



KÄSKKIRI

05.10.2026 nr 75

Riigivara tasuta võõrandamine (Paide mnt 81 osa)

1. ASJAOLUD, MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Tapa Vallavalitsus esitas 19.02.2026 Majandus- ja Kommunikatsiooniministariumile taotluse nr 7-1/26/9-1 Lääne-Viru maakonnas Tapa vallas Tapa linnas asuvast Paide mnt 81 kinnisasjast (katastritunnus 79101:017:0011, pindala 6519 m²) 2121 m² suuruse maa-ala otsustuskorras tasuta võõrandamiseks Tapa vallale riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 33 lõike 1 punkti 1 alusel. Kinnisasja valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministarium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet.

Tapa Vallavolikogu kehtestas 26.09.2024 otsusega nr 161 Paide mnt 79, Paide mnt 81, Paide mnt 83 ja Paide mnt 85 maaüksuste detailplaneeringu, mille lahenduse kohaselt moodustatakse riigi omandis oleva Paide mnt 81 kinnisasja osast (2121 m²) ning munitsipaalomandis oleva Paide mnt 83 kinnisasja osast (995 m²) üks ühine tee- ja tänavamaa krunt (Pos 20, 3116 m²)(põhijoonis lisas). Planeering ei näe ette kahe eraldi tee- ja tänavamaa krundi moodustamist. Maa-amet nõustus 02.02.2024 kirjas nr 6-3/24/1191-2 planeeringulahendusega.

Tulenevalt detailplaneeringu lahendusest ei tehta kinnisasja jagamist enne võõrandamise otsuse tegemist. Transpordimaa krunt moodustatakse digitaalses katastrirakenduses MinuKataster piiride muutmise teel pärast võõrandamisotsuse vastuvõtmist ja asjaõiguslepingu sõlmimist.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministariumi 31.03.2026 kirjaga nr 13-6/640-3 nõustuti võõrandama Tapa vallale Paide mnt 81 katastriüksusest 2121 m² suurune ala tee ja tänavamaa krundi moodustamiseks vastavalt kehtestatud detailplaneeringule. Ülejäänud 4398 m² suurune osa Paide mnt 81 kinnisasjast jääb riigi omandisse ja säilitatakse maareservis.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas Maa- ja Ruumiamet 10.03.2026 riigi kinnisvararegistris (menetlus nr 26-7395) õigustatud isikutele Paide mnt 81 kinnisasja 2121 m² suuruse maa ala 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. Osahingu Kinnisvaraekspert 10.08.2026 koostatud hindamisaruande nr 2607 10859-01/AT kohaselt on Paide mnt 81 kinnisasja võõrandatava

2121 m² suuruse osa kinnisasja kui terviku turuväärtusel põhinev väärtus 10 200 eurot.

Tapa Vallavolikogu 27.08.2026 otsusega nr 45 on otsustatud omandada Paide mnt 81 kinnisasjast 2121 m² suurune maa-ala tee- ja tänavamaa krundi moodustamiseks vastavalt kehtivale detailplaneeringule ning tasuda RVS § 63 kohaselt riigivara võõrandamisega kaasnevad kulud (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 korraldada vallas teede ehitamist ja korrashoidu. Kuna Paide mnt 81 kinnisasja 2121 m² suurune ala on vajalik vallale talle seadusega pandud ülesannete täitmiseks, siis on põhjendatud selle tasuta võõrandamine Tapa 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 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 sama 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 Tapa 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 osa võõrandamine Tapa vallale ei ole käsitletav riigiabi andmisena, kuna vald soovib kasutada kinnisasja oma seadusest tulenevate avalike ülesannete täitmiseks, millel ei ole majanduslikku iseloomu. Kinnisasja osa 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. Muuta Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel oleva Lääne-Viru maakonnas Tapa vallas Tapa linnas asuva Paide mnt 81 kinnisasja (kinnistu registriosa nr 5449531, katastritunnus 79101:017:0011, pindala 6519 m², sihtotstarve tootmismaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV52632) piire vastavalt kehtestatud detailplaneeringule ja katastrikande eelteatisele ning võõrandada nimetatud kinnisasjast 2121 m² suurune maa-ala otsustuskorras tasuta Tapa vallale.
- 2.2. Sõlmida 2 kuu jooksul arvates käesolevast otsusest kinnisasja osa võõrandamise leping, sätestades lepingus vähemalt järgmised tingimused:
 - 2.2.1. Paide mnt 81 kinnisasja võõrandatava 2121 m² suuruse osa väärtus on 10 200 eurot.
 - 2.2.2. Tapa 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 Tapa 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 Tapa 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. Tapa vald on kohustatud koheselt teavitama Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumit kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõigusega koormamisest ning selgitama sellele eelnevalt välja kinnisasja vajalikkus riigile.
 - 2.2.6. Tapa 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)

Liina Vahtras

majandus- ja tööstusminister