



## KÄSKKIRI

29.01.2025 nr 11

### **Riigivara tasuta võõrandamine (Torniaia tänav L1, Torniaia tänav L2)**

#### **1. ASJAOLUD, MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED**

Kuusalu Vallavalitsus pöördus 10.09.2019 Maa-ameti poole kirjaga nr 8-3/2699, milles palus nõusolekut jagada riigile kuuluvast Suure-Aia kinnisasjast (endise nimega Aia, katastritunnus 35201:003:0464) välja Kuusalu Vallavolikogu 25.11.2015 otsusega nr 60 kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud transpordimaa (pos nr 8). Kirjas märgiti, et pärast kinnisasja jagamist taotleb vald moodustatud maaüksuse tasuta võõrandamist vallale riigivaraseaduse (edaspidi *RVS*) § 33 lõike 1 punkti 1 alusel. Transpordimaa osa valla omandisse taotlemine on otsustatud Kuusalu Vallavolikogu 30.11.2016 otsusega nr 49. Maa-amet nõustus 19.09.2019 kirjas nr 7-2/19/14065-2 Suure-Aia kinnisasja jagamisega ja transpordimaa sihtotstarbega maaüksuse moodustamisega vastavalt detailplaneeringule.

Kuusalu Vallavalitsus teatas 31.10.2023 kirjas nr 8-3/2699-2 (digiallkirjastatud 01.11.2023), et vallavalitsuse 10.09.2019 kirjas on ekslikult märgitud, et välja tuleb jagada ainult detailplaneeringus positsiooniga 8 tähistatud ala. Kuna planeeringu lahendus näeb ette transpordimaa tarbeks moodustada positsioonidega 8 ja 10 kavandatud maaüksused, siis palus Kuusalu Vallavalitsus nõusolekut Suure-Aia katastriüksuse jagamiseks vastavalt eeltoodule. Maa-amet nõustus 14.11.2023 kirjas nr 7-2/19/14065-4 Suure-Aia katastriüksuse jagamisega vastavalt detailplaneeringu positsioonidele 8 ja 10.

Kuusalu Vallavalitsus korraldas Suure-Aia katastriüksuse jagamise, mille tulemusena moodustati Torniaia tänav L1 (katastritunnus 35301:001:2038, pindala 4381 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa) ja Torniaia tänav L2 (katastritunnus 35301:001:2039, pindala 7582 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa) kinnisasjad.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas Maa-amet 04.10.2024 riigi kinnisvararegistris (menetlus nr 24-5406) õigustatud isikutele kinnisasjade võõrandamise kavatsusest ja palus teada anda kinnisasjade vajalikkusest. Seaduses sätestatud tähtaja jooksul õigustatud isikud taotlusi ega arvamusi ei esitanud.

RVS § 29 lõike 1 punktide 1 ja 2 kohaselt võib riigivara võõrandada, kui vara ei ole riigivara valitsejale vajalik ning kui vara on vajalik RVS § 33 lõikes 1 nimetatud juhtudel. RVS § 33 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib riigivara tasuta või alla hariliku väärtuse võõrandada kohalikule

omavalitsusele, kui vara on vajalik kohaliku omavalitsuse üksusele tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi *KOKS*) § 6 lõike 1 kohaselt on omavalitsusüksuse ülesanne korraldada valla teede ja tänavate ehitamist ning korrashoidu. Seega on Torniaia tänav L1 ja Torniaia tänav L2 kinnisasjad Kuusalu vallale vajalikud talle seadusega pandud ülesannete täitmiseks.

Lähtudes RVS § 46 lõike 2 punktist 1 ning Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ § 12 lõike 4 alusel maa maksustamishinnast koostas Maa-amet 14.11.2024 kinnisvara väärtuste määramiseks hindamisaruanded, mille kohaselt on Torniaia tänav L1 kinnisasja harilik väärtus 4381 eurot ja Torniaia tänav L2 kinnisasja harilik väärtus 7582 eurot.

Kuusalu Vallavalitsus nõustus 02.12.2024 kirjas nr 8-3/2699-6 määratlema Torniaia tänav L1 kinnisasja hariliku väärtusena 4381 eurot ja Torniaia tänav L2 kinnisasja hariliku väärtusena 7582 eurot ning tasuma RVS § 63 lõike 1 kohaselt riigivara võõrandamisega kaasnevad kulud (notaritasu ja riigilõiv).

Maa-ameti baasil on loodud Maa- ja Ruumiamet, mis alustas tegevust 01.01.2025. Vastavalt Vabariigi Valitsuse seaduse § 63 lõike 2 punktile 1<sup>1</sup> kuulub Maa- ja Ruumiamet Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisalasse. Torniaia tänav L1 ja Torniaia tänav L2 kinnisasja riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet.

