



KÄSKKIRI

19.05.2025 nr 56

Riigivara tasuta ja alla hariliku väärtuse võõrandamine (Rõuge tööstusala)

1. ASJAOLUD, MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Rõuge Vallavalitsus esitas 02.09.2024 Maa-ametile taotluse nr 15-5/1281 (täiendatud 25.09.2024 taotlusega nr 15-5/1281-1) Võru maakonnas Rõuge vallas asuvate alljärgnevate kinnisasjade otsustuskorras võõrandamiseks Rõuge vallale riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 34 lõike 1 punkti 2 ja § 33 lõike 1 punkti 1 alusel:

1. Handimiku külas asuv Tööstuse tn 6 (katastritunnus 69701:001:0098, pindala 4127 m², sihtotstarve 95% tootmismaa, 5% ärimaa);
2. Handimiku külas asuv Tööstuse tn 4 (katastritunnus 69701:001:0099, pindala 4035 m², sihtotstarve 95% tootmismaa, 5% ärimaa);
3. Handimiku külas asuv Tööstuse tn 2 (katastritunnus 69701:001:0100, pindala 4988 m², sihtotstarve 95% tootmismaa, 5% ärimaa);
4. Rõuge alevikus asuv Soojuse tn 1 (katastritunnus 69701:001:0097, pindala 1317 m², sihtotstarve 95% tootmismaa, 5% ärimaa);
5. Handimiku külas asuv Tööstuse tänav L2 (katastritunnus 69701:001:0103, pindala 295 m², sihtotstarve 100% transpordimaa).

Kinnisasjade Rõuge vallale taotlemine on otsustatud Rõuge Vallavolikogu otsustega 27.08.2024 nr 1-3/53 (digiallkirjastatud 28.08.2024) ja 24.09.2024 nr 1-3/62, mille kohaselt on kinnisasjad vallale vajalikud ettevõtluskeskkonna arendamiseks. Selgituste kohaselt on Rõuge tööstusala arendamisel ette näha kohalike ettevõtjate huvi uute tootmisalade järele, mis loovad kohalikul omavalitsusel paremad võimalused tootmismaa vajaduste hindamiseks ja läbi hoonestusõiguse seadmise tootmishoonete püstitamise võimaldamiseks. Tööstuse tänav L2 teenib kohalikke huve, sest planeeringu lahenduse kohaselt rajatakse Tööstuse tänavalt juurdepääsud planeeringuga kavandatud äri- ja tootmismaa kruntidele.

Kinnisasjad on moodustatud Rõuge Vallavolikogu 26.11.2014 otsusega nr 36 kehtestatud Handimiku külas ja Rõuge alevikus Rõuge tööstusala detailplaneeringu alusel ning kinnisasjade planeeringujärgne kasutusotstarve on tootmis- ning ärimaa või transpordimaa. Maa-amet nõustus 28.07.2014 kirjas nr 6.2-3/3515 detailplaneeringu lahendusega tingimusel, et arvestatakse nimetatud kirjas tehtud märkuste ja ettepanekutega. Kinnisasjad on hoonestamata.

Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 22.10.2024 kirja nr 15-2/4362-1 kohaselt on Rõuge Vallavalitsuse taotlus kooskõlas RVS-s sätestatud riigivara võõrandamise õiguslike alustega ja

põhjendatud. Tööstuse tn 6, Tööstuse tn 4, Tööstuse tn 2 ja Soojuse tn 1 kinnisasjad võõrandatakse vallale RVS § 33 lõike 1 punkti 1¹ ja § 34 lõike 1 punkti 2 alusel müügihinnaga 50% kinnisasja harilikust väärtusest. Tööstuse tänav L2 kinnisasi võõrandatakse RVS § 33 lõike 1 punkti 1 alusel tasuta, kuna tegemist on kohaliku omavalitsuse üksusele tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks vajaliku maaga (valla teede ehitamine ja korrashoid).

