

Seletuskiri Vabariigi Valitsuse korralduse
„Nõusoleku andmine riigivara
hoonestusõigusega koormamiseks” eelnõu juurde

Maidla Vallavalitsus esitas 22.03.2013 kirjaga nr 5-10/264 ja 12.06.2013 nr 5-10/264-1 taotlused hoonestusõiguse seadmiseks alljärgnevatele riigile kuuluvatele Lüganuse vallas asuvatele kinnisasjadele (edaspidi *kinnisasjad*):

- 1) Aidu külas asuv Aidu tuulik 1 kinnistu (registriosa nr 5009608, katastritunnus 44901:002:0368, pindala 1,56 ha, sihtotstarve tootmismaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV48591);
- 2) Aidu külas asuv Aidu tuulik 2 kinnistu (registriosa nr 5005308, katastritunnus 44901:002:0369, pindala 1,56 ha, sihtotstarve tootmismaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV48590);
- 3) Aidu-Nõmme külas asuv Aidu tuulik 3 kinnistu (registriosa nr 5014808, katastritunnus 44901:002:0377, pindala 1,56, sihtotstarve tootmismaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV48439);
- 4) Aidu-Nõmme külas asuv Aidu tuulik 4 kinnistu (registriosa nr 5001808, katastritunnus 44901:002:0386, pindala 1,56 ha, sihtotstarve tootmismaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV49888);
- 5) Aidu-Nõmme külas asuv Aidu tuulik 5 kinnistu (registriosa nr 5007008, katastritunnus 44901:002:0392, pindala 1,56 ha, sihtotstarve tootmismaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV49972);
- 6) Aidu-Nõmme külas asuv Aidu tuulik 6 kinnistu (registriosa nr 5000908, katastritunnus 44901:002:0398, pindala 1,56 ha, sihtotstarve tootmismaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV49894);
- 7) Aidu külas asuv Aidu tuulik 7 kinnistu (registriosa nr 5003708, katastritunnus 44901:002:0370, pindala 1,56 ha, sihtotstarve tootmismaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV48592);
- 8) Aidu-Nõmme külas asuv Aidu tuulik 8 kinnistu (registriosa nr 4984208, katastritunnus 44901:002:0356, pindala 1,56 ha, sihtotstarve tootmismaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV47497);
- 9) Aidu-Nõmme külas asuv Aidu tuulik 9 kinnistu (registriosa nr 5013708, katastritunnus 44901:002:0378, pindala 1,56 ha, sihtotstarve tootmismaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV48440);
- 10) Aidu-Nõmme külas asuv Aidu tuulik 10 kinnistu (registriosa nr 5001908, katastritunnus 44901:002:0387, pindala 1,56 ha, sihtotstarve tootmismaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV49887);
- 11) Aidu-Nõmme külas asuv Aidu tuulik 11 kinnistu (registriosa nr 5001008, katastritunnus 44901:002:0399, pindala 1,56 ha, sihtotstarve tootmismaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV49895);
- 12) Aidu-Nõmme külas asuv Aidu tuulik 12 kinnistu (registriosa nr 5000508, katastritunnus 44901:002:0397, pindala 1,56 ha, sihtotstarve tootmismaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV49890);
- 13) Aidu külas asuv Aidu tuulik 13 kinnistu (registriosa nr 4992808, katastritunnus 44901:002:0351, pindala 1,56 ha, sihtotstarve tootmismaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV49233);
- 14) Aidu-Nõmme külas asuv Aidu tuulik 14 kinnistu (registriosa nr 4986108, katastritunnus 44901:002:0357, pindala 1,56 ha, sihtotstarve tootmismaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV47498);
- 15) Aidu-Nõmme külas asuv Aidu tuulik 15 kinnistu (registriosa nr 4982808, katastritunnus 44901:002:0358, pindala 1,56 ha, sihtotstarve tootmismaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV47499);

