



## KÄSKKIRI

07.03.2025 nr 27

### **Riigivara tasuta võõrandamine (Pala tee 16, Pala tee 18, Pala tee 7, Puhasti, Veehoidla tee 2, Habaja ülepumpla, Sipasoo tee 8, Puhasti)**

#### 1. ASJAOLUD, MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Kose Vallavalitsus esitas 03.04.2024 Maa-ametile taotluse nr 15-5/568 alljärgnevate Harju maakonnas Kose vallas asuvate riigile kuuluvate kinnisasjade võõrandamiseks Kose vallale riigivaraseaduse (edaspidi *RVS*) § 33 lõike 1 punkti 1 alusel:

- 1) Pala tee 16 kinnisasi (katastritunnus 36302:002:0389, sihtotstarve tootmismaa);
- 2) Pala tee 18 kinnisasi (katastritunnus 36302:002:0390, sihtotstarve tootmismaa);
- 3) Pala tee 7 kinnisasi (katastritunnus 36302:002:0395, sihtotstarve tootmismaa);
- 4) Puhasti kinnisasi (katastritunnus 36302:002:0388, sihtotstarve jäätmevõetluse maa);
- 5) Veehoidla tee 2 kinnisasi (katastritunnus 36302:002:0393, sihtotstarve tootmismaa);
- 6) Habaja ülepumpla kinnisasi (katastritunnus 36301:001:0373, sihtotstarve tootmismaa);
- 7) Sipasoo tee 8 kinnisasi (katastritunnus 36301:001:0465, sihtotstarve tootmismaa);
- 8) osa Puhasti kinnisasjast (katastritunnus 36301:001:0376, sihtotstarve jäätmevõetluse maa).

Kinnisasjade taotlemine valla omandisse on otsustatud Kose Vallavolikogu 28.03.2024 otsusega nr 249. Kinnisasjad on koormatud hoonestusõigusega Kose valla kasuks ning kinnisasjadel asuvad Kose valla ühisveevärgi- ja kanalisatsioonirajatised.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas Maa-amet 12.12.2023 (menetlus nr 23-9256) ja 26.04.2024 (menetlus nr 24-2918) riigi kinnisvararegistris õigustatud isikutele kinnisasjade võõrandamise kavatsusest ja palus teada anda kinnisasjade vajalikkusest. Keskkonnaamet esitas Puhasti kinnisasja (katastritunnus 36301:001:0376) osas teate, et osal kinnisasjast asub kaitsealuse liigi tootmisala, mis on vajalik säilitada riigi omandis. Teisi taotlusi ega arvamusi seaduses sätestatud tähtaja jooksul õigustatud isikud ei esitanud.

Maa-amet nõustus 25.04.2024 kirjas nr 6-8/24/675-7 Puhasti katastriüksuse 36301:001:0376 jagamisega ja jagamisel moodustatava kinnisasja ning ülejäänud taotletud kinnisasjade võõrandamisega vallale. Kose Vallavalitsus korraldas katastriüksuse jagamise, mille tulemusena moodustati vallale võõrandatav Puhasti kinnisasi (katastritunnus 33801:001:1922, sihtotstarve jäätmevõetluse maa).

Taotluse esitamise ajal oli kinnisasjade riigivara valitseja Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ning volitatud asutus Maa-amet. Alates 01.01.2025 on Maa-amet ümber korraldatud Maa- ja Ruumiametiks. Regionaal- ja põllumajandusministri 02.01.2025 käskkirjaga nr 2 otsustati anda Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi valitsemisel olev riigivara, mille volitatud valitseja on Maa- ja Ruumiamet, alates 01.01.2025 üle Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisele.

RVS § 29 lõike 1 punktide 1 ja 2 kohaselt võib riigivara võõrandada, kui vara ei ole riigivara valitsejale vajalik ning kui vara on vajalik RVS § 33 lõikes 1 nimetatud juhtudel. RVS § 33 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib riigiavara tasuta või alla hariliku väärtuse võõrandada kohalikule omavalitsusele, kui vara on vajalik kohaliku omavalitsuse üksusele tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi *KOKS*) § 6 lõike 1 kohaselt on omavalitsusüksuse ülesanne korraldada vallas elamu- ja kommunaalmajandust, veevarustust ja kanalisatsiooni. Seega on taotletud kinnisasjad Kose vallale vajalikud talle seadusega pandud ülesannete täitmiseks.

