

# Riigi eriplaneeringu „Liivi lahe meretuulepargi elektriühendused“ maismaa elektriühenduste rajamisega seotud maakasutusõiguste seadmise üldpõhimõtted ja kompensatsioonimeetmed

## 1. Üldpõhimõtted

1.1. Vabariigi Valitsus on algatanud 04.08.2022 korraldusega nr 203 Liivi lahe meretuulepargi elektriühenduste riigi eriplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise. Riigi eriplaneeringu eesmärk on kavandada Liivi lahe meretuulepargi elektriühendused, mille kaudu tuuakse merel tuulest toodetud elekter maismaale põhivõrku, kust see jõuab tarbijateni. Rohkem infot riigi eriplaneeringu kohta saab lugeda siit: <https://www.riigiplaneering.ee/riigi-eriplaneeringud/liivi-lahe-meretuulepargi-elektrihendus>.

Selleks, et meretuulepargist toodetud elektrienergia saaks edastatud Eesti põhivõrku, on vajalik rajada elektriühendusliinid nii merel kui maismaal. Seetõttu on vajalik elektriühenduste rajamiseks maismaal läbida mitmeid erakinnistuid alates mererannikust kuni Kilingi-Nõmmeni (põhivõrguga ühenduspunkt) ning saada maakasutusele õiguslik alus.

1.2. Eesmärk on maaomanikega **kokku leppida maa kasutamise õiguses** Liivi lahe meretuulepargi maismaa elektriühenduste (õhuliinid, maakaabel rannikul ning teenindavad rajatised) (edaspidi **tehnorajatis**) rajamiseks. Eelistatud on isikliku kasutusõiguse lepingu sõlmimine, mis seatakse notariaalselt ja kantakse kinnistusraamatusse. Isiklik kasutusõigus annab tehnorajatise omanikule õiguse konkreetsele kinnistule ehitada vajalikud elektriühendused ja neid teenindavad rajatised, neid omada, remontida, korras hoida, hooldada, asendada, kasutada, kasutusse anda ja muul viisil ekspluateerida tehnorajatise talitluse tagamise eesmärgil, samuti tehnorajatiste rajamiseks vajalike ehitusuuringute tegemiseks. Kasutusõigus on tasuline, st maaomanik saab kasutusõiguse ala eest õiglast, turuväärtusest lähtuvat kompensatsiooni (kasutusõiguse tasu).

### 1.3. Kokkulepe sõlmitakse järgnevalt:

1.3.1. Enne projekteerimistööde alustamist sõlmitakse **võlaõiguslik eelleping** projekteerimise ja ehitusuuringute teostamise perioodiks, mille alusel määratakse kindlaks tehnorajatise asukoht, võimalikud muudatused (sh trassi nihutamine) ning arendusega seotud õigused ja kohustused. Kinnistusraamatusse seatakse vastav eelmärge ja **vajadusel hoidumisservituut** (kuni asjaõiguslepingu sõlmimiseni), mis tagab kinnisasja omaniku kohustuse hoiduda tegevustest, mis takistaksid hilisemalt tehnorajatise ehitamist.

- 1.3.2. Pärast tehno rajatisele ehitusloa väljastamist (pärast projekteerimistöde lõppu), sõlmitakse **asjaõigusleping**, millega täpsustatakse lõplik kasutusõiguse ala asukoht ja suurus (arvesse võttes tehno rajatise seadusest tulenevalt kaitsevööndi ala) ning mille alusel kinnistatakse lõplikud õigused kinnistusraamatus.
- 1.3.3. Alternatiivina võib poolte kokkuleppel sõlmida ühe lepingu, mis sisaldab nii võla- kui asjaõiguslepingut.
- 1.4. Õiglase kompensatsioonimeetme väljatöötamisel lähtutakse kinnisvara hindaja (vara hindaja, tase 7) poolt koostatud Häädemeeste ja Saarde valdade maatehingute perioodiliselt uuendatavast turuülevaatest, mis annab ülevaate antud piirkonna maatehingute keskmise turuväärtuse/maa keskmise turuhinna (€/m<sup>2</sup>) kohta iga turusegmeni osas. Esimene versioon maatehingute turuülevaate kohta on koostatud seisuga 30.04.2025 seisuga<sup>1</sup>. Tehingu tegemisel lähtutakse kõige uuemal turuülevaatel põhinevast turuhinnast.

