EELNÕU

Riigivara otsustuskorras tasuta võõrandamine

(Paadi)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Muhu Vallavalitsus esitas 16.05.2023 Keskkonnaministeeriumile taotluse nr 7-3/494 Saare maakonnas Muhu vallas Kesse külas (Kesselaiul) asuvast Karjalasma metskond 155 kinnisasjast (kinnistusregistriosa nr 9016650, katastritunnus 47801:001:0572, pindala 58,68 ha, riigi kinnisvararegistri kood KV65474) ligikaudu 114 m² suuruse osa eraldamiseks ja otsustuskorras tasuta võõrandamiseks Muhu Vallale.

Taotluse kohaselt on kõnealune ala vajalik Kesselaiul asuva Abaja paadisadama arendamiseks. Vallal on soov rajada sadamaalale paadikuur, kuna paadisadamas puudub koht, kus hoiustada paate (hetkel seisavad need rannavallil) ning sadamaga seotud esemeid - poid, köied, aerud jms. Abaja sadama teenindamiseks on Muhu valla üldplaneeringus määratud sadama maa juhtotstarbega ala, mis hõlmab kogu ulatuses Metsaonni (47801:006:0445), osaliselt Abaja (47801:006:0446) ning väikeses ulatuses Karjalasma metskond 155 katastriüksusi. Sadamaala ulatuses on üldplaneeringuga vähendatud ehituskeeluvööndit 20 meetrini rannajoonest. Kavandatav paadikuur on ca 20 m² ehitusaluse pinnaga, lihtne ja keskkonda sobituv ehitis. Hoone soovitud asukoht jääb osaliselt RMK valduses olevale Karjalasma metskond 155 katastriüksusele (47801:001:0572), kuna sadamaalal paadikuuri jaoks mõistlik asukohaalternatiiv puudub. Taotluse kohaselt on Keskkonnaamet 04.05.2023 kirjaga nr 7-9/23/8066-2 andnud põhimõttelise nõusoleku paadikuuri rajamiseks. Abaja paadisadamat kasutatakse peamiselt Muhu saarega ühenduse pidamiseks. Püsiasustusega väikesaarte seaduse §3 lg 4 kohaselt on kohaliku omavalitsuse eesmärgiks püsiasustusega väikesaarte haldamisel muuhulgas ka esmatähtsate avalike teenuste (politsei- ja päästeasutused, joogivesi, post- ja elektronside, elektrivarustus, transpordiühendus, alus-, põhi- ja keskharidus, sotsiaalabi) kättesaadavuse tagamine.

RMK juhatuse 03.10.2023 otsusega nr 1-32/59 andis RMK riigivara valitsejale seisukoha, et RMK ei vaja ligikaudu 114 m² suurust osa Saare maakonnas Muhu vallas Kesse külas asuvast Karjalasma metskond 155 kinnisasjast oma põhimäärusest tulenevate ülesannete täitmiseks.

13.12.2024 kanti maakatastrisse Karjalasma metskond 155 jagamisel tekkinud Paadi katastriüksus (katastritunnus 47801:001:1252, registriosa nr 25405450, pindala 114 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%, riigi kinnisvararegistri kood KV115961).

Paadi kinnisasja omandamine Muhu valla omandisse on otsustatud Muhu Vallavolikogu 19.03.2025 otsusega nr 195.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas RMK 30.12.2024 riigi kinnisvararegistris Paadi kinnisasja võõrandamise kavatsusest (menetlus nr 24-6886) ning palus teada anda kinnisasja vajalikkusest. Seaduses sätestatud tähtaja jooksul ei esitanud õigustatud isikud taotlusi ega arvamusi kinnisasja vajalikkuse kohta.

RVS § 46 lõike 2 punkti 1 alusel tellis RMK Paadi kinnisasja hariliku väärtuse määramiseks hindamisaruande Maa- ja Ruumiametilt. Maa- ja Ruumiamet on hindamisaruande koostamisel lähtunud riigivaraseaduse ning Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 vastu võetud määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“  metoodikast. Maa- ja Ruumiameti 21.02.2025 koostatud hindamisaruande kohaselt on Paadi kinnisasja harilikuks väärtuseks 2050 eurot.

Muhu Vallavalitsus on 20.03.2025 kirjaga nr 7-7/182-1 nõustunud kinnisasjale 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 ning püsiasustusega väiksesaarte seaduse (edaspidi VSaarS) § 3 lõike 4 kohaselt on kohaliku omavalitsuse eesmärgiks püsiasustusega väikesaarte haldamisel muuhulgas ka esmatähtsate avalike teenuste (politsei- ja päästeasutused, joogivesi, post- ja elektronside, elektrivarustus, transpordiühendus, alus-, põhi- ja keskharidus, sotsiaalabi) kättesaadavuse tagamine.

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 Muhu 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.

RVS § 33 lõike 5 alusel on riigil õigus nõuda Muhu vallalt 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 3¹–5 sätestatud juhtudel arvestatakse riigile makstav hüvitis kinnisasja võõrandamise hetke hariliku väärtuse alusel. Tulenevalt RVS § 46 on RMK välja selgitanud kinnisasja väärtuse.

Muhu vallale kinnisasja võõrandamine ei ole käsitletav riigiabi andmisena, kuna vald soovib kasutada kinnisasja 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 ja VSaarS § 3 lg 4:

2.1. Võõrandada otsustuskorras tasuta Muhu vallale Kliimaministeeriumi valitsemisel olev Saare maakonnas Muhu vallas Kesse külas asuv Paadi kinnisasi (katastritunnus 47801:001:1252, registriosa nr 25405450, pindala 114 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%, riigi kinnisvararegistri kood KV115961).

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

2.2.1. Paadi kinnisasja harilik väärtus on 2050 eurot;

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

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

2.2.4. kui Muhu 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. Muhu Vallavalitsusel on kohustus teatada koheselt riigivara valitsejat omandatava kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõigusega koormamisest ning selgitada välja kinnisasja vajalikkus riigile;

2.2.6. kinnisasja võõrandamisega seotud kulud kohustub tasuma Muhu 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 RMK.

1. VAIDLUSTAMISVIIDE

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Sutt

Minister

Saata: RMK, Muhu Vallavalitsus