EELNÕU

Riigivara otsustuskorras tasuta võõrandamine

(Rehe, Saarnaki välibaas, Hanikatsi välibaas )

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Hiiumaa Vallavalitsus esitas 28.11.2024 Kliimaministeeriumile Hiiumaa Vallavolikogu 21.11.2024 otsuse nr 215 „Eesti Vabariigi omandis olevate Rehe ja Saarnaki välibaasi ning Hanikatsi välibaasi kinnisasjade otsustuskorras tasuta võõrandamise taotlemine“. Nimetatud volikogu otsusega taotletakse Hiiumaa valla omandisse järgmised kinnisasjad:

1. Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Salinõmme külas asuv Saarnaki välibaasi kinnisasi (kinnistusregistriosa nr 1253133, katastritunnus 63902:001:0666, pindala 6229 m², ühiskondlike ehitiste maa 100%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV33184) koos selle oluliste osadega, milleks on külalistemaja (46,4 m²), saun (25,4 m²) ja pukktuulik (8,6 m²). Saarnaki välibaasi kinnistusraamatu III jakku on kantud märkus muinsuskaitseseaduse § 27 lõikes 2 sätestatud ostueesõiguse kohta Eesti Vabariigi kasuks. Kui riik ostueesõigust ei teosta, on ostueesõiguse õigustatud isikuks asukohajärgne kohalik omavalitsus;
2. Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Salinõmme külas asuv Rehe kinnisasi (kinnistusregistriosa nr 1159233, katastritunnus 63902:001:0577, pindala 3920 m², ühiskondlike ehitiste maa 50%, elamumaa 25%, kaitsealune maa 25%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV24461) koos selle oluliste osadega, milleks on rehemaja (110,3 m²) ja laut (87,9 m²);
3. Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Salinõmme küla, Hanikatsi välibaasi kinnisasi (kinnistusregistriosa nr 707533, katastritunnus 63902:001:3680, pindala 10395 m², kaitsealune maa 100%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV7571) koos selle oluliste osadega, milleks on kordon-elamu (70,9 m²), laut-küün (31,8 m²), heinaküün, (15 m²) paargu vare (15 m²), keldri vare (24 m²), kuivkäimla ja salvkaev. Hanikatsi välibaasi kinnisasi on koormatud tähtajatu rendilepinguga.

Hiiumaa Vallavolikogu 21.11.2024 otsuse nr 215 juures olevas seletuskirjas on märgitud, et valla vaates oleks oluline säilitada Hiiumaa laidude ajaloolisi kooslusi ja kujundada nende tulevikku. Vara on vajalik Hiiumaa laidude maastikukaitseala kaitse-eesmärkide täitmiseks. Hiiumaa vald on huvitatud riigiga koostööst, et nende eesmärkide täitmiseks kaasata enam kohalikku kogukonda ja anda neile võimalus oma traditsioonilise elulaadi rakendamiseks laidududel ja kasutada selleks Saarnaki ja Hanikatsi laiul asuvaid hooneid.

Lisaks annab see võimaluse Ülikoolidel jätkata teadustööga Hiiumaa laidudel, millel on juba pikk ajalugu läbi Mereinstituudi, kes on pikalt seiranud Eesti kalavarusid Hiiumaa laidude piirkonnas ning kasutanud Saarnakit iga-aastaselt ühe oma baasina ja ühtlasi loob tingimused kaasata teisi ülikoole ja haridusasutusi läbi võimaluse luua sinna praktikabaas loodus ja pärandkultuuri hariduse andmiseks, kaasates nii kohalike Hiiumaa kui ka riiklike haridusasutusi. Praktikabaas toetaks ka kultuuri ja loomealaste tegevuste läbiviimist, millel on pikk ajalugu kuna laid on olnud peatuspaigaks paljudele kultuuri ja loomeinimestele.

Tartu Ülikooli kasutusvajadus ja huvi on seotud loodus- ja täppisteaduste valdkonna (peamiselt Eesti mereinstituut) ning humanitaarteaduste ja kunstide valdkonnaga (Viljandi kultuuriakadeemia). Tartu Ülikooli Viljandi kultuuriakadeemial on huvi Saarnaki rehemaja ja laudahoone vastu, kuna pärandtehnoloogia ehituse erialal vajatakse praktikaobjekte hoonete restaureerimiseks. Samuti on võimalus kaaluda ühist tegevust Hiiumaa ametikooliga (puitehitiste restaureerimise eriala), millega VKA pärandtehnoloogia ehituse eriala seob pikaajaline koostöö

Saarnaki välibaas, Rehe ja Hanikatsi välibaasi kinnisasjade valla omandisse taotlemine on otsustatud Hiiumaa vallavolikogu 21.11.2024 otsusega nr 215.