- 16) Aidu-Nõmme külas asuv Aidu tuulik 16 kinnistu (registriosa nr 4991008, katastritunnus 44901:002:0345, pindala 1,56 ha, sihtotstarve tootmismaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV48466);
- 17) Aidu-Nõmme külas asuv Aidu tuulik 17 kinnistu (registriosa nr 5002108, katastritunnus 44901:002:0383, pindala 1,56 ha, sihtotstarve tootmismaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV49896);
- 18) Aidu-Nõmme külas asuv Aidu tuulik 18 kinnistu (registriosa nr 5002508, katastritunnus 44901:002:0394, pindala 1,56 ha, sihtotstarve tootmismaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV49900);
- 19) Aidu-Nõmme külas asuv Aidu tuulik 19 kinnistu (registriosa nr 5000808, katastritunnus 44901:002:0404, pindala 1,56 ha, sihtotstarve tootmismaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV49893);
- 20) Aidu külas asuv Aidu tuulik 20 kinnistu (registriosa nr 4983108, katastritunnus 44901:002:0353, pindala 1,56 ha, sihtotstarve tootmismaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV48513);
- 21) Aidu-Nõmme külas asuv Aidu tuulik 21 kinnistu (registriosa nr 4983208, katastritunnus 44901:002:0354, pindala 1,56 ha, sihtotstarve tootmismaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV48514);
- 22) Aidu-Nõmme külas asuv Aidu tuulik 22 kinnistu (registriosa nr 4990608, katastritunnus 44901:002:0346, pindala 1,56 ha, sihtotstarve tootmismaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV48467);
- 23) Aidu-Nõmme külas asuv Aidu tuulik 23 kinnistu (registriosa nr 4993408, katastritunnus 44901:002:0347, pindala 1,56 ha, sihtotstarve tootmismaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV48468);
- 24) Aidu-Nõmme külas asuv Aidu tuulik 24 kinnistu (registriosa nr 5002608, katastritunnus 44901:002:0395, pindala 1,56 ha, sihtotstarve tootmismaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV49901);
- 25) Aidu-Nõmme külas asuv Aidu tuulik 25 kinnistu (registriosa nr 5002308, katastritunnus 44901:002:0385, pindala 1,56 ha, sihtotstarve tootmismaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV49898);
- 26) Aidu-Nõmme külas asuv Aidu tuulik 26 kinnistu (registriosa nr 4983308, katastritunnus 44901:002:0355, pindala 1,56 ha, sihtotstarve tootmismaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV48515);
- 27) Aidu-Nõmme külas asuv Aidu tuulik 27 kinnistu (registriosa nr 4975108, katastritunnus 44901:002:0342, pindala 1,56 ha, sihtotstarve tootmismaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV47908);
- 28) Aidu-Nõmme külas asuv Aidu tuulik 28 kinnistu (registriosa nr 4975808, katastritunnus 44901:002:0344, pindala 1,56 ha, sihtotstarve tootmismaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV47949);
- 29) Aidu-Nõmme külas asuv Aidu tuulik 29 kinnistu (registriosa nr 5002708, katastritunnus 44901:002:0396, pindala 1,56 ha, sihtotstarve tootmismaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV49902);
- 30) Aidu-Nõmme külas asuv Aidu tuulik 30 kinnistu (registriosa nr 5000708, katastritunnus 44901:002:0403, pindala 1,56 ha, sihtotstarve tootmismaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV49892);
- 31) Aidu-Nõmme külas asuv Tuulikute alajaam kinnistu (registriosa nr 5002008, katastritunnus 44901:002:0388, pindala 2,31 ha, sihtotstarve tootmismaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV49886);
- 32) Aidu külas asuvale Kivijärve kinnisasjale (registriosa nr 2194108, katastritunnus 44901:002:0416, pindala 396,15 ha) kavandatud tuulikukrunt (piiriettepaneku nr AT1108180017);
- 33) Aidu külas asuvale Kivijärve kinnisasjale (registriosa nr 2194108, katastritunnus 44901:002:0416, pindala 396,15 ha) kavandatud tuulikukrunt (piiriettepaneku

nr AT1108180010).

Kinnisasjade riigivara valitsejaks on Keskkonnaministeerium ja volitatud asutuseks Maa-amet.

