

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

PÕLTSAMAA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Põltsamaa

29.09.2025 nr 1-4.2/2025/304

Vallavara võõrandamine otsustuskorras (Pikk tänav L2 osa, Põltsamaa linn)

I Asjaolud ja menetluse käik

Põltsamaa vallale kuulub Põltsamaa linnas asuv Pikk tänav L2 kinnisasi (registriosa nr 18327750, katastritunnus 61801:001:0711, pindala 15 378 m², sihtotstarve transpordimaa 100%).

K. A. Hermanni tn 37 katastriüksuse (registriosa nr 402935, katastritunnus 61701:010:0760, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 804 m²) omanikud (edaspidi Maaomanikud) esitasid Põltsamaa Vallavalitsusele 23.03.2025 avalduse (registreeritud Põltsamaa Vallavalitsuse dokumendiregistris 27.03.2025 nr 5-4/2025/562-1) Põltsamaa vallale kuuluvast Pikk tänav L2 katastriüksusest osa omandamiseks ning selle liitmiseks K. A. Hermanni tn 37 katastriüksusega. Avalduses selgitasid Maaomanikud, et kõnealune osa Pikk tänav L2 katastriüksusest piirneb nende krundiga, on seni olnud kasutuseta ja valla hooldada ning et omandamise eesmärgiks on antud ala edaspidi ise hooldada ja korras hoida.

Põltsamaa Vallavalitsus teatas Maaomanikele 29.05.2025 saadetud vastuskirjas nr 5-4/2025/562-2, et nende saadetud jooniste alusel piiride muutmise võimalik ei ole ning esitas sama kirjaga uue maakorralduskava, millel kujutatud lahendus oleks maakorralduslikult teostatav. Ühtlasi paluti Maaomanike kirjalikku kinnitust selle kohta, et nad on Põltsamaa Vallavalitsuse poolt koostatud maakorralduskavaga nõus ning vallavolikogult piiride muutmiseks ja võõrandamiseks nõusoleku saamisel valmis kandma piiride muutmise ja võõrandamisega seotud kulud. Maaomanikud kooskõlastasid 29.05.2025 saadetud vastuskirjas (registreeritud Põltsamaa Vallavalitsuse dokumendiregistris 29.05.2025 nr 5-4/2025/562-3) Põltsamaa Vallavalitsuse koostatud maakorralduskava. Ühtlasi nõustuti tasuma piiride muutmise ja võõrandamisega seotud kulud.

Põltsamaa Vallavalitsus teavitas Maaomanikke 11.08.2025 saadetud e-kirjas vajadusest veel kord muuta maakorralduskava, et võimaldada vallale tehoolde seisukohalt vajalik teenindusmaa ning edastas muudetud maakorralduskava mustandi. Maaomanikud esitasid 11.08.2025 ja 14.08.2025 saadetud vastuskirjades omapoolsed maakorralduskava eskiisid. Põltsamaa Vallavalitsus juhtis Maaomanikele 21.08.2025 saadetud e-kirjas tähelepanu, et lisaks tuleb kontrollida ja tagada, et kavandatav maakorraldustoiming ei mõjutaks

negatiivselt liiklusohutust, mis omakorda pikendas edasist menetlust. Selleks tuli kindlaks teha, et nähtavuskolmnurgad oleksid tagatud.

Põltsamaa Vallavalitsus edastas Maaomanikele 18.09.2025 kirjaga nr 5-4/2025/562-4 kooskõlastamiseks lõpliku maakorralduskava, millega on tagatud vallale teehoolde seisukohal vajalik maa, liiklusohutus ja maakorraldusnõuete täitmine. Maaomanikud kinnitasid 18.09.2025 saadetud vastuskirjas (registreeritud Põltsamaa Vallavalitsuse dokumendiregistris 22.09.2025 nr 7-3/2025/11-1), et on edastatud maakorralduskavaga nõus ning valmis kandma kõik piiride muutmise ja võõrandamisega seotud kulud.

II Õiguslikud alused

Põltsamaa Vallavolikogu 22.03.2018 määruse nr 9 „Vallavara valitsemise kord“ (edaspidi kord) § 23 lõike 1 punkti 1 kohaselt otsustab vallavara võõrandamise volikogu, kui võõrandamise objektiks on kinnisvara. Korra §-s 25¹ on sätestatud, et iseseisva kasutusvõimaluseta maast kinnisasjale juurdelõike võib teha otsustuskorras, kui katastriüksus või selle osa on iseseisva kasutusvõimalusega ja pole vallale tema kohustuste täitmiseks vajalik. Müügihinna määramisel võetakse aluseks eksperdi hinnang või vara eeldatav turuväärtus või vara erilised omadused või bilansiline väärtus. Korra § 28 lõike 2 alusel määrab alghinna vara võõrandamise otsustaja.

III Haldusakti põhjendused

Korra § 25¹ alusel võib vallale kuuluva katastriüksuse osast teha juurdelõike ja selle otsustuskorras võõrandada, kui võõrandatav osa on iseseisva kasutusvõimaluseta ega ole vallale tema kohustuste täitmiseks vajalik.

