



## VIIMSI VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Viimsi

3. mai 2023 nr 127

Viimsi vallas Naissaarel Lõunakülas / Storbynis  
asuva Männiku tee 2a // Looduse kinnisasja  
omandamine

4. mail 2022 saadetud kirjas (reg nr 11-10/2226) palus Keskkonnaministeerium seisukohta, kas Viimsi valla hinnangul on vajalik Männiku tee 2a // Looduse kinnistu võõrandamine MTÜ-le Naissarlaste Kogukond toetamaks ühingu põhitegevusi, sh loodusõppe edendamist, turismi arendamist ning looduskeskonna kaitset. Samuti palus Keskkonnaministeerium seisukohta kinnisasja võimaliku vajalikkuse osas vallale.

Ehitisregistri andemete kohaselt paiknevad Männiku tee 2a // Looduse kinnistul järgmised ehitised:

1. Infokeskus, ehitisregistri kood 116063097, ehitusalune pind 342 m<sup>2</sup>, suletud netopind 455,8 m<sup>2</sup>.
2. Külaliste maja, ehitisregistri kood 116063098, ehitusalune pind 56 m<sup>2</sup>, suletud netopind 52,9 m<sup>2</sup>.
3. Saun, ehitisregistri kood 116063099, ehitusalune pind 43 m<sup>2</sup>, suletud netopind 22,4 m<sup>2</sup>.
4. Pumbamaja, ehitisregistri kood 116063101, ehitusalune pind 7 m<sup>2</sup>, suletud netopind 4,7 m<sup>2</sup>.

Lisaks ehitisregistris toodule asuvad kinnistul neli puidust kämpingut, välikäimla, kuur ja varjualune.

1. juunil 2022 kohtusid Viimsi Vallavalitsuse ja Keskkonnaministeeriumi esindajad, kus lepitati kokku, et Viimsi vallas Lõunakülas / Storbynis asuv riigile kuuluv Männiku tee 2a // Looduse kinnisasi (riigivara registri number KV29527, kinnistu registriori number 14068102, katastritunnusega 89001:001:0030, pindalaga 9 791 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega ühiskondlike ehitiste maa 95% ja ärimaa 5%) võõrandatakse otsustuskorras Viimsi vallale kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse §-st 6 ning püüasustusega väikesaarte seaduse §-st 3 tulenevate ülesannete täitmiseks.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi KOKS) § 6 lõike 1 alusel on omavalitsusüksuse ülesandeks muuhulgas korraldada vallas heakorda ja ruumilist planeerimist. Sama seaduse § 6 lõige 3 sätestab, et lisaks käesoleva paragrahvi 1 – 2<sup>1</sup> lõikes sätestatud ülesannetele otsustab ja korraldab omavalitsusüksus neid kohaliku elu küsimusi, mis on talle pandud teiste seadustega või mis ei ole seadusega antud kellegi teise otsustada ja korraldada.

Püüasustusega väikesaarte seaduse § 3 alusel on riigi ja kohalike omavalitsuste eesmärgid püüasustusega väikesaarte haldamisel:

1. püüasustuse taastamine, säilitamine ja arengusuutlikkuse toetamine;

2. omavalitsusliku suutlikkuse toetamine ja osalusdemokraatia suurendamine;
3. püsielanikele töökohtade ja toimetulekuvõimaluste loomine ning ettevõtluse toetamine;
4. esmatahtsate avalike teenuste (politsei- ja päästeasutused, joogivesi, post- ja elektronside, elektrivarustus, transpordiühendus, alus-, põhi- ja keskharidus, sotsiaalarbitraaž) kättesaadavuse tagamine;
5. saarte elulaadi omapära ja rahvuskultuuri järjepidevuse säilitamine;
6. väikesaartele iseloomuliku maastikuilme ja looduskeskkonna säilitamine ja kaitsmine;
7. püsielanike tegevuse ja huvide sidumine territoriaalmere ja riigipiiri kaitse ning keskkonnahoiu riiklike vajadustega.

Naissaare elanike arv on järjepidevalt kasvanud. Hetkel on Naissaarel 26 püsielanikku, kuid suvekuudel kasvab elanike arv umbes 100-ni. 2022. aastal külastas Naissaart üle 20 000 turisti. Püsielanike ja turistide kasvuga kasvab saarel avalike teenuste vajadus.

15. septembril 2022 saatis Viimsi Vallavalitsus Keskkonnaministeeriumile taotluse (reg nr 11-10/3739) „Keskkonnaministeeriumi valitsemisel oleva kinnisvara otsustuskorras tasuta võõrandamiseks“, mida Keskkonnaministeerium palus 21. septembril 2022 saadetud kirjas (reg nr 11-10/3739-1) täiendada vastavalt „Keskkonnaministeeriumi valitsemisel oleva kinnisvara kasutamiseks andmise ja võõrandamise korra“ § 5 lõigetele 2 ja 3 (edaspidi määrus). Ühtlasi paluti detailselt kirjeldada, mida hoonesse või kinnistule soovitakse rajada ja mis on konkreetne taotluse eesmärk, millises osas on kavandatud tegevused tasulised või tasuta ning kas vald rahastab neid tegevusi oma vahenditest või muudest allikatest. Keskkonnaministeerium selgitas, et eeltoodu on vajalik riigiabi analüüsi teostamiseks. Samuti paluti esitada määruse § 5 lõike 3 kohane vara omandamise otsustamiseks õigustatud isiku otsus.

