



KÄSKKIRI

14.07.2026 nr 1-2/26/153

Kinnisasjade võõrandamine vahetamise teel

I ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Eesti Vabariigi omandis ja Kaitseministeeriumi valitsemisel on Ida-Viru maakonnas Narva linnas paiknev Pimeaia tn 4 kinnisasi (kinnistusregistri registriosa nr 8781650, katastritunnus 51101:001:0859, pindala 1756 m², sihtotstarve sihtotstarbeta maa, riigi kinnisvararegistri kood KV74653).

Narva linna omandis on järgmised kinnisasjad Ida-Viru maakonnas Narva linnas:

- 1) Tiigi tn 1 (kinnistusregistri registriosa nr 5719150, katastritunnus 51101:001:0558, pindala 62150 m², sihtotstarve üldkasutatav maa);
- 2) kinnistusregistri registriosa nr 3913109, mille koosseisus on maaüksused Kadastiku Väike tiik (katastritunnus 51101:001:2084, pindala 108 661 m², sihtotstarve üldkasutatav maa 55% ja veekogude maa 45%) ning Tiigi tn 1a maaüksus (katastritunnus 51101:001:2083, pindala 35 313 m², sihtotstarve riigikaitsemaa).

Narva linn on avaldanud soovi Pimeaia tn 4 kinnisasja omandamiseks avalikul eesmärgil – elamuehituseks. Narva linna omandis olev Tiigi tn 1 kinnisasi ja Tiigi tn 1a maaüksus on sobilikud Kaitseväe Narva linnaku rajamiseks. Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus tegi 02.03.2026 Narva linnavalitsusele ettepaneku (kiri nr 5-3/26/768) võõrandada riigile eelnimetatud Narva linna omandis olev Tiigi tn 1 kinnisasi ja Kadastiku Väike Tiik kinnisasi osaliselt, 3,53 ha ulatuses (tänapäevaks Tiigi tn 1a maaüksus). Narva linnavalitsus vastas 23.04.2026 kirjaga nr 2.1-11/2399-1, et soovib kinnisasjad vahetada Narva linnas paikneva riigi omandis oleva Pimeaia tn 4 kinnisasja vastu.

Vahetatavate kinnisasjade harilikud väärtused on määratud kutselise hindaja 22.05.2026 eksperdihinnangutega. Narva linnale kuuluvate Tiigi tn 1 kinnisasja ja Kadastiku Väike tiik kinnisasja koosseisus oleva 3,53 ha suuruse maa-ala (tänapäevaks Tiigi tn 1a maaüksus) harilik väärtus on kokku 462 000 eurot. Eesti Vabariigile kuuluva Pimeaia tn 4 kinnisasja harilik väärtus on 84 000 eurot. Vahetatavate kinnisasjade väärtuste vahe on 378 000 eurot.

Narva Linnavolikogu 26.06.2026 otsusega nr 30 „Kinnistute vahetamine seoses kaitsevaelinnaku rajamisega Narvas“ otsustati võõrandada Eesti Vabariigile vahetamise teel Narva linna omandis olevad Tiigi tn 1 kinnisasi ja Kadastiku Väike tiik kinnisasja koosseisus olev 3,53 ha suurune maa-ala (tänapäevaks Tiigi tn 1a maaüksus), vahetades need riigile kuuluva Pimeaia tn 4 kinnisasja vastu.

Narva linnaga kokkuleppel korraldas Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus Kadastiku Väike tiik maaüksuse jagamise, mille tulemusena moodustati võõrandatava maa-ala osas uus maaüksus (Tiigi tn 1a, katastritunnus 51101:001:2083, pindala 35 313 m², sihtotstarve riigikaitsemaa).

II ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED

Riigivaraseaduse (RVS) § 35 lõike 1 punkt 1 sätestab, et riigivara võib otsustuskorras võõrandada vahetamise teel avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise korral kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel. RVS § 35 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib riigivara otsustuskorras võõrandada vahetamise teel, kui vahetamine on vajalik avalikul eesmärgil ja riigile kasulik.

