



KÄSKKIRI

08.10.2025 nr 105

Riigivara tasuta võõrandamine (Liivakarjääri, Järvekalda)

1. ASJAOLUD, MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Häädemeeste Vallavalitsus tegi 18.03.2025 kirjaga nr 4-7/470 Maa- ja Ruumiametile ettepaneku võõrandada Pärnu maakonnas Häädemeeste vallas Leina külas asuvad Liivakarjääri (katastritunnus 21401:001:0124, pindala 49 068 m²) ja Järvekalda (katastritunnus 21401:001:0135, pindala 8166 m²) kinnisasjad vallale riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 33 lõike 1 punkti 1 alusel. Vald soovib omandada kinnisasjad, et koostöös kogukonna esindajatega tagada kinnisasjadel heakord, korraldada ohutu parkimine ning rajada maa-alale ujumis-, sportimis- ja puhkekohad. Kinnisasjade valla omandisse taotlemine on otsustatud Häädemeeste Vallavolikogu 28.11.2024 otsusega nr 34.

Kinnisasjade riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet. Tahkuranna Vallavolikogu 31.05.2012 määrusega nr 11 kehtestatud Tahkuranna üldplaneeringus ei ole kinnisasjadele maakasutuse juhtotstarvet määratud. Kinnisasjad on hoonestamata.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium nõustus 14.05.2025 kirjas nr 13-6/1723-2 kinnisasjade otsustuskorras tasuta võõrandamisega Häädemeeste vallale RVS § 33 lõike 1 punkti 1 alusel.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas Maa- ja Ruumiamet 21.05.2025 riigi kinnisvararegistris (menetlus nr 25-2819) õigustatud isikutele kinnisasjade võõrandamise kavatsusest ja palus teada anda kinnisasjade vajalikkusest. Keskkonnaamet esitas 11.06.2025 märkuse: „*kinnistutel katastritunnustega 21401:001:0135 ja 21401:001:0124 on inventeeritud II kaitsekategooria kaitsealuse liigi kivisisaliku elupaik, kus rakendub isendi kaitse. Piiranguid liikide isendite kaitseks käsitleb looduskaitseaduse 8. peatükk, eelkõige § 55. Kinnistud võib võõrandada Häädemeeste vallale, kuid arvestada tuleb asjaoluga, et kivisisaliku elupaiga võimaliku levikuga võib tulevikus ulatuda elupaik nendele katastriüksustele ka suuremas osas. Käesoleval hetkel jääb kinnisasjadele II kaitsekategooria kaitsealuse liigi ala ligikaudu kokku 270 m² ulatuses*“. Teisi taotlusi ega arvamusi seaduses sätestatud tähtaja jooksul ei esitatud.

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- ja Ruumiamet 14.05.2025 kinnisvara väärtuse määramiseks hindamisaruanded, mille kohaselt on Liivakarjääri kinnisasja harilik väärtus 29 440 eurot ja Järvekalda kinnisasja harilik väärtus 9800 eurot.

Häädemeeste Vallavalitsus nõustus 14.07.2025 kirjas nr 4-7/579-2 määratlema võõrandamislepingus Liivakarjääri kinnisasja väärtusena 29 440 eurot ning Järvekalda kinnisasja väärtusena 9800 eurot ning kandma RVS § 63 lõike 1 kohaselt riigivara võõrandamisega kaasnevad kulud (notaritasu ja riigilõiv).

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 kohalikule omavalitsusele, kui vara on vajalik kohaliku omavalitsuse üksusele tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks, sealhulgas kogukonna ühistegevuseks. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi KOKS) § 6 lõike 1 kohaselt on omavalitsusüksuse ülesanne muuhulgas korraldada vallas spordi- ja noorsootööd, heakorda ja ruumilist planeerimist. Sama paragrahvi lõike 3 punktist 1 tulenevalt otsustab ja korraldab kohalik omavalitsus neid kohaliku elu küsimusi, mis on talle pandud teiste seadustega. Rahvatervise seaduse § 10 lõike 1 punkti 1 kohaselt on kohaliku omavalitsuse üksuse ülesanne elanike tervist, heaolu ja turvalisust toetava elukeskkonna kujundamine. Kuna kinnisasjad on vajalikud vallale talle seadusega pandud ülesannete täitmiseks, siis on põhjendatud need võõrandada Häädemeeste 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 Häädemeeste 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 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.

Kinnisasjade võõrandamine Häädemeeste vallale ei ole käsitletav riigiabi andmisena, kuna vald soovib kasutada kinnisasju oma seadusest tulenevate avalike ülesannete täitmiseks, millel ei ole majanduslikku iseloomu. Kinnisasjade 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 ja lõike 3 punktiga 1:

- 2.1. Võõrandada otsustuskorras tasuta Häädemeeste vallale Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel olevad, Pärnu maakonnas Häädemeeste vallas Leina külas asuvad Liivakarjääri (kinnistu registriosa nr 14748750, katastritunnus 21401:001:0124, pindala 49 068 m², sihtotstarve veekogude maa 85%, üldkasutatav maa 15%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV83010) ja Järvekalda (kinnistu registriosa nr 14722950, katastritunnus 21401:001:0135, pindala 8166 m², sihtotstarve veekogude maa 95%, üldkasutatav maa 5%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV83011) kinnisasjad.
- 2.2. Sõlmida 2 kuu jooksul arvates käesolevast otsusest kinnisasjade võõrandamise leping, sätestades lepingus vähemalt järgmised tingimused:
 - 2.2.1. Liivakarjääri kinnisasja harilik väärtus on 29 440 eurot ja Järvekalda kinnisasja harilik väärtus on 9800 eurot;
 - 2.2.2. Häädemeeste vald on kohustatud omandatavaid kinnisasju kasutama sihtotstarbeliselt, mittesihtotstarbelise kasutamise korral on riigil õigus nõuda leppetrahvi 50% vara väärtusest selle üleandmise hetkel;
 - 2.2.3. kui Häädemeeste vald omandatud vara võõrandab või koormab hoonestusõigusega, siis peab Häädemeeste 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 Häädemeeste 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. Häädemeeste vallal on kohustus koheselt teatada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõigusega koormamisest ning selgitada välja kinnisasja vajalikkus riigile;
 - 2.2.6. kinnisasjade võõrandamisega seotud kulud kohustub tasuma Häädemeeste 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