Vabariigi Valitsuse 27.06.2013 määruse nr 103 „Lüganuse valla, Maidla valla ja Püssi linna haldusterritoriaalse korralduse ning Vabariigi Valitsuse 03.04.1995 määruse nr 159 „Eesti territooriumi haldusüksuste nimistu kinnitamine“ muutmine“ § 1 kohaselt moodustati Lüganuse valla, Maidla valla ja Püssi linna ühinemise teel uus haldusüksus - Lüganuse vald. Viidatud määruse § 4 lõike 2 kohaselt jõustus määruse § 1 Lüganuse Vallavolikogu valimistulemuste väljakuulutamise päeval. Lüganuse valla valimiskomisjoni 25.10.2013 otsusega nr 13 „Lüganuse Vallavolikogu liikmete registreerimine“ loeti Lüganuse Vallavolikogu valimistulemused ühinenud Lüganuse vallas väljakuulutatuks. Lüganuse valla, Maidla valla ja Püssi linna ühinemislepingu punkti 5.1 kohaselt kehtivad ühinemisel moodustunud valla õigusaktide kehtestamiseni lepinguosaliste õigusaktid selle lepinguosalise territooriumil, kus nad olid kehtestatud ja ulatuses, milles nad ei ole vastuolus ühinemislepinguga.

Taotluste aluseks on Maidla Vallavolikogu 21.03.2013 otsus nr 315 „Maidla valla kasuks riigimaale hoonestusõiguse seadmise taotlemine“ ja Maidla Vallavolikogu 27.05.2013 otsus nr 334 „Maidla valla kasuks riigimaale hoonestusõiguse seadmise taotlemine“. Nimetatud otsustes on selgitatud, et Maidla Vallavolikogu võttis 30.04.2009 vastu otsuse nr 228 „Olulise ruumilise mõjuga Aidu tuulepargi, seda toetava infrastruktuuri ja rekreatsioonialade ning lasketiiru asukohavaliku teemaplaneeringu ja planeeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“, et määratleda Aidu karjääri ala edasine kasutusotstarve pärast kaevandamise lõpetamist. Maidla Vallavolikogu 17.03.2011 otsusega nr 143 kehtestati „Olulise ruumilise mõjuga Aidu tuulepargi, seda toetava infrastruktuuri ja rekreatsioonialade ning lasketiiru asukohavaliku teemaplaneering“ (edaspidi *teemaplaneering*). Teemaplaneeringu kohaselt kasutatakse maa-ala edaspidi sõudekanali ja veespordi- ning vabaajakeskusena, tuuleenergia tootmiseks, põlevkivi kaevandamise rikastusjäägi taaskasutamiseks, lasketiiru rajamiseks, Uus-Kiviõli kaevanduse veokonveieri rajamiseks, rekreatsioonialana ning põllumajandus- ja metsamaana.

Teemaplaneeringu alusel on Keskkonnaministeeriumi valitsemisel oleval Aidu karjääri korrastatud alal moodustatud 30 tuulikute rajamiseks kavandatud kinnisasja ning Tuulikute alajaama kinnisasi, millele on kavandatud tuulikuparki teenindav 20/330kV trafoalajaam. Kivijärve kinnisasi on antud maavara kaevandamiseks rendile Eesti Energia Kaevandused AS-le kuni kaevandamisloa KMIN-075 kehtivuse lõppemiseni 03.05.2019, rendile antud ala ei ole korrastatuks tunnistatud. Keskkonnaministri 26.05.2005 määruse nr 43 „Üldgeoloogilise uurimistöoga, geoloogilise uuringuga ja kaevandamisega rikutud maa korrastamise kord“ § 1 lõike 4 kohaselt lõpeb mäeeraldise teenindusmaa korrastamine maa kasutamise sihtotstarbe muutmise sissekandega maakatastris. Kivijärve kinnisasjale saab kavandatud tootmismaa sihtotstarbega tuulikukrundid moodustada ning seada neile hoonestusõiguse pärast kaevandamisega rikutud maa korrastatuks tunnistamist. Seega on esialgu võimalik hoonestusõigus seada taotletud kinnisasjadest 31 maaüksusele.