RVS § 33 lõike 3<sup>1</sup> kohaselt, kui kohaliku omavalitsuse üksus kinnisasja võõrandab või koormab hoonestusõigusega, peab ta hüvitama riigile 50% vara harilikust väärtusest, mis sellel oli tema poolt omandamise hetkel. Vastavalt RVS § 33 lõikele 3<sup>2</sup> arvab riik RVS § 33 lõikes 3<sup>1</sup> nimetatud hüvitise suuruselt maha kohaliku omavalitsuse üksuse poolt kinnisasjale tehtud kasulikud kulutused, kui nendega on kinnisasja oluliselt parendatud. RVS § 33 lõike 4 kohaselt, kui kohaliku omavalitsuse üksus võõrandab riigilt tasuta saadud kinnisasja või seab sellele hoonestusõiguse kohaliku omavalitsuse valitseva mõju all oleva eraõigusliku juriidilise isiku kasuks, siis käesoleva paragrahvi lõiget 3<sup>1</sup> ei kohaldata, välja arvatud juhul, kui juriidiline isik võõrandab omandatud kinnisasja või hoonestusõiguse või seab omandatud kinnisasjale hoonestusõiguse.

RVS § 33 lõike 5 alusel on riigil õigus nõuda Kuusalu vallale võõrandatud 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 3<sup>1</sup>-5 sätestatud juhtudel arvestatakse riigile makstav hüvitis kinnisasja võõrandamise hetke hariliku väärtuse alusel.

RVS § 33 lõikest 7 tulenevalt kohustub riigivara valitseja riigivara võõrandamise lepingus sätestama Kuusalu vallale kohustuse teatada kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõiguse seadmisest. RVS § 33 lõike 1<sup>1</sup> kohaselt selgitab kohaliku omavalitsuse üksus mõistliku aja jooksul enne omandatud kinnisasja võõrandamist või hoonestusõigusega koormamist välja kinnisasja vajalikkuse riigile.

Kinnisasjade võõrandamine Kuusalu vallale ei ole käsitletav riigiabi andmisena, kuna vald soovib kasutada kinnisasju oma seadusest tulenevate avalike ülesannete täitmiseks, millel ei ole majanduslikku iseloomu. Kinnisasjade võõrandamine mõjutab riigi eelarvet, kuna tasuta võõrandamise tõttu ei laeku eelarvesse müügitulu.

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.

## 2. OTSUS

Tuginedes RVS § 29 lõike 1 punktidele 1 ja 2, § 30 lõike 1 punktile 3, § 33 lõike 1 punktile 1 ning lõigetele 3<sup>1</sup>-7, § 37 lõikele 1, lõike 2 punktile 1 ja lõike 4 punktile 7, § 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 Kuusalu vallale Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel olevad, Harju maakonnas Kuusalu vallas Kiiu alevikus asuvad Torniaia tänav L1 (kinnistu registriosa nr 25106250, katastritunnus 35301:001:2038, pindala 4381 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV115467) ning Torniaia tänav L2 (kinnistu registriosa nr 25106350, katastritunnus 35301:001:2039, pindala 7582 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV115468) kinnisasjad.
- 2.2. Sõlmida 2 kuu jooksul arvates käesolevast otsusest kinnisasjade võõrandamise leping, sätestades lepingus vähemalt järgmised tingimused:
  - 2.2.1. Torniaia tänav L1 kinnisasja harilik väärtus on 4381 eurot ja Torniaia tänav L2 kinnisasja harilik väärtus on 7582 eurot;
  - 2.2.2. Kuusalu vald on kohustatud omandatavaid kinnisasjasid kasutama sihtotstarbeliselt, mittesihtotstarbelise kasutamise korral on riigil õigus nõuda leppetrahvi 50% vara väärtusest selle üleandmise hetkel;
  - 2.2.3. kui Kuusalu vald omandatud vara võõrandab või koormab hoonestusõigusega, siis peab Kuusalu vald hüvitama riigile 50% vara väärtusest, mis sellel oli tema poolt omandamise hetkel. Riik arvab hüvitise suurusel maha kohaliku omavalitsuse üksuse poolt kinnisasjale tehtud kasulikud kulutused, kui nendega on kinnisasja oluliselt parendatud;
  - 2.2.4. kui Kuusalu vald võõrandab riigilt tasuta saadud 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. Kuusalu Vallavalitsusel on kohustus koheselt teatada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõigusega koormamisest ning selgitada välja kinnisasja vajalikkuse riigile;
  - 2.2.6. kinnisasjade võõrandamisega seotud kulud kohustub tasuma Kuusalu Vallavalitsus;
  - 2.2.7. lepingu tingimuste muutmine on lubatud, kui see ei kahjusta riigi kui lepingupoole huve.
- 2.3. Määrata lepingu sõlmimise ja avalikustamise korraldajaks Maa- ja Ruumiamet.

## 3. VAIDLUSTAMISVIIDE

Käskkirja peale võib esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaja jooksul.

(allkirjastatud digitaalselt)

Erkki Keldo

majandus- ja tööstusminister