Taotluse esitamise ajal oli kinnisasjade valitseja Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ja volitatud asutus Maa-amet. Alates 01.01.2025 on Maa-amet ümberkorraldatud Maa- ja Ruumiametiks, mis on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisalas. Regionaal- ja põllumajandusministri 02.01.2025 käskkirjaga nr 2 otsustati anda Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi valitsemisel olev riigivara, mille volitatud valitseja on Maa- ja Ruumiamet, alates 01.01.2025 üle Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisele.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas Maa-amet 22.10.2024 riigi kinnisvararegistris (menetlus nr 24-5651) õigustatud isikutele kinnisasjade võõrandamise kavatsusest ja palus teada anda kinnisasja vajalikkusest. Seaduses sätestatud tähtaja jooksul õigustatud isikud taotlusi ega arvamusi ei esitanud.

RVS § 29 lõike 1 punktide 1 ja 2 kohaselt võib riigivara võõrandada, kui vara ei ole riigivara valitsejale vajalik ning kui vara on vajalik RVS § 33 lõikes 1 nimetatud juhtudel. RVS § 33 lõike 1 punkti 1¹ kohaselt võib ettevõtluskeskkonna arendamiseks sobivat kinnisasja võõrandada kohaliku omavalitsuse üksusele RVS § 34 lõike 1 punktis 2 nimetatud tingimusel müügihinnaga 50% selle harilikust väärtusest. RVS § 34 lõike 1¹ sätestab, et sama paragrahvi lõikes 1 nimetatud müügihinnast arvatakse maha kohaliku omavalitsuse üksuse poolt kinnisasjale tehtud kasulikud kulutused, kui nendega on kinnisasja oluliselt parendatud. RVS § 34 lõike 2 kohaselt tuleb kinnisasja müügihind tasuda 7 aasta jooksul lepingu sõlmimisest arvates ja see lepitakse kokku võõrandamislepingus.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi KOKS) § 6 lõike 1 kohaselt on omavalitsusüksuse ülesanne korraldada valla teede ehitamist ja korrashoidu. Kohaliku omavalitsuse üksusele tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks vajalik maa võõrandatakse vallale tasuta RVS § 33 lõike 1 punkti 1 alusel.

RVS § 46 lõike 1 alusel tellis Maa-amet kinnisasjade väärtuse määramiseks hindamisaruande. OÜ Kinnisvaraekspert 20.12.2024 koostatud hindamisaruande nr 2412-10259-02/KKO kohaselt on kinnisasjade harilikud väärtused alljärgnevad:

- 1) Tööstuse tn 6 kinnisasja väärtus on 8800 eurot, millest 50% on 4400 eurot;
- 2) Tööstuse tn 4 kinnisasja väärtus on 8600 eurot, millest 50% on 4300 eurot;
- 3) Tööstuse tn 2 kinnisasja väärtus on 10 600 eurot, millest 50% on 5300 eurot;
- 4) Tööstuse tänav L2 kinnisasja väärtus on 30 eurot;
- 5) Soojuse tn 1 kinnisasja väärtus on 2900 eurot, millest 50% on 1450 eurot.

Kinnisasjade väärtus kokku on 30 930 eurot, millest Rõuge vald peab tasuma punktides 1-3 ja 5 loetletud kinnisasjade väärtusest 50% ehk 15 450 eurot.

Rõuge Vallavolikogu andis 25.02.2025 otsusega nr 1-3/5 nõusoleku määratleda võõrandamislepingus Tööstuse tn 6, Tööstuse tn 4, Tööstuse tn 2, Tööstuse tänav L2 ja Soojuse tn 1 kinnisasjade väärtused vastavalt hindamisaruandele (kokku 30 930 eurot), tasuma sellest riigile kokku 15 450 eurot ning kandma RVS § 63 kohaselt riigivara võõrandamisega kaasnevad kulud, sh hindamisaruande tellimise kulu, notaritasu ning riigilõivu. Rõuge Vallavalitsuse 04.03.2025 kirja nr 15-5/115-1 kohaselt soovitakse kinnisasjade müügihind tasuda 7 aasta jooksul, kus aastatel 2025-2031 tasub kohalik omavalitsus 1. juuliks vastavalt 2207,14 eurot. Sama kirja kohaselt

nõustub Rõuge Vallavalitsus alla hariliku väärtuse omandatavatele kinnisasjadele hüpoteegi seadmisega tasumisele kuuluva summa ulatuses.

