EELNÕU

Riigivara otsustuskorras tasuta võõrandamine

(Kantsi)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Luunja Vallavalitsus esitas 06.05.2019 Riigimetsa Majandamise Keskusele (edaspidi RMK) taotluse nr 6-31/657 sooviga omandada tasuta Tartu maakonnas Luunja vallas Kavastu külas asuv Kantsi kinnisasi (registriosa nr 948304, katastritunnus 43203:002:0318, pindala 7,0 ha, sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa, riigi kinnisvararegistri kood KV4367) koos sellel olevate ehitistega: Emajõe-Suursoo LKA keskuse peahoone (riigi kinnisvararegistri kood KV4367H2) ja abihoone (riigi kinnisvararegistri kood KV4367H3). Kinnisasja riigivara valitseja on Kliimaministeerium ja volitatud asutus RMK.

Kinnisasjal kehtib Luunja Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 9-11.3 kehtestatud Kantsi kinnistu detailplaneering, millega kavandati kinnisasjale ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunt looduskaitseala keskuse rajamiseks. Kantsi kinnisasja tasuta valla omandisse taotlemine on otsustatud Luunja Vallavolikogu 28.03.2019 otsusega nr 21.

Kinnistusraamatu registriosa nr 948304 I jaost nähtub, et Kantsi kinnistu igakordse omaniku kasuks on seatud reaalservituut kinnistule nr 1043804 (Kuu), et tagada juurdepääs Kantsi kinnisasjale avalikult kasutatavalt Kavastu-Koosa teelt mööda Kantsi teed (tee nr 4320002). Juurdepääs on tähtajatu ja tasuline ning juurdepääsu on õigus kasutada ööpäevaringselt jalgsi ja igat liiki sõidukitega. Kantsi kinnistu igakordne omanik on kohustatud juurdepääsuõiguse eest tasuma kinnistu nr 1043804 igakordsele omanikule tasu 120 eurot aastas alates juurdepääsu määrava kohtumääruse jõustumisest kalendriaasta eest ette.

Kinnistusraamatu III jakku kande 2 all on kanne tähtajatu isikliku kasutusõiguse kohta Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses tasu eest vastavalt seadusandluses ette nähtud suurusele ja korrale.

Kantsi kinnisasjast ligikaudu 3,94 ha suurune maa-ala ja Emajõe-Suursoo LKA keskuse peahoone ning abihoones ruumid pinnaga 88,1 m² koos nende juurde kuuluvate päraldiste ja inventariga antud Luunja valla kasutusse. 29.08.2023 sõlmitud rendileping nr 9-28/2023/9 on tähtajatu.

Luunja Vallavalitsuse 28.09.2021 taotluse nr 6-31/657-3 kohaselt soovib vald jätkuvalt Kantsi kinnisasja omandada ja detailplaneeringus kavandatut ellu viia ning nõustub notariaalse servituudi seadmisega, et tagada avalik juurdepääs RMK matkarajale. Looduskeskuse asukoht on laevaliikluse seisukohalt unikaalne ning tegemist on esimese kohaga, kus on olemas juurdepääs maismaale ja võimalus pakkuda veeliiklejatele vajalikke teenuseid. Tegemist on Emajõel Peipsi järvele kõige lähema slipiga sildumiskohaga, mille kaudu on reisilaevadel ja paatidel võimalik teha reise Peipsi järvele ja Piirissaarele. Looduskeskkonna aktiivsem kasutamine ja sisuliste tegevuste arendamine elavdab turismi ja turismi tugiteenuseid ning tõstab piirkonna atraktiivsust külastajatele. Vald kinnitab valmisolekut keskuse haldamiseks ja vajalike investeeringute tegemiseks ning sisuliste tegevuste korraldamiseks koostöös partneritega.

