

Riigimetsa Majandamise Keskus  
ida-virumaa@rmk.ee  
kinnisvara@rmk.ee

09.05.2024 nr FIB.01-4/6

Taotlus läbirääkimiste alustamiseks  
ning hoonestusõiguse seadmiseks  
Riigimetsa Majandamise Keskuse valitsetavale  
Kohtla metskond 2 kinnistule VKG Fiber OÜ kasuks  
biotoodete tootmiskompleksi rajamiseks

Lüganuse Vallavolikogu algatas 25.08.2021 otsusega nr 317 Viru Keemia Grupp AS-i taotluse alusel Lüganuse valla territooriumile rajatava biotoodete tootmiskompleksi (edaspidi **BTT**) kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi **KOVEP**). Lüganuse Vallavolikogu võttis 29.06.2023 otsusega nr 114 vastu BTT KOVEP asukoha eelvaliku ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise (edaspidi **KSH**) I etapi aruande<sup>1</sup>. Eeltoodud otsusega kinnitati BTT sobivaimaks asukohaks territoorium, mis valdavas osas asub riigi omandis ja Riigimetsa Majandamise Keskuse (edaspidi **RMK**) hallataval kinnistul (katastritunnus 43701:003:0310) aadressil Kohtla metskond 2, Aa küla, Lüganuse vald, Ida-Viru maakond (edaspidi **Kohtla metskond 2 kinnistu**).

RMK on olnud KOVEP menetlusse kaasatud. 01.03.2022 kirjaga ei esitanud RMK KOVEP lähteseisukohtadele vastuväiteid, samuti ei olnud RMK põhimõtteliselt vastu asukohavalikule oma 06.01.2023 kirjas, paludes KOVEP asukoha eelvaliku ja KSH I etapi aruannet täiendada analüüsiga kavandatud tegevuse mõjust maa metsamajanduslikule kasutusele. Vastav analüüs on esitatud KOVEP asukoha eelvaliku ja KSH I etapi aruandes (vt lk 24).

**Lähtuvalt eeltoodust ning asjaolust, et KOVEP asukoha eelvaliku tulemusena on valitud võimalik asukoht BTT rajamiseks ning ettevõtjal on projekti edasiseks arendamiseks ning sellega seotud kohustuste võtmiseks vajalik kindlustada muuhulgas maakasutusõigus, esitab VKG Fiber OÜ (edaspidi VKG) taotluse seada VKG kasuks Kohtla metskond 2 kinnistule hoonestusõigus BTT rajamiseks.**

VKG selgitab alljärgnevalt soovitud hoonestusõiguse sisu, seadmise viisi ning ajastusega seonduvat, lähtudes seejuures metsaseaduse (MS), Riigimetsa Majandamise Keskuse põhimääruse (RMK põhimäärus) ja asjaõigusseaduse (AÕS) tingimustest.

### **1) Soovitud hoonestusõiguse sisu**

VKG taotleb RMK-lt hoonestusõiguse seadmist järgmiste põhitingimustega:

- hoonestusõiguse kestus: 99 aastat;
- hoonestusõiguse ala: KOVEP asukoha eelvaliku ala;
- hoonestusõiguse tasu: põhjendatud tasu kooskõlas võimaliku eksperthinnanguga;
- muud hoonestusõiguse tingimused: vastavalt poolte edasiste läbirääkimistele, sealhulgas BTT rajamise kohustus.

<sup>1</sup> Planeeringu dokumendid on kättesaadavad Lüganuse valla veebilehel: <https://www.lyganuse.ee/vkg-biotoodete-tootmiskompleks> (08.05.2024).

Hoonestusõiguse alusel BTT rajamine on suur ja pika tasuvusajaga investeering. Senine praktika teistes riikides on näidanud, et mahuka tööstuskompleksi ja sellega seotud taristu väljaehitamine määrab vastava ala kasutuse kindlaks pikema aja vältel, mistõttu on mõistlik seada hoonestusõiguse kestuseks võimalikult pikk tähtaeg, milleks on asjaõigusseaduse kohaselt 99 aastat. Selline on olnud ka Eesti riigi praktika hoonestusõiguse tähtaja kokkuleppimisel. Kaaludes hoonestusõiguse seadmist ja maa võõrandamist, annab hoonestusõiguse seadmine riigile muu hulgas võimaluse kasutada maa-ala tulevikus ka muul otstarbel, sealhulgas metsamajanduslikul eesmärgil.

