EELNÕU

Riigivara otsustuskorras tasuta võõrandamine

(Puhasti)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Saue Vallavalitsus esitas 23.03.2022 Riigimetsa Majandamise Keskusele (edaspidi *RMK*) taotluse nr 10-10/4306 Harju maakonnas Saue vallas asuvast Kloostri metskond 26 kinnisasjast (registriosa nr 16401950, katastritunnus 51801:001:0565, pindala 188,02 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) ligikaudu 22 759 m² suuruse osa eraldamiseks ja otsustuskorras tasuta võõrandamiseks Saue Vallale. Kloostri metskond 26 valitseja on Keskkonnaministeerium ja volitatud asutus RMK.

Saue Vallavalitsuse taotluses on selgitatud, et taotletaval maaüksusel asuvad AS-le Kovek kuuluvad kanalisatsiooni pumbamaja (ehitisregistri kood 116015143), kloreerimisseadmete hoone (ehitisregistri kood 116015142) ja rajatis veetorustik (ehitisregistri kood 2208773954) ning AS Kovek kasutuses olevad biopuhastid ja biotiigid. AS Kovek on Saue valla teenindusettevõte, mille omanik on Saue vald. AS-i Kovek peamisteks tegevusaladeks on veevarustus ja heitvee ärajuhtimise teenuse osutamine. Saue vald plaanib maaüksusel paikneva amortiseerunud Turba aleviku reoveepuhasti tehnorajatised likvideerida ning rajada uued kaasaegsel tehnoloogial põhinevad reoveepuhasti tehnorajatised. Saue Vallavolikogu 30.08.2018. a määrusega nr 44 kinnitatud „Saue valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029“ näeb ette Turba alevikus ühisveevärgi ja kanalisatsiooni rekonstrueerimise ja laiendamise II etapis. Saue vald taotleb Kloostri metskond 26 kinnisasjast ligikaudu 22 759 m² suurust maa-ala AS-le Kovek kuuluvate ehitiste teenindusmaana ja kohalikule omavalitsusele seaduses ette nähtud ülesannete täitmiseks.

Tulenevalt Saue vallavara valitsemise korra § 7 lõike 4 punkti 5 alusel otsustab vallavara omandamise vallavalitsus, kui omandatakse kinnisasi, mille sihtotstarve on omandamise hetkel või planeeritav transpordimaa, üldkasutatav maa või muu avalikku kasutusse ette nähtud maa ning kinnistu omandatakse tasuta või hinnaga kuni kolm eurot ruutmeeter.

RMK juhatuse 27.09.2022 otsusega nr 1-32/57 andis RMK riigivara valitsejale seisukoha, et RMK ei vaja osa Harju maakonnas Saue vallas Lehetu külas asuvast Kloostri metskond 26 kinnisasjast (äralõike ligikaudne pindala 22 759 m²) oma põhimäärusest tulenevate ülesannete täitmiseks.

15.12.2022 kanti maakatastrisse Kloostri metskond 26 jagamisel tekkinud Puhasti katastriüksus (katastritunnus 72501:001:0673, registriosa nr 22736950, pindala 22 733 m², sihtotstarve jäätmehoidla maa 100%, riigi kinnisvararegistri kood KV111304). Nimetatud kinnistu on koormatud kahe tähtajatu IKÕ-ga AS Kovek (registrikood 10395123) kasuks reoveepuhasti väljaehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ning vee- ja kanalisatsioonitorustiku ehitamiseks, rekonstrueerimiseks, omamiseks ja majandamiseks, tehnorajatise hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnorajatise talitluse tagamise eesmärgil.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas RMK 27.01.2023 riigi kinnisvararegistris Puhasti kinnisasja võõrandamise kavatsusest (menetlus nr 23-1025) ning palus teada anda kinnisasja vajalikkusest. Seaduses sätestatud tähtaja jooksul ei esitanud õigustatud isikud taotlusi ega arvamusi kinnisasja vajalikkuse kohta.