Maidla Vallavalitsus on 12.06.2013 kirjas nr 5-10/264-1 täiendavalt selgitanud, et Maidla valla eesmärgiks on Aidu karjääri ala pärast kaevandamise lõpetamist taaskasutusele võtta. Ala taastamiseks vajalike investeeringute elluviimiseks on vaja teha igakülgsed ja kõikehõlmavat koostööd riigi ja kolmanda sektori ning eraettevõtetega. Tuuleenergia tootmine omab suurt lokaalset mõju. Eestis ei ole välja kujunenud head praktikad, kuidas toimub mõjude leevendamine ning milliseid hüvesid saab elektrituulikute talumisest kohalik piirkond. Maidla vallal on pikaajaline kogemus, kuidas mõjutab põlevkivi kaevandamine kohalikku elukeskkonda ja millised on omavalitsuse võimalused negatiivsete mõjude leevendamiseks. Kogemustele tuginedes on jõutud järeldusele, et parim võimalik viis kohalikke huve arvestava tootmistegevuse kavandamisel on konkreetsete lepingute sõlmimine arendajatega. Maidla vald on sõlminud kaevandajatega kokkulepped nii Ojamaa ja Uus-Kiviõli kaevanduste rajamisel kui ka Aidu karjääri sulgemisel.

Selliste lepingute kitsaskohaks on nende täitmise tagamiseks vajalike mehhanismide puudumine, kuivõrd tegemist on hea tahte lepingutega. Valla jaoks on väga oluline tagada teemaplaneeringuga seotud eesmärkide elluviimine mõistliku aja jooksul paralleelsete tegevustega, mis tagaks ala atraktiivsuse suurenemise ning seeläbi põimumise Maidla valla sotsiaalmajanduslikku keskkonda. Valla hinnangul on teemaplaneeringus toodud eesmärkide täitmise oluliseks eelduseks asjaolu, et valdav osa aktiivseks tegevuseks kavandatavatest maadest on Eesti Vabariigi omandis, mis võimaldab niivõrd suurte arendusprojektide elluviimist ilma keeruliste ja pikaajaliste omandit puudutavate läbirääkimisteta. Planeeritava Aidu tuulepargi hoonestamise korraldamine annab vallale võimaluse tagada arendajatega sõlmitavate lepingute täitmist nii võlaõiguslike kui ka asjaõiguslike meetmetega.

Eelnimetatud taotluste aluseks olevates otsuses on märgitud, et väljastatud on projekteerimistingimused ehitusprojektide koostamiseks. Maidla Vallavalitsus on oma 12.06.2013 kirjas nr 5-10/264-1 selgitanud, et Aidu tuulepargi väljaarendamiseks korraldab Maidla vald eelläbirääkimistega pakkumismenetluse arendaja leidmiseks.

Maidla Vallavolikogu 20.12.2012 määrusega nr 45 vastu võetud Maidla valla arengukava 2013-2025 peatükist 4.2 „Majandus ja rahaline võimekus“ selgub, et Maidla valla finantssuutlikkus on seotud valla eelarvesse laekuva põlevkivi kaevandamisõiguse tasuga ja vee erikasutustasuga seoses põlevkivi kaevandamisega Aidu karjääris. Samas on karjääri avamise tulemusena vähenenud Maidla valla elanike arv, mis on põhjustanud üksikisiku tulumaksu laekumise languse. Seoses põlevkivi kaevandamise lõpetamisega Aidu karjääris väheneb ka Maidla valla eelarve põhitulude maht. [Keskkonnaministeeriumi hinnangul on oluline võtta Aidu karjääri korrastatud ala teemaplaneeringuga kavandatud otstarbel kasutusele võimalikult kiiresti, et toetada Lüganuse valla sotsiaalmajanduslikku arengut.](#) Seega toetab Keskkonnaministeerium Lüganuse valla taotlust kinnisasjadele hoonestusõiguse seadmiseks otsustuskorras tingimusel, et Lüganuse vald kohustub tuulepargi arendaja leidmiseks läbi viima pakkumismenetluse kooskõlas õigusaktidega.

Riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 14 lg 1 punktide 1 ja 2 kohaselt antakse riigivara kasutamiseks teisele isikule eelkõige, kui vara ei ole ajutiselt vaja kasutada riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil ning riigivara kasutamiseks andmise eesmärk on tulu saamine. Lähtudes RVS §-st 96 avaldas Maa-amet 09.08.2013 riigi kinnisvararegistris teate nimetatud kinnisasjadele hoonestusõiguse seadmise teel kasutamiseks andmise kavatsusest. Ükski riigivara valitseja ei teatanud ettenähtud aja jooksul nimetatud kinnisasjade vajalikkusest riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.

