



MAA- JA RUUMIAMET

Margus Jaanson
Maardu Linnavalitsus
linnavalitsus@maardu.ee

Teie 14.09.2026 nr 5.3-3.1/1692-3

Meie 08.10.2026 nr 7-6/26/8143-8

Altmetsa tee 22a kinnisasja võõrandamisest

Austatud Margus Jaanson

Esitasite Maa- ja Ruumiametile (edaspidi MaRu) 14.09.2026 kirjaga nr 5.3-3.1/1692-3 Maardu Linnavalitsuse (edaspidi KOV) põhjendused, miks on riigile kuuluv Altmetsa tee 22a kinnisasi (katastritunnus 44601:007:0275, pindala 1514 m², sihtotstarve elamumaa 100%) Muuga piirkonna veevarustuse pikaajalise toimepidevuse ja reservvõimekuse tagamiseks parim asukoht ning selgitasite, miks ei ole lähipiirkonnas paiknevad munitsipaalmaad alternatiivse asukohana sobilikud. Nimetatud kirjas täpsustasite, et Altmetsa tee 22a kinnisasi on käsitletud perspektiivse varupuurkaevu asukohana ka Maardu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni (edaspidi ÜVK) arendamise kavas ning ühtlasi teavitasite, et KOV soovib taotleda Altmetsa tee 22a kinnisasja riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 33 lõike 1 alusel munitsipaalomandisse. Lisaks palusite oma kirjas MaRu kinnitust, kas riigimaade oksjonikeskkonnas avalikul enampakkumisel olnud Altmetsa tee 22a kinnisasja alghinnaks määratud 121 120 eurot on kinnisasja harilik väärtus riigivaraseaduse § 33 lõike 1 tähenduses, millest kinnisasja võõrandamisel kohaliku omavalitsuse üksusele arvestatakse 50% (summas 60 560 eurot) ning palusite võimalusel edastada või viidata dokumendile, mille alusel kinnisasja harilik väärtus määratakse.

Käesolevaga selgitame, et riigivara võõrandamisel avaliku enampakkumise teel määrab võõrandamise otsustaja RVS § 60 alusel enampakkumise alghinna. Altmetsa tee 22a kinnisasja enampakkumise alghind (121 120 eurot) tugines MaRu maa hindamise osakonna poolt määratud kinnisasja indikatiivsele harilikule väärtusele. RVS § 46 lõike 2 punkti 1 alusel hindab MaRu kinnisasja hariliku väärtuse maakatastriseaduse § 9 lõike 2¹ alusel peetavas tehingute andmebaasis sisalduvate tehinguandmete ja turuanalüüsi põhjal, lähtudes maa hindamise seaduse metoodikast.

Elamumaaks sobiva kinnisasja võõrandamine kohalikule omavalitsusele on võimalik RVS § 33 lõike 1 punkti 1¹ ja § 34 lõike 1 punkti 1 alusel müügihinnaga 50% kinnisasja harilikust väärtusest. Kohalikule omavalitsusele võõrandamismenetluse käigus tellitakse hariliku väärtuse määramiseks RVS § 46 kohane erakorraline hindamine, mille viib läbi vastava kutsetunnistusega erapooletu hindaja. Kinnisasja munitsipaalomandisse võõrandamise tasu (50% harilikust väärtusest) arvutatakse kutselise hindaja esitatud hindamisaruande kohasest hindamistulemusest.

Enne võõrandamist selgitatakse välja kinnisasja vajalikkus riigile vastavalt RVS § 96 lõikele 1. Võõrandamisega seotud kulud (sh erakorralise hindamise kulu ja notaritasu) kannab omandaja (RVS § 63 lõige 1).

Palume Teil MaRu'le esitada väljavõtte Maardu linna ÜVK kavast või sellega kooskõlas olev (eskiis) joonis, millelt nähtub Altmetsa tee 22a kinnisasjale perspektiivselt kavandatava puurkaevu ühilduvus ja ruumiline sobivus piirkonna ÜVK süsteemiga. Juhul, kui soovite algetada kinnisasja munitsipaalomandisse võõrandamise menetluse eeltoodud tingimustel, siis palume meile esitada Altmetsa tee 22a kinnisasja otsustuskorras munitsipaalomandisse võõrandamise taotlus, mille osas teeb riigivara valitsejana otsuse Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium. Positiivse otsuse korral tellib MaRu erakorralise hindamise ning saame jätkata kinnisasja võõrandamismenetlusega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Kristi Kivimaa
nõunik osakonnajuhataja ülesannetes
Riigimaa strateegia osakond

Teadmiseks: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium

Joel Peetsu
511 0141 joel.peetsu@maaruum.ee