

SELETUSKIRI
Vabariigi Valitsuse korralduse
„Nõusolek riigivara kasutamiseks andmiseks“
eelnõu juurde

1. Sissejuhatus

Vabariigi Valitsus algatas 15.02.2024. aasta korraldusega nr 40 „Kaitsetööstuspargi riigi eriplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“ (edaspidi *VV korraldus nr 40*) kaitsetööstuspargi riigi eriplaneeringu, mille eesmärk on leida kaitsetööstuspargile sobivaim asukoht ning kavandada tööstuspargi baastaristu terviklik ruumilahendus, sealhulgas määrata tööstuspargi alal laskemoona, lahingumoon, lõhkematerjali ja lõhkeaine tootmisega seotud rajatisteks sobivad asukohad ning ohtlike hoonete ohualad väljaspool tööstuspargi territooriumi. Planeeringuala on neljas asukohas kolme omavalitsuse üksuse territooriumil: Lääne-Nigula vallas, Lüganuse vallas ning Pärnu linnas Audru ja Tõstamaa osavallas. Riigi eriplaneeringu koostamise korraldaja on Kaitseministeerium, tellija on Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus ning koostaja on OÜ Hendrikson & Ko. Riigi eriplaneering ja keskkonnamõju strateegiline hindamine tehakse sel viisil, et Vabariigi Valitsus saaks planeeringu kehtestada juba 2025. aasta augusti lõpuks. Selleks et kaitsetööstuspargi arendamist ja kasutuselevõttu kiirendada, selgitatakse samaaegselt eriplaneeringu menetlusega välja kaitsetööstuspargis tegutseda soovivad ettevõtjad, nende ootused ja vajadused ning valitakse ettevõtjad.

Korraldusega antakse riigivaraseaduse järgi Kaitseministeeriumile nõusolek tema valitsemisel olevate kaitsetööstuspargi riigi eriplaneeringu planeeringuala kinnisasjade kasutada andmiseks valikpakkumise korras hoonestusõiguse seadmise teel kuni 70 aastaks kaitsetööstuspargi alale laskemoona, lahingumoon, lõhkematerjali ja lõhkeaine tootmiseks vajaliku taristu, sealhulgas tootmis- ja muude hoonete ning rajatiste ehitamise eesmärgil.

Korralduse eesmärk on tagada, et kaitsetööstuspargi arendamine toimuks võimalikult kiiresti ja tulemuslikult, kasutades optimaalselt vahendeid kõigi ettevalmistustoimingute tegemiseks.

Eelnõu on seotud Vabariigi Valitsuse tegevusprogrammiga. Vabariigi Valitsuse tegevusprogrammi 2023–2027 punktis 1.1.6 seati eesmärk, et suurenenud riigikaitseinvesteeringutest peab osa saama ka Eesti kaitsetööstus. Selleks toetab valitsus Eesti kaitsetööstust ning arendab välja laskemoona-, relva- ja droonitootmist võimaldava tööstuspargi. Koalitsioonileppes 2024–2027 on sätestatud, et koalitsioonipartnerid kiirendavad kaitsetööstuspargi arendamist, tagamaks Eesti kaitsetööstuse ettevõtjatele tootearenduseks sobivad tingimused.

2. Eelnõus nimetatud asjaolude põhjendused

Kaitsetööstuspargi riigi eriplaneeringu eesmärk on leida sobivaim asukoht kaitsetööstuspargile laskemoona, lahingumoon, lõhkematerjali ja lõhkeaine tootmiseks ning selle toimimiseks vajalikule taristule. Planeeringuga kavandatakse tööstuspargi täpne asukoht ning määratakse tingimused tööstuspargi baastaristu ja tootmishitiste projekteerimiseks ja ehitamiseks. Kaitsetööstuspargi riigi eriplaneeringu planeeringuala hõlmab vastavalt VV korraldusele nr 40 maa-alasid kokku neljas asukohas: kaks asukohta Ida-Viru maakonnas Lüganuse vallas (630 ha), üks Lääne maakonnas Lääne-Nigula vallas (150 ha) ja üks ala Pärnu maakonnas Pärnu linnas (3330 ha). Seega on planeeringuala ulatus kokku ligikaudu 4110 hektarit, millest

kaitsetööstuspargi kavandatav suurus on ligikaudu 100 hektarit. Kaitsetööstuspargi asukoha eelvaliku lähteseisukohtade¹ järgi on sätestatud, et kui asukoha võrdluskriteeriumite alusel on sobivaid alasid mitu, siis eelistatakse asukohta, kus laskemoona ja lõhkeainet saab koos toota. Kui edasise protsessi käigus selgub, et ettevõtjate huvi on suurem ja vajadus oleks rohkem kui ühe ala järele, või kui näiteks maa-aluse tehase rajamiseks osutub sobivaimaks kaitsetööstuspargist ja lõhkeainetehasest erinev ala, kaalutakse riigi eriplaneeringu kehtestamise võimalusi rohkem kui kahel alal (kui puuduvad välistavad tingimused).

