

Mikk Marran
Riigimetsa Majandamise Keskus
mikk.marran@rmk.ee
karl.mand@rmk.ee

Teie 11.09.2024 nr 3-1.1/2024/3084

Meie 20.09.2024 nr FIB.01-04/6-2

Läbirääkimiste jätkamisest ja
hoonestusõiguse seadmisest

Lugupeetud juhatuse esimees Mikk Marran

09.05.2024 kirjas nr FIB.01-4/6 esitas VKG Fiber OÜ (edaspidi Fiber) Riigimetsa Majandamise Keskusele (edaspidi RMK), täpsemalt RMK nõukogule, läbirääkimiste alustamise ja hoonestusõiguse seadmise taotluse (edaspidi Taotlus).

11.09.2014 kirjaga nr 3-1.1/2024/3084 RMK kinnisvaraosakonna juhataja Karl Mänd teatas, et RMK on biotoodete tootmise kompleksi rajamisega riigimaale põhimõtteliselt nõus, aga Taotluse menetlemist saab jätkata peale eriplaneeringu kehtestamist (edaspidi 11.09.2024 Kiri). Menetluse peatamist põhistas kinnisvaraosakonna juhataja asjaoluga, et puudub tootmiskompleksi planeeringuala ruumiline terviklahendus, sealhulgas tehase rajamiseks vajaliku maa-ala asukoht ja suurus.

17.09.2024 e-kirjas (edaspidi 17.09.2024 e-kiri) K. Mänd täpsustas, et üldjuhul toimub hoonestusõiguse seadmine peale planeeringu kehtestamist, viidates seejuures keskkonnaministri 28.04.2010 määrusele nr 14. Lisaks K. Mänd selgitas, et vastamine on viibinud, kuna RMK-l ei ole selgust, kas vastuvõtmisele saadetud eriplaneeringus on piisavalt informatsiooni enampakkumise tingimuste seadmiseks, sealhulgas täpne asukoht, maa-ala suurus kruntimine jne.

Tutvunud 11.09.2024 Kirjaga ja 17.09.2024 e-kirjaga selgitame järgmist.

1. Hoonestusõiguse seadmiseks ei pea ootama planeeringu kehtestamist

11.09.2024 Kirja ja 17.09.2024 e-kirja põhjal saame aru, et RMK on peatanud hoonestusõiguse seadmise menetluse tuginedes keskkonnaministri 28.04.2010 määrusele nr 14 „Kliimaministeeriumi valitsemisel oleva kinnisvara kasutusse andmise ja võõrandamise kord“¹.

Selgitame, et nimetatud määrus ei ole Taotluse läbivaatamisel kohaldatav. Viitame seejuures Määruse § 1 lõike 2 punktile 4, mille kohaselt Määrust ei kohaldata muu hulgas kinnisvara suhtes, mille kohta on teistes seadustes kehtestatud eriregulatsioon. Käesoleval juhul on eriregulatsioon kehtestatud metsaseaduses.

Seega on RMK-l võimalik hoonestusõiguse seadmiseks peetavate läbirääkimistega edasi minna.

¹ RTL 2010, 22, 391; RT I, 13.07.2023, 24 (edaspidi Määrus).

2. Andmed tehase rajamiseks vajaliku maa-ala asukoha ja suuruse kohta

Lisame käesolevale kirjale joonise, mille põhjal saab RMK selgust tehase rajamiseks vajaliku maa-ala täpsest asukohast ja maa-ala suurusest (174 ha). Täpsustame, et viidatud maa-ala hõlmab ka Männiku kinnistut (katastritunnus 43701:003:0253, pindala 5,53 ha), millele hoonestusõiguse seadmiseks peab Fiber samuti läbirääkimisi. RMK-lt taotletud hoonestusõiguse ala on 168,47 ha.

Lisaks selgitame, et Fiber kannab kõik hoonestusõiguse seadmisega seotud kulud, sealhulgas mõõdistamine, maaparandussüsteemide ümberehitus, matkaraja ümberpaigutamine jne.

Seega on RMK-l võimalik hoonestusõiguse seadmiseks peetavate läbirääkimistega edasi minna.

