



MAJANDUS- JA  
KOMMUNIKATSIOONI-  
MINISTEERIUM

Martti Rõigas  
Põlva Vallavalitsus  
info@polva.ee  
Kesk 15  
Põlva vald, 63308, Põlva linn, Põlva  
maakond

Teie 29.11.2024 nr 7-3.6/24-188-1

Meie 04.02.2025 nr 13-6/119-2

**Riigivara otsustuskorras võõrandamisest  
(Jaama tn 60, Jaama tn 81b, Jaama tn 85,  
Jaama tn 91)**

Austatud Martti Rõigas

Põlva Vallavalitsus esitas 29.11.2024 Maa-ametile taotluse nr 7-3.6/24-188-1 Põlva maakonnas Põlva linnas asuvate alljärgnevate kinnisasjade otsustuskorras võõrandamiseks vallale riigivara-seaduse (edaspidi *RVS*) § 33 lõike 1 punkt 1<sup>1</sup> alusel ettevõtluskeskkonna arendamiseks:

1. Jaama tn 60 (katastritunnus 62101:001:0070, pindala 5114 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ärimaa 100%),
2. Jaama tn 81b (katastritunnus 62201:001:0378, pindala 6494 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa 100%),
3. Jaama tn 85 (katastritunnus 62201:001:0379, pindala 5692 m<sup>2</sup>, sihtotstarve sihtotstarbeta maa 100%),
4. Jaama tn 91 (katastritunnus 62201:001:1112, pindala 4593 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa 100%).

Kinnisasjade Põlva valla omandisse taotlemine on otsustatud Põlva Vallavolikogu 31.10.2024 otsusega nr 1-3/29 (digiallkirjastatud 02.11.2024).

Maa-ameti baasil on loodud Maa- ja Ruumiamet, mis alustas tegevust 01.01.2025 Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi haldusalas. Eeltoodud kinnisasjade riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet.

Taotluses selgitate, et kinnisasjad asuvad Jaama tänava selles osas, kus paiknevad erinevate tegevusaladega ettevõtted, sh kauplused ja laopinnad. Piirkonnas on valdavalt äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnisasjad. Tegemist on Põlva linnas logistiliselt väga heas asukohas olevate kinnisasjadega, mis ühelt poolt külgnevad Jaama tänavaga ning Jaama tn 81b, Jaama tn 85 ja Jaama tn 91 kinnisasjad külgnevad teiselt poolt Tartu-Koidula raudteega. Kinnisasjadelt on Jaama tänava kaudu ühendus nii Põlva ringteele kui ka Mooste suunas 62 Kanepi-Leevaku tee. Toote välja, et piki Jaama tänavat kulgevad elektri maakaabelliin, gaasitorustik, ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikud, tänavavalgustus ning sideehitised, mis soodustab alade kasutuselevõtmist. Olete seisukohal, et ettevõtluskeskkonna edendamiseks ja tööstusalade

arendamiseks on otstarbekas hoonestamata kinnisasjad taotleda munitsipaalomandisse, et vajaminevat taristut kavandada ja välja ehitada.

Kinnisasjad asuvad Põlva Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 1-3/16 kehtestatud Põlva valla üldplaneeringu kohaselt segakasutusega äri- ja tootmisettevõtte ning segakasutusega äri- ja teeninduse maa-ala juhtotstarbega alal. Jaama tn 81b kinnisasjal kehtib Põlva Linnavolikogu 13.04.2005 otsusega kehtestatud Põlva linnas Jaama 81a ja Jaama 83 kruntide vahelise maa-ala detailplaneering, mis annab õiguse püstitada kinnisasjale neli lao- ja büroohoonet.

Põlva Vallavalitsus algatas 26.11.2024 korraldusega nr 2-3/390 (digiallkirjastatud 27.11.2024) eelpool nimetatud kinnisasjadel Põlva linna ettevõtlusalade detailplaneeringu, eesmärgiga anda neile ehitusõigus kaasaegse ettevõtluskeskkonna edendamiseks sobivate hoonete püstitamiseks ja määrata võimalikud asukohad tehnovõrkudele ja -rajatistele.

