



MAA- JA RUUMIAMET

Türi Vallavalitsus
vallavalitsus@tyri.ee

Teie 08.12.2024 nr 5.4-9/873-4

Meie 04.02.2025 nr 7-3/24/2837-6

Täiendavate selgituste küsimine (Lokuta ettevõtlusala)

27.02.2024 pöördus Maa-ameti (alates 01.01.2025 Maa- ja Ruumiamet) poole Inspiratsiooniaedade Park OÜ seoses Inspiratsiooniaedade pargi loomisega ning soovis teada, millistel tingimustel on võimalik Türi linnas Pronksi, Malmi ja Terasse tänaval asuvaid riigiomandis olevaid kinnisasju osta. Kirjas märgiti, et Türi Vallavalitsus on nõus osauhingule võõrandama ka valla omandis olevad Pronksi, Malmi ja Terasse tänaval asuvad kinnisasjad. Ettevõtte soovib ligikaudu 20 ha suurusele maa-alale rajada erineva kujundusega aiad, mis on kasutatavad rekreatsiooniks, ürituste korraldamiseks või aiakujunduse teabe ja vahendite hankimiseks.

Kõnesolevad kinnisasjad jäävad Lokuta ettevõtlusala detailplaneeringu (kehtestatud Türi Vallavolikogu 27.08.2008 otsusega nr 61) alale. Detailplaneeringu eesmärk on laiendada alaga külgnevat olemasolevat tööstusala ning detailplaneeringu alale on kavandatud äri- ja tootmissihtotstarbega krundid, lisaks transpordimaa, alajaamade ning üldmaa krundid. Türi valla üldplaneering (kehtestatud Türi Vallavolikogu 24.11.2022 otsusega nr 56) on kooskõlas detailplaneeringu lahendusega ning näeb alale ette äri ja tootmise maa-ala.

Maa-amet palus 06.03.2024 e-kirjaga Türi Vallavalitsuselt infot, kas omavalitsus ei pea vajalikuks detailplaneeringu alale tööstusala laiendamist ning äri- ja tootmiskruntide sihtotstarbelist kasutusele võtmist muul eesmärgil kui Inspiratsiooniaedade Park OÜ tegevuseks ning kas vald toetab kõnealusele alale Inspiratsiooniaedade pargi rajamist kogu ulatuses. Kirjas toodi välja, et riigimaade maareformi menetluse käigus on Türi Vallavalitsus 23.10.2018 kirjas nr 5.4-3.1/3910 väljendanud huvi Lokuta ettevõtlusalal asuvate äri- ja tootmiskruntide omandamiseks.

Türi Vallavalitsus vastas 08.11.2024 kirjas nr 5.4-9/873-4, et on kohtunud Inspiratsiooniaedade Park OÜ esindajatega ning asunud seisukohale, et toetab Inspiratsiooniaedade pargi rajamist kogu Lokuta ettevõtlusala ulatuses ning vallavalitsus soovib alustada RVS § 33 lõike 1 punkti 1¹ alusel menetlust riigile kuuluvate 26 kinnisasja vallale omandamiseks. Kirjas märgiti, et tõenäoliselt võõrandab Türi vald omandatud riigivara edasi, mistõttu tuleb Türi vallal tasuda riigile RVS § 33 lõigetes 3¹ - 5 sätestatud hüvitis, mille arvestamise aluseks on kinnisasja võõrandamise hetkel eksperthinnanguga määratud kinnisasja harilik väärtus. Tulenevalt eeltoodust soovib vallavalitsus enne menetluse alustamist ja eelnõu Türi Vallavolikogule esitamist välja selgitada, kas Maa-ametil on võimalik anda indikatiivne number taotletavate kinnisasjade hariliku väärtuse kohta.

Maa- ja Ruumiameti kinnisvara hindamise ja analüüsi osakonna hinnangul jääb kinnisasjade harilik väärtus vahemikku 450 000-500 000 € (katastriüksuste harilik väärtus 2-5 eurot/m²). Analüüsi tegemisel on arvestatud katastriüksuste asukohta ja pindalaga ning sellega, et käesoleval ajal kommunikatsioonid ja juurdepääsuteed puuduvad (v.a. üksikud kinnistud). Lisaks on avaliku

tee ääres asuvad kinnistud parema nähtavusega ning mõnevõrra kallimalt hinnatud (Terase tn 1, 3, 5,7, 9 ja 16). Leitud tulemus on indikatiivne ning võõrandamise menetluse käigus tellib Maa- ja Ruumiamet lähtudes RVS §-st 46 kinnisasjade väärtuse määramiseks erakorralise hindamise.

Ühtlasi selgitame, et kui kohalik omavalitsus omandab ettevõtluskeskkonna arendamiseks või elamumaaks sobiva kinnisasja RVS 33 lõike 1 punkti 1¹ alusel 34 lõikes 1 nimetatud tingimustel müügihinnaga 50% kinnisasja harilikust väärtusest, siis ei rakendu kinnisasja edasi võõrandamisel RVS § 33 lõigetes 3¹ - 5 sätestatud hüvitis. Nimetatud hüvitist tuleb tasuda juhul, kui kohalik omavalitsus võõrandab või koormab hoonestusõigusega RVS § 33 lõike 1 punkti 1 või 3¹ alusel riigilt tasuta omandatud kinnisasja.

Türi valla üldplaneeringu seletuskirjas on märgitud, et Türi vald on polüfunktsionaalse majandusega Kesk-Eesti liiklussõlm. Tänu heale asukohale ning valda läbivale põhimaanteele ning raudteele asub vallas erinevaid tööstus-, kaubandusettevõtteid ja äriteenuseid pakkuvaid ettevõtteid. Uute äri- ja tootmisalade kasutusele võtmine ning nende arendamine on vajalik töökohtade loomiseks ja majandustegevuse elavdamiseks piirkonnas kohapeal. Tootmise arendamisel on arvestatud selle sobivusega keskkonda ning logistilise asukohaga (paiknemine teede ja trasside suhtes). Üldplaneeringuga on jäetud piisavalt paindlikkust, et soodustada nii väikeettevõtlust kui ka suuremate tootmiste tulemist valda. Ärifunktsiooniga alade arendamine on eelistatud olemasolevates keskustes. Tootmise arengut suunatakse olemasolevale Lokuta ettevõtlusalale ning kasutusest väljalangenud aladele Türi-Alliku, Kabala, Oisu ja Reopalu piirkonnas.

Palume täiendavalt selgitada, kas kohalik omavalitsus ei näe praegu ega tulevikus vajadust ettevõtluskeskkonna või tootmismaa järele Türi linnas, milleks on kehtestatud nii detailplaneering kui ka üldplaneering, vaid soovite ligi 20 hektarile ettevõtlusalale rajada Inspiratsiooniaedade pargi, mida peamiselt kasutatakse rekreatsiooni alana. Kas vallavalitsusel on kavas jätta Lokuta ettevõtlusala detailplaneering kehtima, või tuleb rekreatsiooniala kasutusele võtmiseks tunnistada detailplaneering kehtetuks või koostada uus üldplaneeringut muutev detailplaneering? Võttes arvesse hetkel kehtivaid planeeringuid ei oleks Inspiratsiooniaedade pargi rajamisel tegemist planeeringute kohase maakasutusega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Mai Lind

planeeringute kooskõlastamise ja maakasutuse osakonna juhataja

Teadmiseks: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium

Eva Männiste

5385 3615 eva.manniste@maaruum.ee

Kristi Kivimaa

5697 1915 kristi.kivimaa@maaruum.ee