



KÄSKKIRI

20.05.2026 nr 41

Riigivara tasuta võõrandamine (Kreegimäe tee L1)

1. ASJAOLUD, MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Saaremaa Vallavalitsus esitas 03.06.2025 Maa- ja Ruumiametile taotluse nr 2-9/3389-1 Saare maakonnas Saaremaa vallas Orissaare alevikus asuva Kevade tn 7 kinnisasja (endine katastritunnus 71401:001:0760) jagamiseks ning jagamisel moodustatava transpordimaa sihtotstarbega kinnisasja võõrandamiseks vallale. Kinnisasja valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet.

Kinnisasi jääb Saaremaa Vallavalitsuse 20.05.2025 korraldusega nr 2-3/483 kehtestatud Kõrgemäe detailplaneeringu alale, mille kohaselt on Kevade tn 7 kinnisasjale kavandatud 1048 m² suurune transpordimaa krunt Pos 5b. Maa-amet nõustus 11.07.2024 kirjas nr 6-3/23/15333-3 Kõrgemäe detailplaneeringuga ning palus arvestada, et tee rajamise eelduseks on, et kohalik omavalitsus taotleb moodustatavad transpordimaa krundid munitsipaalomandisse.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium leidis 10.07.2025 kirjas nr 13-6/2439-2, et Kevade tn 7 kinnisasja osa võõrandamine vallale on põhjendatud ning nõustus kinnisasja jagamisega vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele. Saaremaa Vallavalitsus korraldas kinnisasja jagamise ning otsustuskorras võõrandamise menetlust jätkati jagamise tulemusena moodustatud Kreegimäe tee L1 kinnisasjaga (katastritunnus 71401:001:4698, pindala 1055 m², sihtotstarve transpordimaa).

Riigivaraseaduse (edaspidi RVS) §-s 96 sätestatud korras teatas Maa- ja Ruumiamet 06.04.2026 riigi kinnisvararegistris (menetlus nr 26-7981) õigustatud isikutele kinnisasja võõrandamise kavatsusest ja palus teada anda kinnisasja vajalikkusest. Seaduses sätestatud tähtaja jooksul õigustatud isikud taotlusi ega arvamusi ei esitanud.

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 08.04.2026 kinnisvara väärtuse määramiseks hindamisaruande, mille kohaselt on Kreegimäe tee L1 kinnisasja harilik väärtus 738 eurot.

Saaremaa Vallavalitsuse 14.04.2026 korraldusega nr 2-3/293 otsustati omandada Kreegimäe tee L1 kinnisasi, määratlada võõrandamislepingus kinnisasja väärtusena 738 eurot ning tasuda RVS § 63 lõike 1 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 korraldada valla teede ehitamist ja korrashoidu. Kuna Kreegimäe tee L1 kinnisasi on vajalik vallale talle seadusega pandud ülesannete täitmiseks, siis on põhjendatud kinnisasja tasuta võõrandamine Saaremaa vallale 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 Saaremaa 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 Saaremaa 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 Saaremaa vallale Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel olev, Saare maakonnas Saaremaa vallas Orissaare alevikus asuv Kreegimäe tee L1 kinnisasi (kinnistu registriosa nr 26876150, katastritunnus 71401:001:4698, pindala 1055 m², sihtotstarve transpordimaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV118629).

- 2.2. Sõlmida 2 kuu jooksul arvates käesolevast otsusest kinnisasja võõrandamise leping, sätestades lepingus vähemalt järgmised tingimused:
- 2.2.1. Kreegimäe tee L1 kinnisasja harilik väärtus on 738 eurot.
 - 2.2.2. Saaremaa 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 Saaremaa 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 Saaremaa 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. Saaremaa vald on kohustatud koheselt teavitama Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõigusega koormamisest ning selgitama välja kinnisasja vajalikkus riigile.
 - 2.2.6. Saaremaa 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