

VABARIIGI VALITSUS  
MÄÄRUS

**Riigile kuuluva ettevõtluskeskkonna arendamiseks sobiva kinnisasja otsustuskorras  
hoonestusõigusega koormamise ja võõrandamise taotlemise ning otsustamise  
tingimused ja kord**

Määrus kehtestatakse riigivaraseaduse § 74<sup>1</sup> lõike 3 alusel.

**1. peatükk  
Üldsätted**

**§ 1. Kohaldamisala**

Määrusega kehtestatakse riigile kuuluva ettevõtluskeskkonna arendamiseks sobiva kinnisasja otsustuskorras hoonestusõigusega koormamise või võõrandamise taotlemise ning otsustamise tingimused ja kord.

**§ 2. Mõisted**

Käesolevas määruses kasutatakse mõisteid järgmises tähenduses:

- 1) investeering on õigustatud isiku tehtav kapitalimahutus materiaalsesse ja immateriaalsesse põhivarasse seoses uue ettevõtte asutamisega, olemasoleva ettevõtte laiendamisega, toote mitmekesistamisega või uue teenuse pakkumisega;
- 2) komisjon on riigivaraseaduse § 74<sup>4</sup> lõikes 1 nimetatud komisjon;
- 3) projekt on kindla eesmärgi saavutamisele suunatud ajas ja ruumis piiritletud tegevus või tegevuste kogum, mille elluviimiseks käesoleva määruse alusel kinnisasja otsustuskorras hoonestusõigusega koormamist või võõrandamist taotletakse;
- 4) tegevuskava on projekti elluviimiseks vähemalt nelja aasta tegevuste kava, milles tuuakse välja uute loodavate töökohtade arv koos tasuvusanalüüsi ja investeerimiskavaga, milles sisalduvad projekti rahavood, investeeringu maksumus, kinnisasja maksumus, mis on leitud taotleja tellitud kutselise hindaja hindamisakti alusel, kasulik eluiga, diskonteerimismäär, investeeringu tasuvusaeg, sisemine tulumäär, puhas nüüdisväärtus koos vajaliku lisainformatsiooniga;
- 5) taotluse menetleja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (edaspidi *ministeerium*) või eraõiguslik juriidiline isik, kellele ministeerium on riigivaraseaduse § 74<sup>3</sup> lõikes 3 sätestatud korras üle andnud taotluste vastuvõtmise, taotleja ja taotluse nõuetele vastavuse kontrollimise ning taotluste menetlemise;
- 6) õigustatud isik on ettevõtja või kohaliku omavalitsuse üksus, kellele kinnisasja otsustuskorras hoonestusõigusega koormamiseks või võõrandamiseks on Vabariigi Valitsus andnud nõusoleku;
- 7) e-teenindus on eraõiguslikust juriidilisest isikust taotluse menetleja veebilehel asuv portaal, mille kasutamiseks sõlmib taotleja esindusõiguslik isik e-teeninduse kasutamise lepingu taotluse menetlejaga ning mille kohustuslikud tingimused on taotlejale kättesaadavaks tehtud taotluse menetleja e-teeninduse portaalil.

## **2. peatükk**

### **Nõuded taotlejale ja taotlusele ning taotleja kohustused**

#### **§ 3. Nõuded taotlejale**

Taotluse kinnisasja otsustuskorras hoonestusõigusega koormamiseks või võõrandamiseks võib esitada:

- 1) riigivaraseaduse § 74<sup>2</sup> lõikes 1 nimetatud tingimustele vastav ettevõtja;
- 2) kohaliku omavalitsuse üksus.

#### **§ 4. Nõuded taotlusele**

(1) Taotlus peab vastama järgmistele nõuetele:

- 1) taotlus on esitatud käesolevas määruuses ettenähtud korras ja sisaldab kõiki lõikes 2 nimetatud andmeid ja dokumente;
- 2) taotlus sisaldab andmeid kinnisasja kohta, mille hoonestusõigusega koormamist või võõrandamist taotletakse;
- 3) taotleja tehtava investeeringuga peab kaasnema riigivaraseaduse § 74<sup>1</sup> lõikes 1 nimetatud mõju;
- 4) taotluse on allkirjastanud taotleja esindusõiguslik isik.

