

Yoko Alender
kliimaminister
Kliimaministeerium
info@kliimaministeerium.ee

15.01.2025 nr VKG.01-09/20

Viru Keemia Grupp AS taotlus
hoonestusõiguse otsustuskorras seadmiseks

Austatud minister

Viru Keemia Grupp AS (edaspidi VKG) on Eesti suurim erakapitalil põhinev tööstusettevõtte, kelle eesmärgiks on kohalike ressursside väärdamise kaudu luua Eestis lisandväärtust. Olles Ida-Virumaa üks suurimaid tööandjaid otsime aktiivselt võimalusi piirkonda põlevkivi ümbertöötlemise kõrval alternatiivsete ärisuundade arendamist, et tagada piirkonna areng ning sotsiaalmajanduslik stabiilsus.

Suurima projektina on VKG võtnud eesmärgiks rajada biotoodete tootmiskompleksi (edaspidi BTT). Projekti elluvijaks on VKG tütarettevõtte VKG Fiber OÜ (edaspidi Fiber).

BTT rajamiseks vajaliku kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu protsessi algatas Lüganuse Vallavolikogu 25.08.2021. Täna juba 3 aastat kestnud planeerimisprotsess hakkab jõudma lõpusirgele. Lüganuse Vallavolikogu võttis 25.09.2024 otsusega nr 211 kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu (edaspidi KOV EP) vastu, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande. Detsembris toimusid avalikud arutelud ning 30.12.2024 saatis Lüganuse Vallavalitsus KOV EP koos keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandega Regionaal- ja põllumajandusministeeriumisse heakskiidu saamiseks (hetkel menetleb seda Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium). Järelejäänud tegevuste teostamisel seaduses toodud tähtaegadel võimaldaks KOV EP kehtestada juba 2025. aasta esimeses kvartalis.

Äriplaani realiseerimiseks on kriitiliselt tähtis tagada maa kasutusõigus. Tavapäraselt kindlustavad investorid endale maakasutuse enne planeeringuprotsessi algatamist aga eriplaneeringu puhul on see võimatu, kuna eriplaneeringu algatamisel ei ole selge tulevase ehitise aluse maa-ala asukoht.

Lahenduse puudumine maakasutuse küsimuses on saamas takistuseks edasilikumisel

BTT rajamiseks sobivaimaks asukohaks kujunes 174 ha suurune ala, mis suures osas asub riigimaal ja mille valitsejaks on Kliimaministeerium ning volitatud asutuseks Riigimetsa Majandamise Keskus (edaspidi RMK). RMK on kinnitanud oma nõusolekut BTT rajamiseks eriplaneeringus fikseeritud alale. BTT eriplaneeringujärgse asukoha fikseerimise järel pöördus Fiber 09.05.2024 kirjaga nr FIB.01-4/6 RMK poole läbirääkimiste alustamiseks ja hoonestusõiguse seadmiseks.

RMK väljendas Fiberile seisukohta, et maa kasutusõiguse andmiseks peaks RMK pigem korraldama enampakkumise (nt RMK 10.10.2024 kiri nr 3-1.1/2024/3084). Kuivõrd Fiberi ja VKG hinnangul ei esine käesoleval juhul selliseid asjaolusid, mis õigustaks või kohustaks RMK-d maa kasutusõiguse andmiseks korraldama enampakkumist, saatis VKG 24.10.2024 (kiri nr VKG.01-09/244) RMK-le täiendava märgukirja, et saada selgus maa kasutusõiguse teema osas.

RMK saatis 07.01.2025 VKG-le kirja nr 1-7/2024/6451, milles RMK väljendas uuesti soovi BTT rajamiseks vajaliku maa võõrandamiseks korraldada enampakkumine. RMK avaldas oma kirja lõpus, et kui Fiber soovib siiski võimalust omandada maa kasutusõigus otsustuskorras, siis peaks Fiber sellekohase taotlusega pöörduma kliimaministri poole.

Seetõttu käesoleva kirjaga esitab Viru Keemia Grupp AS taotluse riigivara otsustuskorras kasutusse andmiseks.