RVS § 33 lõigetest 3¹-5 tulenevalt peab riigivara valitseja võõrandamislepingus sätestama hüvitise ja leppetrahvi tasuta omandatud kinnisasja edasivõõrandamise või hoonestusõigusega koormamise ja mittesihtotstarbelise kasutamise eest. Antud juhul on tasuta võõrandatava Tööstuse tänav L2 kinnisasja harilik väärtus 30 eurot, mistõttu ei sätestata võõrandamislepingus Rõuge vallale kohustust hüvitist ja leppetrahvi tasuda. RVS § 33 lõike 5 alusel on riigil õigus nõuda vallalt Tööstuse tänav L2 kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist. Tööstuse tänav L2 kinnisasja tasuta võõrandamine ei ole käsitletav riigiabi andmisena, kuna vald soovib kasutada kinnisasja oma seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks, millel ei ole majanduslikku iseloomu.

Riigivara alla hariliku väärtuse võõrandamisel tuleb analüüsida võimaliku riigiabi või vähese tähtsusega riigiabi olemasolu. Riigiabiga on tegemist, kui esinevad samaaegselt kõik viis tunnust: abi antakse ettevõtjale, abi antakse riigi vahenditest, ettevõtja saab eelise või soodustuse, abi on valikuline ja abi mõjutab või võib mõjutada konkurentsi ja liikmesriikide vahelist kaubandust. Kohtute järelduse järgi võivad ka kohalikud omavalitsused olla ettevõtjad ning oluliseks kriteeriumiks on, kas üksus tegeleb majandustegevusega või mitte. Kuivõrd Rõuge Vallavalitsus soovib kinnisasjadele tootmishoonete püstitamist läbi hoonestusõiguse seadmise, mitte ei raja ise tootmishooneid, st ei tegele arendusega, siis ei tegele Rõuge Vallavalitsus majandustegevusega ning ei ole antud juhul ettevõtja. Kuna üks viiest riigiabi tingimustest ei ole täidetud, siis ei ole tegemist riigiabiga ning edasine analüüs ei ole vajalik.

Kui Rõuge Vallavalitsus hakkab käskkirjas nimetatud kinnisasju edasi kasutusse andma või võõrandama, tuleb kohalikul omavalitsusel enne tehingu toimumist viia läbi uuesti riigiabi analüüs vastavalt Rahandusministeeriumi poolt koostatud „Juhised riigiabi analüüsi tegemiseks (riigi- või munitsipaalomandis oleva kinnisvara võõrandamise ja kasutusse andmise tehingute puhul)“.

Kinnisasjade otsustuskorras võõrandamine mõjutab riigi eelarvet, kuna kinnisasjade tasuta ja alla hariliku väärtuse võõrandamise tõttu laekub eelarvesse vähem müügitulu.

RVS § 37 lõike 1 kohaselt otsustab riigivara võõrandamise riigivara valitseja. RVS § 37 lõike 4 punkti 7 kohaselt ei pea riigivara võõrandamiseks taotlema Vabariigi Valitsuse nõusolekut, kui kinnisvaramüügi võõrandatakse kohaliku omavalitsuse üksusele.

