



## KÄSKKIRI

26.01.2026 nr 7

### Riigivara tasuta võõrandamine (Pöörde)

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

Harku Vallavalitsus edastas 11.11.2024 Maa-ametile vallavalitsuse 17.09.2024 korralduse nr 356, millega taotleti Harju maakonnas Harku vallas Vääna-Jõesuu külas asuvast Pundelepa kinnisasjast (katastritunnus 19801:001:2949) osa, ligikaudse suurusega 2100 m<sup>2</sup>, tasuta võõrandamist Harku vallale riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 33 lõike 1 punkti 1 alusel eesmärgiga rajada alale busside überpööramiseks ja puhkeplats.

Harku Vallavalitsus kaasas 21.08.2024 Maa-ameti ehitisregistris ehitusloa taotluse nr 2411271/10296 menetlusse (menetlus nr 446122), mille kohaselt sooviti Pundelepa kinnistule rajada busside überpööramiseks (EXTech Design OÜ töö nr 24109 „Vääna-Jõesuu busside überpööramiseks ehitusprojekt“). Maa-ameti 23.08.2024 kirjas nr 6-3/24/10391-2 ei esitatud vastuväiteid ehitusprojekti lahendusele.

Taotluse esitamise ajal oli Pundelepa kinnisasja valitseja Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, kelle 13.12.2024 kirjaga nr 15-2/4949-1 teavitati Harku Vallavalitsust, et taotletud Pundelepa kinnisasja osa võõrandamine vallale on põhjendatud ning nõustuti kinnisasja jagamisega. Harku Vallavalitsus korraldas kinnisasja jagamise ning otsustuskorras võõrandamise menetlust jätkati jagamise tulemusena moodustatud Pöörde kinnisasjaga (katastritunnus 19801:001:5192, pindala 2101 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa). Alates 01.01.2025 on kinnisasja riigivara valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet.

Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud Harku valla üldplaneeringu kohaselt jääb Pöörde kinnisasi hajaasustusega piirkonda, mille maakasutuse juhtfunktsiooniks on leebe režiimiga looduslik haljasmaa.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas Maa- ja Ruumiamet 28.05.2025 riigi kinnisvararegistris (menetlus nr 25-3038) 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 muuhulgas korraldada vallasisest ühistransporti. Kuna Põörde kinnisasi on vajalik Harku vallale talle seadusega pandud ülesannete täitmiseks, siis on põhjendatud kinnisasja tasuta võõrandamine vallale RVS § 33 lõike 1 punkti 1 alusel.

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 02.10.2025 kinnisvara väärtuse määramiseks hindamisaruande, mille kohaselt on Põörde kinnisasja harilik väärtus 6300 eurot.

Harku Vallavalitsus nõustus 12.12.2025 kirjas nr 10-8/8888-2 määratlema võõrandamislepingus Põörde kinnisasja väärtusena 6300 eurot ning kandma RVS § 63 lõike 1 kohaselt riigivara võõrandamisega kaasnevad kulud (notaritasu ja riigilõiv).

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 Harku 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 3<sup>1</sup> 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 1<sup>1</sup> kohaselt selgitab kohaliku omavalitsuse üksus mõistliku aja jooksul enne omandatud kinnisasja võõrandamist või hoonestusõigusega koormamist välja kinnisasja vajalikkuse riigile.

Kinnisasja võõrandamine Harku 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 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:

- 2.1. Võõrandada otsustuskorras tasuta Harku vallale Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel olev, Harju maakonnas Harku vallas Vääna-Jõesuu külas asuv Pöörde kinnisasi (kinnistu registriosa nr 25857450, katastritunnus 19801:001:5192, pindala 2101 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV116909).
- 2.2. Sõlmida 2 kuu jooksul arvates käesolevast otsusest kinnisasja võõrandamise leping, sätestades lepingus vähemalt järgmised tingimused:
  - 2.2.1. Pöörde kinnisasja harilik väärtus on 6300 eurot;
  - 2.2.2. Harku 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 Harku 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 Harku 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. Harku vald on kohustatud koheselt teavitama Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõigusega koormamisest ning selgitama välja kinnisasja vajalikkus riigile;
  - 2.2.6. Harku 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