



KÄSKKIRI

18.03.2024 nr 106

Riigivara mitterahalise sissemaksena üleandmine Sihtasutusele Ida-Viru Investeeringute Agentuur (Tööstuspargi)

Sihtasutus Ida-Viru Investeeringute Agentuur (edaspidi *IVIA*) pöördus 13.04.2022 Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi (edaspidi *MKM*) poole kirjaga nr 1-527, milles tegi MKM-le kui asutajaõiguste teostajale ettepaneku anda IVIA sihtkapitali sissemaksena üle Jõhvi Äripargi 2. etapi väljaarendamiseks vajaliku Ida-Viru maakonnas Jõhvi vallas Kotinuka külas asuva Tööstuspargi kinnisasja (katastritunnus 25101:001:0551, pindala 23,98 ha, sihtotstarve maatulundusmaa). Nimetatud maa on vajalik riigi poolt asutatud IVIA-le tema põhikirjas sätestatud ülesannete täitmiseks.

MKM esitas Keskkonnaministeeriumile (edaspidi *KEM*) 02.06.2022 kirjaga nr 1.10-9/2022/3865-1 taotluse riigivara üleandmiseks MKM valitsemisele. Keskkonnaministri 16.06.2022 käskkirjaga nr 1-2/22/208 otsustati Tööstuspargi kinnistu MKM-le üleandmine. 30.06.2022 vara üleandmise ja vastuvõtmise aktiga andis KEM kinnistu MKM-le.

MKM 07.06.2023 käskkirjaga nr 108 volitati IVIA-t korraldama Tööstuspargi kinnisasja jagamist vastavalt Jõhvi Vallavalitsuse 01.03.2023 korraldusega nr 278 kehtestatud Jõhvi valla Kotinuka küla Jõhvi äri- ja logistikapargi II etapi maa-ala detailplaneeringule ja riigitee 1 Tallinn-Narva (E20) km 162,5-172,5 Jõhvi-Toila teelõigu eelprojektile (Skepast&Puhkim OÜ töö nr 2020-0055). Transpordimaa krundid on vajalikud riigitee 1 Tallinn-Narva (E20) km 162,5-172,5 Jõhvi-Toila teelõigu ehitamiseks.

Vabariigi Valitsuse 06.07.2023 korraldusega nr 185 määrati Regionaal- ja Põllumajandusministeerium (edaspidi *REM*) riigi asutajaõiguste teostajaks IVIA-s. MKM 02.08.2023 vara asutustevahelise üleandmise otsuse N100-1.9-3/158 alusel anti 28.08.2023 vara asutustevahelise üleandmise-vastuvõtmise aktiga N100-1.9-3/163 Tööstuspargi kinnisasi üle REM valitsemisele.

09.10.2023 registreeriti maakatastris Tööstuspargi kinnisasja jagamisel moodustatud Tööstuspargi (katastritunnus 25101:001:1094, pindala 21,53 ha, sihtotstarve maatulundusmaa) ja 1 Tallinn-Narva tee (katastritunnus 25101:001:1095, pindala 2,41 ha, sihtotstarve transpordimaa) kinnisasjad.

Keskkonnaamet on tuvastanud, et Tööstuspargi kinnisasjale on ladustatud jäätmed, kuid IVIA on 06.06.2022 e-kirjaga kinnitanud, et on valmis omandama kinnisasja ilma koristamata ja korraldab koristamise oma kulul pärast kinnistu omandamist.

IVIA on asutatud 2009. a ja sellel on viis asutajaliiget: Eesti Vabariik, kelle asutajaõigusi teostab REM, Narva linn, Jõhvi vald, Kohtla-Järve linn ja Lüganuse vald (endine Kiviõli linn). IVIA on loodud eesmärgiga leida avalikule sektorile kuuluvatele maatükkidele sobiv rakendus, arendada sotsiaalmajanduslikku keskkonda ja mitmekesistada majanduskeskkonda tulenevalt vajadusest asendada töökohad kahanevas põlevikivisektoris Ida-Virumaal, mis on Eesti üks suurima tööpuudusega piirkondi. IVIA tegevusvaldkonnaks on äri- ja tootmiskinnisvara lisandväärtustega väärimine ja müük Ida-Viru ettevõtluskeskkonna edendamiseks, seda põhiliselt tootmiseks ning logistikateenusteks sobiva kinnisvara lõikes.

