MAJANDUS- JA
KOMMUNIKATSIOONI-
MINISTEERIUM

Põlva Vallavalitsus
info@polva.ee

Teie 29.09.2026 nr 7-3.1/26-135-1

Meie 09.11.2026 nr 13-6/3816-2

Kinnisasja otsustuskorras võõrandamisest
(Pihlaka tn 28, Pihlaka tn 30)

Pöördusite 29.09.2026 kirjaga Maa- ja Ruumiameti poole sooviga omandada Põlva vallale Põlva linnas asuvad riigi omandis olevad Pihlaka tn 30 (katastritunnus 62201:001:1573, pindala 1108 m², sihtotstarve elamumaa) ja Pihlaka tn 28 (katastritunnus 62201:001:1574, pindala 1109 m², sihtotstarve elamumaa) kinnisasjad, mille valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet.

Taotluses selgitate, et Põlva linna piires ei ole praegu munitsipaalomandis hoonestamata elamumaa sihtotstarbega kinnisasju, mistõttu puuduvad vallal võimalused suunata elamuarendust munitsipaalmaa kaudu. Samas on vald investeerinud taotletavate kinnisasjade piirkonna arendamisse, rajanud vajalikud tehnovõrgud ja juurdepääsud ning loonud eeldused kruntide koheseks kasutuselevõtuks elamuehituses. Valla eesmärk on tagada, et ehitusvalmis krundid võetaks ka tegelikult elamuehituseks kasutusele, mitte ei jääks pikaks ajaks passiivsesse omandisse. Leiate, et kinnisasjade munitsipaalomandisse võõrandamine võimaldaks vallal erinevalt riigi korraldatavast turutingimustel müügist siduda maa kasutuselevõtt kohalike arengueesmärkidega ning rakendada meetmeid, mis soodustavad kruntide kasutuselevõttu elamuehituseks mõistliku aja jooksul.

Taotletavad kinnisasjad jäävad Põlva Linnavolikogu 06.02.2003 otsusega kehtestatud Ehitajate, Jaama ja Kase tänava pikenduse vahelise ala detailplaneeringu alale, kus on kavandatud väikeelamumaa. Detailplaneeringu kohaselt on piirkond ette nähtud elamuarenduseks ning kinnisasjadele on loodud eeldused elamuehituse elluviimiseks.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi hinnangul on selline eesmärk kooskõlas kohaliku omavalitsuse ülesandega kujundada ja suunata oma territooriumi ruumilist arengut. Peame põhjendatuks hinnata kavandatud lähenemise tulemuslikkust etapiviisiliselt, alustades selle rakendamist Pihlaka tn 28 kinnisasja näitel. Kuivõrd Pihlaka tn 26 kinnisasi on riigil kavas võõrandada avaliku enampakkumise korras 2027. aastal, toetame esimeses etapis Põlva Vallavalitsuse taotluse elluviimist Pihlaka tn 28 kinnisasja osas. Nii oleks võimalik suunata kõrvuti paiknevad kaks hoonestamata krunti (riigi ja kohaliku omavalitsuse poolt) sihtotstarbelisse käibesse, jättes kolmanda, põhja suunas eraldiseisva Pihlaka tn 30 kinnisasja esialgu riigi reservi. Selline lahendus võimaldaks vallal kavandatud lähenemist praktikas rakendada ja hinnata, kas see aitab kaasa soovitud eesmärkide saavutamisele. Saadud kogemuse põhjal saab hiljem otsustada ka Pihlaka tn 30 kinnisasja võõrandamise põhjendatuse üle.

Elamumaaks sobiva kinnisasja võõrandamine kohalikule omavalitsusele on võimalik riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 33 lõike 1 punkti 1^1 ja § 34 lõike 1 punkti 1 alusel müügihinnaga 50% kinnisasja harilikust väärtusest. Müügihind tuleb tasuda seitsme aasta jooksul lepingu sõlmimisest arvates.

Eeltoodust tulenevalt nõustub Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium Pihlaka tn 28 kinnisasja võõrandamisega Põlva vallale alla hariliku väärtuse RVS § 33 lõike 1 punkti 1^1 ja § 34 lõike 1 punkti 1 alusel müügihinnaga 50% kinnisasja harilikust väärtusest.

RVS § 34 lõige 1^1 kohaselt arvatakse müügihinnast maha kohaliku omavalitsuse poolt kinnisasjale tehtud kasulikud kulutused, kui nendega on kinnisasja oluliselt parendatud. Rahandusministeeriumi selgituse kohaselt saab müügihinnast maha arvata müügitehingu ja müügihinna tasumise vahelisel ajal tehtud kasulikud kulutused. RVS ja teiste seaduste muutmise seaduse (712 SE) seletuskirja kohaselt saab maha arvata üksnes kulud, mis on tehtud kohaliku omavalitsuse enda vahenditest, sealhulgas laenuvahenditest.

RVS § 96 lõike 1 kohaselt selgitatakse enne kinnisasja võõrandamist välja selle vajalikkus riigile ning vastav menetlus viiakse läbi riigi kinnisvararegistris.

Kui seaduses sätestatud tähtaja jooksul õigustatud isikutelt taotlusi ei laeku, selgitab Maa- ja Ruumiamet RVS § 46 alusel välja Pihlaka tn 28 kinnisasja hariliku väärtuse. Vastavalt RVS § 63 lõikele 1 tasub võõrandamisega seotud notaritasu ja riigilõivu kinnisasja omandaja ning sama paragrahvi lõike 2 alusel ka menetluskulud, sealhulgas hindamisaruande koostamise kulu.

Hindamisaruanne edastatakse Põlva Vallavalitsusele tutvumiseks ning teavitatakse edasistest toimingutest.

Palume Põlva Vallavalitsusel Maa- ja Ruumiametit teavitada, kas vald on nõus jätkama Pihlaka tn 28 kinnisasja omandamise menetlust olukorras, kus käesoleval ajal toetatakse taotluse elluviimist üksnes ühe kinnisasja ulatuses.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Liina Vahtras
majandus- ja tööstusminister

Lisaadressaat: Maa- ja Ruumiamet

Tea Faber 5385 9554
tea.faber@mkm.ee