KÄSKKIRI

Riigivara tasu eest kasutamiseks andmine

1. ASJAOLUD JA ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel on Lääne-Viru maakonnas Tapa vallas Tapa linnas asuv Karja tn 6 kinnisasi (katastritunnus 79201:001:0222, pindala 135 415 m², sihtotstarbeta maa 100%) (edaspidi kinnisasi).

Kinnisasja valitsemiseks volitatud asutus on Maa- ja Ruumiamet. Riigi kinnisvararegistri 27.06.2025 menetluses nr 25-3774 on tuvastatud, et nimetatud vara ei ole hetkel vajalik riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 96 lõikes 1 nimetatud õigustatud isikutele.

Riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 15 lõike 1 punkti 4 kohaselt võib riigivara anda kasutamiseks, kui vara valitsemise eesmärk on reservina säilitamine. Vabariigi Valitsuse 26.01.2017 kabinetinõupidamisel heaks kiidetud riigi maareservi säilitamise ja tsiviilkäibesse suunamise põhimõtete kohaselt säilitatakse perspektiivsed ettevõtlusalad, mis tagavad riikliku ja regionaalse arengu. Kuna kinnisasi on perspektiivne ettevõtlusala, mis säilitatakse riigi maareservina, siis on otstarbekas anda kinnisasi tootmisüksuse rajamise eesmärgil kasutamiseks hoonestusõiguse seadmise teel.

RVS § 8 lõike 5 kohaselt peab riigivara valitseja tegema riigivaraga tehinguid kooskõlas õigusaktidega ning läbipaistvalt ja kontrollitavalt. Riigimaaga tehingute tegemisel tuleb tagada vaba konkurents ning võimaldada riigivara kasutusse saamine võrdselt kõigile isikutele, kes sellest on huvitatud. Läbipaistvuse, ausa konkurentsi ja huvitatud isikute võrdse kohtlemise tagamiseks antakse käskkirjas nimetatud kinnisasi tootmisüksuse rajamise eesmärgil kasutusse avaliku enampakkumise teel vastavalt riigivaraseaduse § 17 lõike 1 punktile 1. Enampakkumine korraldatakse elektrooniliselt Maa- ja Ruumiameti oksjonikeskkonnas. Enampakkumise võitjaga sõlmitakse leping riigimaale hoonestusõiguse seadmiseks. Lepingu alusel teeb võitja riigimaale ehitiste rajamiseks vajalikud ettevalmistavad toimingud nagu projekteerimistingimuste taotlemine, ehitiste projekteerimine ja ehituslubade taotlemine. Hoonestusõiguse alusel rajatakse ehitusloa kohased ehitised.

Vastavalt RVS § 18 lõikele 1 antakse riigivara teisele isikule kasutamiseks vähemalt turupõhise kasutustasu eest. RVS § 60 lõike 1 kohaselt määrab riigivara kasutamiseks andmisel avalikul enampakkumisel kasutamiseks andmise otsustaja alghinna. Alghinna määramisel juhindutakse RVS §-s 18¹ ja 46 sätestatust. Tuginedes RVS § 18¹ lõike 2 punktile 6, § 46 lõike 2 punktile 1 ja Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ § 25 lõikele 1 on Maa- ja Ruumiamet turuanalüüsi alusel välja selgitanud, et kinnisasja harilik väärtus on 216 660 eurot ja selle alusel arvestatud turupõhine maakasutustasu (3% kinnisasja harilikust väärtusest) on lepingu sõlmimisel 6500 eurot aastas. Kinnisasja hariliku väärtuse leidmiseks on katastri riigivara ruumiandmete keskkonna hindamissüsteemis koostatud 19.11.2025 hindamisaruanne numbriga 2025/416. Antud juhul antakse riigivara kasutusse hoonestusõiguse seadmise teel ning riigimaale seatava hoonestusõiguse omandab enampakkumise võitja. Arvestades turul välja kujunenud praktikat ja tuginedes RVS § 60 lõikele 1 on määratud hoonestusõiguse omandamise eest makstava ühekordse tasu alghinnaks 75 054 eurot, lõplik tasu kujuneb enampakkumisel ja see tuleb enampakkumise võitjal tasuda ühekordse maksena enne lepingu sõlmimist. Ühekordsele tasule lisandub perioodiline aastatasu, mis on lepingu sõlmimisel 6500 eurot aastas.

