EELNÕU

Riigivara otsustuskorras tasuta võõrandamine

(Pirita, Nõmme ja Mustamäe linnaosa 12 kinnisasja)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Tallinna Linnavalitsus esitas 20.01.2025 Riigimetsa Majandamise Keskusele (edaspidi RMK) taotluse nr 1-12/1414-2 ja Tallinna Linnavaraamet 29.05.2025 Kliimaministeeriumile ja RMK-le taotluse nr 2.1-9/2394-1, sooviga Eesti Vabariigi omandis, Kliimaministeeriumi valitsemisel olevate allpool loetletud kinnisasjade tasuta Tallinna linnale võõrandamiseks.

* 1. Nõmme linnaosa, Trepi tn 1b kinnisasi (kinnistusregistriosa nr 15896650, katastritunnus 78401:101:2697, pindala 4534 m², üldkasutatav maa 100%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV71711);
  2. Nõmme linnaosa, Üliõpilase tee 3 kinnisasi (kinnistusregistriosa nr 10096550, katastritunnus 78401:101:3228, pindala 331259 m², üldkasutatav maa 100%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV76612). Kinnistu on koormatud isikliku kasutusõigusega Tallinna linna ja Elektrilevi OÜ kasuks;
  3. Nõmme linnaosa, Piiri tn 14 kinnisasi (kinnistusregistriosa nr 10823150, katastritunnus 78401:101:3225, pindala 189302 m², üldkasutatav maa 100%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV76613). Kinnistu on koormatud isikliku kasutusõigusega Tallinna linna kasuks;
  4. Nõmme linnaosa, Tähetorni tn 2a kinnisasi (kinnistusregistriosa nr 10104350, katastritunnus 78401:101:3226, pindala 184708 m², üldkasutatav maa 100%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV76614). Kinnistu on koormatud isikliku kasutusõigusega Tallinna linna, Elektrilevi OÜ ja AS Tallinna Vesi kasuks;
  5. Nõmme linnaosa, Piiri tn 8a kinnisasi (kinnistusregistriosa nr 10452450, katastritunnus 78401:101:3224, pindala 13869 m², üldkasutatav maa 100%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV76616). Kinnistu on koormatud isikliku kasutusõigusega Tallinna linna ja AS Tallinna Vesi kasuks;
  6. Nõmme linnaosa, Tähetorni tn 15 kinnisasi (kinnistusregistriosa nr 10124150, katastritunnus 78401:101:3227, pindala 79971 m², üldkasutatav maa 100%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV76617). Kinnistu on koormatud isikliku kasutusõigusega Tallinna linna ja kahe isikliku kasutusõigusega Elektrilevi OÜ kasuks;
  7. Nõmme linnaosa, Kalda tn 1a kinnisasi (kinnistusregistriosa nr 20266601, katastritunnus 78404:408:0025, pindala 426617 m², maatulundusmaa 100%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV9527). Kinnistu on koormatud isikliku kasutusõigusega Tallinna linna kasuks;
  8. Mustamäe linnaosa, J.Sütiste tee 23 kinnisasi (kinnistusregistriosa nr 10139050, katastritunnus 78401:101:3223, pindala 301885 m², üldkasutatav maa 100%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV76615). Kinnistu on koormatud isikliku kasutusõigusega Tallinna linna, Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, AS Tallinna Vesi ja AS Tallinna Soojus kasuks;
  9. Pirita linnaosa, Kose põik 9 kinnisasi (kinnistusregistriosa nr 13811850, katastritunnus 78401:101:4354, pindala 108352 m², üldkasutatav maa 55%, veekogude maa 45%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV81217). Kinnistu on koormatud isikliku kasutusõigusega Tallinna linna, Elektrilevi OÜ, AS Tallinna Vesi kasuks ja reaalservituudiga kinnistu nr 1006901 igakordse omaniku kasuks;
  10. Pirita linnaosa, Kloostrimets kinnisasi (kinnistusregistriosa nr 10081850, katastritunnus 78401:101:3239, pindala 1958856 m², maatulundusmaa 100%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV76600). Kinnistu on koormatud kolme isikliku kasutusõigusega Tallinna linna kasuks ja Elektrilevi OÜ kasuks;
  11. Pirita linnaosa, Rummu tee 11 kinnisasi (kinnistusregistriosa nr 10822850, katastritunnus 78401:101:3237, pindala 43045 m², maatulundusmaa 100%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV76602). Kinnistu on koormatud isikliku kasutusõigusega Tallinna linna ja AS Tallinna Vesi kasuks;
  12. Pirita linnaosa, Kloostrimetsa tee 34 kinnisasi (kinnistusregistriosa nr 10088550, katastritunnus 78401:101:3238, pindala 742989 m², maatulundusmaa 90%, veekogude maa 10%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV76603). Kinnistu on koormatud isikliku kasutusõigusega Tallinna linna, Elektrilevi OÜ, AS Tallinna Vesi kasuks ja reaalservituudiga kinnistu nr 1006901 igakordse omaniku kasuks.

