

Vastuskiri

Lugupeetud Katrin Kivioja

Cenven OÜ (**Cenven**) ja Riigimetsa Majandamise Keskuse (**RMK**) vahel on sõlmitud 07.04.2025 hoonestusõiguste seadmise eellepingud taastuenergia arendamiseks (**Leping**).

10.06.2025 on Cenven saatnud Lepingu alusel RMK-le kooskõlastamiseks tuulikute projekteerimistingimused. RMK ei ole hoolimata Cenveni meeldetuletusest kooskõlastust väljastanud ega sellest ka keeldunud.

RMK on saatnud Cenvenile arve Lepingu järgse tasu maksmiseks ning meeldetuletuse, ähvardades arve tasumata jätmise korral Lepingu 03.11.2025 üles öelda.

24.10.2025 toimus Cenveni ja RMK kohtumine, milles lepiti kokku läbirääkimiste jätkamises 04.11.2025.

1. RMK ON PROJEKTLAHENDUSE KOOSKÕLASTAMISEL VIIVITUSES

RMK on sattunud viivitusse projektlahenduse kooskõlastamisel.

Lepingu p 3.1.2 sätestab, et Lepingu esemeks on riigile kuuluvad kinnisasjad, millele arendaja võib kavandada taastuenergia tootmisega seotud ehitiste rajamist, **sh tuulikute, päikesepaneelide, salvestusseadmete jmt ehitiste rajamiseks**. Seega ei sea Leping piiranguid selle kohta, et milliseid (sh millise võimsusega) taastuenergia tootmisega seotud rajatisi on Lepingu esemele lubatud rajada.

Lepingu p 3.1.4.7 sätestab, et ehitiste kavandamisel projekteerimistingimuste alusel tuleb Omaniku esindajaga kooskõlastada vaid projektlahendus enne ehitusloa taotluse esitamist. Arvestades, et projektlahendus tuleb esitada pärast projekteerimistingimuste väljastamist ja enne ehitusloa taotlemist, on selge, et projektlahenduse alusel on silmas peetud ehitusprojekti.

Cenven kavandab Lepingu alusel väiketuulikute rajamist ning talle on väljastatud selle kohta projekteerimistingimused. Cenven on koostanud ka ehitusprojekti ja on edastanud 10.06.2025 selle RMK-le kooskõlastamiseks vastavalt Lepingu p-le 3.1.4.7.

Lepingu p 3.1.3.1 sätestab, et omaniku esindaja vastab arendajale ja esitab oma seisukohad hiljemalt ühe (1) kuu jooksul vastava eskiislahenduse, projekti või küsimuse esitamisest. Seega oli omanikul kohustus ehitusprojekt Lepingu p-de 3.1.4.7 ja 3.1.3.1 koostoimes kooskõlastada hiljemalt 10.07.2025.

Kuni käesoleva kirja saatmiseni ei ole RMK endiselt ehitusprojekti kooskõlastanud, st RMK on olnud ligi neli kuud Lepingu p-i 3.1.3.1 rikkumises. Tulenevalt Lepingu p-st 3.1.4.7 välistab see RMK poolne kooskõlastamiskohustuse rikkumine Cenveni poolt projektiga edasi liikumise, sh ehitusloa taotlemise.

Eeltoodut ei mõjuta asjaolu, et RMK on 27.06.2025 esitanud Cenvenile projektlahenduse osas täpsustavad küsimused. Cenven on küsimustele vastanud 16.07.2025, kuid sellest hoolimata ei ole RMK astunud ühtegi sammu kooskõlastuse väljastamiseks.

06.10.2025 kirjutas Cenven RMK-le sooviga saada teavet, et millal kooskõlastus väljastatakse. Sellele vastuseks on RMK 06.10.2025, st ligi neli kuud pärast kooskõlastamistootluse saamist, asunud esitama veel täiendavaid küsimusi. Jääb arusaamatuks, et miks on neid küsimusi hakatud esitama alles pärast ligi neli kuud kestnud viivitust.

Cenven on seisukohal, et sellise viivituse perioodi eest ei ole RMK-l õigust Cenvenilt arendustasu nõuda. Olukorras, kus Lepingus sätestatud arendusperiood on pikenenud RMK-st tuleneval põhjusel ligi nelja kuu võrra, ei ole Cenveni äririsk ja RMK ei saa eeldada tasu maksmist tema enda poolt tekitatud viivituse eest.

