



Viljandi Linnavalitsus
viljandi@viljandi.ee

16.01.2025 nr 7-1/23/5436-7

Hindamisaruande edastamine (Aiamaa)

Viljandi Linnavalitsus teavitas 19.05.2023 kirjas nr 4-5/23/1149-1 Maa-ametit (alates 01.01.2025 Maa- ja Ruumiamet), et soovib omandada linnale riigis omandis oleva, Viljandi maakonnas Viljandi linnas asuva Leola tn 59 kinnisasja (katastritunnus 89701:001:0458), et võimaldada antud asukohas kogukonna ühise aiapidamise jätkumist. Kirjas märgiti, et kehtivas Viljandi linna üldplaneeringus olev kinnisasja maakasutuse juhtfunktsioon korruselamumaa ei ole enam antud asukohas perspektiivne ning linnavalitsus on valmis viima maa sihtotstarbe vastavusse maa tegeliku kasutusega ning määrama kinnisasja sihtotstarbeks üldkasutatav maa.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium vastas 05.07.2023 kirjas nr 15-2/575 (digiallkirjastatud 06.07.2023), et riigivara otsustuskorras võõrandamisel peab linna üldplaneering toetama taotletud eesmärki. Võttes arvesse Viljandi Linnavalitsuse soovi võimaldada antud kinnisasjal kogukonna ühise aiapidamise jätkumist ning asjaolu, et kinnisasi on linnale vajalik tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks, peab ministeerium põhjendatuks Leola tn 59 kinnisasja võõrandamist linnale aiamaadena kasutuses oleva maa ulatuses. Kirjas märgiti, et kui kehtiv üldplaneering võimaldab määrata võõrandamiseks vajalikule maale üldkasutatava maa sihtotstarbe, siis nõustub ministeerium Leola tn 59 kinnisasja jagamisega. Linnavalitsus korraldas kinnisasja jagamise ning otsustuskorras võõrandamise menetlust jätkatakse jagamise tulemusena moodustatud Aiamaa kinnisasjaga (katastritunnus 89701:001:0882, pindala 13 062 m², sihtotstarve üldkasutatav maa).

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas Maa-amet 30.09.2024 riigi kinnisvararegistris (menetlus nr 24-5343) õigustatud isikutele kinnisasja võõrandamise kavatsusest ja palus teada anda kinnisasja vajalikkusest. Seaduses sätestatud tähtaja jooksul õigustatud isikud taotlusi ega arvamusi ei esitanud.

Vastavalt RVS § 46 lõikele 1 tellis Maa-amet kinnisvara hariliku väärtuse määramiseks hindamisaruande. OÜ Kinnisvaraekspert 20.12.2024 koostatud hindamisaruande nr 2412-10259-01/KKO kohaselt on Aiamaa kinnisasja väärtus 96 000 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 tasuta riigile RVS § 33 lõigetes 3¹-5 sätestatud hüvitis, mille arvestamise aluseks on võõrandamise hetkel hindamisaruandes määratud kinnisasja harilik väärtus.

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 anda kirjalik nõusolek määratleda võõrandamislepingus Aiamaa kinnisasja hariliku väärtusena 96 000 eurot ning tasuda võõrandamisega kaasnevad kulud, sh notaritasu, riigilõiv ja hindamisaruande tellimise kulu 852,78 eurot (koos käibemaksuga). Ühtlasi märgime, et kinnisasja omandamiseks nimetatud tingimustel peab andma nõusoleku ka Viljandi Linnavolikogu, kui vastava otsuse tegemine ei ole delegeeritud linnavalitsusele.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Mai Lind

planeeringute kooskõlastamise ja maakasutuse osakonna juhataja

Lisa: OÜ Kinnisvaraekspert 20.12.2024 hindamisaruanne nr 2412-10259-01/KKO

Teadmiseks: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium

Eva Männiste
5385 3615 eva.manniste@maaruum.ee