



## KÄSKKIRI

06.03.2025 nr 21

### Riigivara tasuta võõrandamine (Aiamaa)

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

Viljandi Linnavalitsus teavitas 19.05.2023 kirjas nr 4-5/23/1149-1 Maa-ametit, et soovib omandada linnale riigi omandis oleva, Viljandi maakonnas Viljandi linnas asuva Leola tn 59 kinnisasja (endise katastritunnusega 89701:001:0458), et võimaldada antud asukohas kogukonna ühise aiapidamise jätkumist. Linnavalitsus põhjendas, et Viljandi linna üldplaneeringus olev kinnisasja maakasutuse juhtfunktsioon korruselamumaa ei ole enam antud asukohas perspektiivne ning linnavalitsus on valmis viima maa sihtotstarbe vastavusse maa tegeliku kasutusega ning määrama kinnisasja sihtotstarbeks üldkasutatav maa.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium vastas 05.07.2023 kirjaga nr 15-2/575 (digiallkirjastatud 06.07.2023) linnavalitsusele, et riigivara otsustuskorras võõrandamisel peab linna üldplaneering toetama taotletud eesmärki. Võttes arvesse Viljandi Linnavalitsuse soovi võimaldada antud kinnisasjal kogukonna ühise aiapidamise jätkumist ning asjaolu, et kinnisasi on linnale vajalik tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks, peab ministeerium põhjendatuks Leola tn 59 kinnisasja võõrandamist linnale aiamaadena kasutuses oleva maa ulatuses. Kirjas märgiti, et kui kehtiv üldplaneering võimaldab määrata võõrandamiseks vajalikule maale üldkasutatava maa sihtotstarbe, siis nõustub ministeerium Leola tn 59 kinnisasja jagamisega.

Viljandi Linnavalitsus korraldas Leola tn 59 kinnisasja jagamise, mille tulemusena moodustati Aiamaa kinnisasi (katastritunnus 89701:001:0882, pindala 13 062 m<sup>2</sup>, sihtotstarve üldkasutatav maa).

Kehtiva Viljandi linna üldplaneeringu (kehtestatud Viljandi Linnavolikogu 30.06.2010 otsusega nr 71) kohaselt on Aiamaa kinnisasja maakasutuse funktsioon korruselamumaa ning see jääb alale, kus kõrvalfunktsioonina on lubatud polüfunktsionaalsus (alad, mille kasutamiseks on lubatud kõik juhtfunktsioonid). Ala on hoonestamata ja sellel paiknevad kohalike elanike aiamaad.

Leola tn 59 kinnisasja riigivara valitseja oli Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ning volitatud asutus Maa-amet. Alates 01.01.2025 on Maa-amet ümber korraldatud 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.

Riigivaraseaduse (edaspidi *RVS*) §-s 96 sätestatud korras teatas Maa-amet 30.09.2024 riigi kinnisvararegistris (menetlus nr 24-5343) õigustatud isikutele 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 võõrandada, kui vara on vajalik kohaliku omavalitsuse üksusele tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks, sealhulgas kogukonna ühistegevuseks.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi *KOKS*) § 6 lõike 1 kohaselt on omavalitsusüksuse ülesanne korraldada vallas kultuuritööd, heakorda ja ruumilist planeerimist. KOKS § 6 lõike 3 punktist 1 tulenevalt otsustab ja korraldab kohalik omavalitsus ka neid kohaliku elu küsimusi, mis on talle pandud teiste seadustega. Rahvatervise seaduse § 10 lõike 1 punkti 1 ja lõike 2 punkti 2 kohaselt on kohaliku omavalitsuse üksuse ülesanne elanike tervist, heaolu ja turvalisust toetava elukeskkonna kujundamine ning elanikkonna haiguste ennetamisele ja tervise edendamisele suunatud tegevuse korraldamine kohaliku omavalitsuse maa-alal. Kohaliku elu korraldamine hõlmab ka elanike vajadusi arvestava elukeskkonna loomist ja rikastamist. Aiamaa kinnisasja kasutamise jätkamine kogukonna köögiviljamaana arvestab elanike vajadusi ning kujundab elukeskkonda.

Vastavalt RVS § 46 lõikele 1 tellis Maa-amet kinnisvara hariliku väärtuse määramiseks hindamisaruande. OÜ Kinnisvaraekspert 20.12.2024 koostatud hindamisaruande nr 2412-10259-01/KKO kohaselt on Aiamaa kinnisasja väärtus 96 000 eurot.

