



KÄSKKIRI

21.03.2025 nr 37

Riigivara tasuta ja alla hariliku väärtuse võõrandamine (Laumapõllu)

1. ASJAOLUD, MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Saaremaa Vallavalitsus esitas Maa-ametile 05.04.2022 taotluse nr 5-8/2249-1 võõrandada Saare maakonnas Saaremaa vallas Lümada külas asuv Laumapõllu kinnisasi (katastritunnus 43301:001:0990) riigivaraseaduse (edaspidi *RVS*) § 33 lõike 1 punkti 1 alusel Saaremaa vallale eesmärgiga ehitada kinnisasjale korterelamu või ridaelamud. Kinnisasja valla omandisse taotlemine on otsustatud Saaremaa Vallavalitsuse 29.03.2022 korraldusega nr 2-3/438.

Taotluse esitamise ajal oli kinnisasja valitseja Keskkonnaministeerium. Alates 01.07.2023 jõustus Vabariigi Valitsuse seaduse muudatus, mille alusel korraldati Keskkonnaministeerium ümber Kliimaministeeriumiks. Kliimaministri 10.07.2023 käskkirjaga nr 1-2/23/292 otsustati anda Kliimaministeeriumi valitsemisel olev riigivara, mille volitatud valitseja on Maa-amet, alates 01.07.2023 üle Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi (edaspidi *REM*) valitsemisele.

Alates 01.01.2025 on Maa-amet ümberkorraldatud Maa- ja Ruumiametiks, mis on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi (edaspidi *MKM*) valitsemisalas. Regionaal- ja põllumajandusministri 02.01.2025 käskkirjaga nr 2 otsustati anda REM-i valitsemisel olev riigivara, mille volitatud valitseja on Maa- ja Ruumiamet, alates 01.01.2025 üle MKM-i valitsemisele.

Keskkonnaministeerium ei esitanud 23.08.2022 kirjas nr 13-2/22/2748-2 vastuväiteid esitatud taotluse lahendamiseks tingimusel, et vald koostab ja kehtestab detailplaneeringu, mis võimaldab korterelamu rajamist Laumapõllu kinnisasjale ning selgitab välja selleks vajaliku maa ulatuse. Kirjas selgitati, et kinnisasja otsustuskorras võõrandamise menetlust osaliselt *RVS* § 33 lõike 1 punkti 1 alusel (transpordimaa, üldkasutatav maa) ja osaliselt *RVS* § 33 lõike 1 punkti 1¹ alusel *RVS* § 34 lõikes 1 (elamumaa) nimetatud tingimustel on võimalik jätkata pärast detailplaneeringu kehtestamist.

Saaremaa Vallavalitsuse 23.01.2024 korraldusega nr 2-3/77 kehtestati Lümada külas Laumapõllu detailplaneering, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine korterelamute/ridaelamute ehitamiseks. Detailplaneeringuga kavandati Laumapõllu kinnisasjale kaks krunti korterelamu rajamiseks (krundid 1 ja 2) ja üks krunt Lümada lasteaia maaküttekontuuri jaoks (krunt 3). Lähtuvalt eeltoodust esitas Saaremaa Vallavalitsus REM-le 29.01.2024 taotluse nr 5-8/2249-4 Laumapõllu kinnisasja tasuta vallale võõrandamise menetluse jätkamiseks.

REM palus 28.02.2024 kirjas nr 15-2/582-1 (digiallkirjastatud 05.03.2024) Saaremaa Vallavalitsuse kinnitust, kas vallavalitsus soovib omandada Laumapõllu kinnisasja osaliselt tasuta (krunt 3) ning osaliselt tasu eest, mis on 50% kavandatud kruntide harilikust väärtusest (krundid 1 ja 2). Saaremaa Vallavalitsus nõustus 20.03.2024 kirjas nr 5-8/2249-6 Laumapõllu kinnisasja võõrandamisega vallale osaliselt tasuta ja osaliselt tasu eest.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas Maa-amet 19.06.2024 riigi kinnisvararegistris (menetlus nr 24-3875) õigustatud isikutele kinnisasja võõrandamise kavatsusest ja palus teada anda kinnisasjade vajalikkusest. Seaduses sätestatud tähtaja jooksul ei esitatud taotlusi ega arvamusi kinnisasjade vajalikkuse kohta.

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.

