

Seletuskiri
Vabariigi Valitsuse korralduse
„Nõusolek riigivara avalikul enampakkumisel tasu eest
kasutada andmiseks tähtajaga üle 10 aasta“ eelnõu juurde

1. Eelnõus nimetatud kinnisasjade kirjeldus

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).

2. Eelnõus nimetatud asjaolude põhjendused

Riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 15 lõike 1 punktide 1 ja 4 kohaselt antakse riigivara kasutamiseks teisele isikule, kui vara ei ole ajutiselt vaja kasutada riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil ja kui riigivara 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.

Riigimaaga tehingute tegemisel peab olema tagatud vaba konkurents ning võimaldatud riigivara osta või kasutusse saada võrdselt kõigil isikutel, kes sellest on huvitatud. Tehingute läbipaistvuse ja ausa konkurentsi tagamise eesmärgil antakse riigimaa kasutusse tootmisüksuse rajamise eesmärgil avaliku enampakkumise teel, mis korraldatakse elektroonselt 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 kasutusse vähemalt turupõhise kasutustasu eest. RVS § 60 lõike 1 kohaselt määrab riigivara kasutusse andmisel avalikul enampakkumisel kasutusse andmise otsustaja alghinna. Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ § 25 lõike 2 punkti 2 kohaselt võib turupõhise kasutustasu hinnata kinnisasja väärtuse kaudu, määrates kasutusse antava hoonestamata kinnisasja kasutustasuks 3% kinnisasja väärtusest. Tuginedes RVS § 18¹ lõike 2 punktile 6 on Maa- ja Ruumiamet turuanalüüsi alusel välja selgitanud kinnisasja turupõhise kasutustasu ning kinnisasja avaliku enampakkumise alghinna vastavalt RVS §-le 60. Kinnisasja hariliku väärtuse leidmiseks on katastri riigivara ruumiandmete keskkonna hindamissüsteemis koostatud 19.11.2025 hindamisaruanne numbriga 2025/416. Maakasutustasu on 3% kinnisasja harilikust väärtusest, mis on lepingu sõlmimisel 6500 eurot aastas. Hoonestusõiguse ühekordne müügihinna alghind on 75 054 eurot ning hoonestusõiguse lõplik müügihind kujuneb enampakkumise tulemusel. Enampakkumise alghind on leitud Maa- ja Ruumiameti maa hindamise osakonna analüüsi tulemusena.

RVS § 18 lõike 6 kohaselt peab üle kolmeaastase tähtajaga kasutuslepingus riigivara valitseja nägema ette kasutustasu suuruse muutmise tingimused. Hoonestusõiguse lepingus sätestatakse

tingimus, et maakasutustasu tõuseb kogu hoonestusõiguse kehtivuse perioodil iga kolme aasta möödudes 6% võrra eelmisest tasust.

3. Riigivara tähtajaga üle 10 aasta kasutamiseks andmise põhjendus

RVS § 20 lõike 1 kohaselt võib riigivara kasutusse anda tähtajatult või tähtajaliselt. Vastavalt RVS § 19 lõikele 1 otsustab riigivara kasutusse andmise riigivara valitseja. Sama paragrahvi lõike 2 punkti 2 kohaselt võib kinnisasja anda tähtajaga üle 10 aasta kasutamiseks vaid Vabariigi Valitsuse nõusolekul.

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. Kuna tootmisüksuse rajamise puhul on tegemist suure investeeringuga, siis on põhjendatud anda kinnisasi enampakkumise teel kasutamiseks 50 aastaks.

4. Sõlmitava kasutuslepingu tingimused

Enampakkumise võitjaga sõlmitakse tootmisüksuse rajamiseks hoonestusõiguse seadmise leping tähtajaga 50 aastat, milles tuleb lisaks seadusest tulenevatele kohustuslikele tingimustele sätestada veel vähemalt järgmised kokkulepped:

4.1. Ehitiste rajamisel ja hoonestusõiguse teostamisel on hoonestaja kohustatud:

- 1) tegema kõik endast oleneva, et kolme aasta jooksul lepingu sõlmimisest arvates saaks ehitiste ehitamise eelduseks olev ehitusluba välja antud. Nimetatud tähtpäeva võib omaniku esindaja põhjendatud juhul pikendada, kui ehitusloa saamine on viibinud hoonestajast mitteolenevatel põhjustel;
- 2) valmis ehitama ehitusloas toodud rajatised ja hooned. Kohustus loetakse täidetuks, kui on väljastatud hoonete ja rajatiste kasutusluba või -teatis;
- 3) täitma kinnisasja suhtes õigusaktidest, planeeringutest ja ehitusloast tulenevaid kohustusi ja kitsendusi ning hoiduma tegevusest, mis võiks põhjustada keskkonnaseisundi halvenemist, õhu, vee või maa saastamist või muud ohtu või kahju üldsuse huvidele või loodusele;
- 4) rajama kinnisasjale ehitised ning nende teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud ja -rajatised vastavalt ehitusloale;
- 5) tagama kõikide ehitamiseks vajalike lubade, kooskõlastuste ja nõusolekute olemasolu, mille saamise eest kinnisasja omanik ei vastuta;
- 6) kooskõlastama projekteerimistingimused ja ehitusloa Kaitseministeeriumi ja Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusega ning tegema ehitiste projekteerimisel ja rajamisel koostööd Keskkonnaametiga;
- 7) vajadusel sõlmima enne ehitamise alustamist kokkulepped servituudi seadmiseks ehitusloas ette nähtud servituudiala kinnisasja omanikuga, kusjuures servituudialale kavandatud ehitiste ehitamist ja maa kasutamist võib alustada pärast servituudi seadmist;
- 8) taotlema maaomaniku nõusolekut ehitamisel, ehitiste renoveerimisel või hooldamisel hoonestusõiguse alast väljapoole materjalide ladustamiseks, ajutiste konstruktsioonide või seadmete paigaldamiseks või liikumiseks erimõõtmetes transpordiga;

