

## **SELETUSKIRI**

### **Vabariigi Valitsuse korralduse „Nõusolek riigivara otsustuskorras kasutada andmiseks“ eelnõu juurde**

#### **1. Sissejuhatus**

##### **1.1. Sisukokkuvõte**

Eelnõu eesmärgiks on anda Kultuuriministeeriumile nõusolek tema valitsemisel oleva riigivara otsustuskorras tasu eest 10 aastaks Sihtasutuse Käsma Meremuuseum kasutusse andmiseks. Kasutusse antavaks varaks on Haljala vallas Käsma külas Merekooli tn 1 asuv kinnistu ning sellel asuvad hooned ja rajatised. Vara antakse kasutamiseks avalikul eesmärgil ja sihtotstarbeliselt muuseumi tegevuseks. Käsma Meremuuseum on nimetatud kinnistul tegutsenud alates 1993. aastast. Käesoleva riigivara kasutamiseks andmise menetluse tulemusena sõlmitakse muuseumiga uus riigivaraseaduse nõuetega kooskõlas olev üürileping.

##### **1.2. Eelnõu ettevalmistaja**

Korralduse eelnõu ja seletuskirja valmistas ette Kultuuriministeeriumi õigus- ja varahaldusosakonna varahalduse peaspetsialist Erle Toiger (telefon 628 2229, e-post [erle.toiger@kul.ee](mailto:erle.toiger@kul.ee)).

##### **1.3. Riigivara kasutamiseks andmise menetlus**

Riigivara otsustuskorras kasutamiseks andmise kohta on riigi kinnisvararegistris algatatud menetlus nr 18-3560.

Enne kasutamiseks andmise algatamist viidi vastavalt riigivaraseaduse (edaspidi *RVS*) §-le 96 riigi kinnisvararegistris läbi kinnisasja vajalikkuse väljaselgitamise menetlus nr 18-2523 teiste riigivara valitsejate ja õigustatud isikute huvi väljaselgitamist. Menetluse raames esitas taotluse Haljala Vallavalitsus (06.06.2018. a kiri nr 7-1/1-38), kes palus enda kaasamist kohaliku omavalitsuse jaoks olulise kinnistuga seotud menetluse, tulenevalt järgnevatest asjaoludest:

- 1) järgimaks maa-ala suhtes Haljala Vallavolikogu 20.03.2018. a otsusega nr 39 kehtestatud detailplaneeringu õiguspärasest elluviimist. Detailplaneering näeb muuhulgas ette Käsma majaka kinnistu liitmist Merekooli tn 1 kinnistuga ning seonduvaid asjaõiguslikke tehinguid, mille üheks osapooleks on kohalik omavalitsus;
- 2) kinnistul asuvad tehnovõrgud, mille kaudu toimub kinnistuga piirnevate kinnistute veevarustus. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikes 1 sätestatust tulenevalt on kohaliku omavalitsuse jaoks oluline, et veevarustus säiliks viisil, mis ei too kaasa naaberkinnistute omanike õiguste kahjustamist;
- 3) kohaliku omavalitsuse huvides on, et kinnistul saaksid jätkuda nii kohaliku kogukonna kui laiema üldsuse jaoks olulised kultuuriüritused ning et kinnistul asuvad hinnatud muinsuskaitse- ja turismiobjektid oleksid jätkuvalt avatud nii kohalikele elanikele kui ka Käsma külastajatele.

Nimetatud asjaoludega on riigivara kasutada andmise tingimuste väljatöötamisel arvestatud (näiteks üürilepingu projekti punktid 1.2, 3.2.4 ja 4.1.2).

## **2. Eelnõu sisu**

### **2.1. Kasutamiseks andmise alus, sisu ja põhjendus**

RVS § 19 lõike 2 punkti 1 alusel võib minister otsustada kinnisasja kasutamiseks andmise otsustuskorras juhul, kui sellele ei rakendu RVS § 19 lõikes 5 nimetatud erandid, üksnes Vabariigi Valitsuse nõusolekul. Sellest lähtudes palub Kultuuriministeerium Vabariigi Valitsuselt nõusolekut korralduse eelnõus nimetatud kinnistu ning sellel asuvate hoonete ja rajatiste otsustuskorras 10 aastaks tasu eest Sihtasutuse Käsma Meremuuseum (registrikood 90012320, asukoht Merekooli tn 1, Käsma küla, Haljala vald, 45601) kasutusse andmiseks. Kasutusse antavaks varaks on Haljala vallas Käsma külas Merekooli tn 1 asuv kinnistu (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 4871731, katastritunnus 92201:014:0041, pindala 9515 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV20851) ning sellel asuvad hooned ja rajatised (muuseum, majandushoone, garaaž-saun, puukuur, abihooned, kelder, vaateplatvorm ja välitualetid). Vara antakse kasutamiseks avalikul eesmärgil ja sihtotstarbeliselt muuseumi tegevuseks.