Käesoleval juhul ei ole võõrandatavat ala selle pindala (ligikaudu 164,54 m²) ja asukoha tõttu võimalik ega otstarbekas eraldiseisvalt kasutusse võtta. Maakorraldustoiming on kooskõlas maakorraldusseadusest tulenevate nõuetega, tagades K. A. Hermannini tn 37 ja Pikk tänav L2 kinnisasjade terviklikkuse, otstarbekas kasutamise ja majandamise. Pikk tänav L2 ja Karl August Hermannini tänav L3 ristmiku juurde tekkiv siiljas ala on antud olukorras maakorralduslikult põhjendatud ja aktsepteeritav, kuna see jääb edasi Pikk tänav L2 katastriüksuse koosseisu ning tegemist on transpordimaaga (tänavamaaga), mille puhul hinnatakse tänavavõrgustikku tervikuna. Tänavamaade puhul võivad tekkida ebakorrapäraseid piirid, kuna need ei mõjuta katastriüksuse sihtotstarbelist kasutust ega raskenda tee haldamist.

Ühtlasi ei ole kõnealune osa Pikk tänav L2 katastriüksusest Põltsamaa vallale vajalik avalike ülesannete täitmiseks – vallale on tagatud teehoolde ja liiklusohutuse seisukohalt vajalik maa. Lisaks eelnevale vabaneb Põltsamaa vald võõrandamise korral kõnealuse ala regulaarse hooldamise kohustusest, sest selle korrashoiu tagavad Maaomanikud. Sellega vähendatakse võimalikke halduskulusid.

Eeltoodust lähtuvalt on mõistlik ja põhjendatud Pikk tänav L2 katastriüksusest ligikaudu 164,54 m² suuruse osa otsustuskorras tasu eest võõrandamine Maaomanikele ning selle liitmine K. A. Hermannini tn 37 katastriüksusega.

IV Võõrandatava maaüksuse müügihind

Korra § 28 lõike 2 kohaselt määrab vara alghinna volikogu ning § 25¹ kohaselt võib müügihinna määramisel aluseks võtta vara eeldatava turuväärtuse.

Võttes arvesse, et eelduslikult peab maa maksustamishind tulenema maa turuväärtusest, on käesoleval juhul võõrandatava maa müügihinna määramisel tuginetud 2022. aastal toimunud korralisel hindamisel määratud maa maksustamishindadele. Võttes aluseks Maa- ja Ruumiameti arvutatud hindamistulemused K. A. Hermannini tn 37 kinnisasjale, määratakse võõrandatava maaüksuse hinnaks 9,35 €/m², ehk selle orienteeruv väärtus on

1540 eurot ($9,35 \times 164,54 = 1538,45\text{€} \sim 1540\text{€}$). Võõrandatava maaüksuse täpne pindala ja lõplik müügihind selguvad pärast maakorraldustoimingu läbiviimist.

Otsus võetakse vastu Põltsamaa Vallavolikogu 22.03.2018 määruse nr 9 "Vallavara valitsemise kord" § 23 lõike 1 punkti 1, § 25¹, § 28 lõike 2 ning Maaomanike 23.03.2025 avalduse alusel.

1. Võõrandada Ann Kundlale (isikukood 48307170271) ja Tõnu Kundlale (isikukood 38310072227) tasu eest otsustuskorras ligikaudu 164,54 m² suurune osa Põltsamaa vallale kuuluvast Põltsamaa linnas asuvast Pikk tänav L2 katastriüksusest (registriosa number 18327750, katastritunnus 61801:001:0711, pindala 15 378 m², sihtotstarve transpordimaa 100%) hinnaga 9,35 €/m² ning liita see K. A. Hermannini tn 37 katastriüksusega (registriosa nr 402935, katastritunnus 61701:010:0760, pindala 804 m², sihtotstarve elamumaa 100%).

2. Põltsamaa Vallavalitsusel korraldada Pikk tänav L2 ja K. A. Hermannini tn 37 katastriüksuste piiride muutmine vastavalt otsusele lisatud maakorralduskavale ning teha kõik katastriüksuse osa võõrandamiseks vajalikud toimingud.

3. Piiride muutmise ja võõrandamisega seotud kulud kannavad Ann Kundla (isikukood 48307170271) ja Tõnu Kundla (isikukood 38310072227).

4. Volitada vallavanemat sõlmima võõrandamisega seotud notariaalseid lepinguid.

5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Margus Metsma

vallavolikogu esimees

Lisa – Maakorralduskava (K. A. Hermannini tn 37 ja Pikk tänav L2, Põltsamaa linn)

Koostas: maaspetsialist Kaisa Sikora

Kooskõlastas: jurist Eva Panksepp, arendusspetsialist Jan Müür, keskkonnaspetsialist Ain Valu

Eelnõu esitaja: Põltsamaa Vallavalitsus

Ettekandja: maaspetsialist Kaisa Sikora