



KÄSKKIRI

23.01.2026 nr 3

Riigivara otsustuskorras tasuta võõrandamine (Kulbilohu tn 1)

1. ASJAOLUD, MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Sihtasutus Tartu Kiirabi pöördus 21.03.2022 Maa-ameti poole kirjaga nr 1-4.2/32, milles soovis alustada läbirääkimisi Tartu maakonnas Elva vallas Elva linnas asuva Kulbilohu tn 1 kinnisasja (katastritunnus 17101:001:0083, pindala 7868 m²) võõrandamiseks sihtasutusele eesmärgiga rajada kinnisasjale kiirabibaas.

Taotluse esitamise ajal oli Kulbilohu tn 1 kinnisasja valitseja Keskkonnaministeerium, kes leidis, et kinnisasja võõrandamise taotlus on sihtasutusele tema põhikirjast tulenevate ülesannete täitmiseks põhjendatud ning ei esitanud vastuväiteid taotluse menetlemisele tingimusel, et koostatakse detailplaneering, mis võimaldab kiirabibaasi rajamist taotletud kinnisasjale.

Elva Vallavalitsuse 02.09.2025 korraldusega nr 399 kehtestati Elva linnas Kulbilohu 1 kinnisasja detailplaneering, mille eesmärgiks on kiirabibaasi ehitamine ja sellega kaasnevalt juurdepääsude, tehnovõrkude, parkimise ja haljastuse põhimõtete ning servituutide seadmise vajaduse määramine. Kiirabibaasis on võimalus ka ambulatoorseks raviks.

Riigivaraseaduse (edaspidi RVS) §-s 96 sätestatud korras teatas Maa-amet 17.06.2024 riigi kinnisvararegistris (menetlus nr 24-3843) õigustatud isikutele kinnisasja võõrandamise kavatsusest ja palus teada anda kinnisasja vajalikkusest. Seaduses sätestatud tähtaja jooksul ei esitatud taotlusi ega arvamusi kinnisasja vajalikkuse kohta.

Kulbilohu tn 1 kinnisasja tänane riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 10.10.2025 kirjas nr 13-6/3394-2 nõustuti Kulbilohu tn 1 kinnisasja otsustuskorras tasuta võõrandamisega Sihtasutusele Tartu Kiirabi RVS § 33 lõike 1 punkti 3 alusel.

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 3 alusel võib riigivara tasuta või alla hariliku väärtuse võõrandada, kui vara on vajalik sihtasutusele tema põhikirjas sätestatud pääste-, haridus-, teadus-, kultuuri-, keele- või

noorsootööga seotud ülesande täitmiseks või tervishoiu- või sotsiaalteenuse osutamiseks või muul avalikul eesmärgil. Sihtasutuse Tartu Kiirabi põhikirja kohaselt osutab sihtasutus muuhulgas erakorralist haiglaeelset ja haiglate vahelist meditsiiniteenust ja sellega seonduvaid teisi meditsiiniteenuseid igale Eesti Vabariigi territooriumil viibivale isikule ning tagab meditsiiniteenuste osutamise kõrge kvaliteedi.

Vastavalt RVS § 46 lõikele 1 tellis Maa- ja Ruumiamet kinnisvara väärtuse määramiseks hindamisaruande. OÜ Kinnisvaraekspert 23.11.2025 koostatud hindamisaruande nr 2511-10617-03/AT kohaselt on Kulbilohu tn 1 kinnisasja harilik väärtus 79 000 eurot.

Sihtasutus Tartu Kiirabi andis 26.11.2025 kirjas nr 7.8-2/1794-1 nõusoleku määratleda võõrandamislepingus Kulbilohu tn 1 kinnisasja väärtusena 79 000 eurot ning tasuda RVS § 63 kohaselt riigivara võõrandamisega kaasnevad kulud (notaritasu, riigilõivu ja hindamisaruande tellimise kulu).

