

MAISMAA TUULEPARKIDE ARENDAISEST RIIGIMAAL

Eesmärgiga tuua puhta elektri tootmine tarbijatele lähemale ja katta 2030. aastaks kogu riigi elektrivajadus taastuenergia allikatest, plaanitakse rajada energiaparke üle Eesti. Seni on parke kavandatud peamiselt eramaadele, kuid riik plaanib kasutada selleks ka sobivaid riigimaid.

MIDA RIIK OTSIS JA UURIS?

Keskkonnaagentuurile anti ülesandeks leida Eestis sobivad alad 1000 MW tootmisvõimsuse rajamiseks, mis avaldaks loodusele, inimesele ja inimasustusele võimalikult väikest mõju. Eelanalüüsis arvestati riigikaitsealisi jm maaga seotud piirangud ja välistati alad, millel oli seos tuuleenergeetika arendamisega tegelevate ettevõtetega, et vältida riigiabi konflikti. Välja joonistusi alad, millel viidi seejärel läbi eluslooduse uuringud (täpsemalt uuringutest, meetodikast ja järeldustest [Keskkonnaportaalis](#).)

Lisaks riigimaadele kaasati uuringutesse ka eramaid, kuid nende tuuleenergia jaoks kasutamise võimalus sõltub maaomaniku soovist.

Uuringute tulemusel sobivad tuuleparkide püstitamiseks **19 ala** riigimaadel kokku pindalaga 8940 hektarit, kuhu saaks rajada kuni **152 tuulikut võimsusega 1094,4 MW**. Enamiku alade kasutamisel tuleb kasutada leevendusmeetmeid, näiteks videosensoreid lindude tuvastamiseks, tuulikute seiskamist, tuulikute tähistamist, labade pöörlemissageduste muutmist või värvimist jne. Samuti leiti sobivaid muid alasid, mille pindala on väike või killustunud ning tervikliku tuulepargi rajamine pole otstarbekas, kuid võimalik on nende alade abil laiendada lähedal asuvaid planeeritavaid tuuleparke või rajada üksikuid tuuliku.



MILLISED ALAD PANNAKSE ENAMPKUMISELE?

Valitsus otsustas, et uuringu käigus leitud aladest 18 antakse enampakkumisega arendajatele kasutuseks. Enampakkumisele antavad riigimaad asuvad Türi, Väike-Maarja, Vinni, Kose, Paide, Põhja-Sakala, Haljala, Kadrina, Järva, Põltsamaa, Viljandi, Lääne-Harju, Järva, Rapla, Valga, Tõrva, Kose, Alutaguse, Lügenuse, Viru-Nigula, Mulgi ja Lääne-Nigula omavalitsustes. Enampakkumisele pandavate alade kaardikihid on leitavad [Maa-ameti kaardirakenduses](#).



Lisaks pannakse enampakkumisele ka töös olevatesse tuuleenergeetika planeeringutesse jäävat riigimaad, mis on kohaliku omavalitsuse algatatud planeeringumenetluses ja võiks samuti tuuleparkide rajamiseks sobida:

- 1 Kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu esimese etapi läbinud planeeringutest pannakse enampakkumisele sobiv riigimaa Lääneranna planeeringualas.
- 2 Ülejäänud planeeringutes selguvad enampakkumiseks sobivad alad siis, kui tuulikute põhimõtteline lahendus ja riigimaa vajadus tuulepargi rajamiseks on teada. Eri planeeringumenetlustest on selliseks etapiks:
 - ☀ Kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu koostamisel ühe-etapilisena ehk kiirendatud menetlusega, planeeringu ja KSH aruande kooskõlastamine;
 - ☀ Üldplaneeringu koostamisel, kui üldplaneeringu alusel saab anda projekterimistingimusi, planeeringu ja KSH aruande vastuvõtmine;
 - ☀ Kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu koostamisel kahe-etapilisena, planeeringu ja KSH aruande vastuvõtmine;
 - ☀ Detailplaneeringu koostamisel planeeringu ja KSH aruande vastuvõtmine.

Iga sellise ala enampakkumisele panek kooskõlastatakse kliimaministriga. Alad pannakse enampakkumisele siis, kui riigil ei ole neid vaja muudeks tegevusteks.

Kokku pannakse eri piirkondades enampakkumisele ligikaudu **85 km²** riigimaad, millele on võimalik rajada **153 tuulikut võimsusega 1101,6 MW**. Nende hulgas Keskkonnaagentuuri analüüsist selgunud 18 ala pindalaga 7590 ha, kuhu saaks rajada 135 tuulikut võimsusega 972 MW. Lisaks pannakse enampakkumisele Lääneranna KOV eriplaneeringu alad pindalaga 880 hektarit, kuhu saab püstitada 18 tuulikut koguvõimsusega 129,6 MW.