## 2. Kompensatsioonimeetme kujunemine

### 2.1. Kompensatsioonimeetme lähtub järgmistest komponentidest

- 2.1.1. Maa keskmise turuväärtus: põhineb kinnisvara hindaja (vara hindaja, tase 7) poolt koostatud Häädemeeste ja Saarde valdade maatehingute turuülevaatel
- 2.1.2. Kompensatsiooni baasmäär: kindel protsent maa turuhinnast vastavalt sihtotstarbele (vt p 3.7 toodud tabelit)
- 2.1.3. Kompensatsiooni suurus kinnistu osas arvutatakse seadusest tuleneva tehno rajatise tegeliku kaitsevööndi pindala alusel (m<sup>2</sup>).
- 2.1.4. Metsamaa puhul: tehno rajatise omanik teostab raadamise, metsamaterjal jääb omanikule, kompenseeritakse kuni 60 aasta juurdekasvu väärtus. Vajadusel kaasatakse metsa mahu ja juurdekasvu väärtuse määramiseks vastava pädevusega isik (metsamajanduse spetsialist, tase 5; metsakorraldustööde tegevusluba omav isik).
- 2.1.5. Hinda mõjutavad tegurid nagu nt asukoht, kitsendused, kasutusvõimalused, mets, taristu, avalikule teele juurdepääsutee olemasolu, mullastik, boniteet, tehnovõrkudega varustus, jms.

## 3. Kompensatsiooni suuruse arvutamine

- 3.1. Kompensatsiooni suuruse arvutamisel lähtutakse maa keskmisest turuhinnast (€/m<sup>2</sup>) Häädemeeste ja Saarde vallas<sup>2</sup> vastavalt alltoodud tabelis toodule. Riigimandis oleva maa puhul lähtutakse vastavast riigimaa kasutusse andmise regulatsioonist.

Turusegment	Keskmine turuhind	
	Häädemeeste vald	Saarde vald
Haritav maa (maatulusmaa)	0,80€/m <sup>2</sup>	0,60 €/m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Häädemeeste ja Saarde valdade maatehingute turuülevaade, 30.04.2025 seisuga

<sup>2</sup> Häädemeeste ja Saarde valdade maatehingute turuülevaade, 30.04.2025 seisuga, mida uuendatakse jooksvalt

<b>Metsamaa</b> (lageraie, arvestamata metsa väärtust) (maatulundusmaa)	0,33 €/m <sup>2</sup>	0,33 €/m <sup>2</sup>
<b>Elamumaa</b>	2,56–37,83 €/m <sup>2</sup> (keskmise 15,38 €/m <sup>2</sup> ) (vajadusel kinnistupõhine hindamine)	2,13–9,67 €/m <sup>2</sup> (keskmise 6,22 €/m <sup>2</sup> ) (vajadusel kinnistupõhine hindamine)
<b>Ärimaa</b>	Lähtutakse MaRu* tehingute statistika andmebaasi infost/vajadusel kinnistupõhine hindamine	Lähtutakse MaRu tehingute statistika andmebaasi infost/vajadusel kinnistupõhine hindamine
<b>Tootmismaa</b>	Lähtutakse MaRu tehingute statistika andmebaasi infost/vajadusel kinnistupõhine hindamine	Lähtutakse MaRu tehingute statistika andmebaasi infost/vajadusel kinnistupõhine hindamine
<b>Transpordimaa</b>	Lähtutakse maa maksustamishinnast	Lähtutakse maa maksustamishinnast
<b>Muu maa</b>	Lähtutakse maa maksustamishinnast	Lähtutakse MaRu tehingute statistika andmebaasi infost ja/või maa maksustamishinnast

