



## KÄSKKIRI

02.09.2025 nr 95

### **Riigivara tasuta ja alla hariliku väärtuse võõrandamine (Pärna tn detailplaneeringu ala)**

#### **1. ASJAOLUD, MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED**

Paide Linnavalitsus esitas 09.04.2024 Maa-ametile taotluse nr 5-6/24/23-1 (allkirjastatud 22.03.2024, täiendatud 20.06.2024) Järva maakonnas Paide linnas asuvate riigile kuuluvate kinnisasjade otsustuskorras võõrandamiseks riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 33 lõike 1 punkti 1<sup>1</sup> alusel RVS § 34 lõikes 1 nimetatud tingimusel. Taotlus hõlmab 16 elamumaa sihtotstarbega ning ühte transpordimaa sihtotstarbega kinnisasja, mis jäävad Pärna tn elamukvartali detailplaneeringu alale.

Taotluses selgitatakse, et Paide Linnavalitsus kehtestas 27.04.2004 korraldusega nr 146 detailplaneeringu taotletud alale, kuid maa jäeti riigi omandisse. Linn soovib kehtiva detailplaneeringu alusel välja ehitada vajaliku infrastruktuuri ning muuta kinnisasjad ehituskõlblikuks, et leevendada elamuehituskruntide puudust Paide linnas. Taotluses on märgitud, et pärast infrastruktuuri väljaehitamist kavandab linn hoonestusõiguste võõrandamist avaliku enampakkumise teel. Projekteerimine on plaanis kogu piirkonnas korraga, ehitustööd viiakse ellu etappide kaupa. Esimese etapi investeeringu suuruseks hinnatakse 303 700 eurot. Paide linn on valmis planeerima vastavad kulud 2025. aasta eelarvesse ning alustama ehitust samal aastal. Edasine projekt rahastatakse hoonestusõiguste müügist saadud tulude arvelt.

Taotluse esitamise ajal oli kinnisasjade valitsejaks Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ning volitatud asutuseks Maa-amet. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium nõustus 12.09.2024 kirjas nr 15-2/2440-2 algtama 16 elamumaa sihtotstarbega kinnisasja võõrandamise menetluse RVS § 33 lõike 1 punkti 1<sup>1</sup> ja § 34 lõike 1 punkti 1 alusel. Pae tänav kinnisasi on ette nähtud transpordimaaks. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi KOKS) § 6 lõike 1 kohaselt on omavalitsusüksuse ülesanne muuhulgas korraldada linna teede ehitamist ja korrashoidu. Kuna Pae tänav kinnisasi tagab ligipääsu Pärna tn detailplaneeringu alal asuvatele kinnisasjadele, on põhjendatud selle tasuta võõrandamine linnale RVS § 33 lõike 1 punkti 1 alusel.

RVS § 96 alusel teavitas Maa-amet 13.09.2024 riigi kinnisvararegistris (menetlus nr 24-5067) õigustatud isikuid kavandatavast kinnisasjade võõrandamisest ning palus teada anda kinnisasjade vajalikkusest. Seaduses sätestatud tähtaja jooksul ei esitanud õigustatud isikud ühtegi taotlust ega arvamust.

RVS § 46 lõike 1 alusel tellis Maa-amet kinnisasjade väärtuse määramiseks hindamisaruande. OÜ Kinnisvaraekspert 17.12.2024 koostatud hindamisaruande nr 2411-10251-03/AT kohaselt on kinnisasjade harilikud väärtused alljärgnevad:

