



Karmo Näkk
Pärnu Linnavalitsus
linnavalitsus@parnu.ee
Suur-Sepa 16
80098, Pärnu

Teie 05.05.2025 nr 6-1/10732-3

Meie 16.06.2025 nr 13-6/115-4

Hindamisaruande edastamine (Õuna tn 18)

Austatud Karmo Näkk

Esitasite 20.11.2024 Maa-ametile (alates 01.01.2025 Maa- ja Ruumiamet) taotluse nr 6-1/10732 Pärnu linnas Audru alevikus asuva Õuna tn 18 kinnisasja (katastritunnus 16001:001:0438, pindala 39 623 m², sihtotstarve maatulundusmaa) munitsipaalomandisse võõrandamiseks riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 33 lõike 1 punkti 1 alusel hooldekeskuse rajamiseks.

Nõustusime 04.02.2025 kirjas nr 13-6/115-2 Õuna tn 18 kinnisasja otsustuskorras tasuta võõrandamisega Pärnu linnale ning palusime menetluse jätkamiseks viia kinnisasja sihtotstarve vastavusse taotletud eesmärgiga (ühiskondlike ehitiste maa). Pärnu Linnavalitsus määras 17.02.2025 korraldusega nr 122 kinnisasja sihtotstarbeks ühiskondlike ehitiste maa.

Vastavalt RVS § 46 lõikele 1 tellis Maa- ja Ruumiamet kinnisvara hariliku väärtuse määramiseks hindamisaruande. OÜ Kinnisvaraekspert 12.05.2025 koostatud hindamisaruande nr 2504-10413-02/AT kohaselt on Õuna tn 18 kinnisasja väärtus 66 000 eurot.

Riigivara võõrandamise aegne harilik väärtus on oluline, kui RVS § 33 lõike 1 punkti 1 alusel omandatud kinnisasi edasi võõrandatakse, koormatakse hoonestusõigusega või ei kasutata riigilt tasuta omandatud kinnisasja sihtotstarbeliselt. Sellistel juhtudel tuleb riigivara tasuta omandanud isikul tasuda riigile RVS § 33 lõigetes 3¹-5 sätestatud hüvitis, mille arvestamise aluseks on võõrandamise hetkel hindamisaruandes määratud kinnisasja harilik väärtus.

Palusite 05.05.2025 teavet, et juhul kui linnavalitsus sooviks seada omandatavale kinnisasjale hoonestusõiguse hooldekodu ehitamiseks, kas on võimalik juba kinnisasja omandamise tingimustes sätestada, et linnal ei tule tasuda RVS § 33 lõikes 3¹ märgitud hüvitist. Selgitasite, et kui linn soovib jõuda kiiremini taotletud eesmärgini, tuleb leida partner hoonestaja näol, kes ehitab hooldekodu ning osutab hooldekoduteenust linna sätestatud tingimustel.

RVS § 33 lõike 10 punkt 1 kohaselt võib riigivara võõrandamise otsustaja kinnisasja tasuta võõrandamisel otsustada, et käesoleva paragrahvi lõikes 3¹ nimetatud hüvitist ei tule tasuda, kui koos varaga antakse üle avaliku ülesande täitmise kohustus ning hüvitise tasumine oleks vastuolus riigilt omandatud kinnisasja omandamise aluseks olnud kokkulepetega. Nõustume võõrandamise otsusesse lisama, et Pärnu Linnavalitsusel ei tule hoonestusõiguse seadmisel tasuda RVS § 33

lõikes 3¹ sätestatud hüvitist kui Õuna tn 18 kinnisasjale rajatakse hooldekodu ning seal pakutakse hooldekoduteenust avaliku ülesande täitmise eesmärgil.

RVS § 63 lõike 1 kohaselt on riigivara valitseja kohustatud võõrandamislepingus sätestama tingimuse, et riigivara võõrandamisega seotud notaritasu ja riigilõivu tasub riigivara omandaja. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt tasub võõrandamise menetluse kulud (sh hindamisaruande tasu) samuti riigivara omandaja.

Palume tutvuda hindamisaruandega ja saata Maa- ja Ruumiametile kirjalik nõusolek määratleda võõrandamislepingus Õuna tn 18 kinnisasja hariliku väärtusena 66 000 eurot ning tasuda võõrandamisega kaasnevad kulud, sh notaritasu, riigilõiv ja hindamisaruande tellimise kulu 852,78 eurot (koos käibemaksuga). Ühtlasi palume kinnitada, et hoonestusõiguse seadmisel antakse koos varaga üle avaliku ülesande täitmise kohustus hooldekodu rajamiseks ja hooldekoduteenuse pakkumiseks linnapoolt sätestatud tingimustel.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Erkki Keldo
majandus- ja tööstusminister

Lisa: Õuna tn 18 hindamisaruanne

Lisaadressaat: Maa- ja Ruumiamet

Antti Pääsukene
+372 5305 2318 antti.paasukene@mkm.ee

Eva Männiste
+372 5385 3615 eva.manniste@maaruum.ee