*\*Maa- ja Ruumiamet*

**3.2. Kompensatsiooni Baasmääraks** arvestatakse haritava maa puhul 50% ning elamumaa ja metsamaa puhul 100% maa keskmisest m<sup>2</sup> turuhinnast tehnoarajatise rajamisega kaasneva piiranguala m<sup>2</sup> kohta. Haritava maa baasmäär on väiksem seetõttu, et haritaval maal on maaharimine jätkuvalt võimalik. Keskmist turuhinda võivad mõjutada (nii positiivsel kui negatiivsel) erinevad mõjutegurid (vt p 3.3.), seejuures võib turuhinnal põhinevale kompensatsiooni baasmäärale lisanduda ka täiendav hüvitis (vt p 3.4.). Muu sihtotstarbega maa (aktiivse turuta maa) ja transpordimaa puhul lähtutakse kompensatsiooni baasmäära arvestamisel maa maksustamishinnast, äri- ja tootmismaa puhul Maa- ja Ruumiameti tehingute statistika andmebaasi infost ning elamu, tootmis- ja ärimaa puhul vajadusel ka kinnistupõhisest hindamisest. Turusegmendi all mõeldakse kinnisasja olemasolevat maakasutust või, kui alal on kehtiv planeering ning sellest tulenevalt on alal parem maakasutus, lähtutakse planeeringuga määratud maakasutusest kui kinnisasja parimast kasutusest. **Ühelgi juhul ei ole kompensatsiooni suurus väiksem kui Baasmäär või talumistasu või sundvalduse tasu.**

### 3.3. Turuhinda mõjutavad tegurid

Turuhinda võivad mõjutada täiendavalt mitmed tegurid, nt krundi asukoht ja suurus, ehitusõigus ja kasutusvõimalused, kitsendused, taristu, avalikult teelt juurdepääsutee

olemasolu jms, mis võib mõjutada kompensatsiooni suurust (nii negatiivselt kui positiivselt) järgnevalt:

- 3.3.1. juurdepääsutee olemasolu, juurdepääs avalikult kasutatavale teele – mõju hinnale 5-20%;
- 3.3.2. kinnistu kuju ja suurus - mõju hinnale 5-20%;
- 3.3.3. olemasolevad maa kasutuspiirangud (nt kattuvus olemasolevate kaitsevöönditega, hoiualad, kaitsepiirangud vms), olenevalt piirangust ja piirangu suuruselt – mõju hinnale 10-20%;
- 3.3.4. asukoht – mere lähedus (Pärnu – Ikla maantee ja mere vahelisel alal paiknevad kinnistud);
- 3.3.5. ehitusõiguse olemasolu/kasutusvõimalused;
- 3.3.6. mullastik, boniteet;
- 3.3.7. tehnovõrkudega varustus.

### 3.4. Täiendav hüvitis

- 3.4.1. Metsamaa puhul hüvitame lisaks **kuni 60aasta metsa juurdekasvu väärtuse rahas**. Metsa raadamisega seotud kulud kannab tehno rajatise omanik ning raadatud mets jääb maaomanikule.
- 3.4.2. **Masti tasu:** 500 € iga kinnistule jääva masti kohta. Tasu makstakse ühekordselt.
- 3.4.3. PRIA toetusega hõlmatud maa osas toimuvate ehitustööde teostamise tõttu hüvitatakse **saamata jääv PRIA toetussumma**.