2. OTSUS

Tuginedes RVS § 29 lõike 1 punktidele 1 ja 2, § 30 lõike 1 punktile 3, § 33 lõike 1 punktile 1 ja punktile 1¹ ning lõikele 5, § 34 lõike 1 punktile 2 ja lõikele 2, § 37 lõikele 1 ja lõike 4 punktile 7, § 38 lõikele 1, § 48 lõikele 1, § 49 lõigetele 2 ja 3, § 50 lõikele 1, §-le 63 ning kooskõlas KOKS § 6 lõikega 1:

2.1. Võõrandada Rõuge vallale Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel olevad Võru maakonnas Rõuge vallas asuvad alljärgnevad kinnisasjad:

2.1.1. Handimiku küla, Tööstuse tn 6 (kinnistu registriora nr 3922650, katastritunnus 69701:001:0098, pindala 4127 m², sihtotstarve 95% tootmismaa, 5% ärimaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood (edaspidi *rvok*) KV63898);

2.1.2. Handimiku küla, Tööstuse tn 4 (kinnistu registriora nr 3956350, katastritunnus 69701:001:0099, pindala 4035 m², sihtotstarve 95% tootmismaa, 5% ärimaa, *rvok* KV63897);

- 2.1.3. Handimiku küla, Tööstuse tn 2 (kinnistu registriosa nr 3914850, katastritunnus 69701:001:0100, pindala 4988 m², sihtotstarve 95% tootmismaa, 5% ärimaa, rvok KV63896);
- 2.1.4. Handimiku küla, Tööstuse tänav L2 (kinnistu registriosa nr 3942550, katastritunnus 69701:001:0103, pindala 295 m², sihtotstarve 100% transpordimaa, rvok KV63899);
- 2.1.5. Rõuge alevik, Soojuse tn 1 (kinnistu registriosa nr 3919750, katastritunnus 69701:001:0097, pindala 1317 m², sihtotstarve 95% tootmismaa, 5% ärimaa, rvok KV63903).

2.2. Sõlmida 2 kuu jooksul arvates käesolevast otsusest kinnisasjade võõrandamise leping, sätestades lepingus vähemalt järgmised tingimused:

- 2.2.1. Tööstuse tn 6 kinnisasja harilik väärtus on 8800 eurot, Tööstuse tn 4 kinnisasja väärtus on 8600 eurot, Tööstuse tn 2 kinnisasja väärtus on 10 600 eurot, Tööstuse tänav L2 kinnisasja väärtus on 30 eurot ja Soojuse tn 1 kinnisasja väärtus on 2900 eurot;
- 2.2.2. Rõuge vald on kohustatud tasuma Tööstuse tn 6, Tööstuse tn 4, Tööstuse tn 2 ja Soojuse tn 1 kinnisasjade väärtusest 50% ehk 15 450 eurot, mis tasutakse 7 osamaksena 1. juuliks aastatel 2025-2031;
- 2.2.3. Rõuge vald on kohustatud tasuta omandatavat Tööstuse tänav L2 kinnisasja kasutama sihtotstarbeliselt;
- 2.2.4. lepingu täitmise tagatisena koormata kinnisasjad hüpoteegiga Eesti Vabariigi kasuks kuni müügihinna täieliku tasumiseni;
- 2.2.5. Rõuge vallal on kohustus kohe teatada Majandus- ja Kommunikatsiooniministriumile tasuta saadud Tööstuse tänav L2 kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõigusega koormamisest ning selgitada välja kinnisasja vajalikkus riigile;
- 2.2.6. kinnisasjade võõrandamisega seotud kulud kohustub tasuma Rõuge Vallavalitsus;
- 2.2.7. lepingu tingimuste muutmine on lubatud, kui see ei kahjusta riigi kui lepingupoole huve.

2.3. Määrata lepingu sõlmimise ja avalikustamise korraldajaks Maa- ja Ruumiamet.

3. VAIDLUSTAMISVIIDE

Käskkirja peale võib esitada kaebuse Tallinna Halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaja jooksul.

(allkirjastatud digitaalselt)
Erkki Keldo
majandus- ja tööstusminister