



## KÄSKKIRI

26.01.2026 nr 5

### Riigivara tasuta võõrandamine (Jõeveere)

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

Maa-ameti 22.08.2019 korraldusega nr 1-17/19/2132 jäeti Tartu maakonnas Kambja vallas Ülenurme alevikus asuv Jõeveere maaüksus (katastritunnus 28301:001:0587) riigi omandisse. Kambja Vallavalitsus palus eelnevalt 19.03.2019 kirjas nr 6-7/459-1 üle vaadata maaüksuse riigi omandisse jätmise vajalikkuse ja tegi ettepaneku anda see sotsiaalmaana munitsipaalomandisse puhke- ja terviseala rajamiseks. Maa-amet keeldus menetluse algatamisest, leides, et maaüksus sobib oma asukoha, suuruse ja maakasutuse võimaluste tõttu riigi reservmaaks. Maa-amet selgitas, et taotlusest ei selgu konkreetne maakasutuse kava ega vajalikud rajatised ning maakasutuse määratlemiseks tuleb koostada projekt või detailplaneering. Samas märgiti, et maa riigi omandisse jätmine ei välista kohaliku omavalitsuse võimalust taotleda pärast konkreetse projekti või detailplaneeringu koostamist vajalik maa-ala riigivaraseaduse alusel kohaliku omavalitsuse omandisse.

Kambja Vallavalitsuse 12.03.2020 korraldusega nr 1753 „Ülenurme alevikus asuva Jõeveere maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ algatati Jõeveere maaüksuse detailplaneering, mille lähteülesandeks oli kujundada Jõeveere maaüksusest piirkonna unikaalne puhke-, spordi- ja virgestusala. Maa-amet kooskõlastas 19.03.2020 kirjaga nr 6-3/20/4001-2 detailplaneeringu algatamise Jõeveere kinnisasjal.

Seejärel tegi Kambja Vallavalitsus 19.11.2021 kirjaga nr 6-7/3049 ettepaneku kaaluda Jõeveere kinnisasja võõrandamist Kambja vallale seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks. Maa-amet teatas 29.12.2021 kirjaga nr 7-2/21/18392-2, et neil ei ole taotluse lahendamisele vastuväiteid, kuid enne võõrandamist tuleb määrata Jõeveere kinnisasja maakasutus ja vajalik maa-ala ulatus. Lisaks juhiti tähelepanu, et kinnisasi on antud rendile kuni 01.10.2025 ning rendilepingu ennetähtaegset lõpetamist ei peeta otstarbekaks.

Kambja Vallavalitsus teeb oma 15.05.2024 kirjas nr 6-7/3049-2 ettepaneku jätkata Jõeveere kinnisasja võõrandamise kaalumist riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 33 lõike 1 punkti 1 alusel Kambja vallale tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks. Kambja Vallavalitsuse 17.04.2024 korraldusega nr 228 kehtestatud Ülenurme alevikus asuva Jõeveere maaüksuse detailplaneeringu järgi on ala kavandatud piirkonna unikaalseks puhke-, spordi- ja

virgestusalaks ning Maa-amet on 06.04.2023 kirjaga nr 6-3/23/5821-3 planeeringulahendusega nõustunud.

Taotluse esitamise ajal oli Jõeveere kinnisasja valitseja Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, kes nõustus 25.06.2024 kirjas nr 15-3/2835-1 Jõeveere kinnisasja otsustuskorras tasuta võõrandamisega Kambja vallale RVS § 33 lõike 1 punkti 1 alusel. Jõeveere kinnisasi oli 26.05.2020 sõlmitud rendilepinguga antud põllumajanduslikul eesmärgil rendile kuni 01.10.2025. Kirjas märgiti, et võõrandamismenetlusega saab jätkata pärast rendilepingu lõppemist.

Alates 01.01.2025 on Maa-amet ümber korraldatud Maa- ja Ruumiametiks. Regionaal- ja põllumajandusministri 02.01.2025 käskkirjaga nr 2 otsustati anda Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi valitsemisel olev riigivara, mille volitatud valitseja on Maa- ja Ruumiamet, alates 01.01.2025 üle Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisele. Jõeveere kinnisasja riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas Maa- ja Ruumiamet 08.04.2025 riigi kinnisvararegistris (menetlus nr 25-1799) õigustatud isikutele kinnisasja võõrandamise kavatsusest ja palus teada anda kinnisasja vajalikkusest. Keskkonnaamet märkis 29.04.2025, et kinnisasi ei ole riigile vajalik. Teisi taotlusi ega arvamusi seaduses sätestatud tähtaja jooksul ei esitatud.

Vastavalt RVS § 46 lõikele 1 tellis Maa- ja Ruumiamet kinnisvara hariliku väärtuse määramiseks hindamisaruande. OÜ Kinnisvaraekspert 24.09.2025 koostatud hindamisaruande nr 2509-10565-01/TRK kohaselt on Jõeveere kinnisasja harilik väärtus 944 000 eurot.

Kambja Vallavolikogu 08.12.2025 otsusega nr 88 nõustuti määratlema võõrandamislepingus Jõeveere kinnisasja väärtusena 944 000 eurot ning kandma 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 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 vallas spordi- ja noorsootööd, 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. Kuna kinnisasi on vajalik vallale talle seadusega pandud ülesannete täitmiseks, siis on põhjendatud kinnisasja tasuta võõrandamine Kambja 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 Kambja 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 Kambja 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 ja lõike 3 punktiga 1:

- 2.1. Võõrandada otsustuskorras tasuta Kambja vallale Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel olev, Tartu maakonnas Kambja vallas Ülenurme alevikus asuv Jõeveere kinnisasi (kinnistu registriosa nr 15954250, katastritunnus 28301:001:0587, pindala 232 610 m<sup>2</sup>, sihtotstarve üldkasutatav maa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV84253).
- 2.2. Sõlmida 2 kuu jooksul arvates käesolevast otsusest kinnisasja võõrandamise leping, sätestades lepingus vähemalt järgmised tingimused:
  - 2.2.1. Jõeveere kinnisasja harilik väärtus on 944 000 eurot;
  - 2.2.2. Kambja 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 Kambja vald omandatud vara võõrandab või koormab hoonestusõigusega, siis peab ta hüvitama riigile 50% vara väärtusest, mis sellel oli tema poolt omandamise hetkel.

- Riik arwab hüvitise suurusest maha kohaliku omavalitsuse üksuse poolt kinnisasjale tehtud kasulikud kulutused, kui nendega on kinnisasja oluliselt parendatud;
- 2.2.4. kui Kambja 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. Kambja vald on kohustatud koheselt teavitama Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõigusega koormamisest ning selgitama välja kinnisasja vajalikkus riigile;
- 2.2.6. Kambja 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