



KLIIMAMINISTEERIUM

K Ä S K K I R I

Tallinn

29.04.2026 nr 1-2/26/178

Riigivara otsustuskorras tasu eest kasutusse andmine
(Hiiumaa tuletornid)

1. ASJAOLUD, MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Kliimaministeeriumi valitsemisel Transpordiameti volitatud valduses on järgmised Hiiumaakonnan Hiiumaa vallas asuvad kinnisasjad (edaspidi nimetatud ühiselt tuletornid):

- 1.1. Mägipe külas asuv Kõpu tuletorn kinnisasi (registriosa nr 1272133, katastritunnus 39201:001:2280, sihtotstarve transpordimaa, pindala 4685 m², riigi kinnisvararegistri (RKVR) kood KV4204). Kinnisasjal asuvad hooned Kõpu tuletorn (ehitisealuse pinnaga 256 m²) ja Kõpu tuletorni tehnohoone (suletud netopinnaga 40,1 m²);
- 1.2. Kalana külas asuv Ristna tuletorn kinnisasi (registriosa nr 795833, katastritunnus 20501:001:2089, sihtotstarve transpordimaa 90% ja ärimaa 10%, pindala 990 m², RKVR kood KV4203). Kinnisasjal asub rajatis Ristna tuletorn (ehitisealuse pinnaga 26,4 m²);
- 1.3. Tahkuna külas asuv Tahkuna tuletorn kinnisasi (registriosa nr 1263133, katastritunnus 39201:004:3000, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 4775 m², RKVR kood KV4202). Kinnisasjal asuvad rajatised Tahkuna tuletorn 645 (ehitisealuse pinnaga 89 m²) ja plankaed ning hooned Tahkuna tuletorni tehniline hoone (suletud netopinnaga 40,1 m²), kütuseladu (suletud netopinnaga 18,3 m²) ja masinahoone (suletud netopinnaga 42,7 m²).

Punktis 1.1-1.3 nimetatud tuletornid ja tehnohooned on Hiiumaa valla kasutuses järgmiste tähtajatute kasutuslepingute alusel:

- 1.4. Teede- ja Sideministeeriumi ja Kõrgessaare Vallavalitsuse vahel 20.06.2002 sõlmitud leping nr 3-3-51/107 Kõpu tuletorni kasutamiseks;
- 1.5. Veeteede Ameti ja Kõrgessaare Vallavalitsuse vahel 24.10.2005 sõlmitud leping nr 3-3-51/107 Ristna tuletorni kasutamiseks.
- 1.6. Veeteede Ameti ja Kõrgessaare Vallavalitsuse vahel 24.10.2005 sõlmitud leping nr 3-3-51/106 Tahkuna tuletorni ja Tahkuna tuletorni tehnohoone kasutamiseks;
- 1.7. Veeteede Ameti ja Kõrgessaare Vallavalitsuse vahel 04.06.2007 sõlmitud leping nr 010607/1 Kõpu tuletorni tehnohoone kasutamiseks.

Transpordiamet on Veeteede Ameti õigusjärglane tulenevalt Vabariigi Valitsuse seaduse § 105¹⁷ lõikest 3, mille alusel on kõigis õigussuhetes, milles Eesti Vabariiki on esindanud Veeteede Amet, alates 01.01.2021 Eesti Vabariigi esindaja Transpordiamet.

Hiiu vald on Kõrgessaare valla õigusjärglane tulenevalt Vabariigi Valitsuse 27.06.2013 määrusest nr 102 „Kärdla linna ja Kõrgessaare valla haldusterritoriaalse korralduse ning Vabariigi Valitsuse 3. aprilli 1995. a määruse nr 159 „Eesti territooriumi haldusüksuste nimistu kinnitamine” muutmise“. Vastavalt Vabariigi Valitsuse 22.06.2017 määrusele nr 99 „Emmaste valla, Hiiu valla, Käina valla ja Pühalepa valla osas haldusterritoriaalse korralduse ja Vabariigi Valitsuse 3. aprilli 1995. a määruse nr 159 „Eesti territooriumi haldusüksuste nimistu kinnitamine“ muutmise“ toimunud ühinemise järgselt on Hiiu valla õigusjärglaseks Hiiumaa vald.

