

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

PÕLTSAMAA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Põltsamaa

05.03.2024 nr 1-4.2/2024/69

Hoonestusõiguse seadmiseks ja vallavara võõrandamiseks nõusoleku andmine

Põltsamaa vallale kuuluvad Põltsamaa linnas Pärna tänav 3 kinnistu (kinnistu registriosa nr 2508835, katastritunnus 61801:001:1315, pindala 3822 m², maakasutuse sihtotstarve 100% elamumaa) ja Pärna tänav 5 kinnistu (kinnistu registriosa nr 2508835, katastritunnus 61801:001:1316, pindala 2720 m², maakasutuse sihtotstarve 100% elamumaa). Mõlemal kinnistul kehtib Põltsamaa Vallavalitsuse 16.10.2023 korraldusega nr 2-3/2023/235 kehtestatud „Pärna tänav 3 kinnistu ja selle lähiala detailplaneering“, millega saab lähemalt tutvuda: <https://www.poltsamaa.ee/parna3>.

Kinnistud asuvad Põltsamaa kesklinnas valdavalt elamumaa piirkonnas. Seoses uue lasteaia ehitamisega Põltsamaa linna Kuuse tänavale lammutati 2023. aastal Pärna tn 3 kinnistul asunud lasteaed. Täna on alles vaid endise lasteaia mänguväljaku rajatised. Detailplaneeringu ala on valdavalt lage. Suuremaid puid kasvab kagu ja loode osas ning Pärna tänava ääres.

Detailplaneeringuga on mõlemale kinnistule planeeritud kuni 4-korruselised korterelamud, haljasalad, mänguväljakud ja parklad. Pärna tn 3 kinnistule planeeritud mänguväljak on ette nähtud kasutamiseks kogu sealsele elamukvartalile. Detailplaneeringuga on määratletud kinnistute hoonestusalad, mille piiritlemisel on arvestatud maakaabelliini kaitsevööndiga, naaberkinnistute hoonestusega ning krundi piiridega. Juurdepääs kinnistule Pärna tn 3 on planeeritud Õuna tänavalt ja kinnistule Pärna tn 5 Pärna tänavalt. Pärna tänava äärde on planeeritud kõnnitee. Detailplaneeringuga on antud tehnoorkude ja -rajatiste võimalikud asukohad ja ehitustingimused, mis täpsustatakse projekteerimise staadiumides.

Põltsamaa Vallavolikogu 22. märtsi 2018 määruse nr 9 „Vallavara valitsemise kord“ (edaspidi: Kord) § 34 lõige 1 sätestab, et valla omandis olevat kinnisasja võib koormata tasulise või tasuta hoonestusõigusega. Sama paragrahvi lõige 2 ja 3 sätestavad, et hoonestusõigust võib seada enampakkumise, eelläbirääkimistega pakkumise või otsustuskorras ning hoonestusõiguse seadmise otsustab volikogu, kui hoonestusõiguse seadmise tähtaeg ületab 50 aastat või hoonestusõigus seatakse

enampakkumise või eelläbirääkimistega pakkumise korras.

Põltsamaa linnas ei ole viimase 40 aasta jooksul ühtegi uut kortermaja ehitatud. Üldiselt on puudu hea elukeskkonnaga elamupindadest. Piirkonnas on elamuarenduse osas turutõrge - kuna elanike keskmised sissetulekud jäävad alla Eesti keskmise, on riskid kortermajade arenduseks sellises mahus mõnevõrra kõrgemad kui nt suuremates linnades. Kuigi kohaliku omavalitsuse korralduse seadusest tulenevalt on omavalitsuse ülesandeks muuhulgas korraldada elamumajandust ja valla poolt on tegeletud elamuarenduseks vajalike planeeringutega, puudub vallas täna siiski finantsvõimekus Pärna tn 3 ja Pärna tn 5 kruntide väljaarendamiseks. Pärna tänav selle asukohta ja kontaktvõõndit arvestades on elamuarenduseks kahtlemata atraktiivne piirkond. Seetõttu teeb Põltsamaa Vallavalitsus ettepaneku seada kinnistutele hoonestusõigus avalikul digitaalsel enampakkumisel. Enampakkumise peamine eesmärk on leida Pärna tn 3 või Pärna tn 5 või mõlemale kinnistule arendaja, kes viiks ellu detailplaneeringu, st rajaks korterelamu(d) ning mitmekesisstaks sellega Põltsamaa elamuturgu.

