

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

Korralduse eelnõu käsitleb Vabariigi Valitsuse nõusoleku andmist Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile tema valitsemisel oleva Kohtla-Järve tööstuspark 3 kinnisasja tasu eest kasutamiseks andmist OÜ-le VKG Kaevandused.

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 lõpeb 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 õlithase 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 õlithastes. 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 registriora 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 kasutusala kasutusõiguse aastatasu 21 500 eurot. OÜ VKG Kaevandused esindaja on 10.01.2025 kirjaga nr KA.01-06/7-1 kinnitanud, et on nõus maksuma kasutusõiguse aastatasu 21 500 eurot, samuti ekspert hinnangu tellimise kulu 852,78 eurot.

RVS § 20 lõike 1 kohaselt võib riigivara kasutamiseks anda tähtajatult või tähtjaliselt. 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 otsustuskorras tähtjaliselt 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.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium on ette valmistanud Vabariigi Valitsuse korralduse eelnõu ning majandus- ja tööstusministri käskkirja eelnõu, mis käsitlevad riigivara otsustuskorras tasu eest kasutada andmist OÜ-le VKG Kaevandused tähtajaga viis aastat rendilepingu sõlmimise kuupäevast alates. Riigi kinnisvararegistris on Kohtla-Järve tööstuspark 3 kinnisasja kasutada andmise kohta algatatud menetlus nr 25-496, kuhu on lisatud menetluse dokumendid.

Vabariigi Valitsuse korralduse eelnõu ja seletuskirja koostas Maa- ja Ruumiameti planeeringute koostöölastamise ja maakasutuse osakonna kasutusõiguste ja maade arvestuse büroo peaspetsialist Annika Arro (e-post: annika.arro@maaruum.ee).

(allkirjastatud digitaalselt)

Erkki Keldo

majandus- ja tööstusminister