



## KÄSKKIRI

19.12.2025 nr 125

### Riigivara tasuta võõrandamine (Õuna tn 18)

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

Pärnu Linnavalitsus esitas 20.11.2024 Maa-ametile (alates 01.01.2025 Maa- ja Ruumiamet) taotluse nr 6-1/10732 Pärnu maakonnas Pärnu linnas Audru alevikus asuva Õuna tn 18 kinnisasja (katastritunnus 16001:001:0438, pindala 39 623 m<sup>2</sup>) munitsipaalomandisse võõrandamiseks riigivaraseaduse (edaspidi *RVS*) § 33 lõike 1 punkti 1 alusel hooldekodu rajamiseks. Kinnisasja linna omandisse taotlemine on otsustatud Pärnu Linnavalitsuse 08.09.2025 korraldusega nr 581.

Õuna tn 18 kinnisasja riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet. Kinnisasi on hoonestamata. Õuna tn 18 kinnistu registriosa nr 9948850 III jakku on 30.09.2024 sisse kantud tähtajatu isiklik kasutusõigus jalg- ja jalgrattatee rajamiseks Pärnu linna kasuks.

Õuna tn 18 kinnisasi jääb Audru Vallavolikogu 12.10.2017 otsusega nr 54 kehtestatud Audru hooldekeskuse detailplaneeringu alale, millega on antud õigus moodustada kinnisasjale kolm sotsiaalhoolekandeadutuse krunti ning kavandatud rajada kuni 140 kohaga hooldekeskus vanuritele ja erivajadustega inimestele.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium nõustus 04.02.2025 kirjas nr 13-6/115-2 Õuna tn 18 kinnisasja otsustuskorras tasuta võõrandamisega Pärnu linnale *RVS* § 33 lõike 1 punkti 1 alusel.

*RVS* §-s 96 sätestatud korras teatas Maa- ja Ruumiamet 26.02.2025 riigi kinnisvararegistris (menetlus nr 25-1016) õigustatud isikutele Õuna tn 18 kinnisasja võõrandamise kavatsusest ja palus teada anda kinnisasja vajalikkusest. Seaduses sätestatud tähtaja jooksul ei esitatud taotlusi ega arvamusi kinnisasja vajalikkuse kohta.

*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 kohaselt võib riigivara tasuta või alla hariliku väärtuse võõrandada kohalikele omavalitsusele, kui vara on vajalik kohaliku omavalitsuse üksusele tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi *KOKS*) § 6 lõike 1 järgi on omavalitsusüksuse ülesanne muuhulgas korraldada linnas sotsiaalteenuste osutamist, sotsiaaltoetuste ja muu sotsiaalse andmist ning eakate hoolekannet. Sotsiaalhoolekande seaduse § 20 lõike 1 kohaselt on väljaspool isiku kodu osutatav üldhooldusteenus kohaliku omavalitsuse

üksuse korraldatav sotsiaalteenus. Kuna Õuna tn 18 kinnisasi on vajalik Pärnu linnale talle seadusega pandud ülesannete täitmiseks, siis on põhjendatud see võõrandada linnale RVS § 33 lõike 1 punkti 1 alusel tasuta.

Lähtudes RVS § 46 lõikest 1 tellis Maa- ja Ruumiamet kinnisvara hariliku väärtuse määramiseks hindamisaruande. OÜ Kinnisvaraekspert 12.05.2025 koostatud hindamisaruande nr 2504-10413-02/AT kohaselt on Õuna tn 18 kinnisasja harilik väärtus 66 000 eurot.

Pärnu Linnavalitsus nõustus 08.09.2025 korralduses nr 581 määratlema võõrandamislepingus Õuna tn 18 kinnisasja hariliku väärtusena 66 000 eurot ning kandma RVS § 63 kohaselt riigivara võõrandamisega kaasnevad kulud (notaritasu, riigilõiv ja hindamisaruande tellimise kulu). Pärnu Linnavalitsus on otsustanud omandatav kinnisasi koormata hoonestusõigusega. Hoonestusõiguse seadmisel antakse hoonestajale üle avaliku ülesande täitmise kohustus hooldekodu rajamiseks ja hooldekoduteenuse pakkumiseks Pärnu linna sätestatud tingimustel.

