



KÄSKKIRI

04.08.2026 nr 57

Riigivara tasuta võõrandamine (Narva mnt 148b)

1. ASJAOLUD, MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Tallinna Linnavaaramet esitas 26.11.2025 Majandus- ja Kommunikatsiooniministariumile taotluse nr 2.1-9/4341-1 võõrandada otsustuskorras tasuta Tallinna linnale Harju maakonnas Tallinnas Lasnamäe linnaosas asuv Narva mnt 148b kinnisasi (katastritunnus 78401:101:2607, pindala 2503 m²) riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 33 lõike 1 punkti 1 alusel. Kinnisasja linna omandisse taotlemine on otsustatud Tallinna Linnavalitsuse 10.11.2025 korraldusega nr 1059.

Narva mnt 148b kinnisasja valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministarium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet.

Riigi kinnisvararegistris 2019. aastal läbi viidud kinnisasjade vajalikkuse väljaselgitamise menetluses teavitas Tallinna Linnavaaramet 27.11.2019 kirjaga nr 2.1-9/6273-1 Maa-ametit, et Tallinna linn soovib taotleda Narva mnt 148b kinnisasja linna omandisse. Keskkonnaministarium, kes oli sel ajal kinnisasja riigivara valitseja, vastas 27.04.2020 kirjas nr 13-2/20/949-2, et kinnisasja tasuta võõrandamise otsustamine on võimalik pärast detailplaneeringu kehtestamist.

Tallinna Linnavalitsuse 27.05.2025 korraldusega nr 523 kehtestati Narva mnt 150, 150a, 150b ja Alvari tn 1, 1a, 3, 5 kinnistute ning lähiala detailplaneering, mille kohaselt on Narva mnt 148b kinnisasjale planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krunt (pos 9a), mis hõlmab autoliikluse ning kergliikluse alasid ning moodustab osa kavandatud transpordimaa krundist (pos 9). Maa-amet ei esitanud 16.06.2022 kirjas nr 6-3/22/9633-2 vastuväiteid detailplaneeringu lahendusele.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministariumi 19.12.2025 kirja nr 13-6/4008-2 kohaselt on Narva mnt 148b kinnisasja tasuta võõrandamine Tallinna linnale RVS § 33 lõike 1 punkti 1 alusel põhjendatud.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas Maa- ja Ruumiamet 04.12.2025 riigi kinnisvararegistris (menetlus nr 25-6041) õigustatud isikutele kinnisasja 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. OÜ Kinnisvaraekspert 01.06.2026 koostatud hindamisaruande

nr 2605-10820-01/AT kohaselt on Narva mnt 148b kinnisasja väärtus 520 000 eurot.

Tallinna Linnavaraamet nõustus 08.06.2026 kirjas nr 2.1-9/25/4341-5 määratlema võõrandamislepingus Narva mnt 148b kinnisasja väärtusena 520 000 eurot ning tasuma 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 kohaliku 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 linna teede ehitamist ja korrashoidu. Kuna kinnisasi on vajalik linnale talle seadusega pandud ülesannete täitmiseks, siis on põhjendatud Narva mnt 148b kinnisasi võõrandada Tallinna linnale RVS § 33 lõike 1 punkti 1 alusel tasuta.

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 linnale omandamise hetke hariliku väärtuse alusel.

RVS § 33 lõikest 7 tulenevalt kohustub riigivara valitseja riigivara võõrandamise lepingus sätestama linnale 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:

- 2.1. Võõrandada otsustuskorras tasuta Tallinna linnale Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel olev, Harju maakonnas Tallinnas Lasnamäe linnaosas asuv Narva mnt 148b kinnisasi (kinnistu registriosar nr 7673750, katastritunnus 78401:101:2607, pindala 2503 m², sihtotstarve transpordimaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV71414.)
- 2.2. Sõlmida 2 kuu jooksul arvates käesolevast otsusest kinnisasja võõrandamise leping, sätestades lepingus vähemalt järgmised tingimused:
 - 2.2.1. Narva mnt 148b kinnisasja harilik väärtus on 520 000 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 vajalikkus 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