



KORRALDUS

Kuressaare

04.11.2025 nr 2-3/1050

Vara omandamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) on 28. oktoobril 2025. a riigivara valitsema volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus (edaspidi *RMK*) edastanud tutvumiseks ja kirjaliku nõusoleku andmiseks Saare maakonnas Saaremaa vallas Veeremäe külas asuvate Parkla kinnisasja (katastritunnus 30101:002:0541, registriosa nr 11707350, riigi kinnisvararegistri kood KV49214, pindala 1536 m², sihtotstarve transpordimaa) ja Veere sadamatee kinnisasja (katastritunnus 30101:002:0542, registriosa nr 4021534, riigi kinnisvararegistri kood KV49213, pindala 923 m², sihtotstarve transpordimaa) hariliku väärtuse hindamisaruande (registreeritud Saaremaa Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 6-2/5876-2). Hindamisaruandega selgitati välja eelnimetatud riigivara kinnisasjade harilik väärtus, mis on hinnangu kohaselt 10 eurot kinnisasja kohta, võttes aluseks kinnisasjade jääkmaksumuse bilansis.

Tulenevalt riigivaraseaduse (edaspidi *RVS*) § 46 on RMK välja selgitanud kinnisasjade väärtuse. RMK leiab, et kinnisasjade hariliku väärtuse määramiseks ei ole hindamisaruande tellimine vajalik, kuna tegemist on transpordimaadega, mille suurusel ja kujul 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 Vabariigi Valitsuse 9. märtsi 2023. a määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ § 12 lõikest 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 punkt 2 sätestab, et aktiivne turg loetakse puuduvaks kinnisasjadel, mille olemasolev või kavandatud kasutus on seotud üksnes tehnovõrgu ja -rajatise või teega ning määruse § 13 punkt 1 sätestab, et aktiivne turg loetakse puuduvaks kinnisasjadel, mis vastavalt keskkonnaministri 7. juuli 2022. a määruse nr 32 „Maa korralise hindamise metoodika“ §-le 15 aktiivse turuta maa rühma ning eeldusel, et maa sihtotstarve vastab parimale kasutusele. Nimetatud metoodika alusel kuulub transpordimaa aktiivse turuta maa rühma, millega kinnisvaraturul vaba turu tingimustes tehinguid ei tehta ning mille hindamisel ei saa tugineda statistilistele analüüsidele.

Saaremaa Vallavalitsus on 17. juulil 2025. a esitanud RMK-le taotluse nr 5-8/4084-1 üldnimetatud riigivara omandamiseks Saaremaa vallale. Taotluse kohaselt taotles vallavalitsus Saare maakonnas Saaremaa vallas Veeremäe külas asuvate Parkla kinnistu (registriosa nr 11707350, katastritunnus 30101:002:0541) ja Veere sadamatee kinnistu (registriosa nr 4021534, katastritunnus 30101:002:0542) otsustuskorras tasuta võõrandamist. Taotluses on välja toodud, et Parkla kinnistul paikneb munitsipaaltee Veeremäe tee 3010258 alguslõik pikkusega 139 m. Ülejäänud Veeremäe teest on avalikus staatuses, kuna asub valla kinnistul või on seotud sundvaldus. Lisaks asub kinnistul bussiootepaviljon ja liinibusside manööverdamise plats (osaliselt). Veere sadamatee kinnistul asuv tee nr 3010257 viib Veere sadamasse (omanik Aktsiaselts Veere Sadam, kasutusvaldaja Sadamate Haldamise MTÜ) ja Ubina kinnistul asuvasse kalakasvatustesse (omanik Osühing Redstrom) ning avalikule kallasrajale. RMK-ga

varasemate läbirääkimiste käigus on täheldatud, et nendel kinnisasjadel metsamajandamist või mingit muud olulist rolli ei ole ja nende maatükkide Saaremaa vallale üleandmine oleks võimalik. Ka sisulist teehoidu mõlemal kinnistul RMK ei teosta, vaid seda teevad Saaremaa vald ja sadamapidajad. Kuna mõlemasse teesse on edaspidi tõenäoliselt kavas teha terviklikke investeeringuid, on otstarbekas, et need teed kuuluksid munitsipaalomandisse. See võimaldaks omavalitsusel investeeringuid paremini planeerida ja ellu viia.

RMK juhatuse esimehe 14. oktoobri 2025. a otsusega nr 1-32/138 anti riigivara valitsejale (Kliimaministeerium) seisukoht, et RMK ei vaja oma põhimäärusest tulenevate ülesannete täitmiseks RMK valduses olevaid järgmisi Saare maakonnas Saaremaa vallas asuvaid kinnisasju: Parkla (katastritunnus 30101:002:0541) ja Veere sadamatee (katastritunnus 30101:002:0542).

Riigivara võõrandamise aegne harilik väärtus on oluline, kui RVS § 33 lõike 1 punkti 1 alusel omandatud kinnisasi edasi võõrandatakse, koormatakse hoonestusõigusega või ei kasutata riigilt tasuta omandatud kinnisasja sihtotstarbeliselt. Sellistel juhtudel tuleb riigivara tasuta omandanud isikul tasuda riigile RVS § 33 lõigetes 3¹-5 sätestatud hüvitis, mille arvestamise aluseks on võõrandamise hetkel hindamisaruandes määratud kinnisasja harilik väärtus.

RVS § 63 lõike 1 kohaselt on riigivara valitseja kohustatud võõrandamislepingus sätestama tingimuse, et riigivara võõrandamisega seotud notaritasu ja riigilõivu tasub riigivara omandaja, sama paragrahvi lõike 2 kohaselt tasub võõrandamise menetluse kulud (sh hindamisaruande tasu) samuti riigivara omandaja.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1, § 63 lõike 1, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määruse nr 7 „Vallavara valitsemise kord“ § 6 lõike 1 ja lõike 2 punkti 1, Saaremaa Vallavalitsus

annab k o r r a l d u s e:

1. Omandada Saaremaa vallale tasuta Eesti Vabariigile kuuluvad Saaremaa vallas Veeremäe külas asuv Parkla kinnisasi (katastritunnus 30101:002:0541, registriosa nr 11707350, riigi kinnisvararegistri kood KV49214, pindala 1536 m², sihtotstarve transpordimaa) ja Veere sadamatee kinnisasi (katastritunnus 30101:002:0542, registriosa nr 4021534, riigi kinnisvararegistri kood KV49213, pindala 923 m², sihtotstarve transpordimaa) ja nõustuda võõrandamislepingus määratletava omandatavate kinnisasjade väärtusega 10 eurot kumbki.
2. Saaremaa Vallavalitsus tasub punktis 1 nimetatud kinnisasjade omandamisega kaasnevad kulud, sh notaritasu ja riigilõivu.
3. Korraldus jõustub teatavastegemisega.

Korraldust on võimalik vaidlustada haldusmenetluse seaduses sätestatud korras esitades vaide Saaremaa Vallavalitsusele või halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamisest.

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)
Aivar Rahno
vallasekretär