



KÄSKKIRI

06.03.2025 nr 23

Riigivara tasuta võõrandamine (Adra tn 4)

1. ASJAOLUD, MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Vinni Vallavalitsus esitas Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile 13.11.2023 taotluse nr 5-4/149-1 Lääne-Viru maakonnas Vinni vallas Vinni alevikus asuva Adra tn 4 kinnisasja (katastritunnus 90101:001:0513) munitsipaalomandisse võõrandamiseks riigivaraseaduse (edaspidi *RVS*) § 33 lõike 1 punkti 1 alusel kogukonnaaia rajamiseks.

Taotluses selgitasite, et Vinni vald on Adra tn 4 kinnisasjal asuvas õunapuuaias teinud heakorratöid ning juurde istutanud 50 noort õunapuud. Talgute korras on vallavalitsus korjanud aiaist õunu ning korraldanud mahla pressimise. Vald soovib õunakogumise talgute traditsiooniga jätkata ning luua õunapuuaia kogukonnaaed, kus korraldatakse kontserte, õpitubasid ja piknikuid ning kus on grillimis- ja ajaveetmiskohad. Lisaks on kinnisasi puhvriks elamu- ja tööstuspiirkonna vahel.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium vastas 21.12.2023 kirjas nr 15-2/3358-1, et kinnisasja tasuta võõrandamine vallale kogukonnaaiaks on võimalik pärast Vinni valla uue üldplaneeringu kehtestamist, mis näeb ette Adra tn 4 kinnisasjale kogukonnaaiana kasutamist võimaldava juhtotstarbe (üldkasutatav maa). Pärast üldplaneeringu kehtestamist tuleb kinnisasjale määrata sihtotstarve, mis on kooskõlas kehtestatud üldplaneeringu ja Vinni valla taotluse eesmärgiga.

Vinni Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 17 kehtestati Vinni valla üldplaneering, mille kohaselt on Adra tn 4 kinnisasja juhtotstarbeks roheala ning kinnisasja sihtotstarbeks määrati üldkasutatav maa.

Taotluse esitamise ajal oli Adra tn 4 kinnisasja riigivara valitseja 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.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas Maa-amet 11.09.2024 riigi kinnisvararegistris (menetlus nr 24-5042) 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 riigiavara tasuta või alla hariliku väärtuse võõrandada kohalikule omavalitsusele, 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. Adra tn 4 kinnisasja kasutamise jätkamine ja kujundamine kogukonnaaiaks arvestab elanike vajadusi ning kujundab elukeskkonda.

Vastavalt RVS § 46 lõikele 1 tellis Maa-amet kinnisvara hariliku väärtuse määramiseks hindamisaruande. OÜ Kinnisvaraekspert 19.12.2024 koostatud hindamisaruande nr 2411-10251-02/AT kohaselt on Adra tn 4 kinnisasja väärtus 110 000 eurot.

Vinni Vallavalitsus nõustus kirjas nr 5-4/2-2 (digiallkirjastatud 08.01.2025) määratlema Adra tn 4 kinnisasja hariliku väärtusena 110 000 eurot ning tasuma vastavalt RVS §-le 63 võõrandamisega kaasnevad kulud, sh hindamisaruande tellimise kulu, notaritasu ja riigilõivu. Kinnisasja vallale omandamine on otsustatud Vinni Vallavalitsuse 22.01.2025 otsusega nr 17.

RVS § 33 lõike 3¹ kohaselt, kui kohaliku omavalitsuse üksus tasuta omandatud kinnisasja võõrandab või koormab hoonestusõigusega, peab ta hüvitama riigile 50% vara harilikust väärtusest, mis sellel oli tema poolt omandamise hetkel. Vastavalt RVS § 33 lõike 3² arvab riik RVS § 33 lõikes 3¹ nimetatud hüvitise suuruselt 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 saadud kinnisasja või seab sellele hoonestusõiguse kohaliku omavalitsuse valitseva mõju all oleva eraõigusliku juriidilise isiku kasuks, siis käesoleva paragrahvi lõiget 3¹ ei kohaldata, välja arvatud juhul, kui juriidiline isik võõrandab omandatud kinnisasja või hoonestusõiguse või seab omandatud kinnisasjale hoonestusõiguse.

RVS § 33 lõike 5 alusel on riigil õigus nõuda Vinni vallale 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 3¹-5 sätestatud juhtudel arvestatakse riigile makstav hüvitis kinnisasja võõrandamise hetke hariliku väärtuse alusel.

RVS § 33 lõikest 7 tulenevalt kohustub riigivara valitseja riigivara võõrandamise lepingus sätestama Vinni 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.

Kinnisasja võõrandamine Vinni vallale ei ole käsitletav riigiabi andmisena, kuna vald soovib kasutada kinnisasja oma seadusest tulenevate avalike ülesannete täitmiseks, millel ei ole majanduslikku iseloomu. Kinnisasja 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 3¹-7, § 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 Vinni vallale Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel olev, Lääne-Viru maakonnas Vinni vallas Vinni alevikus asuv Adra tn 4 kinnisasi (kinnistu registriosa nr 7361350, katastritunnus 90101:001:0513, pindala 51 568 m², sihtotstarve üldkasutatav maa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV71176).
- 2.2. Sõlmida 2 kuu jooksul arvates käesolevast otsusest kinnisasja võõrandamise leping, sätestades lepingus vähemalt järgmised tingimused:
 - 2.2.1. Adra tn 4 kinnisasja harilik väärtus on 110 000 eurot;
 - 2.2.2. Vinni vald on kohustatud omandatavat kinnisasja kasutama sihtotstarbeliselt, mittesihtotstarbelise kasutamise korral on riigil õigus nõuda leppetrahvi 50% vara väärtusest selle üleandmise hetkel;
 - 2.2.3. kui Vinni vald tasuta omandatud vara võõrandab või koormab hoonestusõigusega, siis peab Vinni vald hüvitama riigile 50% vara väärtusest, mis sellel oli tema poolt omandamise hetkel. Riik arvab hüvitise suurusel maha kohaliku omavalitsuse üksuse poolt kinnisasjale tehtud kasulikud kulutused, kui nendega on kinnisasja oluliselt parendatud;
 - 2.2.4. kui Vinni vald võõrandab riigilt tasuta saadud 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 kinnisasjale hoonestusõiguse;
 - 2.2.5. Vinni Vallavalitsusel 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 Vinni Vallavalitsus;
 - 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