RVS § 33 lõike 1 punkti 1<sup>1</sup> alusel võib kohaliku omavalitsuse üksusele võõrandada ettevõtluskeskkonna arendamiseks sobivat kinnisasja RVS § 34 lõikes 1 nimetatud tingimustel. Kui vara on vajalik kohaliku omavalitsuse üksusele ettevõtluskeskkonna arendamiseks, on müügihind 50% kinnisasja harilikust väärtusest ning müügihind tuleb tasuda seitsme aasta jooksul lepingu sõlmimisest arvates. RVS § 34 lõige 1<sup>1</sup> sätestab, et sama paragrahvi lõikes 1 nimetatud müügihinnast arvatakse maha kohaliku omavalitsuse üksuse poolt kinnisasjale tehtud kasulikud kulutused, kui nendega on kinnisasja oluliselt parendatud.

Rahandusministeerium on selgitanud, et kasulikud kulutused saab müügihinnast maha arvata müügitehingu ja müügihinna tasumise vahelisel ajal tehtud kasulike kulutuste eest. RVS ja teiste seaduste muutmise seaduse (712 SE) seletuskirja kohaselt saab maha arvata ainult neid kulusid, mida kohalik omavalitsus (edaspidi *KOV*) on teinud oma eelarvevahenditest, mille hulka arvestatakse ka KOV-i poolt võetud laen. Seletuskirja punkt 19 ütleb, et tehtavaid kulutusi on võimalik müügihinnast maha arvestada seetõttu, et tasu maksmiseks on KOV-il aega kuni seitse aastat. Muudatuse eesmärgiks on motiveerida KOV-i tegelema võimalikult kiiresti maa väärindamisega ja kasutusele võtuks ettevalmistamisega.

Oleme seisukohal, et Põlva Vallavalitsuse taotlus on kooskõlas RVS-s sätestatud riigivara võõrandamise õiguslike alustega ja põhjendatud ning nõustume Jaama tn 60, Jaama tn 81b, Jaama tn 85 ja Jaama tn 91 kinnisasjade Põlva vallale võõrandamisega RVS § 33 lõike 1 punkti 1<sup>1</sup> ja § 34 lõike 1 punkti 2 alusel müügihinnaga 50% kinnisasja harilikust väärtusest.

Märgime, et võõrandamismenetluse jätkamiseks eelnimetatud tingimusel tuleb kinnisasjade sihtotstarbed viia kooskõlla taotluses toodud eesmärgiga (tootmismaa). Ärimaa võõrandamine kohalikule omavalitsusele toimuks RVS § 29 lõike 3 ja § 30 lõike 1 punkti 3 alusel kinnisasja harilikule väärtusele vastava tasu eest. Palume Põlva Vallavalitsusel muuta kinnisasjade sihtotstarbed vastavalt eeltoodule ning edastada kohaliku omavalitsuse korraldus sihtotstarvete muutmise kohta Maa- ja Ruumiameti e-posti aadressidele [maaruum@maaruum.ee](mailto:maaruum@maaruum.ee) ja [eva.manniste@maaruum.ee](mailto:eva.manniste@maaruum.ee).

Pärast kinnisasjade sihtotstarvete muutmist algatatakse riigi kinnisvararegistris kinnisasjade vajalikkuse väljaselgitamise menetlus. Kinnisasja vajalikkuse väljaselgitamise menetluses osalevad RVS § 96 lõike 1 punktides 1-7 nimetatud asutused ja isikud, kes saavad esitada põhjendatud taotluse 21 päeva jooksul teate avaldamisest arvates.

Lähtudes RVS §-st 46 selgitab Maa- ja Ruumiamet kui võõrandamismenetluse korraldaja välja võõrandatava kinnisvara hariliku väärtuse. Kui õigustatud isikult seaduses sätestatud tähtaja jooksul taotlusi ei laeku, tellib Maa- ja Ruumiamet kinnisasjade väärtuse määramiseks erakorralise

hindamise. Hindamisaruande saamisel edastatakse see Põlva Vallavalitsusele tutvumiseks ning teavitatakse edasistest toimingutest.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Erkki Keldo  
majandus- ja tööstusminister

Lisaadressaat: Maa- ja Ruumiamet

Antti Pääsukene  
+372 5305 2318 [antti.paasukene@mkm.ee](mailto:antti.paasukene@mkm.ee)