

Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse
„Eesti Vabariigi omandis oleva Ülevaataja
katastriüksuse otsustuskorras tasuta
võõrandamise taotlemine“ juurde

Hiiumaa Vallavolikogu otsuse kohaselt taotletakse Eesti Vabariigi omandis Kliimaministeeriumi valitsemisel olevat Kalana külas paiknevat katastriüksust Ülevaataja (20501:001:2088) otsustuskorras tasuta võõrandamist Hiiumaa vallale.

Hiiumaa vallas Kalana külas paiknev Ülevaataja katastriüksuse sihtostarve on 50% elamumaa ja 50% ärimaa, pindala 6901 m². Katastriüksuse naaberkindistatud on nii eraomandi kui Riigimetsa Majandamise Keskuse hallatavad metsamaad. Katastriüksusele juurdepääs on 12140 Ristna majaka riigiteelt.

Ülevaataja katastriüksus on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel paiknevad katastriüksusel elamu (121270402), biopuhasti (221372688), saun (121303585), tehnilise varustuse ladu (121303586), kelder (121303590), tehnohoone (121303562), kütteladu (121303565), ehitusmaterjalide ladu (121303584). Kõik Ülevaataja katastriüksusel paiknevad hooned on kinnismälestised. Maa- ja Ruumiameti ning VEKA registri andmetel paikneb Ülevaataja katastriüksusel suurkaev (PRK0013778).

Asjaõigusseaduse § 64¹ kohaselt kinnisomandi üleandmiseks ja kinnisasja koormamiseks asjaõigusega, samuti kinnisasja koormava asjaõiguse üleandmiseks, koormamiseks või selle sisu muutmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse, kui seadus ei sätesta teisiti.

Riigivara munitsipaalomandisse taotlemisel lähtutakse riigivaraseaduse § 29 lg 1 p-des 1 ja 2 ning § 33 lg 1 p-s 1 sätestatust. Riigivaraseaduse (edaspidi RVS) alusel on lubatud riigivara võõrandada tasuta või alla hariliku väärtuse, kui see on vajalik kohaliku omavalitsuse üksusele tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks, sealhulgas kogukonna ühistegevuseks.

RVS § 10 lg 7 kohaselt on riigivara valitseja kohustatud korraldama talle mittevajaliku riigivara üleandmise teisele riigivara valitsejale, kellele see riigivara on vajalik, või korraldama selle võõrandamise või hävitamise või esitama ettepaneku selliste toimingute tegemiseks.

Veeteede Amet ja Kõrgessaare Vallavalitsus on sõlminud 24. oktoobril 2005. aastal riigivara tasuta kasutamise lepingu nr 3-3-51/10, millega anti riigi omandis olev Ristna tuletorni kohalikule omavalitsusele tähtajatult tasuta kasutusse vastavalt lepingu tingimustele. Lepinguga on antud kohustus kasutada Ristna tuletorni kohaliku omavalitsuse funktsioonide täitmiseks turismi ja kultuurielu edendamiseks.

Lisaks on tuletornide teenindamiseks antud kasutusse Ristna tuletorni juurde kuuluvad kütteladu ja ehitusmaterjalide ladu, kuhu on välja ehitatud tualetid, kohvik ja köök. Hooned paiknevad Ülevaataja katastriüksusel.

Hiiumaa Vallavolikogu 17.11.2022 otsusega nr 25 vastu võetud määruse „Kõrgessaare arengustrateegia 2030+“ kohaselt on külastuskeskkonna punkti 3 meede 4, et toetatakse pärandkultuurile tuginevat külastuskeskkonda. Meetme alla kuulub tuletornide arendustegevusena Hiiumaa Tuletornide muuseumi-külastuskeskuse loomine Ristna tuletorni kompleksi juurde.

Ülevaataja katastriüksuse lähialal kehtib Põhja-Ristnanina detailplaneering, mille koostamise eesmärk lähtus Kõrgessaare valla huvist püüdlusest leida piirkonnale sobilik kasutus. Detailplaneeringuga on Põhja-Ristnanina piirkond jagatud kruntideks: väikeelamute; kämpingute; majutushoonete/telkimise; supelranna, rannateenindus, veespordi.

Ülevaataja katastriüksuse alal kehtib Ristna tuletorni lähiümbruse maa-ala detailplaneering, mille eesmärgiks on jagada olemasolevad maaüksused uuteks kruntideks ning määrata uued sihtotstarbed olemasolevate kasutusviiside kui ka uute kasutusviiside põhjal. Detailplaneeringuga on määratud Ülevaataja katastriüksusele ärimaa ja elumumaa sihtotstarve.

Hiiumaa Vallavolikogu 21.06.2018 määruse nr 25 „Hiiumaa valla vara valitsemise kord“ (edaspidi *kord*) § 2 lg 3 alusel nähakse käesoleva eelnõuga ette, et omandatava vara valitsejaks määratakse Hiiumaa Vallavalitsus.

RVS § 63 lg 2 sätestab, et riigivara otsustuskorras võõrandamisel katab võõrandamise kulud riigivara omandaja.

Korra § 4 lg 1 p 1 kohaselt on otsuse eelnõu esitatud Hiiumaa Vallavolikogule vastava otsuse vastuvõtmiseks.

Mõju eelarvele

Võõrandamisega seotud kulude kandmine (notari tasu, riigilõiv).

Hooned ei ole avarii olukorras ning kohest vajadust hoonetesse investeerimiseks ei ole. Samuti ei ole jooksvaid püsikulusid, kui hooneid ei kasutata. Ülevaataja kinnistul paikevatele hoonetele on plaanis leida rentnik/operaator, kes katab kommunaalkulud ja kinnistu hooldamise kulud.

Kohustused

Ülevaataja katastriüksusel asuvas masinhoones asuvad Riigilaevastiku seadmed kõrval kinnistul oleva tugimasti teenindamiseks. Transpordiamet on Riigilaevastikule teatanud Ülevaataja katastriüksuse võimalikust võõrandamisest Hiiumaa vallale. Sellest tulenevalt tegi Riigilaevastik 05.06.2025 ettepaneku seada Ülevaataja katastriüksuse masinhoones Riigilaevastiku tugimasti teenindavate seadmete tarbeks tasuta isiklik kasutusõigus Riigilaevastiku kasuks kümne (10) aastase tähtajaga.

Kokkulepet saab arvesse võtta, kui Riigilaevastik hoolitseb isikliku kasutusõiguse perioodil hoone seiskorra eest ning teostab avariiremondid (katuse ilmastiku kindlus, aknad ja ukSED suletud ning veekindlad).

Tegevusplaan

Ülevaataja katastriüksuse võõrandamise peamine idee on, et arendada kogu Ristna tuletorni kompleks tervikliku külastuskeskusena, mis eelkõige väärtustab Eiffeli pärandit Hiiumaal, soodustaks äride teket piirkonnas ja täidaks ka kogukonnakeskuse rolli.

Ülevaataja katastriüksus ja seal paiknevad hooned on võimalik anda kasutusse MTÜ-le või korraldada konkurss, millega kaasneb investeerimiskohustus.

Koostöös RMK-ga on võimalik tuletorni kompleksi ümber olevat maa-ala arendada ja luua avalik rand vastavalt kehtivale detailplaneeringule.

Maiken Lukas

maa- ja ehitusvaldkonna juhtivspetsialist