

SELETUSKIRI
Vabariigi Valitsuse korralduse „Nõusolek riigivara mitterahalise sissemaksena
üleandmiseks Sihtasutusele Tehvandi Spordikeskus“ eelnõu juurde

1. Eelnõu ja menetluse üldandmed

1.1. Sisukokkuvõte

Kultuuriministeerium teeb ettepaneku Vabariigi Valitsusele anda nõusolek võõrandada Sihtasutusele Tehvandi Spordikeskus üleandmise teel mitterahalise sissemaksena Valga maakonnas Otepää vallas Otepää linnas Lipuväljak 14 asuv kinnistu.

1.2. Eelnõu ettevalmistaja

Korralduse eelnõu ja seletuskirja valmistasid ette Kultuuriministeeriumi finantsosakonna varahaldusnõunik Erle Toiger (telefon 628 2229, e-post: erle.toiger@kul.ee) ja spordi asekanstler Raido Mitt (e-post raido.mitt@kul.ee).

1.3. Riigivara mitterahalise sissemaksena üleandmise menetlus

Riigi kinnisvararegistris on vara üleandmiseks algatatud menetlus nr 25-6335, kuhu on lisatud käesolevas seletuskirjas viidatud lisadokumendid.

Enne võõrandamise algatamist viidi vastavalt riigivaraseaduse (edaspidi *RVS*) §-le 96 läbi kinnisasja vajalikkuse väljaselgitamise menetlus nr 25-5412 teiste riigivara valitsejate ja õigustatud isikute huvi väljaselgitamist. Ühtegi taotlust ega arvamust menetluse raames ei esitatud.

2. Eelnõu sisu

2.1. Andmed üleantava kinnisasja kohta

RVS § 51 punkti 3 alusel võib ministeeriumi valitsemisel olevat riigivara anda mitterahalise sissemaksena üle riigi asutatud sihtasutuse omandisse. RVS § 37 lõike 2 punkti 2 alusel võib minister otsustada kinnisasja üleandmise mitterahalise sissemaksena eraõiguslikule juriidilisele isikule üksnes Vabariigi Valitsuse nõusolekul. Korralduse sisuks on anda kultuuriministrile nõusolek Kultuuriministeeriumi valitsemisel oleva, Valga maakonnas Otepää vallas Otepää linnas Lipuväljak 14 asuva kinnistu hariliku väärtusega 163 000 eurot (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 1869440, katastritunnus 55601:004:1780, pindala 3420 m², sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV87791) Sihtasutusele Tehvandi Spordikeskus mitterahalise sissemaksena üleandmiseks.

Kinnistul asub õppehoone (ehitisregistri kood 111036570), mis on antud perioodiks 01.09.2020–31.08.2035 üürilepingu alusel kasutamiseks Audentese Koolide Sihtasutusele. Audentese Koolide Sihtasutus (Audentese Spordigümnaasium Otepää filiaal) kasutab kinnistut ja hoonet Kultuuriministeeriumi ja sihtasutuse vahelise spordikoolituse teenuse osutamise lepingu täitmiseks ning muude koolitus- ja sportimisvõimaluste pakkumiseks. Nimetatud üürileping antakse koos kinnistuga üle Sihtasutusele Tehvandi Spordikeskus. Audentese Koolide Sihtasutus ja Sihtasutus Tehvandi Spordikeskus saavad pärast üleandmist algatada läbirääkimised üürilepingu tingimuste

ülevaatamiseks või üürilepingu lõpetamiseks ja muud liiki koostöölepete sõlmimiseks kahe asutuse vahel, et saavutada seletuskirja punktis 2.3 kirjeldatud vara üleandmise eesmärk.

Riigivara võõrandamisel viiakse vastavalt RVS §-le 46 läbi vara hariliku väärtuse hindamine. Üleantava kinnistu hariliku väärtuse hindas Pindi Kinnisvara OÜ. Hindamisaruande kohaselt on kinnistu turuväärtus 28.11.2025 seisuga 163 000 eurot.

Üleantava vara soetusmaksumus ja bilansiline jääkväärtus Kultuuriministeeriumi bilansis 31.12.2025 seisuga:

Kirjeldus	Soetus- maksumus	Arvestatud kulum	Jääkväärtus
maa, Lipuväljak 14, Otepää, Valga maakond	1748,62	0	1748,62
koolihoone, Lipuväljak 14, Otepää, Valga maakond	16 007,32	-8 351,03	7656,29

2.2. Sihtasutuse Tehvandi Spordikeskus eesmärgi saavutamise tegevuskava ja finantsplaan

Sihtasutus Tehvandi Spordikeskus on riigi osalusel asutatud sihtasutus (lisaks riigile on sihtasutuse asutajad Otepää vald ja MTÜ Eesti Suusaliit), kelle põhikirjalised eesmärgid on:

- 1) rahvusvahelistele nõuetele vastavate komplektsete spordikeskuste (sh olümpiaettevalmistus- ja koolituskeskuste) väljaarendamine, haldamine ja vastavate teenuste pakkumine;
- 2) suve- ja talispordialade ning laskespordi treeninguteks, spordilaagriteks ning riigisiseste ja rahvusvaheliste võistluste korraldamiseks tingimuste loomine ja vastavate teenuste pakkumine;
- 3) konverentside ja seminaride korraldamiseks ja koolituseks tingimuste loomine ja vastavate teenuste pakkumine;
- 4) puhkamiseks ja vaba aja veetmiseks tingimuste loomine ja vastavate teenuste pakkumine.

