EELNÕU

Riigivara otsustuskorras tasuta võõrandamine

(Otsatalu tee L1; Otsatalu tee L4)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Harku Vallavalitsus esitas 08.02.2023 Riigimetsa Majandamise Keskusele (edaspidi RMK) taotluse nr 9-4/797 kahe riigi omandis oleva kinnisasja tasuta võõrandamiseks Harku vallale. Nendeks kinnisasjadeks on:

1. Harju maakonnas Harku vallas Vääna külas asuv Otsatalu tee L1 kinnisasi (katastritunnus 19801:011:0948, registriosa nr 12933502, pindala 11768 m², riigi kinnisvararegistri kood KV21769, sihtotstarve transpordimaa 100%);
2. Harju maakonnas Harku vallas Vahi külas asuv Otsatalu tee L4 kinnisasi (katastritunnus 19801:001:4827, registriosa nr 22678750, pindala 1408 m², riigi kinnisvararegistri kood KV111236, sihtotstarve transpordimaa 100%).

Nimetatud kinnisasjade valitseja on Kliimaministeerium ja volitatud asutuseks on RMK.

Esitatud taotluses on selgitatud, et Harku Vallavalitsuse 6. aprilli 2021 korraldusega nr 251 kehtestati Vääna külas Otsatalu tee 8, Otsatalutee 10, Otsatalu tee 12, Otsatalu tee 16, Otsatalu tee 18, Otsatalu tee 20 ja Otsatalu tee L2 maaüksuste ning lähiala detailplaneering. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli Harku Vallavolikogu 28. oktoobri 2004 otsusega nr 97 maaüksustel kehtestatud Vääna külas Otsa maaüksuse detailplaneeringu ümberplaneerimine Otsatalu tee 8, Otsatalu tee 10, Otsatalu tee 12, Otsatalu tee 16, Otsatalu tee 18 ja Otsatalu tee 20 maaüksuste osas sooviga täpsustada hoonestusala ja ehitusõigust ning jagada Otsatalu tee 18 maaüksus kaheks elamumaa krundiks kavandades varasemalt kehtestatud detailplaneeringule lisaksüks täiendav elamuühik. Lisaks oli detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Otsatalu tee L1 ja Otsatalu tee L4 kinnisasjad on kohalikule omavalitsusele vajalik „Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse“ § 6 lõikest 1 tulenevate ülesannete täitmiseks. Eeltoodud seaduse sätte kohaselt on omavalitsusüksuse ülesandeks korraldada valla teede ehitamist ja korrashoidu eesmärgiga tagada valla elanikele elementaarsed liikumisvõimalused.

Otsatalu tee L1 ja Otsatalu tee L4 kinnisasjade otsustuskorras tasuta valla omandisse taotlemine on otsustatud Harku Vallavolikogu 30.03.2023 otsusega nr 20.

RMK juhatuse 09.05.2023 otsusega nr 1-32/31 andis RMK riigivara valitsejale seisukoha, et RMK ei vaja oma põhimäärusest tulenevate ülesannete täitmiseks RMK valduses olevaid Otsatalu tee L1 kinnisasja ja Otsatalu tee L4 kinnisasja.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas RMK 16.05.2023 riigi kinnisvararegistris Otsatalu tee L1 ja Otsatalu tee L4 kinnisasjade võõrandamise kavatsusest (menetlus nr 23-4185) ning palus teada anda kinnisasjade vajalikkusest. Seaduses sätestatud tähtaja jooksul ei esitanud õigustatud isikud taotlusi ega arvamusi kinnisasjade vajalikkuse kohta.

Tulenevalt RVS § 46 on RMK välja selgitanud kinnisasja väärtuse. RMK leiab, et kinnisasja hariliku väärtuse määramiseks ei ole hindamisaruande tellimine vajalik, kuna tegemist on transpordimaaga, mille suurusest ja kujust tingituna ei ole maa alternatiivne kasutus reaalne. Seega võib kinnisasja parimaks kasutuseks pidada kasutust transpordimaana. Vabaturutehingud transpordimaadega on pigem harvad ja juhuslikud, mistõttu transpordimaade aktiivne turg Eestis puudub. Tulenevalt 09.03.2023 määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ § 12 lg 5 võib riigile kuuluval kinnisasjal aktiivse turu puudumisel kasutada väärtusena kinnisasja jääkmaksumust bilansis, kui kinnisasja jääkmaksumus bilansis kajastab õiglast väärtust ja kinnisasi võõrandatakse või antakse kasutusele avaliku sektori üksusele. Sama määruse § 13 p 2 sätestab, et aktiivne turg loetakse puuduvaks kinnisasjadel, mille olemasolev või kavandatav kasutus on seotud üksnes tehnovõrgu ja –rajatise või teega. Seetõttu puudub vajadus hariliku väärtuse väljaselgitamiseks kinnisasja võõrandamistehingu alusel ja kinnisasja väärtuseks loetakse nende bilansiline väärtus. Seega loetakse Otsatalu tee L1 väärtuseks 115,04 eurot ja Otsatalu tee L4 väärtuseks 10 eurot.

