TRANSPORDIAMET

KÄSKKIRI

04.11.2026 nr 1.1-1/26/146

**Riigivara otsustuskorras tasuta võõrandamine**
**(Ülevaataja, Hiiumaa vald)**

Tuginedes Hiiumaa Vallavolikogu 19.06.2025 otsusele nr 261 pöördus Hiiumaa Vallavalitsus 21.07.2025 taotlusega nr 9-7/1828 Transpordiameti poole sooviga omandada hoonestatud Ülevaataja kinnisasi (registriosa nr 26384550, katastritunnus 20501:001:2088) otsustuskorras ja tasuta Hiiumaa vallale kohaliku omavalitsuse funktsioonide täitmiseks, turismi ja kultuurielu edendamiseks ning külastuskeskuse rajamiseks. Kinnisasi on Eesti Vabariigi omandis, Kliimaministeeriumi valitsemisel ja volitatud asutuseks on Transpordiamet.

Ülevaataja kinnisasja võõrandamise eesmärk on võimaldada Hiiumaa vallal arendada kogu Ristna tuletornikompleksi ühtse külastuskeskusena. Külastuskeskus väärtustab Eiffeli pärandit Hiiumaal, soodustab piirkonnas ettevõtluse teket ja arengut ning toimib ühtlasi kogukonnakeskusena. Hiiumaa valla taotluse ja arengukava kohaselt Ülevaataja kinnisasjal paiknevad hooned on võimalik anda kasutusse MTÜ-le või korraldada konkurss, millega kaasneb investeerimiskohustus. Koostöös RMK-ga on võimalik tuletorni kompleksi ümber olevat maa-ala arendada ja luua avalik rand vastavalt kehtivale detailplaneeringule.

Kuivõrd tegemist on hoonestatud kinnisasjaga, esitas Transpordiamet 26.08.2025 kirjaga nr 1.4-11/25/14177-1 taotluse riigivara valitsejale Kliimaministeeriumile nõusoleku saamiseks riigivara otsustuskorras tasuta võõrandamiseks.

Kliimaministeerium vastas 04.12.2025 kirjaga nr 5-9/25/3819-2, et menetluse käigus analüüsiti taotlust ja leiti, et peamine vastuolu riigivara tasuta ja otsustuskorras võõrandamiseks riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 33 lg 1 punkti 1 alusel on Ülevaataja kinnisasja sihtotstarve, mis on ärimaa 50% ning elamumaa 50%. Sellest tulenevalt oli vajalik maakasutuse otstarvet muuta vastavalt kinnisasja tegelikule kasutusele või riigivara võõrandada vastavalt RVS § 33 lg 1 punkti $1^1$ ja § 34 (ettevõtluskeskkonna arendamiseks ja elamumaaks sobiva kinnisasja võõrandamine kohalikule omavalitsusele) alusel. Muu hulgas palus Kliimaministeerium hinnata Ülevaataja kinnistu turuväärtust ehk harilikku väärtust ja Transpordiametil esitada täiendavad andmed kohaliku omavalitsuse kavandatava tegevuse kohta üleantaval kinnistul, sh kirjelduse, kas ja millises ulatuses on kinnisasja tulevasel kasutusel tegemist majandustegevusega, et hinnata kas tehingut saab teha riigiabi puudumise korral või tuleb seda käsitleda riigiabina, sh vähese tähtsusega abina.

Transpordiamet edastas Hiiumaa Vallavalitsusele 20.04.2026 kirja nr 1.5-6/26/2234-3, milles tegi ettepaneku muuta Ülevaataja kinnisasja sihtotstarbeks ühiskondlike ehitiste maa (võttes arvesse,

et kinnistule ja hoonetesse planeeritakse avalikkusele suunatud tegevusi).

Hiiumaa Vallavalitsuse 06.05.2026 korraldusega nr 218 määrati kinnisasja sihtotstarbeks ühiskondlike ehitiste maa ja Hiiumaa Vallavalitsus tellis kinnisasja hindamise ning osaühing DOMUS KINNISVARA esitas 15.07.2026 eksperthinnangu nr 0105-26-SA. Majandustegevuse osas on Hiiumaa Vallavalitsus kinnitanud, et vallal ei ole täpsemat infot, kui taotluses on esitatud.

