



KÄSKKIRI

31.03.2026 nr 27

Riigivara tasuta võõrandamine (Lepiku tee 18)

1. ASJAOLUD, MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Tallinna Linnavaraamet tegi 27.06.2023 kirjas nr 2.1-9/3346-1 ettepaneku riigi omandis oleva, Harju maakonnas Tallinnas Pirita linnaosas asuva Lepiku tee 18 kinnisasja (katastritunnus 78402:205:0153) tasuta võõrandamiseks Tallinna linnale riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 33 lõike 1 punkti 1 alusel munitsipaallasteaia ehitamiseks. Kinnisasja linna omandisse taotlemine on otsustatud Tallinna Linnavalitsuse 24.01.2024 korraldusega nr 44.

Taotluse esitamise ajal oli kinnisasja valitseja Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, kes teatas 11.08.2023 kirjas nr 15-2/1388-1 Tallinna Linnavaraametile, et peab põhjendatuks kinnisasja osalist võõrandamist Tallinna linnale lasteaia ehituseks üldplaneeringus näidatud üldkasutatava ehitiste juhtotstarbega maa-ala ulatuses. Ülejäänud osa kinnisasjast tuleks jätta maareservi. Ministeerium märkis, et kinnisasja sihipärase kasutuse tagamiseks on vaja koostada detailplaneering, mis näeb ette lasteaia rajamise. Lisaks teatas Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 12.09.2023 e-kirjas Tallinna Haridusametile, et vastavalt varem peetud telefonivestlusele on ministeerium valmis nõustuma kogu Lepiku tee 18 kinnistu võõrandamisega pärast üldplaneeringut toetava detailplaneeringu kehtestamist.

Tallinna Linnavalitsuse 30.09.2025 korraldusega nr 927 kehtestati Lepiku tn 18 kinnistu detailplaneering, millega nähakse ette kinnisasjale lasteasutuse (lastesõim, -aed, päevakodu, lasteaed-alkool) ning kahe abihoone ehitamine. 02.10.2025 kirjas palus Tallinna Linnavaraamet jätkata Lepiku tee 18 kinnisasja linnale võõrandamise menetlust.

Lepiku tn 18 kinnisasja tänane riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 12.11.2025 kirjas nr 13-6/3438-2 nõustuti jätkama Lepiku tee 18 kinnisasja võõrandamismenetlusega.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas Maa- ja Ruumiamet 03.10.2025 riigi kinnisvararegistris (menetlus nr 25-4913) õigustatud isikutele kinnisasja võõrandamise kavatsusest ja palus teada anda kinnisasja vajalikkusest. Tallinna Linnavaraamet esitas viite Tallinna Linnavalitsuse 24.01.2024 korraldusele nr 44, millega on otsustatud kinnisasja omandamine lasteaia ehitamiseks. Teisi taotlusi ega arvamusi kinnisasja vajalikkuse kohta seaduses sätestatud tähtaja jooksul ei esitatud.

Vastavalt RVS § 46 lõikele 1 tellis Maa- ja Ruumiamet kinnisvara hariliku väärtuse määramiseks hindamisaruaande. OÜ Kinnisvaraekspert 28.01.2026 koostatud hindamisaruaande nr 2512-10655-03/AT kohaselt on Lepiku tee 18 kinnisasja väärtus 1 122 000 eurot.

Tallinna Linnavaraamet andis 15.02.2026 kirjaga 2.1-9/25/3738-4 nõusoleku määratleda võõrandamislepingus Lepiku tee 18 kinnisasja väärtusena 1 122 000 eurot ning tasuda RVS § 63 kohaselt riigivara võõrandamisega kaasnevad kulud (notaritasu, riigilõivu ja hindamisaruaande tellimise kulu).

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 linnas ruumilist planeerimist. Sama seaduse § 6 lõike 3 punktist 1 tulenevalt otsustab ja korraldab kohalik omavalitsus ka neid kohaliku elu küsimusi, mis on talle pandud teiste seadustega. Alusharidusseaduse § 5 lõike 1 kohaselt peab kohalik omavalitsus tagama oma territooriumil elavatele lastele võimaluse käia oma territooriumil asuvas lasteaias. Kuna Lepiku tee 18 kinnisasi on vajalik Tallinna linnale talle seadusega pandud ülesannete täitmiseks, siis on põhjendatud kinnisasja tasuta võõrandamine linnale RVS § 33 lõike 1 punkti 1 alusel.

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 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 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, 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 Pirita linnaosas asuv Lepiku tee 18 kinnisasi (kinnistu registriosa nr 23096301, katastritunnus 78402:205:0153, pindala 18 239 m², sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV18456).
- 2.2. Sõlmida 2 kuu jooksul arvates käesolevast otsusest kinnisasja võõrandamise leping, sätestades lepingus vähemalt järgmised tingimused:
 - 2.2.1. Lepiku tee 18 kinnisasja harilik väärtus on 1 122 000 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 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 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 linn on kohustatud kohe teavitama Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõigusega koormamisest ning selgitama välja kinnisasja vajalikkuse riigile;
 - 2.2.6. Tallinna Linnavalitsus 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