



KÄSKKIRI

10.02.2026 nr 14

Riigivara otsustuskorras tasuta ja tasu eest võõrandamine (Tartu mnt 9)

1. ASJAOLUD, MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Jõhvi Vallavalitsus esitas 01.07.2025 Maa- ja Ruumiametile taotluse Ida-Viru maakonnas Jõhvi vallas Jõhvi linnas asuva Tartu mnt 9 kinnisasja (katastritunnus 25301:007:0146, pindala 7451 m²) munitsipaalomandisse võõrandamiseks riigivaraseaduse (edaspidi *RVS*) § 33 lõike 1 punkti 1 alusel eesmärgiga rajada kinnisasjale multifunktsionaalne spordi- ja puhkeala. Kinnisasja valla omandisse taotlemine on otsustatud Jõhvi Vallavolikogu 26.06.2025 otsusega nr 257. Kinnisasja riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet.

Tartu mnt 9 kinnisasi jääb Jõhvi Vallavolikogu 26.06.2025 otsusega nr 256 kehtestatud Tartu mnt 9 ja lähiala detailplaneeringu alale, mille eesmärgiks on planeeringualal välja arendada uus, peamiselt noortele ja liikumisharrastusest huvitatud vallaelanikele mõeldud puhkeala, kuhu nähakse ette rulapark, pumptrack, parkuuriväljak, erinevad pallimängu väljakud. Detailplaneeringuga kavandatud krunt POS 1 (sihtotstarbega 95% ühiskondlike ehitiste maa ja 5% ärimaa), mis hõlmab muuhulgas Tartu mnt 9 kinnisasja, on ette nähtud puhke- ja spordirajatiste rajamiseks, millele lisandub osaline äri võimalus kohapealse teeninduse tagamiseks. Detailplaneering muudab 18.07.2013 kehtestatud Jõhvi valla üldplaneeringut maakasutuse juhtotstarbe osas.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 28.08.2025 kirjas nr 13-6/2866-2 nõustuti Tartu mnt 9 kinnisasja otsustuskorras võõrandamisega Jõhvi vallale. Kirjas märgiti, et kuna kehtiv detailplaneering näeb kinnisasjale ette ka ärilise funktsiooniga krundi kasutamise sihtotstarbe, siis ärilise funktsiooniga osa võõrandamine vallale on võimalik harilikule väärtusele vastava tasu eest *RVS* § 29 lõike 3 ja § 30 lõike 1 punkti 3 alusel. Ühiskondlike ehitiste maa osa saab võõrandada vallale *RVS* § 33 lõike 1 punkti 1 alusel tasuta.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas Maa- ja Ruumiamet 04.09.2025 riigi kinnisvararegistris (menetlus nr 25-4536) õigustatud isikutele kinnisasja võõrandamise kavatsusest ja palus teada anda kinnisasja vajalikkusest. Seaduses sätestatud tähtaja jooksul õigustatud isikud taotlusi ega arvamusi ei esitanud.

RVS § 29 lõike 1 punktide 1 ja 2 kohaselt võib riigivara võõrandada, kui vara ei ole riigivara valitsejale vajalik ning kui vara on vajalik RVS § 33 lõikes 1 nimetatud juhtudel. RVS § 33 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib riigivara tasuta võõrandada, kui vara on vajalik kohaliku omavalitsuse üksusele tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi *KOKS*) § 6 lõike 1 kohaselt on omavalitsusüksuse ülesanne muuhulgas korraldada vallas kultuuri, spordi- ja noorsootööd, heakorda ning ruumilist planeerimist. Kuna Tartu mnt 9 kinnisasi on vajalik Jõhvi vallale talle seadusega pandud ülesannete täitmiseks, siis on põhjendatud see võõrandada vallale otsustuskorras osaliselt tasuta RVS § 33 lõike 1 punkti 1 alusel ja osaliselt tasu eest RVS § 29 lõike 3 ja § 30 lõike 1 punkti 3 alusel.

Vastavalt RVS § 46 lõikele 1 tellis Maa- ja Ruumiamet kinnisvara hariliku väärtuse määramiseks hindamisaruande. OÜ Kinnisvaraekspert 17.10.2025 koostatud hindamisaruande nr 2510-10603-01/TRK kohaselt on Tartu mnt 9 kinnisasja väärtus 93 000 eurot. Kohaliku omavalitsuse üksusele tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks võõrandatakse kinnisasi Jõhvi vallale üldkasutatava maa osas tasuta. Ärilise funktsiooniga maa osa eest tuleb Jõhvi vallal tasuda riigile 4650 eurot vastavalt hindamisaruandes märgitule.

Jõhvi Vallavolikogu 16.12.2025 otsusega nr 10 nõustuti määratlema võõrandamislepingus Tartu mnt 9 kinnisasja hariliku väärtusena 93 000 eurot, tasuma riigile viie protsendi ärimaa osa eest 4650 eurot ning kandma RVS § 63 kohaselt riigivara võõrandamise menetlusega seotud kulud (sh hindamisaruande tellimise kulu, notaritasu ja riigilõiv).

RVS § 33 lõike 3¹ kohaselt, kui kohaliku omavalitsuse üksus kinnisasja võõrandab või koormab hoonestusõigusega, peab ta hüvitama riigile 50% vara harilikust väärtusest, mis sellel oli tema poolt omandamise hetkel. Vastavalt RVS § 33 lõikele 3² arvab riik RVS § 33 lõikes 3¹ nimetatud hüvitise suuruselt maha kohaliku omavalitsuse üksuse poolt kinnisasjale tehtud kasulikud kulutused, kui nendega on kinnisasja oluliselt parendatud. RVS § 33 lõike 4 kohaselt, kui kohaliku omavalitsuse üksus võõrandab riigilt tasuta saadud kinnisasja või seab sellele hoonestusõiguse kohaliku omavalitsuse valitseva mõju all oleva eraõigusliku juriidilise isiku kasuks, siis käesoleva paragrahvi lõiget 3¹ ei kohaldata, välja arvatud juhul, kui juriidiline isik võõrandab omandatud kinnisasja või hoonestusõiguse või seab omandatud kinnisasjale hoonestusõiguse.