Sihtasutusele 17.02.2026 asutajate otsusega kinnitatud asutajate ootused. Need hõlmavad strateegilisi eesmärgi ja põhimõtteid, mis on sihtasutuse nõukogule ja juhatusele abiks sihtasutuse juhtimisel ning mille alusel saab hinnata sihtasutuse tegevuse edukust.

Sihtasutuse finantsplaan¹ eelseisva nelja aasta lõikes (tuhandetes eurodes):

		2026	2027	2028	2029
	Tegevustulud	7 014	7 144	7 299	7 431
32	Tulud kaupade ja teenuste müügist	3 798	3 928	4 083	4 216
35	Saadud toetused	3 216	3 216	3 216	3 216
	Tegevuskulud	7 742	7 885	7 869	7 804
5	Tegevuskulud	5 275	5 405	5 560	5 692
50	sh tööjõukulud	2 455	2 510	2 580	2 650
55	sh majandamiskulud	2 820	2 895	2 980	3 042
60	Muud kulud	0	0	0	0
61	Põhivara kulum ja ümberhindlused	2 467	2 480	2 309	2 112
	Tegevustulem	-728	-741	-570	-373

¹ Finantsplaan on kinnitatud sihtasutuse nõukogu 17.06.2025 koosolekul (protokoll nr 4).

65	Finantstulud ja kulud	-2	-2	-2	-2
	Investeeringustegevus kokku	0	0	0	0
15	Põhivara soetus (-)	- 1 737	-1 737	-1 737	-1 737
3502	Põhivara soetuseks saadav sihtfinantseerimine (+)	1 737	1 737	1 737	1 737
	Tulem kokku	-730	-743	-572	-375

* Finantsplaani arvestuse alus on 2025. aasta baaseelarve ning see korrigeerub vastavalt Riigikogu poolt kinnitatavale iga-aastasele riigieelarve seadusele.

Ülevaade Sihtasutuse Tehvandi Spordikeskus eesmärkide täitmisest on toodud iga-aastastes Kultuuriministeeriumi asutajaõiguste teostamise ja sihtasutuste eesmärkide täitmise ülevaates, mis on avaldatud Kultuuriministeeriumi veebilehel <https://www.kul.ee/asutus-uudised-ja-rahastamine/kultuuriministeerium/majandusteave-ja-varahaldus>. Sihtasutuse Tehvandi Spordikeskus arengukava aastateks 2024-2027 ja majandusaruanded on leitavad sihtasutuse veebilehelt <https://tehvandisa.ee/>.

2.3. Vara üleandmise eesmärk ja põhjendus

Üleantavat Lipuväljak 14 kinnistut vajab sihtasutus tema põhikirjas sätestatud eesmärkide ja ülesannete täitmiseks. Sihtasutuse Tehvandi Spordikeskus põhitegevuseks on eelkõige talispordialadele vajalike tingimuste loomine, sealhulgas tippspordilaagrite ning võistluste läbiviimiseks vajaliku taristu arendamine ja hooldamine. Viimaste aastate tegevused on hõlmanud ka saavutusspordi haridustegevusi ning Audentese Spordigümnaasiumi Otepää filiaali tihedamat sidumist Tehvandi Spordikeskuse olemasolevate võimalustega. 2025. aasta seisuga leiavad Audentese Spordigümnaasiumi Otepää piirkonna treeningtegevused aset Sihtasutus Tehvandi Spordikeskus rajatistel ja hoonetes ning toitlustusteenust pakub Sihtasutus Tehvandi Spordikeskus hotelli restoran. Arvestades asjaolu, et Tehvandi Spordikeskusel on võimalik kasutada üleantava hoone olemasolevaid ruume ka õppetegevuseks klassiruumide näol, on otstarbekas siduda Audentese Spordigümnaasiumi õppetegevus ja sportlik ettevalmistus tihedamalt Tehvandi Spordikeskusega. Lisaks on üheks lähiaastate eesmärgiks Tehvandi Tugiteenuste keskuses välja arendada spordimeditstiini ja taastumise võimalused, mis tagavad noorsportlastele veelgi paremad tingimused tippspordi ja õppetöö sidumiseks. Kinnistu Sihtasutusele Tehvandi Spordikeskus üleandmine võimaldab kahe asutuse koostööd tihendada, leida mõlema asutuse võimalusi ja vajadusi arvestavad lahendused ning parim kasutus Lipuväljak 14 hoonele.

