

**Seletuskiri Vabariigi Valitsuse korralduse
„Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi aktsiakapitali suurendamine, riigivara üleandmine, ja
varasemate sellekohaste otsuste muutmine “
eelnoõ juurde**

1. Sissejuhatus

Rahandusministeerium esitab Vabariigi Valitsusele otsustamiseks Vabariigi Valitsuse korralduse „Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi aktsiakapitali suurendamine, riigivara üleandmine ja varasemate sellekohaste otsuste muutmine” eelnoõ. Korraldus kehtestatakse riigivaraseaduse § 5 lõike 1, § 37 lõike 2 punkti 2 ning § 76 lõike 3 punktide 4 ja 5 alusel. Nimetatud sätete alusel võib Vabariigi Valitsuse nõusolekul ministeeriumide valitsemisel olevat riigivara üle anda mitterahalise sissemaksena eraõiguslikule juriidilisele isikule aktsiakapitali suurendamiseks. Riigi osalemisel äriühingus aktsionäri või osanikuna määrab Vabariigi Valitsus riigile kuuluvate aktsiate valitseja, arvestades vastava ministeeriumi pädevust ja sobivust aktsia või osa valitseja õiguste ja kohustuste parimal teostamisel ning eesmärki vältida huvide konflikti. Aktsiakapitali asendustehingu tegemiseks, kus üleantava vara vastu võetakse tagasi riigi omandisse varasemalt Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsile (*edaspidi RKASile*) üleantud kinnistud, tuleb muuta varasemaid Vabariigi Valitsuse otsuseid ja tunnistada kehtetuks punktid, millega väljavõetav vara esialgselt RKASile üle anti.

Vabariigi Valitsuse korralduse eelnoõ ja seletuskirja valmistasid ette Haridus- ja Teadusministeeriumi haridustaristu ja -võrgu osakonna nõunik Kerttu Ilvesmets (tel: 7350 226, e-post: kerttu.ilvesmets@hm.ee) ja Rahandusministeeriumi riigihalduse osakonna peaspetsialist Katrin Solvak (tel: 5885 1384, e-post: katrin.solvak@fin.ee).

2. Andmed üleantavate kinnisasjade kohta

Haridus- ja Teadusministeeriumi valitsemisel on kuus mittevajalikku kinnisasja, mis antakse üle RKAS-le mitterahalise sissemaksena:

- 1) Järva maakonnas Türi vallas Särevere alevikus Pargi tn 3 kinnistu (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 23601050, katastritunnus 83401:001:1659, pindala 29 643 m², sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%, riigi kinnisvararegistri kood KV113183), millel asub Särevere mõis (peahoone, abihooned). Särevere mõisa on kasutanud Järvamaa Rakenduslik Kolledž ning varasemalt toimus seal õppetööd toetav tegevus. Tänapäevaks on hooned amortiseerunud ja ei ole enam vajalikud õppetööks, mõisahooneid kasutatakse enamjaolt kooli asjade hoiustamiseks.
- 2) Harju maakonnas Tallinna linnas Kristiine linnaosas Nõmme tee 5 kinnistu (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 24198401, katastritunnus 78407:701:6760, pindala 3 445 m², sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%, riigi kinnisvararegistri kood KV10930), millel asub endine Tallinna Majanduskooli ühiselamu. Kool loobus hoone kasutamisest 2020. aastal puuduste ja kasvavate rikete arvu tõttu. Hoone on täielikult amortiseerunud ja kasutusest väljas.
- 3) Harju maakonnas Tallinna linnas Pirita linnaosas Vabaõhukooli tee 7f eluruum nr 1 (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 26568150, katastritunnus 78402:208:0065, pindala 1098 m², sihtotstarve elamumaa 80%, ühiskondlike ehitiste maa 20%, riigi kinnisvararegistri kood KV33181), kus asub Tallinna Konstantin Pätsi

Vabaõhukooli korter, mis on seisnud aastaid kasutusest. Kuna samas hoones asuvad ka eraomanikele kuuluvad korterid, siis õnnestus 2025. aastal viia lõpule korteriomandite moodustamine.