RVS § 33 lõike 5 alusel on riigil õigus nõuda Jõhvi vallale võõrandatud kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist. Mittesihtotstarbelise kasutamise korral on riigil õigus nõuda kinnisasja omandanud isikult leppetrahvi, mille suurus on vähemalt 25%, kuid mitte rohkem kui 100% vara väärtusest selle võõrandamise hetkel.

RVS § 33 lõikes 3¹ sätestatud riigile makstav hüvitis ja lõikes 5 nimetatud leppetrahv arvestatakse kinnisasja vallale omandamise hetke hariliku väärtuse alusel.

RVS § 33 lõikest 7 tulenevalt kohustub riigivara valitseja riigivara võõrandamise lepingus sätestama vallale kohustuse teatada kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõiguse seadmisest. RVS § 33 lõike 1¹ kohaselt selgitab kohaliku omavalitsuse üksus mõistliku aja jooksul enne omandatud kinnisasja võõrandamist või hoonestusõigusega koormamist välja kinnisasja vajalikkuse riigile.

Kinnisasja võõrandamine Jõhvi vallale ei ole käsitletav riigiabi andmisena, kuna vald soovib kasutada kinnisasja oma seadusest tulenevate avalike ülesannete täitmiseks, millel ei ole majanduslikku iseloomu. Kinnisasjast 5% suuruse ärimaa sihtotstarbega ala eest tasub vald harilikule väärtusele ehk turutingimustele vastava tasu. Kinnisasja võõrandamine mõjutab riigieelarvet, kuna ärimaa võõrandamisest saadav müügitulu laekub riigieelarvesse.

RVS § 37 lõike 1 kohaselt otsustab riigivara võõrandamise riigivara valitseja. RVS § 37 lõike 4 punkti 7 kohaselt ei pea riigivara võõrandamiseks taotlema Vabariigi Valitsuse nõusolekut, kui kinnisasi võõrandatakse kohaliku omavalitsuse üksusele.

2. OTSUS

Tuginedes RVS § 29 lõike 1 punktidele 1 ja 2 ning lõigetele 2 ja 3, § 30 lõike 1 punktile 3, § 33 lõike 1 punktile 1 ning lõigetele 3¹-7, § 37 lõikele 1, lõike 2 punktile 1 ja lõike 4 punktile 7, § 38 lõikele 1, § 46 lõigetele 1 ja 4, § 48 lõikele 1, § 49 lõigetele 2 ja 3, § 50 lõikele 1, §-le 63 ning kooskõlas KOKS § 6 lõikega 1:

2.1. Võõrandada otsustuskorras tasuta ja osaliselt tasu eest Jõhvi vallale Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel olev, Ida-Viru maakonnas Jõhvi vallas Jõhvi linnas asuv Tartu mnt 9 kinnisasi (kinnistu registriosa nr 4974808, katastritunnus 25301:007:0146, pindala 7451 m², sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 95% ja ärimaa 5%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV46820).

2.2. Sõlmida 2 kuu jooksul arvates käesolevast otsusest kinnisasja võõrandamise leping, sätestades lepingus vähemalt järgmised tingimused:

2.2.1. Tartu mnt 9 kinnisasja harilik väärtus on 93 000 eurot;

2.2.2. Jõhvi vald on kohustatud tasuma kinnisasja viie protsendi ärimaa osa eest 4650 eurot enne võõrandamislepingu sõlmimist;

2.2.3. Jõhvi vald on kohustatud omandatavat kinnisasja kasutama sihtotstarbeliselt, mittesihtotstarbelise kasutamise korral on riigil õigus nõuda leppetrahvi 50% vara väärtusest selle üleandmise hetkel;

2.2.4. kui Jõhvi vald omandatud vara võõrandab või koormab hoonestusõigusega, siis peab ta hüvitama riigile 50% vara väärtusest, mis sellel oli tema poolt omandamise hetkel. Riik arvab hüvitise suurusest maha kohaliku omavalitsuse üksuse poolt kinnisasjale tehtud kasulikud kulutused, kui nendega on kinnisasja oluliselt parendatud;

2.2.5. kui Jõhvi vald võõrandab riigilt saadud kinnisasja või seab sellele hoonestusõiguse kohaliku omavalitsuse valitseva mõju all oleva eraõigusliku juriidilise isiku kasuks, siis punkti 2.2.4 ei kohaldata, välja arvatud juhul, kui juriidiline isik võõrandab omandatud kinnisasja või hoonestusõiguse või seab omandatud kinnisasjale hoonestusõiguse;

2.2.6. Jõhvi vallal on kohustus koheselt teatada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõigusega koormamisest ning selgitada välja kinnisasja vajalikkuse riigile;

2.2.7. kinnisasja võõrandamisega seotud kulud kohustub tasuma Jõhvi Vallavalitsus;

2.2.8. lepingu tingimuste muutmine on lubatud, kui see ei kahjusta riigi kui lepingupoole huve.

2.3. Määrata lepingu sõlmimise ja avalikustamise korraldajaks Maa- ja Ruumiamet.

3. VAIDLUSTAMISVIIDE

Käskkirja peale võib esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaja jooksul.

(allkirjastatud digitaalselt)

Erkki Keldo

majandus- ja tööstusminister