(2) Taotlus peab sisaldama vähemalt järgmisi andmeid ja dokumente:

- 1) taotleja nimi, registrikood ja kontaktandmed;
- 2) taotletava kinnisasja aadress, piiriettepaneku number, katastritunnus või muu tunnus, mille abil kinnisasja on võimalik tuvastada, ning hoonestusõigusega koormamise või võõrandamise taotlemise eesmärk ja oodatavad tulemused;
- 3) projekt koos tegevuskavaga;
- 4) kui taotlejaks on ettevõtja, siis taotletava kinnisasja asukoha kohaliku omavalitsuse üksuse arvamus taotluse rahuldamise kohta;
- 5) kohaliku omavalitsuse üksuse volikogu otsus kinnisasja hoonestusõigusega koormamise või võõrandamise taotluse esitamise kohta, kui taotlejaks on kohaliku omavalitsuse üksus;
- 6) info projekti elluviimiseks vajaliku planeeringu või projekteerimistingimuste olemasolu kohta;
- 7) läbiviidud keskkonnamõju hindamistulemused või taotleja hinnang projekti elluviimisega eeldatavalt kaasneva vahetu või kaudse mõju kohta keskkonnale, inimese tervisele ja heaolule, kultuuripärandile või varale keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse tähenduses;
- 8) volikiri, kui taotleja esindusõiguslik isik tegutseb volituse alusel;
- 9) taotleja kinnitus esitatud andmete õigsuse kohta;
- 10) tõend kohaliku maksuvõla puudumise kohta, kui taotlejaks on ettevõtja;
- 11) kirjalik tõend investeerimisvahendite olemasolu või nende saamise kohta.

#### **§ 5. Taotleja kohustused**

Taotleja on kohustatud:

- 1) esitama taotluse menetleja nõudmisel taotluse ning taotleja käesoleva määruuse ja riigivaraseaduse nõuetele vastavuse hindamiseks lisateavet ja täiendavaid kinnitusi nõutud vormis ja tähtajal;

- 2) teavitama viivitamata taotluse menetlejat taotluses esitatud andmete muudatustest või ilmnenu asjaolust, mis võib mõjutada komisjoni ettepanekut taotluse kohta;
- 3) võimaldama taotluse menetlejal kontrollida taotluse ja taotleja nõuetele vastavust.

### **3. peatükk**

#### **Taotluse esitamine ning taotluse ja taotleja nõuetele vastavaks tunnistamine**

##### **§ 6. Taotluse esitamine**

- (1) Ministeerium avaldab oma veebilehel taotluse menetleja nime ja kontaktandmed.
- (2) Taotluse vormistamiseks vajaliku informatsiooni ja juhised esitab taotlejale taotluse menetleja.
- (3) Kui taotluse menetleja on eraõiguslik juriidiline isik, esitatakse taotlus taotluse menetleja e-teeninduse kaudu taotleja esindusõigusliku isiku digiallkirjaga.
- (4) Taotlus esitatakse eesti keeles. Taotlusele lisatud dokumendid võivad olla esitatud eesti, inglise või vene keeles. Taotluse menetlejal on õigus nõuda taotlejalt taotlusele lisatud dokumentide originaalide esitamist ja võõrkeelsete dokumentide tõlkimist eesti keelde.
- (5) Taotleda ei saa sellise kinnisasja otsustuskorras koormamist või võõrandamist, mille osas on kinnisasja koormamise või võõrandamise menetlus ettevalmistamisel või läbiviimisel.