Käsma Meremuuseum on tegutsenud kinnistul asuvas ajaloolises Käsma piirvalvekordoni hoones (mälestise registri nr 16068) alates 1993. aastast. Muuseum on alates 2000. a tegutsenud MTÜ Käsma Meremuuseum nime alla ja 2013. a asutati Sihtasutus Käsma Meremuuseum. Senimaani on kinnistu ja ehitiste kasutamist reguleerinud Põhja Piirivalvepiirkonna ja Aarne Vaigu (Käsma Meremuuseumi asutaja) vahel 1998. a sõlmitud üürileping. Kinnistu ja seda koormav üürileping anti Siseministeeriumi valitsemiselt üle Kultuuriministeeriumi valitsemisele 2008. aastal. Kuivõrd täna kehtiv tähtjatu üürileping on sõlmitud enam kui 20 aastat tagasi, siis on vajalik sõlmida uus, RVS nõuetega kooskõlas olev üürileping. Korrektne üürileping annaks Sihtasutusele Käsma Meremuuseum kindluse muuseumi tegevuse arendamiseks ja motivatsiooni kinnistul asuvate ehitiste korrashoidu investeerimiseks. Uue üürilepingu sõlmimisel lõpetatakse senine, 1998. a sõlmitud üürileping.

Sihtasutuse Käsma Meremuuseum põhikirjaliseks eesmärgiks on sihtasutuse poolt kogutud vahendite ja tegevusega toetada: mitmekülgse merekultuuri keskuse loomist; merekultuuri ja ranna elustiili pärimuse väärtustamist, kajastamist ja arendamist; muinaskultuuri tutvustamist; noortele loodushariduse pakkumist; kohaliku turismi arendamist ning külakultuuri ja -elu edendamist; teadustöö arengut. Tegemist on eramuuseumiga, millele annab põhisisu Aarne Vaigu erakogu, milles on umbes 85 000 erinevaid merega seotud valdkondi kajastavat säilikut ja eksponaati.

Viimase viie aasta (2014-2018) jooksul on muuseumit külastanud keskmiselt 46 500 külastajat aastas, sh ca 2500 lasteprogrammides ja -laagrites osalejat, ca 12 000 Eesti-sisest külastajat, ca 14 200 külastajat välisriikidest (ligi 70 erinevast riigist) ning ca 17 800 kontserdi- ja festivalikülastajat. Käsma küla asub Lahemaa Rahvusparki aladel, mis on alati juhtinud külastajaid nii Käsma matkaradadele kui ka muuseumisse. Valdavalt on muuseumi külastajate jaoks oluline leida käsmulikke küla- ja merevaateid. Lisaks kaitsealustele loodusväärtustele on populaarne ala nõukogude piirivalve aegne militaarpärand. Muuseumis on ehitatud viikingilaev, mis pakub huvilistele meresõitu, ning alal toimub igal suvel traditsiooniline puupaatide ehitus ja hooldustööde tegemine. Muuseumis korraldatakse raamatuesitlusi, kontserte, näitusi ja etendusi, aga ka loenguid, kus esinevad Käsma külaga seotud teadus-, kultuuri- ja kirjandusinimesed.

Muuseumi tegevustesse kaasatakse kohalikke kogukonda ja külaelanikke, kes on muuseumi üritustele alati oodatud. Suurimad külakogukonna vabaõhuüritused muuseumi kasutuses oleval alal on küla jaanituled, kontserdid, teemapäevad, seminarid, folk ja talgud.

Temaatilistel muuseumi seminaridel osaleb tavaliselt külast 20-50 inimest. Kogukonna noorte kaasamiseks on üle 20 aasta korraldatud laste merelaagreid. Käsma külas tegutseb rohkelt MTÜ-sid ja seltsinguid, kellega muuseum koostööd teeb.

