



KÄSKKIRI

05.10.2026 nr 74

Riigivara tasuta võõrandamine

(Piiri tn 50b)

1. ASJAOLUD, MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Võru Linnavalitsus esitas 08.02.2024 Maa-ametile taotluse nr 24-0261-VLV/2 Võru maakonnas Võru linnas asuva Luha tn 31 kinnisasja (endine katastritunnus 91901:001:0262) jagamiseks ning jagamisel moodustatava ligikaudu 1250 m² suuruse osa linnale võõrandamiseks riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 33 lõike 1 punkti 1 alusel. Taotletaval alal asub sademeveepumpla, mille rekonstrueerimiseks on koostatud eelprojekt „Võrusoo sademeveepumpla“.

Luha tn 31 kinnisasjal asuv sademeveepumpla ehitati 1991. aastal ning töötas lühikest aega madala kasuteguri ja energiakulu tõttu. Pärast pumpla seiskamist on piirkonna sademe- ja drenaaživesi juhitud ülevoolutorustike kaudu Koreli oja. Piirkonna üldine kõrge pinnaseveetase, kõvakattega alade lisandumine, sademeveetorustike pidev täistäitega töötamine ning sademete intensiivistumine on toonud vajaduse töötava pumpla olemasoluks. Võru Linnavalitsus edastas 19.01.2024 ehitisregistri kaudu Maa-ametile kooskõlastamiseks ehitusloa taotluse nr 2411271/00290 (menetlus nr 412067) Luha tn 31 kinnisasjal asuva sademeveepumpla (ehitisregistri kood 121414239) rekonstrueerimiseks. Maa-amet ei esitanud 25.01.2024 kirjas nr 6 3/24/852-2 vastuväiteid Keskkond & Partnerid OÜ koostatud eelprojekti „Võrusoo sademeveepumpla“ (töö nr 100/2023) kavandatud lahendusele ja pumpla rekonstrueerimisele.

Taotluse esitamise ajal oli Luha tn 31 kinnisasja valitseja Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi, kelle 06.03.2024 kirjas nr 15-2/310 leiti, et taotletud ala võõrandamine Võru linnale RVS § 33 lõike 1 punkti 1 alusel on põhjendatud ning nõustuti Luha tn 31 kinnisasja jagamisega. Võru Linnavalitsus korraldas kinnisasja jagamise ning otsustuskorras võõrandamise menetlust jätkati jagamise tulemusena moodustatud Piiri tn 50b kinnisasjaga (katastritunnus 91901:001:0944, pindala 1248 m², sihtotstarve tootmismaa).

Võru Linnavolikogu 11.03.2009 määrusega nr 98 kehtestatud Võru linna üldplaneeringu kohaselt jääb Piiri tn 50b kinnisasi pere- ja ridaelamumaa alale.

Alates 01.01.2025 on Piiri tn 50b kinnisasja riigivara valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas Maa- ja Ruumiamet 06.01.2026 riigi kinnisvararegistris (menetlus nr 26-6375) 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 või alla hariliku väärtuse võõrandada kohalikule omavalitsusele, kui vara on vajalik kohaliku omavalitsuse üksusele tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi KOKS) § 6 lõike 1 kohaselt on omavalitsusüksuse ülesandeks korraldada linnas veevarustust ja kanalisatsiooni. Kuna kinnisasi on vajalik linnale talle seadusega pandud ülesannete täitmiseks, siis on põhjendatud Piiri tn 50b kinnisasja tasuta võõrandamine Võru linnale RVS § 33 lõike 1 punkti 1 alusel.

Vastavalt RVS § 46 lõikele 1 tellis Maa- ja Ruumiamet kinnisvara hariliku väärtuse määramiseks hindamisaruande. OÜ Kinnisvaraekspert 01.06.2026 koostatud hindamisaruande nr 2605-10820-02/AT kohaselt on Piiri tn 50b kinnisasja väärtus 21 000 eurot.

Võru Linnavolikogu 09.09.2026 otsusega nr 41 otsustati omandada tasuta Piiri tn 50b kinnisasi väärtusega 21 000 eurot ning tasuda RVS § 63 kohaselt riigivara omandamisega seotud kulud (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 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 Võru 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 Võru 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.

Piiri tn 50b kinnistu registriosa nr 26778750 III jakku on 19.08.2026 sisse kantud tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks.

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, § 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 Võru linnale Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel olev, Võru maakonnas Võru linnas asuv Piiri tn 50b kinnisasi (kinnistu registriosa nr 26778750, katastritunnus 91901:001:0944, pindala 1248 m², sihtotstarve tootmismaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV118486).
- 2.2. Sõlmida 2 kuu jooksul arvates käesolevast otsusest kinnisasja võõrandamise leping, sätestades lepingus vähemalt järgmised tingimused:
 - 2.2.1. Piiri tn 50b kinnisasja harilik väärtus on 21 000 eurot.
 - 2.2.2. Võru linn on kohustatud omandatavat kinnisasja kasutama sihtotstarbeliselt, mittesihtotstarbelise kasutamise korral on riigil õigus nõuda leppetrahvi riigivaraseaduses sätestatud alustel ja määras.
 - 2.2.3. Kui Võru linn omandatud vara võõrandab või koormab hoonestusõigusega, siis peab ta tasuma riigile hüvitise riigivaraseaduses sätestatud määras. Riik arvab hüvitise suurusest maha kohaliku omavalitsuse üksuse poolt kinnisasjale tehtud kasulikud kulutused, kui nendega on kinnisasja oluliselt parendatud.
 - 2.2.4. Kui Võru 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. Võru linn on kohustatud koheselt teavitama Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumit kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõigusega koormamisest ning selgitama välja kinnisasja vajalikkuse riigile.
 - 2.2.6. Võru 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