



KÄSKKIRI

21.09.2026 nr 63

Riigivara tasuta võõrandamine (Pikaliiva tn 69)

1. ASJAOLUD, MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Tallinna Linnavalitsus esitas 25.06.2018 kirjaga nr LV-1/1718-1 Keskkonnaministariumile, kes oli sel ajal kinnisasja riigivara valitseja, taotluse riigi omandis oleva Harju maakonnas Tallinnas Haabersti linnaosas asuva Pikaliiva tn 69 kinnisasja (katastritunnus 78406:606:0018, pindala 117 239 m²) tasuta võõrandamiseks Tallinna linnale.

Tallinna Linnavalitsuse taotlusele vastas Maa-amet 17.07.2018 kirjas 7-2/18/10935-2, et kuna maaüksuse täpne kasutusviis selgub detailplaneeringu menetluse käigus, saab maa otsustuskorras võõrandamist riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 33 lõike 1 punkti 1 alusel põhjalikumalt kaaluda pärast detailplaneeringu kooskõlastamist. Tallinna Linnavolikogu 10.03.2022 otsusega nr 30 algatati Pikaliiva tn 69 kinnistu ja lähiala detailplaneering. Maa-ameti 19.03.2024 kirjas nr 6-3/22/5175-4 anti planeeringu lahendusele põhimõtteline nõusolek.

Tallinna Linnavalitsus tegi 17.09.2025 kirjas nr 1-12/1011-1 Majandus- ja Kommunikatsiooniministariumile ettepaneku võõrandada Pikaliiva tn 69 kinnisasi linnale enne detailplaneeringu kehtestamist. Majandus- ja Kommunikatsiooniministariumi 10.10.2025 kirjaga nr 5-8/3290 teavitati Tallinna Linnavalitsust, et kinnisasja hariliku väärtuse määramiseks peab olema kehtestatud detailplaneering, kuna kinnisasja väärtus sõltub kavandatud planeeringulahendusest. Seetõttu ei nõustunud Pikaliiva tn 69 kinnisasja linnale võõrandamisega enne detailplaneeringu kehtestamist.

Tallinna Linnavolikogu 30.04.2026 otsusega nr 60 kehtestati üldplaneeringut muutev Pikaliiva tn 69 kinnistu ja lähiala detailplaneering, mille kohaselt on kinnisasjale kavandatud lasteaed, põhikool, spordisaal, täisealiste hoolekandeaustus, eakatele teenusmajad, väikelaste perepesa ruumid, erivajadusega laste päevahoid, parki teenindav paviljon, vaatetorn. Pikaliiva tn 69 kinnisasja linna omandisse taotlemine on otsustatud Tallinna Linnavalitsuse 26.05.2026 korraldusega nr 388.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas Maa- ja Ruumiamet 10.10.2025 riigi kinnisvararegistris (menetlus nr 25-5009) õigustatud isikutele kinnisasja võõrandamise kavatsusest ja palus teada anda kinnisasja vajalikkusest. Tallinna Linnavalitsus esitas 15.10.2025 viite linnavalitsuse 25.06.2018 taotlusele, milles taotleti Pikaliiva tn 69 tasuta Tallinna linnale võõrandamist. Keskkonnaameti 30.10.2025 märkuse kohaselt ulatub kinnistule ehituskeeluvöönd, kinnisasi ei

ole riigile vajalik ja selle võib võõrandada. Teisi taotlusi ega arvamusi seaduses sätestatud tähtaja jooksul ei esitatud.

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 või alla hariliku väärtuse võõrandada kohalikule omavalitsusele, kui vara on vajalik kohaliku omavalitsuse üksusele tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks. Kohaliku omavalitsuses korralduse seaduse (edaspidi KOKS) § 6 lõike 1 kohaselt on omavalitsusüksuse ülesandeks korraldada linnas sotsiaaltoetust, haridus-, kultuuri, spordi- ja noorsootööd, heakorda, ruumilist planeerimist, linna teede ehitamist ja korrashoidu. Kuna kinnisasi on vajalik Tallinna linnale talle seadusega pandud ülesannete täitmiseks, siis on põhjendatud Pikaliiva tn 69 kinnisasja tasuta võõrandamine linnale RVS § 33 lõike 1 punkti 1 alusel.

