



TAPA VALLAVALITSUS

Erkki Keldo
majandus-ja tööstusminister
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium

Teie: 15.07.2025 nr 13-6/2545-2

Meie: 21.08.2025 nr 5-5/25/351-6

info@mkm.ee
tea.faber@mkm.ee

Riigivara võõrandamisest (Karja 6, Tapa linn)

Pöördusime 24.04.2025 Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poole teatega, et taristuettevõtte GRK Eesti AS soovib omandada Lääne-Viru maakonnas Tapa linnas asuva Karja tn 6 kinnisasja (katastritunnus 79201:001:0222, pindala 135 415 m², sihtotstarbeta maa) ning tegime ettepaneku arutada kinnisasja kasutusele võttu ja hoonestamist lähtuvalt ettevõtte 22.04.2025 esitatud taotlusest vallavalitsusele. Kinnisasi jääb 29.09.2022 kehtestatud Tapa valla üldplaneeringu kohaselt olulise keskkonnamõjuga tootmise alale.

GRK Eesti AS soovib rajada kinnisasjale kaasaegse ja mitme otstarbelise tööstuskeskuse, kuhu oleks koondatud ettevõtte peamised tegevusvaldkonnad. Kinnisasjale etapiti planeeritavad tegevused hõlmavad muu hulgas:

- ☐ raudtee ja rööbasteede hooldus- ja remondibaasi. Etapp 1
- ☐ betoontoodete tootmisüksust. Etapp 2
- ☐ keskkonnateenuste keskust. Etapp 3
- ☐ raske- ja militaartechnika hooldusüksust. Etapp 4

Planeeritava investeeringu suurus on ligikaudu 15 miljonit eurot ning keskuse valmimisel looks ettevõtte piirkonda kuni 30 püsivat ja hooajal kuni 50 töökohta.

Riigi esindajad on selgitanud, et riigivaraseaduse üldpõhimõtte järgi tuleb maa võõrandamiseks või kasutada andmiseks (sh hoonestusõiguse seadmine) korraldada avalik enampakkumine. See tagab, et kõik huvilised saavad kinnisasja kasutamiseks võrdsed võimalused. Kinnisasja võib otsustuskorras võõrandada või kasutamiseks anda eraettevõttele vaid erandjuhtudel Vabariigi Valitsuse nõusolekul. Kuid kahjuks tõdeti, et antud juhul ei ole otsustuskorras maa kasutada andmine põhjendatud, sest kinnisasja vastu võib olla huvi ka teistel. Seetõttu peab MKM õigeks anda Karja tn 6 kinnisasi kasutusse avaliku enampakkumise kaudu, seades sellele hoonestusõiguse.

Selleks, et korraldatava enampakkumise võitjal oleks kindlus, et ta saab pärast planeeringu kehtestamist hoonestusõiguse omanikuks, pakub riik välja kahe-etapilise lepingu:

1. **võlaõiguslik kokkulepe** – sõlmitakse kohe pärast enampakkumist. See annab võitjale õiguse ja kohustuse arendusperioodi jooksul algatada koostöös kohaliku omavalitsusega planeering või taotleda projekteerimistingimused;

2. **asjaõiguslik hoonestusõiguse seadmise leping** – sõlmitakse pärast võlaõiguslikus kokkuleppes fikseeritud tulemuse saabumist (nt planeeringu kehtestamine, projekteerimistingimuste või ehitusloa saamine). See annab õiguse kinnistule ehitada ja seda kasutada kuni hoonestustähtaja lõpuni.

Tapa Vallavalitsus on nõus MKM-i poolt välja pakutud tegevuskavaga, s.h. kahe-etapilise lepingu sõlmimiseks.

Lisaks teeb Tapa Vallavalitsus ettepaneku sätestada Karja tn 6 kinnisasja kasutusse andmiseks korraldatava avaliku enampakkumise üheks tingimuseks, et avalikul enampakkumisel saavad osaleda vaid ettevõtted, kelle põhi- või üheks tegevusalaks on raudteeinfrastruktuuri rajamine, hooldus ja korrashoid või kes vajavad raudteed igapäevaselt oma tooraine ja/või toodangu veoks. Põhjendame seda sellega, et Karja 6 kinnistu teeb unikaalseks see, et kinnisasja kõrval kulgeb Tapa vallale kuuluv raudteeharu. See on väga harukordne, et kohalikule omavalitsusele kuulub väga heas tehnilises seisundis ja jooksvas kasutuses olev raudteeharu. Juhul, kui kõnealuse kinnistu võõrandab endale või saab kasutusse ettevõtte, kes ei tegele raudteeinfrastruktuuriga, jääb olemasoleva raudteeharu potentsiaal kasutamata.

Seega sobib Karja 6 kinnisasi niisuguse tööstusettevõtte rajamiseks, mis kasutab nii auto- kui raudteed.

Tapa valla jaoks on äärmiselt oluline, et menetlus toimuks kiiresti ja tulemuslikult. Seepärast oleks äärmiselt kahetsusväärne, kui kohmakas regulatsioon või menetluse venimine lõpetaks ettevõtte huvi Tapale investeerida. Tapa valla jaoks aga on iga uus ettevõtte ja uued töökohad eluliselt tähtsad.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Riho Tell
vallavanem

Andrus Freienthal
andrus.freienthal@tapa.ee
372 59 182 790

Lisaadressaadid: heleri.kivi@maarium.ee
anu.jurgenson@maarium.ee
Eva.Manniste@maarium.ee