



## K Ä S K K I R I

Tallinn

24.07.2020 nr 1-2/20/326

Riigivara tasuta võõrandamine (Sauna tn 5)

### 1. ASJAOLUD, MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Tartu Linnavalitsus esitas Maa-ametile 12.02.2020 (digiallkirjastatud 13.02.2020) taotluse nr 9-6.2/02001, milles soovis Tartu maakonnas Tartu linnas asuva Sauna tn 5 kinnisasja (kinnistu registriosa nr 5447003, katastritunnus 79514:008:0018, pindala 8144 m<sup>2</sup>, sihtotstarve üldkasutatav maa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV18230) otsustuskorras tasuta võõrandamist Tartu linnale.

Sauna tn 5 kinnisasja riigivara valitseja on Keskkonnaministeerium ja volitatud asutus Maa-amet. Kinnisasi on hoonestamata.

Linnavalitsus taotleb Sauna tn 5 kinnisasja tasuta võõrandamist riigivaraseaduse (edaspidi *RVS*) § 33 lõike 1 punkti 1 alusel, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi *KOKS*) § 6 lõikest 1 tulenevate ülesannete täitmiseks eesmärgiga kasutada kinnisasja avalikult kasutatava haljasalana (pargi ja puhkealana). Sauna tn 5 kinnisasi kuulub Tartu linna avalikku ruumi koos traditsiooniliselt väljakujunenud kõnniteedega. Kinnisasi paikneb Tartu Linnavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt roheala maakasutuse juhtotstarbega maa-alal. Tartu linnale on oluline Sauna tn 5 kinnisasja kasutamine kvaliteetselt hooldatud avalikult kasutatava pargi ja puhkealana, mis oleks ühtlasi osaks 2020. a jaanuaris valminud Tartu Ülikooli Delta õppehoone ümber kujunenud rohealast. Kinnisasjal kehtib Tartu Linnavolikogu 13.10.2011 otsusega nr 292 kehtestatud Narva mnt 78, 80, 82, Staadioni tn 4 krundi detailplaneering (Pos 6). Detailplaneering hoonestuse rajamist ette ei näe, maaüksusele on kavandatud otstarbeks üldkasutatav maa. Kinnisasi paikneb valdavalt Meltsiveski veehaarde sanitaarkaitsevööndis. Tagamaks Meltsiveski veehaarde jätkusuutlikku kasutamist ka tulevikus rakendatakse kinnisasjal looduskaitse seaduse §-st 31 tulenevaid piiranguvööndile kehtestatud piiranguid.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas Maa-amet 21.02.2020 riigi kinnisvararegistris (menetlus nr 20-803) õigustatud isikutele Sauna tn 5 kinnisasja võõrandamise kavatsusest ja palus teada anda kinnisasja vajalikkusest. Seaduses sätestatud tähtaja jooksul ei esitanud õigustatud isikud taotlusi ega arvamusi kinnisasja vajalikkuse kohta.

RVS § 29 lõike 1 punktide 1 ja 2 alusel 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 võõrandada, kui vara on vajalik kohaliku omavalitsuse üksusele tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks. Vastavalt KOKS § 6 lõikele 1 on omavalitsusüksuse ülesanne muuhulgas korraldada valla või linna heakorda. Antud juhul ei ole

Sauna tn 5 kinnisasi vajalik riigivara valitsejale, kuid on vajalik Tartu linnale. Seega on põhjendatud kinnisasja tasuta võõrandamine Tartu linnale RVS § 33 lõike 1 punkti 1 alusel.

RVS § 46 lõike 1 alusel on Sauna tn 5 kinnisasja hariliku väärtuse leidmiseks koostatud hindamisaruanne. OÜ Kinnisvaraekspert 30.04.2020 koostatud eksperthinnangu nr 2004-8446-01/TRK kohaselt on Sauna tn 5 kinnisasja harilik väärtus 625 000 eurot.

Tartu Linnavalitsus on 19.05.2020 kirjas nr 9-6.2/02001 nõustunud määratlema võõrandamislepingus kinnisasja väärtusena 625 000 eurot ning tasuma RVS § 63 kohaselt riigivara võõrandamisega seotud kulud, sh hindamisaruande tellimise kulu, notaritasu ning riigilõivu.

