



## KÄSKKIRI

04.08.2025 nr 90

### **Riigivara tasuta ja alla hariliku väärtuse võõrandamine (Võrusoo tööstusala)**

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

Võru Linnavalitsus esitas 19.03.2024 Maa-ametile taotluse nr 24-0465-VLV/1 Võru maakonnas Võru linnas Põllu, Roopa põik ja Turba tänaval asuvate 23 tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kinnisasja, 2 tootmismaa sihtotstarbega kinnisasja ning 1 transpordimaa sihtotstarbega kinnisasja otsustuskorras võõrandamiseks Võru linnale riigivaraseaduse (edaspidi *RVS*) § 33 lõike 1 punkti 1<sup>1</sup> alusel RVS § 34 lõikes 1 nimetatud tingimusel.

Taotletud kinnisasjad asuvad Võru Linnavolikogu 11.03.2009 määrusega nr 98 kehtestatud Võru linna üldplaneeringu kohaselt terviklahenduse nõudega alal ning kinnisasjade maakasutuse juhtotstarve on perspektiivne tootmis- ja ärimaa. Kinnisasjad on moodustatud Võru Linnavolikogu 10.12.2014 otsusega nr 42 kehtestatud Võrusoo tööstusala detailplaneeringu alusel ning kinnisasjade planeeringujärgne kasutusotstarve on tootmis- ja ärimaa või transpordimaa. Maa-amet nõustus 17.07.2014 kirjas nr 6.2-3/3220 detailplaneeringu lahendusega.

Kinnisasjade Võru linnale taotlemine on otsustatud Võru Linnavolikogu 13.03.2024 otsusega nr 13, mille kohaselt on tööstusala edasiseks arendamiseks vajalik, et kõik arendatavad kinnistud kuuluksid Võru linnale, kuna vaid sellisel juhul on võimalik aktiivselt tegeleda ettevõtjate otsimisega, kellele pakkuda võimalusi tööstusala tegutsemiseks kinnisasju võõrandades, rentides või seades hoonestusõiguse. Kinnisasjade omandamine aitab ellu viia Võru linna arengukavalist eesmärki abistada ettevõtjaid ettevõtluse arenguks vajaliku maa leidmisel ning investeerida ettevõtlusalade taristu arendamisse.

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 15.04.2024 kirjas nr 15-2/1866-1 algatama 25 kinnisasja võõrandamise menetluse RVS § 33 lõike 1 punkti 1<sup>1</sup> ja § 34 lõike 1 punkti 2 alusel

müügihinnaga 50% kinnisasja harilikust väärtusest ning transpordimaa sihtotstarbega kinnisasja võõrandamise RVS § 33 lõike 1 punkti 1 alusel tasuta, kuna tegemist on kohaliku omavalitsuse üksusele tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks vajaliku maaga (valla teede ehitamine ja korrashoid).

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas Maa-amet 17.04.2024 riigi kinnisvararegistris (menetlus nr 24-2742) õigustatud isikutele taotletud kinnisasjade võõrandamise kavatsusest ja palus teada anda kinnisasjade vajalikkusest. Seaduses sätestatud tähtaja 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 ettevõtlus keskkonna arendamiseks sobivat kinnisasja võõrandada kohaliku omavalitsuse üksusele RVS § 34 lõike 1 punktis 2 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.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi *KOKS*) § 6 lõike 1 kohaselt on omavalitsusüksuse ülesanne korraldada valla teede ehitamist ja korrashoidu. Kohaliku omavalitsuse üksusele tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks vajalik maa võõrandatakse vallale tasuta RVS § 33 lõike 1 punkti 1 alusel.

RVS § 46 lõike 1 alusel tellis Maa-amet kinnisasjade väärtuse määramiseks hindamisaruande. OÜ Kinnisvaraekspert 24.07.2024 koostatud hindamisaruande nr 2406-10082-02/AT kohaselt on kinnisasjade harilikud väärtused alljärgnevad:

