



KÄSKKIRI

15.05.2026 nr 36

Riigivara tasuta võõrandamine (Põllu tn 5)

1. ASJAOLUD, MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Lääne-Nigula Vallavalitsus esitas 04.09.2025 Majandus- ja Kommunikatsiooniministariumile taotluse nr 5-4/25-1243-1 Lääne maakonnas Lääne-Nigula vallas Palivere alevikus asuva Põllu tn 5 kinnisasja (katastritunnus 44101:001:0869, pindala 4285 m²) otsustuskorras tasuta võõrandamiseks Lääne-Nigula vallale eesmärgiga rajada kinnisasjale parkla. Kinnisasja valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministarium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet.

Kohalik omavalitsus soovib rajada Põllu tn 5 kinnisasjale parkla, et lahendada parkimisprobleemid Palivere koolimaja, staadioni, spordihoone ja Maiu söögitoa ümbruses. Parkla rajamine Põllu tn 5 kinnisasjale parandaks oluliselt liiklusohutust kooli ja spordihoone ümbruses, võimaldaks rohkemate sõidukite parkimist ning toetaks Palivere aleviku arengut. Ühtlasi saaksid parklat kasutada ka lähedal asuvate kortermajade elanikud ning see vähendaks koormust õuealadel ja haljasaladel.

Lääne-Nigula Vallavolikogu 18.08.2022 otsusega nr 1-3/22-36 kehtestatud Lääne-Nigula valla üldplaneeringu kohaselt on Põllu tn 5 kinnisasja maakasutuse juhtotstarve roheala. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on roheala peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud, loodusliku maa, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala, kuhu on lubatud väikesemahuliste puhkeotstarbeliste või maa-ala teenindamiseks vajalike ehitiste püstitamine. Erandjuhul võib kaaluda avaliku funktsiooniga hoonestuse laiendamist rohealale, kui säilib roheala terviklikkus ja funktsioon.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministarium nõustus 14.10.2025 kirjas nr 13-6/3162-2 Põllu tn 5 kinnisasja otsustuskorras tasuta võõrandamisega Lääne-Nigula vallale riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 33 lõike 1 punkti 1 alusel.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas Maa- ja Ruumiamet 15.10.2025 riigi kinnisvararegistris (menetlus nr 25-5062) õigustatud isikutele kinnisasja võõrandamise kavatsusest ja palus teada anda kinnisasja vajalikkusest. Seaduses sätestatud tähtaja jooksul õigustatud isikud taotlusi ega arvamusi ei esitanud.

Vastavalt RVS § 46 lõikele 1 tellis Maa- ja Ruumiamet kinnisvara hariliku väärtuse määramiseks hindamisaruande. OÜ Kinnisvaraekspert 20.01.2026 koostatud hindamisaruande nr 2512-10655-01/AT kohaselt on Põllu tn 5 kinnisasja väärtus 10 000 eurot.

Lääne-Nigula Vallavolikogu 19.03.2026 otsusega nr 1-3/26-17 otsustati omandada Põllu tn 5 kinnisasi, määratleda võõrandamislepingus kinnisasja väärtusena 10 000 eurot ning tasuda RVS § 63 kohaselt riigivara võõrandamisega kaasnevad kulud (hindamisarunde 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 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 korraldada vallas ruumilist planeerimist ning teede ehitamist ja korrashoidu. Kuna kinnisasi on vajalik vallale talle seadusega pandud ülesannete täitmiseks, siis on põhjendatud Põllu tn 5 kinnisasi võõrandada Lääne-Nigula 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 Lääne-Nigula 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 Lääne-Nigula 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 Lääne-Nigula vallale Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel olev, Lääne maakonnas Lääne-Nigula vallas Palivere alevikus asuv Põllu tn 5 kinnisasi (kinnistu registriosa nr 19838350, katastritunnus 44101:001:0869, pindala 4285 m², sihtotstarve üldkasutatav maa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV89633).

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

2.2.1. Põllu tn 5 kinnisasja harilik väärtus on 10 000 eurot.

2.2.2. Lääne-Nigula 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 Lääne-Nigula 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 Lääne-Nigula 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. Lääne-Nigula vald on kohustatud koheselt teavitama Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõigusega koormamisest ning selgitama välja kinnisasja vajalikkus riigile.

2.2.6. Lääne-Nigula 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