Vastavalt RMK ja Luunja valla vahel sõlmitud rendilepingule tagab vald Kantsi kinnisasja avaliku kasutuse - avalikus kasutuses on Matkatee lõunaharu, Emajõe õpperada, kalastajate paatide vette laskmiseks kaldtee ning neid teenindav parkla. Vald on alates rendilepingu algusest kohustatud kandma kõik rendipinna kasutamisega seotud kõrvalkulud, hoidma oma kuludega korras rendipinnal paiknevad teed ja rajatised, hooldama ja hoidma puhtana Kantsi kinnistul asuvaid autoparklaid, hoidma töökorras ja hooldama kohalikku imbväljakut ja tegema rendile antud ruumides väiksemaid, oma tegevuseks vajalikke ehitus- ja sanitaarremonttöid ning peahoone tehnohooldustöid.

Luunja valla 05.12.2022 ja 22.03.2023 e-kirjade kohaselt on Kantsi kinnisasja kasutamine omavalituse poolt kavandatud eelkõige loodusharidus- ja turismikeskuse funktsioonides. Valla eesmärk on ehitada Emajõe-Suursoo serval asuvast keskusest üles laiapõhjaline ja üldhariduskoolide õppekavast lähtuv loodusharidus- ja turismikeskus. Selle jaoks on tööle võetud turismitöö spetsialist, tehtud koostööd mitmete loodusgiididega (ka võõrkeelsetega) Emajõe-Suursoo tutvustamiseks, korraldatud mitmeid avalikke üritusi (Sven Zaceki näituse avamine, "Suur soo" film linastus koos vestlusega režissööriga, pere- ja eakate päevad jmt), tehtud keskuse laiema kontseptsiooni arutelu mitmel erineval meetodil ja erinevate sihtrühmadega (sh Tartumaa Omavalitsuste Liidu poolt organiseeritud 2-aastasel programmiarendus-seminaril Loov Vald) ja osaletud erinevates võrgustike töödes (Emajõe ja Peipsi koostöökogud, Lõuna-Eesti turismiklaster jm). Luunja vald on loonud keskusele ka kodulehe (<https://emajoesuursookeskus.voog.com/>), milles infot pidevalt täiendatakse. Pooleli on läbirääkimised Luua Metsanduskooli ja Luunja Keskkooli vahel, et avada gümnaasiumi õpilastele loodusjuhi valikaine võimalus ning Teaduskeskusega AHHAA, et pakkuda gümnaasiumiastme koolidele võimalust keskuse hoonet kasutada Rakett 69 programmi tegevuste läbiviimiseks koos ööbimisega. Keskuse juurde on planeeritud rajada ilmajaam, lastele loodusharidust mängulisel moel avav tegelusrada ning pikas perspektiivis soovitakse Emajõe-Suursohu ehitada kõrge platvormi, millelt näeks sood peaaegu tervikuna. Luunja vald on võtnud suuna analüüsida Emajõe-Suursoo Keskuse ehitamist nö soo-ahhaa näituskeskuseks ja sobivuse korral avada aastaks 2030 majas uus Keskkonnateadlikkust tõestav märgalade keskus. Keskuse ehituse finantseerimine toimub EL fondide, Eesti riigi ja Luunja valla koostööl.

RVS § 33 lõike 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 muuhulgas korraldada antud vallas kultuuri-, spordi- ja noorsootööd, heakorda ning valla teede korrashoidu. KOKS § 6 lõike 3 punktist 1 tuleneb, et lisaks § 6 lõigetes 1-21 sätestatud ülesannetele otsustab ja korraldab kohalik omavalitsus 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. Avalikult kasutatav puhkeala loob tervist soodustava elukeskkonna ning loob juurde värskes õhus vaba aja veetmise ja sportimise võimalusi. Loodushariduskeskuses ja õpperadadel korraldab vald loodushariduse andmist. Samuti asuvad kinnisasjal teed ja platsid ning on vald korraldab nende korrashoidu, kogu kinnisasja heakorda ja jäätmevedu. Eeltoodust tulenevalt on põhjendatud kinnisasja võõrandamine vallale ülalmärgitud seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks.

