



## KÄSKKIRI

23.07.2025 nr 86

### **Riigivara alla hariliku väärtuse võõrandamine (Uus põik 4, 9, 10, 11, 13, 15 Haljala alevik)**

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

Haljala Vallavalitsus esitas 22.05.2024 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile taotluse nr 14-5/24/89 Lääne-Viru maakonnas Haljala vallas Haljala alevikus asuvate riigi omandis olevate elamumaa sihtotstarbega Uus põik 4 (katastritunnus 19002:003:0107), Uus põik 9 (katastritunnus 19002:003:0106), Uus põik 10 (katastritunnus 19002:003:0105), Uus põik 11 (katastritunnus 19002:003:0103), Uus põik 13 (katastritunnus 19002:003:0101) ja Uus põik 15 (katastritunnus 19002:003:0099) kinnisasjade otsustuskorras võõrandamiseks Haljala vallale riigivaraseaduse (edaspidi *RVS*) § 33 lõike 1 punkti 1<sup>1</sup> alusel *RVS* § 34 lõikes 1 nimetatud tingimustel. Kinnisasjade valla omandisse taotlemine on otsustatud Haljala Vallavolikogu 21.05.2024 otsusega nr 126.

Kinnisasjad jäävad Haljala Vallavalitsuse 08.08.2007 korraldusega nr 240 kehtestatud „Uus tänava väikeelamurajooni detailplaneeringu“ alale. Taotluses selgitatakse, et vald koormas 2018. aastal Uus põik tänaval asuvad seitse munitsipaalomandis olevat kinnistut hoonestusõigusega, mistõttu ehitatakse piirkonda mitmeid uusi elamuid. Hoonestusõiguste seadmine on toimunud avaliku enampakkumise teel. Pärast elamute valmimist võõrandab vald kinnistud hoonestajatele. Valla sooviks on alevikus asuv Uus põik elamupiirkond täielikult välja arendada ehk pakkuda võimalust inimestel valda kolida ning piirkonda omale kodu rajamise eesmärgil kinnistud soetada. Vallavalitsus märgib, et on teinud piirkonna arendamiseks palju investeeringuid ning rajanud asfaltkattega sõidutee koos vajalike kommunikatsioonidega ja mahasõitudega kõikide kinnistuteni (sh riigile kuuluvatele kinnistutele). Välja on ehitatud vee- ja kanalisatsioonivarustuse tagamiseks vajalik võrk (kinnistu piirini) ning kogu piirkonna tänavavalgustus.

Taotluse esitamise ajal oli kinnisasjade valitseja Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ja volitatud asutus Maa-amet. Alates 01.01.2025 on Maa-amet ümberkorraldatud Maa- ja Ruumiametiks, mis on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisalas. Regionaal- ja põllumajandusministri 02.01.2025 käskkirjaga nr 2 otsustati anda Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi valitsemisel olev riigivara, mille volitatud valitseja on Maa- ja Ruumiamet, alates 01.01.2025 üle Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisele.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium nõustus 21.06.2024 kirjas nr 15-3/2535-2 algatama Uus põik 4, 9, 10, 11, 13 ja 15 kinnisasjade võõrandamise menetluse *RVS* § 33 lõike 1 punkti 1<sup>1</sup> ja § 34 lõike 1 punkti 1 alusel.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas Maa-amet 21.06.2024 riigi kinnisvararegistris (menetlus nr 24-3926) õigustatud isikutele Uus põik 4, 9, 10, 11, 13 ja 15 kinnisasjade võõrandamise kavatsusest ja palus teada anda kinnisasjade vajalikkusest. Seaduses sätestatud tähtja jooksul õigustatud isikud taotlusi ega arvamusi ei esitanud.

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 1<sup>1</sup> sätestab, et sama paragrahvi lõikes 1 nimetatud müügihinnast arvatakse maha kohaliku omavalitsuse üksuse poolt kinnisasjale tehtud kasulikud kulutused, kui nendega on kinnisasja oluliselt parendatud. RVS § 34 lõike 2 kohaselt tuleb kinnisasja müügihind tasuda 7 aasta jooksul lepingu sõlmimisest arvates ja see lepitakse kokku võõrandamislepingus.

RVS § 46 lõike 1 alusel tellis Maa-amet kinnisasjade väärtuse määramiseks hindamisaruande. OÜ Kinnisvaraekspert 14.08.2024 koostatud hindamisaruande nr 2408-10120-08/TRK kohaselt on kinnisasjade harilikud väärtused alljärgnevad:

- 1) Uus põik 4 kinnisasja väärtus on 13 000 eurot, millest 50% on 6500 eurot;
- 2) Uus põik 9 kinnisasja väärtus on 14 000 eurot, millest 50% on 7000 eurot;
- 3) Uus põik 10 kinnisasja väärtus on 13 000 eurot, millest 50% on 6500 eurot;
- 4) Uus põik 11 kinnisasja väärtus on 14 000 eurot, millest 50% on 7000 eurot;
- 5) Uus põik 13 kinnisasja väärtus on 14 000 eurot, millest 50% on 7000 eurot;
- 6) Uus põik 15 kinnisasja väärtus on 14 000 eurot, millest 50% on 7000 eurot.