Käsma Meremuuseum on kinnistu ja sellel asuvate ehitiste korrashoidu oluliselt panustanud. 1993. aastal oli nõukogude sõjaväest maha jäetud piirivalve kordoni territoorium heakorrastamata ning piiratud 2 m kõrguse puuplangu ja silikaattellistest müüri-ga. 25 aastaga on muuseumi asutaja, Aarne Vaik militaarpärandi hoonestuse kaosest kujundanud kordonihoonet ümbruse selliseks avatud muuseumikeskkonnaks nagu see täna on. Perioodil 2008-2019, kui kinnistu on olnud Kultuuriministeeriumi valitsemisel, on muuseum teostanud omal kulul järgmised olulisemad remonttööd:

- 2008. a remonditi abihoone suviste abiliste majutamiseks;
- 2011.-2012. a soojustati peahoone laepealseid;
- 2011.-2014. a korrastati peahoone fassaadi;
- 2015. a taastati peahoones saalituba, mille raames lammutati nõukogude piirivalve ajal ehitatud vaheseinad, vahetati välja pehkinud laetallad ja -lauad, soojustati lagi ning taastati kogu saal algsel kujul kasutades ainult vanu traditsioonilisi võtteid ja materjale;
- 2016. a tehti põhjalikud hooldusremontitööd peahoone fuajees, galeriis ning neljas muuseumi ekspositsiooniruumis;
- 2017. a teostati kahe abihoone krohvimis- ja värvimistööd, vahetati ühe abihoone harjalauad ja korrastati teise abihoone katusekattematerjal;
- 2018. a jätkati abihoonete uste ja akende ning keldri sissepääsu seinte korrastamist ja drenaaži paigaldamist.

Käsma Meremuuseum planeerib kinnistul mitmeid arendustegevusi ka edaspidi. Soovitakse remondida kahe abihoone siseruumid, et tagada paremad hoiutingimused säilikutele ja eksponaatidele. Samuti soovib muuseum parendada puidu restaureerimise töökoda ja purjetarvikute hoidlat. Endisesse saunamajja on külastajate vajadusi arvestades kavatsust taastada vesitualetid. Plaanis on ka alal paikneva militaarpärandi kompleksne renoveerimine ja eksponeerimine. Tuleviku perspektiivis on soov rajada ajalooliste paatide hoidmiseks paadikuur ning vahetada peamaja, piirivalve kordonihoonet katus (eterniit pleki vastu). Nimetatud remont- ja arendustööde teostamise eelduseks on Sihtasutusega Käsma Meremuuseum sõlmitav pikaajaline üürileping. Kinnistul tehtavad heakorra-, hooldusremondi-, ehitus- ja renoveerimistööd lepatakse üürniku ja üürileandja vahel kokku kord aastas tehtava ülevaatuse järgselt (vt üürilepingu projekti punkt 5.8).

Eeltoodust lähtudes on Kultuuriministeeriumi hinnangul põhjendatud kinnistu otsustuskorras (ilma avaliku enampakkumiseta või valikpakkumiseta) 10 aastaks kasutusse andmine Sihtasutusele Käsma Meremuuseum.

## **2.2. Kasutustasu määramine ja üürilepingu tingimused**

RVS § 18 lõike 1 alusel antakse riigivara teisele isikule kasutamiseks vähemalt turupõhise kasutustasu eest. RVS § 18 lõike 2 punkti 6 alusel võib riigivara anda kasutamiseks tasuta või turupõhisest kasutustasutusest madalama tasu eest muuhulgas, kui vara on vajalik sihtasutusele tema põhikirjas sätestatud kultuuritööga seotud ülesande täitmiseks. Riigivara tasuta või turupõhisest kasutustasutusest madalama tasu eest kasutamiseks andmisel tuleb kasutajale kasutuslepinguga üle anda vastutus vara majandusliku säilimise eest või peab kasutustasu katma vähemalt vara majandusliku säilimise kulud (RVS § 18 lõike 3). Lisaks peab kasutuslepingus sätestama, et asjaga seotud kõrvalkulud, maksud ja koormised katab kasutaja (RVS § 18 lõike 5).

Kuna kinnistu kasutamine on vajalik avalikul eesmärgil, on põhjendatud anda vara kasutamiseks järgmistel tingimustel:

- 1) kinnistu ja sellele asuvad ehitised antakse tervikuna kasutamiseks sihtotstarbeliselt muuseumi tegevuseks ning Sihtasutuse Käsmu Meremuuseum põhikirjas sätestatud kultuuritööga seotud ülesannete täitmiseks;
- 2) kinnistu antakse kasutusse 10 aastaks;
- 3) kinnistu kasutustasu on 125 eurot kuus;
- 4) kasutustasu suurust on kinnistu omanikul õigus üle vaadata ja muuta üks kord aastas vastavalt tarbijahinnaindeksi muutusele, kuid mitte rohkem kui 3% aastas;
- 5) kasutusse võtja tagab kinnistu ja sellel asuvate ehitiste majandusliku säilimise ning tasub kõik riigivara kasutamisega seotud maksud ja kõrvalkulud, mis tulenevad riigivara käitamisest, hooldamisest, korrashoiust ja muudest riigivara säilimiseks tehtavatest toimingutest.

Nimetatud tingimused kehtestatakse ka sõlmitavas üürilepingus (üürilepingu projekt on lisatud seletuskirjale).