Kantsi kinnistu tasuta valla omandisse taotlemine on otsustatud Luunja Vallavolikogu 28.03.2019 otsusega nr 21.

RMK juhatuse 22.03.2022 otsusega nr 1-32/24 andis RMK riigivara valitsejale seisukoha, et RMK ei vaja Tartu maakonnas Luunja vallas Kavastu külas asuvat Kantsi kinnisasja oma põhimäärusest tulenevate ülesannete täitmiseks.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas RMK 23.05.2022 riigi kinnisvararegistris Kantsi kinnisasja võõrandamise kavatsusest (menetlus nr 22-22056) ning palus teada anda kinnisasja vajalikkusest. Seaduses sätestatud tähtaja jooksul ei esitanud õigustatud isikud taotlusi ega arvamusi kinnisasja vajalikkuse kohta.

RVS § 33 lõigetes 3–5 sätestatud juhtudel arvestatakse riigile makstav hüvitis kinnisasja võõrandamise hetke hariliku väärtuse alusel. Tulenevalt RVS § 46 on RMK välja selgitanud kinnisasja väärtuse.

RVS § 46 lõike 1 alusel tellis RMK Kantsi kinnisasja hariliku väärtuse määramiseks eksperthinnangu Domus Kinnisvara OÜ-lt. Domus Kinnisvara OÜ 27.06.2022 koostatud eksperthinnangu nr 0570-22-TA kohaselt on Kantsi kinnisasja harilik väärtus 405 000 eurot. 22.03.2024 väljastas Domus Kinnisvara OÜ kinnituskirja, et eksperthinnangus nr 0570-22-TA hinnatud Kantsi kinnisasja turuväärtus on 22.03.2024 kuupäeva seisuga sama ning jääb eksperthinnangus välja toodud täpsusklassi piiresse.

Luunja Vallavalitsus on 11.08.2022 kirjaga nr 6-31/657-8 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 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 Luunja 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 Luunja 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.

Luunja 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, asjaõigusseaduse § 156 lõikega 1, § 172 lõikega 1:

2.1. Võõrandada tasuta Luunja vallale Keskkonnaministeeriumi valitsemisel olev Tartu maakonnas Luunja vallas Kavastu külas asuv Kantsi kinnisasi (registriosa nr 948304, katastritunnus 43203:002:0318, pindala 7,0 ha, sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa, riigi kinnisvararegistri kood KV4367) koos sellel olevate ehitistega: Emajõe-Suursoo LKA keskuse peahoone (riigi kinnisvararegistri kood KV4367H2) ja abihoone (riigi kinnisvararegistri kood KV4367H3.

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

2.2.1. Kantsi kinnisasja harilik väärtus on 405 000 eurot;

2.2.2. Luunja 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. reaalservituut (juurdepääsuservituut) seatakse Tartu maakonnas Luunja vallas Kavastu külas oleva Emajõe-Suursoo maastikukaitseala 3 valitseva kinnisasja (registriosa nr 12256950, katastritunnus 43203:002:0172, pindala 99,87 ha, sihtotstarve 75% kaitsealune maa, 25 % maatulundusmaa, riigi kinnisvararegistri kood KV55730) igakordse omaniku kasuks;

2.2.4. reaalservituudi sisuks on Kantsi kinnisasjal (teeniv kinnisasi) oleva tee ja parkla tasuta ja tähtajatu kasutamine jalgsi ja igat liiki sõidukiga ööpäeva ringselt piiramatu arv kordi juurdepääsuks valitsevale kinnisasjale. Kasutusala suurus on ligikaudu 1520 m² (tee pikkus 220 m ja laius 5 m, parkla kasutusala suurus 1420 m²).

2.2.5. kui Luunja 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;

2.2.6. kui Luunja 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;

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

2.2.8. kinnisasja võõrandamisega seotud kulud kohustub tasuma Luunja Vallavalitsus, reaalservituudiga koormamisega seotud kulud kohustub tasuma RMK;

2.2.9. 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, Luunja Vallavalitsus