Esitatud taotlustes on kirjas, et kinnisasjadel paiknevad avalikult kasutatavad rohealad. Tegemist on Nõmme, Mustamäe ja Pirita piirkonnas asuvate suure puhkeväärtusega maadega, millel puudub metsamajanduslik kasutus. Need väärtuslikud rohealad pakuvad eelkõige linnaelanikele aastaringselt võimalusi sportlikult puhkamiseks ja looduses liikumiseks. Kinnisasjade omamine loob linnale paremad võimalused rohealade sidumiseks erinevate arengukavade ja projektidega, arvestades nii sotsiaalseid kui keskkonnaalaseid aspekte. Rohelise infrastruktuuri hoidmine ning alale sobivate puhke- ja vabaaja veetmise võimaluste loomine aitab kaasa Tallinn 2035 arengustrateegia eesmärkide saavutamisele.

Käesoleva käskkirja punktis 1 toodud kinnisasjade linna omandisse taotlemine on otsustatud Tallinna Linnavalitsuse 27.05.2025 korraldusega nr 515.

RMK juhatuse 01.04.2025 otsusega nr 1-32/68 andis RMK riigivara valitsejale seisukoha, et RMK ei vaja kõnealuseid kinnisasju oma põhimäärusest tulenevate ülesannete täitmiseks.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas RMK 06.02.2025 riigi kinnisvararegistris kinnisasjade võõrandamise kavatsusest (menetlus nr 25-684) ning palus teada anda kinnisasjade vajalikkusest. Riigi kinnisvararegistri kaudu esitati 2 taotlust. 12.02.2025 Tallinna Linnavaraameti poolt, kes andis teada, et Tallinna linn on esitanud taotluse kinnisasjade tasuta võõrandamiseks KOKS-st tulenevate ülesannete täitmiseks vajaliku maana ja 27.02.2025 Keskkonnaameti poolt, kes palus pikendada menetluse seisukoha kujundamiseks vastamistähtaega kuni 14.03.2025. 28.02.2025 saatis Keskkonnaamet RMK-le e-kirja, et kooskõlastab Riigi kinnisvararegistri menetluse nr 25-684 võõrandamistaotluse.

RVS § 46 lg 2 punkti 1 alusel tellis RMK 08.04.2025 võõrandatavate kinnisasjade hariliku väärtuse määramiseks hindamisaruande Maa- ja Ruumiametilt, kes koostab hindamisaruande maakatastriseaduse § 9 lõike 2¹ alusel peetavas tehingute andmebaasis sisalduvate tehinguandmete ja turuanalüüsi alusel, lähtudes maa hindamise seaduse, looduskaitseseaduse või muu asjakohase seaduse alusel kinnitatud metoodikast. Maa- ja Ruumiameti 08.05.2025 koostatud hindamisaruande kohaselt on kinnisasjade harilikud väärtused järgmised:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Maaüksuse nimetus | Katastritunnus | Kinnisasja harilik väärtus |
| Nõmme linnaosa, **Trepi tn 1b** | 78401:101:2697 | 45 340 |
| Nõmme linnaosa, **Üliõpilase tee 3** | 78401:101:3228 | 3 312 590 |
| Nõmme linnaosa, **Piiri tn 14** | 78401:101:3225 | 1 893 020 |
| Nõmme linnaosa, **Tähetorni tn 2a** | 78401:101:3226 | 1 847 080 |
| Nõmme linnaosa, **Piiri tn 8a** | 78401:101:3224 | 138 690 |
| Nõmme linnaosa, **Tähetorni tn 15** | 78401:101:3227 | 799 710 |
| Nõmme linnaosa, **Kalda tn 1a** | 78404:408:0025 | 4 266 170 |
| Mustamäe linnaosa, **J.Sütiste tee 23** | 78401:101:3223 | 3 018 850 |
| Pirita linnaosa, **Kose põik 9** | 78401:101:4354 | 1 083 520 |
| Pirita linnaosa, **Kloostrimets** | 78401:101:3239 | 19 793 253 |
| Pirita linnaosa, **Rummu tee 11** | 78401:101:3237 | 430 450 |
| Pirita linnaosa **Kloostrimetsa tee 34** | 78401:101:3238 | 7 429 900 |

Tallinna Linnavaraamet on 12.05.2025 kirjas nr 2.1-9/1883-4 nõustunud kinnisasjadele 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 § 6 lõike 1 kohaselt on omavalitsusüksuse ülesanne korraldada vallas või linnas heakorda, ruumilist planeerimist, valla- või linnasisest ühistransporti ning valla või linna teede ehitamist ja korrashoidu, kui need ülesanded ei ole seadusega antud kellegi teise täita. Taotletavad kinnisasjad on Tallinna linnale vajalikud kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1 tulenevate ülesannete täitmiseks – rohealade avalikuks kasutamiseks.

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 Tallinna linnale kohustuse teatada kinnisasjade 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 Tallinna linnalt kinnisasjade 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 kinnisasjade väärtused.