RVS § 46 lõike 2 punkti 1 ja Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ § 15 alusel koostas Maa-amet 11.11.2024 lähtudes müügitehingute analüüsist kinnisvara väärtuse määramiseks hindamisaruanded, mille kohaselt on kinnisasjade harilikud väärtused järgmised:

- 1) Pala tee 16 kinnisasja väärtus 720 eurot,
- 2) Pala tee 18 kinnisasja väärtus 9150 eurot,
- 3) Pala tee 7 kinnisasja väärtus 10 550 eurot,
- 4) Puhasti kinnisasja (katastritunnus 36302:002:0388) väärtus 35 230 eurot,
- 5) Veehoidla tee 2 kinnisasja väärtus 300 eurot,
- 6) Habaja ülepumpla kinnisasja väärtus 4840 eurot,
- 7) Sipasoo tee 8 kinnisasja väärtus 4930 eurot,
- 8) Puhasti kinnisasja (katastritunnus 33801:001:1922) väärtus 24 570 eurot.

Kose Vallavolikogu nõustus 16.01.2025 otsusega nr 327 kinnisasjadele määratud väärtustega ning tasuma RVS § 63 lõike 1 kohaselt riigivara võõrandamisega kaasnevad kulud (notaritasu ja riigilõiv).

RVS § 33 lõike 3<sup>1</sup> kohaselt, kui kohaliku omavalitsuse üksus kinnisasja võõrandab või koormab hoonestusõigusega, peab ta hüvitama riigile 50% vara harilikust väärtusest, mis sellel oli tema poolt omandamise hetkel. Vastavalt RVS § 33 lõike 3<sup>2</sup> arvab riik RVS § 33 lõikes 3<sup>1</sup> nimetatud hüvitise suuruselt maha kohaliku omavalitsuse üksuse poolt kinnisasjale tehtud kasulikud kulutused, kui nendega on kinnisasja oluliselt parendatud. RVS § 33 lõike 4 kohaselt, kui kohaliku omavalitsuse üksus võõrandab riigilt tasuta saadud kinnisasja või seab sellele hoonestusõiguse kohaliku omavalitsuse valitseva mõju all oleva eraõigusliku juriidilise isiku kasuks, siis käesoleva paragrahvi lõiget 3<sup>1</sup> ei kohaldata, välja arvatud juhul, kui juriidiline isik võõrandab omandatud kinnisasja või hoonestusõiguse või seab omandatud kinnisasjale hoonestusõiguse.

RVS § 33 lõike 5 alusel on riigil õigus nõuda Kose vallale võõrandatud 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.

RVS § 33 lõigetes 3<sup>1</sup>-5 sätestatud juhtudel arvestatakse riigile makstav hüvitis kinnisasja võõrandamise hetke hariliku väärtuse alusel.

RVS § 33 lõikest 7 tulenevalt kohustub riigivara valitseja riigivara võõrandamise lepingus sätestama Kose vallale kohustuse teatada kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõiguse seadmisest. RVS § 33 lõike 1<sup>1</sup> kohaselt selgitab kohaliku omavalitsuse üksus mõistliku aja jooksul enne omandatud kinnisasja võõrandamist või hoonestusõigusega koormamist välja kinnisasja vajalikkuse riigile.

Kinnisasjade võõrandamine Kose vallale ei ole käsitletav riigiabi andmisena, kuna vald soovib kasutada kinnisasju oma seadusest tulenevate avalike ülesannete täitmiseks, millel ei ole majanduslikku iseloomu. Kinnisasjade võõrandamine mõjutab riigi eelarvet, kuna tasuta võõrandamise tõttu ei laeku eelarvesse müügitulu.

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.

