

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 Voolu tn 12 kinnisasja harilikule väärtusele vastava tasu eest võõrandamiseks Elering AS-le.

Elering AS esitas 23.07.2024 Maa-ametile taotluse Saare maakonnas Saaremaa vallas Kuressaare linnas asuvast Voolu tn 12 kinnisasjast (katastritunnus 34901:001:0112) ligikaudu 1,70 ha suuruse maa-ala omandamiseks harilikule väärtusele vastava tasu eest piirkonnas ehitustegevuse ja ehitusmaterjalide ning teiste põhivõrgu varustuskindluse tagamiseks vajalike seadmete ladustamiseks.

Taotluses on selgitatud, et ettevõtte on kavandamas põhivõrgu varustuskindluse tõstmist Lääne-Eestis, muuhulgas Saaremaa vallas. Sellest tulenevalt on piirkonnas suurenemas ehitustegevus ja ehitusmaterjalide ning teiste põhivõrgu varustuskindluse tagamiseks vajalike seadmete ladustamise vajadus. Saaremaa vallas paiknevatel Elering AS-ile kuuluvatel kinnisasjadel ei ole vajalikku maa-ala ning analüüsi tulemusel on leitud, et sobivaim variant vajaliku laoplatši asukohaks on ettevõttele kuuluva Voolu tn 10 kinnisasjaga (katastritunnus 34901:001:0013) piirneva riigile kuuluva Voolu tn 12 kinnisasja osa vastavalt taotlusele lisatud asendiplaanile. Taotletav maa-ala osa on kitsendatud elektri maakaabelliinide ja õhuliinidega, lisaks paiknevad kinnisasja osal õhuliinide mastid. Voolu tn 10 kinnisasjale juurdepääsuks on Voolu tn 12 kinnisasjale seatud isiklik kasutusõigus Elering AS kasuks.

Elektriturseaduse § 65 lõike 1 ja § 66 lõike 1 kohaselt on Elering AS (tegevusluba nr ELP000001) põhivõrguettevõtja, kelle kohustuseks on vastutada muu hulgas kogu riigi elektrivarustuskindluse tagamise eest, põhivõrgu arenduskohustuse täitmise eest ja vajalike riigiüleste võrguühenduste rajamise eest.

Taotletav maa-ala jääb Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi üldplaneeringu kohaselt osaliselt olemasolevale ja osaliselt planeeritavale ettevõtlusalale.

Taotluse esitamise ajal oli Voolu tn 12 kinnisasja valitseja Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi, kelle 15.08.2024 kirjas nr 15-6/3756-1 nõustuti Voolu tn 12 kinnisasja jagamisega ning taotletud ala harilikule väärtusele vastava tasu eest võõrandamisega Elering AS-le riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 29 lõike 3 ja § 30 lõike 1 punkti 3 alusel.

Elering AS korraldas kinnisasja jagamise ning otsustuskorras võõrandamise menetlust jätkati jagamise tulemusena moodustatud Voolu tn 12 kinnisasjaga (katastritunnus 71401:001:4589, pindala 17 176 m², sihtotstarve maatulundusmaa).

Voolu tn 12 kinnistu registriosa nr 26998950 III jakku on 28.03.2022 sisse kantud tähtajatu isiklik kasutusõigus Elering AS-i kasuks, 21.02.2024 tähtajatu isiklik kasutusõigus Elering AS-i kasuks ja 19.05.2025 tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks.

Alates 01.01.2025 on Voolu tn 12 kinnisasja valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas Maa- ja Ruumiamet 23.03.2026 riigi kinnisvararegistris (menetlus nr 26-7686) õigustatud isikutele kinnisasja võõrandamise kavatsusest ja palus teada anda kinnisasja vajalikkusest. Seaduses sätestatud tähtaja jooksul õigustatud isikud taotlusi ega arvamusi ei esitanud.

Vastavalt RVS § 46 lõikele 1 tellis Maa- ja Ruumiamet kinnisvara harilikku väärtuse määramiseks hindamisaruande. OÜ Kinnisvaraekspert 27.04.2026 koostatud hindamisaruande nr 2604-10770-01/AT kohaselt on Voolu tn 12 kinnisasja väärtus 44 000 eurot.

Elering AS kinnitas 21.05.2026 kirjas nr 19-3/2024/31-4, et ettevõtte on nõus tasuma enne võõrandamislepingu sõlmimist Voolu tn 12 kinnisasja eest ostu-müügihinna 44 000 eurot, samuti tasuma RVS § 63 kohaselt võõrandamisega kaasnevad kulud, sh notaritasu, riigilõivu ja hindamisaruande tellimise kulu.

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 Elering AS-le piirkonnas ehitustegevuse ja ehitusmaterjalide ning teiste põhivõrgu varustuskindluse tagamiseks vajalike seadmete ladustamiseks, siis on põhjendatud Voolu tn 12 kinnisasja otsustuskorras tasu eest võõrandamine Elering AS-le RVS § 29 lõike 3 ja § 30 lõike 1 punkti 3 alusel.

Kinnisasja võõrandamisega ei anta riigiabi, kuna Elering AS 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, mis käsitleb riigivara otsustuskorras harilikule väärtusele vastava tasu eest võõrandamist Elering AS-le. Riigi kinnisvararegistris on Voolu tn 12 kinnisasja võõrandamise kohta algatatud menetlus nr 24-4275, kuhu on lisatud menetluse dokumendid.

Eelnõu ja seletuskirja koostasid Maa- ja Ruumiameti maa tehingute ja toimingute osakonna maade võõrandamise ja kasutusse andmise büroo nõunik Kärt Kivitar (kart.kivitar@maaruum.ee) ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi maa- ja ruumipoliitika osakonna maapoliitika ja riigivara nõunik Tea Faber (5385 9554, tea.faber@mkm.ee).

(allkirjastatud digitaalselt)
Erkki Keldo
majandus- ja tööstusminister