



KÄSKKIRI

27.02.2026 nr 20

Riigivara tasuta võõrandamine (Mõsu)

1. ASJAOLUD, MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Setomaa Vallavalitsus esitas 26.09.2025 Majandus- ja Kommunikatsiooniministariumile taotluse nr 7-7/1569 Võru maakonnas Setomaa vallas Puugnitsa külas asuva Mõsu kinnisasja (katastritunnus 73201:001:1059) munitsipaalomandisse andmiseks kogukonna vajaduste tarbeks. Taotluses selgitati, et kinnisasja on ajalooliselt kasutatud Ninnikirmase toimumise kohana. Kohalik kogukond soovib rajada kinnisasjale avalikus kasutuses oleva korrastatud kogunemispaiaga Seto kultuuripärandi hoidmiseks ja arendamiseks. Plaanis on ehitada püsivad rajatised: lava, varjualune ning piknikulauad ja pingid.

Mõsu kinnisasja riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministarium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet. Setomaa Vallavolikogu 24.11.2022 otsusega nr 28 kehtestatud Setomaa valla üldplaneeringus ei ole Mõsu kinnisasjale maakasutuse juhtotstarvet määratud. Kinnisasi jääb ligikaudu 773 m² ulatuses Mäda jõe ranna või kalda ehituskeeluvööndisse ning kogu ulatuses ranna või kalda piiranguvööndisse.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministarium nõustus 12.11.2025 kirjas nr 13-6/3695-2 Mõsu kinnisasja otsustuskorras tasuta võõrandamisega Setomaa vallale riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 33 lõike 1 punkti 1 alusel.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas Maa- ja Ruumiamet 17.07.2025 riigi kinnisvararegistris (menetlus nr 25-4017) õigustatud isikutele kinnisasja võõrandamise kavatsusest ja palus teada anda kinnisasja vajalikkusest. Seaduses sätestatud tähtaja jooksul õigustatud isikud taotlusi ega arvamusi ei esitanud.

Lähtudes RVS § 46 lõike 2 punktist 1 ning Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ § 15 alusel müügitehingute analüüsist koostas Maa- ja Ruumiamet 10.12.2025 kinnisvara väärtuse määramiseks hindamisaruande, mille kohaselt on Mõsu kinnisasja harilik väärtus 3460 eurot.

Setomaa Vallavalitsuse 17.12.2025 korraldusega nr 515 otsustati omandada Mõsu kinnisasi ning tasuda RVS § 63 lõike 1 kohaselt riigivara võõrandamisega kaasnevad kulud (notaritasu ja riigilõiv).

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, sealhulgas kogukonna ühistegevuseks. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi KOKS) § 6 lõike 1 kohaselt on omavalitsusüksuse ülesanne muuhulgas korraldada vallas kultuuritööd. Kuna kinnisasi on vajalik vallale talle seadusega pandud ülesannete täitmiseks, siis on põhjendatud see võõrandada Setomaa vallale RVS § 33 lõike 1 punkti 1 alusel tasuta.

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 Setomaa 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 Setomaa vallale ei ole käsitletav riigiabi andmisena, kuna vald 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.

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 Setomaa vallale Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel olev, Võru maakonnas Setomaa vallas Puugnitsa külas asuv Mõsu kinnisasi (kinnistu registriosa nr 21528350, katastritunnus 73201:001:1059,

pindala 3459 m², sihtotstarve üldkasutatav maa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV103974).

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

- 2.2.1. Mõsu kinnisasja harilik väärtus on 3460 eurot;
- 2.2.2. Setomaa vald on kohustatud omandatavat kinnisasja kasutama sihtotstarbeliselt, mittesihtotstarbelise kasutamise korral on riigil õigus nõuda leppetrahvi 50% vara väärtusest selle üleandmise hetkel;
- 2.2.3. kui Setomaa 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;
- 2.2.4. kui Setomaa vald 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. Setomaa vald on kohustatud koheselt teavitama Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõigusega koormamisest ning selgitada välja kinnisasja vajalikkus riigile;
- 2.2.6. Setomaa Vallavalitsus 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)

Erkki Keldo

majandus- ja tööstusminister