Enampakkumine kui vara kasutusse andmise viis ei ole kohane kõnealuse BTT projekti ja eriplaneeringu puhul

Enampakkumine saab olla kohustuslik menetluse viis olukorras, kus vara kasutusse andmise põhieesmärgiks on teenida riigile maksimaalset tulu kitsalt vara kasutusse andmiselt ning puuduvad muud laiemad avalikud eesmärgid, mida riik vara kasutusse andmisega soovib saavutada. Antud juhul pole aga tegemist sellise olukorraga. Vara kasutusse andmise küsimus on tõusetunud üksnes seetõttu, et VKG on kavandamas Eesti mastaapides hiigelinvesteeringut, mille Eestisse meelitamise on Eesti riik ise seadnud oma majandus- ja tööstuspoliitiliseks eesmärgiks (kõrge lisandväärtusega tööstusinvesteering; kohalike loodusressursside väärimine Eestis kohapeal) ning VKG poolt läbiviidud ja rahastatud eriplaneeringu menetluse tulemusel on leitud asukoht riigimaal selle suurinvesteeringu elluviimiseks. Seega on selge, et antud juhul pole tegemist tavapärase RMK metsamaa kasutusse andmise olukorraga, vaid konkreetselt VKG BTT projekti elluviimiseks hädavajaliku sammuga. Seetõttu saab Eesti riigi ja tema asutuste põhieesmärgiks kõnealuses kontekstis olla üksnes vastava investeeringu elluviimine ja sellega kaasnevate ühiskondlike hüvede realiseerumine Eestis ning mitte hüpoteetilised küsimused sellest, kas enampakkumine aitaks suurendada kitsalt kinnistu kasutusse andmisest saadavat tulu.

Nii riigivaraseaduses, metsaseaduses kui nende rakendusaktides on seadusandja ehk Riigikogu andnud sellisteks olukordadeks riigivara valitsejatele õiguspärase võimaluse viia kinnistu kasutusse andmise menetlus läbi otsustuskorras ilma enampakkumist korraldamata. Kõik õiguslikud ja faktilised eeltingimused otsustuskorras kinnistu kasutusse andmise menetluse õiguspäraseks läbiviimiseks on antud juhul täidetud. Seejuures tagab otsustuskorras kasutusõiguse andmine riigile lisaks laiemate eesmärkide saavutamisele ka turutingimustele vastava kasutustasu ning VKG ei soovi selles osas mingeid soodustingimusi.

Kokkuvõtlikult on otsustuskorras kasutusõiguse andmine põhjendatud tulenevalt asjaolust, et kasutusõiguse eesmärgiks on võimaldada VKG ja Fiber poolt välja arendatud BTT projekti elluviimine ning tulenevalt objektiivsetest õiguslikest ja muudest faktilistest asjaoludest saab vastava BTT projekti eriplaneeringus ettenähtud asukohas ja tingimustel ellu viia üksnes VKG ja Fiber. Nimelt:

- 1) eriplaneeringu elluviimine selles määratud alale ja tingimustel ei ole objektiivselt teiste isikute poolt võimalik:
 - a. eriplaneeringu järgi on võimalik rajada vaid kraft tehnoloogial baseeruv tootmiskompleks. Seejuures saab vastava projekti realiseerida üksnes isik, kes osaleb RMK poolt korraldatud puiduressursi kestvuslepingu konkursil. VKG on ainus RMK puiduressursi konkursil osalenud isik, kes arendab kraft tehnoloogial põhinevat BTT projekti ning see asjaolu on RMK ja riigi poolt kontrollitav. Ükski teine RMK puiduressursi konkursil osaleja ei kavatse investeerida antud tehnoloogia baasil tootmistegevuse rajamisse ja seetõttu pole neil kavas ega võimalik ka eriplaneeringut ellu viia. Seda kinnitab ka RMK poolt saadetud kokkuleppehinnaga kestvuslepingute alusel metsamaterjali keemilise ja/või mikrobioloogilise väärimiseks saadetud müügilepingu projekti tingimused, mis välistavad metsamaterjali kasutamise tegevusteks mida ei ole äriplaanis ettenähtud;
 - b. Seega kõik võimalikud teised hüpoteetilised kinnistu kasutusõiguse enampakkumisel osalejad oleksid spekulatiivsed osalejad, kelle huvi pole kas üldse BTT projekti ellu viia (millisel juhul puudub riigil ka ajend ja vajadus kasutusõiguse andmiseks) või kelle huvi on projekti elluviimisele vastutötamisele suunatud ning mida riik ei tohiks lubada.