## **2) Hoonestusõiguse seadmise viis**

MS § 56 lõike 1 punkti 3 kohaselt on vara kasutusse andmise otsustaja RMK nõukogu, kui kinnisasja koormatakse hoonestusõigusega rohkem kui 50 aastaks. Vastavalt RMK põhimääruse § 24 lõikele 5 määrab otsustaja muu hulgas vara kasutusse andmise viisi.

Vastavalt MS § 57 lõigetele 1 ja 2 on RMK hallatava kinnisvara kasutusse andmise viisideks läbirääkimine, enampakkumine ja läbirääkimine koos enampakkumisega. Vara kasutusse andmise viisi määrab kasutusse andmise otsustaja lähtudes majanduslikust otstarbekusest. **VKG on seisukohal, et BTT rajamiseks vajaliku hoonestusõiguse seadmiseks on majanduslikust otstarbekusest lähtudes sobivaim viis pooltevahelised läbirääkimised ilma enampakkumiseta.** VKG selgitab eeltoodut järgnevalt.

KOVEP koostamisest huvitatud isik on VKG, kelle eesmärk on KOVEP kehtestamisel realiseerida planeeringus ettenähtud ehitusõigust ning BTT rajada. BTT rajamisega on seotud olulised avalikud huvid: see annab võimaluse Eesti ja Ida-Virumaa majanduse mitmekesistamiseks, metsa- ja puidusektori lisandväärtuse suurendamiseks ning aitab täita taastuenergia tootmisega seonduvaid keskkonna eesmärke.

VKG juhib tähelepanu, et KOVEP objektiks olev BTT on spetsiifiline arendusprojekt, mille saab kavandatud kujul ellu viia vaid VKG kui projekti arendanud isik. KOVEP, eriti selle käimasoleva detailse lahenduse koostamine, lähtuvad konkreetse arendaja nägemusest, tema poolt kasutusele võetavast tehnoloogiast ja tehnilistest üksikasjadest, mille tõttu on nimetatud tehas oma olemuselt unikaalne. Selle poolest erineb BTT näiteks elektrituulikute rajamisest, mille puhul on rajatavad objektid komplektse valmistoodanguna hangitavad, standardiseeritud seadmed, mille võib vastava planeeringu realiseerimiseks osta ja püstitada ükskõik milline taastuenergiatootja. Viimast ilmestab muuhulgas asjaolu, et seadusandja on ette näinud vaid tuuleenergia projektide arendamise KOVEP-de puhul võimaluse kaasata menetlusse huvitatud isikutena mitu erinevat arendajat (vt planeerimiseseaduse § 96 lg 3<sup>1</sup>), muude ehitiste puhul sellist võimalust ette nähtud ei ole.

Samuti tuleb arvestada, et KOVEP asukohavalikul on ühe olulise asjaoluna arvestatud sellega, et BTT rajamisel ning käitamisel saab ära kasutada piirkonnas asuvat Viru Keemia Grupi olemasolevat taristut. Kõige olulisemana nii projekti majandusliku kui keskkonnavalise jätkusuutlikkuse seisukohalt on võimalik kasutada käitise toorveena Viru Keemia Grupile kuuluvast Ojamaa kaevandusest (tulevikus ka Põhja-Kiviõli kaevandusest) väljapumbatavat vett. Arvestades, et BTT asuks olemasoleva Viru Keemia Grupi põlevkiviõli tootmise kompleksi vahetus läheduses, on eelduslikult võimalik jagada ka muud taristut kooskõlas eriplaneeringuga.

Seega on ilmne, et KOVEP koostamisel on lähtutud arusaamast, et seda saab planeeringus kindlaksmääratud kujul ellu viia ning BTT rajada vaid üks konkreetne isik. Ühelgi teisel isikul ei oleks praktikas võimalik BTT-d kavandatud kujul rajada. Olukorras, kus KOVEP-s ettenähtud ehitusõigust saab tegelikkuses realiseerida vaid üks isik – VKG – ei oleks asjakohane korraldada maa kasutusse andmiseks enampakkumist. Tõenäoline on, et VKG oleks sellisel enampakkumisel ainus osaleja. Samas isegi kui sellisel enampakkumisel osaleks mõni muu isik, ei oleks tegemist heausklike pakujatega, kes sooviks ja saaks BTT rajada. Pigem motiveeriks teisi enampakkumisel osalejaid kas soov takistada BTT elluviimist VKG poolt või soov seatav hoonestusõigus VKG-le hiljem veelgi kõrgema hinnaga võõrandada. Viimane võib sundida VKGd projektist loobuma ning BTT rajamisega kaasnevaid positiivseid tagajärgi ei kaasne. Juhul kui