Transpordiamet hinnangul ei ole praegusel juhul tegemist riigiabiga, kuivõrd kohalik omavalitsus kasutab vara tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks, millel ei ole majanduslikku iseloomu. Võõrandatava vara tulevane kasutus omab vaid kohalikku mõju ja seetõttu ei mõjuta liikmesriikide vahelist kaubandust. Kuivõrd riigi ja kohaliku omavalitsuse vahel toimuva tehingu tegemise ajaks ei ole teada kas kinnisvara võõrandatakse edasi, on hinnang on antud andmete põhjal, mis on tehingu tegemise ajaks teada. Muutuvate tingimuste korral viib riigiabi kohaldamise analüüsi läbi kohalik omavalitsus, enne järgneva tehingu toimumist.

Transpordiamet pöördus 01.06.2026 kirjaga nr 1.4-11/26/9444-1 uuesti Kliimaministeeriumi poole taotlusega nõusoleku saamiseks hoonestatud riigivara otsustuskorras tasuta võõrandamiseks kohalikule omavalitsusele RVS § 33 lg 1 punkti 1 alusel ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikes 1 tulenevate ülesannete täitmiseks.

Kliimaministeerium andis 23.07.2026 kirjaga nr 5-9/26/2787 nõusoleku Ülevaataja kinnisasja otsustuskorras ja tasuta võõrandamiseks Hiiumaa vallale kogukonna ühistegevusteks ja külastuskeskuse rajamiseks ning RVS sätestatud tingimustel.

Transpordiamet riigivara valitseja volitatud asutusena nimetatud Ülevaataja hoonestatud kinnisasja seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks ei vaja.

Ülevaataja kinnisasjal asuvas Ristna tuletorni tehnohoones (EHR kood 121303562) asuvad Riigilaevastikule kuuluvad seadmed, mis teenindavad piirneval kinnisasjal (Riigilaevastiku valduses olev Ristna tugijaam, katastritunnusega 20501:001:2090) paiknevat tugimasti. Transpordiamet teavitas Riigilaevastikku Ülevaataja kinnisasja võimalikust võõrandamisest Hiiumaa vallale ja Riigilaevastik tegi 05.06.2025 ettepaneku seada nimetatud tehnohoones paiknevate Riigilaevastiku tugimasti teenindavate seadmete ja tehnorajatiste tarbeks tasuta isiklik kasutusõigus Riigilaevastiku kasuks kümne (10) aastase tähtajaga. Transpordiamet ja ka Hiiumaa Vallavalitsus soostusid ettepanekuga tingimusel, et Riigilaevastik hoolitseb isikliku kasutusõiguse perioodil kogu hoone seiskorra eest ning kannab hoone püsikulud (s.h teostab avariiremondid, nt katuse ilmastiku kindlus, aknad ja uksed suletud ning veekindlad).

Asjaõigusseaduse § 36 lõigete 1 ja 2, § 119 lõike 1, § 120 lõike 1, RVS § 37 lõike 1, lõike 2 punkti 1 ja lõike 4 punkti 7 ja § 48 lõike 1 alusel ja tuginedes sama seaduse § 29 lõike 1 punktidele 1 ja 2, § 30 lõike 1 punktile 3, § 33 lõike 1 punktile 1 ja lõigetele $3^1$, $3^2$, 4, 5 ja 7 ja kooskõlas kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikega 1 ja taristuministri 24.12.2024 käskkirjaga nr 1-2/24/533 „Volituse andmine Transpordiametile“ ja Transpordiameti strateegilise planeerimise teenistuse direktori peadirektori ülesannetes 02.01.2025 käskkirjaga nr 1.1-1/25/2 „Volituse andmine“ ning lähtudes Hiiumaa Vallavolikogu 19.06.2025 otsusest nr 261, Hiiumaa Vallavalitsuse 21.07.2025 taotlusest nr 9-7/1828, Kliimaministeeriumi 04.12.2025 kirjast nr 5-9/25/3819-2 ning Kliimaministeeriumi 23.07.2026 kirjast nr 5-9/26/2787 otsustan:

1. võõrandada otsustuskorras ja tasuta Kliimaministeeriumi valitsemisel ja Transpordiameti valduses olev, Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Kalana külas asuv Ülevaataja kinnisasi (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 26384550, katastritunnus 20501:001:2088, pindala 6901 m², sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa, riigi kinnisvararegistri objekti kood

KV117742) Hiiumaa vallale (Hiiumaa Vallavalitsuse, registrikood 77000424, Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kärdla linn, Keskväljak 5a, kaudu) tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks.

