



KOHTLA-JÄRVE LINNAVALITSUS

Rahandusministeerium
info@fin.ee

Meie 13.05.2026 nr 7/2/1864

Taotlus korterite omandamiseks Eesti Vabariigilt

Lugupeetud rahandusminister Jürgen Ligi!

Riigihalduse ministri 21. detsembri 2022. a määruse nr 66 „Ida-Viru maakonna tühjenevate korterelamute probleemistiku lahendamise toetusmeede” § 15 lõike 1 alusel ning võttes arvesse regionaal- ja põllumajandusministri 4. novembri 2024. a käskkirja nr 250, otsustas Riigi Tugiteenuste Keskus 3. juuli 2025. a otsusega nr 11.3-1/25/3144 rahuldada Kohtla-Järve Linnavalitsuse 11. veebruari 2025. a esitatud taotluse registreerimisnumbriga RES.2.04.24-0004 projektile „Kohtla-Järve tühjenevate korterelamute lammutamine ja elanike ümberasustamine“. Lähtudes eeltoodust soovib Kohtla-Järve linn omandada Eesti Vabariigile kuuluvad korteriomandid elamumajanduse ümberkorraldamise eesmärgil. Palume võõrandada Kohtla-Järve linnale järgmised korteriomandid:

- 1.1. Virmalise tn 5-4, Oru linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond (katastritunnus 32222:002:0009, registriosa nr 2718007) hinnaga 1 (üks) euro;
- 1.2. Virmalise tn 5-7, Oru linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond (katastritunnus 32222:002:0009, registriosa nr 2718307) hinnaga 1 (üks) euro;
- 1.3. Virmalise tn 5-12, Oru linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond (katastritunnus 32222:002:0009, registriosa nr 2718807) hinnaga 1 (üks) euro;
- 1.4. Virmalise tn 5-14, Oru linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond (katastritunnus 32222:002:0009, registriosa nr 2719007) hinnaga 1 (üks) euro;
- 1.5. Virmalise tn 5-36, Oru linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond (katastritunnus 32222:002:0009, registriosa nr 2721207) hinnaga 1 (üks) euro;
- 1.6. Virmalise tn 5-40, Oru linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond (katastritunnus 32222:002:0009, registriosa nr 2721607) hinnaga 1 (üks) euro;
- 1.7. Sõpruse tn 42-5, Ahtme linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond (katastritunnus 32204:002:0185, registriosa nr 2733807) hinnaga 1 (üks) euro;
- 1.8. Olevi tn 20-3, Järve linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond (katastritunnus 32214:004:0015, registriosa nr 2633407) hinnaga 550 (viissada viiskümmend) eurot;
- 1.9. Olevi tn 20-4, Järve linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond (katastritunnus 32214:004:0015, registriosa nr 2633507) hinnaga 550 (viissada viiskümmend) eurot;
- 1.10. Olevi tn 20-12, Järve linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond (katastritunnus 32214:004:0015, registriosa nr 2634307) hinnaga 550 (viissada viiskümmend) eurot;
- 1.11. Olevi tn 20-15, Järve linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond (katastritunnus 32214:004:0015, registriosa nr 2634607) hinnaga 550 (viissada viiskümmend) eurot;

Keskallee 19
30395 Kohtla-Järve
EESTI
registrikood 75001017

tel +372 337 8500
faks +372 337 8503
e-post: linnavalitsus@kjl.lv.ee

SEB Pank AS
IBAN EE441010552010016001
SWIFT/BIC EEUHEE2X

Swedbank AS
IBANEE402200001120012980
SWIFT/BIC HABAE2X

- 1.12. Olevi tn 20-21, Järve linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond (katastritunnus 32214:004:0015, registriosa nr 2635207) hinnaga 550 (viissada viiskümmend) eurot;
- 1.13. Olevi tn 20-32, Järve linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond (katastritunnus 32214:004:0015, registriosa nr 2636307) hinnaga 550 (viissada viiskümmend) eurot;
- 1.14. Olevi tn 20-33, Järve linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond (katastritunnus 32214:004:0015, registriosa nr 2636407) hinnaga 550 (viissada viiskümmend) eurot;
- 1.15. Olevi tn 20-34, Järve linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond (katastritunnus 32214:004:0015, registriosa nr 2636507) hinnaga 550 (viissada viiskümmend) eurot;
- 1.16. Olevi tn 20-42, Järve linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond (katastritunnus 32214:004:0015, registriosa nr 2637307) hinnaga 550 (viissada viiskümmend) eurot;
- 1.17. Olevi tn 20-43, Järve linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond (katastritunnus 32214:004:0015, registriosa nr 2637407) hinnaga 700 (seitsesada) eurot;
- 1.18. Olevi tn 20-46, Järve linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond (katastritunnus 32214:004:0015, registriosa nr 2637707) hinnaga 550 (viissada viiskümmend) eurot.

Eelnimetatud korteriomandid asuvad tühjades või peaaegu tühjades korterelamutes, mis ei sobi rekonstrueerimiseks ning on inimeste elule ja tervisele ohtlikud. Kortерelamute kohta on koostatud ehitise auditid ning hinnatud nende rekonstrueerimise otstarbekust. Virmalise tn 5, Sõpruse tn 42 ja Olevi tn 20 korterelamute ehitise auditid on lisatud käesolevale taotlusele lisadena 1–3. Auditite põhjal selgus, et ühegi nimetatud korterelamu taastamine ega konserveerimine ei ole otstarbekas ning ainus põhjendatud lahendus on korterelamute lammutamine esimesel võimalusel.