Vastavalt RVS § 46 lõikele 1 tellis Maa- ja Ruumiamet kinnisvara hariliku väärtuse määramiseks hindamisaruande. OÜ Kinnisvaraekspert 01.07.2026 koostatud hindamisaruande nr 2606-10847-02/AT kohaselt on Pikaliiva tn 69 kinnisasja väärtus 6 697 000 eurot.

Tallinna Linnvaraamet nõustus 13.07.2026 kirjas nr 2.1-9/25/3555-4 määratlema võõrandamislepingus Pikaliiva tn 69 kinnisasja väärtusena 6 697 000 eurot ning tasuma RVS § 63 kohaselt võõrandamisega kaasnevad kulud, sh notaritasu, riigilõiv ja hindamisaruande tellimise kulu.

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 suurusest 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 Tallinna linnale 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 linnale omandamise hetke hariliku väärtuse alusel.

RVS § 33 lõikest 7 tulenevalt kohustub riigivara valitseja riigivara võõrandamise lepingus sätestama linnale 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 Tallinna linnale ei ole käsitletav riigiabi andmisena, kuna linn soovib kasutada kinnisasja oma seadusest tulenevate avalike ülesannete täitmiseks, millel ei ole majanduslikku iseloomu. Kinnisasja võõrandamine mõjutab riigi eelarvet, kuna tasuta võõrandamise tõttu ei laeku eelarvesse müügitulu.

Kinnistu registriosa nr 19703601 III jakku on 28.09.2009 sisse kantud isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AS Tallinna Vesi kasuks ja 20.09.2019 tähtajatu isiklik kasutusõigus Telia Eesti ASi kasuks.

RVS § 37 lõike 1 kohaselt otsustab riigivara võõrandamise riigivara valitseja. Pikaliiva tn 69 kinnisasja riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet. 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, § 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, § 48 lõikele 1, § 49 lõigetele 2 ja 3, § 50 lõikele 1, §-le 63 ning kooskõlas KOKS § 6 lõikega 1:

- 2.1. Võõrandada otsustuskorras tasuta Tallinna linnale Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel olev, Harju maakonnas Tallinnas Haabersti linnaosas asuv Pikaliiva tn 69 kinnisasi (kinnistu registriosa nr 19703601, katastritunnus 78406:606:0018, pindala 117 239 m², sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV15102).
- 2.2. Sõlmida 2 kuu jooksul arvates käesolevast otsusest kinnisasja võõrandamise leping, sätestades lepingus vähemalt järgmised tingimused:
 - 2.2.1. Pikaliiva tn 69 kinnisasja harilik väärtus on 6 697 000 eurot.
 - 2.2.2. Tallinna linn on kohustatud omandatavat kinnisasja kasutama sihtotstarbeliselt, mittesihtotstarbelise kasutamise korral on riigil õigus nõuda leppetrahvi riigivaraseaduses sätestatud määras.
 - 2.2.3. Kui Tallinna linn omandatud vara võõrandab või koormab hoonestusõigusega, siis peab ta tasuma riigile hüvitise riigivaraseaduses sätestatud summas. Riik arvab hüvitise suurusest maha kohaliku omavalitsuse üksuse poolt kinnisasjale tehtud kasulikud kulutused, kui nendega on kinnisasja oluliselt parendatud.
 - 2.2.4. Kui Tallinna linn võõrandab riigilt tasuta saadud kinnisasja või seab sellele hoonestusõiguse kohaliku omavalitsuse valitseva mõju all oleva eraõigusliku juriidilise isiku kasuks, siis punkti 2.2.3 ei kohaldata, välja arvatud juhul, kui juriidiline isik võõrandab omandatud kinnisasja või hoonestusõiguse või seab omandatud kinnisasjale hoonestusõiguse.
 - 2.2.5. Tallinna linnal on kohustus koheselt teatada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõigusega koormamisest ning selgitada välja kinnisasja vajalikkus riigile.
 - 2.2.6. Tallinna Linnavalitsus on kohustatud tasuma kinnisasja võõrandamisega seotud kulud.
 - 2.2.7. 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 Halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaja jooksul.

(allkirjastatud digitaalselt)
Liina Vahtras
majandus- ja tööstusminister