RVS § 18 lõike 6 kohaselt peab üle kolmeaastase tähtajaga kasutuslepingus riigivara valitseja nägema ette kasutustasu suuruse muutmise tingimused. Hoonestusõiguse lepingus sätestatakse tingimus, et maakasutustasu (aastatasu) tõuseb kogu hoonestusõiguse kehtivuse perioodil iga kolme aasta möödudes 6% võrra eelmisest tasust.

RVS § 20 lõike 1 kohaselt võib riigivara kasutamiseks anda tähtajatult või tähtajaliselt. Asjaõigusseaduse (edaspidi AÕS) § 251 lõike 1 kohaselt võib hoonestusõigust seada ainult kindlaks tähtajaks, kuid mitte kauemaks kui 99 aastat. Vastavalt RVS § 19 lõikele 1 otsustab riigivara kasutamiseks andmise riigivara valitseja. Sama paragrahvi lõike 2 punkti 2 kohaselt võib kinnisasja anda tähtajaga üle 10 aasta kasutamiseks vaid Vabariigi Valitsuse nõusolekul. Vabariigi Valitsus andis 05.02.2026 korraldusega nr 31 riigivaraseaduse § 19 lg 2 p 2 alusel nõusoleku Karja tn 6 kinnisasja kasutada andmiseks hoonestusõiguse seadmise teel avaliku enampakkumise korras turupõhise kasutustasu eest tähtajaga kuni 50 aastat.

AÕS § 241 lõike 1 kohaselt tekib isikul, kelle kasuks hoonestusõigus on seatud, võõrandatav ja pärandatav tähtajaline õigus omada kinnisasjal sellega püsivalt ühendatud ehitist. Sama paragrahvi lõike 2 järgi ulatub hoonestusõigus lisaks ehitisealusele maale ka kinnisasja osale, mis on vajalik ehitise kasutamiseks. Tootmisüksuse rajamine on väga kapitalimahukas, mis nõuab märkimisväärset alginvesteeringut. Finantsasutuste jaoks on stabiilsemad ja kindlamad investeeringud pikaajalised projektid, mille puhul on paremini maandatud võimalike poliitiliste ja majanduslike muutustega seotud riskid. Suurimad kulud tehakse ehitiste rajamiseks, seadmete ostmiseks ja ehitustöödeks. Sellise projekti tasuvusperiood võib olla pikk ja suuremad kasumid hakkavad realiseeruma alles aastaid hiljem. Seega antakse riigimaa kasutamiseks tootmisüksuse rajamise eesmärgil hoonestusõiguse seadmise teel 50 aastaks.

Tulenevalt RVS § 27 lõikes 2 sätestatust tuleb hoonestusõiguse seadmisel sätestada tingimus, et hoonestaja kohustub küsima riigivara valitsejalt nõusolekut hoonestusõiguse võõrandamiseks või hüpoteegi, servituudi, reaalkoormatise või ostueesõigusega koormamiseks või kolmandate isikutega hoone kasutuslepingute sõlmimiseks. Hoonestusõiguse seadmisel kantakse need kohustused kinnistusraamatusse. AÕS § 249 lõike 11 teise lause alusel on otstarbekas hoonestusõiguse seadmisel kehtestada tingimus, et riigi kui kinnisasja omanikupoolse nõusoleku andmise tingimuseks on kõigi riigi ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmine hoonestusõiguse omandaja poolt.

Hoonestusõiguse seadmise eesmärk on tagada tootmisüksuse rajamine riigimaal. Riigimaa sihipärase ja tulemusliku kasutuse tagamiseks tuleb sätestada hoonestusõiguse seadmise lepingus tingimus, mille kohaselt on hoonestaja kohustatud tegema kõik endast oleneva, et kolme aasta jooksul lepingu sõlmimisest arvates oleks ehitiste rajamise eelduseks olev ehitusluba välja antud ning valmis ehitama ehitusloas toodud rajatised ja hooned. Kohustus loetakse täidetuks, kui on väljastatud hoonete ja rajatiste kasutusluba või -teatis.