Viljandi Linnavalitsus andis 22.01.2025 kirjaga nr 4-5/23/1149-17 nõusoleku määratleda võõrandamislepingus Aiamaa kinnisasja väärtusena 96 000 eurot ning tasuda RVS-i § 63 kohaselt riigivara võõrandamisega kaasnevad kulud (notaritasu, riigilõiv ja hindamisaruande tellimise kulu). Kinnisasja omandamine Viljandi linnale on otsustatud Viljandi Linnavalitsuse 03.02.2025 korraldusega nr 42 (digiallkirjastatud 05.02.2025).

RVS § 33 lõike 3<sup>1</sup> kohaselt, kui kohaliku omavalitsuse üksus kinnisasja võõrandab või koormab hoonestusõigusega, peab ta hüvitama riigile 50% vara harilikust väärtusest, mis sellel oli tema poolt omandamise hetkel. Vastavalt RVS § 33 lõike 3<sup>2</sup> arvab riik RVS § 33 lõikes 3<sup>1</sup> nimetatud hüvitise suurusest maha kohaliku omavalitsuse üksuse poolt kinnisasjale tehtud kasulikud kulutused, kui nendega on kinnisasja oluliselt parendatud. RVS § 33 lõike 4 kohaselt, kui kohaliku omavalitsuse üksus võõrandab riigilt tasuta omandatud kinnisasja või seab sellele hoonestusõiguse kohaliku omavalitsuse valitseva mõju all oleva eraõigusliku juriidilise isiku kasuks, siis käesoleva paragrahvi lõiget 3<sup>1</sup> ei kohaldata, välja arvatud juhul, kui juriidiline isik võõrandab omandatud kinnisasja või hoonestusõiguse või seab omandatud kinnisasjale hoonestusõiguse.

RVS § 33 lõikest 7 tulenevalt kohustub riigivara valitseja riigivara võõrandamise lepingus sätestama Viljandi linnale kohustuse teatada kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõiguse seadmisest. 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.

RVS § 33 lõike 5 alusel on riigil õigus nõuda Viljandi linnale võõrandatud 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 lõigetes 3<sup>1</sup>-5 sätestatud juhtudel arvestatakse riigile makstav hüvitis kinnisasja võõrandamise hetke hariliku väärtuse alusel.

Kinnisasja võõrandamine Viljandi linnale ei ole käsitletav riigiabi andmisena, kuna linn soovib kasutada kinnisasja oma seadusest tulenevate avalike ülesannete täitmiseks, millel ei ole majanduslikku iseloomu. Kinnisasja tasuta 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 3<sup>1</sup>-7, § 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 ja § 6 lõike 3 punktiga 1:

- 2.1. Võõrandada otsustuskorras tasuta Viljandi linnale Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel olev, Viljandi maakonnas Viljandi linnas asuv Aiamaa kinnisasi (kinnistu registriosa nr 25102750, katastritunnus 89701:001:0882, pindala 13 062 m<sup>2</sup>, sihtotstarve üldkasutatav maa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV115458).
- 2.2. Sõlmida 2 kuu jooksul arvates käesolevast otsusest kinnisasja võõrandamise leping, sätestades lepingus vähemalt järgmised tingimused:
  - 2.2.1. Aiamaa kinnisasja harilik väärtus on 96 000 eurot;
  - 2.2.2. Viljandi linn on kohustatud omandatavat kinnisasja kasutama sihtotstarbeliselt, mittesihtotstarbelise kasutamise korral on riigil õigus nõuda leppetrahvi 50% vara väärtusest selle üleandmise hetkel;
  - 2.2.3. kui Viljandi linn omandatud kinnisasja võõrandab või koormab hoonestusõigusega, siis peab Viljandi linn hüvitama riigile 50% vara harilikust väärtusest, mis sellel oli tema poolt omandamise hetkel. Riik arvab hüvitise suurusest maha kohaliku omavalitsuse üksuse poolt kinnisajale tehtud kasulikud kulutused, kui nendega on kinnisasja oluliselt parendatud;
  - 2.2.4. kui Viljandi linn võõrandab riigilt tasuta omandatud kinnisasja või seab sellele hoonestusõiguse kohaliku omavalitsuse valitseva mõju all oleva eraõigusliku juriidilise isiku kasuks, siis punkti 2.2.3 ei kohaldata, välja arvatud juhul, kui juriidiline isik võõrandab omandatud kinnisasja või hoonestusõiguse või seab omandatud kinnisajale hoonestusõiguse;
  - 2.2.5. Viljandi Linnavalitsusel on kohustus koheselt teatada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõigusega koormamisest ning selgitada välja kinnisasja vajalikkuse riigile;
  - 2.2.6. kinnisasja võõrandamisega seotud kulud kohustub tasuma Viljandi Linnavalitsus;
  - 2.2.7. 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 Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaja jooksul.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Erkki Keldo  
majandus- ja tööstusminister