



Dmitri Dmitrijev  
Lüganuse Vallavalitsus  
valitsus@lyganuse.ee  
Keskpuiestee 20  
Lüganuse vald, 43199, Kiviõli, Ida-  
Viru maakond

Teie 28.02.2025 nr 4-7/339

Meie 14.04.2025 nr 13-6/1282-2

**Riigivara otsustuskorras võõrandamisest ja  
detailplaneeringu ala määramisest (Piiri tn 3)**

Austatud Dmitri Dmitrijev

Pöördusite 28.02.2025 Maa- ja Ruumiameti poole kirjaga nr 4-7/339, milles palute Ida-Viru maakonnas Lüganuse vallas Kiviõli linnas asuva, riigi omandis oleva Piiri tn 3 kinnisasja (katastritunnus 30901:001:0227, pindala 3509 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa) loovutamist Lüganuse vallale. Kinnisasja riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet.

Selgitate, et Lüganuse vald kavandab munitsipaalomandis oleval Vabaduse pst 6 kinnisasjal (katastritunnus 30901:010:0069) asuva Kiviõli Kunstide Kooli hoone laiendamist. Ehitise laiendamisega on kavas optimeerida valla hoonete ruumikasutust ning vähendada avaliku teenuse pakkumiseks kasutatavaid pindasid. Eelkonsultatsioonid arhitektidega on viinud mõttele, et Vabaduse pst 6 kinnisasjal asuva hoone laiendamist saab detailplaneeringuga ette näha samale ja kõrvalasuvale munitsipaalomandis olevale Laste haljasala kinnisasjale (katastritunnus 30901:001:0064). Hoone laiendamisel on ette näha, et nõuetekohase parkimise ja ligipääsetavuse korraldamisel võib tekkida ruumipuudus. Märkite, et parkimine on lahendatav ka kinnistu piires, kuid parem lahendus oleks saavutatav, kui kaasata detailplaneeringusse riigi omandis olev Piiri tn 3 kinnisasi ja eraomandis olev Piiri tn 1 kinnisasi. Kirjale on lisatud potentsiaalse detailplaneeringu ala skeem. Vallavalitsuse hinnangul ei ole Piiri tn 3 kinnisasja müügil elamumaana häid väljavaateid ning toote välja, et Piiri tn 1 kinnisasja omanik on aastaid püüdnud müüa 2-kordset üksikelamut. Kohalik omavalitsusel on kavas suhelda Piiri tn 1 kinnisasja omanikuga, et selgitada tema arvamust ja tulevikuplaane. Lüganuse Vallavalitsus on võtnud ühendust ka Eesti Arhitektide Liiduga, et koos kavandada hoone laiendamise arhitektuurivõistlust.

Tulenevalt eeltoodud arenguplaanidest palusite Maa- ja Ruumiameti tagasisidet Piiri tn 3 kinnisasja loovutamiseks munitsipaalomandisse, et arvestada Maa- ja Ruumiameti seisukohaga detailplaneeringu ala määramisel ja arhitektuurivõistluse lähteülesande koostamisel.

Maa- ja Ruumiamet palus 13.03.2025 e-kirjaga vallavalitsusel täpsustada milliseid avalikku teenust pakkuvaid asutusi kavandatakse uude laienevasse hoonesse. Lisaks paluti infot, kui suur hoone kavandatakse ning kui palju selle jaoks parkla kohti (parkla pinda) vajatakse. Lüganuse Vallavalitsus selgitas 13.03.2025 e-kirjas, et planeeritav uus hoone Laste haljasala kinnistule

(pindala 6498 m<sup>2</sup>) on kavandatud täielikult avalikku teenust pakkuvaks, kus hakkab olema huvikooli (Vabaduse pst 6) tehnika-robotika osakond, Kiviõli noortekeskuse ruumid, teatrisaal, blackbox-i tüüpi väiksem saal. Ala suuruseks kavandatakse ligikaudu 2000-2100 m<sup>2</sup>. Märgite, et parkimisprobleemid on Vabaduse pst 6 hoone ümber juba täna, mistõttu on vajadus uute parkimiskohtade järele ning lisaks vajab paremat lahendust juurdepääsutee, mis ei saa edaspidi kulgeda kahe hoone vahelt.

Piiri tn 3 kinnisasi jääb kehtiva Kiviõli linna üldplaneeringu (kehtestatud Kiviõli Linnavolikogu 28.08.2014 määrusega nr 14) maakasutusplaani kohaselt perspektiivse väikeelamu maa-alale. Koostatava Lüganuse valla üldplaneeringu maakasutuskardi (06.08.2024) kohaselt on Piiri tn 3 kinnisasjale planeeritud juhtotstarbeks väikeelamu maa-ala.

Kuivõrd kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Piiri tn 3 kinnisasja juhtotstarve elamumaa funktsiooniga, siis elamumaa sihtotstarbega kinnisasja võõrandamine kohalikule omavalitsusele on võimalik riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1<sup>1</sup> alusel riigivaraseaduse § 34 lõikes 1 nimetatud tingimusel müügihinnaga 50% kinnisasja harilikust väärtusest. Palume kahe kuu jooksul kirja kättesaamisest Lüganuse Vallavalitsuselt tagasisidet, kas nõustute Piiri tn 3 kinnisasja omandama müügihinnaga 50% selle harilikust väärtusest.

Kui Lüganuse Vallavalitsus ei soovi kinnisasja omandada eeltoodud tingimustel, siis palume parkimine võimalusel kavandada munitsipaalomandis olevatele Vabaduse pst 6 ja Laste haljasala kinnisasjadele. Kui edasisel hoone kavandamisel selgub, et parkimine ei ole lahendatav munitsipaalomandis oleva maa piires, siis palume Maa- ja Ruumiamet kaasata detailplaneeringu menetlusse.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Ahti Kuningas  
kantsler

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

Antti Päsukene  
+372 5305 2318 [antti.paasukene@mkm.ee](mailto:antti.paasukene@mkm.ee)