3. Enampakkumise korraldamine antud juhul ei ole vajalik ega põhjendatud

K. Mänd on 11.09.2024 Kirjas märkinud, et reeglina peab riigivara kasutusse andmine toimuma läbipaistvas ja võrdset kohtlemist tagavas menetluses. Selliseks menetluseks on avalik enampakkumine.

Märgime, et Fiber on Taotluses selgitanud, et otstarbekaim viis otsustada biotoodete tootmise (edaspidi BTT) kompleksi rajamiseks vajaliku hoonestusõiguse seadmise tingimused pooltevaheliste läbirääkimiste teel, s.t enampakkumist korraldamata.

Seega ei ole Fiber esitanud taotlust enampakkumise korraldamiseks ning selleks puudub ka vajadus. Nimelt näeb metsaseaduse² 57 lõige 3 ette, et vara kasutusse andmiseks korraldatakse enampakkumine, kui eelnevalt on teada, et vara kasutamisest on huvitatud rohkem kui üks isik.

Selgitame, et taotletud maa-ala on metsamaa ja BTT eriplaneering kirjeldab väga detailselt kraft tehnoloogial baseeruvat hoonestust (vt lisatud joonis). Samas ei selgu 11.09.2024 Kirjast ega 17.09.2024 e-kirjast, kes on protsessi kaasatud isikud (praegu ei ole Eestis algatatud ühtegi teist puidu keemilise väärimise eriplaneeringut).

Eeltoodust tulenevalt palume täpsustada, millised juriidilised või füüsilised isikud on kinnistust Kohtla metskond 2 (katastritunnus 43701:003:0310) huvitatud ning kes on protsessi kaasatud isikud, kes ei arenda kraft tehnoloogiat ja isikud, kes ei ole nimetatud kinnistul algatanud eriplaneeringut, aga on nimetatud kinnistust huvitatud. Palume ka täpsustada, milles nimetatud isikute huvi seisneb.

4. RMK ei ole võtnud seisukohta läbirääkimiste alustamise kohta

Märgime, et Fiber on taotlenud läbirääkimiste alustamist. Selgitame, et Fiberi soov on saavutada läbirääkimiste käigus kokkulepe vara kasutusse andmise ja tingimuste kohta. Hoonestusõiguse seadmise asjaõiguslepingu allkirjastamine võib jääda planeeringu kehtestamise järgsele ajale.

RMK põhimääruse³ § 25 lõike 1 punktist 3 tulenevalt ei saa läbirääkimiste kestus ületada 30 päeva nende alustamise päevast arvates. Juhul kui selle tähtaja kestel ei saavutata kokkulepet vara kasutusse andmiseks, tunnistab korraldaja läbirääkimised nurjunuks või teeb otsustajale põhjendatud taotluse läbirääkimiste tähtaja pikendamiseks.

11.09.2024 Kirjast ega 17.09.2024 e-kirjast ei selgu, kas läbirääkimised antud asjas on alanud, on tunnistatud nurjunuks või on RMK nõukogule tehtud põhjendatud taotlus läbirääkimiste tähtaja pikendamiseks.

Eeltoodust tulenevalt palume edastada meile seisukoht läbirääkimiste kohta.

² RT I 2006, 30, 232; RT, 05.01.2024, 4.

³ RT I 2007, 3, 15; RT I, 11.07.2023, 14; edaspidi Põhimäärus.

5. Hoonestusõiguse seadmise menetluse peatamisest

Leiame, et menetluse peatamine on võimalik selleks pädeva organi otsusega ja seaduses sätestatud alusel.

Samas 11.09.2024 Kirjast ega 17.09.2024 e-kirjast menetluse peatamise õiguslik alus ei selgu.

Eeltoodust tulenevalt palume täpsustada, millisel õiguslikul alusel on hoonestusõiguse seadmise menetlus peatatud.

6. Kokkuvõtvalt

Kokkuvõtvalt leiame, et RMK-l on võimalik hoonestusõiguse seadmiseks peetavate läbirääkimistega edasi minna.

Lisaks palume edastada Fiber tegevuste edasiseks kavandamiseks käesoleva kirja punktides 3-5 taotletud andmed **hiljemalt 30.09.2024** e-posti aadressil lauri.raid@vkg.ee.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Lauri Raid
juhatuse liige

Lisa: Joonis.pdf