



Anija Vallavalitsus
anija@anija.ee

Teie 13.03.2026 nr 5-5/344

Meie 06.04.2026 nr 6-8/26/3734-3

Niidu kinnisasja otsustuskorras võõrandamisest

Pöördusite 13.03.2026 kirjaga (täiendatud samal kuupäeval saadetud e-kirjaga) Maa- ja Ruumiameti poole sooviga omandada vallale Harju maakonnas Anija vallas Alavere külas asuva Niidu kinnisasi (katastritunnus 14101:001:0325, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 17 818 m²). Anija Vallavalitsusel on kavas algatada Niidu katastriüksusel detailplaneering ning planeerida ala elamumaaks. Küsite, millistel tingimustel ja millise hinnaga oleks kinnisasja võõrandamine vallale võimalik. Kinnisasja valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet.

Anija valla üldplaneeringu (kehtestatud 13.08.2020) kohaselt ei ole Niidu katastriüksusele juhtotstarvet määratud. Kinnisasi paikneb maaparandushoiu alal ning kinnisasja läbivad eesvoolu ja elektripaigaldise kaitsevööndid.

Riigivaraseaduse (edaspidi *RVS*) § 33 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib riigivara tasuta või alla hariliku väärtuse võõrandada kohalikule omavalitsusele, kui vara on vajalik kohaliku omavalitsuse üksusele tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks. 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. Müügihind tuleb tasuda seitsme aasta jooksul lepingu sõlmimisest arvates. Kinnisasja võõrandamise otsustab riigivara valitsejana Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium.

Maa- ja Ruumiameti maa hindamise osakonna hinnangul on Niidu kinnisasja ligikaudne väärtus 1,5–2 €/m² (orienteeruvalt 27 000–36 000 €). Tegemist on indikatiivse hinnanguga ning võõrandamismenetluse käigus tellib Maa- ja Ruumiamet *RVS* § 46 alusel erakorralise hindamise.

Juhime tähelepanu, et enne kinnisasja võõrandamist selgitatakse *RVS* § 96 lõike 1 alusel välja kinnisasja vajalikkus riigile. Võõrandamismenetlus viiakse läbi riigi kinnisvararegistri kaudu ning menetluses osalevad *RVS* § 96 lõike 1 punktides 1–7 nimetatud asutused ja isikud.

Juhul kui Anija Vallavalitsus soovib Niidu kinnisasja nimetatud tingimustel omandada, palume esitada vastav taotlus Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile. Taotluses palume Mustamäe tee 51 / 10621 Tallinn / 665 0600 / maaruum@maaruum.ee / www.maaruum.ee
Registrikood 70003098

kirjeldada kavandatava arendustegevuse iseloomu (üksik-, rida- või korterelamud) ning kas arendajana tegutseb omavalitsus ise või eraettevõtja, kuna see teave on vajalik võimaliku riigiabi hindamiseks. Samuti palume selgitada, kes rajab vajalikud juurdepääsuteed ja tehnovõrgud.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Mai Lind
juhataja
Riigimaa strateegia osakond

Teadmiseks: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium

Eva Männiste
5385 3615 eva.manniste@maaruum.ee