### 3.5. Kompensatsiooni suuruse arvutamine

<b>Kompensatsiooni suurus = Baasmäär (±Hinda mõjutavad tegurid) + Täiendav hüvitis</b>			
<b>Turusegment</b>	<b>Kompensatsiooni baasmäär</b>	<b>Turuhinda mõjutavad tegurid</b>	<b>Täiendav hüvitis (mastitasu, metsa juurdekasvu tasu jms)</b>
<b>Haritav maa</b> (maatulundus- maa)	50% keskmisest turuhinnast	• vastavalt punktile 3.3., kui on asjakohane	• mastitasu • PRIA toetussumma hüvitamine
<b>Metsamaa</b> (lageraie, arvestamata metsa väärtust) (maatulundus- maa)	100% keskmisest turuhinnast (vajadusel kinnistupõhine hindamine)	• vastavalt punktile 3.3., kui on asjakohane	• raadatav metsamaterjal jääb maaomanikule • kuni 60aasta metsa juurdekasvu väärtus • mastitasu
<b>Elamumaa</b>	100% keskmisest turuhinnast (vajadusel	• vastavalt punktile 3.3., kui on asjakohane	• 2x mastitasu

	kinnistupõhine hindamine)		
<b>Ärimaa</b>	Kokkuleppel, lähtutakse MaRu tehingute statistika andmebaasi infost/vajadusel kinnistupõhine hindamine	• vastavalt punktile 3.3., kui on asjakohane	• mastitasu
<b>Tootismaa</b>	Kokkuleppel, lähtutakse MaRu tehingute statistika andmebaasi infost/vajadusel kinnistupõhine hindamine	• vastavalt punktile 3.3., kui on asjakohane	• mastitasu
<b>Transpordimaa</b>	Lähtutakse maa maksustamishinnast	• vastavalt punktile 3.3., kui on asjakohane	• mastitasu
<b>Muu maa</b>	Kokkuleppel, lähtutakse maa maksustamishinnast	• vastavalt punktile 3.3., kui on asjakohane	• mastitasu

## 4. Kompensatsiooni väljamaksmine

### 4.1. Maaomanikul on võimalus saada kompensatsiooni kas:

- 4.1.1. ühekordse tasuna asjaõiguslepingu kinnistusraamatusse kandmisel; või
- 4.1.2. iga-aastaste maksetena kuni 15-aastase perioodi jooksul alates asjaõiguslepingu kinnistusraamatusse kandmisest. Iga-aastase makse suurus saadakse ühekordse tasu summa jagamisel valitud ajaperioodi vahel saades aastase makse suuruse, (i) mida indekseeritakse tarbijahinnaindeksi (THI) muutusega (kuid mitte rohkem kui 10% aastas) üks kord aastas alates 12 kuu möödumisel asjaõiguslepingu kandmisest kinnistusraamatusse või (ii) millele lisandub intress 6% aastas alates 12 kuu möödumisel asjaõiguslepingu kandmisest kinnistusraamatusse.

4.2. Juhul, kui võlaõigusliku lepingu sõlmimisest kuni asjaõiguslepingu sõlmimiseni on seatud ka hoidumisservituut, makstakse maaomanikule selle perioodi eest hoidumisservituudi tasu, mis on aastas 3,5% maa maksustamishinnast korrutatuna kitsenduse ruumilise ulatusega. Võrdluseks tooks seadusest tuleneva sundvalduse tasu, mis on 3,5% maa maksustamishinnast korrutatuna kitsenduse ruumilise ja sisulise ulatuse koefitsientidega (AÕSRS § 155).

4.3. Füüsilisel isikul tekib saadava tulu osas tulumaksu kohustus. Tehnorajatise omanikul on õigus seaduses sätestatud juhtudel ja määras kinni pidada üksikisiku tulumaksu makstavalt tasult.