Riik kinnisasjade omanikuna annab hoonestusõiguse seadmisega nõusoleku kinnisasjale püstitada tootmisüksuse rajamiseks vajalikud ehitised, kuid õigusaktides ettenähtud ehitamisega seotud lubade, kooskõlastuste, nõusolekute ja muude dokumentide saamise korraldamine on hoonestaja kui ehitamise eest vastutava isiku kohustus. Seega sätestatakse hoonestusõiguse seadmise lepingus tingimus, et hoonestusõiguse seadja ei vastuta kinnisasjale ehitamiseks vajalike lubade, kooskõlastuste ega nõusolekute saamise eest.

Vastavalt RVS § 18 lõikele 5 tuleb lepingus kehtestada tingimused, et hoonestaja on kohustatud tagama hoonestusõiguse oluliseks osaks olevate ehitiste ning hoonestusõigusega koormatud kinnisasja korrashoiu hoonestusõiguse kestvuse jooksul ning tasuma kõik hoonestusõigusega koormatud kinnisasjal lasuvad maksud ja muud kõrvalkohustused ning hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimise notaritasu ja riigilõivu.

Tulenevalt RVS § 18 lõikest 7 sätestatakse hoonestusõiguse lepingus tingimus, et hoonestaja võib maaomaniku esindaja nõusolekul teha kinnisasjale tavapärast korrashoidu ületavaid muudatusi ja parendusi vaid omaniku esindaja kirjalikul nõusolekul ning taotleda kinnisasja parendamiseks tehtud kulutuste hüvitamist vastavalt hoonestusõiguse lepingus sätestatule. Tavapärast korrashoidu ületavateks parendusteks loetakse eelkõige reostuse ja/või jäätmete likvideerimist, olemasolevate ehitiste likvideerimist või muid vajalikke parendusi, mis ei ole otseselt vajalikud tootmisüksuse rajamiseks ja mille tegemise vajadust ei olnud enne lepingu sõlmimist võimalik ette näha.

RVS § 25 lõike 2 alusel sätestatakse hoonestusõiguse lepingus tingimus, et omaniku esindajal on õigus kohustada hoonestajat kõrvaldama tema poolt põhjustatud puudused ja rikkumised ning hüvitama omanikule tekitatud kahju. Kui hoonestaja rikub kohustust, on omaniku esindajal õigus määrata hoonestajale kohustuse täitmiseks täiendav tähtaeg ning tähtaja rikkumisel hoonestaja rikkumine ise kõrvaldada ja nõuda hoonestajalt sellega tekkinud kulutuste ja kahjude hüvitamist.

RVS § 27 lõike 4 kohaselt sätestab riigivara valitseja hoonestusõiguse seadmise lepingus hoonestusõiguse seadja ja hoonestaja vahelise kokkuleppe ehitiste saatuse kohta hoonestusõiguse tähtaja möödumisel, lähtudes AÕS §-des 252 ja 253 sätestatust. AÕS § 252 lõigetes 1 ja 3 on sätestatud hoonestaja õigus oma ehitis ühe aasta jooksul enne hoonestusõiguse tähtpäeva saabumist ära vedada, kui kinnisasja omanik ei nõua ehitise tasu eest endale jätmist. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt muutub ehitis, mis tähtaja lõpuks ei ole ära veetud, kinnisasja oluliseks osaks ja läheb kinnisasja omaniku omandisse. Juhul, kui kinnisasja omanik on esitanud ära vedamise nõude õigeaegselt, võib ta hoonestajalt nõuda tasu ehitise ära vedamise eest, kui kinnisasja omanik on selle ära vedanud ühe aasta jooksul pärast tähtaja lõppu. AÕS § 252 lõike 4 alusel kehtib eelnev niivõrd, kui kinnistusraamatu kanne ei määra teisiti. Selleks, et kinnisasjale hoonestusõiguse alusel püstitatavad ehitised ja rajatised ei takistaks kinnisasja vaba kasutamist pärast hoonestusõiguse lõppemist, tuleb sätestada lepingus tingimus, et hoonestajal on õigus oma ehitised ühe aasta jooksul enne hoonestusõiguse tähtpäeva saabumist ära vedada, kui kinnisasja omanik ei ole hiljemalt üks aasta enne tähtpäeva saabumist nõudnud ehitiste endale jätmist tasu eest, mis võrdub hoonestajale ehitise äravedamise õiguse kaotamise tõttu tekkiva kahjuga. Juhul, kui kinnisasja omanik on nõudnud ehitiste endale jätmist, määratakse nimetatud tasu poolte kokkuleppel. Kui tasu suuruses kokkulepet ei saavutata, on kinnisasja omanikul õigus nõuda ehitiste äravedamist hiljemalt neli kuud enne hoonestusõiguse tähtaja lõppemist.