Arvestades Põltsamaa piirkonnas elamuarendusega seotud riske ja arendajate puudust alghinda enampakkumisele ei määrata. Enampakkumise läbiviimisel hinnatakse eelkõige kavandatava arenduse elluviimise aega, pakkuja referentse ja kogemust. Pakkujad pakuvad hoonestusõiguse aastatasu ise, võttes kohustuse määratud aja jooksul ehitada Pärna tn 3 kinnistule, Pärna tn 5 kinnistule või mõlemale kinnistule korterelamu(d) ja muud detailplaneeringukohased rajatised. Peale hoonestusõiguse realiseerimist tekib hoonestaja(te)l õigus taotleda tasuta Pärna tn 3 kinnistu, Pärna tn 5 kinnistu või mõlema kinnistu võõrandamist.

20.02.2024 esitas Põltsamaa Vallavalitsus riigi kinnisvararegistrisse taotluse selgitamiseks välja riigi võimalikud huvid kinnisasjade Pärna tn 3 ja Pärna tn 5 suhtes. Taotlusele vastamise tähtaeg oli 12.03.2024. *Ühtegi tagasisidet ei saabunud.*

Otsus antakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 2 ning Korra § 23 lõike 1 punkti 1, § 25 lõike 1 punkti 5, § 34 lõigete 1, 2 ja lõike 4 alusel.

1. Anda Põltsamaa Vallavalitsusele nõusolek Jõgevamaal, Põltsamaa vallas Põltsamaa linnas Pärna tn 3 kinnistule (kinnistu registriosa nr 2508835, katastritunnus 61801:001:1315, pindala 3822 m², maakasutuse sihtotstarve 100% elamumaa) hoonestusõiguse seadmiseks kaheksaks aastaks avaliku digitaalse enampakkumise korras.

2. Anda Põltsamaa Vallavalitsusele nõusolek Jõgevamaal, Põltsamaa vallas Põltsamaa linnas Pärna tn 5 kinnistule (kinnistu registriosa nr 2508835, katastritunnus 61801:001:1316, pindala 2720 m², maakasutuse sihtotstarve 100% elamumaa) hoonestusõiguse seadmiseks kaheksaks aastaks avaliku digitaalse enampakkumise korras.

3. Hoonestusõiguse seadmise ja enampakkumuse täpsemad tingimused töötab välja ja kinnitab Põltsamaa Vallavalitsus.

4. Jätta hoonestajale õigus taotleda pärast hoonestusõiguse lepingus ettenähtud kohustuse täitmist Pärna tn 3 kinnistu (kinnistu registriosa nr 2508835, katastritunnus 61801:001:1315) ja/või Pärna tn 5 kinnistu (kinnistu registriosa nr 2508835, katastritunnus 61801:001:1316) tasuta otsustuskorras võõrandamist. Võõrandamisega seotud notariaalsed kulud kannab ostja.

5. Vallavalitsusel korraldada enampakkumine ja hilisema võõrandamisega seotud notariaalsete toimingute tegemine.

6. Volitada vallavanemat esindama Põltsamaa valda hoonestusõiguse seadmiseks ja hilisemaks võõrandamiseks vajalike notariaalsete toimingute tegemiseks.

Otsust on õigus vaidlustada 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal valet esitada õigustatud isik otsusest teada sai või oleks pidanud teada saama, esitades vaide Põltsamaa Vallavolikogule 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: planeeringuspetsialist Kertu Anni

kooskõlastas: majandusosakonna juhataja Kersti Paas, jurist Eva Panksepp

eelnõu esitaja: Põltsamaa Vallavalitsus

ettekandja: arendus- ja kommunikatsioonispetsialist Jan Müür