Riigi eriplaneeringu menetluse raames koostatakse, avaldatakse ja kooskõlastatakse asukoha eelvaliku lähteseisukohtade (LS) ning keskkonnamõju strateegilise hindamise programm (KSH) 2024. aasta lõpuks. LS ja KSH avalikustati 17. oktoobril. Avalikud arutelud LS-i ja KSH tutvustamiseks kolmes omavalitsuses peeti 3.-5. detsembrini 2024. Selleks et oluliselt vähendada võimalikku negatiivset keskkonnamõju, täpsustati LS-i ja KSH koostamise käigus kaitsetööstuspargi potentsiaalseid asukohti. Selle tulemusel on ette nähtud viis asukoha alternatiivi: Piirsalu, Põhja-Kiviõli, Aidu, Pärnu 1 ja Pärnu 2 (Pärnu suurel, üle 3000 ha planeeringualal võeti täpsustatud valikusse kaks ala). Asukohaalternatiivide võrdlus tehakse märtsiks 2025, seejärel täpsustatakse eelistatud asukoha eskiisprojekti. Kaitseministri moodustatud tööstuspargi eriplaneeringu töörihm teeb eelistatud asukoha (pole välistatud, et asukohtade) ettepaneku Kaitseministeeriumile. Sellele järgneb eelvaliku otsuse eelnõu ja KSH I etapi aruande koostamine ja avalikustamine ning seejärel planeeringu kehtestamine Vabariigi Valitsuse poolt.

Kaitsetööstuspargi asukoha eelvalikus on järgmised riigi omandis ja Kaitseministeeriumi valitsemisel olevad kinnisasjad (edaspidi *kinnisasjad*):

1. Ida-Viru maakonnas Lüganuse vallas Aidu külas asuv Kohtla metskond 200 kinnistu (registriora nr 10450550, katastritunnus 43801:001:0133, pindala 2 134 085 m², sihtotstarve maatulundusmaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV61826);
2. Ida-Viru maakonnas Lüganuse vallas Aidu külas asuv Kohtla metskond 13 kinnistu (registriora nr 14001250, katastritunnus 44901:002:0630, pindala 53 049 m², sihtotstarve maatulundusmaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV2304);
3. Ida-Viru maakonnas Lüganuse vallas Varinurme külas asuv Põhja-Kiviõli põlevkivikarjääri kinnistu (registriora nr 3271708, katastritunnus 75101:003:0112, pindala 2 500 874 m², sihtotstarve mäetööstusmaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV9350);
4. Ida-Viru maakonnas Lüganuse vallas Varinurme külas asuv Liignurme kaevevälja kinnistu (registriora nr 4689308, katastritunnus 75101:003:0298, pindala 616 310 m², sihtotstarve mäetööstusmaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV27816);
5. Pärnu maakonnas Pärnu linnas Ermistu külas asuv Audru metskond 20 kinnistu (registriora nr 16291650, katastritunnus 82602:005:0282, pindala 17 064 056 m², sihtotstarve maatulundusmaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV1519);
6. Pärnu maakonnas Pärnu linnas Kõima külas asuv Audru metskond 52 kinnistu (registriora nr 13739550, katastritunnus 62401:001:2178, pindala 16 254 807 m², sihtotstarve maatulundusmaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV1214);
7. Lääne maakonnas Lääne-Nigula vallas Piirsalu külas asuv Kõuemarku kinnistu (registriora nr 2908332, katastritunnus 68001:003:0278, pindala 1 322 397 m², sihtotstarve riigikaitsemaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV5691);

¹ Kaitsetööstuspargi riigi eriplaneering ja mõjude hindamine, sh keskkonnamõju strateegiline hindamine. Asukoha eelvaliku lähteseisukohad ja mõjude hindamine, sh keskkonnamõju strateegilise hindamise programm. Kätesaadav Kaitseministeeriumi veebilehel <https://kaitseministeerium.ee/et/planeeringud/kaitsetoostuspark>.

8. Lääne maakonnas Lääne-Nigula vallas Piirsalu külas asuv Tuulemaru kinnistu (registriosa nr 2905832, katastritunnus 68001:003:0274, pindala 11 565 m², sihtotstarve riigikaitsemaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV42874).