- 4) Harju maakonnas Tallinna linnas Kristiine linnaosas Tondi tn 84 kinnistu (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 5126301, katastritunnus 78407:702:3410, pindala 65 675 m², sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%, riigi kinnisvararegistri kood KV87793) on koormatud hoonestusõigusega tähtajaga 50 aastat AS AUDENTES (registrikood 10306970) kasuks. Kinnisasi on hoonestusõiguse omaniku kasutuses. Hoonestusõiguse objektiks olevaid hooneid kasutatakse õppursportlaste koolitamiseks, spordikoolituse teenuse osutamise lepingu pooled on Kultuuriministeerium ja Audentese Koolide SA. RKAS koostöös Kultuuriministeeriumiga, kes sõnastab õppursportlaste koolitamise tulevikuvaate, saab korraldada paindlikumalt kinnistu ja seda koormatava hoonestusõiguse kasutamise ka edaspidi õppursportlaste koolitamise eesmärgil, selleks ei ole vajalik Tondi tn 84 kinnistu säilitamine riigi omandis.
- 5) Harju maakonnas Tallinna linnas Kristiine linnaosas Tondi tn 84a kinnistu (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 8277350, katastritunnus 78401:101:2766, pindala 849 m², sihtotstarve elamumaa 100%, riigi kinnisvararegistri kood KV72787) on hoonestamata ning see on olemuslikult käsitletav koos Tondi tn 84 kinnistuga. Seega on mõistlik anda ka Tondi tn 84a kinnistu üle RKAS-le.
- 6) Rapla maakonnas Kehtna vallas Kehtna alevikus Lasketiiru kinnistul (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 25832950, katastritunnus 29301:001:0922, pindala 3440 m², sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%, riigi kinnisvararegistri kood KV117155) asuvad lagunenud ehitised (sh vana lasketiir), mis ei ole kantud ehtisregistrisse. Haridus- ja Teadusministeerium on korraldanud kaks avalikku enampakkumist kinnistu võõrandamiseks, kuid enampakkumised on ebaõnnestunud.

Eeltoodud kinnistute riigivara valitseja on Haridus- ja Teadusministeerium ja need antakse RKAS-le üle kui riigile mittevajalik vara.

3. Andmed väljavõetavate kinnisasjade kohta

- 1) RKASi aktsiakapitalist võetakse välja Türi vallas Türi linnas Wiedemanni tn 2 asuv kinnisasi (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 2777236, katastritunnus 83701:004:0029, pindala 1848 m², sihtotstarve riigikaitsemaa). Kinnistu oli Päästeameti kasutuses kuni 27. veebruarini 2024, kuni valmis Türi uus komandohoone. Wiedemanni tn 2 asuv tuletõrjehoonet jäi tühjaks ja on riigile mittevajalik vara. Türi vald taotleb endist Türi tuletõrjehoonet munitsipaalomandisse. Vald soovib hoonesse rajada elanikkonnakaitsekeskuse.
- 2) RKASi aktsiakapitalist võetakse välja Jõgeva maakonnas Jõgeva vallas Tooma külas asuv Endla Looduskaitseala kinnistu (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 2854735, katastritunnus 24801:001:1410, pindala 7.02 ha, sihtotstarve maatulundusmaa). Kinnistul asub endine Endla Looduskeskuse hoone, mis oli kuni 2025. a sügiseni Keskkonnaameti kasutuses. Hetkel seisab hoone tühjana ja on riigile mittevajalik. Jõgeva Vallavalitsus taotleb Endla looduskeskuse kinnistu tasuta võõrandamist Jõgeva vallale. Endla looduskeskus on riiklikult olulise Endla looduskaitseala keskne objekt, valla lastele ja noortele ainulaadne loodusõppe keskkond ning piirkondlikult oluline kogukondlik ja kultuuriline paik.

Kinnistud on planeeritud anda tasuta munitsipaalomandisse riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 alusel kohaliku omavalitsuse seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks. Eelnevalt on vaja kinnistud RKASi aktsiakapitalist välja võtta.

4. Eesmärk ja põhjendus

Haridus- ja Teadusministeerium on teinud RKAS-le ettepaneku riigivara vastuvõtmiseks 14.01.2026 kirjaga nr 5.4-1/26/268.

Üleantava riigivara hariliku väärtuse hindamise korraldas RKAS:

- 1) Türi vallas Säreveere alevikus asuva Pargi tn 3 kinnistu harilik väärtus seisuga 25.02.2026 on 100 000 eurot, hindamisaruande koostas Pindi Kinnisvara OÜ,
- 2) Tallinnas Kristiine linnaosas asuva Nõmme tee 5 kinnistu harilik väärtus seisuga 23.02.2026 on 1 760 000 eurot, hindamisaruande koostas Eri Kinnisvara OÜ,
- 3) Tallinnas Pirita linnaosas asuva Vabaõhukooli tee 7f (eluruum nr 1) kinnistu harilik väärtus seisuga 03.03.2026 on 50 000 eurot, hindamisaruande koostas Eri Kinnisvara OÜ,
- 4) Tallinnas Kristiine linnaosas asuva Tondi tn 84 kinnistu harilik väärtus seisuga 02.03.2026 on 2 620 000 eurot, hindamisaruande koostas Partner Advisory OÜ,
- 5) Tallinnas Kristiine linnaosas asuva Tondi tn 84a kinnistu harilik väärtus seisuga 02.03.2026 on 56 000 eurot, hindamisaruande koostas Partner Advisory OÜ,
- 6) Kehtna vallas Kehtna alevikus asuva Lasketiiru kinnistu harilik väärtus seisuga 25.02.2026 on 13 000 eurot, hindamisaruande koostas Pindi Kinnisvara OÜ.

Kokku on üleantava vara väärtus 4 599 000 eurot.