##### **§ 7. Taotluse registreerimine ja läbivaatamine ning menetlemise tähtaeg**

- (1) Taotluse menetleja registreerib taotluse oma infosüsteemis hiljemalt taotluse esitamisele järgneval tööpäeval. Kui taotluse menetleja on eraõiguslik juriidiline isik, teavitab taotluse menetleja ministeeriumit taotluse esitamisest taotluse registreerimisele järgneval tööpäeval.
- (2) Ministeerium teavitab taotlusest kinnisasja valitsejat, kelle valitsemisel taotluses nimetatud kinnisasi on, viie tööpäeva jooksul taotluse esitamisest arvates.
- (3) Kui kinnisasja valitseja on riigivaraseaduse §-s 96 sätestatud korras välja selgitanud, et kinnisasi ei ole teisele riigivara valitsejale või volitatud asutusele vajalik, teavitab taotluse menetleja oma veebilehel taotluse esitamisest kinnisasja otsustuskorras hoonestusõigusega koormamiseks või võõrandamiseks ja esitab teates kinnisasja aadressi, piiriettepaneku numbri, katastritunnuse või muu tunnuse, mille abil on kinnisasja võimalik tuvastada. Teade taotluse esitamise kohta peab veebilehel olema vähemalt 14 kalendripäeva. Teistel kinnisasja omandamisest huvitatud isikutel on õigus esitada taotlus kinnisasja omandamiseks või hoonestusõigusega koormamiseks eelnimetatud 14 kalendripäeva jooksul alates teate avaldamisest veebilehel.
- (4) Reformimata riigimaa kohta esitatud taotluse menetlemist jätkatakse pärast maa riigi omandisse jätmise otsustamist.

(5) Taotluse menetleja vaatab taotluse läbi ja teeb 30 kalendripäeva jooksul alates hetkest, kui lõikes 3 nimetatud toimingud on läbi viidud, ministeeriumile ettepaneku taotluse ja taotleja nõuetele vastavaks või mittevastavaks tunnistamise otsuse tegemiseks, lähtudes §-de 3 ja 4 nõuetest, ning annab hinnangu iga § 9 lõikes 2 nimetatud hindamiskriteeriumi täitmise osas.

(6) Kui taotluse läbivaatamisel avastatakse puudusi, teatatakse sellest viivitamata taotlejale ja antakse puuduste kõrvaldamiseks kuni 10-tööpäevane tähtaeg.

(7) Taotluse menetlemise tähtaeg taotluse esitamisest kuni ministeeriumi poolt taotluse ja taotleja nõuetele vastavuse või mittevastavuse otsuseni ning riigivara valitsejale tehtava ettepanekuni on kuni 90 kalendripäeva. Taotluse menetlemise tähtaeg pikeneb puuduste kõrvaldamiseks ettenähtud tähtaja võrra.

(8) Juhul kui kinnisasja otsustuskorras hoonestusõigusega koormamist või võõrandamist taotleb sama kinnisasja suhtes mitu taotlejat, teavitab menetleja ministeeriumi laekunud taotlustest ja edastab taotluste materjalid ministeeriumile ning lõpetab taotluste menetlemise. Komisjon teeb taotluse rahuldamata jätmise otsuse, teavitades sellest taotlejaid kirjalikult.

## **§ 8. Taotluse ja taotleja nõuetele vastavuse kontrollimine ja vastavaks tunnistamine**

(1) Ministeerium kontrollib taotluse ja taotleja nõuetele vastavust ning teeb taotluse ja taotleja nõuetele vastavuse kohta otsuse 14 kalendripäeva jooksul alates hetkest, kui § 7 lõikes 6 nimetatud toimingud on läbi viidud.

(2) Taotlus tunnistatakse nõuetele vastavaks, kui on täidetud kõik käesolevas määruses taotlusele kehtestatud nõuded.

(3) Taotlust ei tunnistata nõuetele vastavaks, kui esineb vähemalt üks järgmistest asjaoludest:

1) taotlus ei vasta käesolevas määruses kehtestatud nõuetele ning puudust ei ole võimalik kõrvaldada või taotleja ei ole § 7 lõike 7 alusel määratud tähtaja jooksul taotluses esinevat puudust kõrvaldanud;

2) taotluses on esitatud ebaõigeid või mittetäielikke andmeid või taotleja mõjutab õigusvastaselt taotluse menetlemist;

3) taotleja ei võimalda kontrollida taotluses esitatud andmeid.

(4) Kui taotleja on ettevõtja, siis tunnistatakse taotleja nõuetele vastavaks, kui ta vastab riigivarasaduse §-s 74<sup>2</sup> sätestatud nõuetele.

## **4. peatükk**

### **Taotluse hindamine ja otsuse tegemine**

## **§ 9. Taotluse hindamine ja hindamiskriteeriumid**

(1) Nõuetele vastavaks tunnistatud taotlust hindab komisjon. Ministeerium kutsub kokku komisjoni 14 kalendripäeva jooksul alates hetkest, kui § 8 lõikes 1 nimetatud toimingud on läbi

viidud, ja esitab taotluse koos taotluse menetleja ettepanekuga komisjonile hindamiseks. Ministeeriumil on õigus kaasata taotluse hindamisse eksperte.