RVS § 46 lõike 2 punkti 1 alusel tellis RMK Puhasti kinnisasja hariliku väärtuse määramiseks hindamisaruande Maa-ametilt. Maa-amet on hindamisaruande koostamisel lähtunud riigivaraseaduse ning Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 vastu võetud määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“  metoodikast. Maa-ameti 11.04.2023 koostatud hindamisaruande kohaselt on Puhasti kinnisasja harilikuks väärtuseks 38 650 eurot.

Saue Vallavalitsus on 19.04.2023 kirjaga nr 10-10/3525-1 nõustunud kinnisasjale määratud väärtusega 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 vallas või linnas muuhulgas veevarustust ja kanalisatsiooni juhul, kui need ülesanded ei ole seadusega antud kellegi teise täita.

RVS § 33 lõike 3¹ kohaselt, 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. Vastavalt RVS § 33 lõike 32 arvab riik RVS § 33 lõikes ‍31 nimetatud hüvitise suurusest maha kohaliku omavalitsuse üksuse poolt kinnisasjale tehtud kasulikud kulutused, kui nendega on kinnisasja oluliselt parendatud. Hüvitist ei pea tasuma, kui kohaliku omavalitsuse üksus on oma eelarvevahenditega püstitanud võõrandatavale kinnisasjale hoone, mis oli vajalik ülesande täitmiseks, milleks riik kinnisasja talle üle andis. 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 lõikest 7 tulenevalt kohustub riigivara valitseja riigivara võõrandamise lepingus sätestama Saue 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.

RVS § 33 lõike 5 alusel on riigil õigus nõuda Saue 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.

RVS § 33 lõigetes 3¹–5 sätestatud juhtudel arvestatakse riigile makstav hüvitis kinnisasja võõrandamise hetke hariliku väärtuse alusel. Tulenevalt RVS § 46 on RMK välja selgitanud kinnisasja väärtuse.

Saue 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.

1. OTSUS

Tuginedes RVS § 29 lõike 1 punktidele 1 ja 2, § 30 lõike 1 punktile 3, § 33 lõike 1 punktile 1 ja lõigetele 31-7, § 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 Saue vallale Keskkonnaministeeriumi valitsemisel olev Harju maakonnas Saue vallas Lehetu külas asuv Puhasti kinnisasi (katastritunnus 72501:001:0673, registriosa nr 22736950, pindala 22 733 m², sihtotstarve jäätmehoidla maa 100%, riigi kinnisvararegistri kood KV111304).

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

2.2.1. Puhasti kinnisasja harilik väärtus on 38 650 eurot;

2.2.2. Saue vald on kohustatud omandatavat kinnisasja kasutama sihtotstarbeliselt. Mittesihtotstarbelise kasutamise korral on riigil õigus nõuda kinnisasja omandanud isikult leppetrahvi, mille suurus on vähemalt 25%, kuid mitte rohkem kui 100% vara väärtusest selle üleandmise hetkel;

2.2.3. kui Saue vald omandatud kinnisasja võõrandab või koormab hoonestusõigusega, peab omandaja hüvitama riigile 50% vara harilikust väärtusest, mis sellel oli tema poolt omandamise hetkel. Riik arvab hüvitise suurusest maha kohaliku omavalitsuse üksuse poolt kinnisasjale tehtud kasulikud kulutused, kui nendega on kinnisasja oluliselt parendatud. Hüvitist ei pea tasuma, kui kohaliku omavalitsuse üksus on oma eelarvevahenditega püstitanud kinnisasjale hoone, mis oli vajalik ülesande täitmiseks, milleks riik kinnisasja talle üle andis;

2.2.4. kui Saue 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. Saue Vallavalitsusel on kohustus teatada koheselt riigivara valitsejat omandatava kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõigusega koormamisest ning selgitada välja kinnisasja vajalikkus riigile;

2.2.6. kinnisasja võõrandamisega seotud kulud kohustub tasuma Saue 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.

1. VAIDLUSTAMISVIIDE

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Madis Kallas

Minister

Saata: RMK, Saue Vallavalitsus