



## KÄSKKIRI

27.02.2026 nr 18

### **Riigivara tasuta võõrandamine (Energia tn 8, Mustvee mnt 22)**

#### 1. ASJAOLUD, MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Jõgeva Vallavalitsus esitas 17.11.2022 Maa-ametile taotluse nr 1739 võõrandada Jõgeva maakonnas Jõgeva vallas Jõgeva linnas asuvad Energia tn 8 (katastritunnus 24901:001:0163) ja Mustvee mnt 22 (katastritunnus 24901:001:0169) kinnisasjad vallale riigivaraseaduse (edaspidi RVS) alusel kohalike elanike köögiviljamaa kasutuse korraldamiseks ja senise maakasutamise jätkamiseks. Kinnisasjade valla omandisse taotlemine on otsustatud Jõgeva Vallavolikogu 27.10.2022 otsusega nr 87.

Taotluse esitamise ajal oli kinnisasjade valitseja Keskkonnaministeerium, kelle 27.12.2022 kirjas nr 13-2/22/5150-3 teavitati vallavalitsust, et ministeerium saab riigivara valitsejana kaaluda kinnisasjade tasuta võõrandamist vallale pärast uue üldplaneeringu kehtestamist. Kirjas nõustuti broneerima kinnisasjad kuni üldplaneeringu kehtestamiseni Jõgeva vallale. Alates 01.01.2025 on Energia tn 8 ja Mustvee mnt 22 kinnisasjade riigivara valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet.

Jõgeva Vallavalitsus teavitas 04.08.2025 e-kirjaga Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumit Jõgeva valla uue üldplaneeringu kehtestamisest ning palus jätkata kinnisasjade võõrandamise menetlust vallale. Jõgeva Vallavolikogu 24.04.2025 otsusega nr 238 kehtestatud Jõgeva valla üldplaneeringu kohaselt jäävad Energia tn 8 ja Mustvee mnt 22 kinnisasjad tiheasustusala, detailplaneeringu kohustusega alale ning kinnisasjade maakasutuse juhtotstarve on aianduse maa-ala.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium nõustus 24.09.2025 kirjas nr 13-6/3066-2 kinnisasjade otsustuskorras tasuta võõrandamisega Jõgeva vallale RVS § 33 lõike 1 punkti 1 alusel kogukonna ühistegevuseks.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas Maa- ja Ruumiamet 24.09.2025 riigi kinnisvararegistris (menetlus nr 25-4771) õigustatud isikutele kinnisasjade võõrandamise kavatsusest ja palus teada anda kinnisasjade vajalikkusest. Seaduses sätestatud tähtaja jooksul õigustatud isikud taotlusi ega arvamusi ei esitanud.

Vastavalt RVS § 46 lõikele 1 tellis Maa- ja Ruumiamet kinnisvara väärtuse määramiseks hindamisaruanded. OÜ Kinnisvaraekspert 23.11.2025 ja 26.11.2025 koostatud hindamisaruannete

kohaselt on Energia tn 8 kinnisasja väärtus 9600 eurot (hinnang nr 2511-10617-01/AT) ja Mustvee mnt 22 kinnisasja väärtus 18 400 eurot (hinnang nr 2511-10617-02/AT).

Jõgeva Vallavalitsus nõustus 17.12.2025 kirjas nr 1739-5 määratlema võõrandamislepingus Energia tn 8 kinnisasja väärtusena 9600 eurot ja Mustvee mnt 22 kinnisasja väärtusena 18 400 eurot ning tasuma RVS § 63 kohaselt riigivara võõrandamisega kaasnevad kulud (sh hindamisaruande tellimise kulu, 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 kohalikele 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 heakorda ja ruumilist planeerimist. Sama paragrahvi lõike 3 punktist 1 tulenevalt otsustab ja korraldab kohalik omavalitsus neid kohaliku elu küsimusi, mis on talle pandud teiste seadustega. Rahvatervishoiu seaduse § 13 lõike 1 punkti 1 kohaselt on kohaliku omavalitsuse üksuse ülesanne elanike tervist, heaolu ja turvalisust toetava elukeskkonna kujundamine. Kohaliku elu korraldamine hõlmab ka elanike vajadusi arvestava elukeskkonna loomist ja rikastamist. Kinnisasjade kasutamise jätkamine kogukonna köögiviljamaana arvestab elanike vajadusi ning kujundab elukeskkonda. Kuna Energia tn 8 ja Mustvee mnt 22 kinnisasjad on vajalikud Jõgeva vallale talle seadusega pandud ülesannete täitmiseks, siis on põhjendatud kinnisasjade tasuta võõrandamine vallale RVS § 33 lõike 1 punkti 1 alusel.

RVS § 33 lõike 3<sup>1</sup> 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 3<sup>2</sup> arvab riik RVS § 33 lõikes 3<sup>1</sup> 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 3<sup>1</sup> 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 Jõgeva vallale 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 lõikes 3<sup>1</sup> sätestatud riigile makstav hüvitis ja lõikes 5 nimetatud leppetrahv arvestatakse kinnisasjade 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 1<sup>1</sup> kohaselt selgitab kohaliku omavalitsuse üksus mõistliku aja jooksul enne omandatud kinnisasja võõrandamist või hoonestusõigusega koormamist välja kinnisasja vajalikkuse riigile.

Kinnisasjade võõrandamine Jõgeva vallale ei ole käsitletav riigiabi andmisena, kuna vald soovib kasutada kinnisasju oma seadusest tulenevate avalike ülesannete täitmiseks, millel ei ole majanduslikku iseloomu. Kinnisasjade 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 3<sup>1</sup>- 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 ja lõike 3 punktiga 1:

- 2.1. Võõrandada otsustuskorras tasuta Jõgeva vallale Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel olevad, Jõgeva maakonnas Jõgeva vallas Jõgeva linnas asuvad Energia tn 8 (kinnistu registriosa nr 6386750, katastritunnus 24901:001:0163, pindala 3260 m<sup>2</sup>, sihtotstarve üldkasutatav maa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV68354) ja Mustvee mnt 22 (kinnistu registriosa nr 5956750, katastritunnus 24901:001:0169, pindala 6492 m<sup>2</sup>, sihtotstarve üldkasutatav maa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV68537) kinnisasjad.
- 2.2. Sõlmida 2 kuu jooksul arvates käesolevast otsusest kinnisasjade võõrandamise leping, sätestades lepingus vähemalt järgmised tingimused:
  - 2.2.1. Energia tn 8 kinnisasja harilik väärtus on 9600 eurot ja Mustvee mnt 22 kinnisasja harilik väärtus on 18 400 eurot;
  - 2.2.2. Jõgeva vald on kohustatud omandatavaid kinnisasju kasutama sihtotstarbeliselt, mittesihtotstarbelise kasutamise korral on riigil õigus nõuda leppetrahvi 50% vara väärtusest selle üleandmise hetkel;
  - 2.2.3. kui Jõgeva vald omandatud vara võõrandab või koormab hoonestusõigusega, siis peab Jõgeva vald hüvitama riigile 50% vara väärtusest, mis sellel oli tema poolt omandamise hetkel. Riik arvab hüvitise suuruselt maha kohaliku omavalitsuse üksuse poolt kinnisasjale tehtud kasulikud kulutused, kui nendega on kinnisasja oluliselt parendatud;
  - 2.2.4. kui Jõgeva 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. Jõgeva vald on kohustatud koheselt teavitama Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõigusega koormamisest ning selgitama välja kinnisasja vajalikkuse riigile;
  - 2.2.6. Jõgeva Vallavalitsus on kohustatud tasuma kinnisasjade 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