Tallinna linnale 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 Tallinna linnale Kliimaministeeriumi valitsemisel olevad Harju maakonnas Tallinna linnas asuvad järgmised kinnisasjad:

* + 1. Nõmme linnaosa, Trepi tn 1b kinnisasi (kinnistusregistriosa nr 15896650, katastritunnus 78401:101:2697, pindala 4534 m², üldkasutatav maa 100%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV71711);
    2. Nõmme linnaosa, Üliõpilase tee 3 kinnisasi (kinnistusregistriosa nr 10096550, katastritunnus 78401:101:3228, pindala 331259 m², üldkasutatav maa 100%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV76612);
    3. Nõmme linnaosa, Piiri tn 14 kinnisasi (kinnistusregistriosa nr 10823150, katastritunnus 78401:101:3225, pindala 189302 m², üldkasutatav maa 100%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV76613);
    4. Nõmme linnaosa, Tähetorni tn 2a kinnisasi (kinnistusregistriosa nr 10104350, katastritunnus 78401:101:3226, pindala 184708 m², üldkasutatav maa 100%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV76614);
    5. Nõmme linnaosa, Piiri tn 8a kinnisasi (kinnistusregistriosa nr 10452450, katastritunnus 78401:101:3224, pindala 13869 m², üldkasutatav maa 100%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV76616);
    6. Nõmme linnaosa, Tähetorni tn 15 kinnisasi (kinnistusregistriosa nr 10124150, katastritunnus 78401:101:3227, pindala 79971 m², üldkasutatav maa 100%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV76617);
    7. Nõmme linnaosa, Kalda tn 1a kinnisasi (kinnistusregistriosa nr 20266601, katastritunnus 78404:408:0025, pindala 426617 m², maatulundusmaa 100%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV9527);
    8. Mustamäe linnaosa, J.Sütiste tee 23 kinnisasi (kinnistusregistriosa nr 10139050, katastritunnus 78401:101:3223, pindala 301885 m², üldkasutatav maa 100%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV76615);
    9. Pirita linnaosa, Kose põik 9 kinnisasi (kinnistusregistriosa nr 13811850, katastritunnus 78401:101:4354, pindala 108352 m², üldkasutatav maa 55%, veekogude maa 45%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV81217);
    10. Pirita linnaosa, Kloostrimets kinnisasi (kinnistusregistriosa nr 10081850, katastritunnus 78401:101:3239, pindala 1958856 m², maatulundusmaa 100%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV76600);
    11. Pirita linnaosa, Rummu tee 11 kinnisasi (kinnistusregistriosa nr 10822850, katastritunnus 78401:101:3237, pindala 43045 m², maatulundusmaa 100%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV76602);
    12. Pirita linnaosa, Kloostrimetsa tee 34 kinnisasi (kinnistusregistriosa nr 10088550, katastritunnus 78401:101:3238, pindala 742989 m², maatulundusmaa 90%, veekogude maa 10%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV76603);

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

2.2.1. Võõrandatavate kinnisasjade turuväärtused on järgnevad:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Maaüksuse nimetus | Katastritunnus | Kinnisasja harilik väärtus |
| Nõmme linnaosa, **Trepi tn 1b** | 78401:101:2697 | 45 340 |
| Nõmme linnaosa, **Üliõpilase tee 3** | 78401:101:3228 | 3 312 590 |
| Nõmme linnaosa, **Piiri tn 14** | 78401:101:3225 | 1 893 020 |
| Nõmme linnaosa, **Tähetorni tn 2a** | 78401:101:3226 | 1 847 080 |
| Nõmme linnaosa, **Piiri tn 8a** | 78401:101:3224 | 138 690 |
| Nõmme linnaosa, **Tähetorni tn 15** | 78401:101:3227 | 799 710 |
| Nõmme linnaosa, **Kalda tn 1a** | 78404:408:0025 | 4 266 170 |
| Mustamäe linnaosa, **J.Sütiste tee 23** | 78401:101:3223 | 3 018 850 |
| Pirita linnaosa, **Kose põik 9** | 78401:101:4354 | 1 083 520 |
| Pirita linnaosa, **Kloostrimets** | 78401:101:3239 | 19 793 253 |
| Pirita linnaosa, **Rummu tee 11** | 78401:101:3237 | 430 450 |
| Pirita linnaosa **Kloostrimetsa tee 34** | 78401:101:3238 | 7 429 900 |

2.2.2. Tallinna linn on kohustatud omandatavaid kinnisasju kasutama sihtotstarbeliselt. Mittesihtotstarbelise kasutamise korral on riigil õigus nõuda kinnisasjade omandanud isikult leppetrahvi, mille suurus on vähemalt 25%, kuid mitte rohkem kui 100% vara väärtusest selle üleandmise hetkel;

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

2.2.4. kui Tallinna linn 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. Tallinna Linnavalitsusel on kohustus teatada koheselt riigivara valitsejat omandatavate kinnisasjade võõrandamisest või hoonestusõigusega koormamisest ning selgitada välja kinnisasjade vajalikkus riigile;

2.2.6. kinnisasjade võõrandamisega seotud kulud kohustub tasuma Tallinna Linnavalitsus;

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, Tallinna Linnavalitsus