EELNÕU

Riigivara otsustuskorras tasuta võõrandamine

(Tädu tee L3, Tädu tee L4)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Viimsi Vallavalitsus esitas 11.06.2025 Kliimaministeeriumile taotluse nr 11-3/2079 Harju maakonnas Viimsi vallas Tammneeme külas kinnistusregistriosa nr 9215502 koosseisu kuuluvate Tädu tee L3 katastriüksuse (katastritunnus 89001:001:2852, pindala 971 m², sihtotstarve transpordimaa 100%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV6461) ja Tädu tee L4 katastriüksuse (katastritunnus 89001:001:2854, pindala 657 m², sihtotstarve transpordimaa 100%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV6461) tasuta Viimsi vallale võõrandamiseks.

Nimetatud kinnisasjade valitseja on Kliimaministeerium ja volitatud asutuseks on RMK.

Taotluses on märgitud, et Tädu tee L3 ja Tädu tee L4 transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused moodustavad osa Tädu teest, olles ainsaks juurde- ja väljapääsuks 13 eraomandis olevale kinnisasjale. Tädu tee koosneb hetkel neljast katastriüksusest, millest kaks on riigi- ja kaks munitsipaalomandis. Tädu teed hooldab Viimsi Vallavalitsus. Kuivõrd valla omandisse taotletavate Tädu tee L3 ja Tädu tee L4 kinnisasjade kasutamise eesmärk on tagada kinnisasjadel asuva Tädu tee avalik kasutus, rekonstrueerimine ning edasise teehoolde korraldamine ehk seadusega vallale antud ülesande täitmine, siis on Viimsi vald seisukohal, et Tädu tee L3 ja Tädu tee L4 kinnisasjade munitsipaalomandisse andmine on vajalik moodustamaks Tädu tee L1, L2, L3 ja L4 katastriüksustest üks terviklik teemaa kinnisasi ning tagamaks edasist teehooldust ja tee seisukorra parendamist.

Vastavalt Viimsi vallavara valitsemise korra § 7 lõikele 6, otsustab kinnisasja omandamise vallavalitsus oma korraldusega. Tädu tee L3 ja Tädu tee L4 kinnisasjade valla omandisse taotlemine on otsustatud Viimsi Vallavalitsuse 22.07.2025 korraldusega nr 302.

RMK juhatuse 15.07.2025 otsusega nr 1-32/113 andis RMK riigivara valitsejale seisukoha, et RMK ei vaja oma põhimäärusest tulenevate ülesannete täitmiseks RMK valduses olevaid Tädu tee L3 ja Tädu tee L4 kinnisasju.

Kinnistusregistriosa nr 9215502 jagamisel 31.07.2025 moodustati kaks eraldiolevat kinnistut. Registriosa nr 26169950 (Harju maakond Viimsi vald Tammneeme küla Tädu tee L3, katastritunnus 89001:001:2852, pindala 971 m², sihtotstarve transpordimaa 100%) ja registriosa nr 26169750 (Harju maakond Viimsi vald Tammneeme küla Tädu tee L4, katastritunnus 89001:001:2854, pindala 657 m², sihtotstarve transpordimaa 100%).

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas RMK 17.06.2025 riigi kinnisvararegistris Tädu tee L3 ja Tädu tee L4 kinnisasjade võõrandamise kavatsusest (menetlus nr 25-3604) ning palus teada anda kinnisasjade vajalikkusest. Seaduses sätestatud tähtaja jooksul ei esitanud õigustatud isikud taotlusi ega arvamusi kinnisasjade 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 Tädu tee L3 väärtuseks 18,34 eurot ja Tädu tee L4 väärtuseks 12,41 eurot.

Viimsi Vallavalitsus on 22.07.2025 korraldusega nr 302 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 18,34 eurot ja 12,41 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 Harju maakonnas Viimsi vallas Tammneeme külas asuv Tädu tee L3 kinnisasi (katastritunnus 89001:001:2852, registriosa nr 26169950, pindala 971 m², riigi kinnisvararegistri kood KV117305, sihtotstarve transpordimaa 100%);

2.1.2 Harju maakonnas Viimsi vallas Tammneeme külas asuv Tädu tee L4 kinnisasi (katastritunnus 89001:001:2854, registriosa nr 26169750, pindala 657 m², riigi kinnisvararegistri kood KV117306 sihtotstarve transpordimaa 100%).

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

2.2.1. Tädu tee L3 harilik väärtus on 18,34 eurot, Tädu tee L4 harilik väärtus on 12,41 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

Minister

Saata: RMK, Viimsi Vallavalitsus