



KÄSKKIRI

04.08.2025 nr 89

Riigivara tasuta võõrandamine (Nurme tn 49)

1. ASJAOLUD, MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Tallinna Linnavalitsus tegi 26.02.2025 kirjaga nr 1-12/279-1 Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile ettepaneku võõrandada Harju maakonnas Tallinnas Nõmme linnaosas asuv Nurme tn 49 kinnisasi (katastritunnus 78401:001:0160, pindala 403 m², sihtotstarve üldkasutatav maa) Tallinna linnale riigivaraseaduse (edaspidi *RVS*) § 33 lõike 1 punkti 1 alusel üldkasutatava rohealana avaliku kasutuse tagamiseks. Kinnisasja riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet.

Kehtiva Nõmme linnaosa üldplaneeringu kohaselt on Nurme tn 49 kinnisasja maakasutuse juhtotstarve roheala. Kinnisasi on hoonestamata.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas Maa- ja Ruumiamet 13.03.2025 riigi kinnisvararegistris (menetlus nr 25-1355) õigustatud isikutele kinnisasja võõrandamise kavatsusest ja palus teada anda kinnisasja vajalikkusest. Tallinna Linnavaraamet esitas 19.03.2025 taotluse, milles märgib, et Tallinna linn on esitanud 26.02.2025 taotluse kinnisasja linnale võõrandamiseks, et tagada kinnisasja avalik kasutamine üldkasutatava rohealana. Teisi taotlusi ega arvamusi seaduses sätestatud tähtaja jooksul ei esitatud.

Lähtudes RVS § 46 lõike 2 punktist 1 ning Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ § 12 lõike 4 alusel maa maksustamishinnast, koostas Maa- ja Ruumiamet 20.05.2025 kinnisvara väärtuse määramiseks hindamisaruande, mille kohaselt on Nurme tn 49 kinnisasja harilik väärtus 4030 eurot.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium nõustus 30.06.2025 kirjaga nr 13-6/794-3 Nurme tn 49 kinnisasja otsustuskorras tasuta võõrandamisega Tallinna linnale kuna kinnisasi on linnale vajalik tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks ning palus linnavalitsusel tutvuda kirjale lisatud hindamisaruandega.

Tallinna Linnavaraamet nõustus 03.07.2025 kirjaga nr 2.1-9/969-6 määratlema võõrandamislepingus Nurme tn 49 kinnisasja hariliku väärtusena 4030 eurot ning kandma RVS § 63 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. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi *KOKS*) § 6 lõike 1 kohaselt on omavalitsusüksuse ülesanne muuhulgas korraldada linnas ruumilist planeerimist ja sama paragrahvi lõike 3 punktist 1 tulenevalt otsustab ja korraldab kohalik omavalitsus neid kohaliku elu küsimusi, mis on talle pandud teiste seadustega. Rahvatervise seaduse § 10 lõike 1 punkti 1 kohaselt on kohaliku omavalitsuse üksuse ülesanne elanike tervist, heaolu ja turvalisust toetava elukeskkonna kujundamine. Kuna Nurme tn 49 kinnisasi on vajalik Tallinna linnale talle seadusega pandud ülesannete täitmiseks, siis on põhjendatud see võõrandada linnale 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 suuruselt 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 lõigetes 3¹ – 5 sätestatud juhtudel arvestatakse riigile makstav hüvitis kinnisasja võõrandamise 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 vähesel määral, 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 ja lõike 3 punktiga 1:

- 2.1. Võõrandada otsustuskorras tasuta Tallinna linnale Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel olev, Harju maakonnas Tallinnas Nõmme linnaosas asuv Nurme tn 49 kinnisasi (kinnistu registriosa nr 25543550, katastritunnus 78401:001:0160, pindala 403 m², sihtotstarve üldkasutatav maa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV116284).
- 2.2. Sõlmida 2 kuu jooksul arvates käesolevast otsusest kinnisasja võõrandamise leping, sätestades lepingus vähemalt järgmised tingimused:
 - 2.2.1. Nurme tn 49 kinnisasja harilik väärtus on 4030 eurot;
 - 2.2.2. Tallinna linn on kohustatud omandatavat kinnisasja kasutama sihtotstarbeliselt, mittesihtotstarbelise kasutamise korral on riigil õigus nõuda leppetrahvi 50% vara väärtusest selle üleandmise hetkel;
 - 2.2.3. kui Tallinna linn omandatud vara võõrandab või koormab hoonestusõigusega, siis peab Tallinna linn 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 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. kinnisasja võõrandamisega seotud kulud kohustub tasuma Tallinna Linnavalitsus;
 - 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.

Käskkirja peale võib esitada kaebuse Tallinna Halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaja jooksul.

(allkirjastatud digitaalselt)
 Erkki Keldo
 majandus- ja tööstusminister