## 2. OTSUS

Tuginedes RVS § 29 lõike 1 punktidele 1 ja 2, § 30 lõike 1 punktile 3, § 33 lõike 1 punktile 1 ning lõigetele 3<sup>1</sup>-7, § 37 lõikele 1, lõike 2 punktile 1 ja lõike 4 punktile 7, § 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 Kose vallale Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel olevad, Harju maakonnas Kose vallas asuvad:

2.1.1. Ardu alevikus asuv Pala tee 16 kinnisasi (kinnistu registriora nr 13480702, katastritunnus 36302:002:0389, pindala 90 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood (edaspidi *rvok*) KV28524),

2.1.2. Ardu alevikus asuv Pala tee 18 kinnisasi (kinnistu registriora nr 13498502, katastritunnus 36302:002:0390, pindala 3049 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa, rvok KV28527),

2.1.3. Ardu alevikus asuv Pala tee 7 kinnisasi (kinnistu registriora nr 13483602, katastritunnus 36302:002:0395, pindala 3517 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa, rvok KV28529),

2.1.4. Ardu alevikus asuv Puhasti kinnisasi (kinnistu registriora nr 13480502, katastritunnus 36302:002:0388, pindala 29 355 m<sup>2</sup>, sihtotstarve jäätmeoidla maa, rvok KV28530),

2.1.5. Ardu alevikus asuv Veehoidla tee 2 kinnisasi (kinnistu registriora nr 13480602, katastritunnus 36302:002:0393, pindala 30 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa, rvok KV28528),

2.1.6. Habaja alevikus asuv Habaja ülepumpla kinnisasi (kinnistu registriora nr 13483202, katastritunnus 36301:001:0373, pindala 1209 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa, rvok KV28533),

2.1.7. Habaja alevikus asuv Sipasoo tee 8 kinnisasi (kinnistu registriora nr 13480402, katastritunnus 36301:001:0465, pindala 1233 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa, rvok KV28532),

2.1.8. Habaja alevikus asuv Puhasti kinnisasi (kinnistu registriora nr 13498402, katastritunnus 33801:001:1922, pindala 16 377 m<sup>2</sup>, sihtotstarve jäätmeoidla maa, rvok KV28534).

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

2.2.1. Pala tee 16 kinnisasja harilik väärtus on 720 eurot, Pala tee 18 kinnisasja väärtus 9150 eurot, Pala tee 7 kinnisasja väärtus 10 550 eurot, Puhasti kinnisasja (katastritunnus 36302:002:0388) väärtus 35 230 eurot, Veehoidla tee 2 kinnisasja väärtus 300 eurot, Habaja ülepumpla kinnisasja väärtus 4840 eurot, Sipasoo tee 8 kinnisasja väärtus 4930 eurot ja Puhasti kinnisasja (katastritunnus 33801:001:1922) väärtus on 24 570 eurot;

2.2.2. Kose vald on kohustatud omandatavaid kinnisasjasid kasutama sihtotstarbeliselt, mittesihtotstarbelise kasutamise korral on riigil õigus nõuda leppetrahvi 50% vara väärtusest selle üleandmise hetkel;

2.2.3. kui Kose vald omandatud vara võõrandab või koormab hoonestusõigusega, siis peab Kose vald hüvitama riigile 50% vara 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;

2.2.4. kui Kose vald võõrandab riigilt tasuta saadud 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. Kose Vallavalitsusel on kohustus koheselt teatada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõigusega koormamisest ning selgitada välja kinnisasja vajalikkuse riigile;

2.2.6. kinnisasja võõrandamisega seotud kulud kohustub tasuma Kose Vallavalitsus;

2.2.7. lepingu tingimuste muutmine on lubatud, kui see ei kahjusta riigi kui lepingupoole huve.

2.3. Määrata lepingu sõlmimise ja avalikustamise korraldajaks Maa- ja Ruumiamet.

### 3. VAIDLUSTAMISVIIDE

Käskkirja peale võib esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaja jooksul.

(allkirjastatud digitaalselt)

Erkki Keldo

majandus- ja tööstusminister