaalselt)
Erkki Keldo
majandus- ja tööstusminister