**SELETUSKIRI**

**Vabariigi Valitsuse korralduse**

**„Nõusolek riigivara otsustuskorras**

**tasuta võõrandamiseks“ eelnõu juurde**

Korralduse eelnõu käsitleb Vabariigi Valitsuse nõusoleku andmist Keskkonnaministeeriumile tema valitsemisel oleva Tiigi tee L2 kinnisasja otsustuskorras tasuta võõrandamiseks Saue vallale.

Saue Vallavalitsus esitas 22.08.2022 nr 10-10/9067 Riigimetsa Majandamise Keskusele (edaspidi RMK) taotluse Keskkonnaministeeriumi valitsemisel ja RMK valduses oleva Harjumaal Saue vallas Nurme külas asuva Kloostri metskond 25 (katastritunnus 51801:001:0038, registriosa nr 15607250, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) maaüksuse jagamisel moodustatava Tiigi tee kinnisasja võõrandamiseks Saue vallale.

Esitatud taotluses on kirjas, et Saue Vallavolikogu 28.06.2021 a. otsusega nr 40 kehtestud Saue valla üldplaneeringu kohaselt on Kloostri metskond 25 katastriüksust läbiv Tiigi tee tiheasustuses ja määratud avalikuks teeks. Saue valla arengukava 2021-2030 kohaselt omandatakse tiheasustusaladel avalikus kasutuses olevad teed ja tänavad täies ulatuses Saue vallale. Võttes aluseks Saue valla arengukava ja üldplaneeringu, soovib kohalik omavalitsus avalikes huvides tasuta omandada Kloostri metskond 25 kinnisasjal paikneva Tiigi tee.

Saue Vallavalitsuse taotluse kohaselt on taotletud kinnisasja võõrandamist kohaliku omavalitsuse üksusele tasuta riigivaraseaduse (edaspidi *RVS*) § 33 lõike 1 punkti 1 alusel, kuna nimetatud kinnisasi on vajalik kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1 tulenevast ülesandest, korraldada vallas või linnas muuhulgas ruumilist planeerimist ning valla või linna teede ehitamist ja korrashoidu, kui need ülesanded ei ole seadusega antud kellegi teise täita.

Tulenevalt Saue vallavara valitsemise korra § 7 lõike 4 punkti 5 alusel otsustab vallavara omandamise vallavalitsus, kui omandatakse kinnisasi, mille sihtotstarve on omandamise hetkel või planeeritav transpordimaa, üldkasutatav maa või muu avalikku kasutusse ette nähtud maa ning kinnistu omandatakse tasuta või hinnaga kuni kolm eurot ruutmeeter.

RMK juhatuse 27.09.2022 otsusega nr 1-32/63 andis RMK riigivara valitsejale seisukoha, et RMK ei vaja, ligikaudu 1050 m² suurust osa RMK valduses olevast Kloostri metskond 25 kinnisasjast oma põhimäärusest tulenevate ülesannete täitmiseks.

13.12.2022 kanti maaktastrisse Kloostri metskond 25 jagamisel tekkinud Tiigi tee L2 katastriüksus (katastritunnus 72501:001:0668, registriosa nr 22641150, pindala 1053 m², sihtotstarve transpordimaa 100%, riigi kinnisvararegistri kood KV111093).

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas RMK 25.01.2023 riigi kinnisvararegistris Tiigi tee L2 kinnisasja võõrandamise kavatsusest (menetlus nr 23-930) ning palus teada anda kinnisasja vajalikkusest. Seaduses sätestatud tähtaja jooksul ei esitanud õigustatud isikud taotlusi ega arvamusi kinnisasja vajalikkuse kohta.

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 ning ruumilist planeerimist.

RVS § 33 lõigetes 3–5 sätestatud juhtudel arvestatakse riigile makstav hüvitis kinnisasja võõrandamise hetke hariliku väärtuse alusel. 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.Vabariigi Valitsuse 14.07.2016 määruse nr 79 „Kinnisasja kasutustasu ja hariliku väärtuse hindamise kord, nõuded hindamisaruannetele ja nende tellimisele“  § 9 sätestab hariliku väärtuse hindamise aktiivse turu puudumisel. 05.10.2016 on Rahandusministeerium andnud määruse tõlgenduse, mille kohaselt kohalikele omavalitsustele avalikult kasutatavate teede aluse ja tee teenindamiseks vajalike maaüksuste hariliku väärtusena käsitatakse bilansilist jääkmaksumust.Seetõttu puudub vajadus hariliku väärtuse väljaselgitamiseks kinnisasja võõrandamistehingu alusel ja kinnisasja väärtuseks loetakse nende bilansiline väärtus. Seega loetakse Tiigi tee L2 kinnisasja väärtuseks 10 eurot.

Saue Vallavalitsus on 25.01.2023 välja andnud korralduse nr 78, mille kohaselt tasub Saue Vallavalitsus Tiigi tee L2 omandamisega seotud kulud.

Saue vallale kinnisasja võõrandamine ei ole käsitletav riigiabi andmisena, kuna vald soovib kasutada kinnisasja oma seadusest tulenevate avalike ülesannete täitmiseks, millel ei ole majanduslikku iseloomu.

Tulenevalt RVS § 63 lõikest 2 tasub Saue Vallavalitsus riigivara tasuta võõrandamisega kaasnevad kulud. Kinnisasja võõrandamine mõjutab riigieelarvet, kuna kinnisasja tasuta võõrandamise tõttu jääb riigil saamata müügitulu.

Keskkonnaministeerium on ette valmistanud Vabariigi Valitsuse korralduse eelnõu ja keskkonnaministri käskkirja eelnõu, mis käsitlevad kinnisasja otsustuskorras tasuta võõrandamist Saue vallale. Riigi kinnisvararegistris on kinnisasja võõrandamise kohta alustatud menetlus nr 23-1985, kuhu on lisatud menetluse dokumendid.

Vabariigi Valitsuse korralduse eelnõu ja seletuskirja koostas RMK kinnisvaraosakonna kinnisvaralepingute spetsialist Ere Kaaristu (e-post: ere.kaaristu@rmk.ee).

(allkirjastatud digitaalselt)

Madis Kallas

Minister