



KLIIMAMINISTEERIUM

K Ä S K K I R I

Tallinn

15.04.2025 nr 1-2/25/175

Riigivara otsustuskorras tasuta võõrandamine
(Keskuse)

1. ASJAOLUD, MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Saaremaa Vallavalitsus esitas 11.12.2023 Rahandusministeeriumile taotluse nr 7-4/6735-1, milles teeb ettepaneku Saare maakonnas Saaremaa vallas Viidu külas asuva Keskuse kinnistu tasuta vallale võõrandamiseks. Taotluses on kirjas, et kohalik kogukond on väga aktiivselt näidanud valmidust kujundada sellest Saaremaa looduskeskus. Looduskeskuses on kavas jätkata peamiselt sarnaste tegevustega, nagu need Viidumäel siiani on olnud: Saaremaa looduse tutvustamine nii kohalikele kui turistidele, kvaliteetse loodushariduse pakkumine õppeprogrammide, laagrite, loengute, töötubade jms kaudu ja teadlastele/loodushuvilistele välibaasi ning majutusvõimaluste pakkumine. Samuti saab see olla loodusteemade ja looduspõhiste lahenduste (ökoloogiline taastamine, ringmajandus, mahepõllundus) inkubaator/koostöökeskus.

29.02.2024 andis Rahandusministeerium oma kirjaga nr 12.3-1/62-2 Saaremaa Vallale ülevaate, et Keskuse kinnistu on Riigi Kinnisvara AS-i (RKAS) omandis ning rahandusminister pöördus 13.02.2024 kirjaga RKASi poole ettepanekuga algatada koos Rahandusministeeriumi ja Kliimaministeeriumiga vajalikud tegevused kogu Keskuse kinnistu üleandmiseks RKASi omandist riigi omandisse. Ministeerium pidas otstarbekaks anda seejärel kogu kinnistu Riigimetsa Majandamise Keskuse (edaspidi RMK) volitatud valitsemisele, kes korraldab kinnistu jagamise selliselt, et moodustub hoonestamata osa, kus saavad alguse RMK matkarajad ning hoonestatud osa, mis võõrandatakse edaspidi Saaremaa vallale.

Kliimaministri 16.09.2024 käskkirjaga nr 1-2/24/358 anti RMK-le üle Saare maakonnas Saaremaa vallas Viidu külas asuv Keskuse kinnisasi (kinnistusregistriora nr 3301950, katastritunnus 43301:001:0152, pindala 21 892 m², sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 60%, maatulundusmaa 40%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV115020) koos kinnisasja olulisteks osadeks olevate hoonete ja rajatistega. Sama käskkirjaga anti RMK-le korraldus Keskuse kinnisasi jagada ja esitada ministeeriumile riigile mittevajaliku (hoonestatud) osa Saaremaa vallale võõrandamise otsuse eelnõu.

14.01.2025 kanti maakatastrisse Keskuse kinnisasja jagamisel tekkinud Keskuse katastriüksus (katastritunnus 71401:001:4408, registriora nr 3301950, pindala 13582 m², sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%, riigi kinnisvararegistri kood KV115020).

Saaremaa vallavara valitsemise korra § 6 lõike 1 ja lõike 2 punkti 1 alusel andis Saaremaa Vallavalitsus 01.04.2025 korralduse nr 2-3/287 omandada riigile kuuluv Keskuse kinnisasi.

RMK juhatuse 11.03.2025 otsusega nr 1-32/58 andis RMK riigivara valitsejale seisukoha, et RMK ei vaja Keskuse kinnisasja oma põhimäärusest tulenevate ülesannete täitmiseks.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas RMK 23.01.2025 riigi kinnisvararegistris Keskuse kinnisasja võõrandamise kavatsusest (menetlus nr 25-425) ning palus teada anda kinnisasjade vajalikkusest. Seaduses sätestatud tähtaja jooksul ei esitanud õigustatud isikud taotlusi ega arvamusi kinnisasjade vajalikkuse kohta.