Tagamaks hoonestusõiguse kehtivuse ajal lepinguliste kohustuste täitmise, on vajalik kehtestada tingimused, et maaomaniku esindajal on õigus nõuda hoonestajalt leppetrahvi summas, mis vastab vähemalt rikkumisele eelnenud aasta eest arvestatud hoonestusõiguse aastatasule, kui hoonestaja:

1. ei kasuta kinnisasja sihtotstarbeliselt kasutusloas ettenähtud eesmärgil või hoonestusõiguse lepingus sätestatud eesmärgil;
2. viivitab hoonestusõiguse tasu maksmisega või muu lepingus sätestatud rahalise kohustuse täitmisega rohkem kui kuus kuud;
3. põhjustab kinnisasjale või selle olulistele osadele kahjustusi ega lõpeta või ei kõrvalda rikkumist omaniku poolt antud mõistliku tähtaja jooksul;
4. ei täida lepinguga võetud kinnisasjade korrashoiu kohustust;
5. ei täida ehitise kindlustamise kohustust;
6. viivitab hoonestusõiguse omanikule või tema nimetatud isikule üleandmiseks või hoonestusõiguse kustutamiseks notariaalse lepingu sõlmimisega, ei ilmu notaribüroosse kinnisasja omaniku määratud ajal või teatab kavatsusest mitte ilmuda;
7. ei anna hiljemalt hoonestusõiguse tähtaja lõppemise kuupäevaks nõusolekut hoonestusõiguse kustutamiseks või ei taga nõusolekute andmist kolmandate isikute poolt;
8. ei anna lepingu ülesütlemise õiguse kasutamise ja hoonestusõiguse omanikule langemise nõudmise korral kinnisasja otsest valdust omanikule üle.

Leppetrahvi tasumine ei vabasta hoonestajat tema kohustuste täitmisest ega piira teiste õiguskaitsevahendite kasutamist omaniku esindaja poolt, sh võib omaniku esindaja nõuda leppetrahvi korduvalt samasisuliste rikkumiste eest.

AÕS § 2441 lõige 1 annab riigile kui kinnisasjade omanikule võimaluse juhul, kui hoonestaja ei ole hoonestusõiguse seadmisel kokkulepitud tähtaja jooksul nõutavat ehitist püstitanud või kui hoonestaja rikub oluliselt oma lepingulisi kohustusi, nõuda hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguse enda nimele kandmiseks ning sama paragrahvi lõike 21 kohaselt võib kinnisasja omanik hoonestusõiguse enda nimele kandmise asemel nõuda hoonestusõiguse üleandmist tema poolt nimetatud isikule. Tulenevalt AÕS § 2442 lõikes 1 sätestatust võib hoonestusõiguse seadmisel kokku leppida, et eeltoodud põhjusel hoonestusõiguse omanikule langemisel ei pea riik kinnisasja omanikuna tasuma hoonestajale hüvitist hoonestusõiguse eest.

Tuginedes AÕS § 252 lõikele 1 on otstarbekas kehtestada tingimus, et hoonestusõiguse omanikule langemise korral on hoonestajal õigus ehitised ning tehnovõrgud ja –rajatised likvideerida ja ära vedada kaheksateist kuu jooksul vastava nõude esitamisest arvates. Kui hoonestusõiguse leping öeldakse üles põhjusel, et kinnisasi on vajalik omanikule riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil, siis tuleb ehitised likvideerida ja ära vedada kahe aasta jooksul vastava nõude esitamisest.

Tulenevalt RVS § 27 lõikes 1 ja AÕS § 2551 sätestatust lepitakse hoonestusõiguse seadmisel kokku, et hoonestusõiguse kohta avatavasse registriossa kantakse hoonestusõiguse sisu ja tingimusi puudutavad kokkulepped vastavalt käskkirja lisa punktis 2 sätestatud asjaõiguslikele kokkulepetele.

RVS § 20 lõige 4 sätestab, et riigivara valitsejal tuleb kasutuslepingus sätestada tingimus, mille alusel kasutuslepingu tähtaega ei pikendata, kui võlaõigusseaduses või välislepingus ei ole pooltele kohustuslikuna sätestatud teisiti. Antud juhul ei kohusta seadus ega välisleping tähtaega pikendama. Seega on põhjendatud hoonestusõiguse seadmise lepingus sätestada, et hoonestusõigus lõpeb hoonestusõiguse tähtaja möödumisel. Hoonestusõiguse tähtaega võib pikendada vaid riigivaraseaduses sätestatud tingimustel ja korras.