Harku Vallavalitsus on 26.06.2023 kirjaga nr 9-4/3148-1 nõustunud kinnisasjadele määratud väärtustega ja võõrandamisega kaasnevate kulude tasumisega.

RVS § 29 lõike 1 kohaselt võib riigivara võõrandada, kui vara ei ole riigivara valitsejale vajalik ning kui vara on vajalik RVS § 33 lõikes 1 nimetatud juhtudel. RVS § 29 lõikes 2 ja § 96 sätestatud alustel on välja selgitatud, et kinnisasjad ei ole vajalikud riigivara valitsejatele.

RVS § 33 lg 1 punkti 1 kohaselt võib riigivara tasuta võõrandada, kui vara on vajalik kohaliku omavalitsuse üksusele tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi *KOKS*) § 6 lõike 1 kohaselt on kohaliku omavalitsusüksuse ülesanne korraldada valla teede ehitamist ja korrashoidu.

RVS § 33 lõigetest 31-5 tulenevalt peab riigivara valitseja kasutuslepingus sätestama hüvitise ja leppetrahvi omandatud kinnisasja edasivõõrandamise või hoonestusõigusega koormamise ja mittesihtotstarbelise kasutamise eest. Antud juhul on võõrandatavate kinnisasjade bilansilised maksumused 115,04 eurot ja 10 eurot. RVS § 8 lõike 4 kohaselt peab riigivara valitseja juhinduma põhimõttest, et tehes riigivaraga mis tahes toiminguid või tehinguid tuleb suurendada kasu ja vältida kahju, mis riik võib nendest toimingutest või tehingutest saada. Kuivõrd hüvitise ja leppetrahvi summa on võrreldes seonduva töömahuga ebamõistlikult väike, ei sätestata kasutuslepingus Harku vallale kohustust hüvitist ja leppetrahvi tasuda. RVS § 33 lõike 5 alusel on riigil õigus nõuda vallalt kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist.

RVS § 33 lõikest 7 tulenevalt kohustub riigivara valitseja riigivara võõrandamise lepingus sätestama Harku vallale kohustuse teatada kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõiguse seadmisest. RVS § 33 lõike 1¹ kohaselt selgitab kohaliku omavalitsuse üksus mõistliku aja jooksul enne omandatud kinnisasja võõrandamist või hoonestusõigusega koormamist välja kinnisasja vajalikkuse riigile.

Harku vallale kinnisasjade võõrandamine ei ole käsitletav riigiabi andmisena, kuna vald soovib kasutada kinnisasju oma seadusest tulenevate avalike ülesannete täitmiseks, millel ei ole majanduslikku iseloomu.

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.

1. OTSUS

Tuginedes RVS § 29 lõike 1 punktidele 1 ja 2, § 30 lõike 1 punktile 3, § 33 lõike 1 punktile 1 ja lõigetele 5 ja 7, § 37 lõikele 1 ja lõike 2 punktile 1, § 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 otsustuskorras tasuta Harku vallale Kliimaministeeriumi valitsemisel olevad:

2.1.1 Harju maakonnas Harku vallas Vääna külas asuv Otsatalu tee L1 kinnisasi (katastritunnus 19801:011:0948, registriosa nr 12933502, pindala 11768 m², riigi kinnisvararegistri kood KV21769, sihtotstarve transpordimaa 100%);

2.1.2 Harju maakonnas Harku vallas Vahi külas asuv Otsatalu tee L4 kinnisasi (katastritunnus 19801:001:4827, registriosa nr 22678750, pindala 1408 m², riigi kinnisvararegistri kood KV111236, sihtotstarve transpordimaa 100%).

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

2.2.1. Otsatalu tee L1 harilik väärtus on 115,04 eurot, Otsatalu tee L4 harilik väärtus on 10 eurot;

2.2.2. Harku vald on kohustatud omandatavaid kinnisasju kasutama sihtotstarbeliselt;

2.2.3. Harku Vallavalitsusel on kohustus teatada koheselt riigivara valitsejat omandatavate kinnisasjade võõrandamisest või hoonestusõigusega koormamisest ning selgitada välja kinnisasjade vajalikkus riigile;

2.2.4. kinnisasjade võõrandamisega seotud kulud kohustub tasuma Harku Vallavalitsus;

2.2.5. lepingu tingimuste muutmine on lubatud, kui see ei kahjusta riigi kui lepingupoole huve.

2.3. Määrata lepingu sõlmimise ja avalikustamise korraldajaks RMK.

1. VAIDLUSTAMISVIIDE

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristen Michal

Minister

Saata: RMK, Harku Vallavalitsus