EELNÕU

Riigivara otsustuskorras tasuta võõrandamine

(Aruheina tee L10; Lautri tee L2)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Harku Vallavalitsus esitas 09.01.2020 kirjas nr 9-6/185 Keskkonnaministeeriumile taotluse Keila metskond 1 ja Valli kinnisasja jagamiseks ja kinnistute jagamise tulemusel moodustatavate transpordimaa maaüksuste Harku vallale tasuta otsustuskorras võõrandamiseks. Vastavalt esitatud taotlusele soovib Harku vald omandada Keskkonnaministeeriumi valitsemisel ja Riigimetsa Majandamise Keskuse (edaspidi RMK) valduses olevad järgmised kinnisasjad (edaspidi kinnisasjad):

1. Osa Harju maakonnas Harku vallas asuvast Keila metskond 1 katastriüksusest(riigi kinnisvararegistri objekti kood KV5974, katastritunnus 19801:001:2165, kinnistusregistriosa number 14141402, pindala 106,77 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) ligilähedase pindalaga 8609 m²;
2. Osa Harju maakonnas Harku vallas asuvast Valli katastriüksusest(riigi kinnisvararegistri objekti kood KV8528, katastritunnus 19801:001:0609, kinnistusregistriosa number 8704402, pindala 3,34 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) ligilähedase pindalaga 1709 m².

Taotluses on märgitud, et Vääna-Jõesuu külas Urgumetsa, Almare tee 26, Aruheina tee 34, Aruheina tee 36 maaüksuste ja Keila metskond 1 maaüksuse osa ning nende lähiala detailplaneeringuga, mis on kehtestatud Harku Vallavalitsuse 10.12.2019 korraldusega nr 684, on ette nähtud riigi omandis oleva Keila metskond 1 kinnisasjast ja Valli kinnisasjast maaeralduse tegemine transpordimaa maaüksuse moodustamiseks.

Harku Vallavalitsuse taotluse kohaselt on taotletud kinnisasjade võõrandamist kohaliku omavalitsuse üksusele tasuta riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 33 lõike 1 punkti 1 alusel, kuna nimetatud kinnisasjad on vajalikud kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1 tulenevast ülesandest, korraldada valla teede ehitamist ja korrashoidu eesmärgiga tagada valla elanikele elementaarsed liikumisvõimalused.

Aruheina tee L10 ja Lautri tee L2 kinnisasjade otsustuskorras tasuta valla omandisse taotlemine on otsustatud Harku Vallavolikogu 31.10.2024 otsusega nr 79.

RMK juhatuse 31.03.2020 otsusega nr 1-32/35 nõustus RMK riigimetsa majandamiseks mittevajalikust riigivarast võõrandamisega tasu eest vastavalt vara harilikult väärtusele. Keskkonnaministeerium andis oma 30.04.2020 kirjas nr 13-2/20/86-8 Harku Vallavalitusele teada, et kõnealuste kinnisasjade valitsejaks on Keskkonnaministeerium ja volitatud asutuseks on RMK ning et Keskkonnaministeerium nõustub tasuta otsustuskorras võõrandama soovitud kinnisasjade osasid.

13.04.2021 kanti maakatastrisse Keila metskond 1 jagamisel tekkinud Aruheina tee L10 maaüksus ((katastritunnus 19801:001:4499, registriosa nr 19197350, riigi kinnisvararegistri kood KV89158, pindala 8515 m², sihtotstarve transpordimaa) ning Valli jagamisel tekkinud Lautri tee L2 maaüksus (katastritunnus 19801:001:4497, registriosa nr 19192750, riigi kinnisvararegistri kood KV89126, pindala 1643 m², sihtotstarve transpordimaa).

RMK teatas 24.05.2021 riigi kinnisvararegistris (kinnisasja vajalikkuse väljaselgitamise menetlus nr 21-2623) õigustatud isikutele kinnisasjade võõrandamise kavatsusest. Seaduses sätestatud tähtaja jooksul ei esitatud riigi kinnisvararegistris teateid 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 Aruheina tee L10 kinnisasja väärtuseks 5960 eurot ja Lautri tee L2 kinnisasja väärtuseks 1150 eurot.

Harku Vallavalitsus on 26.11.2024 kirjaga nr 9-2/6128-1 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 (edaspidi *KOKS*) § 6 lõike 1 kohaselt on kohaliku omavalitsusüksuse ülesanne korraldada valla teede ehitamist ja korrashoidu.

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 Harku 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.

RVS § 33 lõike 5 alusel on riigil õigus nõuda Harku vallalt kinnisasja 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 kinnisasja väärtuse.

Harku 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:

* 1. Võõrandada tasuta Harku vallale Kliimaministeeriumi valitsemisel olevad, Harju maakonnas Harku vallas asuvad alljärgnevad kinnisasjad:
     1. Vääna-Jõesuu külas asuv **Aruheina tee L10** kinnisasi (katastritunnus 19801:001:4499, registriosa nr 19197350, riigi kinnisvararegistri kood KV89158, pindala 8515 m², sihtotstarve transpordimaa;
     2. Vääna-Jõesuu külas asuv **Lautri tee L2** kinnisasi (katastritunnus 19801:001:4497, registriosa nr 19192750, riigi kinnisvararegistri kood KV89126, pindala 1643 m², sihtotstarve transpordimaa
  2. Sõlmida 2 kuu jooksul arvates käesolevast otsusest kinnisasjade võõrandamise leping, sätestades lepingus vähemalt järgmised tingimused:
     1. Aruheina tee L10 kinnisasja harilik väärtus on 5960 eurot, Lautri tee L2 kinnisasja harilik väärtus on 1150 eurot;
     2. Harku vald on kohustatud omandatavat kinnisasja kasutama sihtotstarbeliselt. Mittesihtotstarbelise kasutamise korral on riigil õigus nõuda kinnisasja omandanud isikult leppetrahvi, mille suurus on vähemalt 25%, kuid mitte rohkem kui 100% vara väärtusest selle üleandmise hetkel;
     3. kui Harku vald omandatud kinnisasja võõrandab või koormab hoonestusõigusega, peab omandaja hüvitama riigile 50% vara harilikust väärtusest, mis sellel oli tema poolt omandamise hetkel;
     4. kui Harku vald 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;
     5. Harku Vallavalitsusel on kohustus teatada koheselt riigivara valitsejat omandatava kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõigusega koormamisest ning selgitada välja kinnisasja vajalikkus riigile;
     6. kinnisasja võõrandamisega seotud kulud kohustub tasuma HarkuVallavalitsus;
     7. lepingu tingimuste muutmine on lubatud, kui see ei kahjusta riigi kui lepingupoole huve.
  3. Määrata lepingu sõlmimise ja avalikustamise korraldajaks Riigimetsa Majandamise Keskus.

1. VAIDLUSTAMISVIIDE

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Yoko Alender

Minister

Saata: Riigimetsa Majandamise Keskus, Harku Vallavalitsus