EELNÕU

Riigivara otsustuskorras tasuta võõrandamine

(Keava-Kaerepere kergtee L5

Keava-Kaerepere kergtee L6

2921005 Rituküla-Nurmeküla tee)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Kehtna Vallavalitsus esitas 13.08.2025 Kliimaministeeriumile taotluse nr 5-4/2025/1576 Keava-Kaerepere kergtee L5 riigi kinnisvararegistri objekti koodiga KV117314 (kinnistu registriosa nr 26171950, katastritunnus 29301:001:0950, sihtotstarve transpordimaa 100 %, pindala 2369,0 m²) ning Kaerepere külas asuvate riigimaa kinnisasjade Keava-Kaerepere kergtee L6 riigi kinnisvararegistri objekti koodiga KV117313 (kinnistu registriosa nr 26171850, katastritunnus 29301:001:0948, sihtotstarve transpordimaa 100 %, pindala 2445,0 m²) ja 2921005 Rituküla-Nurmeküla riigi kinnisvararegistri objekti koodiga KV117312 (kinnistu registriosa nr 26172150, katastritunnus 29301:001:0946, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 1127, 0 m²) tasuta Kehtna vallale võõrandamiseks. Nimetatud kinnisasjade valitseja on Kliimaministeerium ja volitatud asutuseks on RMK.

Taotluses on märgitud, et Keava-Kaerepere kergtee L5 ja L6 riigimaa üksustel paiknevad Kehtna valla teeregistris oleva avaliku kasutusega kohaliku tee nr 2920902 Keava-Kaerepere kergtee lõigud ja Rituküla-Nurmeküla riigimaa üksusel paikneb valla teeregistris oleva avaliku kasutusega 2921005 Rituküla-Nurmeküla lõik. Nimetatud teede riigimaast välja jäävad osad paiknevad kõik munitsipaalmaa katastriüksustel. Vallavalitsus on senini teostanud teede hooldust nimetatud teedel tervikteedena. Kehtna Vallavalitsus on seisukohal, et nimetatud kinnisasjade omamine tagaks ka teede parema hoolduse.

Keava-Kaerepere kergtee L5 , Keava-Kaerepere kergtee L6 ja 2921005 Rituküla-Nurmeküla tee kinnisasjade valla omandisse taotlemine on otsustatud Kehtna Vallavalitsuse 12.08.2025 korraldusega nr 180.

RMK juhatuse 11.11.2025 otsusega nr 1-32/147 andis RMK riigivara valitsejale seisukoha, et RMK ei vaja oma põhimäärusest tulenevate ülesannete täitmiseks RMK valduses olevaid Keava-Kaerepere kergtee L5 , Keava-Kaerepere kergtee L6 ja 2921005 Rituküla-Nurmeküla tee kinnisasju.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas RMK 28.08.2025 riigi kinnisvararegistris Keava-Kaerepere kergtee L5, Keava-Kaerepere kergtee L6 ja 2921005 Rituküla-Nurmeküla tee kinnisasjade võõrandamise kavatsusest (menetlus nr 25-4443) ning palus teada anda kinnisasjade vajalikkusest. Seaduses sätestatud tähtaja jooksul ei esitanud õigustatud isikud taotlusi ega arvamusi kinnisasja 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 Keava-Kaerepere kergtee L5 väärtuseks 41,86 eurot, Keava-Kaerepere kergtee L6 väärtuseks 43,20 eurot ja 2921005 Rituküla-Nurmeküla tee 19,90 eurot.

Kehtna Vallavalitsus on 28.11.2025 kirjaga nr 5-4/2025/2356-1 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 41,86 eurot, 43,20 eurot ja 19,90 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 Kehtna 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 Kehtna 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.

Kehtna 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 Kehtna vallale Kliimaministeeriumi valitsemisel olevad:

* + 1. Keava-Kaerepere kergtee L5 (katastritunnus 29301:001:0950, registriosa number 26171950, pindala 2369 m², sihtotstarve transpordimaa 100%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV117314);
    2. Keava-Kaerepere kergtee L6 (katastritunnus 29301:001:0948, registriosa number 26171850, pindala 2445 m², sihtotstarve transpordimaa 100%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV117313);
    3. 2921005 Rituküla-Nurmeküla tee (katastritunnus 29301:001:0946, registriosa number 26172150, pindala 1127 m², sihtotstarve transpordimaa 100%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV117312) .

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

2.2.1. Keava-Kaerepere kergtee L5 väärtuseks on 41,86 eurot, Keava-Kaerepere kergtee L6 väärtuseks on 43,20 eurot ja 2921005 Rituküla-Nurmeküla tee väärtuseks on 19,90 eurot;

2.2.2. Kehtna vald ei tohi teha takistusi ega seada kitsendusi 2921005 Rituküla-Nurmeküla tee ääres metsamaterjali laadimisele ja ladustamisele;

2.2.2. Kehtna vald on kohustatud omandatavaid kinnisasju kasutama sihtotstarbeliselt;

2.2.3. Kehtna 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 Kehtna 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, Kehtna Vallavalitsus