Käesoleval juhul toimub kinnisasja võõrandamine vahetamise teel RVS § 35 lõike 1 punkti 2 alusel, mistõttu ei toimu KAHOS kohast kinnisasja omandamise menetlust. Kinnisasjade vahetustehing on vajalik avalikul eesmärgil. Vahetustehinguga korraldatakse avaliku sektori omandis olevate kinnisasjade kuuluvus selliselt, et kinnisasjad oleksid selle avalik-õigusliku isiku omandis, kelle ülesannete täitmiseks ja vara valitsemise eesmärkide saavutamiseks on see kõige vajalikum ja otstarbekam.

Kinnisasjade vahetustehingu avalikuks eesmärgiks on, et Kaitseministeerium riigivara valitsejana võõrandab Narva linnale kinnisasja, mis on Narva linnale vajalik elamuehituseks, ning omandab Narva linnalt vastu kinnisasjad, mis võimaldavad Kaitseväe Narva linnaku rajamist Eesti riigi julgeoleku tagamiseks. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 kohaselt on omavalitsusüksuse ülesandeks muuhulgas elamumajanduse korraldamine. Narva linnaku rajamine on vajalik, et tagada püsiv kohalolu riigi idapiiril. Kaitseväel ei ole olnud Narvas alalist paiknemist alates 1990. aastast, mistõttu puudub Eesti suuruselt kolmandas linnas ja strateegiliselt olulises piiripiirkonnas püsiv sõjaline kohalolu. Kaitseväe Narva linnaku rajamine loob vajalikud tingimused Kaitseväe üksuste paiknemiseks ja tegevuseks piirkonnas, parandab valmisolekut reageerida julgeoleku- ja kriisiolukordadele ning toetab riigi kohalolu tugevdamist Eesti idapiiril. Vahetustehing on riigile kasulik, kuna Narva linnale kuuluvad kinnisasjad on riigi ülesannete täitmiseks sobivamad kui Pimeaia tn 4 kinnisasja säilitamine riigi omandis senisel kujul. Seega kuna Pimeaia tn 4 kinnisasja säilitamine riigi omandis ei ole Kaitseministeeriumi hinnangul vajalik ega otstarbekas, on põhjendatud Narva linnale tema ülesannete täitmiseks Pimeaia tn 4 kinnisasja võõrandamine vahetamise teel Narva linnale kuuluvate kinnistute vastu.

RVS § 35 lõige 2 sätestab, et kui riik omandab vahetamise teel kinnisasja, hüvitatakse kinnisasja omanikule vahetatavate kinnisasjade harilike väärtuste vahe. Kui kinnisasjade vahetamisel tekib hüvitamiskohustus kinnisasja omanikul, kes omandab vahetuse teel riigile kuuluva kinnisasja, siis ei tohi vahetatavate kinnisasjade harilik väärtus erineda rohkem kui 10 protsenti. Väärtuste vahe hüvitatakse rahas. Antud juhul on vahetatavate kinnisasjade väärtuste vahe 378 000 eurot, mille hüvitamise kohustus on riigil.

RVS § 37 lõike 1 kohaselt otsustab riigivara võõrandamise riigivara valitseja ehk antud juhul kaitseminister. Kuna käesoleva käskkirjaga võõrandatakse Eesti Vabariigile kuuluv Kaitseministeeriumi valitsemisel olev kinnisasi vahetustehingu käigus kohaliku omavalitsuse üksusele ehk Narva linnale, ei ole RVS § 37 lõike 4 punkti 7 kohaselt vajalik enne otsuse tegemist taotleda Vabariigi Valitsuselt nõusolekut. Narva linna omandis olevate kinnistute vahetamise teel riigile võõrandamise osas tegi Narva Linnavolikogu otsuse 26.06.2026 otsuse nr 30 „Kinnistute vahetamine seoses kaitseväelinnaku rajamisega Narvas“.

