



OTSUS

13.07.2026 nr 5-5/2026-025

Koondumisele nr 15/2026 Kinnisvaravalduse AS / Pärnu Retail Park Development OÜ loa andmine

1. Koondumine

15.06.2026 esitas Kinnisvaravalduse AS-i (registrikood 10434202) volitatud esindaja Konkurentsiametile koondumise teate, mille kohaselt sõlmisid Kinnisvaravalduse AS ja Leedus registreeritud fond UTIISIB UAB "PREF III" (registrikood 302682385)¹, osa müügilepingu (*Share Purchase Agreement*, edaspidi leping). Lepingu kohaselt omandab Kinnisvaravalduse AS äriühingu Pärnu Retail Park Development OÜ (registrikood 16336297) ainuosaniku osa, mis moodustab 100% Pärnu Retail Park Development OÜ osakapitalist.

Tehingu tulemusel omandab Kinnisvaravalduse AS valitseva mõju Pärnu Retail Park Development OÜ üle konkurentsiseaduse (edaspidi KonkS) § 2 lg 4 tähenduses ning antud juhul on tegemist koondumisega KonkS § 19 lg 1 punktis 2 sätestatud viisil.

2. Menetluse käik

Konkurentsiamet avaldas 15.06.2026 ülalnimetatud koondumise teate saamise kohta teadaande väljaandes Ametlikud Teadaanded. Asjast huvitatud isikud nimetatud koondumise kohta arvamusi ja vastuväiteid ei esitanud.

18.06.2026 küsis Konkurentsiamet Colliers International Advisors OÜ-lt teavet Pärnu kaubanduspindade üürituru kogumahu kohta, samuti täpsustas koondumise teates esitatud andmeid.

3. Koondumise osalised

KonkS § 20 punkti 2 järgi on koondumise osaliseks füüsiline isik või ettevõtja, kes omandab valitseva mõju ühe ettevõtja või tema osa või mitme ettevõtja või nende osade üle.

KonkS § 20 punkti 4 järgi on koondumise osaliseks ettevõtja, kelle üle või kelle osa üle valitsev mõju omandatakse.

¹ UTIISIB UAB "PREF III" tegutseb läbi fondivalitseja UAB "Investicijų valdymas „Prosperus“" (registrikood 303144788; Leedu)

Seega on käesoleva koondumise osalisteks Kinnisvaravalduse AS ja Pärnu Retail Park Development OÜ.

Kinnisvaravalduse AS tegevuse põhieesmärgiks on jaekaubandusega tegeleva Rimi Eesti Food AS poolt opereeritavate kaupluste igapäevaseks tööks ja arenguks vajalike tingimuste loomine. Nii Kinnisvaravalduse AS kui Rimi Eesti Food AS ainuaktsionäriks on Rootsist registreeritud RIMI BALTIC AB, mille tütarettevõtjad on ka Leedu äriühingud Rimi Lietuva UAB, Hakonlita UAB ja Läti äriühingud Rimi Latvia SIA, Plesko Real Estate SIA, Rimi Baltic SIA. Rimi Baltic SIA-l on tütarettevõtja Rimi Logistics OÜ (Eesti), millel omakorda tütarettevõtjad Rimi Logistics SIA (Läti) ja Rimi Logistics UAB (Leedu). Nimetatud ettevõtjate üle omab valitsevat mõju Taanis registreeritud Salling Group A/S, mille kontserni kuuluvad ka Poolas, Saksamaal ja Taanis registreeritud äriühingud, mis haldavad kaubamärkidega Netto, Føtex, Bilka ja Salling jaekaubanduskette ning omavad Taanis Starbucksit ja Carl's Jr. frantsiisidigusi.

Pärnu Retail Park Development OÜ on äriühing, mille põhitegevusalaks on enda kinnisvara üürileandmine ja käitus. Ettevõtja omab kinnisasja aadressil Niidu 18b, Pärnu (registriosa nr 513105, katastritunnus 62506:052:2690), millel asub kaubanduskeskus ning mille ankurüürnikuks on Rimi Eesti Food AS.

4. Õiguslik hinnang

4.1 Koondumise kontrolli kohaldamine

KonkS § 21 lg 1 kohaselt kontrollitakse koondumist, kui koondumise osaliste eelnenud majandusaasta käibed Eestis kokku ületavad 6 000 000 eurot ja vähemalt kahe koondumise osalise käibed Eestis ületavad kummalgi 2 000 000 eurot.

