



KÄSKKIRI

10.12.2025 nr 118

Riigivara alla hariliku väärtuse

võõrandamine (F.R. Kreutzwaldi tn 85a)

1. ASJAOLUD, MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Võru Linnavalitsus tegi 12.02.2025 kirjas nr 25-0293-VLV/1 Maa- ja Ruumiametile ettepaneku võõrandada Võru linnale Võru maakonnas Võru linnas asuv F. R. Kreutzwaldi tn 85a kinnisasi (katastritunnus 91901:001:0115, pindala 2250 m², sihtotstarve elamumaa) riigivaraseaduse (edaspidi *RVS*) § 33 lõike 1 punkti 1 alusel. Kinnisasja valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet.

Võru linn soovib Jüri, Niidu ja F. R. Kreutzwaldi tänavate vahelisel alal Euroopa Komisjoni rahastatava projekti raames rajada looduslähedase sademeveesüsteemi (lääbivooluga märgala), et leevendada ülejutuste riski ning parandada suublasse juhitava sademevee kvaliteeti. Sademevee käitlus soovitakse lahendada selliselt, et esmalt kasutatakse sademeveett piirkonna rajatistes ning seejärel suunatakse see osaliselt läbi puhverdusala Tamula järve.

Võru linna üldplaneeringu (kehtestatud Võru Linnavolikogu 11.03.2009 määrusega nr 98) kohaselt jääb F. R. Kreutzwaldi tn 85a kinnisasi perspektiivse pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega maa-alale ning paikneb kõrgveeseisudest tingitud tulva alal (ehitamine võib olla problemaatiline). Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt võivad pere- ja ridaelamumaa alale jääda elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehnorajatised, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbeline maa ning rajatised.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium nõustus 22.05.2025 kirjas nr 13-6/1661-2 F. R. Kreutzwaldi tn 85a kinnisasja võõrandamisega Võru linnale. Kirjas selgitati, et kinnisasja tasuta võõrandamiseks linnale tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks peab kehtiv üld- või detailplaneering kavandatud tegevust toetama. Kuna üldplaneeringu kohaselt on tegemist elamumaa juhtotstarbega kinnisasjaga, siis võõrandamine kohalikule omavalitsusele on võimalik *RVS* § 33 lõike 1 punkti 1¹ ja § 34 lõike 1 punkti 1 alusel müügihinnaga 50% kinnisasja harilikust väärtusest.

Võru Linnavalitsuse 16.09.2025 kirjas nr 25-0293-VLV/11 paluti jätkata F. R. Kreutzwaldi tn 85a kinnisasja alla hariliku väärtuse võõrandamise menetlust *RVS* § 33 lõike 1 punkti 1¹ ja § 34 lõike

1 punkti 1 alusel ning edastati Võru Linnavolikogu 10.09.2025 otsus nr 23 kinnisasja linna omandisse taotlemise otsuse kohta.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas Maa- ja Ruumiamet 22.08.2025 riigi kinnisvararegistris (menetlus nr 25-4406) õigustatud isikutele F. R. Kreutzwaldi tn 85a kinnisasja võõrandamise kavatsusest ja palus teada anda kinnisasja 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 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 kohaselt on omavalitsusüksuse ülesanne muuhulgas korraldada linnas ruumilist planeerimist ning veevarustust ja kanalisatsiooni. RVS § 33 lõike 1 punkti 1¹ kohaselt võib elamumaaks sobivat kinnisasja võõrandada kohaliku omavalitsuse üksusele RVS § 34 lõike 1 punktis 1 nimetatud tingimusel müügihinnaga 50% selle harilikust väärtusest. RVS § 34 lõige 1¹ 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 seitsme aasta jooksul lepingu sõlmimisest arvates ja see lepitakse kokku võõrandamislepingus.

Lähtudes RVS § 46 lõike 2 punktist 1 ning Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ § 15 alusel müügitehingute analüüsist, koostas Maa- ja Ruumiamet 29.07.2025 kinnisvara väärtuse määramiseks hindamisaruande, mille kohaselt on F. R. Kreutzwaldi tn 85a kinnisasja harilik väärtus 27 000 eurot.

Võru Linnavalitsus nõustus 10.10.2025 kirjas nr 25-0293-VLV/14 määratlema võõrandamislepingus F. R. Kreutzwaldi tn 85a kinnisasja väärtusena 27 000 eurot, tasuma selles riigile 13 500 eurot ning kandma RVS § 63 kohaselt kinnisasja võõrandamisega kaasnevad kulud (notaritasu ja riigilõiv). Kinnisasja müügihinna soovib linn tasuda seitsmendal aastal lepingu sõlmimisest arvates ning nõustub omandatavale kinnisasjale hüpoteegi seadmisega tasumisele kuuluva summa ulatuses.

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. Võru linn soovib rajada looduslähedase sademeveesüsteemi (läbivooluga märgala), et leevendada piirkonnas üleujutuste riski ning parandada suublasse juhitava sademevee kvaliteeti. Seega ei tegele Võru Linnavalitsus majandustegevusega ning ei ole antud juhul ettevõtja. Kuna üks viiest riigiabi tingimusest ei ole täidetud, siis ei ole tegemist riigiabiga ning edasine analüüs ei ole vajalik.

Kui Võru Linnavalitsus soovib kinnisasja edasi kasutusse anda või võõrandada, 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 otsustuskorras võõrandamine mõjutab riigi eelarvet, kuna kinnisasja 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 1¹, § 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 kooskõlas KOKS § 6 lõikega 1:

- 2.1. Võõrandada Võru linnale Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel olev, Võru maakonnas Võru linnas asuv F. R. Kreutzwaldi tn 85a kinnisasi (kinnistu registrios nr 3835150, katastritunnus 91901:001:0115, pindala 2250 m², sihtotstarve elamumaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV63237).
- 2.2. Sõlmida 2 kuu jooksul arvates käesolevast otsusest kinnisasja võõrandamise leping, sätestades lepingus vähemalt järgmised tingimused:
 - 2.2.1. F. R. Kreutzwaldi tn 85a kinnisasja harilik väärtus on 27 000 eurot;
 - 2.2.2. Võru linn on kohustatud tasuma riigile kinnisasja väärtusest 50% ehk 13 500 eurot, mis tasutakse seitsmendal aastal lepingu sõlmimisest arvates;
 - 2.2.3. lepingu täitmise tagatisena koormata kinnisasi hüpoteegiga Eesti Vabariigi kasuks kuni müügihinna täieliku tasumiseni;
 - 2.2.4. kinnisasja võõrandamisega seotud kulud kohustub tasuma Võru 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.

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

(allkirjastatud digitaalselt)
 Erkki Keldo
 majandus- ja tööstusminister