- 1) Pärna tn 1 kinnisasja väärtus on 7300 eurot, millest 50% on 3650 eurot;
- 2) Pärna tn 1a kinnisasja väärtus on 6900 eurot, millest 50% on 3450 eurot;
- 3) Pärna tn 1b kinnisasja väärtus on 6500 eurot, millest 50% on 3250 eurot;
- 4) Pärna tn 1c kinnisasja väärtus on 6400 eurot, millest 50% on 3200 eurot;
- 5) Pae tn 1 kinnisasja väärtus on 10 600 eurot, millest 50% on 5300 eurot;
- 6) Pae tn 3 kinnisasja väärtus on 10 600 eurot, millest 50% on 5300 eurot;
- 7) Pae tn 2 kinnisasja väärtus on 12 900 eurot, millest 50% on 6450 eurot;
- 8) Pae tn 4 kinnisasja väärtus on 12 900 eurot, millest 50% on 6450 eurot;
- 9) Pae tn 6 kinnisasja väärtus on 12 900 eurot, millest 50% on 6450 eurot;
- 10) Pae tn 8 kinnisasja väärtus on 12 900 eurot, millest 50% on 6450 eurot;
- 11) Staadioni tn 3 kinnisasja väärtus on 13 100 eurot, millest 50% on 6550 eurot;
- 12) Staadioni tn 5 kinnisasja väärtus on 13 400 eurot, millest 50% on 6700 eurot;
- 13) Staadioni tn 7 kinnisasja väärtus on 13 500 eurot, millest 50% on 6750 eurot;
- 14) Staadioni tn 9 kinnisasja väärtus on 13 600 eurot, millest 50% on 6800 eurot;
- 15) Staadioni tn 11 kinnisasja väärtus on 13 600 eurot, millest 50% on 6800 eurot;
- 16) Staadioni tn 13 kinnisasja väärtus on 13 700 eurot, millest 50% on 6850 eurot;
- 17) Pae tänav kinnisasja väärtus on 2307 eurot.

Kinnisasjade väärtus kokku on 183 107 eurot, millest Paide linn peab tasuma 90 400 eurot.

Alates 01.01.2025 on Maa-amet ümberkorraldatud Maa- ja Ruumiametiks, mis on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisalas.

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<sup>1</sup> kohaselt võib elamumaaks sobivat kinnisasja võõrandada kohaliku omavalitsuse üksusele RVS § 34 lõike 1 punktis 1 nimetatud tingimusel müügihinnaga 50% selle harilikust väärtusest. RVS § 34 lõike 2 kohaselt tuleb kinnisasja müügihind tasuda 7 aasta jooksul lepingu sõlmimisest arvates ja see lepitakse kokku võõrandamislepingus.

Paide Linnavolikogu 27.02.2025 otsusega nr 8 nõustuti omandama Pärna elamukvartali 17 krunti omandamise väärtusega kokku 90 400 eurot ning tasuma RVS § 63 kohaselt riigivara võõrandamisega kaasnevad kulud, sh hindamisaruande tellimise kulu, notaritasu ning riigilõivu. Paide Linnavalitsuse 05.06.2025 e-kirja kohaselt soovib Paide Linnavalitsus kinnisasjade müügihinna tasuda ühes osas enne võõrandamislepingu sõlmimist.

RVS § 46 lõike 4 kohaselt ei tohi kinnisvara hariliku väärtuse hindamisaruanne riigivara võõrandamise otsuse tegemise ajal olla vanem kui kuus kuud. OÜ Kinnisvaraekspert kinnitas 17.06.2025, et eksperthinnang nr 2411-10251-03/AT leitud harilikud väärtused kehtivad ka 13.06.2025 seisuga.

Riigivara alla hariliku väärtuse võõrandamisel tuleb analüüsida võimaliku riigiabi või vähese tähtsusega riigiabi olemasolu. Riigiabiga on tegemist, kui esinevad samaaegselt kõik viis tunnust: abi antakse ettevõtjale, abi antakse riigi vahenditest, ettevõtja saab eelise või soodustuse, abi on valikuline ja abi mõjutab või võib mõjutada konkurentsi ja liikmesriikide vahelist kaubandust. Kohtute järelduse järgi võivad ka kohalikud omavalitsused olla ettevõtjad ning oluliseks kriteeriumiks on, kas üksus tegeleb majandustegevusega või mitte. Kuivõrd Paide Linnavalitsus ei raja kinnisasjadele ise elamuid, st ei tegele elamuarendusega, vaid soovib kinnisasjadele seada enampakkumise teel hoonestusõigused, siis ei tegele Paide Linnavalitsus majandustegevusega ning ei ole antud juhuks ettevõtja. Kuna üks viiest riigiabi tingimustest ei ole täidetud, siis ei ole

tegemist riigiabiga ning edasine analüüs ei ole vajalik.

