



SISEMINISTEERIUM

Pr. Tiia-Liis Jürgenson
Neeme 50 Tallinn elanike esindaja

Teie: 24.04.2023 nr 13-3/23-00628

Meie: 22.05.2023 nr 7-10/439-4

Vastus pöördumisele

Austatud proua Jürgenson

Olete pöördunud 19.04.2023. a kirjaga mitmete riigiasutuste poole Neeme 50 elanike nimel ja palute lahendada nende eluaset puudutav probleem. Nimetatud kirjas olete palunud: kiiremas korras lahendada Neeme 50 Tallinn piirivalvurite eluaseme probleem; leida lahendused Landeste AS-ile asendusmaa eraldamiseks; ja viia läbi menetlus, et selgitada õiguslikud ja tegelikud asjaolud, mis on päädinud olemasoleva olukorra tekkimisega. Riigikantselei edastas kirja vastamiseks Rahandusministeeriumile ja Siseministeeriumile. Rahandusministeerium on oma 15.05.2023. a vastuskirjas nr 12.3-1/2733-4 leidnud, et riigi seisukoha kujundamine on Siseministeeriumi pädevuses.

Siseministeerium ei nõustu Rahandusministeeriumi seisukohaga ja leiab, et kuna vaidlus Neeme 50 elanikega on tekkinud pärast Riigi Kinnisvara AS-i poolt kinnistu müüki, on just Rahandusministeerium pädev asutus tekkinud olukorras riigi seisukohta kujundama, kuna Riigi Kinnisvara AS kuulub 100% Eesti Vabariigile, mille aktsiaid valitseb Rahandusministeerium.

Oleme Teile korduvalt selgitanud asjaolusid, miks ei olnud võimalik endise Neeme tn 33 (praeguse Neeme 50) kinnistut erastada ja miks ei ole Siseministeerium algatanud menetlust õiguslike asjaolude tuvastamiseks. Selguse huvides, toome juba 09.11.2022. a saadetud kirjas nr 7-10/85-4 esitatud selgitused veel kord siia välja.

Siseministeeriumi poolt saame selgitada asjaolusid, mis jäävad ajaperioodi enne 27.12.2013. a, kui Siseministeerium andis Riigi Kinnisvara AS-ile üle Tallinnas Neeme tn 50, endine Neeme tn 33 kinnistu (edaspidi ka *Neeme 33*). Neeme 33 kinnistu jäi Siseministeeriumi valitsemisele pärast Vene vägede Eesti Vabariigist lahkumist. Esialgu kasutati kinnistul asuvaid hooneid (kinnistul asusid kolm elamut, juurviljahoidla, kasarmu, ladu, saun) piirivalveametnike majutamiseks ja teenistusülesannete täitmiseks. Hiljem kasutasid piirivalveametnikud kinnistut üürilepingute alusel. Kinnistul asunud ehitised olid kantud riigivara registrisse 1997. a ja ehitiste alune maa oli jäetud riigi omandisse. Vastavalt tol ajal kehtinud eluruumide erastamise seadusele (edaspidi *EES*) ei olnud nimetatud eluruumid erastamise objektiks, kuna olid kantud riigivara registrisse ega kuulunud erastamisele, sest tegemist oli tööandja eluruumiga (*EES* § 3 lg 5 p 1).

2010. aasta alguses otsustas Vabariigi Valitsus kinnitada riigile kinnisvarateenuse osutajaks Riigi Kinnisvara AS-i. Riigivara valitsejad said ülesande anda üle nende valitsemisel olevad

kinnisasjad. Sellest ajast saadik ei ole Siseministeerium enam kinnisvaraga seotud võõrandamistehinguid teinud.