Tuletornid on distantsilt reguleeritavad töötavad navigatsioonimärgid meresõiduohutuse tagamiseks ning nende töökorras hoidmise eest vastutavad Transpordiamet ja Riigilaevastik.

19.11.2024 toimus kohtumine Transpordiameti ja Hiiumaa Vallavalitsuse esindajate vahel seniste kasutuslepingute muutmise võimalikkuse arutamiseks. Hiiumaa Vallavalitsus esitas Transpordiametile 17.02.2025 kirjaga nr 17-5/527 „Ettepaneku tegemine lepingute muutmiseks“ nõusoleku lepingute muutmiseks ja teatas valmisolekust alustada lepingute uuendamise protsessiga.

Kehtivate kasutuslepingute ülevaatamisel selgus, et muudatuste suure mahu tõttu on otstarbekas sõlmida tuletornide ning neid teenindavate hoonete kasutamiseks uus kasutusleping. Pärast tuletornide algset kasutusse andmist on muutunud riigivaraseadus (RVS), millest tulenevalt muutuvad kasutusse andmise tingimused, samuti tuleks lepingute sõnastust ka muus osas ajakohastada. Seniste tähtajatute lepingute asemel sõlmitakse kasutusleping tähtajaga 10 aastat.

Kinnisvara kasutamiseks andmist välistavad asjaolud puuduvad. RVS § 15 lõike 2 kohaselt ei anta riigivara kasutamiseks, kui kasutamiseks andmine raskendaks oluliselt selle varaga seotud riigivara otstarbekohast kasutamist või muudaks selle võimatuks.

Tuletorne kasutatakse meresõiduohutust tagavate navigatsioonimärkidena. Kinnisasja samaaegselt kasutamiseks andmine tuletornide tutvustamise ja külastamise võimaldamise eesmärgil ei raskenda nende otstarbekohast kasutamist. Meresõiduohutuse tagamiseks on vajalikud ainult tuletornides asuvad laternaruumid ja tuleseadmed. Kasutuslepingu kohaselt tõkestab kasutusse andja külastajate juurdepääsu töös olevale laternale ja liikumise laterna tulesihi ette.

Transpordiamet viis perioodil 31.10.2025 – 21.11.2025 riigi kinnisvararegistri vahendusel läbi menetluse nr 25-5388 teiste riigivara valitsejate ja õigustatud isikute huvi väljaselgitamiseks. Teistele riigivara valitsejatele ega muudele õigustatud isikutele ei ole nimetatud riigivara vajalik. Riigivara otsustuskorras kasutada andmise kohta riigi kinnisvararegistris algatatud menetluse nr 25-5388 automaatne protsess on lõpetatud 22.11.2025.

RVS § 15 lõige 5 kohaselt peab riigivara valitseja sätestama kasutuslepingus tingimuse, et kasutaja võib anda vara kolmanda isiku kasutusse allkasutuslepingu alusel üksnes juhul, kui selleks on riigivara valitseja kirjalik nõusolek ja allkasutuslepingus lepib kokku lepingu avalikustamises avaliku teabe seaduse kohaselt.