Pae tänav kinnisasja tasuta võõrandamine ei ole käsitletav riigiabi andmisena, kuna Paide linn soovib kasutada kinnisasja oma seadusest tulenevate avalike ülesannete täitmiseks, millel ei ole majanduslikku iseloomu.

Kui Paide Linnavalitsus hakkab käskkirjas nimetatud elamumaa sihtotstarbega kinnisasju edasi kasutusse andma või võõrandama, tuleb kohalikul omavalitsusel enne tehingu toimumist viia läbi uuesti riigiabi analüüs vastavalt Rahandusministeeriumi poolt koostatud „Juhised riigiabi analüüsi tegemiseks (riigi- või munitsipaalomandis oleva kinnisvara võõrandamise ja kasutusse andmise tehingute puhul)“.

Kinnisasjade otsustuskorras võõrandamine mõjutab riigi eelarvet, kuna kinnisasjade tasuta ja alla hariliku väärtuse võõrandamise tõttu laekub eelarvesse vähem 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 ja punktile 1<sup>1</sup> ning lõigetele 3<sup>1</sup>-7, § 34 lõike 1 punktile 1 ja lõikele 2, § 37 lõikele 1 ja lõike 4 punktile 7, § 38 lõikele 1, § 48 lõikele 1, § 49 lõigetele 2 ja 3, § 50 lõikele 1, §-le 63 ning koosõlas KOKS § 6 lõikega 1:

2.1. Võõrandada Paide linnale Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel olevad järgmised Järva maakonnas Paide linnas asuvad kinnisasjad:

- 2.1.1. Pärna tn 1 (kinnistu registriosa nr 15452750, katastritunnus 56701:001:0335, pindala 783 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV82973);
- 2.1.2. Pärna tn 1a (kinnistu registriosa nr 15556350, katastritunnus 56701:001:0325, pindala 742 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV82963);
- 2.1.3. Pärna tn 1b (kinnistu registriosa nr 15706750, katastritunnus 56701:001:0337, pindala 700 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV82975);
- 2.1.4. Pärna tn 1c (kinnistu registriosa nr 15281650, katastritunnus 56701:001:0324, pindala 690 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV82962);
- 2.1.5. Pae tn 1 (kinnistu registriosa nr 15261750, katastritunnus 56701:001:0326, pindala 1297 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV82964);
- 2.1.6. Pae tn 3 (kinnistu registriosa nr 15263250, katastritunnus 56701:001:0327, pindala 1287 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV82965);
- 2.1.7. Pae tn 2 (kinnistu registriosa nr 15287650, katastritunnus 56701:001:0329, pindala 1575 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV82967);
- 2.1.8. Pae tn 4 (kinnistu registriosa nr 15666650, katastritunnus 56701:001:0330, pindala 1575 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV82968);
- 2.1.9. Pae tn 6 (kinnistu registriosa nr 15556750, katastritunnus 56701:001:0338, pindala 1575 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV82976);
- 2.1.10. Pae tn 8 (kinnistu registriosa nr 15259050, katastritunnus 56701:001:0331, pindala 1575 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV82969);
- 2.1.11. Staadioni tn 3 (kinnistu registriosa nr 15320850, katastritunnus 56701:001:0334, pindala 1593 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV82972);

- 2.1.12. Staadioni tn 5 (kinnistu registriosa nr 15505850, katastritunnus 56701:001:0336, pindala 1635 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV82974);
- 2.1.13. Staadioni tn 7 (kinnistu registriosa nr 15260750, katastritunnus 56701:001:0332, pindala 1643 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV82970);
- 2.1.14. Staadioni tn 9 (kinnistu registriosa nr 15520850, katastritunnus 56701:001:0341, pindala 1653 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV82979);
- 2.1.15. Staadioni tn 11 (kinnistu registriosa nr 15388950, katastritunnus 56701:001:0333, pindala 1661 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV82971);
- 2.1.16. Staadioni tn 13 (kinnistu registriosa nr 15320750, katastritunnus 56701:001:0340, pindala 1663 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV82978);
- 2.1.17. Pae tänav (kinnistu registriosa nr 15666750, katastritunnus 56701:001:0342, pindala 3296 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV82980).