Siseministeeriumi kantsleri 03.05.2011. a käskkirjaga nr 1-5/64 „Erastamisele mittekuuluvad tööandja eluruumid“ kinnitati 18 korteriomandit ja korterit tööandja eluruumideks, mis ei kuulu erastamisele. Nende seas ka Neeme 33, mille elanikud Ago Aalde ja Peeter Klausen, vaidlustasid kohtus nimetatud käskkirja. **Tallinna Ringkonnakohtu 21.03.2013. a otsuses haldusasjas nr 3-12-122, leidis kohtu poolt kinnitamist, et Siseministeeriumi kantsleri 03.05.2011. a käskkiri nr 1-5/64 on õiguspärane haldusakt ja Neeme 33 eluruumid ei kuulu erastamisele.**

Eeltoodud asjaoludele tuginedes on alusetu ja väär väita, justkui oleks Ago Aaldel ja Peeter Klausenil olnud ka pärast 2013. aastat õigustatud ootus, et Siseministeerium tagab neile Neeme 33 üüripindade otsustuskorras võõrandamise erastamise hinna eest.

27.12.2013. a andis Siseministeerium Riigi Kinnisvara AS-ile üle Tallinnas Neeme 33 asuva kinnistu põhjusel, et riik ei vajanud seda riigivõimu teostamiseks. Kõiki eeltoodud asjaolusid arvestades, puudusid Siseministeeriumil õiguspärased võimalused teisiti käitumiseks.

Olete korduvalt palunud läbi viia menetlus, et selgitada õiguslikud ja tegelikud asjaolud, mis on päädinud olemasoleva olukorra tekkimisega. Esmalt selgitame, et asjaolude väljaselgitamine peaks toimuma teenistusliku järelevalve menetluse raames. Kolmandad isikud ei saa taotleda teenistusliku järelevalve algatamist, selle otsuse teeb minister või kantsler neile selgunud asjaolude pinnalt. **Kuna Siseministeeriumile ei ole teada, et Neeme 50 kinnistuga seotud asjaolud oleks muutunud või sellega seoses oleks selgunud täiendavad asjaolud, ei ole algatatud menetlust õiguslike asjaolude tuvastamiseks. Lisaks on tuvastatud asjaolusid, et kinnistut ei ole võimalik erastada, juba hinnanud ka kohus.**

Siseministeerium ei pea mõistlikuks ega otstarbekaks alustada menetlust ametnike suhtes, kes on nimetatud ametist lahkunud juba enam kui kümme aastat tagasi. Järelevalvemenetluse eesmärk on tuvastada asjaolud ja tuua välja puudused, mida on võimalik kõrvaldada, et muuta kehtivat olukorda, mis ei ole õiguspärane. Selline võimalus tänases olukorras puudub. Isegi kui Siseministeerium algataks järelevalvemenetluse ja selle tulemusena selguks, et Siseministeeriumi kantsleri poolt 25.05.2010. a ja Siseministeeriumi varade asekancleri poolt 08.08.2011. a saadetud kirjad on antud lubadusi, millel puudus õiguslik alus, ei muudaks see praeguse Neeme tn 50 elanike jaoks kehtivat olukorda. Kuna tegemist on kirjadega, mille eesmärgiks oli tõenäoliselt lahendada olukorda elanike jaoks soodsamal suunal, kuid kuna kohus on leidnud, et see ei ole võimalik, siis ei olnud võimalik antud lubadustest ka kinni pidada. Kirjade näol ei ole tegemist haldusakti või toiminguga, millele võiks kohaldada avaliku võimu volituste rakendamisel ja muude avalike ülesannete täitmisel rikutud õiguste kaitse ja taastamise ning tekitatud kahju hüvitamise alused ja kord (riigivastutus).

