



**TRANSPORDIAMET**

Kliimaministeerium  
info@kliimaministeerium.ee

Meie 01.06.2026 nr 1.4-11/26/9444-1

**Riigivara otsustuskorras tasuta  
võõrandamiseks kirjaliku nõusoleku taotlus**

Transpordiamet (edaspidi TRAM) taotleb kirjalikku nõusolekut riigivara otsustuskorras tasuta võõrandamiseks kohalikule omavalitusele (edaspidi KOV).

Hiiumaa Vallavalitsus oli huvitatud ja nõus 21.07.2025 kirjaga nr 9-7/1828 (lisa 1) tasuta omandama Eesti Vabariigilt (valitseja Kliimaministeerium, volitatud asutus TRAM) hoonestatud katastriüksuse asukohaga Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kalana küla, Ülevaataja (katastritunnus 20501:001:2088; sihtotstarve ärimaa 50% ja elamumaa 50%; pindala 6901 m<sup>2</sup>).

Kirja kohaselt on Ülevaataja katastriüksuse omandamise eesmärk arendada kogu Ristna tuletorni kompleks terviklikuks külastuskeskuseks, mis eelkõige väärtustab Eiffeli pärandit Hiiumaal, soodustaks ettevõtluse teket ning arengut piirkonnas ja täidaks ka kogukonnakeskuse rolli. Ülevaataja katastriüksus ja seal paiknevad hooned on võimalik anda kasutusse MTÜ-le või korraldada konkurss, millega kaasneb investeerimiskohustus. Omandatav kinnisasi moodustaks koos Ristna tuletorniga ühise tervikliku avalikult kasutatava ala.

Riigivara võib võõrandada tasuta või alla hariliku väärtuse KOV-ile tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks. Riigivaraseaduse (RVS) § 33 lg 1 punkti 1 alusel võib riigivara tasuta või alla hariliku väärtuse võõrandada, kui vara on vajalik KOV-ile tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 kohaselt on omavalitsusüksuse ülesandeks korraldada kultuuri-, sporditööd, ruumilist planeerimist ja korrashoidu, juhul kui need ülesanded ei ole antud seadusega kellegi teise täita.

TRAM on taristuministri 24.12.2024 käskkirja nr 1-2/24/533 punktiga 1.13 volitatud otsustama Eesti Vabariigi nimel riigivara võõrandamist KOV-ile hoonestatud kinnisasja osas pärast Kliimaministeeriumilt kirjaliku nõusoleku saamist.

TRAM Ülevaataja kinnisasja seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks ei vaja. Samuti tuvastas TRAM perioodil 04.07.25 - 25.07.2025 riigi kinnisvararegistri vahendusel menetlusega nr 25-2683 teiste riigivara valitsejate ja õigustatud isikute huvi. Teistel õigustatud isikutel ei olnud nimetatud riigivara riigivõimu teostamiseks ega muul avalikul eesmärgil vajalik.

Eeltoodust tulenevalt taotles TRAM, 26.08.2025 kirjaga nr 1.4-11/25/14177-1 Nõusolek riigivara otsustuskorras tasuta võõrandamiseks, KLIM-ilt nõusolekut riigivara otsustuskorras tasuta võõrandamiseks Hiiumaa Vallavalitsusele.

KLIM vastas 04.12.2025 kirjaga nr 5-9/25/3819-2, et menetluse käigus analüüsiti TRAM taotlust ja leiti, et peamine vastuolu riigivara tasuta ja otsustuskorras võõrandamiseks on RVS § 33 lg 1 punkti 1 alusel on Ülevaataja kinnisasja sihtotstarve, mis on ärimaa 50% ning elamumaa 50%. Seega tuleb maakasutuse otstarvet muuta detailplaneeringuga vastavalt kinnisasja tegelikule kasutusele või tuleb riigivara võõrandada vastavalt RVS § 33 lg 1 punkti 11 ja § 34 (ettevõtluskeskkonna arendamiseks ja elamumaaks sobiva kinnisasja võõrandamine KOV-ile) alusel.

TRAM Ülevaataja kinnisasja volitatud esindajana taotles 20.04.2026 kirjaga nr 1.5-6/26/2234-3 Hiiumaa Vallavalitsuselt Ülevaataja katastriüksuse (katastritunnus 20501:001:2088, sihtotstarve ärimaa 50% ja elamumaa 50%) sihtotstarbe muutmist - ühiskondlike ehitiste maa 100%. Hiiumaa Vallavalitsuse 06.05.2026 korraldusega nr 218 katastriüksuse sihtotstarve muudeti - ühiskondlike ehitiste maa 100% (lisa 2).

