



**MAJANDUS- JA  
KOMMUNIKATSIOONI-  
MINISTEERIUM**

Maris Toomel  
Jõhvi Vallavalitsus  
johvi@johvi.ee  
Kooli 2  
41595, Jõhvi linn Ida-Viru maakond

Teie 01.07.2025 nr 5-2.2/2628-1

Meie 28.08.2025 nr 13-6/2866-2

**Riigivara otsustuskorras võõrandamisest  
(Tartu mnt 9)**

Austatud Maris Toomel

Esitasite 01.07.2025 Maa- ja Ruumiametile taotluse Ida-Viru maakonnas Jõhvi vallas Jõhvi linnas asuva Tartu mnt 9 kinnisasja (katastritunnus 25301:007:0146, pindala 7451 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ärimaa) munitsipaalomandisse võõrandamiseks riigivaraseaduse (edaspidi *RVS*) § 33 lõike 1 punkti 1 alusel eesmärgiga rajada kinnisasjale multifunktsionaalse spordi- ja puhkeala. Kinnisasja valla omandisse taotlemine on otsustatud Jõhvi Vallavolikogu 26.06.2025 otsusega nr 257. Kinnisasja riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet.

Taotluses selgitate, et Jõhvi Vallavolikogu 26.06.2025 otsusega nr 256 kehtestati Tartu mnt 9 ja lähiala detailplaneering, mille eesmärgiks on planeeringualal välja arendada uus, peamiselt noortele ja liikumisharrastusest huvitatud vallaelanike mõeldud puhkeala, kuhu nähakse ette rulapark, pumtrack, parkuuriväljak, erinevad pallimängu väljakud. Planeeringuala hõlmab Tartu mnt 9 ja Saeveski tn 2 kinnisasju ning osaliselt Tartu maantee L3 ja Saeveski tänav kinnisasju. Detailplaneeringuga kavandatud krunt POS 1 (sihtotstarbega 5% ärimaa ning 95% ühiskondlike ehitiste maa) on moodustatud Tartu mnt 9, Saeveski tn 2 ning osaliselt Tartu maantee L3 kinnisasjadest. POS 1 krunt on ette nähtud puhke- ja spordirajatiste rajamiseks, millele lisandub osaline äri võimalus kohapealse teeninduse tagamiseks. Taotluses märgite, et Tartu tn 9 maaüksuse alale äriotstarbelist tegevust ei planeerita. Detailplaneering muudab 18.07.2013 kehtestatud Jõhvi valla üldplaneeringut maakasutuse juhtotstarbe osas.

Arvestades Jõhvi Vallavalitsuse terviklikku visiooni tulevasest puhkealast ning juurdepääsuta Tartu mnt 9 maaüksuse paiknemist juba toimiva noorte puhkeala kõrval, nõustuti Maa-ameti 08.03.2024 kirjas nr 6-3/24/2385-2 detailplaneeringu algatamisega asukohaskeemil näidatud piirides ning eskiisjoonisel kavandatud eesmärgil.

RVS § 33 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib riigivara tasuta või alla hariliku väärtuse võõrandada kohalikule omavalitsusele kui vara on vajalik kohalikule omavalitsuse üksusele tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 kohaselt on omavalitsusüksuse ülesanne muuhulgas korraldada vallas kultuuri, spordi- ja noorsootööd, heakorda ning ruumilist planeerimist.

Võttes arvesse kehtestatud detailplaneeringut, taotluses toodud selgitusi ning asjaolu, et kinnisasi on vallale vajalik tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks, nõustume Tartu mnt 9 kinnisasja otsustuskorras võõrandamisega Jõhvi vallale. Samas märgime, et kuigi vallavalitsus on taotluses toonud välja, et Tartu mnt 9 kinnisasja maa-alale ei ole planeeritud äriotstarbelist tegevust, siis kehtiv detailplaneering näeb kinnisasjale ette ka ärilise funktsiooniga krundi kasutamise sihtotstarbe, mis võimaldab selle kasutusele võtmist ärimaana. Ühiskondlike ehitiste maa osa saab võõrandada vallale RVS § 33 lõike 1 punkti 1 alusel tasuta, kuid ärilise funktsiooniga osa võõrandamine vallale on võimalik harilikule väärtusele vastava tasu eest vastavalt RVS § 29 lõikele 3 ja § 30 lõike 1 punktile 3.

Võõrandamismenetluse jätkamiseks tuleb kinnisasja sihtotstarve viia vastavusse detailplaneeringuga ja taotluses toodud eesmärgiga. Palume Jõhvi Vallavalitsusel muuta Tartu mnt 9 kinnisasja sihtotstarve vastavalt eeltoodule ning edastada kohaliku omavalitsuse korraldus sihtotstarbe 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).

Palume Jõhvi Vallavalitsuselt tagasisidet, kas nõustute omandama Tartu mnt 9 kinnisasja vastavalt eeltoodule osaliselt tasuta (95% ühiskondlike ehitiste maa) ning osaliselt harilikule väärtusele vastava tasu eest (5% ärimaa). Pärast sihtotstarbe muutmist selgitatakse RVS § 96 kohaselt riigi kinnisvararegistris välja kinnisasja vajalikkus riigile. Kinnisasja vajalikkuse väljaselgitamise menetluses osalevad RVS § 96 lõike 1 punktides 1-7 nimetatud asutused ja isikud.

Kui seaduses sätestatud tähtaja jooksul õigustatud isikutelt taotlusi ei laeku selgitab Maa- ja Ruumiamet lähtudes RVS §-st 46 välja võõrandatava kinnisvara hariliku väärtuse, mis fikseeritakse võõrandamislepingus ning millest lähtutakse, kui osutub vajalikuks rakendada RVS § 33 lõigetes 3<sup>1</sup>-5 sätestatud. Hindamisaruanne edastatakse Jõhvi 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@mkmm.ee](mailto:antti.paasukene@mkmm.ee)

Eva Männiste  
+372 5385 3615 [eva.manniste@maaruum.ee](mailto:eva.manniste@maaruum.ee)