



**MAJANDUS- JA
KOMMUNIKATSIOONI-
MINISTEERIUM**

Riho Tell
Tapa Vallavalitsus
vallavalitsus@tapa.ee
Pikk 15
Tapa vald, 45106, Tapa linn, Lääne-
Viru maakond

Teie 24.04.2025 nr 5-5/25/351-4

Meie 15.07.2025 nr 13-6/2545-2

Riigivara võõrandamisest (Karja tn 6)

Pöördusite 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 tegite ettepaneku korraldada kohtumine, et arutada kinnisasja kasutusele võttu ja hoonestamist lähtuvalt ettevõtte 22.04.2025 esitatud taotlusest vallavalitsusele. Kinnisasja riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet. Kinnisasi jääb 29.09.2022 kehtestatud Tapa valla üldplaneeringu kohaselt olulise keskkonnamõjuga tootmise alale.

GRK Eesti AS soovib rajada kinnisasjale kaasaegse ja mitme otstarbelise tegevuskeskuse, 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 militaar tehnika 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.

29.05.2025 toimunud kohtumisel, kus osalesid Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi, Maa- ja Ruumiameti, Tapa Vallavalitsuse ja GRK Eesti AS-i esindajad, tutvustas ettevõtte kinnisasjale kavandatud ning avaldas soovi omandada kinnisasi otsustuskorras.

Kohtumisel selgitasid riigi esindajad, 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. Antud juhul ei ole otsustuskorras andmine põhjendatud, sest kinnisasja vastu võib olla huvi ka teistel. Seetõttu peame õigeks anda Karja tn 6 kinnisasi kasutusse avaliku enampakkumise kaudu, seades sellele hoonestusõiguse.

Karja tn 6 kinnisasja arendamise ja hoonestamise võimalusi ja tingimusi ei ole veel välja selgitatud, seega on enne kinnisasja hoonestusõigusega koormamist vajalik ilmselt selle maa suhtes läbi viia planeerimismenetlus.

See aga ei ole takistus hoonestusõiguse seadmisega edasi liikumiseks. Selleks, et 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 algetada 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.

Hoonestusõiguse täpsemad tingimused (hoonestusõiguse tasu alghind, arendusperioodi kestvus, hoonestusõiguse tähtaeg) määratakse menetluse käigus ja avaldatakse enampakkumise teates.

Riigivaraseaduse § 19 lõike 2 punkti 2 järgi võib riigivara anda kasutusse üle 10 aasta ainult Vabariigi Valitsuse nõusolekul. Kuna antud juhul on mõistlik hoonestusõigus seada vähemalt 50 aastaks, siis tuleb enne selle otsustamist taotleda Vabariigi Valitsuse nõusolekut.

Maa- ja Ruumiamet on praeguseks alustanud Karja tn 6 kasutusse andmise ettevalmistustegevustega, kuid kõigi vajalike toimingute läbiviimiseks (sh Vabariigi Valitsuse nõusoleku saamine, lepingutingimuste väljatöötamine, tasu alghinna määramine, osalejatele mõistliku aja andmine tingimustega tutvumiseks ja pakkumiste tegemiseks jne) kulub hinnanguliselt veel ca 6 kuud. Seetõttu saab enampakkumise tulemused ja lepingu sõlmimise kavandada tõenäoliselt järgmise aasta esimesse kvartalsisse.

Palume teie tagasisidet ülaltoodud lahendusele esimesel võimalusel, et saaksime protsessi järgmised sammud aegsasti kavandada.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Erkki Keldo
majandus- ja tööstusminister

Lisaadressaat: Maa- ja Ruumiamet

Tea Faber
+372 5385 9554 tea.faber@mkkm.ee