RMK juhatuse 11.12.2024 otsusega nr 1-32/102 andis RMK riigivara valitsejale seisukoha, et RMK ei vaja Saarnaki välibaasi, Rehe ja Hanikatsi välibaasi kinnisasju oma põhimäärusest tulenevate ülesannete täitmiseks.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas RMK 23.11.2022 riigi kinnisvararegistris Saarnaki välibaasi ja Rehe kinnisasja võõrandamise kavatsusest (menetlus nr 22-25658) ja 16.01.2023 Hanikatsi välibaasi kinnisasja võõrandamise kavatsusest (menetlus nr 23-642) 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 Saarnaki välibaasi, Rehe ja Hanikatsi välibaasi kinnisasjade hariliku väärtuse määramiseks eksperthinnangud Lahe Kinnisvara Hindamine OÜ-lt, mille kohaselt on 01.07.2024 väärtuse kuupäevaga Saarnaki välibaasi kinnistu turuväärtus 31 000 eurot, Rehe kinnistu turuväärtus 16 000 eurot ja Hanikatsi välibaasi kinnistu turuväärtus 21 000 eurot. RVS § 46 lõike 4 kohaselt ei tohi kinnisvara hariliku väärtuse hindamisaruanne riigivara võõrandamise otsuse tegemise ajal olla vanem kui kuus kuud. 20.12.2024 kinnitas Lahe Kinnisvara Hindamine OÜ oma kirjaga, et võõrandatavate kinnistute turuväärtused ei ole seisuga 01.07.2024 võrreldes muutunud.

Hiiumaa Vallavalitsus on 19.12.2024 kirjas nr 14-3/2685-1 nõustunud kinnisasjadele 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 kultuuri-, spordi- ja noorsootööd, sealhulgas kogukonna ühistegevust. Vara on Hiiumaa vallale vajalik ka Hiiumaa laidude maastikukaitseala kaitse-eesmärkide täitmiseks. Hiiumaa laidude maastikukaitseala kaitse-eeskirja kohaselt on eesmärk kaitsta Väinamere laidudele ning Hiiumaa kagurannikule iseloomulikke kooslusi ja maastikke, sealhulgas arhitektuuri- ja pärandkultuuriobjekte, ning lindudele olulisi rändepeatus- ja pesitsuspaiku. Saarnaki ja Hanikatsi laid on Hiiumaa laidude maastikukaitseala koosseisus.

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. 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 Hiiumaa vallale kohustuse teatada kinnisasjade 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 Hiiumaa vallalt kinnisasjade 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 kinnisasjade väärtused.

Hiiumaa vallale kinnisasjade võõrandamine ei ole käsitletav riigiabi andmisena, kuna vald soovib kasutada kinnisasju 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 5 ja 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 Hiiumaa vallale Kliimaministeeriumi valitsemisel olevad järgmised kinnisasjad:

* + 1. Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Salinõmme külas asuv Saarnaki välibaasi kinnisasi (kinnistusregistriosa nr 1253133, katastritunnus 63902:001:0666, pindala 6229 m², ühiskondlike ehitiste maa 100%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV33184) koos selle oluliste osadega, milleks on külalistemaja (46,4 m²), saun (25,4 m²) ja pukktuulik (8,6 m²);
    2. Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Salinõmme külas asuv Rehe kinnisasi (kinnistusregistriosa nr 1159233, katastritunnus 63902:001:0577, pindala 3920 m², ühiskondlike ehitiste maa 50%, elamumaa 25%, kaitsealune maa 25%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV24461) koos selle oluliste osadega, milleks on rehemaja (110,3 m²) ja laut (87,9 m²);
    3. Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Salinõmme küla, Hanikatsi välibaasi kinnisasi (kinnistusregistriosa nr 707533, katastritunnus 63902:001:3680, pindala 10395 m², kaitsealune maa 100%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV7571) koos selle oluliste osadega, milleks on kordon-elamu (70,9 m²), laut-küün (31,8 m²), heinaküün, (15 m²) paargu vare (15 m²), keldri vare (24 m²), kuivkäimla ja salvkaev. Hanikatsi välibaasi kinnisasi on koormatud tähtajatu rendilepinguga.

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

2.2.1. Saarnaki välibaasi kinnisasja turuväärtus on 31 000 eurot, Rehe kinnisasja turuväärtus on 16 000 eurot ja Hanikatsi välibaasi kinnisasja turuväärtus on 21 000 eurot;

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

2.2.3. kui Hiiumaa vald omandatud kinnisasjad võõrandab või koormab hoonestusõigusega, peab omandaja hüvitama riigile 50% vara harilikust väärtusest, mis sellel oli tema poolt omandamise hetkel;

2.2.4. kui Hiiumaa 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. Hiiumaa Vallavalitsusel on kohustus teatada koheselt riigivara valitsejat omandatavate kinnisasjade võõrandamisest või hoonestusõigusega koormamisest ning selgitada välja kinnisasjade vajalikkus riigile;

2.2.6. kinnisasjade võõrandamisega seotud kulud kohustub tasuma Hiiumaa Vallavalitsus;

2.2.7. RMK nõustub Rehe kinnisasjal paiknevate hoonete renoveerimiseks vajaliku puitmaterjali varustamisega hinnanguliselt summas 36 000 kuni 40 000 eurot, millele lisandub transpordikulu;

2.2.8. 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)

Yoko Alender

Minister

Saata: RMK, Hiiumaa Vallavalitsus