Ajalooliselt on Naissaare infokeskuse (samuti looduskeskus) esimesel korrusel paiknenud näituste ja seminaride korraldamise ning kohviku pidamise ruumid. Arutelu põhjal on Viimsi Vallavalitsuse kultuuriosakond huvitatud näituse ruumide kasutusele võtmisest. Lisaks on vajadus roteeruva valla isikkoosseisu tööruumide, koosolekuruumide, majutuse ja laeva ootavate reisijate ooteruumi järele.

Kinnistu haldamiskulude osaliseks katmiseks moodustab valla majandustegevus kokkuleppeliselt riigivara valitsejaga 5% kinnistust.

Keskkonnaministeerium tellis 2019. aastal hindamisakti, mille järgi on kinnistu väärtuseks 130 000 eurot. Riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 34 lõige 1 punkti 2 alusel on kinnisasja müügihind kohaliku omavalitsuse üksusele 50% selle harilikust väärtusest, kui vara on vajalik kohaliku omavalitsuse üksusele ettevõtluskeskkonna arendamiseks. Kuna ettevõtluskeskkonna arendamiseks kasutatakse kinnisasja 5 protsendi ulatuses, siis eeltoodud hindamisakti alusel on kinnisasja müügihinnaks 3 250 eurot.

Viimsi Vallavalitsus viis 28.03.2023 läbi hoonete paikvaatluse võttes aluseks Ehituskonstrueerimise ja Katsetuste OÜ 2009. a detsembris koostatud „RMK Naissaare looduskeskuse tehnilise seisukorra uuringu“ (töö nr 0911P06), milles on tuvastatud infokeskusel mitmeid puuduseid. Olulisemad on köögi idapoolse seina alla nihkumine, niiskus- ja veekahjustused, amortiseerunud torustik, mittetoimiv elektrigeneraator. Paikvaatluse käigus selgitati, et kinnistul asuvate hoonete seisukorrad ei ole selle ajaga oluliselt muutunud. Lähiaastatel tuleb arvestada infokeskuse renoveerimistööde ja sellega kaasuvate kuludega.

Esimese etapina tuleks planeerida renoveerimistööd esimesel korrusel, et avada külastajatele näituse-, seminari- ja kohvikuruumid.

KOKS § 2 lõike 1 kohaselt on kohalik omavalitsus põhiseaduses sätestatud omavalitsusüksuse – valla või linna – demokraatlikult moodustatud võimuorganite õigus, võime ja kohustus seaduste alusel iseseisvalt korraldada ja juhtida kohalikku elu, lähtudes valla- või linnaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestades valla või linna arengu iseärasusi.

Viimsi Vallavolikogu 23. märtsi 2023 määrusega nr 9 „Naissaare arengukava aastateks 2023-2033 vastuvõtmine“ on vastu võetud Naissaare arengukava aastateks 2023-2033. Arengukava lk 11 on välja toodud, et „Keskkonnaministeerium ja Viimsi vald on alustanud läbirääkimisi RMK külastuskeskuse üleandmiseks Viimsi vallale. Plaanis on kinnistu anda Viimsi vallale tasuta riigivara võõrandamise korras. Nimetatud kinnistu baasil on kavas luua looduspargi keskus, mis toimib infopunktina, lisaks korraldaks loodusturismi kõrval ka loodusõpet.“.

Võttes aluseks eeltoodu, asjaõigusseaduse § 64<sup>1</sup>, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, lõike 3 punkti 2, § 35 lõike 5, riigivaraseaduse § 29 punkti 2, § 33 lõike 1 punkti 1 ja § 34 lõike 1 punkti 2, Viimsi vallavara valitsemise korra § 7 lõike 6:

1. Omandada Viimsi vallas Lõunakülas / Storbynis asuv kinnisasi Männiku tee 2a // Looduse (riigivara registri number KV29527, kinnistu registriosa number 14068102, katastritunnusega 89001:001:0030, pindalaga 9791 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega ühiskondlike ehitiste maa 95% ja ärimaa 5%) Viimsi vallale tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks vajaliku maana.

2. Volitada vastutavateks teenistujateks Keskkonnaministeeriumile riigivara võõrandamise taotluse koostamisel maakorralduse vanemspetsialisti Eve Leesment ja merenduse vanemspetsialisti Raul Ilisson.

3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

4. Korralduse peale on võimalik esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebus Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn) 30 päeva jooksul korralduse teatavakstegemisest arvates.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illar Lemetti  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Leevi Laever  
vallasekretär