Pärast katastriüksuse sihtotstarbe muutmist taotleb TRAM uuesti KLIM-ilt kirjalikku nõusolekut riigivara (Ülevaataja kinnisasi) otsustuskorras tasuta võõrandamiseks Hiiumaa Vallavalitsusele samadel asjaoludel ja põhjendustel.

Arvestades, et juhul, kui KOV võõrandab eeltoodud kinnisasja kümne aasta jooksul kinnisasja omandamisest, tuleb tal hüvitada riigile 65% kinnisasja harilikust väärtusest kinnisasja omandamise hetkel. Hüvitis tuleb võõrandamisel kanda viie aasta jooksul tehingu päevast arvates riigi tuludesse. RVS § 33 lõike 3 kohase sanktsiooni täitmiseks on vaja välja selgitada kinnisasja harilik väärtus. RVS § 33 lõike 5 kohaselt on riigil õigus nõuda kohaliku omavalitsuse üksusele otsustuskorras ja tasuta üle antud kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist. Mittesihtotstarbelise kasutamise korral on riigil õigus kinnisasja omandanud isikult nõuda leppetrahvi, mille suurus on vähemalt 25 protsenti vara väärtusest selle võõrandamise hetkel, kuid mitte rohkem kui 100 protsenti vara väärtusest selle võõrandamise hetkel. RVS § 33 lõike 7 kohaselt sätestab riigivara valitseja võõrandamislepingus kohustuse kohalikule omavalitsuse üksusele teatada kinnisasja võõrandamisest. Võõrandatava kinnisvara harilik väärtus hinnatakse enne kinnisasja võõrandamist, hindamise viib läbi Hiiumaa Vallavalitsus RVS § 46 lg 1 punktide 1 ja 2 kohaselt. Transpordiameti 28.05.2026 koostatud õiendi (lisa 3) kohaselt on kinnisasja aluse maa bilansiline väärtus 30,84 eurot, 30.06.2026 seisuga kinnisasjal asuvate hoonete bilansilise maksumuse jääkväärtus on 16846,64 eurot. Võõrandatava vara harilik väärtus seisuga 30.06.2026 kokku on 16877,48 eurot. Kuna raamatupidamislikku väärtust arvestatakse igakuiselt, võib maksumus üleandmise hetkel muutuda.

Tegemist ei ole riigiabiga, kuivõrd KOV 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.

Kinnisaja võõrandamisega ei kaasne riigile kulutusi, sest need kannab Hiiumaa Vallavolikogu otsuse ja Hiiumaa Vallavalitsuse taotluse kohaselt Hiiumaa Vallavalitsus. Vastavalt RVS § 63 lõikele 1 sätestab riigivara valitseja võõrandamislepingus tingimuse, et notaritasu ja riigilõivu tasub vara omandaja.

Transpordiamet seab samaaegselt võõrandamislepinguga Riigilaevastiku kasuks Ülevaataja kinnisasja tehnohoones Riigilaevastiku tugimasti teenindavate seadmete tarbeks tasuta isikliku kasutusõiguse tähtajaga kümme aastat.

**Kaaludes eelnevat, on otstarbekas nimetatud kinnisasi võõrandada otsustuskorras tasuta Hiiumaa Vallavalitsusele ja Transpordiamet palub kirjalikku nõusolekut riigivara, Hiiumaa**

**maakond, Hiiumaa vald, Kalana küla, Ülevaataja kinnisasja (katastritunnus 20501:001:2088; sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%; pindala 6901 m<sup>2</sup>, mis kuulub kinnistusregistriosa 795833 koosseisu, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV4203), võõrandamiseks.**

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Priit Sauk  
peadirektor

Lisad:

1. Hiiumaa Vallavalitsuse 21.07.2025 kiri nr 9-7/1828 Ülevaataja katastriüksuse omandamine koos Hiiumaa Vallavolikogu 19.06.2025 otsusega 261 Eesti Vabariigi omandis oleva Ülevaatajakatastriüksuse otsustuskorras tasuta võõrandamise taotlemine;
2. Hiiumaa Vallavalitsuse 6.05.2026 korraldus nr 218 Katastriüksuse sihtotstarbe muutmine (Ülevaataja katastriüksus, Kalana küla)
3. 28.05.2026 õiend

Kermo Vinnikov  
53050838, Kermo.Vinnikov@transpordiamet.ee