EELNÕU

Riigivara otsustuskorras tasuta võõrandamine

(Koljunuki tee lõik 2; Koljunuki tee lõik 3)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Jõelähtme Vallavalitsus esitas 06.06.2017 Riigimetsa Majandamise Keskusele (edaspidi RMK) taotluse nr 5-2/2246 kahe riigi omandis oleva kinnisasja jagamiseks ja transpordimaa tasuta võõrandamiseks Jõelähtme vallale. Jagatavateks kinnisasjadeks olid Ülgase külas asuv Kivila kinnisasi (katastritunnus 24504:004:0168), mille jagamisel moodustatakse transpordimaa sihtotstarbega Koljunuki tee lõik 2, ligilähedase pindalaga 2722 m² ning Ülgase külas asuv Taganurme kinnisasi (katastritunnus 24504:004:0181), mille jagamisel moodustatakse transpordimaa sihtotstarbega Koljunuki tee lõik 3, ligilähedase pindalaga 7114 m². Nimetatud kinnisasjade valitseja on Kliimaministeerium ja volitatud asutuseks on RMK.

Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003. a otsusega nr 40 kehtestatud üldplaneeringu maakasutusplaanil on nimetatud teed märgitud kohalikuks teeks/kohalikuks tänavaks- vallateeks. Valla teeregistris on nimetatud Ülgase külas asuv Koljunuki tee 2451600, mis on kohaliku omavalitsuse ülesannete täitmiseks vajalik maa, tee täielikuks haldamiseks.

Tulenevalt Jõelähtme vallavara valitsemise korra § 7 lõike 1 punkti 1¹ alusel otsustab vallavara omandamise vallavalitsus, kui on tegemist transpordimaa sihtotstarbega kinnistu soetamisega, mille maksumus ei ületa 3200 eurot.

RMK juhatuse 22.08.2017 otsusega nr 1-32/72 „Seisukoha andmine riigivara valitsejale RMK valduses oleva vara tasuta võõrandamise otsustamiseks“ nõustus RMK loobuma riigimetsa majandamiseks mittevajalikust riigivarast, osa Kivila katastriüksusest (ligilähedase pindalaga 2722m²) ja osa Taganurme katastriüksusest (ligilähedase pindalaga 7114 m²).

25.09.2023 kanti maaktastrisse Kivila katastriüksuse jagamisel tekkinud Koljunuki tee lõik 2 katastriüksus (katastritunnus 24501:001:2712, registriosa nr 23890650, pindala 3136 m², sihtotstarve transpordimaa 100%, riigi kinnisvararegistri kood KV113300) ja Taganurme katastriüksuse jagamisel tekkinud Koljunuki tee lõik 3 (katastritunnus 24501:001:2068, registriosa nr 23875950, pindala 7168 m², sihtotstarve transpordimaa 100%, riigi kinnisvararegistri kood KV113220).

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas RMK 24.10.2023 riigi kinnisvararegistris Koljunuki tee lõik 2 ja Koljunuki tee lõik 3 kinnisasjade võõrandamise kavatsusest (menetlus nr 28-8073) 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 Koljunuki tee lõik 2 väärtuseks 30 eurot ja Koljunuki tee lõik 3 väärtuseks 60 eurot.

Jõelähtme Vallavalitsus on 21.11.2023 kirjaga nr 5-5/5816 nõustunud kinnisasjadele määratud väärtustega 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 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 30 eurot ja 60 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 Jõelähtme 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 Jõelähtme 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.

Jõelähtme 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 Jõelähtme vallale Kliimaministeeriumi valitsemisel olevad:

2.1.1 Harju maakonnas Jõelähtme vallas Ülgase külas asuv Koljunuki tee lõik 2 kinnisasi (katastritunnus 24501:001:2712, registriosa nr 23890650, pindala 3136 m², riigi kinnisvararegistri kood KV11330, sihtotstarve transpordimaa 100%);

2.1.2 Harju maakonnas Jõelähtme vallas Ülgase külas asuv Koljunuki tee lõik 3 kinnisasi (katastritunnus 24501:001:2068, registriosa nr 23875950, pindala 7168 m², riigi kinnisvararegistri kood KV113220, sihtotstarve transpordimaa 100%).

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

2.2.1. Koljunuki tee lõik 2 harilik väärtus on 30 eurot, Koljunuki tee lõik 3 harilik väärtus on 60 eurot;

2.2.2. Jõelähtme vald on kohustatud omandatavaid kinnisasju kasutama sihtotstarbeliselt;

2.2.3. Jõelähtme 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 Jõelähtme 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, Jõelähtme Vallavalitsus