Laumapõllu kinnisasjale kavandatud krunt 3 on ette nähtud Lümada lasteaia maaküttekontuuri jaoks. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi *KOKS*) § 6 lõike 2 kohaselt on omavalitsusüksuse ülesanne muuhulgas korraldada antud vallas koolieelsete lasteasutuste ülalpidamist. Kuna krunt 3 on vajalik valla hallatava lasteaia teenindamiseks, siis on põhjendatud see võõrandada vallale RVS § 33 lõike 1 punkti 1 alusel tasuta.

RVS § 33 lõike 1 punkti 1¹ kohaselt võib elamumaaks sobivat kinnisasja võõrandada kohaliku omavalitsuse üksusele RVS § 34 lõike 1 punktis 1 nimetatud tingimusel müügihinnaga 50% selle harilikust väärtusest. RVS § 34 lõike 2 kohaselt tuleb kinnisasja müügihind tasuda 7 aasta jooksul lepingu sõlmimisest arvates ja see lepitakse kokku võõrandamislepingus.

Vastavalt RVS § 46 lõikele 1 tellis Maa-amet võõrandatava kinnisvara hariliku väärtuse määramiseks hindamisarunde. OÜ Kinnisvaraekspert 21.08.2024 koostatud hindamisarunde nr 2408-10120-04/AT kohaselt on Laumapõllu kinnisasja detailplaneeringu järgse krundi 1 väärtus 15 000 eurot, krundi 2 väärtus 14 000 eurot ja krundi 3 väärtus 5200 eurot.

Saaremaa Vallavalitsus andis 26.11.2024 korraldusega nr 2-3/1239 (digiallkirjastatud 27.11.2024) nõusoleku määratleda võõrandamislepingus Laumapõllu kinnisasja hariliku väärtusena kokku 34 200 eurot, tasuma sellest riigile 14 500 eurot ning kandma RVS § 63 kohaselt riigivara võõrandamisega kaasnevad kulud, sh hindamisarunde tellimise kulu, notaritasu ning riigilõivu. Kinnisasja müügihinna soovib Saaremaa Vallavalitsus tasuda enne võõrandamislepingu sõlmimist.

Riigivara alla hariliku väärtuse võõrandamisel (krundid 2 ja 3) tuleb analüüsida võimaliku riigiabi või vähese tähtsusega riigiabi olemasolu. Riigiabiga on tegemist, kui esinevad samaaegselt kõik viis tunnust: abi antakse ettevõtjale, abi antakse riigi vahenditest, ettevõtja saab eelise või soodustuse, abi on valikuline ja abi mõjutab või võib mõjutada konkurentsi ja liikmesriikide vahelist kaubandust.

Kohtute järelduse järgi võivad ka kohalikud omavalitsused olla ettevõtjad ning oluliseks kriteeriumiks on kas üksus tegeleb majandustegevusega. Kui omavalitsus planeerib, projekteerib ja ehitab üldsusele vajalikke rajatise nagu avalikud teed, parklad, tänavavalgustus, kommunikatsioonid ning seda tehes ei arvestata konkreetsete ettevõtjate vajadustega, ei ole tegemist majandustegevusega. Kuna Saaremaa vald ei ole otsustanud, kas peale kinnisasja võõrandamist tehakse ainult eelnimetatud mitte majandustegevuse tegevusi või soovitakse tegeleda ka majandustegevusega ehk elamahoone(te) rajamisega, tuleb analüüsis eeldada, et tulevased tegevused hõlmavad majandustegevusi. Kuna võõrandatakse riigi maad, siis on antud juhul tegemist riigi vahenditega. Samuti on tegemist valikulisusega, kuna maa võõrandatakse alla

hariliku väärtuse kohaliku omavalitsuse üksusele. Kinnisvara alla hariliku väärtuse omandamisel saab Saaremaa vald eelise, kuna vastasel korral oleks pidanud vald ostma maad elamuarendamiseks turuhinnaga. Sellistel tingimustel soovivad kinnisvara omandada ka teised ettevõtjad või organisatsioonid ning on võimalus, et maade alla hariliku väärtuse võõrandamine võib potentsiaalselt mõjutada kaubandust ja moonutada konkurentsi. Sellest tulenevalt on kõik viis tunnust täidetud ning tegemist on riigiabi.