2.2. Sõlmida 2 kuu jooksul arvates käesolevast otsusest kinnisasjade võõrandamise leping, sätetades lepingus vähemalt järgmised tingimused:

- 2.2.1. Pärna tn 1 kinnisasja harilik väärtus on 7300 eurot, Pärna tn 1a kinnisasja harilik väärtus on 6900 eurot, Pärna tn 1b kinnisasja harilik väärtus on 6500 eurot, Pärna tn 1c kinnisasja harilik väärtus on 6400 eurot, Pae tn 1 kinnisasja harilik väärtus on 10 600 eurot, Pae tn 3 kinnisasja harilik väärtus on 10 600 eurot, Pae tn 2 kinnisasja harilik väärtus on 12 900 eurot, Pae tn 4 kinnisasja harilik väärtus on 12 900 eurot, Pae tn 6 kinnisasja harilik väärtus on 12 900 eurot, Pae tn 8 kinnisasja harilik väärtus on 12 900 eurot, Staadioni tn 3 kinnisasja harilik väärtus on 13 100 eurot, Staadioni tn 5 kinnisasja harilik väärtus on 13 400 eurot, Staadioni tn 7 kinnisasja harilik väärtus on 13 500 eurot, Staadioni tn 9 kinnisasja harilik väärtus on 13 600 eurot, Staadioni tn 11 kinnisasja harilik väärtus on 13 600 eurot, Staadioni tn 13 kinnisasja harilik väärtus on 13 700 eurot ja Pae tänav kinnisasja harilik väärtus on 2307 eurot;
- 2.2.2. Paide linn on kohustatud tasuma 2.1.1. - 2.1.16. nimetatud kinnisasjade väärtusest 50% ehk 90 400 eurot enne lepingu sõlmimist ühekordse maksena;
- 2.2.3. Paide linn on kohustatud tasuta omandatavat Pae tänav kinnisasja kasutama sihtotstarbeliselt, mittesihtotstarbelise kasutamise korral on riigil õigus nõuda leppetrahvi 50% vara väärtusest selle üleandmise hetkel;
- 2.2.4. kui Paide linn tasuta omandatud vara võõrandab või koormab hoonestusõigusega, siis peab Paide linn hüvitama riigile 50% vara väärtusest, mis sellel oli tema poolt omandamise hetkel. Riik arvab hüvitise suurusest maha kohaliku omavalitsuse poolt kinnisasjale tehtud kasulikud kulutused, kui nendega on kinnisasja oluliselt parendatud;
- 2.2.5. kui Paide linn võõrandab riigilt tasuta saadud kinnisasja või seab sellele hoonestusõiguse kohaliku omavalitsuse valitseva mõju all oleva eraõigusliku juriidilise isiku kasuks, siis punkti 2.2.4. ei kohaldata, välja arvatud juhul, kui juriidiline isik võõrandab omandatud kinnisasja või hoonestusõiguse või seab omandatud kinnisasjale hoonestusõiguse;
- 2.2.6. Paide linnal on kohustus kohe teatada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile tasuta saadud Pae tänav kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõigusega koormamisest ning selgitada välja kinnisasja vajalikkus riigile;
- 2.2.7. kinnisasjade võõrandamisega seotud kulud kohustub tasuma Paide Linnavalitsus;
- 2.2.8. lepingu tingimuste muutmine on lubatud, kui see ei kahjusta riigi kui lepingupoole huve.

2.3. Määrata lepingu sõlmimise ja avalikustamise korraldajaks Maa- ja Ruumiamet.

### 3. VAIDLUSTAMISVIIDE

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

(allkirjastatud digitaalselt)  
Erkki Keldo  
majandus- ja tööstusminister