Riigivaraseaduse (edaspidi *RVS*) § 15 lõike 1 punktide 1 ja 3 alusel võib riigivara anda kasutamiseks, kui vara ei ole riigivara valitsejal ajutiselt vaja kasutada ning vara valitsemise eesmärk on tulu saamine. Vastavalt *RVS* § 19 lõikele 1 otsustab riigivara kasutamiseks andmise riigivara valitseja. *RVS* § 19 lõike 2 punkti 2 kohaselt võib valdkonna eest vastutav minister otsustada kinnisasja kasutamiseks andmise tähtajaga üle 10 aasta üksnes Vabariigi Valitsuse nõusolekul.

Riigi omandis olevate kinnisasjade kasutamiseks andmine toimub kinnisasjade hoonestusõigusega koormamise teel. 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. AÕS § 241 lõike 2 järgi ulatub hoonestusõigus peale ehitisealuse maa ka kinnisasja osale, mis on vajalik ehitise kasutamiseks.

Arendatav kaitsetööstuspark on mõeldud ettevõtjatele, kes soovivad toota laskemoona, lahingumoonat, lõhkematerjali või lõhkeainet, ning selleks võimaldatakse ettevõtjatel rajada kaitsetööstuspargi alale tootmiseks vajalikud hooned ja taristu. Samaaegselt riigi eriplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi koostamisega toimub kaitsetööstuspargis laskemoona, lahingumoonat, lõhkematerjali või lõhkeaine tootmisest huvitatud ettevõtjate kaasamine. Enne kui korraldatakse riigivarana kinnisasjade kasutamiseks andmise valikpakkumine, toimuvad 2024. aasta IV kvartalis individuaalsed konsultatsioonid ettevõtjatega, mille käigus selgitavad Kaitseministeerium ja Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus ettevõtjatele tööstuspargi arenduse üldist olukorda, samuti ettevõtjate valikuprotsessi ja ajaraami. Ettevõtjad annavad ülevaate oma kavandatavast tegevusest.

Riigi eriplaneeringuga hõlmatud planeeringuala on palju suurem kui kavandatava kaitsetööstuspargi maa-ala ning eriplaneeringu käigus selguvad need konkreetset kinnisajad, mis on asukohaks sobilikud ja mida on kaitsetööstuspargi arendamiseks tarvis ettevõtjatele kasutamiseks anda (hoonestusõigusega koormata). Eelnevast hoolimata on ettevalmistustoimingute tegemiseks ning tervikuna tööstuspargi arendamisega seotud tegevuste tõhustamiseks ja kiirendamiseks vaja anda nõusolek riigivara kasutamiseks andmiseks enne kaitsetööstuspargi asukoha lõplikku valikut. Enne valikpakkumise korraldamist, kui eelvaliku abil on tuvastatud täpsemalt asukohaks sobilikud kinnisajad, selgitab Kaitseministeerium nende kinnisasjade vajalikkuse riigile, lähtudes *RVS* §-st 96. Pärast valikpakkumise toimumist, kui on teada edukaks osutunud ettevõtjate tootmistegevuseks vajamineva maa-ala suurus, jagatakse eelnimetatud kinnisajad vajalikeks kinnistuteks, misjärel saavad need kinnisajad uued katastritunnused ja registriosa numbrid. Hiljem võib osutada samadel põhjustel vajalikuks jagatud kinnistute liitmine. Riigivaraseadusekohase nõusoleku andmisel on võetud arvesse ka eelnevaid põhjendusi ja seetõttu hõlmab antav nõusolek vajaduse korral ka jagamise tulemusel moodustatud kinnisasjade kasutada andmist.

Riigivara kasutamiseks andmise viisiks on valitud *RVS* § 17 lõike 1 punkti 2 kohaselt valikpakkumine. Selliselt on tagatud võrdne võimalus asuda kinnisasju hoonestusõiguse lepingus sätestatud tingimustel kasutama laskemoona, lahingumoonat, lõhkematerjali või lõhkeainet toota soovivatele ettevõtjatele, kes täidavad valikpakkumisel kindlaksmääratud

lisakriteeriumid, milleks on muu hulgas põhjaliku äriplaani, investeerimissuutlikkuse ja vajaliku tegevusloa olemasolu.

RVS § 60 lõike 1, § 18 lõike 1 ja § 18¹ lõike 1 alusel määratakse valikpakkumisel hoonestusõiguse kasutustasu alghinnaks turupõhine aastane kasutustasu, mille peab tuletama kutseline hindaja. Kinnisasjade turupõhise tasuga kasutusse andmise kaudu kõrvaldatakse riigiabi risk, sest korraldatava valikpakkumise tulemusel edukaks tunnistatud ettevõtjad ei saa sel juhul oma majandustegevuseks põhjendamatut ja valikulist eelist, mis on üks riigiabi tunnustest.

