

Eesti Energia AS-i kontserni maakasutuse põhimõtted

Kategooria	juhatuse otsus: põhimõtted
Ulatus	Kontsern
Kehtivuse algus	27.12.2021
Seotud valdkonnad ja neid reguleerivad dokumendid	Eesti Energia hankekorra juurde kuuluvad dokumendid „Eesti Energia juhtimispõhimõtted“, „Eesti Energia AS-i kontserni asjaajamiskord“, „Kinnisvaratehingutest teavitamise kord“, „Maakasutusega seonduvate tehingute teostamise kord“, „Üüri korralduse põhimõtted Eesti Energia kontsernis“, „Planeerimise põhimõtted ja planeeringute menetlemise kord“,
Vormid ja info-süsteemi lahendused	Eesti Energia ühtne dokumendihaldussüsteem (EDHS)
Omanik	Eesti Energia AS Õigusteenitus

1. Üldosa ja eesmärk

1.1. Käesolev dokument sätestab Eesti Energia AS-ile (edaspidi EE) ja Eesti Energia AS-i tütarettevõtjatele (edaspidi Kontsern) nende majandustegevuseks vajaliku maa kasutuse korraldamise ning maa ja maaga püsivalt ühendatud rajatiste ning hoonete (v.a üüripindade) omandamise, kasutamise, kasutusse andmise ja võõrandamise põhimõtted.

1.2. Maakasutuspõhimõtete eesmärgiks on:

- 1.2.1 Tagada taastuvenergia, põlevkivi, õli ja muudest allikatest elektrienergia tootmiseks, transpordiks ning edastamiseks vajalik maakasutusõigus;
- 1.2.2 tagada taastuvenergia, põlevkivi, õli ja muudest allikatest elektrienergia tootmiseks, transportimiseks ning edastamiseks vajaliku maa kasutamine optimaalsete kulutustega.

1.3. Maakasutusega seonduvad rakendusdokumendid on:

- 1.3.1. Maakasutusega seonduvate tehingute teostamise kord;
- 1.3.2. Planeerimise põhimõtted ja planeeringute menetlemise kord.

2. Mõisted ja kasutatud lühendid

Hoonestusõigus (edaspidi HÕ) – kinnisasja võib koormata selliselt, et isikul, kelle kasuks HÕ on seatud, on võõrandatav ja pärandatav tähtajaline õigus omada kinnisasjal sellega püsivalt ühendatud ehitist. Ühele kinnisasjale võib seada ainult ühe hoonestusõiguse. HÕ ulatub lisaks ehitisealusele maale ka kinnisasja osale, mis on vajalik ehitise kasutamiseks (AÕS § 241).

Kinnisasi – iseseisva üksusena kinnistusraamatusse või riigivararegistrisse kantud maapinna piiritletud osa (maatükk), kinnistusraamatusse kantud hoonestusõigus, korteriomand või korterihoonestusõigus.

Kinnisasja olulised osad – kinnisasjaga püsivalt ühendatud asjad, nagu ehitised, puud, põõsad jms. Kinnisasja oluline osa ei ole võõrale maale asjaõiguse alusel püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitist, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi. Kinnisasjal paiknev tehnovõrk ja/või -rajatis, mis on ehitatud kinnisasjale asjaõiguse alusel või mille suhtes kehtib seadusest tulenev talumiskohustus, ei ole kinnisasja oluline osa. Asjaõiguse lõppemisel kinnisasjale jäänud ehitist muutub kinnisasja oluliseks osaks (TsÜS §54).

Maa – antud korra tähenduses hõlmab maa nii kinnisasju kui ka selle olulisi osasid nii koos kui ka eraldi.

Maakasutus – kinnisasja kasutamine omandiõiguse, talumiskohustuse, muu asja- või võlaõiguslepingu alusel kogu kinnisasja, tehnovõrgu ja/või –rajatise kaitsevööndi või lepingus sätestatud muus ulatuses.

Taastuenergia - on [energiaressurss](#), mida saadakse taastuvatest energiaallikatest, milleks käesoleval juhul loetakse vesi, tuul, päike, laine, tõus-mõõn, maasoojus, prügilagaas, heitvee puhastamisel eralduv gaas, biogaas ja biomass.

3. Maakasutuse üldpõhimõtted

- 3.1. Maa kasutamisel lähtub Kontsern seisukohast, et maa on elukeskkonna piiratud ressurs. Kontserni äriühingute poolt majandustegevuseks mitte kasutatav maa ei tohi pikaajaliselt kuuluda äriühingule v.a juhul kui see on seotud äriühingu pikaajaliste strateegiliste eesmärkidega.
- 3.2. Maa kasutamisel lähtutakse seisukohast, et vastavalt kasutusotstarbele (sh. metsamaa, põllumaa, tootmismaa jne) kasutatakse maad heaperemehelikult.
- 3.3. Kui majandustegevuseks mittevajalikku maad ei ole võimalik võõrandada, tuleb võimaldada maa kasutamist kolmandate isikute poolt kokkuleppe alusel.
- 3.4. Maakasutuse korraldamisel lähtutakse Kontserni kui terviku huvidest eelistades sealjuures ka Eesti riigile strateegiliselt olulisi objekte.
- 3.5. Kontsern omandab nii vähe maad kui võimalik ja nii palju kui igapäevaseks edukaks majandustegevuseks vajalik. Hinna kujundamisel lähtutakse piirkonna keskmisest turuhinnast. Hinna kujundamisel on võimalikud osapoolte vahelised kokkulepped, juhul kui need ei kahjusta Kontserni huve.
- 3.6. Maade omandamise ja/või koormamise läbirääkimistel ning kokkulepete sõlmimisel järgitakse kehtivat eetikakoodeksit, lubamatu on osapoolte ebaeetiline survestamine.
- 3.7. Kontserni äriühingute majandustegevuse planeerimisel lähtutakse põhimõttest saavutada majanduslikult ja maakasutuslikult optimaalseim lahendus.
- 3.8. Kontserni äriühingute omandis oleva ja omandatava maaga seonduvaid toiminguid, tehinguid ja muid vajalikke protseduure algatab ja viib läbi EE Õigusteenistuse maateenus.

4. Maakasutus ja selle vormistamine

- 4.1. Tulenevalt seadusest ja Kontserni äriühingute majandustegevuse erisustest kasutatakse maad omandi-, hoonestus- või kasutusõiguse alusel.
- 4.2. Strateegiliselt oluliste objektide puhul eelistatakse maakasutust kas omandi- või hoonestusõiguse alusel, taastuenergeetikas ka kasutusõiguse alusel
- 4.3. Toimingud ja tüüpsed lahendused ning juhised käesoleva korra rakendamiseks kehtestab Eesti Energia AS Õigusteenistuse juht.
- 4.4. Majanduslikult oluliste ja/või keerukate maakasutusjuhtumite korral arutatakse need eelnevalt läbi töökoosolekutel kuhu on kaasatud huvitatud osapooled.
- 4.5. Maakasutuse vormistamist koordineerib ja teostab EE Õigusteenistuse maateenus notariaalse volituse alusel ja ulatuses.
- 4.6. Dokumentide vormistamisel lähtutakse kehtivast asjaajamiskorrast, lepingud registreeritakse EHDS-is.

5. Otsustuspädevus maakasutuslepingute sõlmimisel

- 5.1. Maakasutuse otsustamise pädevus tuleneb Kontserni äriühingute põhikirjadest ja sisedokumentidest.