Kui abisumma 3 aasta jooksul ei ületa 300 000 eurot, võib seda käsitleda vähese tähtsusega abina (edaspidi *VTA*) Euroopa Komisjoni määruse nr 2023/2831 artikli 3 punkti 2 mõistes, milles käsitletakse Euroopa Liidu toimimise lepingu artiklite 107 ja 108 kohaldamist *VTA* suhtes. Abi andja on kohustatud *VTA* andmisel järgmina konkurentsiseaduse § 33 lõigetes 4¹, 4⁴ ja 5 sätestatud. Alla harilikku väärtust võõrandatavate Laumapõllu kinnisasja detailplaneeringujärgsete kruntide 1 ja 2 väärtus kokku on 29 000 eurot, millest Saaremaa vald peab tasuma 50%. *VTA* suurus on 50% ehk 14 500 eurot. Riigiabi ja vähese tähtsusega abi registri andmetel on Saaremaa Vallavalitsuse *VTA* vaba jääk 289 260,05 eurot. Kinnisasja võõrandamisega Saaremaa vallale osutatav riigiabi ei ületa Euroopa Liidu õigusaktidega lubatud *VTA* piirmäära, mis võimaldab Saaremaa vallale vähese tähtsusega riigiabi osutada. Saaremaa Vallavalitsuse 26.11.2024 korraldusega nr 2-3/1239 (digiallkirjastatud 27.11.2024) nõustuti vähese tähtsusega riigiabi saamisega ning riigiabi ja vähese tähtsusega abi registrisse vastava kande tegemisega.

Riigivara tasuta võõrandamine (krunt 3) ei ole käsitletav riigiabi andmisena, kuna vald soovib kasutada krunti oma seadusest tulenevate avalike ülesannete täitmiseks, millel ei ole majanduslikku iseloomu.

Kinnisasja otsustuskorras võõrandamine mõjutab riigi eelarvet, kuna kinnisasja tasuta ja alla hariliku väärtuse võõrandamise tõttu laekub eelarvesse vähem 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 ja punktile 1¹ ning lõigetele 3¹-7, § 34 lõike 1 punktile 1 ja lõikele 2, § 37 lõikele 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 2:

- 2.1. Võõrandada otsustuskorras Saaremaa vallale MKM-i valitsemisel olev, Saare maakonnas Saaremaa vallas Lümända külas asuv Laumapõllu kinnisasi (kinnistu registriosa nr 7800150, katastritunnus 43301:001:0990, pindala 9664 m², sihtotstarve maatulundusmaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV72014).
- 2.2. Sõlmida 2 kuu jooksul arvates käesolevast otsusest kinnisasja võõrandamise leping, sätestades lepingus vähemalt järgmised tingimused:
 - 2.2.1. Laumapõllu kinnisasja harilik väärtus on 34 200 eurot, millest detailplaneeringujärgse krundi 1 väärtus on 15 000 eurot, krundi 2 väärtus 14 000 eurot ja krundi 3 väärtus 5200 eurot;

- 2.2.2. Saaremaa vald on kohustatud tasuma Laumapõllu kinnisasja detailplaneeringujärgse kruntide 1 ja 2 väärtusest 50% ehk 14 500 eurot, mis tasutakse enne võõrandamislepingu sõlmimist;
- 2.2.3. Saaremaa vald on kohustatud omandatavat Laumapõllu kinnisasja osa (krunt 3) kasutama sihtotstarbeliselt, mittesihtotstarbelise kasutamise korral on riigil õigus nõuda leppetrahvi 50% vara väärtusest selle üleandmise hetkel;
- 2.2.4. kui Saaremaa vald tasuta omandatud vara võõrandab või koormab hoonestusõigusega, siis peab Saaremaa vald hüvitama riigile 50% vara väärtusest, mis sellel oli tema poolt omandamise hetkel. Riik arwab hüvitise suurusest maha kohaliku omavalitsuse üksuse poolt kinnisasjale tehtud kasulikud kulutused, kui nendega on kinnisasja oluliselt parendatud;
- 2.2.5. kui Saaremaa vald võõrandab riigilt tasuta saadud kinnisasja või seab sellele hoonestusõiguse kohaliku omavalitsuse valitseva mõju all oleva eraõigusliku juriidilise isiku kasuks, siis punkti 2.2.4 ei kohaldata, välja arvatud juhul, kui juriidiline isik võõrandab omandatud kinnisasja või hoonestusõiguse või seab omandatud kinnisasjale hoonestusõiguse;
- 2.2.6. Saaremaa vallal on kohustus koheselt teatada MKM-le tasuta saadud kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõigusega koormamisest ning selgitada välja kinnisasja vajalikkuse riigile;
- 2.2.7. kinnisasja võõrandamisega seotud kulud kohustub tasuma Saaremaa Vallavalitsus;
- 2.2.8. 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