Hiiumaa Vallavalitsus ei ole seni avanud tuletorne ise, vaid on andnud tuletornid nende tutvustamise ja külastamise eesmärgil allkasutusse. Hiiumaa Vallavalitsus korraldas 15.01.2025 korralduse nr 44 „Eelläbirääkimistega pakkumise korraldamine vallavara kasutusse andmiseks (Hiiumaa tuletornide konkurss)“ alusel konkursi, leidmaks Hiiumaa tuletornide hooajalise

külastamise ning Hiiumaa tuletornide avalikkusele suunatud turismi, kultuuri ning vabaaja teenuste osutajat. Konkursi tulemusena sõlmiti 30.04.2025 allkasutusleping nr 14-1/62, tähtajaga 31.03.2030 Sihtasutusega Hiiumaa Muuseumid (90012892) Tahkuna tuletorni allkasutusse andmiseks, mis on käesoleva ajani kehtiv.

18.12.2025 korraldas Hiiumaa Vallavalitsus eelläbirääkimistega pakkumise Kõpu tuletorni ja Ristna tuletorni kasutusse andmiseks ning tuletornide külastajatele piletite müügi korraldamiseks. 05.03.2026 kinnitatud tulemuste kohaselt kuulutati Kõpu tuletorni osas võitjaks OÜ Mummi&A (16007547). Konkursi tingimuste kohaselt antakse Kõpu tuletorn kasutusse perioodiks 01.04.2026–31.03.2030. Ristna tuletorni osas lükati esitatud pakkumus tagasi kuna see ei vastanud kõikidele kehtestatud tingimustele.

RVS § 18 lõike 1 kohaselt juhul, kui riigivara antakse kasutamiseks teisele isikule, tuleb seda teha vähemalt turupõhise kasutustasu eest. Turupõhine kasutustasu on tasu, mille suurus vastab sarnastel tingimustel sarnaste asjade kasutamiseks sõlmitud kasutuslepingutes kokku lepitud kasutustasudele turul.

Meresõiduohutuse tagamise navigatsioonimärgina on Hiiumaa tuletornid eriotstarbeline riigivara, mis ei ole tavapärases tsiviilkäibes. Hindamisaruanne kasutustasu suuruse leidmiseks ei tellitud, arvestades kasutusse antavate objektide eripära. Arvestades, et Hiiumaa puhul on tegemist saarega, tuletornid on Hiiumaa tuntuimad sümbolid ning olulised turismiobjektid, ei ole Hiiumaa tuletornide kasutustasu hindamiseks rohkem andmeid võrdluseks võimalik võtta, sest samaväärseid riigi kinnistutel asuvaid tuletorne, arvestades saarelist asukohta, ei leidu.

Eeltoodust tulenevalt on fikseeritud aastane kasutustasu hinnatud lähtuvalt tuletornide kasutustasu määramise senisest praktikast ning Hiiumaa tuletornide viimaste aastate piletimüügi tulu suuruselt. Fikseeritud kasutustasu määramiseks on võetud aluseks senine avatud tuletornide kasutustasu määramise praktika, mis on olnud 10% piletimüügikäibest. Eestis on 55 tuletorni ning nendest 13 on suveperioodil külastajatele avatud. Tasu eest kasutada antud tuletornide kasutustasuks on läbi aja kujunenud 10% piletimüügi tulust. Hiiumaa tuletornides on piletimüüki korraldatud üle 20 aasta ning järgmise 10 aasta kasutustasu leidmiseks on võrreldud eelneva nelja aasta piletimüügi tulu. Seetõttu ei tellitud kasutustasu suuruse väljaselgitamiseks eksperdihinnangut, vaid kasutustasu suuruse hindas Transpordiamet menetlejana ise, ning kasutustasu määramisel võeti aluseks senine avatud tuletornide kasutustasu määramise praktika, mis on olnud 10% piletimüügikäibest.

2020—2024. aastate piletimüügi tulu alusel on kasutustasu suurus (senise praktika kohaselt 10% piletimüügikäibest) aasta kohta Kõpu tuletorni kinnistu eest 8000 eurot, Ristna tuletorni kinnistu eest 1500 eurot ja Tahkuna tuletorni kinnistu eest 3000 eurot.