hoonestusõiguse saab enampakkumise tulemusel isik, kes ei saa arendust VKG-ga võrdsetel tingimustel või üldse ellu viia, on tõenäoliselt ohus ka hoonestusõiguse tasu maksmine, ehk teisisõnu jääks riik ilma soovitud tulust ja enampakkumine ei tooks riigile ka suuremat otsest tulu.

Läbirääkimised on BTT rajamiseks vajaliku hoonestusõiguse seadmiseks sobivam viis lähtudes ka RMK põhimääruse § 25 lõike 1 punktist 2, mille järgi peetakse läbirääkimisi juhul, kui vara kasutusse andmise tingimuseks on vara kasutaja kohustus kasutusse antava vara suhtes. Antud juhul saaks selliseks kohustuseks olla VKG kohustus rajada teatud aja jooksul KOVEP kehtestamisest BTT.

Kokkuvõtvalt on **otstarbekaim viis otsustada BTT rajamiseks vajaliku hoonestusõiguse seadmine ning selle tingimused pooltevaheliste läbirääkimiste teel, s.t enampakkumist korraldamata.**

### **3) Hoonestusõiguse seadmise ajastus**

BTT rajamise üksikasjad sõltuvad sellest, millal ja millisel kujul kehtestab Lüganuse Vallavolikogu KOVEP (koos selle detailse lahendusega). Samas oleks, nagu sissejuhatavas osas viidatud, VKG-l juba käesoleval ajal vaja projekti edasiseks arendamiseks ning kokkulepete sõlmimiseks kompleksi projekteerijate ja ehitajate, tehnoloogia tarnijate jt koostööpartneritega ning projekti finantseerijatega kindlust tulevase maakasutuse kohta.

Projekti arendamiseks vajalik kindlus on VKG-le võimalik anda juba praegu, kuna asjaolu, et KOVEP ei ole veel kehtestatud, ei takista hoonestusõiguse seadmist. Teatavat ebakindlust, mis kaasneb RMK-le seoses KOVEP kehtestamisega või BTT rajamisega selle järel, aitaks leevendada näiteks hoonestusõiguse tingimus, mille kohaselt juhul, kui KOVEP ei ole kehtestatud või BTT rajatud poolte vahel kokkulepitud ajaks, kantakse hoonestusõigus RMK nimele (AÕS § 244<sup>1</sup>) ehk riik saab ala tagasi oma kontrolli alla. Lisaks on pooltel võimalik KOVEP detailse lahenduse selgumise ning ehitusõiguse määramise järel hoonestusõiguse tingimusi vastavalt asjaoludele täiendada või täpsustada (RMK põhimääruse § 30 lg 5). Hoonestusõiguse täiendamise ja täpsustamise võimaluse saab ka hoonestusõiguse seadmisel eraldi kokku leppida. VKG on hea meelega valmis edaspidiste läbirääkimiste käigus nii neid kui teisi hoonestusõiguse üksikasju arutama. **Läbirääkimistele asumine on igal juhul võimalik, kuna hoonestusõiguse seadmiseks VKG kasuks puuduvad formaalsed takistused, pooled võivad enne KOVEP kehtestamist sõlmida notariaalse hoonestusõiguse seadmise lepingu ning seda lepingut on võimalik vajaduse korral hiljem täiendada või täpsustada.**

**Kokkuvõtvalt** taotleb VKG Kohtla metskond 2 kinnistule hoonestusõiguse seadmiseks pooltevaheliste läbirääkimiste alustamist ning on valmis tegema igakülgset koostööd hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimiseks ja hoonestusõiguse seadmiseks.

Taotlusega seonduvate küsimuste korral on kontaktisikuks Lauri Raid, tel. +372 511 6100, e-post: lauri.raid@vkg.ee või info@vkg.ee.

Lugupidamisega ja tagasisidet ootama jäädes

(allkirjastatud digitaalselt)

Lauri Raid  
juhatuse liige