



## KOHTLA-JÄRVE LINNAVALITSUS KORRALDUS

Kohtla-Järve

14. jaanuar 2025 nr 17

Korterite omandamine projekti „Kohtla-Järve linna tühjenevate korterelamute probleemistiku lahendamine“ raames

Riigihalduse ministri 1. jaanuari 2023. a määruse nr 66 "Ida-Viru maakonna tühjenevate korterelamute probleemistiku lahendamise toetusmeede" § 15 lõike 1 alusel ja võttes arvesse riigihalduse ministri 6. aprilli 2023. a käskkirja nr 81 Riigi Tugiteenuste Keskus otsustas 6. oktoobri 2023. a otsusega nr 11.2-48/23/1210 rahuldada Kohtla-Järve Linnavalitsuse (edaspidi *linnavalitsus*) 20. juulil 2023. a esitatud taotluse registreerimisnumbriga RE.1.01.23-0084 projektile „Kohtla-Järve linna tühjenevate korterelamute probleemistiku lahendamine“ (edaspidi *projekt*).

Projekti eesmärk on korrastada ning lammutada Kohtla-Järvel kasutusest välja langenud elamufondi, kaasajastada linnaruumi ning valmistada ette linnakinnistuid elamute arendamiseks tulevikus. Projekti esimeses etapis valiti alguses välja 13 kortermaja, mis on pooltühjad ning ei sobi rekonstrueerimiseks või on inimestele elamiseks ohtlikud. Majadele tehti ehitusauditi ning kortermaja rekonstrueerimise otstarbekuse hindamise. Peale täiendavat analüüsi otsustasid projekti elluviimise eest vastutavad linnavalitsuse teenistujad tegeleda ainult 7 majade lammutamise ja sellele eelnevate toimingute ja protseduuridega. Väljavalitud korterelamud asuvad Kohtla-Järvel aadressidel: Aruserva 2, Aruserva 4, Humala 11, Humala 15, Tuule 3, Betooni 15 ja Kanarbiku 3.

Projekti teises etapis omandatakse või sundvõõrandatakse korteriomandid Kohtla-Järve linna kasuks. Kui kõik korteriomandid on võõrandatud, siis saab Kohtla-Järve linn korterelamuid lammutada ja maa heakorrastada. Osa projekti valitud kortermajades asuvatest korteritest on Eesti Vabariigi omandis. Projekti edukaks elluviimiseks tuleb need korterid osta Eesti Vabariigilt Kohtla-Järve linna kasuks välja.

Kinnistusraamatu andmete kohaselt asuvad Aruserva 4, Humala 11, Tuule 3, Betooni 15 ja Kanarbiku 3 korterelamutes korterid, mille omanik on Eesti Vabariik. Majad on kasutuskõlbmatud ning nendes ühtegi inimest ei ela, seega elanike ümberpaigutamine teistele elamispindadele ei toimu.

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 4 lõike 1 punkti 10 kohaselt korteriomandite omandamine avalikes huvides on lubatud elamumajanduse ümberkorraldamisel, kui on loobutud alates 18 korteriga korterelamus rohkem kui poolte korterite kasutamisest ning korterelamut ei ole otstarbekas rekonstrueerida.

Eesti Vabariigi omandis olevad korterid on riigivara riigivaraseaduse tähenduses. Riigivaraseaduse § 29 lõike 1 punkt 1 võimaldab riigivara valitsejal võõrandada riigivara kui see riigivara valitsejale ei ole vajalik. Riigivaraseaduse § 29 lõike 3 kohaselt võõrandatakse riigivara müügi teel vähemalt selle harilikule väärtusele vastava tasu eest

rahas. Riigivaraseaduse § 37 lõike 2 punkti 1 koosmõjus riigivaraseaduse § 30 lõike 1 punkti 3 kohaselt võib Vabariigi Valitsuse nõusolekul minister või riigisekretär otsustada kinnisasja võõrandamist otsustuskorras. Kui minister Vabariigi Valitsuse nõusolekul otsustab riigivara võõrandada Kohtla-Järve linnale, siis riigivaraseaduse § 34 lõike 1 punkti 1 kohaselt tuleb Kohtla-Järve linnal tasuda 50 protsenti omandatavatest korteritest harilikust väärtusest. Riigi kinnisvararegistri andmete kohaselt on korterite valitsemise eesmärk mittevajalik. Võttes arvesse asjaolu, et Eesti Vabariigi omandis olevad korterid asuvad tühjades ja lagunetevates majades, ei ole need korterid ilmselt riigivara valitsejale vajalikud ja esineb suur tõenäosus, et riigivara valitseja otsustab müüa kortereid Kohtla-Järve linnale.

Kohtla-Järve linn tellis Aruserva 4-1 ja 4-8, Humala 11-12 ja 11-19, Tuule 3-2 ja 3-7, Betooni 15-2 ja 15-11 ja Kanarbiku 3-1 ja 3-8 korterite turuväärtuse eksperthinnanguid, mille teostas Pindi Kinnisvara OÜ (registrikood 10677258). Eksperthinnangud valmisid 14. jaanuaril 2025. a ning selles järeldatakse, et nimetatud korterite turuväärtus on 1 (üks) euro. Arvestades asjaolu, et Eesti Vabariigi omandis olevad korterid asuvad samades majades ja on samas seisukorras, siis nende korterite turuväärtus on samuti 1 (üks) euro.

