



Mulgi Vallavalitsus
mulgi@mulgivald.ee
Pärnu mnt 30
Abja-Paluoja, Mulgi vald, 69403,
Viljandi maakond

Meie 20.07.2026 nr 13-6/2269-2

Piiri tn 45 kinnisasja otsustuskorras võõrandamisest

Pöördusite 15.05.2026 kirjaga Maa- ja Ruumiameti poole sooviga omandada vallale Viljandi maakonnas Mulgi vallas Karksi-Nuia linnas asuv Piiri tn 45 kinnisasi (katastritunnus 48001:001:1503, pindala 10 104 m², sihtotstarbeta maa), mille valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet.

Kinnisasja omandamise eesmärk on kavandada Piiri tänava piirkonda terviklik ja kaasaegne väikeelamupiirkond ning tagada selle läbimõeldud ja avalikest huvidest lähtuv arendamine. Mulgi Vallavalitsus soovib algetada detailplaneeringu, mille eesmärk on jagada ala elamumaa kruntideks ning rajada vajalik tehniline taristu ja juurdepääsud.

Selgitate 19.06.2026 kirjas, et Mulgi vald seisab silmitsi rahvastiku vähenemise ja vananemisega ning elamukruntide nappus ja tehnilise taristu puudumine takistavad eelkõige noorte perede valda asumist. Piiri tn 45 arendamine võimaldab pakkuda ehituskrunte piirkonnas, kus on olemas ligipääs teenustele ja osaliselt ka taristule. Kohaliku omavalitsuse eestvedamisel on võimalik tagada terviklik ruumiline lahendus, vähendada arendusriske ning kavandada detailplaneeringuga kruntide jaotus, taristu ja juurdepääsud. Kavandatakse vee- ja kanalisatsioonivõrgu rajamist, elektrivarustuse tagamist ning teede väljaehitamist.

Märgite, et arenduse esialgne ajakava näeb ette detailplaneeringu algatamise pärast kinnisasja omandamist, selle koostamise aastatel 2026–2027 ning kehtestamise eeldatavalt 2027. Seejärel on kavandatud tehnilise taristu rajamine, kruntide moodustamine ning hoonestusõiguse seadmine. Tegemist on esialgse ajakavaga, mis võib menetluse käigus täpsustuda.

Kavandatav tegevus on kooskõlas Mulgi valla üldplaneeringuga, mille kohaselt on Karksi-Nuia piirkondlik keskus, kuhu suunatakse elamuarendust ja asustuse tihendamist. Piiri tn piirkond paikneb olemasoleva elamupiirkonna vahetus läheduses ning sobib seetõttu terviklikuks arenduseks olemasolevat linnaruumi jätkates.

Kinnisasja arendamine kohaliku omavalitsuse eestvedamisel võimaldab tagada piirkonna ühtse ruumilise lahenduse, vajaliku taristu väljaehitamise ning detailplaneeringu eesmärkidest lähtuva kvaliteetse elukeskkonna kujundamise.

Elamumaaks sobiva kinnisasja võõrandamine kohalikule omavalitsusele on võimalik

riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 33 lõike 1 punkti 1¹ ja § 34 lõike 1 punkti 1 alusel müügihinnaga 50% kinnisasja harilikust väärtusest. Müügihind tuleb tasuda seitsme aasta jooksul lepingu sõlmimisest arvates.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium nõustub Piiri tn 45 kinnisasja võõrandamisega Mulgi vallale alla hariliku väärtuse, müügihinnaga 50% kinnisasja harilikust väärtusest. RVS § 34 lõike 1¹ kohaselt arvatakse müügihinnast maha kohaliku omavalitsuse (edaspidi KOV) poolt kinnisasjale tehtud kasulikud kulutused, kui nendega on kinnisasja oluliselt parendatud. Rahandusministeeriumi selgituse kohaselt saab müügihinnast maha arvata müügitehingu ja müügihinna tasumise vahelisel ajal tehtud kasulikud kulutused. RVS ja teiste seaduste muutmise seaduse (712 SE) seletuskirja kohaselt saab maha arvata ainult neid kulusid, mida KOV on teinud oma eelarvevahenditest, mille hulka arvestatakse ka KOVi poolt võetud laen. Seletuskirja punkt 19 ütleb, et tehtavaid kulutusi on võimalik müügihinnast maha arvestada seetõttu, et tasu maksmiseks on KOVi aega kuni seitse aastat. Muudatuse eesmärk on motiveerida KOVi tegelema võimalikult kiiresti maa väärindamisega ja kasutusele võtuks ettevalmistamisega.

RVS § 96 lõike 1 kohaselt selgitatakse enne kinnisasja võõrandamist välja kinnisasja vajalikkus riigile ning vastav menetlus viiakse läbi riigi kinnisvararegistri kaudu. Kinnisasja vajalikkuse väljaselgitamise menetluses osalevad RVS § 96 lõike 1 punktides 1-7 nimetatud asutused ja isikud.

Kui seaduses sätestatud tähtaja jooksul õigustatud isikutelt taotlusi ei laeku, selgitab Maa- ja Ruumiamet RVS § 46 alusel välja kinnisasja hariliku väärtuse. Vastavalt RVS § 63 lõikele 1 tasub võõrandamisega seotud notaritasu ja riigilõivu kinnisasja omandaja ning sama paragrahvi lõike 2 alusel ka menetluskulud (sh hindamisaruande tasu).

Hindamisaruanne edastatakse Mulgi Vallavalitsusele tutvumiseks ning teavitatakse edasistest toimingutest.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Erkki Keldo
majandus- ja tööstusminister

Lisaadressaat: Maa- ja Ruumiamet

Tea Faber +372 5385 9554
tea.faber@mkm.ee

