



## KLIIMAMINISTEERIUM

Priit Sauk  
Transpordiamet

Teie 26.08.2025 nr 1.4-11/25/14177-1

Meie 04.12.2025 nr 5-9/25/3819-2

Riigivara otsustuskorras ja tasuta võõrandamisest  
(Hiiumaa vald, Kalana küla, Ülevaataja)

Austatud Priit Sauk

Pöördusite Kliimaministeeriumi poole riigivara valitseja nõusoleku saamiseks, et võõrandada tasuta ja otsustuskorras kohaliku omavalitsuse üksusele (KOV), Hiiumaa vallale Kalana külas asuv Ülevaataja kinnisasi (alates 25.09.2025 uus registriosa nr 26384550, katastriüksuse tunnus 20501:001:2088, sihtotstarve ärimaa 50% ja elamumaa 50%, pindala 6901 m<sup>2</sup>, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV117742).

Kinnisasjal asuvad hooned: Ristna tuletorni kütteladu (EHR kood 121303565), Ristna tuletorni kelder (EHR kood 121303590), elamu (EHR kood 121270402), Ristna tuletorni tehnilise varustuse ladu (EHR kood 121303586), Ristna tuletorni tehnohoone (EHR kood 121303562), Ristna tuletorni ehitusmaterjalide ladu (EHR kood 121303584), Ristna tuletorni saun (EHR kood 121303585) ja rajatised: biopuhasti (EHR kood 221372688), teed (EHR kood 221430989), puurkaev (EHR kood 221486442).

Ülevaataja kinnisasja koormab reaalservituut Ristna kinnisasja (registriosa nr 926333) kasuks.

Palume riigi kinnisvararegistris arvele võtta 04.06.2007 sõlmitud tähtajatu ja tasuta üürileping Hiiumaa valla kasuks, kuna kinnistu registriosa nr 795833 jagamisel jäid üüripinnad ehitusmaterjalide ladu ja kütteladu uuele, jagamise teel moodustatud Ülevaataja kinnisasjale.

Kuna Transpordiamet Ülevaataja kinnisasja seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks ei vaja, palute nõusolekut võõrandada RVS § 33 lg 1 p 1 alusel otsustuskorras ja tasuta Hiiumaa Vallale tasuta kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (KOKS) § 6 lõikest 1 tulenevate ülesannete täitmiseks. KOKS § 6 lõike 1 kohaselt on omavalitsusüksuse ülesandeks korraldada kultuuri-, sporditööd, ruumilist planeerimist ja korrashoidu, juhul kui need ülesanded ei ole antud seadusega kellegi teise täita.

Märgite oma taotluses, et Ülevaataja kinnisasja eesmärk on arendada kogu Ristna tuletorni kompleks terviklikuks külastuskeskuseks, mis eelkõige väärtustab Eiffeli pärandit Hiiumaal, soodustaks ettevõtluse teket ning arengut piirkonnas ja täidaks ka kogukonnakeskuse rolli.

Ülevaataja katastriüksus ja seal paiknevad hooned on võimalik anda kasutusse mittetulundusühingule või korraldada konkurss, millega kaasneb investeerimiskohustus. Eeltoodu moodustaks koos Ristna tuletorniga ühise tervikliku avalikult kasutatava ala.

Kliimaministeerium on menetluse käigus analüüsinud taotletava riigivara võõrandamisega seotud asjaolusid. Peamine vastuolu riigivara tasuta ja otsustuskorras võõrandamiseks RVS § 33 lõike 1 punkti 1 alusel on Ülevaataja kinnisasja sihtotstarve, mis on ärimaa 50% ning elamumaa 50%. Seega tuleb maakasutuse otstarvet muuta detailplaneeringuga vastavalt kinnisasja tegelikule kasutusele või tuleb riigivara võõrandada vastavalt RVS § 33 lõike 1 punkti 1<sup>1</sup> ja § 34 (ettevõtluskeskkonna arendamiseks ja elamumaaks sobiva kinnisasja võõrandamine KOVile) alusel.

Kliimaministeerium on riigivara võõrandamise nõusolekut andes juhindunud riigivaraseadusest ning Rahandusministeeriumi riigiabi osakonna poolt 16.11.2023 koostatud juhise kohalikele omavalitsustele ([KOV juhend 16.11.23.pdf](#)).