Vastavalt KonkS § 24 lg 7 juhul, kui eelneva kahe aasta jooksul on üks ja sama ettevõtja või samasse kontserni kuuluv ettevõtja omandanud valitseva mõju ettevõtjate üle, kes tegutsevad Eestis ühes ja samas majandusharus, peab selle ettevõtja käive, kelle üle omandatakse valitsev mõju, sisaldama ka nende ettevõtjate käivet, kelle üle on valitsev mõju omandatud koondumisele eelneva kahe aasta jooksul.

Kuivõrd Kinnisvaravalduse AS-ga samasse kontserni kuuluv SIA "RIMI BALTIC" on eelneva kahe aasta jooksul omandanud valitseva mõju HAVI Logistics SIA üle², siis lähtudes KonkS § 24 lg 7 sätestatud täiendavast käibekriteeriumist, ületavad koondumise osaliste käibed KonkS § 21 lg 1 sätestatud käibemäärasid. Seega kuulub käesolev koondumine kontrollimisele.

4.2 Kaubaturud

KonkS § 3 lg 1 kohaselt on kaubaturg hinna, kvaliteedi, tehniliste omaduste, realiseerimis- ja kasutustingimuste ning tarbimis- ja muude omaduste poolest ostja seisukohalt omavahel vahetatavate või asendatavate (edaspidi asendatavate) kaupade käibimise ala, mis hõlmab muu hulgas kogu Eesti territooriumi või selle osa.

² Konkurentsiameti [03.02.2026 otsus nr 5-5/2026-003](#) – SIA „RIMI BALTIC” / HAVI Logistics SIA

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.07.2006 määrus nr 69 „Koondumise teate esitamise juhendi“ (edaspidi juhend) § 8 lg 3 punkti 1 kohaselt on horisontaalselt mõjutatud kaubaturuks selline kaubaturg, kus tegutseb vähemalt kaks koondumise osalist või nendega samasse kontserni kuuluvat ettevõtjat ja koondumine tekitab vähemalt 15-protsendilise ühise turuosa. Sama paragrahvi lõike 3 punkti 2 kohaselt on vertikaalselt mõjutatud kaubaturuks iga kaubaturg, kus tegutseb üks või mitu koondumise osalist või nendega samasse kontserni kuuluvat ettevõtjat, mis eelneb või järgneb kaubaturule, kus tegutseb mõni teine koondumise osaline või temaga samasse kontserni kuuluv ettevõtja, ning kus mõne osalise individuaalne turuosa või osaliste ühine turuosa on vähemalt 25 protsenti, olenemata sellest, kas nad on tegelikult müüja ja ostja suhetes või mitte.

Kinnisvaravalduse AS tegutseb kinnisvara valdkonnas, luues eelkõige Rimi Eesti Food AS-i opereeritavate kaupluste igapäevaseks toimimiseks ja arenguks vajalikud tingimused. Pärnu Retail Park Development OÜ põhitegevus on kaubanduskinnisvara üürileandmine.

Euroopa Komisjon on oma otsustes piiritletud kinnisvara kaubaturgu kui üldist kinnisvara kaubaturgu, märkides siiski, et kinnisvara kaubaturgu võib segmentida teatud omaduste järgi. Kinnisvarateenuste all võib eristada mitmeid erinevaid segmente: kinnisvaraarendus, müük, vahendus, rent, hindamine, hooldus- ja haldusteenused, finantseerimine jms. Kinnisvararendi puhul eristatakse era- ja juriidilistele isikutele kinnisvara rentimist, viimase puhul on võimalik turgu täiendavalt segmenteerida tööstus-, büroo- ja kaubanduspindade rendiks³. Kuna koondumise osalised tegutsevad Pärnu linnas, käsitletakse otsuses asjakohase geograafilise piirkonnana Pärnu linna.

Tuginedes Colliers International Advisors OÜ esitatud andmetele, oli Pärnu nüüdisaegsete kaubanduspindade kogumaht 2025. aasta lõpu seisuga ligikaudu 167 000 m² väljaüüritavat pinda. Nimetatud kaubanduspindade hulka kuuluvad uued ja kaasaegsed pinnad kaubanduskeskustes, hüper- ja supermarketites, kohalikes kauplustes ning ehitus- ja kodukaupade kauplustes. Kinnisvaravalduse AS-ga valitseva mõju kaudu seotud ettevõtjatele kuuluva kinnisvara üüripind Pärnus on ligikaudu [...]m² ja Pärnu Retail Park Development OÜ vastav üüripind ligikaudu [...]m² ehk koondumise osaliste ühiseks osatähtsuseks kujuneb ligikaudu [0-5]%.