Sihtasutus Tehvandi Spordikeskus plaanib lähitulevikus Tehvandi hotelli laiendusega pakkuda Audentese Spordigümnaasiumi õpilastele ka majutusvõimalusi. See võimaldab täna Lipuväljak 14 hoone suhtes kehtiva üürilepingu lõpetada ning alata hoone renoveerimine sportlasmajutus hooneks sarnaselt Kääriku Spordikeskuse hostelile. Eesmärk oleks pakkuda madalama hinnaklassiga hostel tüüpi sportlasmajutuse teenust Tehvandi Spordikeskuse klientidele, nii talialade sportlastele kui ka vastvalminud Tehvandi halli kasutatavatele pallimängualade sportlastele. Otepää linnapiirkonnas ei ole piisavalt majutusasutusi, mis pakuks laagrimajutuse võimalusi. Hoone asukoha lähedus Tehvandi Spordikeskuse spordirajatistele on ideaalne asukoht sportlasmajutuse teenuse pakkumiseks, arvestades asjaolu, et Sihtasutus Tehvandi Spordikeskuse omanduses olevatel kinnistutel vastavat majutuse laiendamise võimalust ei ole. Sihtasutus Tehvandi Spordikeskusel on pikk kogemus ja omandatud oskusteave spordisuunitlusega rajatiste ning hoonete (sealhulgas majutushoonete) rajamisel, renoveerimisel ja haldamisel. Sihtasutuse pakutav majutusteenus on mõeldud eelkõige sportlastele (nii harrastus- kui ka profisportlased). Tavaturistide jms klientide, kes ei ole sportlased, osakaal on ebaoluline (maksimaalselt kuni 3%).

2.4. Riigiabi analüüs

Vastavalt Euroopa Liidu toimimise lepingu (ELTL) artikkel 107 lõikele 1 on keelatud igasugune liikmesriigi poolt või riigi ressurssidest ükskõik missugusel kujul antav abi, mis kahjustab või ähvardab kahjustada konkurentsi, soodustades teatud ettevõtjaid või teatud kaupade tootmist, ühisturuga kokkusobimatu niivõrd, kuivõrd see kahjustab liikmesriikidevahelist kaubandust.

Kultuuriministeerium on analüüsinud Sihtasutusele Tehvandi Spordikeskus riigivara mitterahalise sissemaksena üleandmist riigiabi aspektist. Analüüsi eelduseks on, et sihtasutus ei jätka vara kasutamist üürikinnisvarana, vaid renoveerib selle üleandmise järgselt sportlasmajutuse hooneks ning hakkab seal pakkuma sihtasutuse põhikirjaga kooskõlas olevaid teenuseid.

Riigiabi analüüs näitab, et Lipuväljak 14 kinnistu mitterahaline sissemakse Sihtasutusele Tehvandi Spordikeskus vastab Euroopa Komisjoni määruse (EL) nr 651/2014 artikli 55 tingimustele sporditaristule antava abi osas. Kinnistu üleandmine annab sihtasutusele majandusliku eelise, kuna ta saab kasutada kinnistut ja hoonet teenuste pakkumiseks, sealhulgas majutus- ja sporditeenuste osutamiseks Audentese Spordigümnaasiumi õpilastele ning teistele sportlastest klientidele ilma, et ta peaks tasuma turuhinda. Abi vorm on kooskõlas määruse artikli 55 lõikega 7. Sihtasutuse tegevus kinnistul ei ole üksnes mittetulunduslik, vaid prognoositavalt rohkem kui 20% tegevusest on majanduslik, mis võib mõjutada konkurentsi ja kaubandust liikmesriikide vahel. Seega on täidetud kõik riigiabi elemendid: kasutatakse riigi ressursse, antakse majanduslik eelis, valitakse kindel abisaaja ja on olemas piiriülene mõju.

Pärast Vabariigi Valitsuselt riigivara üleandmiseks nõusoleku saamist vormistatakse kultuuriministri käskkiri riigivara mitterahalise sissemaksena sihtasutusele üleandmise kohta, kuhu lisatakse viide riigiabile ja vastavale abikavale.

3. Korralduse rakendamiseks vajalikud kulutused

Korralduse rakendamiseks vajalikud kulud koosnevad kinnistu omanikuvahetuse vormistamisega kaasnevatest riigilõivust ning notaritasust. Kulud katab Sihtasutus Tehvandi Spordikeskus.

4. Kooskõlastamine

Korralduse eelnõu esitati vastavalt RVS § 101 lõike 1 punktile 1 kooskõlastamiseks Rahandusministeeriumile, kes kooskõlastas eelnõu märkusteta. Eelnõud ja seletuskirja täpsustati ja täiendati vastavalt kooskõlastamise ajal Rahandusministeeriumi poolt mitteametlikult saadetud küsimustele ja ettepanekutele.

(allkirjastatud digitaalselt)

Heidy Purga
minister