

RMK nõukogu  
RMK juhatus  
Riigimetsa Majandamise Keskus  
rmk@rmk.ee

24.10.2024 nr VKG.01-09/244

Viru Keemia Grupp AS märgukiri

Austatud RMK juhatuse ja nõukogu liikmed

Viru Keemia Grupp AS (edaspidi VKG) on Eesti suurim erakapitalil põhinev tööstusettevõtte, kelle eesmärgiks on kohalike ressursside väärimise 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 sotsiaal-majanduslik stabiilsus.

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

#### **Lahenduse puudumine maakasutuse küsimuses on saamas takistuseks edasiliikumisel**

Äriplaani realiseerimiseks on kriitiliselt tähtis tagada maa kasutusõigus. Tavapärastel 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.

BTT rajamiseks vajaliku kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu protsessi algatas Lüganuse Vallavolikogu 25.08.2021. Tänapäevaks 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. Järelejäänud tegevuste teostamisel seaduses toodud tähtaegadel võimaldaks KOV EP kehtestada juba 2025. aasta esimeses kvartalis.

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). BTT eriplaneeringujärgse asukoha fikseerimise järel pöördus Fiber 09.05.2024 kirjaga nr FIB.01-4/6 RMK poole läbirääkimiste alustamiseks ja hoonestusõiguse seadmiseks.

VKG tunnustab RMK juhatust, kes on kinnitanud oma nõusolekut BTT rajamiseks eriplaneeringus fikseeritud alale. Kahetsusega peame aga nentima, et tänase päeva seisuga puudub selgus, millisel hetkel ja millistel tingimustel on võimalik maale kasutusõigus saada. Antud olukord muudab võimatuks projekti arendamisega edasi liikumise.

Täiendavat segadust ja ebakindlust lisab RMK kavatsus (RMK kiri nr 3-1.1/2024/3084) valmistada hoonestusõiguse seadmiseks ette enampakkumist viitega, et üldjuhul toimub vara kasutusse andmine enampakkumisega, mis on kõige läbipaistvam ja kõiki huvilisi võrdselt kohtlev menetluse liik. RMK toetub põhimääruse §-le 25, mis sätestab muuhulgas, et läbirääkimisi peetakse juhul, kui vara kasutusse andmiseks korraldatud enampakkumisel selgub, et osavõtjaid on ainult üks

ning juhul, kui enampakkumisel ei osalenud ühtegi isikut ning kordusenampakkumise korraldamine ei ole otstarbekas.

### **Enampakkumine kui vara kasutusse andmise viis ei ole kohane kõnealuse eriplaneeringu puhul**

Metsaseaduse § 57 lõige 3 näeb ette, et vara kasutusse andmiseks korraldatakse enampakkumine, kui eelnevalt on teada, et vara kasutamisest on huvitatud rohkem kui üks isik või kui enampakkumise korraldamine töötab vara kasutusse andmisel läbirääkimistest või lisaks läbirääkimistele suuremat tulu. Täna sellist olukorda ei esine.

Argumendid, mis toetavad läbirääkimiste teel riigimaale kasutusõiguse andmist on järgmised:

- 1) eriplaneeringu elluviimiseks selles määratud alale ja tingimustel ei ole täna ühtegi teist tõsiseltvõetavat kandidaati:
  - a. KOV EP järgi on võimalik rajada tänasele riigi metsamaale vaid kraft tehnoloogial baseeruv tootmiskompleks. Tegelik huvi saab olla ainult ettevõtetel, kes osalevad täna RMK kestvuslepingu konkursil, kuid keegi neist ei kavatse investeerida antud tehnoloogia baasil tootmistegevuse rajamisse;
  - b. kestvuslepinguid mittetaotlevate ettevõtete huvi saab olla ainult spekulatiivne või projekti vastutöötamisele suunatud.
- 2) eriplaneering näeb ette maksimaalselt VKG kontrolli all oleva olemasoleva tööstusinfrastruktuuri kasutamist, mis välistab kolmandatel osapooltel võimaluse eriplaneeringut realiseerida:
  - a. liikumisuuringud tuginevad 1/3 mahus raudtee transpordile ning raudteeharuga ühendustrass on VKG kontserni omandis;
  - b. KOV EP on kinnitatud kogualast, kus põhiosa on RMK valitsemisel, kuulub 5,5 ha suurune Männiku kinnistu Fiberile;
  - c. BTT toorveetrass on valdavalt VKG omandis oleval maa-alal (Ojamaa põlevkivikaevanduse põlevkivikonveieri alune maa);
  - d. BTT heitveetrassi renoveerimiseks ja osaliselt ühiskasutuseks on Fiber sõlminud Osaühinguga Järve Biopuhastus pikaaegse koostöölepingu.
- 3) eriplaneeringu kontekstis toimuv enampakkumine, erinevalt nt detailplaneeringust, ei taga arendaja võrdset kohtlemist:
  - a. võrdse kohtlemise printsiibi kohaselt käsitletakse ühetaoliselt kõiki isikuid ühtedes ja samades oludes ning samadel eeldustel. Ehk teisisõnu võrdseid koheldakse võrdselt ja ebavõrdseid ebavõrdselt;
  - b. Fiber on teinud tänaseks hetkeks eriplaneeringusse investeringuid ca 1,5 mln euro ulatuses, samuti loetamatul arvul inimtöötunde. Enampakkumiste praktikas puudub mehhanism arendajale juba tehtud kulutuste ja kehtestatava eriplaneeringu läbi loodud väärtuse kompenseerimiseks.