3. Riigivara tähtajaga üle 10 aasta kasutusse andmise põhjendus

Vastavalt RVS § 20 lõikele 1 võib riigivara kasutusse anda tähtajatult või tähtajaliselt. Nagu oli eespool märgitud, otsustab riigivara kasutamiseks andmise riigivara valitseja (RVS § 19 lg 1). Kinnisasja võib tähtajaga üle 10 aasta kasutamiseks anda vaid Vabariigi Valitsuse nõusolekul (RVS § 19 lg 2 p 2).

Laskemoona, lahingumoon, lõhkematerjali või lõhkeaine tootmisüksuse (hooned ja taristu) rajamine on väga kapitalimahukas. Seejuures tehakse suurimad kulud juba arenduse algfaasis ehitustöödeks, tehniliste kommunikatsioonide rajamiseks, seadmete ostmiseks ja võrku ühendamiseks. Nende projektide tasuvusperiood on sageli pikk ja suuremat kasumit hakatakse saada alles aastaid pärast arenduse lõppu. Tootmisüksuste ehitised on pika elueaga, neid on võimalik efektiivselt aastakümneid kasutada.

Tootmisüksuse rajamine eeldab rahalisi investeeringuid, mille saamine sõltub investeeringu stabiilsusest. Finantsasutuste jaoks on stabiilsemad ja kindlamad investeeringud pikaajalised projektid, mille puhul on paremini maandatud võimalike poliitiliste ja majanduslike muutustega seotud riskid.

Eeltoodud asjaolusid arvestades on põhjendatud seada riigimaale hoonestusõigus tähtajaga kuni 70 aastat, et tagada laskemoona, lahingumoon, lõhkematerjali või lõhkeaine tootjatele investeeringute tasuvus ning optimaalne tootlikkus.

4. Andmed sõlmitava kasutuslepingu tingimuste kohta

Peale eeltoodud tingimuste tuleb hoonestusõiguse seadmisel sätestada lepingus hoonestajale tingimus, et hoonestusõiguse võõrandamiseks, piiratud asjaõigusega koormamiseks ja allkasutuslepingu alusel kasutusse andmiseks on nõutav riigivara valitseja eelnev nõusolek. Eelnimetatud tingimus tuleb kanda kinnistusraamatusse.

Hoonestusõiguse kasutustasu alghinnaks valikpakkumisel on turupõhine aastane kasutustasu. Vastavalt RVS § 18 lõikele 6 peab üle kolmeaastase tähtajaga kasutuslepingus riigivara valitseja nägema ette kasutustasu suuruse muutmise tingimused. 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. RVS § 22 lõike 2 alusel otsustab hoonestusõiguse aastatasu muutmise riigivara valitseja. RVS § 28 punkti 5 kohaselt võib tasu muutmist nõuda 3 aasta möödudes piiratud asjaõiguse tekkimisest ja uuesti 3 aastat pärast viimase tasu muutmist. Hoonestusõiguse seadmise lepingus sätestatakse tingimus, et kinnisasja valitseja võib nõuda hoonestusõiguse aastatasu muutmist 3 aasta möödudes hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse või hoonestusõiguse

aastatasu viimasest muutmisest. Tasu muutmise nõude tagamiseks kantakse märke hoonestusõiguse kinnistusregistri ossa reaalkoormatisele samale järjekohale.

Hoonestaja on kohustatud kandma kõik kinnistuga seotud avalik-õiguslikud koormatise ja tasuma kõik maksud.

5. Sõlmitavast kasutuslepingust tulenev mõju riigieelarvele

Kuna kinnisasjad antakse kasutamiseks turupõhise tasu eest, siis otseselt sõlmitavatest kasutuslepingutest riigile kulu ei tulene. Küll aga kaasneb riigile kaitsetööstuspargi rajamise ja selle haldamisega kulu. Riik rajab tööstuspargis teatud baastaristu ja ettevõtjad rajavad tootmisrajatiseid. Kaitsetööstuspargi baastaristu rajamise ja haldamise tagab Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus.

6. Eelnõu koostajad

Eelnõu ja seletuskirja on koostanud Kaitseministeeriumi õigusosakonna nõunik Natalja Rüütel (natalja.ruutel@kaitseministeerium), kaitsetööstuse arendamise erinõunik Indrek Sirp (indrek.sirp@kaitseministeerium.ee), Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse õigusvaldkonna juht Merle Vilu (merle.vilu@rkik.ee) ja riigivara valdkonna juht Tambet Tõnisson (tambet.tonisson@rkik.ee). Eelnõu ja seletuskirja on keeleliselt toimetanud Luisa Tõlkebüroo eesti keele toimetaja Tiina Alekõrs (tiina@luisa.ee).

(allkirjastatud digitaalselt)

Hanno Pevkur
Kaitseminister