Tööstuspargi kinnistu asub Jõhvi Vallavalitsuse 01.03.2022 korraldusega nr 278 kehtestatud Jõhvi valla Kotinuka küla Jõhvi äri- ja logistikapargi II etapi maa-ala detailplaneeringu alas. IVIA soovib planeeringualal realiseerida Jõhvi Äripargi 2. etapi arendusprojekti, kuna Jõhvi Äripargi 1. etapp on jõudmas arendustegevuse lõppu, mis ei võimalda uute investeeringute vastuvõtmist. Jõhvi Äripargi 2. etapi ettevalmistamiseks on vaja teostada taristu projekteerimistööd, korraldada finantseerimine, viia läbi riigihanked ning taristu välja ehitada. Ettevalmistamisel on Jõhvi digi- ja multimeedia ettevõtlusinkubaatori projekt (detailplaneeringu pos 4) koos filmi- ja muusikastuudioteaga (detailplaneeringu pos 2 ja 3) uue majanduse töökohtade loomiseks Ida-Virumaale koostöös SA Ida-Viru Ettevõtluskeskusega (edaspidi *IVEK*) ja teiste partneritega (Tehnopool, TalTech Ida-Viru Kolledž, Tartu Ülikooli Narva Kolledž jne). IVIA ja IVEK vahel on sõlmitud sihtfinantseerimisleping (toetus Ida-Viru Programmist) Jõhvi digi- ja multimeedia ettevõtlusinkubaatori ettevalmistustööde teostamiseks. Õiglase ülemineku fondi meetmete rakendamise kavale avanevad taotlemisvoorud 2024. aasta esimeses kvartalis ning fondi meetmetes on üheks oluliseks suunaks tugiteenuste väljaarendamine uue majanduse töökohtade loomiseks noortele, mille üheks oluliseks väljundiks on Jõhvi digi- ja multimeedia ettevõtlusinkubaatori väljaarendamine.

REM peab otstarbekaks kinnistu võõrandamist IVIA-le mitterahalise sissemaksena üleandmise teel. Riigivara üleandmine riigi asutatud sihtasutuse omandisse võimaldab riigil riigi poolt asutatud sihtasutuse kaudu ellu viia strateegilistes dokumentides sätestatud eesmärgid ning sihtasutuse tegevuste tulemusel saada pikemas perspektiivis oluliselt suuremat lisandväärtust, kui kinnistu realiseerimine täna annaks. RVS § 51 punkti 3 kohaselt võib ministeeriumi valitsemisel olevat riigivara üle anda mitterahalise sissemaksena riigi asutatud sihtasutuse omandisse.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas Maa-amet 14.12.2023 riigi kinnisvararegistris (menetlus nr 23-9304) õigustatud isikutele Tööstuspargi kinnisasja võõrandamise kavatsusest ja palus teada anda kinnisasja vajalikkusest. Seaduses sätestatud tähtaja jooksul ei esitanud õigustatud isikud taotlusi ega arvamusi kinnisasja vajalikkuse kohta.

Üleantava riigivara hariliku väärtuse hindamise (eksperdi hinnang nr 2312-9882-01/KKO) teostas 22.12.2023 OÜ Kinnisvaraekspert kutseline kinnisvara hindaja Kristel Kivioja ja kutseline vara hindaja Triin Kroon. Ekspert hinnangu kohaselt on Tööstuspargi kinnisasja harilik väärtus 223 000 eurot. Hariliku väärtuse vastavust hindamisaruanDES toodule kontrollis Audest Audiitorteenuste OÜ vandeaudiitor Juri Nedaškovski, kes koostas 19.02.2024 sõltumatu vandeaudiitori kindlustandva töövõtu aruande. Lähtudes RVS § 52 lõike 1 punktist 6 andis vandeaudiitor arvamuse, mille kohaselt vastas aruande allkirjastamise hetkel sihtasutuse omandisse antavate objektide harilik väärtus hindamisaruanDES toodule.