Väljavõetava, Jõgeva vallas Tooma külas asuva Endla looduskaitseala kinnistu hariliku väärtuse 160 000 eurot hindas Pindi Kinnisvara OÜ seisuga 22.04.2026.

Väljavõetava, Türi linnas asuva Wiedemanni tn 2 kinnistu hariliku väärtuse 149 000 eurot hindas Domus Kinnisvara seisuga 11.03.2025. Hindaja on andnud kinnituse seisuga 13.03.2026, et kinnistu väärtus ei ole muutunud.

Kokku on väljavõetava vara väärtus 309 000 eurot.

RKASi aktsiakapitali suurendatakse üleantava ja väljavõetava vara väärtuste vahe võrra, mis on 4 290 000 eurot. Hindamisaruannete ja asendustehingu nõuetele vastavust kontrollis AS-i Pricewaterhouse Coopers audiitor seisuga 29.05.2026.

Riigivaraseaduse (RVS) § 53 lõike 1 punkti 3 kohaselt tuleb Vabariigi Valitsuse otsuse eelnõu seletuskirjas esitada äriühingu äriplaan koos finantsplaaniga, mis hõlmavad vähemalt järgmist nelja aastat. RVS § 76 lõike 7 punkti 3 kohaselt tuleb Vabariigi Valitsusele esitada äriühingu nõukogu kinnitatud jooksva ja vähemalt järgmise nelja aasta strateegia, investeringute kava ning finantsplaan. RKASi strateegia, investeringute kava ja finantsplaan on lisatud riigi kinnisvararegistri menetluse nr 26-9193 juurde.

Vara üleandmisega vabaneb riik põhitegevuseks mittevajaliku vara ülalpidamise kuludest ning RKAS saab võimaluse teenida võõrandamisest või kasutamiseks andmisest tulu, mis investeeritakse teistesse riigile vajalikesse objektidesse.

4. Sisu

Korraldusega volitatakse rahandusministrit riigi esindajana hääletama RKAS-i aktsionäride üldkoosolekul aktsiakapitali suurendamise poolt 4 290 000 euro võrra 42 900 uue 100-eurose nimiväärtusega aktsia väljalaskmise teel ning märkima aktsiad.

Korraldusega muudetakse Vabariigi Valitsuse 19. juuli 2012. a korraldust nr 331 ja tunnistatakse kehtetuks korralduse punkti 2 alapunkt 23. Kehtetuks tunnistatud punkti alusel üleantud vara (Järva maakonnas Türi vallas Türi linnas Wiedemanni tn 2 asuv kinnisasi) väärtuses 149 000 asendatakse korralduse punktis 4 loetletud üleantava varaga.

Korraldusega muudetakse Vabariigi Valitsuse 28. aprilli 2017. a korraldust nr 126 ja tunnistatakse kehtetuks korralduse punkti 2 alapunkt 2. Kehtetuks tunnistatud punkti alusel üleantud vara (Jõgeva maakonnas Jõgeva vallas Tooma külas asuv Endla Looduskaitseala kinnistu) väärtuses 160 000 asendatakse korralduse p 4 loetletud üleantava varaga.

Samuti antakse korraldusega Haridus- ja Teadusministeeriumile nõusolek Türi vallas Särevere alevikus Pargi tn 3, Tallinna linnas Kristiine Linnaosas Nõmme tee 5, Tallinna linnas Pirita linnaosas Vabaõhukooli tee 7f-1, Tallinna linnas Kristiine linnaosas Tondi tn 84 ja Tondi tn 84a ning Kehtna vallas Kehtna alevikus Lasketiiru kinnistute üleandmiseks RKAS-le mitterahalise sissemaksena aktsiakapitali suurendamiseks.

Riigi poolt omandatavate uute RKAS-i aktsiate ja omandatava vara valitsejaks määratakse Rahandusministeerium. Tondi 84 ja 84a tulevikuvaate esitab RKAS-ile Kultuuriministeerium.

Vastavalt riigivaraseaduse §-le 96 viidi riigi kinnisvararegistris läbi kinnisasjade vajalikkuse väljaselgitamise menetlused (nr 25-224, 25-4706, 26-6644 ja 25-238) teiste riigivara valitsejate ja õigustatud isikute huvi väljaselgitamist. Ühtegi taotlust ega arvamust menetluse raames Haridus- ja Teadusministeeriumile ei esitatud.

Riigi kinnisvararegistris on vara üleandmiseks algatatud menetlus nr 26-9193, kuhu on lisatud kõik käesolevas seletuskirjas viidatud dokumendid.

5. Korralduse mõjud ja rakendamiseks vajalikud kulutused

Korralduse eelnõus nimetatud varade üleandmine võimaldab Haridus- ja Teadusministeeriumil vabaneda kinnistute haldamise ja korrashoiu kohustustest.

Korralduse rakendamiseks vajalikud kulud koosnevad riigilõivust ja notaritasust. Kulud katab RKAS.