



## KÄSKKIRI

08.04.2025 nr 50

### **Riigivara tasu eest kasutamiseks andmine (Kohtla-Järve tööstuspark 3)**

#### 1. ASJAOLUD, MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

OÜ VKG Kaevandused esitas 04.07.2024 Maa-ametile (alates 01.01.2025 Maa- ja Ruumiamet) avalduse Ida-Viru maakonnas Kohtla-Järve linnas Järve linnaosas asuva Kohtla-Järve tööstuspark 3 kinnisasja (katastritunnus 32217:001:0062, pindala 84,48 ha, sihtotstarve tootmismaa) osas uue maakasutusõiguse lepingu sõlmimiseks. Ettevõtte on kasutanud kinnisasja 15 ha ulatuses Maa-ameti ja OÜ VKG Kaevandused vahel 01.04.2020 sõlmitud rendilepingu nr 7-8/20/145 alusel, mis lõppes 31.03.2025.

Taotluses selgitatakse, et OÜ VKG Kaevandused soovib sõlmida uue maarendilepingu viieks aastaks Kohtla-Järve tööstuspark 3 kinnisasjale 15 ha ulatuses ladustatud peenpõlevkivi ära kasutamiseks. Täiendavalt märgitakse, et Vaheküla põlevkiviladu on koos Ojamaa kaevise väljaveo konveieriga üks osa Ojamaa kaevanduse ja VKG õlitehase vahelisest tehnosüsteemist. Olemasolev tehnoloogia ja tootmisprotsess, ei ole võimaldanud täielikult ära kasutada ladustatud peenpõlevkivi (fraktsioon 0-25 mm). Peenpõlevkivi koguse suurus on sõltuvuses toodetud tüki põlevkivi kogustest, mida kasutatakse Kiviter tehnoloogia baasil töötavates õlitehastes. Ojamaa kaevandus toodab aastas 1,2 miljonit tonni tüki põlevkivi, mistõttu on olnud vajadus ligikaudu 2 miljoni tonni peenpõlevkivi ladustamiseks. Põlevkiviladu on ehitatud ja seda kasutatakse vastavalt ehitusloa saanud ehitusprojektile „Vaheküla põlevkivilao projekt” (töö nr 039), mille on mh kooskõlastanud ka Keskkonnaamet, Kohtla-Järve Linnavalitsus ja Päästeamet. VKG Kaevandused OÜ-l oli kavas 2019. aastal viie aastaga kogu ladustatud peenpõlevkivi ära kasutada, kuid tehnoloogiliste probleemide tõttu see ei õnnestunud. Arvestuste kohaselt on vaja veel kuni viit aastat kogu ladustatud peenpõlevkivi ära kasutamiseks. Seoses sellega soovib ettevõtte jätkata Kohtla-Järve tööstuspark 3 kinnisasja kasutamist põlevkivilaona ja palub sõlmida kinnisasja osas uue rendilepingu.

Kohtla-Järve tööstuspark 3 kinnisasja riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet. Kinnistu registriosa nr 2872307 III jakku on 01.10.2020 sisse kantud tähtajatu isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks AS-i Gaasivõrk kasuks. Kinnisasi jääb Kohtla-Järve Linnavalitsuse 24.07.2018 korraldusega nr 375 kehtestatud Kohtla-Järve linnas Järve linnaosas Kohtla-Järve tööstuspark 3 kinnistu ja lähiümbruse detailplaneeringu alale.

Riigivaraseaduse (edaspidi *RVS*) § 17 lõike 1 punkti 3 kohaselt võib riigivara kasutamiseks anda ilma avaliku enampakkumiseta või valikpakkumiseta ehk otsustuskorras. *RVS* § 19 lõike 1 alusel otsustab riigivara kasutamiseks andmise riigivara valitseja ning sama paragrahvi lõike 2 punkti

1 järgi võib valdkonna eest vastutav minister otsustada kinnisasja kasutamiseks andmise otsustuskorras üksnes Vabariigi Valitsuse nõusolekul.

