



KÄSKKIRI

30.06.2025 nr 77

Riigivara tasuta võõrandamine (Kaare tn 4)

1. ASJAOLUD, MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Toila Vallavalitsus esitas 18.06.2024 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile taotluse nr 4-2/911 Ida-Viru maakonnas Toila vallas Kohtla-Nõmme alevis asuva Kaare tn 4 kinnisasja (katastritunnus 80301:001:0285, pindala 2341 m², sihtotstarve sihtotstarbeta maa) munitsipaalomandisse võõrandamiseks riigivaraseaduse (edaspidi *RVS*) § 33 lõike 1 punkti 1 alusel, eesmärgiga rajada kinnisasjale toetatud elamisega seotud sotsiaalmaja.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium nõustus 22.07.2024 kirjas nr 15-2/2986-1 algatama Kaare tn 4 kinnisasja võõrandamise menetluse *RVS* § 33 lõike 1 punkti 1 alusel, kuid märkis, et menetlusega saab jätkata pärast koostamisel oleva Toila valla üldplaneeringu kehtestamist ning kui kinnisasja sihtotstarve on viidud vastavusse taotluses toodud eesmärgiga.

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.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas Maa- ja Ruumiamet 26.02.2025 riigi kinnisvararegistris (menetlus nr 25-1060) õigustatud isikutele Kaare tn 4 kinnisasja võõrandamise kavatsusest ja palus teada anda kinnisasja vajalikkusest. Seaduses sätestatud tähtaja jooksul ei esitatud taotlusi ega arvamusi kinnisasja vajalikkuse kohta.

Toila valla üldplaneering kehtestati Toila Vallavolikogu 23.04.2025 otsusega nr 88, mille kohaselt on Kaare tn 4 kinnisasja juhtotstarbeks segahoonestuse maa-ala (ÜS) ning kinnisasja sihtotstarbeks määrati ühiskondlike ehitiste maa. Kinnisasja omandamine on otsustatud Toila Vallavolikogu 28.05.2025 otsusega nr 90.

RVS § 46 lõike 2 punkti 1 ning Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord” § 15 alusel lähtudes müügitehingute analüüsist koostas Maa- ja Ruumiamet 03.06.2025 kinnisvara väärtuse määramiseks hindamisaruande, mille kohaselt on Kaare tn 4 kinnisasja harilik väärtus 23 410 eurot.

Toila Vallavalitsus andis 10.06.2025 kirjaga nr 4-2/911-3 nõusoleku määratleda võõrandamislepingus Kaare tn 4 kinnisasja hariliku väärtusena 23 410 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 vallas sotsiaalteenuste osutamist, sotsiaalteenuste ja muu sotsiaalabi andmist. Kaare tn 4 kinnisasi on vajalik Toila vallale talle seadusega pandud ülesannete täitmiseks. Kuna tegemist on vallale seadusest tuleneva kohustusega, on põhjendatud kinnisasja tasuta võõrandamine Toila 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 Toila 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 lõigetes 3¹ – 5 sätestatud juhtudel arvestatakse riigile makstav hüvitis kinnisasja võõrandamise 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.

Kaare tn 4 kinnisasja võõrandamine Toila 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 vähesel määral, 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 punktidele 3, § 33 lõike 1 punktidele 1 ning lõigetele 3¹- 7, § 37 lõikele 1, lõike 2 punktidele 1 ja lõike 4 punktidele 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 Toila vallale Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel olev, Ida-Viru maakonnas Toila vallas Kohtla-Nõmme alevis asuv Kaare tn 4 kinnisasi (kinnistu registriosa nr 23571650, katastritunnus 80301:001:0285, pindala 2341 m², sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV105881).
- 2.2. Sõlmida 2 kuu jooksul arvates käesolevast otsusest kinnisasja võõrandamise leping, sätestades lepingus vähemalt järgmised tingimused:
 - 2.2.1. Kaare tn 4 kinnisasja harilik väärtus on 23 410 eurot;
 - 2.2.2. Toila 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 Toila vald omandatud vara võõrandab või koormab hoonestusõigusega, siis peab Toila vald 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 Toila 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. Toila vallal on kohustus koheselt teatada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõigusega koormamisest ning selgitada välja kinnisasja vajalikkuse riigile;
 - 2.2.6. kinnisasja võõrandamisega seotud kulud kohustub tasuma Toila Vallavalitsus;
 - 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