Transpordiamet tegi 03.11.2025 kirjas nr 1.5-6/25/18634-1 ettepaneku Hiiumaa Vallavalitsusele maksta üks kord aastas arve alusel kasutustasu eelnevalt märgitud summades. Hiiumaa Vallavalitsus nõustus tehtud ettepanekuga 05.11.2025 kirjas nr 14-3/2428-1.

RVS § 18 lõike 6 kohaselt peab riigivara valitseja üle kolmeaastase tähtajaga kasutuslepingus nägema ette kasutustasu suuruse muutmise tingimused. Kasutusse andjal on õigus tõsta kinnisasjade kasutustasu suurus üks kord aastas tarbijahinnaindeksi muutuse protsendi võrra, kuid mitte rohkem kui 5% aastas. Uus kasutustasu kehtestatakse tagasiulatuvalt tasu muutmise aasta 1. jaanuarist.

Lisaks kasutustasule on kasutaja kohustuseks kanda kõik riigivara kasutamise seotud kõrvalkulud, mis tulenevad riigivara käitamisest, hooldamisest ja korrashoiust ning muudest toimingutest.

RVS § 19 lõike 1 alusel otsustab riigivara kasutamiseks andmise riigivara valitseja. RVS § 17 lõike 1 punkti 3 kohaselt võib anda riigivara kasutamiseks otsustuskorras avalikku enampakkumist või valikpakkumist korraldamata (edaspidi otsustuskorras). Riigivara antakse otsustuskorras kasutamiseks RVS § 19 lõike 2 punkti 1 alusel üksnes Vabariigi Valitsuse nõusolekul.

Vabariigi Valitsus on 06.03.2026 korraldusega nr 46 andnud nõusoleku Hiiumaa tuletornide otsustuskorras tasu eest kasutusse andmiseks.

2. OTSUS

RVS § 4 lõike 1, § 18 lõigete 5 ja 6, § 19 lõike 1 ja § 19 lõike 2 punkti 1, keskkonnaministri 28.04.2010 määrusega nr 14 kehtestatud „Kliimaministeeriumi valitsemisel oleva kinnisvara kasutamiseks andmise ja võõrandamise kord“ alusel ning arvestades Vabariigi Valitsuse 06.03.2026 korraldusega nr 46 antud nõusolekut kinnisasjad otsustuskorras tasu eest kasutamiseks anda, otsustan:

- 2.1. anda Hiiumaa Vallavalitsusele (registrikood 77000424, aadress Keskväljak 5a, Kärkla linn, Hiiumaa vald, Hiiu maakond) kümneks aastaks tasu eest kasutamiseks järgmised Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas asuvad kinnisasjad, mis on Kliimaministeeriumi valitsemisel ja mille volitatud asutus on Transpordiamet:
 - 2.1.1. Mägipe külas asuv Kõpu tuletorni kinnisasi (registriosa nr 1272133, katastritunnus 39201:001:2280, pindala 4685 m², sihtotstarve transpordimaa, RKVR kood KV4204) koos tuletorni ja tehnohoonega;
 - 2.1.2. Kalana külas asuv Ristna tuletorni kinnisasi (registriosa nr 795833, katastritunnus 20501:001:2089, pindala 990 m², sihtotstarve transpordimaa 90% ja ärimaa 10%, RKVR kood KV4203) koos tuletorniga;
 - 2.1.3. Tahkuna külas asuv Tahkuna tuletorni kinnisasi (registriosa nr 1263133, katastritunnus 39201:004:3000, pindala 4775 m², sihtotstarve transpordimaa 100%, RKVR kood KV4202) koos tuletorni, kütuselao ja masinahoonega;
- 2.2. Transpordiametil sõlmida Hiiumaa Vallavalitsusega kahe kuu jooksul otsuse tegemisest riigivara kasutamise leping, sätestades lepingus vähemalt järgmised tingimused:
 - 2.2.1. kinnisasju kasutatakse nendel asuvate tuletornide avalikkusele tutvustamise ja külastamise võimaldamise eesmärgil;
 - 2.2.2. külastajate ohutuse tagamiseks tehakse kõik vajalikud tööd ja toimingud;
 - 2.2.3. kinnisasjad antakse kasutamiseks tähtajaga kümme aastat;
 - 2.2.4. kasutustasu on Kõpu tuletorni kinnistu eest 8000 eurot aastas, Ristna tuletorni kinnistu eest 1500 eurot aastas ja Tahkuna tuletorni kinnistu eest 3000 eurot aastas;
 - 2.2.5. kasutusse andjal on õigus tõsta kinnisasjade kasutustasu suurust üks kord aastas tarbijahinnaindeksi muutuse protsendi võrra, kuid mitte rohkem kui 5% aastas. Uus kasutustasu kehtestatakse tagasiulatuvalt tasu muutmise aasta 1. jaanuarist;