### 1. Riigiabi olemasolu hindamine

Juhendi kohaselt tuleb igal juhul hinnata, kas riigivara üleandmine KOVile võib kujutada endast riigiabi Euroopa Liidu toimimise lepingu (ELTL) art 107 lõike 1 tähenduses. Juhend rõhutab, et pelgalt asjaolu, et riigivara antakse üle KOVile, ei välista riigiabi tekkimise võimalust.

Nagu juhend ja Euroopa Liidu Kohtu praktikast tulenevad põhimõtted selgitavad, on riigiabi määramisel keskne küsimus, kas abisaaja tegeleb majandustegevusega. Euroopa Liidu Kohus on järjekindlalt leidnud, et majandustegevus on kaubanduses või teenusteturul pakutavate kaupade või teenuste pakkumine, sõltumata juriidilisest vormist, eesmärgist või kasumi teenimise tahtest. Seetõttu võivad ka KOVid olla ettevõtjateks juhul, kui nad tegelevad majandustegevusega. Kui KOV tegeleb nii majandusliku kui mittemajandusliku tegevusega, loetakse teda ettevõtjaks üksnes majandustegevuse ulatuses.

### 2. Kinnisasja edasise kasutuse hindamine

KOV juhendi kohaselt on riigivara tasuta või alla hariliku väärtuse üleandmise puhul määrav kinnisasja kavandatud edasine kasutus.

Transpordiametil ja Kliimaministeeriumil tuleb KOVi taotluse alusel hinnata, kas kinnisvara edasine kasutus on:

- mittemajanduslik (nt avalik-õigusliku ülesande täitmine, mis ei kujuta endast turul teenuste osutamist), või
- majanduslik, mille puhul võib olla tegemist riigiabiga.

Lähtudes juhendi punktidest ja kohtupraktika analüüsist, tuleb hinnata, kas KOV kasutab kinnisasja viisil, mis konkureerib turul tegutsevate ettevõtjatega. Kui kinnisasja kasutamine on majandustegevus, peab ministeerium kontrollima, kas tehing vastab riigiabi reeglitele ning vajadusel arvestama vähese tähtsusega abi (VTA) piirmäära.

### 3. Vähese tähtsusega abi kontroll

Juhend suunab kontrollima KOVi varasema VTA abi jääki. Seda on võimalik teha Rahandusministeeriumi riigiabi infosüsteemis ([Riigiabi | Rahandusministeerium](#)). Kui kavandatav toetus (riigivara tasuta või soodushinnaga üleandmine) kvalifitseerub VTAKs, tuleb riigil hinnata, et abi ei ületaks kehtivat piirmäära ning tagada nõuete täitmine.

### 4. Edasised tegevused

Lähtudes eeltoodust ning juhendi kohaselt rakendatavatest menetlusreeglitest:

- Palume hinnata Ülevaataja kinnistu turuväärtus ehk harilik väärtus. Kinnisasja müügihind KOVile on 50 protsenti selle harilikust väärtusest. Müügihind tuleb tasuda seitsme aasta jooksul lepingu sõlmimisest arvates ja see lepitakse kokku võõrandamislepingus.
- Palume Transpordiametil esitada täiendavad andmed KOV kavandatava tegevuse kohta üleantaval kinnistul, sh selge kirjeldus, kas ja millises ulatuses on kinnisasja tulevasel kasutusel tegemist majandustegevusega.
- Pärast kavandatava kasutuse hindamist saab ministeerium otsustada, kas tehingut saab teha riigiabi puudumise korral või tuleb seda käsitleda riigiabina, sh VTAna.
- Vajadusel teostab ministeerium VTA jäägi kontrolli ja rakendab vastavaid riigiabi menetlusi.

Kliimaministeerium kaalub Ülevaataja kinnistu võõrandamiseks nõusoleku andmist pärast ülalnimetatud täiendava info laekumist.

Kui Teil on küsimusi või soovite täpsustusi, oleme meeleldi valmis neid selgitama.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Marten Kokk  
kantsler

Kaja Roosipuu, 5982 4998  
Kaja.Roosipuu@fin.ee