Riigivara antakse Lüganuse vallale kasutamiseks RVS § 17 lõike 1 punkti 3 alusel otsustuskorras, kuna avaliku enampakkumise või valikpakkumisega ei ole võimalik tagada eespool kirjeldatud hoonestusõiguse seadmise eesmärke. Tulenevalt RVS § 19 lõikest 1 otsustab riigivara kasutamiseks andmise riigivara valitseja ning sama paragrahvi lõike 2 punktide 1 ja 2 kohaselt võib minister otsustada kinnisasja kasutamiseks andmise või piiratud asjaõigusega koormamise otsustuskorras tähtajaga üle 10 aasta üksnes Vabariigi Valitsuse nõusolekul.

RVS § 18 lõike 1 kohaselt antakse riigivara teisele isikule kasutamiseks vähemalt harilikule väärtusele vastava turupõhise kasutustasu eest. Sama paragrahvi lõige 8 sätestab, et juhul, kui tasu harilik väärtus ei ole eelnevalt teada, tellitakse tasu hariliku väärtuse suuruse määramiseks eksperdihinnang üldiselt tunnustatud eksperdiilt. Kinnisasjade hoonestusõiguse tasu on määratud OÜ Kinnisvaraekspert 20.01.2013 eksperdihinnangu nr 1212-5115-02/HT alusel. Tulenevalt RVS § 18 lõikes 8 sätestatud nõudest andis OÜ Kinnisvaraekspert 11.07.2014 kinnituse, et eelnimetatud eksperdihinnang kehtib käesolevas turusituatsioonis.

OÜ Kinnisvaraekspert 20.01.2013 koostatud eksperdihinnangu 1212-5115-02/HT alusel on määratud kinnisasjade hoonestusõiguste aastatasud järgmiselt:

- 1) Aidu tuulik 1 kinnisasja hoonestusõiguse aastatasu 3 235 eurot;
- 2) Aidu tuulik 2 kinnisasja hoonestusõiguse aastatasu 3 235 eurot;
- 3) Aidu tuulik 3 kinnisasja hoonestusõiguse aastatasu 2 590 eurot;
- 4) Aidu tuulik 4 kinnisasja hoonestusõiguse aastatasu 2 590 eurot;
- 5) Aidu tuulik 5 kinnisasja hoonestusõiguse aastatasu 2 915 eurot;
- 6) Aidu tuulik 6 kinnisasja hoonestusõiguse aastatasu 2 590 eurot;
- 7) Aidu tuulik 7 kinnisasja hoonestusõiguse aastatasu 2 590 eurot;
- 8) Aidu tuulik 8 kinnisasja hoonestusõiguse aastatasu 2 915 eurot;
- 9) Aidu tuulik 9 kinnisasja hoonestusõiguse aastatasu 2 590 eurot;
- 10) Aidu tuulik 10 kinnisasja hoonestusõiguse aastatasu 2 590 eurot;
- 11) Aidu tuulik 11 kinnisasja hoonestusõiguse aastatasu 2 590 eurot;
- 12) Aidu tuulik 12 kinnisasja hoonestusõiguse aastatasu 2 915 eurot;
- 13) Aidu tuulik 13 kinnisasja hoonestusõiguse aastatasu 3 235 eurot;
- 14) Aidu tuulik 14 kinnisasja hoonestusõiguse aastatasu 2 590 eurot;
- 15) Aidu tuulik 15 kinnisasja hoonestusõiguse aastatasu 2 915 eurot;
- 16) Aidu tuulik 16 kinnisasja hoonestusõiguse aastatasu 2 590 eurot;
- 17) Aidu tuulik 17 kinnisasja hoonestusõiguse aastatasu 2 915 eurot;
- 18) Aidu tuulik 18 kinnisasja hoonestusõiguse aastatasu 2 590 eurot;
- 19) Aidu tuulik 19 kinnisasja hoonestusõiguse aastatasu 3 235 eurot;
- 20) Aidu tuulik 20 kinnisasja hoonestusõiguse aastatasu 2 915 eurot;
- 21) Aidu tuulik 21 kinnisasja hoonestusõiguse aastatasu 3 235 eurot;
- 22) Aidu tuulik 22 kinnisasja hoonestusõiguse aastatasu 2 915 eurot;
- 23) Aidu tuulik 23 kinnisasja hoonestusõiguse aastatasu 3 235 eurot;
- 24) Aidu tuulik 24 kinnisasja hoonestusõiguse aastatasu 2 915 eurot;
- 25) Aidu tuulik 25 kinnisasja hoonestusõiguse aastatasu 2 590 eurot;
- 26) Aidu tuulik 26 kinnisasja hoonestusõiguse aastatasu 2 915 eurot;
- 27) Aidu tuulik 27 kinnisasja hoonestusõiguse aastatasu 2 590 eurot;
- 28) Aidu tuulik 28 kinnisasja hoonestusõiguse aastatasu 2 915 eurot;
- 29) Aidu tuulik 29 kinnisasja hoonestusõiguse aastatasu 2 915 eurot;
- 30) Aidu tuulik 30 kinnisasja hoonestusõiguse aastatasu 2 590 eurot;
- 31) Tuulikute alajaam kinnisasja hoonestusõiguse aastatasu 4 315 eurot.