## 5. Muud tingimused

- 5.1. **Lepingu tähtaeg:** tähtajatu, välja arvatud juhul kui pooled ei lepi kokku teisiti. Asjaõigusleping sõlmitakse hiljemalt tehnorajatisele ehitusloa väljastamisest 60 päeva jooksul, kuid hiljemalt 5 aasta jooksul alates võlaõigusliku lepingu sõlmimisest.
- 5.2. Kasutusõiguse ala/piiranguala suurus määratakse vastavalt tehnorajatise tegeliku, seadusest tuleneva kaitsevööndi ulatuses.
- 5.3. Tehnorajatise omanikul on õigus nii võlaõiguslik leping kui asjaõigusleping igal ajal ühepoolse avalduse alusel üles öelda, teatades sellest omanikule vähemalt 6 kuud ette. Tehnorajatise omanik kohustub mõistliku aja jooksul lepingu lõpetama, kui tehnorajatise kasutamine lõpetatakse ja/või tehnorajatis lammutatakse. Lepingu lõpetamine muudel juhtudel toimub seaduses sätestatud alustel.
- 5.4. Tehnorajatise talumise eest muid täiendavaid tasusid maaomanikule ei maksta, sealhulgas ei ole maaomanikul õigust taotleda hilisemalt talumistasu sama tehnorajatise eest.
- 5.5. Poolte kokkuleppel võib rahalise kompensatsiooni asemel rakendada muude tööde teostamist maaomaniku kasuks (nt juurdepääsutee rajamine või parendamine, kuivenduse/drenaažide korrastamine).
- 5.6. Erandjuhtudel (eelkõige, kui tehnorajatise rajamise tagajärjel ei ole kinnistut tervikuna võimalik sihtotstarbeliselt enam kasutada) on võimalik maaomaniku soovil oma maa turutingimustel võõrandada tehnorajatise omanikule (sarnaselt KAHOS § 10 lg 1 põhimõttele).
- 5.7. Maaomanikule nähakse ette **lepingu sõlmimise tasu: 500 € lepingu kohta** (eraldi nii võlaõigusliku kui asjaõiguslepingu sõlmimise eest). Lepingu sõlmimise tasu eesmärk on kompenseerida maaomanikule lepingu sõlmisega kaasnevad võimalikud otsesed kulud (eelkõige notarisse tulek jm).
- 5.8. Tehnorajatise omanikul on kohustus pärast tehnorajatise ehitus-, hooldus- ja remonttööde lõpetamist taastama omal kulul tööde alustamise hetke seisukorra ja heakorra (sh haljastus, teed, maaparandussüsteem, drenaaž jne).
- 5.9. Lepingu sõlmimisega seotud kulud (notaritasud, riigilõiv) kannab tehnorajatise omanik.

## 6. Võrdlus seadusjärgse talumistasu ja sundvalduse tasuga

- 6.1. Seadusest tulenev talumistasu (AÕSRS § 15<sup>5</sup>) on aastas on 3,5 % maa maksustamishinnast korrutatuna kitsenduse ruumilise ja sisulise ulatuse koefitsientidega. Käesolev kompensatsioonimeede on suurem ja lähtub tegelikust turuväärtusest. Allolevates näidetes ei ole arvesse võetud indekseerimist ega ka võimalikku talumistasu muutust tulevikus.

## 6.2. Talumistasu arvutamise näide Häädemeeste vallas

### 6.2.1. Maakasutuse sihtotstarve: haritav maa (maatulundusmaa sihtotstarbeliselt kasutusel)

- Piiranguala: 10 000 m<sup>2</sup>
- Maa maksustamishind: 0,30 €/ m<sup>2</sup>
- Aastane talumistasu = 10 000 × 0,30 × 3,5% × 0,5 (koefitsient) = 52,5 € / aasta
- Kogutasu 3 150 € (60-aastase perioodi eest)

### 6.2.2. Maakasutuse sihtotstarve: metsamaa (lageraie, arvestamata metsa väärtust)

- Piiranguala: 10 000 m<sup>2</sup>
- Maa maksustamishind: 0,30 €/ m<sup>2</sup>
- Aastane talumistasu = 10 000 × 0,30 × 3,5% × 0,5 (koefitsient) = 52,5 € / aasta
- Kogutasu 3 150 € (60-aastase perioodi eest)

