EELNÕU

Riigivara otsustuskorras tasuta võõrandamine

(Parkla, Veere sadamatee)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Saaremaa Vallavalitsus esitas 17.07.2025 Riigimetsa Majandamise Keskusele (edaspidi RMK) taotluse nr 5-8/4084-1 Saarema vallas Veeremäe külas asuvate Parkla kinnistu (registriosa nr 11707350, katastritunnus 30101:002:0541, pindala 1536 m², sihtotstarve transpordimaa) ja Veere sadamatee kinnistu (registriosa nr 4021534, katastritunnus 30101:002:0542, pindala 923 m², sihtotstarve transpordimaa) vallale tasuta võõrandamiseks. Kinnisasjade riigivara valitsejaks on Kliimaministeerium ja valitsema volitatud asutus RMK.

Taotluses on märgitud, et Parkla kinnistul paikneb munitsipaaltee Veeremäe tee 3010258 alguslõik pikkusega 139 m. Ülejäänud Veeremäe teest on avalikus staatuses, kuna asub valla kinnistul või on seatud sundvaldus. Lisaks asub kinnistul bussiootepaviljon ja liinibusside manööverdamise plats (osaliselt). Veere sadamatee kinnistul asuv tee nr 3010257 viib Veere sadamasse (omanik AS Veere Sadam, kasutusvaldaja Sadamate Haldamise MTÜ) ja Ubina kinnistul asuvasse kalakasvatusse (omanik OÜ Redstrom) ning avalikule kallasrajale. Teede korrashoiuga tegeleb Saaremaa vald ja sadamapidajad ning sellest tulenevalt, et mõlemasse teesse edaspidi investeeringuid komplektselt teha on mõistlik, et nad on munitsipaalomandis.

Parkla ja Veere sadamatee kinnisasjade omandamine Saaremaa valla omandisse on otsustatud Saaremaa Vallavalitsuse 04.11.2025 korraldusega nr 2-3/1050.

RMK juhatuse 14.10.2025 otsusega nr 1-32/138 andis RMK riigivara valitsejale seisukoha, et RMK ei vaja oma põhimäärusest tulenevate ülesannete täitmiseks RMK valduses olevaid Parkla ja Veere sadamatee kinnisasju.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas RMK 28.08.2025 riigi kinnisvararegistris Parkla ja Veere sadamatee kinnisasjade võõrandamise kavatsusest (menetlus nr 25-4444) ning palus teada anda kinnisasjade vajalikkusest. Seaduses sätestatud tähtaja jooksul ei esitanud õigustatud isikud taotlusi ega arvamusi kinnisasja vajalikkuse kohta.

Tulenevalt RVS § 46 on RMK välja selgitanud kinnisasja väärtuse. RMK leiab, et kinnisasja hariliku väärtuse määramiseks ei ole hindamisaruande tellimine vajalik, kuna tegemist on transpordimaaga, mille suurusest ja kujust tingituna ei ole maa alternatiivne kasutus reaalne. Seega võib kinnisasjade parimaks kasutuseks pidada kasutust transpordimaana. Vabaturutehingud transpordimaadega on pigem harvad ja juhuslikud, mistõttu transpordimaade aktiivne turg Eestis puudub. Tulenevalt 09.03.2023 määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ § 12 lg 5 võib riigile kuuluval kinnisasjal aktiivse turu puudumisel kasutada väärtusena kinnisasja jääkmaksumust bilansis, kui kinnisasja jääkmaksumus bilansis kajastab õiglast väärtust ja kinnisasi võõrandatakse või antakse kasutusele avaliku sektori üksusele. Sama määruse § 13 p 2 sätestab, et aktiivne turg loetakse puuduvaks kinnisasjadel, mille olemasolev või kavandatav kasutus on seotud üksnes tehnovõrgu ja –rajatise või teega. Sama määruse § 13 p 1 sätestab, et aktiivne turg loetakse puuduvaks kinnisasjadel, mis vastavalt keskkonnaministri 7. juuli 2022 määruse nr 32 „Maa korralise hindamise metoodika” §-le 15 aktiivse turuta maa rühma ning eeldusel, et maa sihtotstarve vastab parimale kasutusele. Nimetatud metoodika alusel kuulub transpordimaa aktiivse turuta maa rühma, millega kinnisvaraturul vaba turu tingimustes tehinguid ei tehta ning mille hindamisel ei saa tugineda statistilistele analüüsidele. Seetõttu puudub vajadus hariliku väärtuse väljaselgitamiseks kinnisasja võõrandamistehingu alusel ja kinnisasja väärtuseks loetakse nende bilansiline väärtus. Seega loetakse Parkla kinnistu ja Veere sadamatee kinnistu väärtuseks mõlemal 10 eurot.

Saaremaa Vallavalitsus on 04.11.2025 korraldusega nr 2-3/1050 andnud nõusoleku kinnisasjadele määratud väärtustele ja võõrandamisega kaasnevate kulude tasumisele.

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 valla teede ehitamist ja korrashoidu.

RVS § 33 lõigetest 31-5 tulenevalt peab riigivara valitseja kasutuslepingus sätestama hüvitise ja leppetrahvi omandatud kinnisasja edasivõõrandamise või hoonestusõigusega koormamise ja mittesihtotstarbelise kasutamise eest. Antud juhul on võõrandatavate kinnisasjade bilansilised maksumused mõlemal kinnisasjal 10 eurot. RVS § 8 lõike 4 kohaselt peab riigivara valitseja juhinduma põhimõttest, et tehes riigivaraga mis tahes toiminguid või tehinguid tuleb suurendada kasu ja vältida kahju, mis riik võib nendest toimingutest või tehingutest saada. Kuivõrd hüvitise ja leppetrahvi summa on võrreldes seonduva töömahuga ebamõistlikult väike, ei sätestata kasutuslepingus Saaremaa vallale kohustust hüvitist ja leppetrahvi tasuda. RVS § 33 lõike 5 alusel on riigil õigus nõuda vallalt kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist.

RVS § 33 lõikest 7 tulenevalt kohustub riigivara valitseja riigivara võõrandamise lepingus sätestama Saaremaa 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.

Saaremaa 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 Saaremaa vallale Kliimaministeeriumi valitsemisel olevad:

2.1.1 Parkla (katastritunnus 30101:002:0541, registriosa number 11707350, pindala 1536 m², sihtotstarve transpordimaa 100%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV49214);

2.1.2 Veere sadamatee (katastritunnus 30101:002:0542, registriosa number 4021534, pindala 923 m², sihtotstarve transpordimaa 100%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV49213).

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

2.2.1. Parkla ja Veere sadamatee kinnisasjade harilik väärtus on mõlemal 10 eurot;

2.2.2. Saaremaa vald on kohustatud omandatavaid kinnisasju kasutama sihtotstarbeliselt;

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

2.2.4. kinnisasjade võõrandamisega seotud kulud kohustub tasuma Saaremaa Vallavalitsus;

2.2.5. 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)

Andres Sutt

Energeetika- ja keskkonnaminister

Saata: RMK, Saaremaa Vallavalitsus