Ülaltoodust lähtuvalt on ilmne, et KOV EP koostamisel on lähtutud arusaamast, et seda saab planeeringus kindlaks määratud kujul ellu viia ning BTT rajada vaid üks konkreetne isik. 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 – ei oleks asjakohane ega majanduslikult otstarbekas 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 heausksete pakkujatega, kes sooviks ja saaks KOV EP-d ellu viia. Pigem motiveeriks teisi enampakkumisel osalejaid, kas soov takistada BTT rajamist VKG poolt või soov seatav hoonestusõigus VKG-le hiljem veelgi kõrgema hinnaga võõrandada. Sel juhul võib VKG olla sunnitud projektist loobuma ning BTT rajamisega kaasnevaid positiivseid tagajärgi ei kaasneks, sealhulgas positiivset mõju Eesti metsamajandusele tänu stabiilse kohapealse paberipuidu ja puiduhakke töötleva tekkele. Juhul kui hoonestusõiguse saab enampakkumise käigus isik, kes ei saa KOV EP-d ellu viia, on tõenäoliselt ohus ka hoonestusõiguse tasu maksmine, ehk teisisõnu jääks riik ilma ka soovitud tulust. Lisaks kaasneb VKG poolt KOV EP koostamiseks tehtud kulude hüvitamise vajadus.

Igasuguste kahtluste vältimiseks kinnitame üle, et meie soov on minna tehingusse turuhinnaga. VKG mõistab suurt avalikku survet RMK juhtkonna suunas teostada tehinguid võimalikult läbipaistvalt. Kinnitame üle, et see on ka VKG huvi. Samas ei pea me korrektseks maa kasutusse andmise ebaõige viisi valimist näilise läbipaistvuse tekitamiseks. Kokkuvõttes tähendab see investorite jaoks põhjendamatut ajakulu ning ebakindluse hüppelist suurendamist investeeringute tegemisel.

### **Pöördume RMK nõukogu poole: mitte luua ülimalt halba pretsedenti tuleviku võimalike suurinvesteeringute kontekstis**

VKG mõistab RMK juhatuse otsuseid, mis on tehtud kitsalt RMK huvidest lähtuvalt. RMK nõukogu liikmete roll ja pädevus on seada RMK juhatuse ettepanekud laiemasse Eesti metsamajanduse ja metsa väärindamise konteksti. Avalikus ruumis on täna harvaesinev üksmeel, et Eesti investeerimiskeskond vajab tugevdamist. Nii valitsuse tasandil kui ka laiemalt peetakse oluliseks, et Eestisse tuleks suurinvesteeringuid.

Eesti riik (mida antud tehingu puhul esindab RMK) ei tohi mingil juhul juurutada praktikat, kus investorid eriplaneeringut algetades ei saa olla kindlad, et planeeringu edukal läbiviimisel on võimalik endale maaposisioon tagada. Eriplaneeringule kulub 3-5 aastat ning läheb ettevõtjale maksma ca 1,5-2 mln eurot. Ükski investor ei investeerii 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 viis kuud tagasi, siis on hoonestusõiguse seadmise küsimus muutunud VKG-le ajakriitiliseks. Meile teadaolevalt ei ole RMK alates Fiberi taotluse esitamisest 09.05.2024 kuni tänaseni tellinud kinnisasjale kinnisvara hindamist, mis on möödapääsmatu hoonestusõiguse seadmiseks. Samuti puuduvad tähtajad maaküsimuses lõpplahenduse saavutamiseks.

**Ülaltoodust lähtuvalt VKG palub veelkord RMK juhatusel algetada läbirääkimiste protsess hoonestusõiguse seadmiseks turutingimustel. Oleme nõus, et hoonestusõiguse leping saab olla tingimuslik ja sõltub sellest, kas KOV EP kehtestatakse ja kas BTT riigimaale rajatakse.**

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Ahti Asmann  
juhatuse esimees

(allkirjastatud digitaalselt)  
Jaanis Sepp  
juhatuse aseesimees

Lauri Raid  
lauri.raid@vkg.ee