RVS § 14 lõike 1 ja § 15 lõike 1 punktide 1 ja 3 kohaselt võib riigivara anda kasutamiseks teisele isikule kasutuslepingu alusel, kui vara ei ole ajutiselt vaja kasutada riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil. RVS §-s 96 sätestatud korras teatas Maa-amet 11.09.2024 riigi kinnisvararegistris Kohtla-Järve tööstuspark 3 kinnisasja kasutamiseks andmise kavatsusest (menetlus nr 24-5039) ning palus teada anda kinnisasjade vajalikkusest. Seaduses sätestatud tähtaja jooksul ei esitanud õigustatud isikud taotlusi ega arvamusi kinnisasja vajalikkuse kohta.

RVS § 18 lõike 1 alusel antakse riigivara teisele isikule kasutamiseks vähemalt harilikule väärtusele vastava turupõhise kasutustasu eest. OÜ Kinnisvaraekspert koostatud hindamisaruande nr 2411-10251-01/AT kohaselt on Kohtla-Järve tööstuspark 3 kinnisasja 15 ha suuruse kasutusalala kasutusõiguse aastatasu 21 500 eurot. OÜ VKG Kaevandused esindaja on 10.01.2024 kirjaga nr KA.01-06/7-1 kinnitanud, et on nõus maksuma kasutusõiguse aastatasu 21 500 eurot, samuti eksperthinnangu tellimise kulu 852,78 eurot.

RVS § 20 lõike 1 kohaselt võib riigivara kasutamiseks anda tähtajatult või tähtajaliselt. OÜ VKG Kaevandused on taotlenud kinnisasja 15 ha suuruse osa kasutamist viieks aastaks ladustatud peenpõlevkivi ära kasutamiseks. Seega on põhjendatud kinnisasja rendile andmine tähtajaga viis aastat. RVS § 20 lõike 2 kohaselt peab riik koormatava kinnisasja omanikuna jätma endale õiguse lõpetada leping erakorraliselt olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara osutub vajalikuks riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.

Arvestades eeltoodut on põhjendatud kinnisasja 15 ha suuruse osa otsustuskorras tähtajaliselt kasutamiseks andmine OÜ-le VKG Kaevandused harilikule väärtusele vastava turupõhise kasutustasu eest.

Riigivara kasutamiseks andmisel tuleb analüüsida võimaliku riigiabi või vähese tähtsusega abi olemasolu. Kui kinnisvara antakse kasutusse otsustuskorra, kuid turupõhise kasutustasu eest, siis ettevõtja eelist ei saa. Eeltoodust tulenevalt ei ole kinnisasja kasutamiseks andmine OÜ-le VKG Kaevandused käsitletav riigiabi andmisena.

Kinnisasja kasutamiseks andmine mõjutab riigi eelarvet, kuna sõlmitud rendilepingu alusel laekub riigile kasutusõiguse aastatasu 21 500 eurot.

Vabariigi Valitsus andis 31.03.2025 korraldusega nr 71 nõusoleku Kohtla-Järve tööstuspark 3 kinnisasjast 15 hektari suuruse ala otsustuskorras tasu eest kasutada andmiseks OÜ-le VKG Kaevandused.

## 2. OTSUS

Tuginedes RVS § 14 lõikele 1, § 15 lõike 1 punktidele 1 ja 3, lõigetele 4-6, § 17 lõike 1 punktile 3, § 18 lõigetele 1, 5 ja 6, § 19 lõikele 1 ja lõike 2 punktile 1, § 20 lõigetele 1 ja 2, § 21 lõikele 1, §-dele 23 - 24, § 63 lõigetele 1 ja 2 ning arvestades Vabariigi Valitsuse 31.03.2025 korraldusega nr 71 antud nõusolekut riigivara otsustuskorras kasutada andmiseks:

