



## KÄSKKIRI

08.08.2025 nr 91

### **Riigivara alla hariliku väärtuse võõrandamine (Jaama tn 60, 81b ja 91)**

#### 1. ASJAOLUD, MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Põlva Vallavalitsus esitas 29.11.2024 Maa-ametile (alates 01.01.2025 Maa- ja Ruumiamet) taotluse nr 7-3.6/24-188-1 Põlva linnas asuvate Jaama tn 60 (katastritunnus 62101:001:0070), Jaama tn 81b (katastritunnus 62201:001:0378), Jaama tn 85 (katastritunnus 62201:001:0379) ja Jaama tn 91 (katastritunnus 62201:001:1112) kinnisasjade otsustuskorras võõrandamiseks vallale ettevõtluskeskkonna arendamiseks riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 33 lõike 1 punkti 1<sup>1</sup> alusel RVS § 34 lõikes 1 nimetatud tingimusel. Taotluses märgitakse, et ettevõtluskeskkonna edendamiseks ja tööstusalade arendamiseks ning vajamineva taristu kavandamiseks ja välja ehitamiseks on otstarbekas hoonestamata kinnisasjad taotleda munitsipaalomandisse. Kinnisasjade Põlva valla omandisse taotlemine on otsustatud Põlva Vallavolikogu 31.10.2024 otsusega nr 1-3/29.

Kinnisasjad asuvad 27.06.2024 kehtestatud Põlva valla üldplaneeringu kohaselt segakasutusega äri- ja tootmisettevõtte ning segakasutusega äri- ja teeninduse maa-ala juhtotstarbega alal. Jaama tn 81b kinnisasjal kehtib Põlva Linnavolikogu 13.04.2005 otsusega kehtestatud Põlva linnas Jaama 81a ja Jaama 83 kruntide vahelise maa-ala detailplaneering, mis annab õiguse püstitada kinnisasjale neli lao- ja büroohoonet.

Põlva Vallavalitsus algatas 26.11.2024 korraldusega nr 2-3/390 eelpool nimetatud kinnisasjadel Põlva linna ettevõtlusalade detailplaneeringu, eesmärgiga anda neile ehitusõigus kaasaegse ettevõtluskeskkonna edendamiseks sobivate hoonete püstitamiseks ja määrata võimalikud asukohad tehnovõrkudele ja -rajatistele.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium oli 04.02.2025 kirjas nr 13-6/119-2 seisukohal, et Põlva Vallavalitsuse taotlus on kooskõlas RVS-s sätestatud riigivara võõrandamise õiguslike alustega ja põhjendatud ning nõustus kinnisasjade vallale võõrandamisega RVS § 33 lõike 1 punkti 1<sup>1</sup> ja § 34 lõike 1 punkti 2 alusel müügihinnaga 50% kinnisasja harilikust väärtusest.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas Maa- ja Ruumiamet 18.02.2025 riigi kinnisvararegistris (menetlus nr 25-902) õigustatud isikutele kinnisasjade võõrandamise kavatsusest ja palus teada

anda kinnisasja vajalikkusest. Nimetatud menetluse käigus esitas Siseministeerium 10.03.2025 Jaama tn 85 kinnisasja osas taotluse, et kinnisasi on vajalik uue päästekomando rajamiseks. Siseministeerium esitas 24.03.2024 kirjas nr 7-10/44-2 Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile taotluse algetada RVS § 12 lõike 1 alusel Jaama tn 85 kinnisasja üleandmine Siseministeeriumi valitsemisele. Kuna kinnisasi on vajalik riigile seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks, siis ei võõrandata Jaama tn 85 kinnisasja Põlva vallale ettevõtluskeskkonna arendamiseks.

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<sup>1</sup> kohaselt võib ettevõtluskeskkonna arendamiseks sobivat kinnisasja võõrandada kohaliku omavalitsuse üksusele RVS § 34 lõike 1 punktis 2 nimetatud tingimusel müügihinnaga 50% selle harilikust väärtusest. RVS § 34 lõike 1<sup>1</sup> sätestab, et sama paragrahvi lõikes 1 nimetatud müügihinnast arvatakse maha kohaliku omavalitsuse üksuse poolt kinnisasjale tehtud kasulikud kulutused, kui nendega on kinnisasja oluliselt parendatud. RVS § 34 lõike 2 kohaselt tuleb kinnisasja müügihind tasuda 7 aasta jooksul lepingu sõlmimisest arvates ja see lepitakse kokku võõrandamislepingus.

RVS § 46 lõike 1 alusel tellis Maa- ja Ruumiamet kinnisvara hariliku väärtuse määramiseks hindamisaruande. OÜ Kinnisvaraekspert 27.03.2025 koostatud hindamisaruande nr 2503-10368- 01/AT kohaselt on kinnisasjade harilikud väärtused alljärgnevad:

- 1) Jaama tn 60 kinnisasja väärtus on 31 000 eurot, millest 50% on 15 500 eurot;
- 2) Jaama tn 81b kinnisasja väärtus on 45 000 eurot, millest 50% on 22 500 eurot;
- 3) Jaama tn 91 kinnisasja väärtus on 26 000 eurot, millest 50% on 13 000 eurot.

Kinnisasjade väärtus kokku on 102 000 eurot, millest Põlva vald peab tasuma kinnisasjade väärtusest 50% ehk 51 000 eurot.

