

hariduskomisjon	
majanduskomisjon	JK
kultuuri- ja spordikomisjon	
kogukonnakomisjon	
revisjonikomisjon	
sotsiaalkomisjon	
eestseisus	X

PÕLTSAMAA VALLAVOLIKOGU

O T S U S

Põltsamaa

27.07.2023 nr 1-4.2/2023/247

Kinnisasja koormamine tähtajatu isikliku kasutusõigusega (Vägari küla, Laisaare tee 2)

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 alusel kuulub kohaliku omavalitsuse ülesannete hulka muuhulgas valla ja linna teede ehitamine ja korrashoid, kui need ülesanded ei ole seadusega antud kellegi teise täita.

Liiklusseaduse § 3 lõiked 1 ja 2 sätestavad, et riikliku liiklusohutuspoliitika töötab välja Vabariigi Valitsus ning liiklejate turvalisuse ja liiklusohutuse tagamist korraldab Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium. Sama paragrahvi lõigete 5 ja 6 kohaselt korraldab kohalik omavalitsus oma haldusterritooriumil liiklusohutusalase selgitus- ja kasvatustöö läbiviimist elanikkonna seas, koolides ja lasteasutustes. Planeeringute koostamisel ja kehtestamisel peab kohalik omavalitsus tagama liiklusohutusnõuete järgimise.

Põltsamaa Vallavalitsus rajab koostöös Transpordiametiga liiklusohutlike kohtade likvideerimisprogrammi raames Vägari külas Aidu järve ja Laisaare tee (kohalik tee nr 5730020) vahele Jõgeva-Põltsamaa tee 37 kõrvale liiklusohutuse tõstmiseks kergliiklustee. Nimetatud tee algab Kõpu-Tapiku tee 14190 ristmikust ja lõppeb ristumisel Laisaare teega. Jalg- ja jalgrattatee pikkus on ligikaudu 850 m, laius on 2,5 m ning kergliiklustee tarvis on kavandatud tugimaantee nr 37 Jõgeva-Põltsamaa teele ületuskoht jalakäijatele ja ratturitele.

Transpordiamet on 19.05.2023 saatnud vallavalitsusele koostöölepingu projekti (registreeritud dokumendiregistris 16.06.2023 nr 12-2/2023/74-1), mille kohaselt korraldab Transpordiamet ühishanke objekti ehitamiseks ja omanikujärelevalveks ning rahastab objekti ehitust 62 000 euro ulatuses, millele lisandub käibemaks. Omanikujärelevalvet rahastab Transpordiamet 100% ulatuses. Põltsamaa valla kohustuseks jääb muu hulgas kergliiklustee rajamiseks vajalike maade koormamine piiratud asjaõigustega ning kergliiklustee ehitamise osaline rahastamine. Põltsamaa valla rahastatava

osa eeldatav maksumus on 85 162 eurot (koos tellija reserviga 5%), millele lisandub käibemaks. Kokku summas 102 194,4 eurot.

Kergliiklustee ehitamiseks on Põltsamaa valla tellimusel Hepta Group Energy OÜ (registrikood 12502103, MTR registreering nr TEL00217) koostanud objekti põhiprojekti (töö nr 21269) koos isikliku kasutusõiguse seadmise plaanidega. Ehitusprojekti kohaselt asub kergliiklustee osaliselt eramaadel.

Kõpu-Laisaare jalgratta- ja jalgteede väljaehitamise eelduseks on Põltsamaa vallas Vägari külas Laisaare tee 2 kinnisasja koormamine isikliku kasutusõigusega Põltsamaa valla kasuks, millega kaasnevad rahalised kohustused. Põltsamaa Vallavolikogu 22. märtsi 2018 määruse nr 9 „Vallavara valitsemise kord“ (edaspidi: Kord) § 7 lõike 1 alusel otsustab laenu või muu rahalise kohustuse võtmise volikogu eraldi juhul, kui seda ei ole ette nähtud vallaeelarves või eelarvestrateegias. Maa piiratud asjaõigusega koormamisega kaasnevat kulu eelarves ette nähtud ei ole. Muu hulgas on kohalike teede hooldus rahalise kohustuse võtmine tulevikuks. Eelpool toodust tulenevalt on Laisaare tee 2 kinnisasjale piiratud asjaõiguse seadmise eelduseks vallavolikogu nõusolek.

Pargi kinnistu koosseisu kuuluva Laisaare tee 2 kinnisasja (registriosa number 754735, katastritunnus 57302:002:1190, pindala 12 605 m², sihtotstarve elumumaa 100%) omanikku teavitati projekteeija projektist 04.03.2022 e-kirja teel, edastades kohase joonise. Nimetatud kinnisasja omanik tagastas märkusteta allkirjastatud joonise 18.03.2022. Põltsamaa Vallavalitsuse 14.07.2023 kirjaga nr 5-4/2023/1466-1 tehti Laisaare tee 2 kinnisasja omanikule pakkumus nimetatud kinnisasja koormamiseks tähtajatu isikliku kasutusõigusega Põltsamaa valla kasuks. Pakkumusega nõustumine on registreeritud dokumendiregistris 24.07.2023 nr 7-6/2023/667-4.