- 2.2.6. kasutamise tähtaeg kümme aastat algab tagasiulatuvalt alates 01.01.2026;
- 2.2.7. kasutusse andjal on õigus kasutusleping vajadusel lõpetada, sh ka osaliselt ühe kinnistu osas, kui kinnisasi osutub vajalikuks riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil;
- 2.2.8. kasutaja tasub kõik riigivara kasutamisega seotud kõrvalkulud, maksud ja koormised, mis tulenevad riigivara käitamisest, hooldamisest ja korrashoiust ning muudest toimingutes;
- 2.3. anda nõusolek jätkata 30.04.2025 Hiiumaa Vallavalitsuse ja Sihtasutuse Hiiumaa Muuseumid (registrikood 90012892) vahel allkasutuslepingu nr 14-1/62 alusel Tahkuna tuletorni allkasutusse andmisega kuni allkasutuslepingu kehtivuse lõppemiseni tingimusel, et allkasutuslepingu tingimused ei ole vastuolus käskkirja punktis 2.2 nimetatud lepingu tingimustega. Samuti sõlmida kõik järgnevad allkasutuslepingud tähtajaga kuni käskkirja punktis 2.2 nimetatud lepingu lõppemiseni tingimusel, et allkasutuslepingu tingimused ei ole vastuolus käskkirja punktis 2.2 nimetatud lepingu tingimustega;
- 2.4. anda nõusolek jätkata 19.03.2026 Hiiumaa Vallavalitsuse ja OÜ Mummi&A (registrikood 16007547) vahel allkasutuslepingu nr 14-1/48 alusel Kõpu tuletorni allkasutusse andmisega kuni allkasutuslepingu kehtivuse lõppemiseni tingimusel, et allkasutuslepingu tingimused ei ole vastuolus käskkirja punktis 2.2 nimetatud lepingu tingimustega. Samuti sõlmida kõik järgnevad allkasutuslepingud tähtajaga kuni käskkirja punktis 2.2 nimetatud lepingu lõppemiseni tingimusel, et allkasutuslepingu tingimused ei ole vastuolus käskkirja punktis 2.2 nimetatud lepingu tingimustega;
- 2.5. anda nõusolek sõlmida Ristna tuletorni kõik järgnevad allkasutuslepingud käskkirja punktis 2.2 nimetatud tähtajani tingimusel, et allkasutuslepingu tingimused ei ole vastuolus käskkirja punktis 2.2 nimetatud lepingu tingimustega;
- 2.6. volitan Transpordiameti peadirektorit edasivolitamise õigusega allkirjastama sõlmitavat kasutuslepingut ja selle muudatused, sh lepingu kasutustasu suuruse muutmise;
- 2.7. Transpordiametil korraldada kasutuslepingu andmete sisestamine riigi kinnisvararegistrisse.

3. VAIDLUSTAMISVIIDE

Käskkirja on võimalik vaidlustada halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul käskkirja teatavaks tegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kuldar Leis
taristuminister

Saata: Transpordiamet, Hiiumaa Vallavalitsus