Eesti Vabariigi omandis olevad korterid on riigivara riigivaraseaduse tähenduses. Riigivaraseaduse § 29 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib riigivara valitseja riigivara võõrandada, kui vara ei ole riigivara valitsejale vajalik. Riigivaraseaduse § 29 lõike 3 kohaselt võõrandatakse riigivara müügi teel vähemalt selle harilikule väärtusele vastava tasu eest rahas. Riigivaraseaduse § 37 lõike 2 punkti 1 koostoimes § 30 lõike 1 punktiga 3 võib Vabariigi Valitsuse nõusolekul minister või riigisekretär otsustada kinnisasja võõrandamise otsustuskorras. Riigi kinnisvararegistri andmetel on korterite valitsemise eesmärgiks märgitud „mittevajalik“. Arvestades asjaolu, et Eesti Vabariigile kuuluvad korterid asuvad tühjades või peaaegu tühjades ja lagunevates korterelamutes, võib eeldada, et need korterid ei ole riigivara valitsejale vajalikud ning esineb põhjendatud alus taotleda nende võõrandamist Kohtla-Järve linnale.

Kohtla-Järve linn tellis Virmalise tn 5 korterite nr 1, 26 ja 48 ning Sõpruse tn 42 korterite nr 1 ja 7 turuväärtuse hindamise. Hindamisaranded on lisatud käesolevale taotlusele lisadena 4–8. Hindamise teostas Pindi Kinnisvarabüroo OÜ. Ekspert hinnangud valmisid 3. märtsil 2026. a ning nendes järeldatakse, et Virmalise tn 5 korterite nr 1, 26 ja 48 turuväärtus on 1 euro ning Sõpruse tn 42 korterite nr 1 ja 7 turuväärtus on samuti 1 euro. Ekspert hinnangud on koostatud selliselt, et hinnang laieneb samas korterelamus asuvatele samataolistele korteritele. Arvestades, et Eesti Vabariigile kuuluvad korterid Virmalise tn 5 korterelamus nr 4, 7, 12, 14, 36 ja 40 ning Sõpruse tn 42 korterelamus korter nr 5 asuvad samades hoonetes ja on võrreldavas seisundis, võib nende korterite turuväärtuseks lugeda 1 euro.

Kohtla-Järve linn tellis Olevi tn 20 kahetoalise korteri nr 3 turuväärtuse hindamise. Hindamisaruanne on lisatud käesolevale kirjale lisana 9. Hindamise teostas Pindi

Kinnisvarabüroo OÜ. Ekspert hinnang valmis 28. aprillil 2026. a ning selles järeldatakse, et Olevi tn 20 korteri nr 3 turuväärtus on 1 100 eurot. Kuivõrd Eesti Vabariigile kuuluvad korterid nr 3, 4, 12, 15, 21, 32, 33, 34, 42 ja 46 asuvad samas korterelamus, on samataolised ja võrreldavas seisundis ning ekspert hinnangus on märgitud, et samas korterelamus asuvate samataoliste korterite turuväärtus on sama, tuleb asuda seisukohale, et nimetatud korterite turuväärtus on 1 100 eurot.

Kohtla-Järve linn tellis Olevi tn 20 kolmetoalise korteri nr 10 turuväärtuse hindamise. Hindamisaruanne on lisatud käesolevale kirjale lisana 10. Hindamise teostas Pindi Kinnisvarabüroo OÜ. Ekspert hinnang valmis 29. aprillil 2026. a ning selles järeldatakse, et Olevi tn 20 korteri nr 10 turuväärtus on 1 400 eurot. Kuivõrd Eesti Vabariigile kuuluv korter nr 43 asub samas korterelamus, on samataoline ja võrreldavas seisundis ning ekspert hinnangus on märgitud, et samas korterelamus asuvate samataoliste korterite turuväärtus on sama, tuleb asuda seisukohale, et korteri nr 43 turuväärtus on 1 400 eurot.

Arvestades riigivaraseaduse § 34 lõike 1 punktis 1 sätestatud võimalust, taotleb Kohtla-Järve linn Eesti Vabariigile kuuluvate korterite omandamist müügihinnaga 50% nende harilikust väärtusest, kuna maa sihtotstarve jääb pärast korterelamute lammutamist elamumaaks ning kinnistuid võib tulevikus kasutada elamuarenduseks.

Kohtla-Järve Linnavalitsuse 12. mai 2026. a korraldus nr 196, milles selgitatakse korterite omandamise põhjuseid, on lisatud käesolevale kirjale lisana 11.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Aivar Kamal

finantsteenistuse juht

projekti „Kohtla-Järve tühjenevate korterelamute lammutamine ja elanike ümberasustamine“
projekti juht

Lisad:

Lisa 1. Virmalise tn 5 korterelamu ehitise audit

Lisa 2. Sõpruse tn 42 korterelamu ehitise audit

Lisa 3. Olevi tn 20 korterelamu ehitise audit

Lisa 4. Ekspert hinnang nr 260225-43-66242, Virmalise tn 5-1, Oru linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond

Lisa 5. Ekspert hinnang nr 260225-43-66243, Virmalise tn 5-26, Oru linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond

Lisa 6. Ekspert hinnang nr 260225-43-66244, Virmalise tn 5-48, Oru linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond

Lisa 7. Ekspert hinnang nr 260225-43-66240, Sõpruse tn 42-1, Ahtme linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond

Lisa 8. Ekspert hinnang nr 260225-43-66241, Sõpruse tn 42-7, Ahtme linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond

Lisa 9. Ekspert hinnang nr 260428-43-67441, Olevi tn 20-3, Järve linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond

Lisa 10. Ekspert hinnang nr 260429-43-67561, Olevi tn 20-10, Järve linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond

Lisa 11. Kohtla-Järve Linnavalitsuse 12. mai 2026. a korraldus nr 196