Koondumise osaliste tegevustes esinevad ka vertikaalsed seosed, sest Pärnu Retail Park Development OÜ tegutseb kinnisvara üürileandmise turul ning Kinnisvaravalduse AS-ga valitseva mõju kaudu seotud ettevõtjad peavad toidu- ja esmatarbekaupade jaemüügiga tegelemiseks üürima kaubanduspindu. Koondumise teate esitaja arvutuste kohaselt⁴ kujuneb Rimi Eesti Food AS-i toidu- ja esmatarbekaupade jaemüügi turuosaks Pärnus ligikaudu [20-30]%. Seejuures on koondumise teate esitaja märkinud, et hinnangus ei ole arvestatud kõiki vastaval kaubaturul tegutsevaid toidu- ja esmatarbekaupade jaekaupluseid, mistõttu tegelikkuses võib vastav osatähtsus olla väiksem.

Kuivõrd kõnesoleva koondumise puhul ei teki koondumise osaliste tegevustes horisontaalselt ega vertikaalselt mõjutatud kaubaturgusid juhendi § 8 lõike 3 punktide 1 ja 2 tähenduses, ei ole kaubaturgude ega nende geograafiliste ulatuste täpne piiritlemine antud koondumise puhul vajalik.

³ Näiteks Euroopa Komisjoni juhtumid: [M.1637](#) – DB INVESTMENTS/ SPP/ ÖHMAN, [M.1937](#) – SKANDIA LIFE/ DILIGENTIA, [M.7203](#) – UNIBAIL-RODAMCO/ CPPIB/ CENTRO.

⁴ Arvutused on esitatud koondumise teate täiendusena

5. Hinnang koondumisele

KonkS § 22 lg 3 kohaselt keelab Konkurentsiamet koondumise, kui see oluliselt kahjustab konkurentsi kaubaturul, eelkõige turgu valitseva seisundi tekkimise või tugevnemise kaudu.

KonkS § 13 lg 1 järgi omab turgu valitsevat seisundit ettevõtja või mitu samal kaubaturul tegutsevat ettevõtjat, kelle positsioon võimaldab tal/neil sellel kaubaturul tegutseda arvestataval määral sõltumatult konkurentidest, varustajatest ja ostjatest. Turgu valitseva seisundi omamist eeldatakse, kui ettevõtjale või mitmele samal kaubaturul tegutsevale ettevõtjale kuulub kaubaturul vähemalt 40 protsenti käibest.

Arvestades koondumise osaliste madalat turuosa Pärnu kaubanduspindade üürileandmisel ning Rimi Eesti Food AS-i hinnangulist turuosa toidu- ja esmatarbekaupade jaemüügil, ei too koondumine kaasa olulist muutust kummagi kaubaturu struktuuris. Kinnisvara üürileandmisel on koondumise osaliste peamisteks konkurentideks Papiniidu Projekt AS, Port Artur Kinnisvara OÜ, PK Arendus OÜ. Toidu- ja esmatarbekaupade jaemüügil on konkurentideks Selver AS, MAXIMA Eesti OÜ, Coop Eesti Keskühistu, A1M OÜ, Lidl Eesti OÜ, RRLektus Aktsiaselts, Aktsiaselts OG ELEKTRA.

Eeltoodut arvestades on Konkurentsiamet seisukohal, et kõnesoleva koondumise tulemusena ei muutu kaubaturgude struktuur sellisel viisil, mis kahjustaks oluliselt konkurentsi. Samuti ei tekita ega tugevda käesolev koondumine turgu valitsevat seisundit KonkS § 13 lg 1 tähenduses. Seega ei esine käesoleva koondumise puhul KonkS § 22 lg 3 nimetatud asjaolusid, mis tingiksid koondumise keelamise.

Lähtudes eelnevast ja juhindudes KonkS § 27 lg 1 p 1 otsustab Konkurentsiamet

anda loa Kinnisvaravalduse AS ja Pärnu Retail Park Development OÜ koondumisele.

Otsuse peale võib esitada vaide Konkurentsiameti peadirektorile haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates käesoleva otsuse teatavakstegemisest.

KonkS § 27 lg 6¹ kohaselt peavad koondumise osalised koondumise jõustama kuue kuu jooksul koondumiseks loa andmise otsuse kehtima hakkamisest arvates. Konkurentsiamet võib koondumise osalise põhjendatud taotluse alusel seda tähtaega ühe korra pikendada kuni ühe aastani.

(allkirjastatud digitaalselt)

Evelin Pärn-Lee
peadirektor

Kairi Kaasik-Aaslav
Kairi.Kaasik-Aaslav @ konkurentsiamet.ee