Riigivara tasuta võõrandamisel tuleb analüüsida võimaliku riigiabi või vähese tähtsusega abi olemasolu. Riigiabiga on tegemist, kui on täidetud neli tingimust: tegemist on riigi vahenditega, meede on valikuline, ettevõtja saab majandusliku eelise võrreldes olukorraga, kui ta oleks pidanud kulud ise kandma, ja võib kasvõi potentsiaalselt moonutada kaubandust ning konkurentsi liikmesriikide vahel.

Käesoleval juhul on tegemist riigi vahenditega, kuna võõrandatakse riigi maad. Samuti on tegemist valikulisusega, kuna maa võõrandatakse tasuta ühele juriidilisele isikule – IVIA-le. IVIA põhikirja järgi on sihtasutuse põhieesmärk ettevõtluskeskkonna arendamine ja majanduskeskkonna mitmekesistamine Ida-Virumaal; (välis-)otseinvesteeringute toomine Ida-Virumaale ja selleks Ida-Viru maakonnas arendusprojektide ehk tööstusalade aktiivne väljaarendamine. Riigi maa tasuta omandamisel saab IVIA eelise, kuna vastasel korral oleks sihtasutus oma põhikirjaliste eesmärkide täitmiseks pidanud maad ostma, kasutades selleks omavahendeid. IVIA aitab kaasa uute, peamiselt välismaiste otseinvesteeringute kaasamisele Ida-Virumaale ettevõtluse arenguks, mis tagab Eesti majanduse konkurentsivõime kasvu, aitab kaasa uute ettevõtete tulekule ja töökohtade loomisele ning Ida-Virumaa kui Eesti jaoks olulise tööstus- ja logistikapiirkonna maine tugevdamisele riiklikul ja rahvusvahelisel tasandil. Sellest tulenevalt on võimalus, et maa tasuta võõrandamine võib potentsiaalselt mõjutada kaubandust ja moonutada konkurentsi.

Seetõttu on maa tasuta võõrandamisel põhimõtteliselt tegemist riigiabiga. Kui abisumma ühe ettevõtja kohta 3 aasta jooksul ei ületa 300 000 eurot, võib seda käsitleda vähese tähtsusega abina Euroopa Komisjoni määruse (EL) nr 2023/2831, milles käsitletakse Euroopa Liidu toimimise lepingu artiklite 107 ja 108 kohaldamist vähese tähtsusega abi suhtes, artikli 3 mõistes.

RVS § 37 lõike 2 punkti 2 kohaselt võib minister otsustada kinnisasja võõrandamise üleandmise teel mitterahalise sissemaksena eraõigluslikule juriidilisele isikule üksnes Vabariigi Valitsuse nõusolekul. Vabariigi Valitsus andis 11.03.2024 korraldusega nr 67 vastava nõusoleku.

Tuginedes RVS § 29 lõike 1 punktidele 1 ja 3, § 37 lõikele 1 ning lõike 2 punktile 2, § 51 punktile 3, § 54 lõikele 2 ning arvestades Vabariigi Valitsuse 11.03.2024 korraldusega nr 67 antud nõusolekut kinnisasja mitterahalise sissemaksena üleandmiseks:

1. Võõrandada Sihtasutusele Ida-Viru Investeeringute Agentuur mitterahalise sissemaksena üleandmise teel Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi valitsemisel olev, Ida-Viru maakonnas Jõhvi vallas Kotinuka külas asuv Tööstuspargi kinnisasi (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 20158750, katastritunnus 25101:001:1094, pindala 21,53 ha, sihtotstarve maatulundusmaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV90286).
2. Maapoliitika ja riigivara osakonnal valmistada ette riigivara mitterahalise sissemaksena üleandmise leping.
3. Riigivara mitterahalise sissemaksena üleandmise lepingu allkirjastab Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi poolt asekanstler Alo Aasma.
4. Maa-ametil teha vara võõrandamisega seotud kanded riigi kinnisvararegistris ja vastavad raamatupidamisarvestuse toimingud.

Saata: Maa-amet, SA Ida-Viru Investeeringute Agentuur, Rahandusministeerium

(allkirjastatud digitaalselt)
Madis Kallas
Regionaalminister