Kinnisasjade väärtus kokku on 82 000 eurot, millest Haljala vald peab tasuma 50% ehk 41 000 eurot.

Haljala Vallavalitsus andis 24.09.2024 otsusega nr 137 nõusoleku määratleda võõrandamislepingus Uus põik 4, 9, 10, 11, 13 ja 15 kinnisasjade väärtused vastavalt hindamisaruandele (kokku 82 000 eurot), tasuma sellest riigile kokku 41 000 eurot ning kandma RVS § 63 kohaselt riigivara võõrandamisega kaasnevad kulud, sh hindamisaruande tellimise kulu, notaritasu ning riigilõivu. Kinnisasjade müügihind soovitakse tasuda kahe osamaksena ja viimane osamakse tasutakse hiljemalt 31.12.2026. Otsuses nõustutakse omandatavatele kinnisasjadele hüpoteegi seadmisega tasumisele kuuluva summa ulatuses.

RVS § 46 lõike 4 kohaselt ei tohi kinnisvara hariliku väärtuse hindamisaruanne riigivara võõrandamise otsuse tegemise ajal olla vanem kui kuus kuud. OÜ Kinnisvaraekspert kinnitas 05.03.2025, et eksperthinnang nr 2408-10120-08/TRK leitud hindamistulemus kehtib hindamistäpsuse piires.

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 Haljala Vallavalitsus ei raja kinnisasjadele ise elamuid, st ei tegele elamuarendusega, vaid soovib kinnisasjadele seada enampakkumise teel hoonestusõigused, siis ei tegele Halja Vallavalitsus majandustegevusega ning ei ole antud juhul ettevõtja. Kuna üks viiest riigiabi tingimustest ei ole täidetud, siis ei ole tegemist riigiabiga ning edasine analüüs ei ole vajalik.

Kui Haljala Vallavalitsus hakkab käskkirjas nimetatud 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 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<sup>1</sup>, § 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 ning §-le 63:

2.1. Võõrandada Haljala vallale Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel olevad Lääne-Viru maakonnas Haljala vallas Haljala alevikus asuvad alljärgnevad kinnisasjad:

- 2.1.1. Uus põik 4 (kinnistu registriosa nr 5208831, katastritunnus 19002:003:0107, pindala 2171 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood (edaspidi *rvok*) KV39520);
- 2.1.2. Uus põik 9 (kinnistu registriosa nr 5202731, katastritunnus 19002:003:0106, pindala 2007 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa, rvok KV39505);
- 2.1.3. Uus põik 10 (kinnistu registriosa nr 5203531, katastritunnus 19002:003:0105, pindala 1904 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa, rvok KV39519);
- 2.1.4. Uus põik 11 (kinnistu registriosa nr 5208131, katastritunnus 19002:003:0103, pindala 2279 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa, rvok KV39506);
- 2.1.5. Uus põik 13 (kinnistu registriosa nr 5202831, katastritunnus 19002:003:0101, pindala 2225 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa, rvok KV39507);
- 2.1.6. Uus põik 15 (kinnistu registriosa nr 5208231, katastritunnus 19002:003:0099, pindala 2242 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa, rvok KV39508).

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

- 2.2.1. Uus põik 4 kinnisasja harilik väärtus on 13 000 eurot, Uus põik 9 kinnisasja väärtus on 14 000 eurot, Uus põik 10 kinnisasja väärtus on 13 000 eurot, Uus põik 11 kinnisasja väärtus on 14 000 eurot, Uus põik 13 kinnisasja väärtus on 14 000 eurot ja Uus põik 15 kinnisasja väärtus on 14 000 eurot;
- 2.2.2. Haljala vald on kohustatud tasuma kinnisasjade väärtusest 50% ehk 41 000 eurot, mis tasutakse kahe osamaksena, millest esimene osamakse tasutakse 2025 aasta lõpuks ja teine osamakse 2026 aasta lõpuks;
- 2.2.3. lepingu täitmise tagatisena koormata kinnisasjad hüpoteegiga Eesti Vabariigi kasuks kuni müügihinna täieliku tasumiseni;
- 2.2.4. kinnisasjade võõrandamisega seotud kulud kohustub tasuma Haljala Vallavalitsus;

2.2.5. 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