



KÄSKKIRI

04.08.2025 nr 88

Riigivara tasuta võõrandamine (Vääna tn 2a)

1. ASJAOLUD, MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Tallinna Linnavaraamet esitas 01.04.2020 Keskkonnaministeeriumile taotluse Tallinnas Nõmme linnaosas asuva Vääna tn 2a kinnisasja (katastritunnus 78401:101:2799, pindala 455 m², sihtotstarve transpordimaa) võõrandamiseks Tallinna linnale tänavalaienduse ning kergliiklustee rajamiseks. Kinnisasja linna omandisse taotlemine on otsustatud Tallinna Linnavolikogu 26.03.2020 otsusega nr 31.

Taotluse esitamise ajal oli kinnisasja valitseja Keskkonnaministeerium ja volitatud asutus Maaamet. Alates 01.01.2025 on Maaamet ümberkorraldatud Maa- ja Ruumiametiks, mis on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisalas.

Vääna tn 2a kinnisasja puhul on Nõmme linnaosa üldplaneeringu (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 23.09.2021 otsusega nr 106) seletuskirjas ühe maakasutuse juhtotstarbena märgitud liiklusala (L), mis on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid teenindava maaga. Üldplaneeringu kaardil "Maakasutus" ei ole liiklusala (L) juhtotstarvet Vääna tn 2a kinnisasjale märgitud. Kaardil "Rattateed ja liikumisrajad" on märgitud kinnisasjale olemasolev/perspektiivne jalgrattatee.

Kinnisasjal asub kohvik-kiosk Hiiu Grill, mille omanik kasutas maad omavoliliselt ja ilma õigusliku aluseta. Tänapäevaks on kioski valdus vabastatud ning see läheb võõrandamisel üle linna omandisse.

Riigivaraseaduse (edaspidi RVS) §-s 96 sätestatud korras teatas Maa- ja Ruumiamet 30.01.2025 riigi kinnisvararegistris (menetlus nr 25-596) õigustatud isikutele kinnisasja võõrandamise kavatsusest ja palus teada anda kinnisasja vajalikkusest. Tallinna Linnavaraamet esitas 12.02.2025 taotluse, milles märgib, et Tallinna Linnavolikogu 26.03.2020 otsusega nr 31 on taotletud kinnistu Tallinna linnale omandamist avalikult kasutatava tänavalaienduse ja kergliiklustee rajamiseks. Teisi taotlusi ega arvamusi seaduses sätestatud tähtaja jooksul ei esitatud.

Lähtudes RVS § 46 lõike 2 punktist 1 ning Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord” §-st 15, koostas Maa- ja Ruumiamet 20.05.2025

kinnisasja väärtuse määramiseks hindamisarunde, mille kohaselt on Vääna tn 2a kinnisasja harilik väärtus 63 700 eurot.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 18.06.2025 kirjas nr 13-6/2040-2 nõustuti kinnisasja otsustuskorras tasuta võõrandamisega Tallinna linnale RVS § 33 lõike 1 punkti 1 alusel ning paluti tutvuda hindamisarundega. Tallinna Linnavaaramet nõustus 20.06.2025 kirjas nr 2.1-9/377-3 määratlema võõrandamislepingus Vääna tn 2a kinnisasja hariliku väärtusena 63 700 eurot ning tasuma RVS § 63 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 linnas teede ehitamist ja korrashoidu. Kuna kinnisasi on vajalik Tallinna linnale talle seadusega pandud ülesannete täitmiseks, siis on põhjendatud see võõrandada linnale RVS § 33 lõike 1 punkti 1 alusel tasuta.

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. 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 Tallinna linnale 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. Juhul kui Tallinna linn annab kinnisasjal asuva kioski kasutamiseks või üürile, siis on tegemist kinnisasja mittesihtotstarbelise kasutamisega ning riigil on õigus nõuda leppetrahvi.

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 linnale 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.

Kinnisasja võõrandamine Tallinna linnale ei ole käsitletav riigiabi andmisena, kuna linn soovib kasutada kinnisasja oma seadusest tulenevate avalike ülesannete täitmiseks, millel ei ole majanduslikku iseloomu. Kinnisasja võõrandamine mõjutab riigi eelarvet, 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 punktile 3, § 33 lõike 1 punktile 1 ning lõigetele 3¹- 7, § 37 lõikele 1, lõike 2 punktile 1 ja lõike 4 punktile 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 Tallinna linnale Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel olev, Harju maakonnas Tallinnas Nõmme linnaosas asuv Vääna tn 2a kinnisasi (kinnistu registriosa nr 8340650, katastritunnus 78401:101:2799, pindala 455 m², sihtotstarve transpordimaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV73115).
- 2.2. Sõlmida 2 kuu jooksul arvates käesolevast otsusest kinnisasja võõrandamise leping, sätestades lepingus vähemalt järgmised tingimused:
 - 2.2.1. Vääna tn 2a kinnisasja harilik väärtus on 63 700 eurot;
 - 2.2.2. Tallinna linn on kohustatud omandatavat kinnisasja kasutama sihtotstarbeliselt, mittesihtotstarbelise kasutamise korral on riigil õigus nõuda leppetrahvi 100% vara väärtusest selle üleandmise hetkel;
 - 2.2.3. kui Tallinna linn omandatud vara võõrandab või koormab hoonestusõigusega, siis peab Tallinna linn hüvitama riigile 50% vara väärtusest, mis sellel oli tema poolt omandamise hetkel. Riik arvab hüvitise suuruselt maha kohaliku omavalitsuse üksuse poolt kinnisasjale tehtud kasulikud kulutused, kui nendega on kinnisasja oluliselt parendatud;
 - 2.2.4. kui Tallinna linn 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. Tallinna linnal 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 Tallinna Linnavalitsus;
 - 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.

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Erkki Keldo

majandus- ja tööstusminister