MIS ON NENDEL ALADEL JUBA TEHTUD, MIDA VEEL VAJA TEHA?

Aladel on läbi viidud Natura eelhindang ja eluslooduse uuringud: linnustiku, nahkhiirte, lendorava uuringud ja taimestiku (metsa-, soo- ja niiduelupaikade) inventuurid. Detailsem info igal alal läbiviidud uuringute, võimalike leevendusmeetmete ja täiendavate uuringute vajaduse kohta on toodud analüüsi tehnilises aruandes.

Riik ise nendel maadel ei arenda ega planeeri, vaid seda teeb kohalik omavalitsus, samuti kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse ehituslubade ja projekteerimistingimuste väljastamine. Seega peavad arendajad ise edasi minema nii planeeringute, täiendavate uuringute kui loamenetlusega. Pakutavatel aladel tuleb enne tuulepargi rajamist läbida planeerimis- ja loamenetlus või aladel, kus planeerimisprotsess hetkel ei käi, menetlus algatada. Sõltuvalt alast tähendab see ka täiendavate uuringute läbiviimist, sh NATURA täishindamisi.

MIS ÕIGUSED JA KOHUSTUSED RAKENDUVAD ENAMPAKKUMISE VÕITJALE?

Enampakkumise tulemusel saab arendaja õiguse kasutada riigimaad tuulepargi rajamiseks. Kokku seatakse hoonestusõigus 39 aastaks.

- 1** Kui alal ei ole juba planeeringut või planeeringuala ei hõlma arendusala, on enampakkumise võitjal kohustus 3 kuu jooksul esitada planeeringu algatamise taotlus omavalitsusele.
- 2** Planeeringu ja ehitusloani tuleb jõuda 3 aasta jooksul. Esialgne võlaõiguslik leping, aga mitte veel hoonestusõiguse leping, sõlmitakse enampakkumise võitjaga kuni 3 aastaks.
- 3** Juhul kui 3 aasta jooksul alal planeeringu kehtestamiseni ja ehitusloani ei jõuta, siis hoonestusõiguse lepingut ala kasutamiseks ei sõlmita.
- 4** Ehitamiseks on ette nähtud kuni 2 aastat. Ehitusperiood lõppeb ja opereerimisperiood algab elektrienergia tootmise alustamisel.
- 5** Kuni 35 aastase opereerimisperioodi lõppedes on kohustus tuulepark 2 aasta jooksul demonteerida.

MILLISED ON TASUD?

Enampakkumise võitja kohustub maksma tasu. Eelnimetatud perioodidel rakendatakse tasumudelit lähtuvalt maakasutusest ja toodetud tulust.

Arendusperioodil on tasu arvutamise aluseks arendusala oleva riigimaa pindala ning tasu alghinna suuruseks on 3% arendusala kinnistute maa maksustamishinnast aastas. Arendusperioodi tasu suurus sõltub enampakkumisel kujunenud tasu määra, nt 3.5% maa maksustamishinnast.

Ehitusperioodil on tasu arvutamise aluseks kasutatava maa pindala, st maa, millele seatakse hoonestusõigus ja/või mille osas toimub tuulepargi opereerimiseks vajalik maakasutuse muutus (teede, ülekandeliinide alune maa). Tasu suuruseks on 5% tootmismaa maksustamishinnast aastas.

Opereerimisperioodil jätkub ehitusperioodi maakasutustasu (5% tootmismaa maksustamishinnast aastas) ning lisandub tootmiskomponent. Tootmiskomponent on protsent hoonestaja loodavast müügitulust aastas. Seejuures ei tohi elektrienergia hind olla madalam, kui mis tahes ajahetkel kehtiv elektrienergia börsihind. Tootmiskomponendi suurus selgitatakse välja enampakkumise käigus. Tootmiskomponendi algväärtuseks enampakkumisel on 3%.

Utiliseerimisperioodil arvestatakse alates tootmise lõpetamisest kuni hoonestusõiguse kustutamiseni tasu samamoodi nagu ehitusperioodil ehk 5% tootmismaa maksustamishinnast aastas.

MIS SAAB TÖÖS OLEVATEST PLANEERINGUTEST?

Enampakkumisel osalemisel ei ole planeerimist eelnevalt alustanud isikutel eeliseid edasises tuulepargi menetlusprotsessis. Paralleelselt jätkub omavalitsustes tavapärane planeeringute menetlemine. Koostöös omavalitsustega tuleb vastavalt algatada kas üldplaneeringut täiendav detailplaneering või omavalitsuse eriplaneering. Mitut omavalitsust hõlmavatel territooriumitel tuleb neid igaühes eraldi teha, ent protsesside hõlbustamiseks on võimalik planeeringuid sünkroonida. Omavalitsuse nõusolekul saab juba olemasolevatele planeeringutele liita ka need alad, mis riigi poolt enampakkumisele pannakse.