- 2) eriplaneering näeb ette maksimaalselt VKG kontrolli all oleva olemasoleva tööstusinfrastruktuuri kasutamist, mis objektiivselt välistab kolmandatel osapooltel võimaluse eriplaneeringut realiseerida:
 - a. liikumisuuringud tuginevad 1/3 mahus raudtee transpordile ning raudteeharuga ühendustrass on VKG kontserni omandis;
 - b. osa eriplaneeringus ettenähtud BTT projekti elluviimise alast - 5,5 ha suurune Männiku kinnistu – juba kuulub Fiberile;
 - c. BTT torveetrass on valdavalt VKG omandis oleval maa-alal (Ojamaa põlevkivikaevanduse põlevkivikonveieri alune maa);
- 3) Fiber on eriplaneeringu koostamisse teinud investeeringuid ca 1,5 mln € ulatuses, samuti loetamatul arvul inimtöötunde ning loonud BTT projekti elluviimiseks vajalikud protsessid ja plaanid. Seeläbi on Fiber ainus isik, kellel on valmisolek BTT projekt ka päriselt ning mõistliku aja jooksul ellu viia, kuivõrd keegi teine peale Fiberi pole teinud selle projekti elluviimiseks ettevalmistavaid samme ja investeeringuid.

Ülaltoodust lähtuvalt on ilmne, et KOV EP koostamisel on lähtunud arusaamast, et seda saab planeeringus kindlaks määratud kujul ellu viia ning BTT rajada vaid VKG ja Fiber. Ühelgi teisel isikul ei oleks praktikas võimalik BTT-d kavandatud kujul rajada. Olukorras, kus KOV EP-s ettenähtud ehitusõigust saab tegelikkuses realiseerida vaid üks isik – VKG ja Fiber – puudub mistahes objektiivne või õiguslik põhjendus kinnistu kasutusõiguse andmiseks mõnele kolmandale isikule, mis poleks aga enampakkumise korraldamisel välistatud.

Igasuguste kahtluste vältimiseks kinnitame üle, et meie soov on tasuda riigile maa kasutusõiguse eest turuhinda. VKG mõistab suurt avalikku survet riigi suunas teostada tehinguid võimalikult läbipaistvalt ja õiguspäraselt. Kinnitame üle, et see on ka VKG huvi. Samas ei pea me korrektseks maa kasutusse andmise ebaõige viisi valmist näilise läbipaistvuse tekitamiseks. Kokkuvõttes tähendab see investorite jaoks põhjendamatu ajakulu ning ebakindluse hüppelist suurendamist investeeringute tegemisel.

Pöördume kliimaministri poole: mitte luua ülimalt halba pretsedenti tuleviku võimalike suurinvesteeringute kontekstis

VKG mõistab RMK juhatuse otsuseid, mis on tehtud kitsalt RMK huvidest lähtuvalt. Samas tuleb VKG ja Fiberi taotlus kinnistu kasutusõiguse saamiseks otsuskorras seada laiemasse Eesti tööstuspoliitika, metsamajanduse ja metsa väärindamise ning kohaliku omavalitsuse poolt vastuvõetud eriplaneeringu eesmärkide konteksti. Avalikus ruumis on täna harvaesinev üksmeel, et Eesti investeerimiskeskond vajab tugevdamist. Nii valitsuse tasandil kui ka laiemalt peetakse oluliseks, et Eestisse tuleks suurinvesteeringuid. Seetõttu palume kliimaministril algatada protsess, mis võimaldaks BTT projekti elluviimiseks vajalik riigile kuuluv maa anda VKG kasutusse otsustuskorras turutingimustele vastava kasutustasu eest.

Eesti riik ei tohiks mingil juhul juurutada praktikat, kus investorid eriplaneeringut algatades ei saa olla kindlad, et planeeringu edukal läbiviimisel on võimalik endale maaposition tagada. Eriplaneeringule kulub 3-5 aastat ning läheb ettevõtjale maksma ca 1,5-2 mln €. Ükski investor ei investeeriks Eestisse aega ega raha sellise ebakindluse olukorras. Antud praktika juurutamisel riik sisuliselt loobub tööstuslikest suurinvesteeringutest Eestis, mille elluviimiseks on vajalik läbida eriplaneeringu menetlus.

Kokkuvõte ja ettepanek

Arvestades, et Fiber esitas RMK-le taotluse läbirääkimiste alustamiseks ja hoonestusõiguse seadmiseks juba käesoleva aasta maikuuks, s.o kaheksa kuud tagasi, siis on hoonestusõiguse seadmise küsimus muutunud VKG-le ajakriitiliseks.

Ülaltoodust lähtuvalt esitame taotluse hoonestusõiguse otsustuskorras Fiberi kasuks seadmiseks turutingimustele vastava kasutustasu eest. Oleme nõus, et hoonestusõiguse

leping saab olla tingimuslik – nt asjaõigusliku lepingu sõlmimise sõltuvusse seadmine KOV EP kehtestamisest ja muudest põhjendatud eeltingimuste täitmisest.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Jaanis Sepp
juhatuse aseesimees

(allkirjastatud digitaalselt)
Raivo Attikas
juhatuse liige