EELNÕU

Riigivara otsustuskorras tasuta võõrandamine

(Naissaare tee T1; Naissaare tee T2)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Viimsi Vallavalitsus esitas 08.02.2024 Kliimaministeeriumile taotluse nr 11-10/725 kahe riigi omandis oleva kinnisasja tasuta võõrandamiseks Viimsi vallale. Nendeks kinnisasjadeks on:

1. Harju maakonnas Viimsi vallas Lõunaküla/Storbynis asuv Naissaare tee T1 kinnisasi (katastritunnus 89001:001:0185, registriosa nr 10573650, pindala 5038 m², riigi kinnisvararegistri kood KV36967, sihtotstarve transpordimaa 100%);
2. Harju maakonnas Viimsi vallas Lõunaküla/Storbynis asuv Naissaare tee T2 kinnisasi (katastritunnus 89001:001:0186, registriosa nr 10541450, pindala 2338 m², riigi kinnisvararegistri kood KV56260 sihtotstarve transpordimaa 100%).

Nimetatud kinnisasjade valitseja on Kliimaministeerium ja volitatud asutuseks on RMK.

Taotluses on märgitud, et Viimsi Vallavolikogu 10.06.1997.a otsusega nr 161 kehtestatud Naissaare üldplaneeringu kohaselt asuvad nii Naissaare tee T1 kui Naissaare tee T2 kinnisasjadel peamised teed, mis algavad Naissaare sadamast ning kulgevad läbi Naissaare, olles seega olulisteks ühendusteks sadama ja muude saare osade vahel. Naissaare tee T1 kinnisasjal asuv Männiku tee osa ja Naissaare tee T2 kinnisasjal asuv Tagaküla tee osa on pinnasekattega metsateed, mida hooldab Viimsi vallavalitsus. Naissaare arengukava (vastu võetud Viimsi Vallavolikogu 21.03.2023. a otsusega nr 9) kohaselt on saarel asuvate teede edasise kasutamise ja arengu tagamiseks vajalik korrastada teede aluste maade omandisuhted (moodustada teede alustest maadest eraldi transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused ning taotleda need munitsipaalomandisse).

Vastavalt Viimsi vallavara valitsemise korra § 7 lõikele 6, otsustab kinnisasja omandamise vallavalitsus oma korraldusega. Viimsi vallas Naissaarel Lõunakülas/Storbynis asuvate Naissaare tee T1 ja Naissaare tee T2 kinnisasjade valla omandisse taotlemine on otsustatud Viimsi Vallavalitsuse 10.07.2024 korraldusega nr 307.

RMK juhatuse 07.05.2024 otsusega nr 1-32/41 andis RMK riigivara valitsejale seisukoha, et RMK ei vaja oma põhimäärusest tulenevate ülesannete täitmiseks RMK valduses olevaid Naissaare tee T1 ja Naissaare tee T2 kinnisasju.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas RMK 30.05.2024 riigi kinnisvararegistris Naissaare tee T1 ja Naissaare tee T2 kinnisasjade võõrandamise kavatsusest (menetlus nr 24-3596) ning palus teada anda kinnisasjade vajalikkusest. Seaduses sätestatud tähtaja jooksul ei esitanud õigustatud isikud taotlusi ega arvamusi kinnisasjade 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 kinnisasja 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. Seetõttu puudub vajadus hariliku väärtuse väljaselgitamiseks kinnisasja võõrandamistehingu alusel ja kinnisasja väärtuseks loetakse nende bilansiline väärtus. Seega loetakse Naissaare tee T1 väärtuseks 202 eurot ja Naissaare tee T2 väärtuseks 94 eurot.

Viimsi Vallavalitsus on 10.07.2024 korraldusega nr 307 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 202 eurot ja 94 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 Viimsi 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 Viimsi 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.

Viimsi 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 Viimsi vallale Kliimaministeeriumi valitsemisel olevad:

2.1.1 Harju maakonnas Viimsi vallas Lõunaküla/Storbynis asuv Naissaare tee T1 kinnisasi (katastritunnus 89001:001:0185, registriosa nr 10573650, pindala 5038 m², riigi kinnisvararegistri kood KV36967, sihtotstarve transpordimaa 100%);

2.1.2 Harju maakonnas Viimsi vallas Lõunaküla/Storbynis asuv Naissaare tee T2 kinnisasi (katastritunnus 89001:001:0186, registriosa nr 10541450, pindala 2338 m², riigi kinnisvararegistri kood KV56260 sihtotstarve transpordimaa 100%).

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

2.2.1. Naissaare tee T1 harilik väärtus on 202 eurot, Naissaare tee T2 harilik väärtus on 94 eurot;

2.2.2. Viimsi vald on kohustatud omandatavaid kinnisasju kasutama sihtotstarbeliselt;

2.2.3. Viimsi 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 Viimsi 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)

Kristen Michal

Minister

Saata: RMK, Viimsi Vallavalitsus