RVS § 96 kohaselt on Pimeaia tn 4 kinnisasja osas riigi kinnisvararegistris läbi viidud kinnisasja vajalikkuse väljaselgitamise menetlus nr 26-9550. Menetluse käigus on Keskkonnaamet esitanud 25.06.2026 arvamuse ja juhtinud tähelepanu, et kinnistul on inventeeritud II kaitsekategooria kaitsealuste liikide elupaigad, kus rakendub isendi kaitse. Piiranguid liikide isendite kaitseks käsitleb looduskaitseaduse 8. peatükk, eelkõige § 55. Keskkonnaameti hinnangul võib kinnistu võõrandada. Ükski RVS § 96 lõikes 1 märgitud asutus või isik ei esitanud kinnisasjade vajalikkuse väljaselgitamise menetluse käigus taotlusi. Seega vastavalt RVS § 96 lõikele 5, loetakse, et RVS § 96 lõikes 1 toodud asutustel või isikutel ei ole Pimeaia tn 4 kinnistut vaja.

III OTSUS

Lähtudes eeltoodust ja riigivaraseaduse § 4 lõikest 1, § 10 lõike 1 punkti 1, lõigete 3 ja 6, § 29 lõike 1 punktide 1 ja 2, § 30 lõike 1 punkti 3, § 35 lõike 1 punkti 2 ja lõike 2, § 37 lõike 1 ja lõike 4 punkti 7 ning Vabariigi Valitsuse 25.05.2023 määruse nr 53 „Kaitseministeeriumi põhimäärus“ § 6 lõike 2 punkti 19 alusel ja kooskõlas kaitseministri 08.08.2022 määruse nr 16 „Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse põhimäärus“ § 5 ja § 6 punktiga 6:

2.1. Võõrandada Narva linnale otsustuskorras vahetamise teel avaliku eesmärgi täitmiseks Eesti Vabariigi omandis ning Kaitseministeeriumi valitsemisel olev Ida-Viru maakonnas Narva linnas paiknev Pimeaia tn 4 kinnisasi (kinnistusregistri registriosa nr 8781650, katastritunnus 51101:001:0859, pindala 1756 m², sihtotstarve sihtotstarbeta maa, riigi kinnisvararegistri kood KV74653).

2.2. Omandada vahetamise teel riigivõimu teostamiseks järgmised Narva linnale kuuluvad kinnisasjad Ida-Viru maakonnas Narva linnas:

2.2.1 Tiigi tn 1 (kinnistusregistri registriosa nr 5719150, katastritunnus 51101:001:0558, pindala 62150 m², sihtotstarve üldkasutatav maa);

2.2.2 kinnistusregistri registriosa nr 3913109 jagamise käigus moodustatud uus kinnistu, mille koosseisus on Tiigi tn 1a maaüksus (katastritunnus 51101:001:2083, pindala 35 313 m², sihtotstarve riigikaitsemaa).

2.3. Tasuda Narva linnale vahetatavate kinnisasjade väärtuste vahe 378 000 eurot.

2.4. Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusel korraldada käesoleva käskkirja punktides 2.1. ja 2.2. nimetatud kinnisasjade vahetuslepingu sõlmimine kahe kuu jooksul pärast käesoleva käskkirja Narva linnale teatavaks tegemist.

2.5. Kinnisasjade vahetamisega kaasneva notaritasu maksab Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus.

2.6. Kinnisasjade vahetamisega kaasneva riigilõivu maksavad Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus ja Narva linn vastavalt neile üleminevate kinnistute osas.

2.7. Annan punktis 2.2 nimetatud kinnisasjad pärast nende omandamist Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse valdusesse ning nimetan Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse riigivara volitatud asutuseks.

2.8. Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusel teha vajalikud kanded riigi kinnisvararegisstris.

2.9. Käskkiri teha teatavaks Narva linnale, Kaitseministeeriumi riigikaitse planeerimise osakonna hanke- ja taristupoliitika juhile ning Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusele.

Käskkirja peale võib esitada kaebuse halduskohtule 30 päeva jooksul, arvates käskkirja teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Hanno Pevkur
minister