EELNÕU

Riigivara otsustuskorras tasuta võõrandamine

(Gustav Heinrich Schüdlöffeli tee L4;

Gustav Heinrich Schüdlöffeli tee L5)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Viimsi Vallavalitsus esitas 13.08.2025 Kliimaministeeriumile taotluse nr 11-3/2786 Gustav Heinrich Schüdlöffeli tee L4(registriosa nr 26301550, katastritunnus 89001:001:2879, aadress Lubja küla, Viimsi vald, Harju maakond; pindala 1743 m2, sihtotstarve transpordimaa 100%) ja Gustav Heinrich Schüdlöffeli tee L5(registriosa nr 26151750, katastritunnus 89001:001:2877, aadress Lubja küla, Viimsi vald, Harju maakond; pindala 3473 m2, sihtotstarve transpordimaa 100%) tasuta Viimsi vallale võõrandamiseks. Nimetatud kinnisasjade valitseja on Kliimaministeerium ja volitatud asutuseks on RMK.

Taotluses on märgitud, et Gustav Heinrich Schüdlöffeli tee L4 ja Gustav Heinrich Schüdlöffeli tee L5 transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused moodustavad osa Gustav Heinrich Schüdlöffeli teest. Gustav Heinrich Schüdlöffeli tee läbib hetkel kuut katastriüksust, millest kolm on munitsipaalomandis, kaks riigi omandis ja üks eraomandis. Gustav Heinrich Schüdlöffeli teed kõvakattega lõigus Randvere teest kuni Riiasöödi teeni hooldab Viimsi Vallavalitsus. Gustav Heinrich Schüdlöffeli tee remont- ja hooldustööde efektiivsemaks korraldamiseks on Viimsi vallal soov korrastada teealuste maade omandisuhted. Vald on seisukohale, et kõnealuste kinnisasjade munitsipaalomandisse andmine on vajalik moodustamaks Gustav Heinrich Schüdlöffeli tee katastriüksustest terviklik teedevõrk ning tagamaks edasist teehooldust ja tee seisukorra parendamist.

Vastavalt Viimsi vallavara valitsemise korra § 7 lõikele 6, otsustab kinnisasja omandamise vallavalitsus oma korraldusega. Gustav Heinrich Schüdlöffeli tee L4 ja Gustav Heinrich Schüdlöffeli tee L5 kinnisasjade valla omandisse taotlemine on otsustatud Viimsi Vallavalitsuse 21.10.2025 korraldusega nr 401.

RMK juhatuse 23.09.2025 otsusega nr 1-32/129 andis RMK riigivara valitsejale seisukoha, et RMK ei vaja oma põhimäärusest tulenevate ülesannete täitmiseks RMK valduses olevaid Gustav Heinrich Schüdlöffeli tee L4 ja Gustav Heinrich Schüdlöffeli tee L5 kinnisasju.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas RMK 28.08.2025 riigi kinnisvararegistris Gustav Heinrich Schüdlöffeli tee L4 ja Gustav Heinrich Schüdlöffeli tee L5 kinnisasjade võõrandamise kavatsusest (menetlus nr 25-4445) ning palus teada anda kinnisasjade vajalikkusest. 18.09.2025 esitas Keskkonnaamet Riigi kinnisvararegistri kaudu taotluse, millega palus pikendada seisukoha kujundamiseks vastamistähtaega kuni 23.09.2025. 24.09.2025 saatis Keskkonnaamet RMK-le e-kirja, et valla poolt taotletavate kinnisasjade võõrandamise osas Keskkonnaametil vastuväiteid ei ole.

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 Gustav Heinrich Schüdlöffeli tee L4 väärtuseks 33,45 eurot ja Gustav Heinrich Schüdlöffeli tee L5 väärtuseks 62,32 eurot.

Viimsi Vallavalitsus on 21.10.2025 korraldusega nr 401 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 33,45 eurot ja 62,32 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 Gustav Heinrich Schüdlöffeli tee L4(katastritunnus 89001:001:2879, kinnistusregistriosa nr 26301550 pindala 1743 m², sihtotstarve transpordimaa 100%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV117558);

2.1.2 Gustav Heinrich Schüdlöffeli tee L5(katastritunnus 89001:001:2877, kinnistusregistriosa nr 26151750, pindala 3473 m², sihtotstarve transpordimaa 100%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV117307).

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

2.2.1. Gustav Heinrich Schüdlöffeli tee L4 väärtuseks 33,45 eurot ja Gustav Heinrich Schüdlöffeli tee L5 väärtuseks 62,32 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)

Andres Sutt

Energeetika- ja keskkonnaminister

Saata: RMK, Viimsi Vallavalitsus