RVS § 33 lõike 3 kohaselt, kui kinnisasi võõrandatakse või koormatakse hoonestusõigusega 10 aasta jooksul pärast kinnisasja tasuta omandamist, peab võõrandaja või hoonestusõiguse seadja hüvitama riigile 65% vara harilikust väärtusest, mis sellel oli tema poolt omandamise hetkel. Hüvitis tuleb võõrandamisel kanda 5 aasta jooksul ja hoonestusõiguse seadmisel 10 aasta jooksul tehingu päevast arvates riigi tuludesse. 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 3 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 Tartu linnale kohustuse teatada kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõiguse seadmisest.

RVS § 33 lõike 5 alusel on riigil õigus nõuda Tartu linnale 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 3–5 sätestatud juhtudel arvestatakse riigile makstav hüvitis kinnisasja võõrandamise hetke hariliku väärtuse alusel.

Sauna tn 5 kinnisasja võõrandamine Tartu linnale ei ole käsitletav riigiabi andmisena, kuna linn soovib kasutada kinnisasja oma seadusest tulenevate avalike ülesannete täitmiseks, millel ei ole majanduslikku iseloomu.

Kinnisasja tasuta võõrandamine mõjutab riigi eelarvet, kuna tasuta võõrandamise tõttu ei laeku eelarvesse müügitulu.

RVS § 37 lõike 2 punkti 1 kohaselt võib minister otsustada kinnisasja võõrandamise otsustuskorras üksnes Vabariigi Valitsuse nõusolekul. Vabariigi Valitsus on andnud oma 09.07.2020 korraldusega nr 251 nõusoleku Sauna tn 5 kinnisasja tasuta võõrandamiseks Tartu linnale. Seega on keskkonnaministril õigus langetada kinnisasja võõrandamise otsus.

## 2. OTSUS

Tuginedes RVS § 29 lõike 1 punktidele 1 ja 2, § 30 lõike 1 punktile 3, § 33 lõike 1 punktile 1 ja lõigetele 3–7, § 37 lõikele 1 ja lõike 2 punktile 1, § 38 lõikele 1, § 48 lõikele 1, § 49 lõigetele 2 ja 3, § 50 lõikele 1 ja §-le 63, kooskõlas KOKS § 6 lõikega 1 ning arvestades Vabariigi Valitsuse 09.07.2020 korraldusega nr 251 antud nõusolekut kinnisasja tasuta võõrandamiseks Tartu linnale:

2.1 Võõrandada otsustuskorras tasuta Tartu linnale Keskkonnaministeeriumi valitsemisel olev, Tartu maakonnas Tartu linnas asuv Sauna tn 5 kinnisasi (kinnistu registriosa nr 5447003, katastritunnus 79514:008:0018, pindala 8144 m<sup>2</sup>, sihtotstarve üldkasutatav maa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV18230).

- 2.2. Sõlmida 2 kuu jooksul arvates käesolevast otsusest kinnisasjade võõrandamise leping, sätestades lepingus vähemalt järgmised tingimused:
- 2.2.1 Sauna tn 5 kinnisasja harilik väärtus on 625 000 eurot;
- 2.2.2 Tartu linn on kohustatud omandatavat kinnisasja kasutama sihtotstarbeliselt, mittesihtotstarbelise kasutamise korral on riigil õigus nõuda leppetrahvi 65% vara väärtusest selle üleandmise hetkel;
- 2.2.3 kui Tartu linn omandatud vara võõrandab või koormab hoonestusõigusega 10 aasta jooksul arvates kinnisasja omandamisest, siis peab Tartu linn hüvitama riigile 65% vara väärtusest, mis sellel oli tema poolt omandamise hetkel. Hüvitis tuleb võõrandamisel kanda 5 aasta jooksul ja hoonestusõiguse seadmisel 10 aasta jooksul tehingu päevast arvates riigi tuludesse;
- 2.2.4 kui Tartu linn 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 Tartu linnal on kohustus koheselt teatada Keskkonnaministeeriumile kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõigusega koormamisest;
- 2.2.6 kinnisasja võõrandamisega seotud kulud kohustub tasuma Tartu Linnavalitsus;
- 2.2.7 lepingu tingimuste muutmine on lubatud, kui see ei kahjusta riigi kui lepingupoole huve. Vabariigi Valitsuse nõusolekust tulenevaid tingimusi võib muuta üksnes Vabariigi Valitsuse nõusolekul.
- 2.3. Määrata lepingu sõlmimise ja avalikustamise korraldajaks Maa-amet.

### 3. VAIDLUSTAMISVIIDE

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

(allkirjastatud digitaalselt)  
Rene Kokk  
Minister

Saata: Maa-amet, Tartu Linnavalitsus