RVS § 18 lõike 10 järgi peab üle aastase kehtivusajaga kasutuslepingus riigivara valitseja nägema ette kasutustasu muutmise tingimused. Asjaõigusseaduse (edaspidi AÕS) § 254 lõike 3 kohaselt võib hoonestusõiguse seadmisel kokku leppida hoonestusõiguse tasu suuruse muutmises vastavalt muutuvatele tingimustele, kui tingimuste muutumine on ajaliselt ja ulatuselt määratav. Hoonestusõiguse aastatasu muutmise otsustab RVS § 22 lõike 2 alusel riigivara valitseja. RVS § 28 punkti 5 kohaselt võib tasu muutmist nõuda 3 aasta möödudes piiratud asjaõiguse tekkimisest ning uuesti 3 aastat pärast viimase tasu muutmist. Hoonestusõiguse seadmise lepingus sätestatakse tingimus, et kinnisasja omanik võib nõuda hoonestusõiguse aastatasu muutmist 3 aasta möödudes hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse või hoonestusõiguse aastatasu viimasest muutmisest. Lähtudes asjaolust, et üldise hinnataseme muutust kajastab kõige paremini tarbijahinnaindeksi muutus, on otstarbekas sätestada, et aastatasu muutmist võib nõuda eelneva 3 aasta kohta avaldatud Eesti keskmise tarbijahinnaindeksi muutuse võrra. Juhuks, kui aastatasu muutmise 3-aastaste perioodide järel ei taga kehtiva aastatasu vastavust turupõhisele tasule, on mõistlik sätestada tingimus, et lisaks on kinnisasja omanikul õigus iga 10 aasta järel hoonestusõiguse tasu muuta vastavalt turupõhise hoonestusõiguse tasu muutusele. Selleks et eelnimetatud tasu muutmise tingimused kehtiksid ka hoonestusõiguse üleminekul uuele hoonestajale, kantakse tasu muutmise nõude tagamiseks märge hoonestusõiguste kinnistusregistri ossa reaalkoormatiseaga samale järjekohale.

RVS § 20 lõike 1 kohaselt võib riigivara kasutamiseks anda tähtajatult või tähtajaliselt. AÕS § 251 lõike 1 kohaselt võib hoonestusõiguse seada ainult kindlaks tähtajaks, kuid mitte kauemaks kui

99 aastaks. Kuna antud juhul on hoonestusõiguse seadmise eesmärk tagada kinnisasjade pikaajaline kasutamine tuuleenergia tootmiseks, siis on põhjendatud seada hoonestusõigus vastavalt Lüganuse valla taotlusele tähtajaga 99 aastat.

AÕS § 241 lõike 1 kohaselt võib kinnisasja koormata selliselt, et isikul, kelle kasuks hoonestusõigus on seatud, on võõrandatav ja pärandatav tähtajaline õigus omada kinnisasjal sellega püsivalt ühendatud ehitist. Tulenevalt AÕS § 241 lõikest 2 ulatub hoonestusõigus lisaks ehitisealusele maale ka kinnisasja osale, mis on vajalik ehitise kasutamiseks. Kuna kinnisasjad on moodustatud tuulikute ja alajaama ehitamiseks ja kasutamiseks vajalikus ulatuses, siis on põhjendatud koormata kinnisasjad hoonestusõigusega nende kogupindala ulatuses.