RVS § 33 lõigetest 3<sup>1</sup>-5 tulenevalt peab riigivara valitseja võõrandamislepingus sätestama hüvitise ja leppetrahvi omandatud kinnisasja edasivõõrandamise, hoonestusõigusega koormamise või mittesihtotstarbelise kasutamise eest. RVS § 33 lõike 10 punkti 1 kohaselt võib riigivara võõrandamise otsustaja kinnisasja tasuta võõrandamisel otsustada, et käesoleva paragrahvi lõikes 3<sup>1</sup> nimetatud hüvitist ei tule tasuda, kui koos varaga antakse üle avaliku ülesande täitmise kohustus ning hüvitise tasumine oleks vastuolus riigilt omandatud kinnisasja omandamise aluseks olnud kokkulepetega. Kuna kohalik omavalitsus vajab võõrandatavat vara avaliku ülesande täitmiseks, siis Pärnu Linnavalitsusel ei tule hoonestusõiguse seadmisel tasuda RVS § 33 lõikes 3<sup>1</sup> sätestatud hüvitist kui Õuna tn 18 kinnisasjale rajatakse hooldekodu ning seal pakutakse hooldekoduteenust avaliku ülesande täitmise eesmärgil.

RVS § 33 lõike 5 alusel on riigil õigus nõuda Pärnu linnalt kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist. Mittesihtotstarbelise kasutamise korral on riigil õigus nõuda kinnisasja omandanud isikult leppetrahvi, mille suurus on vähemalt 25%, kuid mitte rohkem kui 100% vara väärtusest selle võõrandamise hetkel.

RVS § 33 lõikest 7 tulenevalt sätestatakse võõrandamislepingus Pärnu linnale kohustus teatada RVS § 33 lõike 1 punkti 1 alusel omandatud kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõiguse seadmisest kui seda ei tehta hooldekodu ning seal pakutava hooldekoduteenuse avaliku ülesande täitmise eesmärgil. RVS § 33 lõike 1<sup>1</sup> kohaselt selgitab kohaliku omavalitsuse üksus mõistliku aja jooksul enne omandatud kinnisasja võõrandamist või hoonestusõigusega koormamist välja kinnisasja vajalikkuse riigile.

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. Kuivõrd Pärnu Linnavalitsus ei raja kinnisasjale ise hooldekodu, vaid soovib kinnisasjale seada hoonestusõiguse, siis ei tegele Pärnu Linnavalitsus 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 Pärnu Linnavalitsus hakkab Õuna tn 18 kinnisasja 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)“.

Kinnisasja võõrandamine mõjutab riigi eelarvet, kuna tasuta võõrandamise tõttu ei laeku eelarvesse 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 ning lõigetele 5, 7 ja 10, § 37 lõikele 1, lõike 2 punktile 1 ja lõike 4 punktile 7, § 38 lõikele 1, § 48 lõikele 1, § 49 lõigetele 2 ja 3, § 50 lõikele 1, §-le 63 ning kooskõlas KOKS § 6 lõikega 1:

- 2.1. Võõrandada otsustuskorras tasuta Pärnu linnale Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel olev, Pärnu maakonnas Pärnu linnas Audru alevikus asuv Õuna tn 18 kinnisasi (kinnistu registriosa nr 9948850 katastritunnus 16001:001:0438, pindala 39 623 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV76154).
- 2.2. Sõlmida 2 kuu jooksul arvates käesolevast otsusest kinnisasja võõrandamise leping, sätestades lepingus vähemalt järgmised tingimused:
  - 2.2.1. Õuna tn 18 kinnisasja harilik väärtus on 66 000 eurot;
  - 2.2.2. Pärnu linn on kohustatud omandatavat kinnisasja kasutama sihtotstarbeliselt, mittesihtotstarbelise kasutamise korral on riigil õigus nõuda leppetrahvi 100% vara väärtusest selle üleandmise hetkel;
  - 2.2.3. Pärnu linnal on kohustus teatada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõigusega koormamisest, välja arvatud juhul kui seda tehakse avaliku ülesande täitmise eesmärgil hooldekoduteenuse pakkumiseks. Linnal on kohustus välja selgitada kinnisasja vajalikkus riigile;
  - 2.2.4. kinnisasja võõrandamisega seotud kulud kohustub tasuma Pärnu Linnavalitsus;
  - 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