

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

PÕLTSAMAA VALLAVOLIKOGU

O T S U S

Põltsamaa

02.10.2023 nr 1-4.2/2023/365

Loa andmine kinnisasja omandamiseks

Kaitseliidule kuulub Põltsamaa linnas Ülase tn 2 kinnistu (registriosa 2933335, katastritunnus 61701:001:0054, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 51083 m², edaspidi Kinnistu), mis on hoonestamata ja osaliselt kasutusel aiamaana. Kinnistu on potentsiaalne ala elamumajanduse arendamiseks.

Kinnistu paikneb Põltsamaa linnas Mõhu tee, Ülase tänava, Metsa tänava ja Lepa tänava vahelises kvartalis. Tegemist on üle 5 ha suuruse ärimaa sihtotstarbega maatükiga. Põltsamaa kesklinn jääb ca 1,2 km kaugusele. Juurdepääs Kinnistule on väga hea, kuna piirneb neljast küljest teedega – kolmest küljest asfaltkattega teelt, ühest küljest kruuskattega teelt. Kinnistu on suhteliselt tasase reljeefiga, avatud ja piirdeaiaga piiramata. Kinnistu ümbruses on pigem eramajade piirkond. Maatükk on käesoleval ajal sisuliselt kasutuseta, olles osaliselt rohumaa, osaliselt võsastunud. Kinnistu on hoonestamata, EHR-is andmed puuduvad. Kinnistu edelakaares ehk Lepa tänava poolne (jõe poolne) osa on piirkonna elanike poolt ajalooliselt olnud omavoliliselt kasutusel, on hooldatud peenarde ja aiamaade tarbeks, püstitatud on ka kasvuhooneid.

Põltsamaa Vallavalitsus on 2019. aastal avaldanud soovi nimetatud kinnistu omandamiseks Kaitseliidult, mistõttu Kaitseliit alustas võõrandamisprotsessi. Kinnistu võõrandamiseks Põltsamaa vallale on olemas Kaitseministri luba, Kaitseliidu keskkogu nõusolek ning Kinnistu omandamiseks Põltsamaa Vallavolikogu otsus. Kinnistu väärtuseks võõrandamisprotsessi hetkel on hinnatud 77 000 eurot. Võõrandamismenetlus peatus 2020. aastal põhjusel, et Kinnistul oli võõrandamispiirang kuni 17.05.2023. Kinnistu varasemal võõrandamisel oleks Kaitseliit pidanud tasuma Kinnistu vallale võõrandamise korral riigile hüvitist 65% tehingu summast ning sellistel tingimustel ei olnud Kaitseliit nõus kinnistut võõrandama.

Käesolevaks hetkeks on võõrandamispiirang möödunud ning Põltsamaa vald on jätkuvalt kinnitanud soovi Kinnistu omandamiseks. Kinnistu soetamise investeering on ära toodud Põltsamaa Vallavolikogu 20.10.2022 määruse nr 22 „Põltsamaa valla arengukava 2040“ kehtestatud lisas 1 „Põltsamaa valla eelarvestrateegias 2023-2026“.

Kuna Kaitseliit peab lähtuma Kaitseliidu seadusest, mis sätestab, et Kaitseliit võib võõrandada vara, mis ei ole tarvilik Kaitseliidu ülesannete täitmiseks ning et varaga teostatavad tehingud on kooskõlas õigusaktidega, läbipaistvad ja kontrollitavad ning samuti arvestades asjaolu, et Kinnistu turuväärtuste eksperthinnangust on möödas 4 aastat, siis tellis Kaitseliidu kinnisvaraosakond Kinnistu turuväärtuste eksperthinnangu uuendamise (Ekspertarvamus 1404-0823M) OÜ'lt Uus Maa Kinnisvarabüroo. Hoonestamata kinnisasja turuväärtuseks seisuga 29.08.2023 on hinnatud 130 000 eurot.

Arvestades, et antud maa-alale saab läbi planeeringu kavandada ca 34 - 40 elamukrunti, siis saab arvestuslikult hinnata, et ühe elamukrundi maa ostu hind on ca 3250-3800 eurot. Lisanduvad veel arenduskulud – detailplaneeringu koostamine, maa tehingud ja kinnistute jagamine, taristu (sh teed, ühisvee- ja kanalisatsioonivõrk, elekter) välja ehitamine. Edasise arenduse osas saab vald edaspidi kaaluda, kas jääda ise arendajaks või leida arendaja või jagada maa-ala etappideks.

