



Harku Vallavalitsus
harku@harku.ee
Kallaste 12
Tabasalu, Harku vald, 76901, Harju
maakond

21.03.2026 nr 13-6/1062-1

Ranna tee 27 kinnisasja otsustuskorras võõrandamine

Harku Vallavalitsus edastas 30.03.2021 kirjaga nr 9-6/1708 Maa-ametile Harku Vallavolikogu 25.03.2021 otsuse nr 14, millega taotleti riigivaraseaduse (edaspidi *RVS*) § 33 lõike 1 punkti 1 alusel riigile kuuluva Harju maakonnas Harku vallas Tabasalu alevikus asuva Ranna tee 27 kinnisasja (katastritunnus 19801:001:3122, pindala 12 045 m², sihtotstarve tootmismaa 70% ja ärimaa 30%) tasuta võõrandamist Harku vallale eesmärgiga rajada kinnisasjale jäätmejaam (ringmajanduskeskus).

Harku valla üldplaneeringu (kehtestatud 17.10.2013) kohaselt asub Ranna tee 27 kinnisasi tiheasustusalal ning selle juhtotstarve on osaliselt ärimaa ja osaliselt tootmismaa. Kinnisasjal detailplaneering puudub. Kinnisasja valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet.

Harku Vallavalitsus teavitas 01.04.2025 kirjaga nr 12-1/536-2 Maa- ja Ruumiametit kavatsusest algetada Harku ringmajanduskeskuse detailplaneering Ranna tee 27 maaüksusel ja lähialal. Maa- ja Ruumiamet ei nõustunud 14.11.2025 kirjaga nr 6-3/25/5634-5 keskuse rajamisega kogu kinnisasjale, kuid nõustus selle kavandamisega kuni 6000 m² suurusele osale katastriüksusest, tingimusel et ülejäänud ala jäetakse riigi maareservi ja sellele tagatakse planeeringus juurdepääs. Samuti paluti vallal 6000 m² ebapiisavuse korral analüüsida valla maabilanssi ning hinnata võimalusi leida keskusele sobilik asukoht munitsipaalmaal, vajadusel üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kaudu.

Harku Vallavalitsus on leidnud, et Ranna tee 27 kinnisasi on siiski kogu ulatuses vallale vajalik, kuna ringmajanduskeskuse toimivaks kavandamiseks on tarvis ühtset ja piisava suurusega territooriumi. Poole kinnisasja kasutamine ei võimaldaks omavalitsuse hinnangul tagada ohutut ja loogilist liikluskorraldust, vajalike konteinerite ja ootealade paigutust ega nõutavaid puhveralasid, sest ala ruumikasutust piiravad tee kaitsevööndid, kinnistu piklik kuju ja juurdepääsu puudumine eraldiseisvale osale. Kogu kinnisasja kasutamine võimaldab välja töötada tervikliku, ohutu ja kaasaegsele ringmajanduskeskusele vastava ruumilise lahenduse. Kliimaministeerium on samuti leidnud, et vallavalitsuse esitatud maavajadus ringmajanduskeskuse rajamiseks võib olla põhjendatud.

Kuigi Ranna tee 27 kinnisasi on üks väheseid riigi omandis olev tootmis- ja ärimaa kinnisasi, oleme valmis võõrandama selle tervikuna Harku vallale ringmajanduskeskuse rajamiseks.

Üldplaneeringu kohaselt sobib kinnisasi tootmis- ja ärimaaks. Kinnisasja tootmismaa osa (70% kinnisasjast) on võimalik võõrandada RVS § 33 lõike 1 punkti 1¹ ja § 34 lõike 1 punkti 1 alusel hinnaga 50% selle harilikust väärtusest, tasumisega seitsme aasta jooksul arvestatuna lepingu sõlmimisest. Ärimaa osa (30% kinnisasjast) saab riik vallale võõrandada RVS § 29 lõike 3 ja § 30 lõike 1 punkti 3 alusel harilikule väärtusele vastava tasu eest, mis tuleb tasuda enne võõrandamislepingu sõlmimist.

Maa- ja Ruumiameti maa hindamise osakonna hinnangul on Ranna tee 27 kinnisasja ligikaudne harilik väärtus 542 025 € (45 eurot/m²). Tegemist on indikatiivse hinnanguga ning võõrandamismenetluse käigus tellib Maa- ja Ruumiamet RVS § 46 alusel erakorralise hindamise.

RVS § 96 alusel teavitab Maa- ja Ruumiamet 13.03.2026 riigi kinnisvararegistris (menetlus nr 26-7497) 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 võõrandatava kinnisvara hariliku väärtuse. RVS § 63 lõike 1 kohaselt tasub riigivara võõrandamisega seotud notaritasu ja riigilõivu riigivara omandaja ning sama paragrahvi lõike 2 kohaselt tasub omandaja ka võõrandamise menetluse kulud (sh hindamisaruande tasu).

Palume Harku Vallavalitsusel ühe kuu jooksul Maa- ja Ruumiametit teavitada, kas soovite võõrandamismenetlust jätkata RVS § 33 lõike 1 punkti 1¹ ja § 34 lõike 1 punkti 1 alusel ning tasuda 70% kinnisasja osas 50% selle harilikust väärtusest ning 30% ärimaa osas selle hariliku väärtuse.

Pärast nõusoleku saamist tellib Maa- ja Ruumiamet RVS § 46 alusel eksperthinnangu kinnisasja hariliku väärtuse määramiseks. Hindamisaruanne edastatakse vallavalitsusele tutvumiseks. Kui Harku Vallavalitsus nõustub kinnisasjale määratud hariliku väärtusega ning tasuma võõrandamisega seotud kulud, valmistab Maa- ja Ruumiamet ette kinnisasja otsustuskorras võõrandamise otsuse projekti.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Erkki Keldo
majandus- ja tööstusminister

Lisaadressaat: Maa- ja Ruumiamet

Antti Pääsukene
+372 5305 2318 antti.paasukene@mkm.ee