Samas märgime ka seda, et meie hinnangul ei ole millegagi põhjendatud tegevus, millega RMK ühelt poolt ähvardab Lepingu ülesütlemisega, kui tema nõudmisi ei täideta hiljemalt 03.11.2025, kuid samas lepib kokku kohtumise läbirääkimiste pidamiseks alles 04.11.2025. Seetõttu teeme ettepaneku pidada läbirääkimisi vabana ähvardustest sanktsioonide ennatliku rakendamise kohta.

2. CENVENI ETTEPANEK ERIMEELSUSTE LAHENDAMISEKS

RMK on palunud Cenvenil esitada enda nägemus ala kui terviku kasutuselevõtu kohta, märkides, et Keskkonnaagentuuri teostatud uuringu „Tuuleenergeetika arendamiseks täiendavate alade kaardistamine“ kohaselt hinnati ala potentsiaaliks 43,2 MW.

Sellega seoses rõhutame, et juba käesolevaks ajaks on selgunud, et linnustikust ja taimestikust tulenevate piirangute tõttu ei ole väidetavalt tuuleenergia arendamiseks sobivate kinnistute territooriumist tegelikult vähemalt 75% sel eesmärgil kasutatav. Tuuleala potentsiaal on tänaste parimate teadmiste kohaselt mitte enam kui 10 MW, kuid võib uuringute tulemusel langeda ka 0 MW-ni.

Seega, ehkki ala esitleti enampakkumise tuuleenergia arendamiseks sobiliku ja uuritud alana, siis faktiliselt on selgunud, et ala potentsiaal tuuleenergia arendamiseks on vähene või puudub sootuks.

Cenveni eesmärk on vastavalt RMK-le esitatud projektlahendusele hoonestusõigused seada ja asuda esimesel võimalusel Lepingu esemetel taastuvenergiat tootma, eesmärgiga tulevikus rajada alale täiendavat tootmisvõimsused (st taastuvenergia arendamine alal jätkub ka pärast väiketuulikute rajamist).

Vastavalt hoonestusõiguse seadmise lepingu tingimuste p-le 2 sõlmitakse hoonestusõigused kinnisasjadele üldjuhul nende kogupindala ulatuses. Seega on Cenvenil alust eeldada, et hoonestusõigused seatakse kõigi Lepingus nimetatud kinnisasjade suhtes.

Arvestades RMK huvi tagada alade võimalikult laiaulatuslik kasutuselevõtt (sh osas, millel meie hinnangul ei ole keskkonnakaitseliste piirangute tõttu arenduspotentsiaali), oleme siiski valmis tegema järgneva kompromissettepaneku:

- Pooled lepivad kokku Lepingu lõpetamises kõigi katastriüksuste suhtes, v.a. Haavakannu looduskaitseala 1 - 92702:003:0210, Triigi metskond 225 - 92702:001:0143 ja Triigi metskond 233 - 92702:001:0396 (edaspidi **Katastriüksused**). Selguse huvides, see tähendab, et Cenven loobub lõunapoolse riigimaa ala väiketuuliku hoonestusõiguse seadmisest. Aladele, millest Cenven loobub, seatakse vajalikus ulatuses Cenveni kasuks tee- ja liinikoridori servituudid;
- RMK kiidab heaks Cenveni esitatud projekti ja Katastriüksustele seatakse hoonestusõigus. Oleme valmis läbi rääkima Lepingu muudatuste üle selliselt, et Katastriüksustele seatakse hoonestusõigus etapiviisiliselt (st koheselt seatakse hoonestusõigus vaid väiketuulikule ja seotud

taristule vajalikus ulatuses ning ülejäänud osas jätkuks arendusetapp kuni selgub ala arenduspotentsiaal);

- Cerven ei tasu arendusperioodi tasu perioodi eest, mille osas RMK on ehitusprojekti koostöölastamisega viivituses. Märgime, et kui RMK-l oli põhimõtteline nägemus, mis ehitusprojektis esitatuga ei haakunud, saanuks seda väljendada juulis 2025. Seega, sõltumata muudest küsimustest ei ole õigustatav koostöölastuse andmisega viivitamine ligi nelja kuu võrra.

Loodetavasti võimaldavad ülaltoodud ettepanekud poolte vahelised erimeelsused lahendada.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Marko Daljajev