Asjaõigusseaduse (edaspidi AÕS) § 228 kohaselt kohaldatakse isiklikule kasutusõigusele realservituudi vastavaid sätteid. AÕS § 158 lg 3 kohaselt määratakse realservituudi täpsem sisu, tehnovõrgu või -rajatise asukoht, tähtaeg ja tasu kokkuleppel. Põltsamaa Vallavalitsus otsustas, et Laisaare tee 2 kinnisasjale isikliku kasutusõiguse seadmisel makstakse tasu kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) § 12, § 13 lõike 1 ja § 15 lõigetes 1–3 sätestatud korras. Põltsamaa Vallavalitsus valis selle meetodika, kuna seda saab rakendada ka juhtudel, kus omanik ise oma maad vastavalt sihtotstarbele enam kasutada ei saa.

KAHOS § 12 lõike 2 alusel tellis Põltsamaa Vallavalitsus isikliku kasutusõigusega koormatud ala väärtuse määramiseks hindamise Lahe Kinnisvara OÜ kutsetunnistusega (tase 7) hindajalt (registreeritud dokumendiregistris 27.03.2023 nr 5-4/2023/556-3). KAHOS § 15 lõike 1 alusel makstakse Laisaare tee 2 kinnisasja omanikule kinnisasja isikliku kasutusõigusega koormamise kokkuleppe saavutamise eest täiendavat hüvitist ehk motivatsioonitasu. KAHOS § 15 lõike 3 alusel on motivatsioonitasu 20 protsenti tasust, kuid mitte vähem kui 0,8-kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutopalk ja mitte rohkem kui 50-kordne keskmine brutokuupalk. 2022. aasta keskmine brutokuupalk oli 1 685 eurot. Seega 0,8-kordne brutokuupalk on 1 348 eurot.

KAHOS § 13 lõike 1 kohaselt kuulub hüvitamisele selgelt tuvastatud ja tõendatud otseselt kaasnev varaline kahju, mis tuleneb isikliku kasutusõiguse seadmisest. Otseselt kaasnev varaline kahju hüvitatakse ühekordselt. Võttes arvesse asjaolu, et isikliku kasutusõiguse alale jäävad kuusepuud (mis kuuluvad tee-ehituse raames raadamisele), siis otsese varalise kahju arvutamisel on arvesse võetud

kuuskede taastamisega kaasnevad kulud (ligikaudu 100 kuuske). Otsene varaline kahju kuuskede istutamisega seoses on hinnanguliselt 1 500 eurot.

Tulenevalt eeltoodust esitati kinnisasja omanikule pakkumus koormata temale kuuluvat Põltsamaa vallas Vägari külas asuvat Laisaare tee 2 kinnisasja tähtajatu isikliku kasutusõigusega Põltsamaa valla kasuks tasudes talle alljärgnevalt:

Isikliku kasutusõigusega koormatud ala väärtuse – 2 406 eurot

Motivatsioonitasu – 1 348 eurot

Otsese varalise kahju – 1 500 eurot

Kokku – 5 254 eurot.

Otsus võetakse vastu kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, § 22 lõike 1 punkti 8, asjaõigusseaduse § 158 lõike 3, § 225 lõike 1 ja § 228 ja Põltsamaa Vallavolikogu 22.03.2018 määrusega nr 9 „Vallavara valitsemise kord“ § 7 lõike 1 alusel.

1. Sõlmida kinnisasja omanikuga tähtajatu ja tasuline isikliku kasutusõiguse leping Põltsamaa valla kasuks Jõgeva maakonnas Vägari külas asuva Laisaare tee 2 kinnisasja (registriosa nr 754735, katastritunnus 57302:002:1190, pindala 12 605 m², sihtotstarve 100 % elamumaa) koormamiseks isikliku kasutusõigusega vastavalt korralduse lisas olevavale asendiplaanile, kus isikliku kasutusõiguse ala on tähistatud viirutusega.
2. Isikliku kasutusõiguse eesmärk on avalikuks kasutamiseks mõeldud jalgratta- ja jalgte ehitamine, omamine ja majandamine.
3. Kasutusõigusega koormatava maa-ala suuruseks on kokku ligikaudu 1 344 m².
4. Isiklik kasutusõigus seatakse tähtajatult.
5. Isikliku kasutusõiguse seadmise kulud (sh lepingu sõlmimisega seotud kulud ja riigilõiv) kannab Põltsamaa vald.
6. Põltsamaa Vallavalitsus tasub ühekordselt lepingu sõlmimisel 5 254 eurot.
7. Volitada isikliku kasutusõiguse seadmiseks vajalike notariaalsete toimingute tegemisel Põltsamaa valda esindama vallavanemat.
8. Otsus jõustub teatavastegemisest.

Otsust on õigus vaidlustada 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal valet esitama õigustatud isik otsusest teada sai või oleks pidanud teada saama, esitades vaide Põltsamaa Vallavolikogule haldusmenetluse seadusega vaidemenetlusele kehtestatud korras. Otsuse peale on kaebõigusega isikul õigus esitada kaebus Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaegadel ja halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Reet Alev

vallavolikogu esimees

Lisa: isikliku kasutusõiguse plaan

Koostas: maaspetsialist Kaisa Sikora

Kooskõlastas: jurist Eva Panksepp

Eelnõu esitaja: Põltsamaa Vallavalitsus

Ettekandja: majandusosakonna juhataja Kersti Paas