

SELETUSKIRI
Vabariigi Valitsuse korralduse
„Nõusolek riigivara otsustuskorras
tasu eest võõrandamiseks“ eelnõu juurde

Korralduse eelnõu käsitleb Vabariigi Valitsuse nõusoleku andmist Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile tema valitsemisel oleva Metsaveere kinnisasja harilikule väärtusele vastava tasu eest võõrandamiseks Elektrilevi OÜ-le.

Elektrilevi OÜ esitas 31.10.2025 Maa- ja Ruumiametile taotluse JV-MAA-1/4981 Rapla maakonnas Märjamaa vallas Ringuta külas asuva Metsaveere kinnisasja (katastritunnus 50402:001:0214, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 37 968 m²) otsustuskorras võõrandamiseks Elektrilevi OÜ-le eesmärgiga rajada kinnisasjale strateegiliste varude laoplat. Seda vajatakse elektrivõrgu töökindluse ja varustuskindluse tagamiseks, et hoiustada vajalikud rikkereservide varud ning pika tarneajaga strateegilised varud, mis on olulised varustuskindluse kiireks taastamiseks (nt trafod ja kaablid). Kinnisasja riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet.

Taotluses on selgitatud, et kuivõrd elektrivõrgu häired mõjutavad kogu ühiskonda, sealhulgas elutähtsate teenuste toimimist, ettevõtlust ja igapäevaelu, siis peab kriitiline varu olema kiiresti ja operatiivselt kättesaadav. Elektrilevi OÜ kaalus laoplati rajamiseks alternatiivsete variantidena seitset erinevat riigile kuuluvat kinnisasja, kuid seatud kriteeriumidele (sh juurdepääs, taristu olemasolu, logistika ja julgeolek) vastas kõige enam Metsaveere kinnisasi, millele kesklaod rajamine toetab rikete kiiret likvideerimist ja varustuskindluse taastamist kogu riigis. Majandustegevuse registri andmetel on Elektrilevi OÜ-le väljastatud tegevusluba nr ELJ000008 võrguteenuse osutamiseks jaotusvõrgu kaudu ja elektrituruseaduse § 65 lõikest 1 lähtuvalt on võrguettevõtja kohustatud antud teenust osutama.

Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000 määrusega nr 11 kehtestatud Märjamaa valla üldplaneeringu kohaselt ei ole Metsaveere kinnisasjale juhtotstarvet määratud.

Metsaveere kinnistu registriosa nr 3297037 III jakku on 05.11.2010 sisse kantud kasutusvaldus tähtajaga 15 aastat Jaanus Aasamaa kasuks, 07.12.2020 tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks ja 14.10.2022 reaalservituut kinnistu nr 2662537 igakordse omaniku kasuks. Metsaveere kinnisasja maareformi seaduse alusel antud kasutusvalduse leping kehtis kuni 05.11.2025. Maareformi seaduse § 34¹ lõike 2 kohaselt ei pikendata kasutusvalduse lepingut, kui kasutusvaldusesse antud maa on vajalik riigivõimu teostamiseks, kohalikule omavalitsusele tema ülesannete täitmiseks või muul avalikul eesmärgil.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 19.12.2025 kirjas nr 13-6/3922-2 nõustuti Metsaveere kinnisasja harilikule väärtusele vastava tasu eest võõrandamisega Elektrilevi OÜ-le riigivaraseaduse (edaspidi *RVS*) § 29 lõike 3 ja § 30 lõike 1 punkti 3 alusel.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas Maa- ja Ruumiamet 23.02.2025 riigi kinnisvararegistris (menetlus nr 25-1027) õigustatud isikutele kinnisasja võõrandamise kavatsusest ja palus teada anda kinnisasja vajalikkusest. Seaduses sätestatud tähtaja jooksul õigustatud isikud taotlusi ega arvamusi ei esitanud.

Lähtudes RVS § 46 lõike 2 punktist 1 ning Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ § 15 alusel müügitehingute analüüsist koostas Maa- ja Ruumiamet 28.01.2026 kinnisvara väärtuse määramiseks hindamisaruande, mille kohaselt on Metsaveere kinnisasja harilik väärtus 30 370 eurot.

Elektrilevi OÜ teatas 26.02.2026 kirjas nr JV-MAA-1/4981-4, et juhatus on 25.02.2026 andnud nõusoleku Metsaveere kinnisasja omandamiseks, kinnisasja eest 30 370 euro tasumiseks enne võõrandamislepingu sõlmimist ning RVS § 63 lõike 1 alusel võõrandamisega kaasnevate kulude (notaritasu ja riigilõiv) kandmiseks.

RVS § 29 lõike 1 punktide 1 kohaselt võib riigivara võõrandada, kui vara ei ole vajalik riigivara valitsejale ning vastavalt RVS § 30 lõike 1 punktile 3 võib riigivara võõrandada otsustuskorras. RVS § 29 lõike 3 alusel võõrandatakse riigivara eelkõige müügi teel vähemalt selle harilikule väärtusele vastava tasu eest rahas, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Kuna kinnisasi on vajalik Elektrilevi OÜ-le eesmärgiga rajada kinnisasjale strateegiliste varude laoplat, mis aitab tagada elektrivõrgu töökindluse ja varustuskindluse, siis on põhjendatud Metsaveere kinnisasja otsustuskorras tasu eest võõrandamine Elektrilevi OÜ-le RVS § 29 lõike 3 ja § 30 lõike 1 punkti 3 alusel.

Kinnisasja võõrandamisega ei anta riigiabi, kuna Elektrilevi OÜ tasub kinnisasja eest harilikule väärtusele ehk turutingimustele vastava tasu. Kinnisasja võõrandamine mõjutab riigieelarvet, kuna müügist saadav tulu laekub riigieelarvesse.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium on ette valmistanud Vabariigi Valitsuse korralduse eelnõu ning majandus- ja tööstusministri käskkirja eelnõu, mis käsitlevad riigivara otsustuskorras harilikule väärtusele vastava tasu eest võõrandamist Elektrilevi OÜ-le. Riigi kinnisvararegistris on Metsaveere kinnisasja võõrandamise kohta algatatud menetlus nr 25-5672, kuhu on lisatud menetluse dokumendid.

Korralduse eelnõu ja seletuskirja koostas Maa- ja Ruumiameti maa tehingute ja toimingute osakonna maade võõrandamise ja kasutusse andmise büroo nõunik Kärt Kivitar (5302 6853, kart.kivitar@maaruum.ee) ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi maa ja ruumipoliitika osakonna maapoliitika ja riigivara nõunik Antti Pääsukene (5305 2318, antti.paasukene@mkm.ee).

(allkirjastatud digitaalselt)
Erkki Keldo
majandus- ja tööstusminister