Vastavalt Kohtla-Järve Linnavolikogu 28. jaanuari 2021. a määruse nr 82 „Eluruumide valdamise, kasutamise ja käsutamise kord“ § 3 lõike 2 punktile 2 linnavalitsus otsustab eluruumide omandamise, mille väärtus alla 10 000 euro.

Lähtudes ülaltoodust ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2, kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 1 lõike 2, § 3 lõike 2, § 4 lõike 1 punkti 10 ning Kohtla-Järve Linnavolikogu 28. jaanuari 2021. a määruse nr 82 „Eluruumide valdamise, kasutamise ja käsutamise kord“ § 3 lõike 2 punkti 2 ja § 4 lõike 1 punkti 1 alusel Kohtla-Järve Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Omandada Kohtla-Järve linnale Eesti Vabariigilt alljärgnevad korteriomandid:

- 1.1. Aruserva 4-1, Kohtla-Järve linn (üldpinnaga 27,20 m<sup>2</sup>, katastritunnus 32220:008:0022, registriosa nr 2738407) hinnaga 1 (üks) euro;
- 1.2. Aruserva 4-7, Kohtla-Järve linn (üldpinnaga 39,90 m<sup>2</sup>, katastritunnus 32220:008:0022, registriosa nr 2739007) hinnaga 1 (üks) euro;
- 1.3. Humala 11-9, Kohtla-Järve linn (üldpinnaga 39,80 m<sup>2</sup>, katastritunnus 32220:008:0031, registriosa nr 2685507) hinnaga 1 (üks) euro;
- 1.4. Humala 11-25, Kohtla-Järve linn (üldpinnaga 39,20 m<sup>2</sup>, katastritunnus 32220:008:0031, registriosa nr 2687107) hinnaga 1 (üks) euro;
- 1.5. Tuule 3-6, Kohtla-Järve linn (üldpinnaga 49,70 m<sup>2</sup>, katastritunnus 32220:008:0036, registriosa nr 2693307) hinnaga 1 (üks) euro;
- 1.6. Betooni 15-1, Kohtla-Järve linn (üldpinnaga 46,90 m<sup>2</sup>, katastritunnus 32220:008:0034, registriosa nr 2406307) hinnaga 1 (üks) euro;
- 1.7. Betooni 15-3, Kohtla-Järve linn (üldpinnaga 49,00 m<sup>2</sup>, katastritunnus 32220:008:0034, registriosa nr 2406507) hinnaga 1 (üks) euro;
- 1.8. Betooni 15-5, Kohtla-Järve linn (üldpinnaga 60,90 m<sup>2</sup>, katastritunnus 32220:008:0034, registriosa nr 2406707) hinnaga 1 (üks) euro;
- 1.9. Betooni 15-8, Kohtla-Järve linn (üldpinnaga 63,40 m<sup>2</sup>, katastritunnus 32220:008:0034, registriosa nr 2407007) hinnaga 1 (üks) euro;
- 1.10. Betooni 15-9, Kohtla-Järve linn (üldpinnaga 48,20 m<sup>2</sup>, katastritunnus 32220:008:0034, registriosa nr 2407107) hinnaga 1 (üks) euro;
- 1.11. Betooni 15-12, Kohtla-Järve linn (üldpinnaga 47,50 m<sup>2</sup>, katastritunnus 32220:008:0034, registriosa nr 2407407) hinnaga 1 (üks) euro;

- 1.12. Kanarbiku 3-2, Kohtla-Järve linn (üldpinnaga 61,50 m<sup>2</sup>, katastritunnus 32220:009:0046, registriosa nr 2830307) hinnaga 1 (üks) euro;
- 1.13. Kanarbiku 3-3, Kohtla-Järve linn (üldpinnaga 79,10 m<sup>2</sup>, katastritunnus 32220:009:0046, registriosa nr 2830407) hinnaga 1 (üks) euro;
- 1.14. Kanarbiku 3-4, Kohtla-Järve linn (üldpinnaga 59,40 m<sup>2</sup>, katastritunnus 32220:009:0046, registriosa nr 2830507) hinnaga 1 (üks) euro;
- 1.15. Kanarbiku 3-5, Kohtla-Järve linn (üldpinnaga 60,50 m<sup>2</sup>, katastritunnus 32220:009:0046, registriosa nr 2830607) hinnaga 1 (üks) euro;
- 1.16. Kanarbiku 3-6, Kohtla-Järve linn (üldpinnaga 79,20 m<sup>2</sup>, katastritunnus 32220:009:0046, registriosa nr 2830707) hinnaga 1 (üks) euro;
- 1.17. Kanarbiku 3-8, Kohtla-Järve linn (üldpinnaga 59,70 m<sup>2</sup>, katastritunnus 32220:009:0046, registriosa nr 2830907) hinnaga 1 (üks) euro.

2. Volitada linnapead sõlmima korralduse punktis 1 nimetatud vara müügi- ja asjaõiguslepinguid.

3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teada saamise päevast arvates vaide esitamisega Kohtla-Järve Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse esitamisega Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajja halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

Henri Kaselo  
linnapea

Anna Generalova  
linnasekretär