Lisaks eeltoodud tingimustele on tulenevalt riigivaraseaduses ja asjaõigusseaduses sätestatust vajalik kehtestada järgmised hoonestusõiguse seadmise lepingu tingimused:

- hoonestusõiguse alusel on hoonestajal õigus rajada kinnisasjadele tuulikud ja tehnovõrgud ja -rajatised vastavalt teemaplaneeringule;
- hoonestusõiguse tasu maksmise kohustus algab hoonestusõiguste kandmisest kinnistusraamatusse ja lõppeb vastava kande kustutamiselega. Hoonestaja peab esimese perioodi eest tasuma 90 päeva jooksul vastava arve edastamisest arvates ja järgmised aastatasu maksed kahes võrdses osas kaks korda aastas hiljemalt 1. juuliks ja 1. jaanuariks järgneva perioodi eest ette. Hoonestusõiguste tasu mittetähtaegsel tasumisel on riigivara valitsejal õigus nõuda viivist 0,1% summalt iga viivitatud päeva eest. Tasu perioodilise maksmise kohustuse tagamiseks kantakse hoonestusõiguse kinnistusraamatu registriosas reaalkoormatis riigi kasuks;
- Lüganuse valla kasuks seatavate hoonestusõiguste edasivõõrandamiseks on Lüganuse vald kohustatud korraldama pakkumismenetluste.
- hoonestusõiguste võõrandamiseks, koormamiseks piiratud asjaõigustega või hüpoteegiga ja lõpetamiseks on vajalik riigivara valitseja kirjalik nõusolek ning nimetatud tingimuse kohta kantakse märge kinnistusraamatusse. Nõusoleku andmise tingimuseks hoonestusõiguste võõrandamisel on kõigi kinnisasja omaniku ja Lüganuse valla vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmine hoonestusõiguse omandaja poolt;
- hoonestaja on kohustatud enne tuulikute püstitamist sõlmima Riigimetsa Majandamise Keskusega lepingu kinnisasjal kasvava metsa raadamise korraldamiseks;
- hoonestaja on kohustatud püstitama tuulikud 8 aasta jooksul hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmise päevast arvates;
- hoonestaja kohustub täitma kinnisasjade kasutamisel ja hoonestusõiguste teostamisel kinnisasjade suhtes õigusaktidest ning teemaplaneeringust tulenevaid kitsendusi ja kohustusi;
- hoonestaja on kohustatud tagama hoonestusõiguste oluliseks osaks olevate ehitiste ning hoonestusõigustega koormatud kinnisasjade korrashoiu hoonestusõiguste kestvuse jooksul;
- hoonestaja tasub kõik hoonestusõigustega koormatud kinnisasjadel lasuvad maksud ning hoonestusõiguste seadmise lepingute sõlmimise notaritasud ja riigilõivud;
- kinnisasja omanik ei vastuta kinnisasjadele ehitamiseks vajalike lubade, kooskõlastuste ega nõusolekute saamise eest;
- hoonestaja on kohustatud hoonestusõiguste alusel rajatud ehitised ja tehnorajatised likvideerima ja ära vedama hiljemalt hoonestusõiguse lõppemise tähtpäevaks ning kandma kõik sellega kaasnevad kulud. Kui hoonestaja ei täida nimetatud kohustusi, siis on kinnisasja omanikul õigus ehitised ja tehnorajatised ise likvideerida ja nõuda hoonestajalt sellega seoses tekkinud kulude hüvitamist. Ehitiste likvideerimise nõude ja nende likvideerimata jätmise korral vastavate kulude hüvitamise nõude täitmise tagamiseks kantakse hoonestusõiguste kohta avatavatesse kinnistusraamatu registriosadesse reaalkoormatis kinnisasja omaniku kasuks;
- kui Lüganuse vald ei korralda pakkumismenetlust Aidu tuulepargi arendaja leidmiseks, on riigivara valitsejal õigus nõuda leppetrahvi hoonestusõiguse tasu 1 aasta suuruses summas. Leppetrahvi tasumine ei vabasta hoonestajat tema kohustuste täitmisest;
- kui hoonestaja ei kasuta kinnisasju sihtotstarbeliselt teemaplaneeringus ettenähtud eesmärgil või rikub hoonestusõiguse tasu maksmise kohustust või ei püstita ehitisi ettenähtud tähtajaks, on

riigivara valitsejal õigus nõuda leppetrahvi hoonestusõiguse tasu 1 aasta suuruses summas. Leppetrahvi tasumine ei vabasta hoonestajat tema kohustuste täitmisest;