RVS § 33 lõike 3 kohaselt, kui kinnisasi võõrandatakse või koormatakse hoonestusõigusega 10 aasta jooksul pärast kinnisasja tasuta omandamist, peab võõrandaja või hoonestusõiguse seadja hüvitama riigile 65% vara harilikust väärtusest, mis sellel oli tema poolt omandamise hetkel. Hüvitis tuleb võõrandamisel kanda 5 aasta jooksul ja hoonestusõiguse seadmisel 10 aasta jooksul tehingu päevast arvates riigi tuludesse. RVS § 33 lõikest 7 tulenevalt kohustub riigivara valitseja riigivara võõrandamise lepingus sätestama Sihtasutusele Tartu Kiirabi kohustuse teatada kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõiguse seadmisest. RVS § 33 lõike 5 alusel on riigil õigus nõuda võõrandatud kinnisasjade 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 lõigetes 3 ja 5 sätestatud juhtudel arvestatakse riigile makstav hüvitis kinnisasja võõrandamise hetke hariliku väärtuse alusel.

Kinnisasja võõrandamine Sihtasutusele Tartu Kiirabi ei ole käsitletav riigiabi andmisena, kuna sihtasutus soovib kasutada kinnisasja oma põhikirjas sätestatud ülesannete täitmiseks, millel ei ole majanduslikku iseloomu. Kinnisasja tasuta võõrandamine mõjutab riigi eelarvet, kuna tasuta võõrandamise tõttu ei laeku eelarvesse müügitulu.

RVS § 37 lõike 2 punkti 1 kohaselt võib minister otsustada kinnisasja võõrandamise otsustuskorras üksnes Vabariigi Valitsuse nõusolekul. Vabariigi Valitsus andis 09.01.2026 korraldusega nr 2 nõusoleku Kulbilohu tn 1 kinnisasja tasuta võõrandamiseks Sihtasutusele Tartu Kiirabi.

2. OTSUS

Tuginedes RVS § 29 lõike 1 punktidele 1 ja 2, § 30 lõike 1 punktile 3, § 33 lõike 1 punktile 3 ning lõigetele 3, 5 ja 7, § 37 lõikele 1 ja lõike 2 punktile 1, § 38 lõikele 1, § 48 lõikele 1, § 49 lõigetele 2 ja 3, § 50 lõikele 1, §-le 63 ning arvestades Vabariigi Valitsuse 09.01.2026 korraldusega nr 2 antud nõusolekut kinnisasja võõrandamiseks:

- 2.1. Võõrandada otsustuskorras tasuta Sihtasutusele Tartu Kiirabi Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel olev, Tartu maakonnas Elva vallas Elva linnas asuv Kulbilohu tn 1 kinnisasi (kinnistu registriosa nr 11577550, katastritunnus 17101:001:0083, pindala 7868 m², sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV78762).

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

2.2.1. Kulbilohu tn 1 kinnisasja harilik väärtus on 79 000 eurot;

2.2.2. Sihtasutus Tartu Kiirabi on kohustatud omandatavat kinnisasja kasutama sihtotstarbeliselt, mittesihtotstarbelise kasutamise korral on riigil õigus nõuda leppetrahvi 65% vara väärtusest selle üleandmise hetkel;

2.2.3. kui Sihtasutus Tartu Kiirabi omandatud vara võõrandab või koormab hoonestusõigusega 10 aasta jooksul arvates kinnisasja omandamisest, siis tuleb tal hüvitada riigile 65% vara väärtusest, mis sellel oli tema poolt omandamise hetkel. Hüvitis tuleb võõrandamisel kanda 5 aasta jooksul ja hoonestusõiguse seadmisel 10 aasta jooksul tehingu päevast arvates riigi tuludesse;

2.2.4. Sihtasutus Tartu Kiirabi on kohustatud koheselt teavitama Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõigusega koormamisest;

2.2.5. Sihtasutus Tartu Kiirabi on kohustatud tasuma kinnisasja võõrandamisega seotud kulud;

2.2.6. lepingu tingimuste muutmine on lubatud, kui see ei kahjusta riigi kui lepingupoole huve. Vabariigi Valitsuse nõusolekust tulenevaid tingimusi võib muuta üksnes Vabariigi Valitsuse nõusolekul.

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