



Anija Vallavalitsus
anija@anija.ee

Teie 28.05.2026 nr 5-5/747

Meie 22.06.2026 nr 13-6/1913-2

Niidu kinnisasja otsustuskorras võõrandamisest

Pöördusite 13.03.2026 kirjaga (täiendatud 27.05.2026) Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poole sooviga omandada vallale Harju maakonnas Anija vallas Alavere külas asuv Niidu kinnisasi (katastritunnus 14101:001:0325, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 17 818 m²). Kinnisasja valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet.

Anija Vallavalitsus kavatses alatatada Niidu katastriüksusel detailplaneeringu, millega nähakse ette kinnisasja kasutamine üksikelanduse rajamiseks ning mille elluviimisel tagab vald vajaliku taristu, sh juurdepääsuteede ja tehnovõrkude rajamise.

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.

Elamumaaks sobiva kinnisasja võõrandamine kohalikule omavalitsusele on võimalik riigivaraseaduse (edaspidi 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.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium nõustub Niidu kinnisasja võõrandamisega Anija vallale alla hariliku väärtuse, müügihinnaga 50% kinnisasja harilikust väärtusest.

RVS § 34 lõige 1¹ kohaselt arvatakse müügihinnast maha kohaliku omavalitsuse (edaspidi KOV) poolt kinnisasjale tehtud kasulikud kulutused, kui nendega on kinnisasja oluliselt parendatud. Rahandusministeerium on selgitanud, et kasulikud kulutused saab müügihinnast maha arvata müügitehingu ja müügihinna tasumise vahelisel ajal tehtud kasulike kulutuste eest. RVS ja teiste seaduste muutmise seaduse (712 SE) seletuskirja kohaselt saab maha arvata ainult neid kulusid, mida KOV on teinud oma eelarvevahenditest, mille hulka arvestatakse ka KOVi poolt võetud laen. Seletuskirja punkt 19 ütleb, et tehtavaid kulutusi on võimalik müügihinnast maha arvestada seetõttu, et tasu maksmiseks on KOVi aega kuni seitse aastat. Muudatuse eesmärgiks on motiveerida KOVi tegelema võimalikult kiiresti maa väärimisega ja kasutusele võtuks ettevalmistamisega.

RVS § 96 alusel teavitas Maa- ja Ruumiamet 05.06.2026 riigi kinnisvararegistris (menetlus nr 26-9441) õigustatud isikuid kinnisasja võõrandamise kavatsusest ja palus anda teada kinnisasja vajalikkusest. 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 RVS § 46 alusel välja kinnisasja hariliku väärtuse. Vastavalt RVS § 63 lõikele 1 tasub võõrandamisega seotud notaritasu ja riigilõivu kinnisasja omandaja ning sama paragrahvi lõike 2 alusel ka menetluskulud (sh hindamisaruande tasu).

Hindamisaruanne edastatakse Anija Vallavalitsusele tutvumiseks ning teavitatakse edasistest toimingutest.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Erkki Keldo
majandus- ja tööstusminister

Tea Faber +372 5385 9554
tea.faber@mkm.ee

Lisaadressaat: Maa- ja Ruumiamet