(2) Taotluse hindamiskriteeriumid on järgmised:

- 1) projekti mõju riigivaraseaduse § 74<sup>1</sup> lõikes 1 nimetatud eesmärgi saavutamisele ja uute töökohtade loomisele – osakaal 50 protsenti taotluse maksimaalses koondhindes;
- 2) taotleja võimekus projekt ellu viia – osakaal 30 protsenti taotluse maksimaalses koondhindes;
- 3) projekti ettevalmistamise kvaliteet ja projektiga kaasnev keskkonnamõju – osakaal 20 protsenti taotluse maksimaalses koondhindes.

(3) Taotlusi hinnatakse skaalal 0–4. Hinnang taotlusele loetakse positiivseks, kui sellele hindamisel antud kaalutud keskmine koondhinne on vähemalt 2,5. Hinnang taotlusele loetakse negatiivseks ning taotlust ei tunnistata vastavaks, kui sellele hindamisel antud kaalutud keskmine koondhinne on alla 2,5 või vähemalt üks kriteeriumitest on hinnatud hindegaga 0.

(4) Komisjon teeb kinnisasja otsustuskorras hoonestusõigusega koormamise või võõrandamise taotluse osas rahuldamise või rahuldamata jätmise otsuse ja edastab selle riigivara valitsejale, kelle valitsemisel nimetatud kinnisasi on.

(5) Kui komisjon teeb taotluse rahuldamise või rahuldamata jätmise ettepaneku, võib riigivara valitseja, kelle valitsemisel taotluses nimetatud kinnisasi on, pöörduda Vabariigi Valitsuse poole nõusoleku saamiseks kinnisasja otsustuskorras hoonestusõigusega koormamiseks või võõrandamiseks.

## **§ 10. Kinnisasja hoonestusõigusega koormamise või võõrandamise otsus, selle otsuse muutmine ja kehtetuks tunnistamine**

(1) Kinnisasja hoonestusõigusega koormamise või võõrandamise otsuse teeb ministeerium riigivaraseaduses sätestatud korras hiljemalt 30 kalendripäeva jooksul alates Vabariigi Valitsuse nõusoleku saamisest.

(2) Kinnisasja hoonestusõigusega koormamise või võõrandamise otsuse tunnistab ministeerium kehtetuks enne kinnisasja hoonestusõigusega koormamise või võõrandamislepingu sõlmimist komisjoni põhjendatud ettepanekul või õigustatud isiku, kelle kasuks hoonestusõigus seati või kes kinnisasja omandas, sellekohase avalduse alusel.

(3) Kinnisasja hoonestusõigusega koormamise või võõrandamise otsuse võib kehtetuks tunnistada või seda muuta, kui esineb vähemalt üks järgmistest asjaoludest:

- 1) enne kinnisasja hoonestusõiguse seadmise või võõrandamislepingu sõlmimist õigustatud isiku esitatud taotluse alusel, millega ta taotles varasemalt kinnisasja hoonestusõigusega koormamist või võõrandamist;
- 2) enne hoonestusõiguse seadmise või võõrandamislepingu sõlmimist ilmneb asjaolu, mille tõttu ei oleks taotlust rahuldatud, kui seda asjaolu oleks teatud taotluse läbivaatamise ajal;
- 3) õigustatud isik ei ole kinnisasja hoonestusõigusega koormamise või võõrandamise otsuses määratud tähtaja jooksul lepingut sõlminud.

(4) Kinnisasja hoonestusõigusega koormamise või võõrandamise otsuses võib kinnisasja hoonestusõigusega koormamise või võõrandamislepingu täitmise tagamiseks ette näha leppetrahvi, mille suurus on vähemalt 25 protsenti, kuid mitte rohkem kui 100 protsenti kinnisasja väärtusest selle võõrandamise hetkel. Leppetrahvi tagamiseks võib otsuses ette näha hüpoteegi seadmise kohustuse.

Jüri Ratas  
peaminister

Urve Palo  
ettevõtlus- ja infotehnoloogiaminister

Heiki Loot  
riigisekretär