- 9) hoonestusõiguse alusel ehitatud ehitiste hävimise korral ehitise(d) taastama, välja arvatud juhul, kui taastamine on lepingu kehtivuse perioodi või muid põhjendatud asjaolusid arvestades ebamõistlik ja omanik nõustub taastamata jätmisega;
- 4.2. Poolte kokkulepped ehitiste saatuse osas:
- 1) hoonestajal on õigus oma ehitised ühe aasta jooksul enne hoonestusõiguse tähtpäeva saabumist ära vedada, kui omanik ei ole hiljemalt üks aasta enne tähtpäeva saabumist nõudnud ehitiste endale jätmist tasu eest, mis võrdub hoonestajale hoone äravedamise õiguse kaotamise tõttu tekkiva kahjuga;
 - 2) kui omanik on nõudnud ehitise omanikule jätmist, siis määratakse eelmises punktis nimetatud tasu kokkuleppel. Kui tasus kokkulepet ei saavutata, võib omanik hiljemalt neli kuud enne hoonestusõiguse tähtaja lõppemist nõuda ehitise äravedamist.
- 4.3. Kinnisasja kasutamisel ja korrashoiu tagamisel on hoonestaja kohustatud:
- 1) tagama kogu hoonestusõiguse kestvuse jooksul kinnisasja, sellel paiknevate ja rajatavate ehitiste, kinnisasja kasutamiseks ja teenindamiseks vajalike rajatiste ja seadmete tavapärase korrashoiu ning kinnisasjaga piirneva tänava-ala korrashoiu ulatuses, mille korrashoiu kohustus on kinnisasja omanikul;
 - 2) järgima kinnisasja kasutamisel ja hoonestusõiguse teostamisel kinnisasja suhtes kehtivatest õigusaktidest, planeeringutest ning ehitusloast tulenevaid tingimusi ja nõudeid;
 - 3) tagama põlevmaterjali ohutu kauguse ehitisest, muust põlevmaterjalist ja krundi välispiirist;
 - 4) võimaldama vajadusel teostada päästetöid, sealhulgas ligipääsu päästemeeskonnale;
 - 5) likvideerima kinnisasjalt ehitus- ja muud jäätmed hiljemalt kahe kuu jooksul ehitiste kasutusloa saamisest arvates;
 - 6) tagama kinnisasja mõjutava ohu korral ohutusabinõude kasutuselevõtmise ning kinnisasja kahjustavate või selle väärtust vähendavate asjaolude kõrvaldamise ja tagajärgede likvideerimise ning viivitamata teatama omanikule asjaoludest, mis võivad vähendada kinnisasja väärtust;
 - 7) tegema kinnisasjale tavapärasest korrashoidu ületavaid muudatusi ja parendusi vaid omaniku kirjalikul nõusolekul.
- 4.4. Hoonestusõiguse müügihind kujuneb enampakkumise tulemusel ning see tuleb tasuda enne hoonestusõiguse lepingu sõlmimist. Hoonestusõiguse tasu maksmine toimub alates hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmise kuupäevast kuni hoonestusõiguse kehtivuse lõppemiseni.

Hoonestusõiguse tingimused sätestatakse täpsemalt riigivara valitseja tehtavas kinnisasja kasutamiseks andmise otsuses ja hoonestusõiguse seadmise lepingus, mille koostab tehingut tõestav notar.

5. Sõlmitavast lepingust riigile tulenevad kulud ja tulu

Kinnisasi antakse kasutamiseks turupõhise tasu eest ja lepinguga kohustatakse enampakkumise võitjat kandma kõik tootmise ettevalmistamise, ehitiste rajamise ja likvideerimisega ning muud kinnisasja valdamisega seotud otsesed ja kõrvalkulud. Seega ei tulene sõlmitavast hoonestusõiguse lepingust riigile kulu ning riigieelarvesse laekub tulu.

Eelnõu ja seletuskirja koostasid Maa- ja Ruumiameti lepingute haldamise büroo nõunik Anu Jürgenson (anu.jurgenson@maaruum.ee) ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi maa- ja ruumipoliitika osakonna nõunik Tea Faber (5385 9554, tea.faber@mkm.ee).

Kinnisasja kasutusse andmise kohta on algatatud riigi kinnisvararegistris menetlus nr 25-4176, kuhu on lisatud menetluse dokumendid.

(allkirjastatud digitaalselt)
Erkki Keldo
majandus- ja tööstusminister