Lisaks maa omandamise rahaline kate tuleks maksimaalselt leida olemasoleva kinnisvara müügist, mis vajab põhjalikku kaardistamist ja analüüsimist ning samuti maa toiminguid (jagamised jms).

Kui võrrelda Põltsamaa vallas viimase kuue kuu jooksul müüdud hoonestamata kinnistute hindasid saame võrdlusesse tuua valla poolt enampakkumisel müüdud järgnevad kinnistud:

1. Sakala tn 13a kinnistu (kinnistu registriosa nr 10945650, katastritunnus 61801:001:0008, pindala 641 m², sihtotstarve elamumaa 100%). Enampakkumise lõpphind 2000 eurot (m² hind 3,1 eurot).
2. K. A. Hermanni tn 9 kinnistu (kinnistu registriosa nr 19508250, katastritunnus 61801:001:1155, pindala 753 m², sihtotstarve elamumaa 100%). Enampakkumise lõpphind 7552 eurot (m² hind 10,0 eurot).
3. Paju tn 3 kinnistu (kinnistu registriosa nr 15318450, katastritunnus 61801:001:1042, pindala 1684 m², sihtotstarve elamumaa 100%). Enampakkumise lõpphind 19 800 eurot (m² hind 11,8 eurot).

Ülase tn 2 puhul tuleb ostuhinna 130 000 eurot korral m² hinnaks 2,5 eurot.

Saades Põltsamaa vallalt nõusoleku Kinnistu omandamiseks vastavalt kinnistu turuväärtusele (130 000 eurot), alustab Kaitseliit uue võõrandamisloa taotlemist Kaitseministeeriumilt (hinnanguline vormistamise aeg 6 kuud kuni 1 aasta).

Põltsamaa Vallavolikogu 22.03.2018 määruse nr 9 „Vallavara valitsemise kord“ § 7 lõike 1 alusel otsustab laenu või muu rahalise kohustuse võtmise volikogu juhul, kui seda ei ole ette nähtud vallaeelarves või eelarvestrateegias. Põltsamaa valla eelarvestrateegias on antud investeeringu soetus olnud väiksemas summas ning elamuarendus investeeringuna on kajastatud üldisemalt. Seega on asjakohane antud investeeringu osas võtta vastu eraldi otsus. Vastavalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punktile 8 kuulub volikogu ainupädevusse laenude võtmine, võlakirjade emiteerimine, kapitalirendi- ja faktooringukohustuste võtmine, kohustuste võtmine kontsessioonikokkulepete alusel, kohaliku omavalitsuse üksuse finantsjuhtimise seaduse § 34 lõikes 7 nimetatud rendikohustuste võtmine, muude tulevikus raha väljamaksmist nõudvate pikaajaliste kohustuste võtmine ning piirmäära kehtestamine rahavoogude juhtimiseks võetavale laenule.

Otsus võetakse vastu kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 8 ja Põltsamaa Vallavolikogu 22.03.2018 määruse nr 9 „Vallavara valitsemise kord“ § 7 lõike 1 alusel.

1. Omandada Põltsamaa vallale Jõgeva maakonnas, Põltsamaa vallas, Põltsamaa linnas Ülase tn 2 kinnistu (registriosa 2933335, katastritunnus 61701:001:0054, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 51083 m²) hinnaga 130 000 eurot.
2. Notariaalne müügileping sõlmitakse Kaitseliiduga pärast ostuhinna tasumist, võõrandamisega seotud notariaalsed kulud kannab Põltsamaa Vallavalitsus.
3. Volitada vallavanemat esindama Põltsamaa valda võõrandamisega seotud notariaalsete toimingute tegemisel.

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Reet Alev
vallavolikogu esimees

Koostas: arenduspetsialist Jan Müür

Kooskõlastas: abivallavanem Kristi Klaos, rahandusosakonna juhataja Anneli Pajur,
majandusosakonna juhataja Kersti Paas, jurist Eva Panksepp

Eelnõu esitaja: Põltsamaa Vallavalitsus

Ettekandja: arenduspetsialist Jan Müür