- kui hoonestaja ei püstita ehitisi ettenähtud tähtajaks või rikub korduvalt muid lepingulisi kohustusi, on kinnisasja omanikul õigus nõuda hoonestajalt hoonestusõiguse kandmist enda nimele või hoonestusõiguse üleandmist kinnisasja omaniku poolt nimetatud isikule ning sel juhul ei ole kinnisasja omanik kohustatud tasuma hoonestajale hüvitist hoonestusõiguse eest;
- hoonestusõiguse omanikule langemise korral on hoonestajal õigus ehitised likvideerida ja ära vedada 4 kuu jooksul vastava nõude esitamisest arvates ning hoonestusõigust koormavad asjaõigused, sealhulgas hoonestajale endale kuuluv hoonestusõigust koormav hüpoteek ja reaalkoormatis kaotavad kehtivuse.

Tulenevalt keskkonnaministri 28.04.2010 määruse nr 14 “Keskkonnaministeeriumi valitsemisel oleva kinnisvara kasutamiseks andmise ja võõrandamise kord” § 6 lõikes 4 sätestatust on kinnisasjade kohta koostatud eksperdihinnang tehtud teatavaks Maidla Vallavalitsusele, kes on 13.09.2013 kirjaga nr 5-10/264-4 nõustunud kinnisasjadele määratud hoonestusõiguse aastatasudega ning nõustunud tasuma hoonestusõiguse seadmisega kaasnevad kulud, sealhulgas eksperdihinnangu tellimise kulu. Lüganuse Vallavolikogu kinnitas 30.10.2014 otsusega nr 98 „Nõusoleku andmine kohustuste võtmiseks ja hoonestusõiguse seadmiseks”, et Lüganuse vald nõustub kinnisasjadele hoonestusõiguse seadmise tingimustega ning andis Lüganuse Vallavalitsusele nõusoleku sõlmida vastavasisuline leping hoonestusõiguse seadmiseks Lüganuse valla kasuks.

Eeltoodust tulenevalt on Keskkonnaministeerium ette valmistanud Vabariigi Valitsuse korralduse eelnõu ning keskkonnaministri käskkirja eelnõu kinnisasjade tasu eest kasutamiseks andmise kohta Lüganuse vallale. Rahandusministeerium on 20.11.2013 kirjaga nr 1.1-11/12934 kooskõlastanud Vabariigi Valitsuse korralduse eelnõu ning keskkonnaministri käskkirja eelnõu, esitades ettepaneku täpsustada hoonestusõiguse tasu muutmise tingimusi selliselt, et riik võib nõuda iga 3 aasta möödudes hoonestusõiguse tasu muutmist vastavalt lepingus kokku lepitud tarbijahinnaindeksi alusel määratavale indeksile ning uuesti 3 aasta möödudes pärast viimase tasu muutmist ning et riigil on õigus iga 10 aasta järel hoonestusõiguse tasu muuta vastavalt turupõhise hoonestusõiguse tasu muutusele. Korralduse ja käskkirja eelnõud on täiendatud Rahandusministeeriumi ettepaneku kohaselt.

Riigivara kasutamiseks andmise kohta on riigi kinnisvararegistris algatatud menetlused nr 13-5820, 13-5821, 13-5822, 13-5823, 13-5824, 13-5825, 13-5826, 13-5827, 13-5828, 13-5829, 13-5830, 13-5831, 13-5832, 13-5833, 13-5834, 13-5835, 13-5836, 13-5837, 13-5838, 13-5839, 13-5840, 13-5841, 13-5842, 13-5843, 13-5844, 13-5845, 13-5846, 13-5847, 13-5848, 13-5849 ja 13-5850, kuhu on lisatud menetluse dokumendid.

Korralduse eelnõu koostasid Maa-ameti kinnisvara valitsemise büroo juhataja Tiina Vooro (e-post: tiina.vooro@maaamet.ee, tel 665 0762) ja kinnisvara valitsemise büroo peaspetsialist Heleri Kivi (e-post heleri.kivi@maaamet.ee, tel 675 0152).

(allkirjastatud digitaalselt)

Mati Raidma
Keskkonnaminister