Kinnistu kasutamise õigus antakse kasutajale sihtotstarbeliselt üksnes muuseumi tegevuse eesmärgil ja avalikul otstarbel. Seejuures on muuseumikomplekside puhul tegemist eriotstarbelise riigivaraga, mille puhul puudub aktiivne turg ja turupõhise kasutustasu määramiseks on võrdlusandmed ebapiisavad. Arvestades riigivara olemasolevat eriotstarbelist kasutust ei ole võimalik leida kinnistule turupõhist kasutustasu ja sellest tulenevalt ei tellitud kasutustasu hariliku väärtuse väljaselgitamiseks eksperthinnangut.

Sihtasutusega Käsmu Meremuuseum peetud läbirääkimiste tulemusena teeb Kultuuriministeeriumi ettepaneku kehtestada kasutustasu suuruseks 125 eurot kuus (1500 eurot aastas), mis moodustab ca 10% sihtasutuse aastasest peamiste tuluallikate – muuseumikülastused, giiditeenus, paadisõidu teenus ja renditeenus ürituste korraldamiseks – summast (2016. a 11 476 eurot ja 2017. a 18 740 eurot, keskmiselt 15 000 eurot aastas). Võrdluseks, et kehtiva, 1998. a sõlmitud üürilepingu kohaselt tasutakse üüri 16,52 eurot kuus. RVS § 18 lõike 6 kohaselt peab üle kolmeaastase tähtajaga kasutuslepingus ette nägema kasutustasu suuruse muutmise tingimused. Sellest lähtudes jätab Kultuuriministeerium riigivara valitsejana endale õiguse kasutustasu suurust üle vaadata ja muuta üks kord aastas vastavalt tarbijahinnaindeksi muutusele, kuid mitte rohkem kui 3% aastas.

Kasutustasule lisanduvad riigivara kasutamisega seotud kõrvalkulud ja maksud, mis tulenevad riigiara käitamisest, hooldamisest, korrashoiust ja muudest riigivara säilimiseks tehtavatest toimingutest. Käsmu Meremuuseum on ka senini taganud kinnistu majandusliku säilimise ning tasunud kõik kinnistuga seotud kõrvalkulud ja maksud taotlemata selleks Kultuuriministeeriumilt riigieelarvelist toetust. Seega lepingu sõlmimisega riigile kulusid ei kaasne.

### **2.3. Riigiabi analüüs**

Vastavalt Euroopa Liidu toimimise lepingu (ELTL) artikkel 107 lõikele 1 on keelatud igasugune liikmesriigi poolt või riigi ressurssidest ükskõik missugusel kujul antav abi, mis kahjustab või ähvardab kahjustada konkurentsi, soodustades teatud ettevõtjaid või teatud kaupade tootmist, ühisturuga kokkusobimatu niivõrd, kuivõrd see kahjustab liikmesriikidevahelist kaubandust. Kultuuriministeerium on analüüsinud Sihtasutusele Käsmu Meremuuseum riigivara otsustuskorras kasutusse andmist riigiabi aspektist.

Käesoleval juhul on tegemist riigi vahenditega, sest kasutamiseks antakse riigile kuuluv kinnisvara. Samuti on tegemist valikulisusega, sest riigivara antakse sihtasutusele kasutamiseks otsustuskorras. Kinnisvara eeldatavalt turupõhisest kasutustasust madalama tasu eest kasutamiseks saamine annab Sihtasutusele Käsnu Meremuuseum ka eelise, sest vastasel korral peaks sihtasutus tegevuseks vajalikku kinnisvara rentima turutingimustel.

Samas on Euroopa Komisjon teinud otsuse Sardiinia muuseumide kohta (N630/2003), kus leidis, et selliste muuseumide projektide rahastamine, millel on piiratud kasutusala ja tagasihoidlik eelarve, ei mõjuta liikmesriikide vahelist kaubandust, sest teiste liikmesriikide kodanike peamine eesmärk piiride ületamisel ei ole nende külastamine (välja arvatud teatavad olulised ja rahvusvaheliselt tuntud muuseumid). Käesoleval juhul on pigem tegemist muuseumiga, mis on kohaliku tähtsusega. Kuivõrd kinnistu kasutamine on seotud kohaliku tegevusega ja Sihtasutuse Käsnu Meremuuseum poolt pakutavad teenused on kohaliku iseloomuga ning nende mõju naaberriikide tarbijatele ei ole märkimisväärne, siis ei mõjuta see liikmesriikide vahelist kaubandust. Seega ei ole tegemist riigiabiga, kuna tehing ei moonuta konkurentsi ja kaubandust Euroopa Liidu riikide vahel.

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Indrek Saar  
minister