Põlva Vallavolikogu andis 26.06.2025 otsusega nr 1-3/16 nõusoleku omandada Põlva vallale Jaama tn 60 kinnisasi väärtusega 31 000 eurot, Jaama tn 81b kinnisasi väärtusega 45 000 eurot ja Jaama tn 91 kinnisasi väärtusega 26 000 eurot vastavalt hindamisaruandele (kokku 102 000 eurot), tasuma sellest riigile kokku 51 000 eurot ning kandma RVS § 63 kohaselt riigivara võõrandamisega kaasnevad kulud, sh hindamisaruande tellimise kulu, notaritasu ning riigilõivu. Volikogu otsuse kohaselt soovitakse kinnisasjade müügihind tasuda võrdsetes osades 5 aasta jooksul lepingu sõlmimisest, sh arvestusega, et esimene osamakse tehakse 2026. aastal. Eeltoodust tulenevalt tasub Põlva Vallavalitsus aastatel 2026-2030 osamakset summas 10 200 eurot aastas. Samuti nõustus Põlva Vallavolikogu omandatavatele kinnisasjadele hüpoteegi seadmisega tasumisele kuuluva summa ulatuses.

Riigivara alla hariliku väärtuse võõrandamisel tuleb analüüsida võimaliku riigiabi või vähese tähtsusega riigiabi olemasolu. Riigiabiga on tegemist, kui esinevad samaaegselt kõik viis tunnust: abi antakse ettevõtjale, abi antakse riigi vahenditest, ettevõtja saab eelise või soodustuse, abi on valikuline ja abi mõjutab või võib mõjutada konkurentsi ja liikmesriikide vahelist kaubandust. Kohtute järelduse järgi võivad ka kohalikud omavalitsused olla ettevõtjad ning oluliseks kriteeriumiks on, kas üksus tegeleb majandustegevusega või mitte. Kuivõrd Põlva Vallavalitsus soovib kinnisasjad võõrandada eelläbirääkimistega pakkumisega või seada tootmishoonete püstitamiseks kinnisasjadele hoonestusõiguse, mitte ei raja ise tootmishooneid, st ei tegele arendusega, siis ei tegele Põlva Vallavalitsus majandustegevusega ning ei ole antud juhul ettevõtja. Kuna üks viiest riigiabi tingimustest ei ole täidetud, siis ei ole tegemist riigiabiga ning edasine analüüs ei ole vajalik.

Kui Põlva Vallavalitsus hakkab käskkirjas nimetatud kinnisasju edasi kasutusse andma või võõrandama, tuleb kohalikul omavalitsusel enne tehingu toimumist viia läbi uuesti riigiabi analüüs vastavalt Rahandusministeeriumi poolt koostatud „Juhised riigiabi analüüsi tegemiseks (riigi- või munitsipaalomandis oleva kinnisvara võõrandamise ja kasutusse andmise tehingute puhul)“.

Kinnisasjade otsustuskorras võõrandamine mõjutab riigi eelarvet, kuna kinnisasjade alla hariliku väärtuse võõrandamise tõttu laekub eelarvesse vähem 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<sup>1</sup>, § 34 lõike 1 punktile 2 ja lõikele 2, § 37 lõikele 1 ja lõike 4 punktile 7, § 38 lõikele 1, § 48 lõikele 1, § 49 lõigetele 2 ja 3, § 50 lõikele 1 ning §-le 63:

- 2.1. Võõrandada Põlva vallale Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel olevad, Põlva maakonnas Põlva vallas Põlva linnas asuvad alljärgnevad kinnisasjad:
  - 2.1.1. Jaama tn 60 (kinnistu registriosa nr 255050, katastritunnus 62101:001:0070, pindala 5114 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood (edaspidi *rvok*) KV59183);
  - 2.1.2. Jaama tn 81b (kinnistu registriosa nr 13937550, katastritunnus 62201:001:0378, pindala 6494 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa, rvok KV81572);
  - 2.1.3. Jaama tn 91 (kinnistu registriosa nr 20668050, katastritunnus 62201:001:1112, pindala 4593 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa, rvok KV91101).
- 2.2. Sõlmida 2 kuu jooksul arvates käesolevast otsusest kinnisasjade võõrandamise leping, sätestades lepingus vähemalt järgmised tingimused:
  - 2.2.1. Jaama tn 60 kinnisasja harilik väärtus on 31 000 eurot, Jaama tn 81b kinnisasja väärtus on 45 000 eurot ja Jaama tn 91 kinnisasja väärtus on 26 000 eurot;
  - 2.2.2. Põlva vald on kohustatud tasuma Jaama tn 60, Jaama tn 81b ja Jaama tn 91 kinnisasjade väärtusest 50% ehk 51 000 eurot, mis tasutakse 5 osamaksena 1. juuliks aastatel 2026-2030;
  - 2.2.3. lepingu täitmise tagatisena koormata kinnisasjad hüpoteegiga Eesti Vabariigi kasuks kuni müügihinna täieliku tasumiseni;
  - 2.2.4. kinnisasjade võõrandamisega seotud kulud kohustub tasuma Põlva Vallavalitsus;
  - 2.2.5. lepingu tingimuste muutmine on lubatud, kui see ei kahjusta riigi kui lepingupoole huve.
- 2.3. Määrata lepingu sõlmimise ja avalikustamise korraldajaks Maa- ja Ruumiamet.

Käskkirja peale võib esitada kaebuse Tallinna Halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaja jooksul.

(allkirjastatud digitaalselt)  
 Erkki Keldo  
 majandus- ja tööstusminister