- 1) Põllu tn 24 kinnisasja väärtus on 26 000 eurot, millest 50% on 13 000 eurot;
- 2) Põllu tn 25 kinnisasja väärtus on 21 000 eurot, millest 50% on 10 500 eurot;
- 3) Põllu tn 26 kinnisasja väärtus on 21 000 eurot, millest 50% on 10 500 eurot;
- 4) Põllu tn 27 kinnisasja väärtus on 19 000 eurot, millest 50% on 9500 eurot;
- 5) Põllu tn 29 kinnisasja väärtus on 28 000 eurot, millest 50% on 14 000 eurot;
- 6) Roopa põik 1 kinnisasja väärtus on 25 000 eurot, millest 50% on 12 500 eurot;
- 7) Roopa põik 10 kinnisasja väärtus on 22 000 eurot, millest 50% on 11 000 eurot;
- 8) Roopa põik 11 kinnisasja väärtus on 22 000 eurot, millest 50% on 11 000 eurot;
- 9) Roopa põik 12 kinnisasja väärtus on 32 000 eurot, millest 50% on 16 000 eurot;
- 10) Roopa põik 13 kinnisasja väärtus on 34 000 eurot, millest 50% on 17 000 eurot;
- 11) Roopa põik 1a kinnisasja väärtus on 170 eurot, millest 50% on 85 eurot;
- 12) Roopa põik 2 kinnisasja väärtus on 36 000 eurot, millest 50% on 18 000 eurot;
- 13) Roopa põik 3 kinnisasja väärtus on 25 000 eurot, millest 50% on 12 500 eurot;
- 14) Roopa põik 4 kinnisasja väärtus on 18 000 eurot, millest 50% on 9000 eurot;
- 15) Roopa põik 5 kinnisasja väärtus on 29 000 eurot, millest 50% on 14 500 eurot;
- 16) Roopa põik 6 kinnisasja väärtus on 18 000 eurot, millest 50% on 9000 eurot;
- 17) Roopa põik 7 kinnisasja väärtus on 36 000 eurot, millest 50% on 18 000 eurot;
- 18) Roopa põik 8 kinnisasja väärtus on 26 000 eurot, millest 50% on 13 000 eurot;
- 19) Turba tn 16 kinnisasja väärtus on 25 000 eurot, millest 50% on 12 500 eurot;
- 20) Turba tn 17 kinnisasja väärtus on 32 000 eurot, millest 50% on 16 000 eurot;
- 21) Turba tn 21 kinnisasja väärtus on 31 000 eurot, millest 50% on 15 500 eurot;
- 22) Turba tn 22 kinnisasja väärtus on 28 000 eurot, millest 50% on 14 000 eurot;

- 23) Turba tn 23 kinnisasja väärtus on 45 000 eurot, millest 50% on 22 500 eurot;
- 24) Turba tn 24 kinnisasja väärtus on 19 000 eurot, millest 50% on 9500 eurot;
- 25) Turba tn 24a kinnisasja väärtus on 340 eurot, millest 50% on 170 eurot;
- 26) Turba tn 25 kinnisasja väärtus on 1882 eurot.

Võru Linnavolikogu 12.02.2025 otsusega nr 3 otsustati omandada linnale Põllu tn 25, Roopa põik 10, 11, 8, Turba tn 16, 17, 21, 22, 23, 24a ja Turba tn 25 kinnisasjad, nõustuti määratlema kinnisasjade väärtused vastavalt hindamisaruandele (kokku 252 340 eurot) ja tasuma sellest riigile kokku 126 170 eurot. Kinnisasjade müügihind soovitakse tasuda seitsmendal aastal alates lepingu sõlmimisest. Otsuses nõustuti omandatavatele kinnisasjadele hüpoteegi seadmisega tasumisele kuuluva summa ulatuses. Võru Linnavalitsuse 18.02.2025 kirja nr 24-0465-VLV/5 kohaselt on Võru linn nõus kandma vastavalt RVS §-le 63 riigivara võõrandamisega kaasnevad kulud, sh hindamisaruande tellimise kulu, notaritasu ning riigilõivu.

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 eksperthinnangus nr 2406-10082-02/AT 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 Võru Linnavalitsus soovib pakkuda võimalusi tööstusalal tegutsemiseks kinnisasju võõrandades, rentides või seades hoonestusõiguse, mitte ei raja ise tootmishooneid, st ei tegele arendusega, siis ei tegele Võru 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 Võru Linnavalitsus 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 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 lõikele 5, § 34 lõike 1 punktile 2 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 kooskõlas KOKS § 6 lõikega 1:

2.1. Võõrandada Võru linnale Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel olevad, Võru maakonnas Võru linnas asuvad alljärgnevad kinnisasjad:

- 2.1.1. Põllu tn 25 (kinnistu registriosa nr 4237250, katastritunnus 91901:001:0136, pindala 4597 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 95% tootmismaa, 5% ärimaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood (edaspidi *rvok*) KV64469);
- 2.1.2. Roopa põik 10 (kinnistu registriosa nr 4271050, katastritunnus 91901:001:0151, pindala 4685 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 95% tootmismaa, 5% ärimaa, *rvok* KV64474);
- 2.1.3. Roopa põik 11 (kinnistu registriosa nr 4250150, katastritunnus 91901:001:0154, pindala 4722 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 95% tootmismaa, 5% ärimaa, *rvok* KV64475);
- 2.1.4. Roopa põik 8 (kinnistu registriosa nr 4259150, katastritunnus 91901:001:0149, pindala 6683 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 95% tootmismaa, 5% ärimaa, *rvok* KV64458);
- 2.1.5. Turba tn 16 (kinnistu registriosa nr 4259350, katastritunnus 91901:001:0155, pindala 5495 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 95% tootmismaa, 5% ärimaa, *rvok* KV64472);
- 2.1.6. Turba tn 17 (kinnistu registriosa nr 4299150, katastritunnus 91901:001:0156, pindala 6927 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 95% tootmismaa, 5% ärimaa, *rvok* KV64457);
- 2.1.7. Turba tn 21 (kinnistu registriosa nr 4241450, katastritunnus 91901:001:0157, pindala 6572 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 95% tootmismaa, 5% ärimaa, *rvok* KV64463);
- 2.1.8. Turba tn 22 (kinnistu registriosa nr 4240950, katastritunnus 91901:001:0158, pindala 6030 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 50% tootmismaa, 50% ärimaa, *rvok* KV64477);
- 2.1.9. Turba tn 23 (kinnistu registriosa nr 4291750, katastritunnus 91901:001:0159, pindala 9760 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 95% tootmismaa, 5% ärimaa, *rvok* KV64464);
- 2.1.10. Turba tn 24a (kinnistu registriosa nr 4256550, katastritunnus 91901:001:0166, pindala 79 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% tootmismaa, *rvok* KV64479);
- 2.1.11. Turba tn 25 (kinnistu registriosa nr 4255350, katastritunnus 91901:001:0167, pindala 2688 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% transpordimaa, *rvok* KV64465).

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

- 2.2.1. Põllu tn 25 kinnisasja harilik väärtus on 21 000 eurot, Roopa põik 10 kinnisasja väärtus on 22 000 eurot, Roopa põik 11 kinnisasja väärtus on 22 000 eurot, Roopa põik 8 kinnisasja väärtus on 26 000 eurot, Turba tn 16 kinnisasja väärtus on 25 000 eurot, Turba tn 17 kinnisasja väärtus on 32 000 eurot, Turba tn 21 kinnisasja väärtus on 31 000 eurot, Turba tn 22 kinnisasja väärtus on 28 000 eurot, Turba tn 23 kinnisasja väärtus on 45 000 eurot, Turba tn 24a kinnisasja väärtus on 340 eurot ja Turba tn 25 kinnisasja väärtus on 1882 eurot;
- 2.2.2. Võru linn on kohustatud tasuma punktides 2.1.1. - 2.1.10. nimetatud kinnisasjade väärtusest 50% ehk 126 170 eurot, mis tasutakse seitsmendal aastal alates lepingu sõlmimisest;

- 2.2.3. Võru linn on kohustatud tasuta omandatavat Turba tn 25 kinnisasja kasutama sihtotstarbeliselt, mittesihtotstarbelise kasutamise korral on riigil õigus nõuda leppetrahvi 50% vara väärtusest selle üleandmise hetkel;
- 2.2.4. kui Võru linn tasuta omandatud vara võõrandab või koormab hoonestusõigusega, siis peab Võru 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 Võru 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. Võru linnal on kohustus koheselt teatada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile tasuta saadud Turba tn 25 kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõigusega koormamisest ning selgitada välja kinnisasja vajalikkus riigile;
- 2.2.7. lepingu täitmise tagatisena koormata punktides 2.1.1. - 2.1.10. nimetatud kinnisasjad hüpoteegiga Eesti Vabariigi kasuks kuni müügihinna täieliku tasumiseni;
- 2.2.8. kinnisasjade võõrandamisega seotud kulud kohustub tasuma Võru Linnavalitsus;
- 2.2.9. lepingu tingimuste muutmine on lubatud, kui see ei kahjusta riigi kui lepingupoole huve.
- 2.3. Määrata lepingu sõlmimise ja avalikustamise korraldajaks Maa- ja Ruumiamet.

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

(allkirjastatud digitaalselt)  
Erkki Keldo  
majandus- ja tööstusminister