



SAKU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

EELNÕU

Vallavara võõrandamine otsustuskorras

Saku

16. oktoober 2025 nr

Otsus võetakse vastu kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 6, Saku Vallavolikogu 16. augusti 2012. a määruse nr 12 „Saku vallavara valitsemise kord“ § 31 lõike 2 punkti 2, § 32 lõike 1 punkti 1 ja lõike 4 punkti 3 ning § 35 alusel.

1. Müüa otsustuskorras asukohaga Harju maakond, Saku vald Tõdva tee 8 (katastriüksus 71901:001:1225, ühiskondlike ehitiste maa) kinnistu pindalaga 5984 m² (alगतatud detailplaneeringu kohaselt sihtotstarbega ühiskondlike ehitiste maa ja/või ärimaa ja/või elamumaa) koos sellel paikneva hoone (suletud netopind 643 m², ehtisregistri kood (116051502) ja kommunikatsioonidega (edaspidi nimetatud kinnistu).
2. Ostja leidmiseks ja aktiivmüügiks on Saku Vallavalitsusel õigus sõlmida maaklerileping maakleriteenuse kasutamiseks.
3. Määrata kinnistu müügihinnaks 410 000 eurot. Müügihinnale käibemaksu ei lisandu.
4. Kui punktis 3 toodud müügihinnaga ostja leidmine nurjub, on vallavalitsusel õigus alandada müügihinda kuni 20%.
5. Saku Vallavalitsusel teha huvitatud isikutele kättesaadavaks kinnistu võlaõigusliku müügilepingu ja asjaõiguslepingu projekt, milles peavad muu hulgas sisalduma järgmised tingimused:
 - 5.1. Ostja kohustuseks on:
 - 5.1.1. säilitada kinnistul asuva Kajamaa kooli hoone välisilme ja iseloomulikud detailid;
 - 5.1.2. taluda kinnistut läbivaid tehnovõrke;
 - 5.1.3. kanalisatsioonilahendusel näha ette liitumine ühiskanalisatsiooniga koheselt, kui see piirkonnas kohaliku vee-ettevõtja poolt välja ehitatakse. Ajutiselt on lubatud lahendada kanalisatsioon reovee kogumismahutiga.
 - 5.2. Ostja on teadlik, et kinnistu jääb alगतatud detailplaneeringu alale. Menetluses oleva detailplaneeringu kohaselt on:
 - 5.2.1. kinnistu sihtotstarbeks pärast detailplaneeringu kehtestamist ja sõltuvalt detailplaneeringu lahendusest ühiskondlike ehitiste maa ja/või ärimaa ja/või elamumaa;
 - 5.2.2. kinnistule lisaks olemasolevale koolihoonele lubatud rajada veel üks põhihoone ja abihooned;
 - 5.2.3. kinnistu ehitisealune pind on 1100 m² ja brutopind 2500 m²;

5.2.4. elamufunktsiooni planeerimisel saab kavandada olemasolevasse hoonesse kuni 5 korterit ja lisanduvasse põhihoonesse kuni 4 korterit.

6. Saku vallavanemal või tema volitatud esindajal sõlmida ostjaga punktis 1 nimetatud kinnistu müügi- ja asjaõigusleping.
7. Lepingu sõlmimisega seotud notari tasu ja riigilõivu kannab ostja.
8. Otsuse peale on õigus esitada vaie Saku Vallavolikogule 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal isik otsusest teada sai või oleks pidanud teada saama, või kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 ettenähtud tähtajal.
9. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Eero Alamaa
vallavolikogu esimees

SELETUSKIRI

otsuse eelnõu „Vallavara võõrandamine otsustuskorras“ juurde

Saku Vallavolikogu 19. juuni 2025. a otsusega nr 22 „Vallavara müümine enampakkumise korras“ volitati Saku Vallavalitsust enampakkumise korras müüma Saku vallale kuuluvat asukohaga Harju maakond, Saku vald, Tõdva tee 8 (katastriüksus 71801:006:0205, ühiskondlike hoonete maa) jagamise teel moodustatavat kinnistut pindalaga *ca* 6000 m² (algatatud detailplaneeringu kohaselt sihtotstarbega ühiskondlike ehitiste maa ja/või ärimaa ja/või elamumaa) koos sellel paikneva hoone (suletud netopind 643 m², ehitisregistri kood (116051502) ja kommunikatsioonidega.

Vallavalitsus viis juulis 2025 (Saku Vallavalitsuse 1. juuli 2025. a korraldus nr 338) läbi kirjaliku enampakkumise, mis tunnistati nurjunuks pakkumiste puudumise tõttu. Augustis-septembris 2025 viis vallavalitsus läbi korduva enampakkumise (Saku Vallavalitsuse 19. augusti 2025. a korraldus nr 438) alandades (lähtudes Saku Vallavolikogu 19. juuni 2024. a otsuse nr 22 punktist 3) enampakkumise alghinda 20% maksumuseni 410 000 eurot. Ka korduv enampakkumine tunnistati nurjunuks pakkumiste puudumise tõttu.

Läbiviidud enampakkumiste ebaõnnestumiste tõttu teeb vallavalitsus ettepaneku rakendada läbi kinnisvara müügikeskkondade otsemüüki ning kaaluda seniste passiivsete meetodite asemel muu hulgas ka aktiivmüüki läbi maaklerteenuse, mis võimaldab otsesuhtlust ja läbirääkimisi potentsiaalsete huvigruppidega ning ostja leidmisel müüa kinnistu otsustuskorras.

Vallavalitsus on pidanud läbirääkimisi maaklerteenuseid osutavate ettevõtetega ja arvestuslikult on teenuse maksumuseks 2,5% müügitehingust või fikseeritud tasuna 8500 eurot.

Otsemüüki on otstarbekas alustada viimase enampakkumise alghinnaga 410 000 eurot. Samas on vajalik anda läbirääkimiste ruum müügihinna alandamiseks.

Eeltoodust lähtuvalt teeb Saku Vallavalitsus volikogule ettepaneku otsus vastu võtta.

Eelnõu oli arutlusel volikogu eelarvekomisjoni 30.06.2025 ja revisjonikomisjoni 02.10.2025 koosolekul, kus otsustati eelnõu heaks kiita ning suunata volikogu istungile.

Marti Rehema
vallavanem

Koostaja: Peep Pukk, majandusteenistuse juht