Kui ala on juba töös oleva planeeringu ala sees, on kaks võimalust:


- * Ala liitmine juba koostamisel oleva planeeringualaga ehk olemasoleva planeerimismenetlusega liitumine, mis on võimalik KOVi nõusolekul;
- * Uue planeeringu algatamise taotlus, sh tuleb uues planeeringumenetluses arvestada varasema planeeringu lahendusega. Planeeringu algatamise otsustab KOV.

Kui ala ei ole ühegi töös oleva planeeringu ala sees, tuleb 3 kuu jooksul võlaõigusliku lepingu sõlmimisest esitada planeeringu algatamise taotlus KOVile, kelle pädevuses on nii planeeringu algatamise kui ka selle kehtestamise otsustamine.

MILLINE ON ENAMPAKKUMISTE AJAKAVA?

Maa-ameti ja Riigimetsa Majandamise Keskuse halduses olevate riigimaade enampakkumised kuulutatakse välja alates novembri lõpust. Pakkumiste esitamise tähtaeg jääb 2025. aasta jaanuari kusse. Eesmärk on 2025. aasta esimeses kvartalis jõuda hoonestusõiguse lepingute sõlmimiseni.

Alade info on kättesaadav
[RMK veebilehel](#)
ja dubleerituna
[Maa-ameti lehel](#).



KUS JA KUIDAS ENAMPAKKUMISED LÄBI VIIAKSE?

Oksjoni tingimusi Vabariigi Valitsus eraldi ei kinnita, seda teevad enampakkumise objektiks olevate riigimaid valitsevad ministrid või nende volitatud asutused. Enampakkumised avalikustatakse www.ametlikudteadaanded.ee, ajalehtedes ning pressiteate vahendusel. Pakkumiste esitamise tähtaeg on jaanuari teises pooles, oksjoni korraldaja võib rakendada tagatisraha, mille suurust näeb oksjonikeskkonnas <https://riigimaaoksjon.ee/>.

Üks tuuleala on oksjonil pakkumisel ühe tervikobjektina ja sisaldab kõiki sellel tuulealal asuvaid riigimaid. Oksjonil tehakse pakkumisi tasu määrale, mille alghind on 3% maa maksustamishinnast arendusperioodil ning generaatori(te) toodetud elektrienergia müügitulust opereerimisperioodil. Pakutakse ühte väärtust, ja oksjonil kujunev määr kohaldub nii arendusperioodi maakasutustasule kui ka opereerimisperioodi tootmispõhisele tasule.

Pakkumised esitatakse tasu määrale 0,01% kaupa (1€ sammuga iga 10 000€ kohta). Oksjon on pikeneva lõpuga ehk kui tähtaja viimase 15 minuti jooksul esitatakse pakkumine, pikeneb tähtaeg 15 minuti võrra seni, kui viimasel 15 minutil ei ole enam uut pakkumist tehtud.

Oksjonikeskkond on elektrooniline ja asub aadressil <https://riigimaaoksjon.ee/>. Logides sisse ID-kaardi, Mobiil-ID, Smart-IDga, otse süsteemist saab tasuta tagatisraha, teha pakkumisi ning näha lõpuprotokolli. Samuti tellida teavitusi oksjoni väljakuulutamise, osaleja enda tehtud ülepakkumise ja oksjoni lõppemise kohta.

Tulemused kinnitatakse 5–10 päeva jooksul.

LEPINGU LÕPETAMINE

Enampakkumise järgselt arendusperioodiks sõlmitav võlaõiguslik kokkulepe lõpeb, kui arendaja ei ole üks kuu enne lepingu lõppkuupäeva esitanud ehitusluba.

Kui ehitusluba esitatakse tähtaegselt, sõlmitakse enampakkumise võitjaga hoonestusõiguse leping, mis kehtib 39 aastat.

Hoonestusõiguse lepingu täitmisele ja lõpetamisele kehtivad tavapärased võlaõigusseadusest ja asjaõigusseadusest tulenevad õigused ja kohustused.

Hoonestusõiguse lõpptähtajaks peab hoonestaja ehitised likvideerima ja ala heakorrastama.

Täpsem info enampakkumise tingimuste kohta avaldatakse koos enampakkumise teatega oksjonikeskkonnas <https://riigimaaoksjon.ee/>.

Täiendavate küsimustega palun pöörduda:

Keskkonnaagentuuri läbi viidud uuringute kohta aadressil

kaur@envir.ee

Enampakkumiste korralduse kohta aadresside rmk@rmk.ee

ja maaamet@maaamet.ee

Taastuvenergeetika kohta riigimaadel üldiselt aadressil

info@kliimaministerium.ee



KLIIMAMINISTERIUM



KESKKONNAAGENTUUR



MAA-AMET



Rahastanud Euroopa Liit
NextGenerationEU



Eesti
tuleviku heaks