## 6.3. Kompensatsiooni suurus lähtuvalt maa turuväärtusest (näide) Häädemeeste vallas

### 6.3.1. Maakasutuse sihtotstarve: haritav maa (maatulundusmaa)

- Baastasu: 0,80 €/ m<sup>2</sup>
- Piiranguala: 10 000 m<sup>2</sup>
- Baaskompensatsiooni suurus lähtuvalt maa turuväärtusest: 10 000 m<sup>2</sup> × 0,80 € × 50% = 4 000 €
- Siia võivad lisanduda täiendavad hüvitised (mastitasu, PRIA toetussumma) ning hinda mõjutavad tegurid (juurdepääs, asukoht, kinnistu kuju ja suurus, olemasolevad piirangud, kasutusvõimalused, mullastik, boniteet, tehnovõrkudega varustus jm)

### 6.3.2. Maakasutuse sihtotstarve: metsamaa (lageraie, arvestamata metsa väärtust):

- Baastasu: 0,33 €/ m<sup>2</sup>
- Piiranguala: 10 000 m<sup>2</sup>
- Baaskompensatsiooni suurus lähtuvalt maa turuväärtusest: 10 000 m<sup>2</sup> × 0,33 € = 3 300 €
- Siia lisanduvad täiendavad hüvitised (kuni 60aasta metsa juurdekasvu väärtus, mastitasu) ning hinda mõjutavad tegurid (juurdepääs, asukoht, kinnistu kuju ja suurus, olemasolevad piirangud, kasutusvõimalused, mullastik, tehnovõrkudega varustus jm)

## 6.4. Võrdlustabel

	Võrdlus	
	Talumistasu	Kompensatsioon
<b>Haritav maa (maatulundusmaa)</b>	Maa maksustamishind: 0,30 €/ m <sup>2</sup>	Baastasu: 0,80 €/ m <sup>2</sup>

<b>Piiranguala: 10 000 m<sup>2</sup></b>	Aastane talumistasu = 10 000 × 0,30 × 3,5% × 0,5 (koefitsient) = 52,5 € Talumistasu 60-aastase perioodi eest tasu 60 x 52,5€= 3 150 €	Kompensatsioon: 10 000 × 0,80 € × 50% = 4 000 € (±hinda mõjutavad tegurid) + täiendav hüvitis
<b>KOKKU:</b>	<b>3 150 €</b>	<b>≥4 000 €</b>
<b>Metsamaa Piiranguala: 10 000 m<sup>2</sup></b>	Maa maksustamishind: 0,30 €/m <sup>2</sup> Aastane talumistasu = 10 000 × 0,30 × 3,5% × 0,5 (koefitsient) = 52,5 € Talumistasu 60-aastase perioodi eest tasu 60 x 52,5€= 3 150 €	Baastasu: 0,33 €/m <sup>2</sup> Kompensatsioon: 10 000 × 0,33 € = 3 300 € (±hinda mõjutavad tegurid) + <b>täiendav hüvitis (metsa juurdekasv, jms)</b>
	<b>3 150 €</b>	<b>≥3 300 €</b>

6.5. Kompensatsioonimeede elektrivõrgu rajamisega seotud mõjude leevendamiseks saab olema vähemalt võrdväärne sundvalduse tasuga (KAHOS § 39 lg 5, § 12 lg 2).

6.5.1. Asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> lõikes 1 sätestatud tehnovõrgu või -rajatise talumise kohustuse eest määratakse kinnisasja omanikule makstav sundvalduse tasu kinnisasja omaniku ja tehnovõrgu või -rajatise omaniku kokkuleppe alusel. Kui nimetatud kokkulepet ei ole saavutatud, määrab sundvalduse seadja perioodilise sundvalduse tasu, mille suurus ei ületa samadel tingimustel tehnovõrgu või -rajatise vahetu seadusjärgse talumiskohustuse eest makstavat tasu. Lisaks võib sundvalduse seadja määrata põhjendatud juhul ühekordse hüvitise käesoleva seaduse § 39 lõikes 6 nimetatud alusel (kinnisasja omanikule tuleb hüvitada varaline kahju, mis tekib sundvalduse seadmise tõttu).

**Käesolev dokument kajastab kompensatsioonimeetme põhimõtteid seisuga juuni 2025 ja võib täpsustada riigi eriplaneeringu protsessi ning avalikustamiste ja avalike aruteludega seonduvalt.**