



KÄSKKIRI

06.03.2025 nr 25

Riigivara tasuta võõrandamine (Kirsi tn 3b)

1. ASJAOLUD, MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Põhja-Sakala Vallavalitsus pöördus 01.02.2024 kirjaga nr 5-4/114 Maa-ameti poole seoses AS-i Põhja-Sakala Haldus taotlusega laiendada Viljandi maakonnas Põhja-Sakala vallas Võhma linnas Kirsi tn 3 kinnisasjal (katastritunnus 91201:001:0024) paiknevat Võhma reoveepuhasti kompostiväljakut. Kompostiväljaku laiendamiseks sooviti maad riigile kuuluval Kirsi tn 3a kinnisasjal (endine katastritunnus 91201:001:0207), ligikaudse pindalaga 1500 m². Vallavalitsuse kirjas märgiti, et olemasolevat tehnoloogiat kasutades on otstarbekas kompostiväljakut laiendada ida suunas (Kirsi tn 3a kinnisasjal) nii, et aunad asetseksid piki komposteerimisväljakut nõrgumisega olemasolevasse puhastussüsteemi.

Maa-amet palus 07.02.2024 e-kirjas täpsemalt selgitada, miks ei saa kompostiväljakut laiendada Kirsi tn 3 kinnisasjal. Vallavalitsus selgitas 14.02.2024 e-kirjas, et betoonist komposteerimisväljaku laienemine reoveepuhastist lõunasse on tehniliselt võimalik, kuid kulukas ja kasutamise osas keerukam. Olemasolevaid tehnosüsteeme, platsi kaldeid, äravoolu ja ristkülikukujulise platsi kasutamise- ja rajamiskulusid arvestades on otstarbekas laiendada olemasolevat platsi ida suunas. Selle rajamine oleks kulude poolest ökonoomsem, sobituks juba rajatud tehnoloogilise skeemiga ja ristkülikukujulist platsi oleks lihtsam hallata.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium asus 28.03.2024 kirjas nr 15-2/418 seisukohale, et Kirsi tn 3a kinnisasja jagamine ja vallale võõrandamine kompostiväljaku laiendamiseks riigivaraseaduse (edaspidi *RVS*) § 33 lõike 1 punkti 1 alusel on põhjendatud.

Põhja-Sakala Vallavalitsus korraldas Kirsi tn 3a kinnisasja jagamise ning otsustuskorras võõrandamise menetlust jätkati jagamise tulemusena moodustatud Kirsi tn 3b kinnisasjaga (katastritunnus 61501:001:1393, pindala 1386 m², sihtotstarve tootmismaa).

Põhja-Sakala Vallavolikogu 24.03.2022 otsusega nr 42 kehtestati Põhja-Sakala valla üldplaneering, mille kohaselt on Kirsi tn 3b kinnisasja juhtotstarbeks tootmise maa-ala.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas Maa-amet 08.10.2024 riigi kinnisvararegistris (menetlus nr 24-5450) õigustatud isikutele kinnisasja võõrandamise kavatsusest ja palus teada anda kinnisasjade vajalikkusest. Seaduses sätestatud tähtaja jooksul ei esitatud taotlusi ega arvamusi kinnisasjade vajalikkuse kohta.

Lähtudes RVS § 46 lõike 2 punktist 1 ning Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord” § 15 alusel müügitehingute analüüsist koostas Maa-amet 18.11.2024 kinnisvara väärtuse määramiseks hindamisaruande, mille kohaselt on Kirsi tn 3b kinnisasja harilik väärtus 4850 eurot.

Põhja-Sakala Vallavalitsus andis 10.12.2024 kirjaga nr 5-4/114-8 nõusoleku määratleda võõrandamislepingus Kirsi tn 3b kinnisasja hariliku väärtusena 4850 eurot ning tasuda RVS § 63 kohaselt riigivara võõrandamisega kaasnevad kulud (notaritasu ja riigilõiv). Kinnisasja omandamine vallale on otsustatud Põhja-Sakala Vallavolikogu 23.01.2025 otsusega nr 268 (digiallkirjastatud 24.01.2025).

Taotluse esitamise ajal oli Kirsi tn 3a kinnisasja valitseja Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ja volitatud asutus Maa-amet. Alates 01.01.2025 on Maa-amet ümber korraldatud Maa- ja Ruumiametiks, mis on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisalas. Regionaal- ja põllumajandusministri 02.01.2025 käskkirjaga nr 2 otsustati anda Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi valitsemisel olev riigivara, mille volitatud valitseja on Maa- ja Ruumiamet, alates 01.01.2025 üle Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisele.

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 kohalikele 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 vallas jäätmehooldust. Kuna Kirsi tn 3b kinnisaj on vajalik Põhja-Sakala vallale Võhma reoveepuhasti kompostiväljaku laiendamiseks, siis on põhjendatud see võõrandada vallale RVS § 33 lõike 1 punkti 1 alusel tasuta.

RVS § 33 lõike 3¹ 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 3² arvab riik RVS § 33 lõikes 3¹ 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 3¹ 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 Põhja-Sakala vallale võõrandatud 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.

RVS § 33 lõikest 7 tulenevalt kohustub riigivara valitseja riigivara võõrandamise lepingus sätestama Põhja-Sakala 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.

Kinnisasja võõrandamine Põhja-Sakala vallale ei ole käsitletav riigiabi andmisena, kuna vald soovib kasutada kinnisasja oma seadusest tulenevate avalike ülesannete täitmiseks, millel ei ole majanduslikku iseloomu. Kinnisasja 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 3¹-7, § 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 Põhja-Sakala vallale Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel olev, Viljandi maakonnas Põhja-Sakala vallas Võhma linnas asuv Kirsi tn 3b kinnisasi (kinnistu registriosa nr 25108150, katastritunnus 61501:001:1393, pindala 1386 m², sihtotstarve tootmismaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV115502).

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

2.2.1. Kirsi tn 3b kinnisasja harilik väärtus on 4850 eurot;

2.2.2. Põhja-Sakala vald on kohustatud omandatavat kinnisasja kasutama sihtotstarbeliselt, mittesihtotstarbelise kasutamise korral on riigil õigus nõuda leppetrahvi 50% vara väärtusest selle üleandmise hetkel;

2.2.3. kui Põhja-Sakala vald omandatud vara võõrandab või koormab hoonestusõigusega, siis peab Põhja-Sakala vald hüvitama riigile 50% vara väärtusest, mis sellel oli tema poolt omandamise hetkel. Riik arvab hüvitise suurusest maha kohaliku omavalitsuse üksuse poolt kinnisasjale tehtud kasulikud kulutused, kui nendega on kinnisasja oluliselt parendatud;

2.2.4. kui Põhja-Sakala 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. Põhja-Sakala vallal on kohustus koheselt teatada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõigusega koormamisest ning selgitada välja kinnisasja vajalikkuse riigile;

2.2.6. kinnisasja võõrandamisega seotud kulud kohustub tasuma Põhja-Sakala 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 Halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaja jooksul.

(allkirjastatud digitaalselt)
Erkki Keldo
majandus- ja tööstusminister