Peame vajalikuks tuua välja, et Neeme 50 elanike probleemi on püütud tulemuselt lahendada. Siseministeeriumile teadaolevalt esitas Riigi Kinnisvara AS 03.09.2019. a Põhja-Tallinna Linnavalitsusele taotluse algatada detailplaneering, mille eesmärk oli olemasolevate hoonete ümber eraldiseisvate elamumaa sihtotstarbega katastriüksuste moodustamine. Riigikaitsemaast elamumaa kruntide moodustamine ja ehituskeeluvööndi vähendamine saab toimuda vaid detailplaneeringu alusel. Keeruliseks muutis lahenduse fakt, et olemasolevad, üürnike valduses olevad hooned jäävad ehituskeeluvööndisse. Väidetavalt oli Riigi Kinnisvara AS-ile oluline, et olemasolevad hooned säiliks ja üürnikel oleks jätkuvalt võimalik hooneid kasutada. Seetõttu nägi planeeringulahendus ette üürnike kasutuses olevate elamute puhul ehituskeeluvööndi vähendamise, moodustades üürnike valduses olevate hoonete ümber kinnistud, et need saaks ükshaaval ja sõltuvalt üürnike huvist, turuväärtuse alusel võõrandada. Põhja-Tallinna

linnaosavalitsus detailplaneeringu algatamist ei kooskõlastanud ja seetõttu ei saanud ehituskeeluvööndit vähendada ja kõnealuste hoonete ümber kinnistuid moodustada. Kuna Riigi Kinnisvara AS ei saanud kinnistut jagada, ei olnud ka võimalust pakkuda isikutele võõrandamiseks nende kasutuses olevaid eluruume. Seetõttu pani Riigi Kinnisvara AS kinnistu tervikuna enampakkumisele. Siseministeeriumil puudus õiguslik alus Riigi Kinnisvara AS-i poolt algatatud enampakkumise protsessi peatada. Samuti ei saa Siseministeerium sekkuda Landeste AS-i poolt esitatud üürilepingute ülesse ütleamise menetlusse.

Lisaks on Siseministeeriumile teada, et Riigi Kinnisvara AS on teinud Neeme 50 elanike elamispinna vajaduse lahendamiseks käesoleva aasta märtsis Ago Aaldele ja Peeter Klausenile ettepaneku, et Riigi Kinnisvara AS annab üürile neile eluruumid Tallinna linnas munitsipaal-elupindadele kehtiva üürimääraga. Riigi Kinnisvara AS pakkus välja neli erinevat eluruumi Tallinna linnas ja oli nõus kortereid enne üürile andmist ka ära remontima. Neeme 50 elanikud Riigi Kinnisvara AS-i ettepanekule ei ole vastanud.

Palusite leida lahendused Landeste AS-ile asendusmaa eraldamiseks. Endine riigihalduse minister Riina Solman on kirjutanud 14.04.2023. a Siseministeeriumile saadetud kirjas nr 12.3-1/2733-1, et Rahandusministeerium on välja pakkunud mitu võimalust, sh riigile neutraalse kuluga kahe pere majade aluse maa-ala vahetuse uue omaniku AS Landeste ja riigi vahel. Kahjuks ei ole Rahandusministeerium lähemalt selgitanud sellise võimaluse õiguslikku tausta ega seda, kuidas sellist võimalust reaalselt rakendada. Siseministeeriumi hinnangul puudub meil vastavalt kehtivale õigusele, vajalik ülekaalukas avalik huvi ja ka õiguslik alus, kinnisasjade vahetamiseks AS-iga Landeste, eesmärgiga, et Neeme 50 kinnistu saaks uuesti riigi omandisse. Isegi juhul, kui Neeme 50 kinnistu saaks uuesti riigi omandisse, ei ole võimalik elanikele kinnistut müüa alla turuväärtuse. Samuti ei ole täna Siseministeeriumi valitsemisel ühtegi kinnistut, mida saaks kinnisasja vahetamisena kasutada.

Eeltoodule tuginedes ei ole kahjuks Siseministeeriumil võimalik leida lahendust Neeme 50 elanike eluaset puudutavale probleemile.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Lauri Läänemets
siseminister

Teadmiseks:
Riigikantselei
Rahandusministeerium

Jaana-Helen Luik 6125050
jaana-helen.luik@siseministeerium.ee