- 2.1. Anda OÜ-le VKG Kaevandused (äriregistri kood 10854884, aadress Järveküla tee 14/1, Järve linnaosa, Kohtla-Järve linn, 30328 Ida-Viru maakond) tasu eest tähtajaga viis aastat kasutamiseks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel olevast Ida-Viru maakonnas Kohtla-Järve linnas Järve linnaosas asuvast Kohtla-Järve tööstuspark 3 (kinnistu registriora nr 2872307, katastritunnus 32217:001:0062, pindala 844 804 m<sup>2</sup>,

sihtotstarve tootmismaa, riigi kinnisvararegistri kood KV47212) kinnisasjast 15 ha suurune maa-ala, mille asukoht on näidatud käesoleva käskkirja lisas oleval asendiplaanil.

- 2.2. Maa- ja Ruumiametil sõlmida OÜ-ga VKG Kaevandused 2 kuu jooksul arvates käesolevast otsusest riigivara kasutusleping, sätestades lepingus vähemalt järgmised tingimused:
  - 2.2.1. kinnisasi antakse rendile ladustatud peenpõlevkivi kasutamise eesmärgil;
  - 2.2.2. kasutamiseks andmise tähtaja (viis aastat) kulgemine algab lepingu mõlemapoolse allkirjastamise päevast. Riigil on õigus kasutuslepingut vajadusel lõpetada kui kinnisasi osutub vajalikuks riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil;
  - 2.2.3. OÜ VKG Kaevandused kohustub kinnisasja kasutamise eest maksma kasutusõiguse aastatasu 21 500 (kakskümmend üks tuhat viissada) eurot. Tasu maksmise kohustus algab lepingu mõlemapoolse allkirjastamise päevast ja lõpeb lepingu lõppemise päeval. Kasutustasu makstakse perioodiliselt kaks korda aastas, 1. juuliks ja 1. jaanuariks, järgneva perioodi eest ette. Tähtjaks tasu mittemaksmisel on kinnisasja kasutusse andjal õigus nõuda viivist 0,05% (null koma null viis protsenti) tähtjaks tasumata summalt iga tasumisega viivitatud päeva eest kuni summa täieliku tasumiseni;
  - 2.2.4. OÜ VKG Kaevandused kohustub tasuma maamaksu kasutusala ulatuses selleks ettenähtud summas ja korras;
  - 2.2.5. kasutusse andjal on õigus nõuda kasutustasu muutmist vastavalt kinnisasja harilikule väärtusele vastava turupõhise kasutustasu muutusele;
  - 2.2.6. OÜ VKG Kaevandused on kohustatud tagama kinnisasja hoolduse ja korrashoiu ning kandma kõik sellega seotud kulud, kasutama kinnisasja heaperemehelikult;
  - 2.2.7. kasutusse antavat maad ei ole lubatud anda ilma rendileandja nõusolekuta kolmandate isikute kasutusse;
  - 2.2.8. riik võib kasutuslepingu ühepoolselt üles öelda, kui OÜ VKG Kaevandused ei kasuta kinnisasja ettenähtud otstarbel, jätab tasumata kasutustasu või eirab maa kasutamisel muid seadusega või lepinguga sätestatud nõudeid;
  - 2.2.9. OÜ VKG Kaevandused tasub enne kasutusse andmise lepingu sõlmimist kinnisasja hariliku väärtuse määramiseks tellitud eksperdihinnangu kulu kinnisasja kasutusse andja poolt esitatud arve alusel;
  - 2.2.10. kinnisasja valdus loetakse üle antuks lepingu sõlmimisega ja tagastatakse lepingu lõppemisel üleandmis-vastuvõtmisakti alusel, milles märgitakse vara olemust ja seisundit iseloomustavad olulised näitajad.
- 2.3. Määrata kinnisasja kasutusse andmise korraldajaks Maa- ja Ruumiamet.

### 3. VAIDLUSTAMISVIIDE

Käesoleva käskkirja peale võib esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku § 46 sätestatud tähtaja jooksul.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Erkki Keldo  
majandus- ja tööstusminister