RVS § 46 lõike 2 punkti 1 alusel tellis RMK Keskuse kinnisasja hariliku väärtuse määramiseks eksperthinnangu Lahe Kinnisvara Hindamine OÜ-lt, mille kohaselt on 16.03.2025 väärtuse kuupäevaga Keskuse kinnistu turuväärtus 152 000 eurot.

Saaremaa Vallavalitsus on 18.03.2025 kirjas nr 2-9/1693-2 nõustunud kinnisasjale määratud väärtusega ja võõrandamisega kaasnevate kulude tasumisega.

RVS § 33 lõike 3¹ sätestab et, kui kohaliku omavalitsuse üksus omandatud kinnisasja võõrandab või koormab hoonestusõigusega, peab omandaja hüvitama riigile 50% vara harilikust väärtusest, mis sellel oli tema poolt omandamise hetkel. RVS § 33 lõike 4 kohaselt, kui kohaliku omavalitsuse üksus võõrandab riigilt tasuta saadud või alla hariliku väärtuse omandatud 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 Saaremaa vallalt 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.

Saaremaa vallale kinnisasja võõrandamine ei ole käsitletav riigiabi andmisena, kuna vald soovib kasutada kinnisasja 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.

2. OTSUS

RVS § 4 lõike 1 ja § 37 lõike 1 alusel ning kooskõlas RVS § 29 lõike 1 punktidega 1 ja 2, § 33 lõike 1 punktiga 1 ja lõigetega 3¹-5, § 37 lõike 4 punktiga 7, § 49 lõigetega 2 ja 3, § 63 lõikega 2, KOKS § 6 lõikega 1, Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ § 12 lõikega 5 ja § 13 punktiga 2 ning keskkonnaministri 28.04.2010 määruse nr 14 „Kliimaministeeriumi valitsemisel oleva kinnisvara kasutamiseks andmise ja võõrandamise kord“:

2.1. Võõrandada otsustuskorras tasuta Saaremaa vallale Kliimaministeeriumi valitsemisel olev, Saare maakonnas Saaremaa vallas Viidu külas asuv Keskuse kinnisasi (katastritunnus 71401:001:4408, registriosa nr 3301950, pindala 13582 m², sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%, riigi kinnisvararegistri kood KV115020) koos selle olulisteks osadeks olevate ehitistega.

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

2.2.1. Keskuse kinnisasja harilik väärtus on 152 000 eurot;

- 2.2.2. Saaremaa vald on kohustatud omandatavat kinnisasja kasutama sihtotstarbeliselt. Mittesihtotstarbelise kasutamise korral on riigil õigus nõuda vallalt leppetrahvi, mille suurus on vähemalt 25%, kuid mitte rohkem kui 100% vara väärtusest selle üleandmise hetkel;
- 2.2.3. kui Saaremaa vald omandatud kinnisasja võõrandab või koormab hoonestusõigusega, peab omandaja hüvitama riigile 50% vara harilikust väärtusest, mis sellel oli tema poolt omandamise hetkel;
- 2.2.4. kui Saaremaa vald võõrandab 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. Saaremaa Vallavalitsus on kohustatud mõistliku aja jooksul enne omandatud kinnisasja võõrandamist selgitama välja kinnisasja vajalikkuse riigile. Avaliku huvi korral on riigil õigus kinnisasi omandada, et täita oma ülesandeid või arvata maa maareservi. Riik hüvitab kinnisasjale tehtud kasulikud kulutused, kui nendega on kinnisasja oluliselt parendatud;
- 2.2.6. kinnisasja võõrandamisega seotud kulud kohustub tasuma Saaremaa 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 RMK.

3. VAIDLUSTAMISVIIDE

Käskkirja peale võib esitada kaebuse Tallinna Halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates haldusakti teatavaks tegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Sutt

energeetika- ja keskkonnaminister