Tulenevalt RVS § 20 lõikest 2 sätestatakse hoonestusõiguse lepingus tingimus, et riigivara valitseja jätab endale õiguse lõpetada leping erakorraliselt olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.

Maa- ja Ruumiameti põhimääruse § 5 lõike 2 punkti 5 kohaselt haldab Maa- ja Ruumiamet hoonestamata riigimaid ja teeb tehinguid selleks antud volituste piires. Seega on põhjendatud määrata vastavalt RVS § 8 lõikes 7, § 23 lõikes 1 ja § 22 lõikes 2 sätestatule riigivara kasutamiseks andmise korraldajaks Maa- ja Ruumiamet.

RVS § 65 lõike 1 alusel arvatakse riigivara kasutamiseks andmisest laekuvast rahast maha kasutamiseks andmise korraldamisega otseselt seotud dokumentaalselt tõendatud kulud, ülejäänud kasutustasust saadav tulu laekub riigieelarvesse.

1. OTSUS

Riigivaraseaduse § 19 lõike 1 alusel, juhindudes sama seaduse § 4 lõikest 1, § 8 lõikest 7, § 10 lõikest 6, § 15 lõike 1 punktist 4 ning lõikest 5, § 17 lõike 1 punktist 1, § 18 lõigetest 1 ja 5-7, § 181 lõike 2 punktist 6, § 19 lõike 2 punktist 2 § 20 lõigetest 1, 2 ja 4, § 21 lõike 1 punktidest 1 − 6, § 22 lõikest 2, § 23 lõikest 1, §‑dest 24, 25 ja 26; § 60 lõikest 1, § 61 lõikest 1, § 62 lõigetest 2 ja 3, § 65 lõikest 1, § 70 lõikest 1ja § 71 lõikest 1 otsustan:

* 1. Määrata valitsemise eesmärgiks reservina säilitamine ja anda avaliku enampakkumise korras tasu eest hoonestusõiguse seadmise teel kasutamiseks Lääne-Viru maakonnas Tapa vallas Tapa linnas Karja tn 6 asuv kinnisasi (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 15997850, katastritunnus 79201:001:0222, pindala 135 415 m², sihtotstarbeta maa, riigi kinnisvararegistri kood KV84285).
  2. Määrata punktis 2.1. nimetatud kinnisasja hoonestusõiguse ühekordse müügitasu alghinnaks 75 054 eurot ja hoonestusõiguse aastatasuks 6500 eurot, mis tõuseb iga kolme aasta möödudes 6% võrra eelmisest aastatasust.
  3. Määrata punktis 2.1 nimetatud kinnisasja enampakkumise tagatisrahaks 7505 eurot ja osavõtutasuks 1501 eurot.
  4. Enampakkumise võitjal sõlmida 60 päeva jooksul enampakkumise tulemuste kinnitamisest arvates hoonestusõiguse seadmise leping kehtivusega 50 aastat. Lepingu sõlmimise notaritasu ja hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmise riigilõivu tasub hoonestaja.
  5. Punktis 2.4 nimetatud lepingus sätestada vähemalt kokkulepped ja tingimused, mille sisu on esitatud käskkirja Lisas. Lepingu tingimuste lõpliku sõnastuse vormistab tehingut tõestav notar. Hoonestusõiguse seadmise lepingus võivad pooled kokku leppida käskkirja lisas nimetamata tingimustes või muuta tingimuste sisu ulatuses, mis ei ole vastuolus hoonestusõiguse seadmise eesmärgiga ega pikenda hoonestusõiguse kehtivuse tähtaega.
  6. Määrata riigivara kasutamiseks andmise korraldajaks ja riigivara valitseja õiguste teostajaks lepingu haldamisel, lepingu tingimuste muutmisel ja lepingu lõpetamisel volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet.
  7. Katta kinnisasja kasutamiseks andmise korraldamisega otseselt seotud kulud kasutamise eest laekunud raha arvelt.

1. VAIDLUSTAMISVIIDE

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

(allkirjastatud digitaalselt)

minister

Saata: Maa- ja Ruumiamet