



Jõhvi Vallavalitsus
johvi@johvi.ee

23.10.2025 nr 6-8/25/10444-6

Hindamisaruande edastamine (Tartu mnt 9)

Jõhvi Vallavalitsus esitas 01.07.2025 Maa- ja Ruumiametile taotluse Ida-Viru maakonnas Jõhvi vallas Jõhvi linnas asuva Tartu mnt 9 kinnisasja (katastritunnus 25301:007:0146) munitsipaalomandisse võõrandamiseks riigivaraseaduse (edaspidi *RVS*) § 33 lõike 1 punkti 1 alusel eesmärgiga rajada kinnisasjale multifunktsionaalse spordi- ja puhkeala.

Kinnisasi jääb Jõhvi Vallavolikogu 26.06.2025 otsusega nr 256 kehtestatud Tartu mnt 9 ja lähiala detailplaneeringu alale. Detailplaneeringuga kavandatud krunt POS 1 (sihtotstarbega 5% ärimaa ja 95% ühiskondlike ehitiste maa), mis hõlmab muuhulgas Tartu mnt 9 kinnisasja, on ette nähtud puhke- ja spordirajatiste rajamiseks, millele lisandub osaline äri võimalus kohapealse teeninduse tagamiseks.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 28.08.2025 kirjas nr 13-6/2866-2 nõustuti Tartu mnt 9 kinnisasja otsustuskorras võõrandamisega Jõhvi vallale. Kirjas märgiti, et kuna kehtiv detailplaneering näeb kinnisasjale ette ka ärilise funktsiooniga krundi kasutamise sihtotstarbe, siis ärilise funktsiooniga osa võõrandamine vallale on võimalik harilikule väärtusele vastava tasu eest *RVS* § 29 lõike 3 ja § 30 lõike 1 punkti 3 alusel. Ühiskondlike ehitiste maa osa saab võõrandada vallale *RVS* § 33 lõike 1 punkti 1 alusel tasuta.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas Maa- ja Ruumiamet 04.09.2025 riigi kinnisvararegistris (menetlus nr 25-4536) 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- ja Ruumiamet kinnisvara hariliku väärtuse määramiseks hindamisaruande. OÜ Kinnisvaraekspert 17.10.2025 koostatud hindamisaruande nr 2510-10603-01/TRK kohaselt on Tartu mnt 9 kinnisasja väärtus 93 000 eurot. Kohalikule omavalitsusele seadusega pandud ülesannete täitmiseks võõrandatakse kinnisasi linnale üldkasutatava maa osas tasuta. Ärilise funktsiooniga maa eest 5% ulatuses tuleb Jõhvi linnal tasuda riigile 4650 eurot vastavalt hindamisaruandes märgitule.

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 tasuda 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 hindamisaruanne tasu) samuti riigivara omandaja.

Palume tutvuda hindamisaruandega ning anda kirjalik nõusolek määratleda võõrandamislepingus Tartu mnt 9 kinnisasja hariliku väärtusena 93 000 eurot ja tasuda riigile enne võõrandamislepingu sõlmimist 5% ärimaa osas 4650 eurot. Samuti palume anda nõusolek tasuda võõrandamisega kaasnevad kulud, sh notaritasu, riigilõiv ja hindamisaruanne tellimise kulu 866,76 eurot (koos käibemaksuga). Märkime, et kinnisasja omandamiseks nimetatud tingimustel peab andma nõusoleku ka Jõhvi Vallavolikogu. Pärast nimetatud nõusoleku saamist valmistame ette kinnisasja otsustuskorras võõrandamise otsuse eelnõu.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kärt Kivitar

nõunik

Maade võõrandamise ja kasutusse andmise büroo

Lisa: OÜ Kinnisvaraekspert 17.10.2025 hindamisaruanne nr 2510-10603-01/TRK

Teadmiseks: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium

Kärt Kivitar

5302 6853 kart.kivitar@maaruum.ee