2. sõlmida kinnisasja võõrandamise leping sätestades lepingus vähemalt järgmised tingimused:

2.1. Ülevaataja kinnisasja maa bilansilise maksumus jääkväärtus on 31.10.2026 seisuga 30,84 eurot ja kinnisasjal asuvate rajatiste bilansilise maksumuse jääkväärtus on 16 525,75 eurot. Kokku 16 556,59 eurot;

2.2. Osaühing DOMUS KINNISVARA 15.07.2026 eksperthinnangu nr 0105-26-SA alusel on Ülevaataja kinnisasja (elamu ja abihooned) harilik väärtus 106 000 (ükssada kuus tuhat) eurot;

2.3. Hiiumaa vald on kohustatud omandatavat kinnisasja kasutama sihtotstarbeliselt. Mittesihtotstarbelise kasutamise korral on riigil õigus nõuda kinnisasja omandanud isikult leppetrahvi, mille suurus on vähemalt 25 protsenti, kuid mitte rohkem kui 100 protsenti vara väärtusest selle võõrandamise hetkel;

2.4. kui Hiiumaa vald võõrandab või koormab hoonestusõigusega punktis 1 nimetatud RVS § 33 lõike 1 punkti 1 alusel omandatud kinnisasja, peab ta hüvitama riigile 50 protsenti vara harilikust väärtusest, mis sellel oli tema poolt omandamise hetkel, välja arvatud § 33 lõikes 10 sätestatud juhul. RVS § 33 lõike $3^2$ alusel riik arvab § 33 lõikes $3^1$ nimetatud hüvitise suurusest maha Hiiumaa valla poolt kinnisasjale tehtud kasulikud kulutused, kui nendega on kinnisasja oluliselt parendatud. Hüvitist ei pea tasuma, kui kohaliku omavalitsuse üksus on oma eelarvevahenditega püstitanud võõrandatavale kinnisasjale hoone, mis oli vajalik ülesande täitmiseks, milleks riik kinnisasja talle üle andis;

2.5. kui Hiiumaa vald võõrandab riigilt tasuta või alla hariliku väärtuse omandatud kinnisasja või seab sellele hoonestusõiguse kohaliku omavalitsuse valitseva mõju all oleva eraõigusliku juriidilise isiku kasuks, siis käesoleva paragrahvi lõiget $3^1$ ei kohaldata, välja arvatud juhul, kui juriidiline isik võõrandab omandatud kinnisasja või hoonestusõiguse või seab omandatud kinnisasjale hoonestusõiguse;

2.6. Hiiumaa Vallavalitsusel on kohustus koheselt teatada Transpordiametile omandatava kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõigusega koormamisest;

2.7. kinnisasja võõrandamisega seotud kulud kohustub tasuma Hiiumaa vald;

2.8. lepingu tingimuste muutmine on lubatud, kui see ei kahjusta riigi kui lepingupoole huve.

3. Hiiumaa Vallavalitsuse ja Kliimaministeeriumi volitatud asutuse (Riigilaevastik) volitatud isikud sõlmivad:
3.1. eraldiseisva juurdepääsutee reaalservituudi lepingu valitseva kinnisasja (Ristna tugijaam, registriosa nr 24765150, katastritunnusega 20501:001:2090) kasuks.
3.2. eraldiseisva isikliku kasutusõiguse lepingu Riigilaevastiku kasuks Ülevaataja kinnisasjal paikneva tehnohoone kasutamiseks.
3.3. eraldiseisva isikliku kasutusõiguse lepingu Riigilaevastiku kasuks tehnorajatiste (sidekaabel) hooldamiseks ning kasutamiseks.

4. Veeteede Amet (praegune Transpordiamet) ja Kõrgessaare Vallavalitsus (praegune Hiiumaa Vallavalitsus) sõlmisid 04.06.2007 riigivara tasuta kasutamise lepingu nr 01060712 (riigi

kinnisvararegistris lepingu kood nr LL25-3993). Ülevaataja kinnisasja võõrandamisega leping lõpetatakse.

5. Transpordiameti maade osakonna volitatud teenistujal allkirjastada riigivara võõrandamise leping ja asjaõigusleping.

6. Transpordiameti tugiteenuste teenistuse haldusosakonna ja Hiiumaa Vallavalitsuse volitatud isikutel vormistada lepingujärgselt digitaalselt allkirjastatud riigivara valduse üleandmise-vastuvõtmise akt.

7. lugeda kinnisasja omand üleantuks alates kinnistusraamatu kandest.

8. Transpordiameti maade osakonnal korraldada võõrandamislepingust teatamine RVS § 50 lõike 1 kohaselt ja vastavad toimingud riigi kinnisvararegistris vastavalt RVS-le.

Käesolevat haldusakti on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul selle teatavaks tegemisest alates vaide esitamisega Transpordiametile (Valge 4, 11413 Tallinn) haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)
Üllar Salumäe
lennundusteenistuse direktor peadirektori ülesannetes