



SAKU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Vallavara müümine enampakkumise korras

Saku

19. juuni 2024 nr 22

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 1 ning § 33 alusel.

Saku vallale kuulub kinnistu asukohaga Harju maakond, Saku vald Tõdva tee 8 (71801:006:0205, ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 48 225 m²). Saku Vallavalitsuse 22. aprilli 2025. a korraldusega nr 235 on algatatud detailplaneering (edaspidi detailplaneering), milles on kavandatud jagada Tõdva tee 8 maaüksus mitmeks eraldi krundiks, millest ühe moodustab ca 6000 m² suurune Kajamaa kooli hoonega kinnistu (edaspidi kinnistu).

Saku Vallavolikogu 16. augusti 2012. a määruse nr 12 „Saku vallavara valitsemise kord“ (edaspidi nimetatud Saku vallavara valitsemise kord) § 31 lõike 2 punkti 2 kohaselt võib vallavara võõrandada nii tasu eest kui tasuta, kui vallavara ei ole kohaliku võimu teostamiseks vajalik ning selle muul viisil kasutamine ja käsutamine ei ole otstarbekas. Moodustatav kinnistu ei ole kohaliku võimu teostamiseks vajalik ning kinnistu muul viisil kasutamine ja käsutamine valla poolt ei ole otstarbekas.

Saku vallavara valitsemise korra § 32 lõike 1 punkti 1 kohaselt otsustab vallavara võõrandamise vallavolikogu, kui võõrandatakse kinnisvara. Saku vallavara valitsemise korra § 32 lõike 3 kohaselt määrab vallavara võõrandamise viisi ja tasu suuruse võõrandamise otsustaja. Kuna võõrandatakse kinnisvara, siis on vallavara võõrandamise otsustamine ning võõrandamise viisi ja tasu suuruse määramine anud juhul vallavolikogu pädevuses.

Saku valla tellimusel on Domus Kinnisvara kutseline hindaja Anu Alatsei koostanud 28.05.2025. a eksperthinnangu nr 1328-25, mille kohaselt on moodustatava kinnistu käibemaksuta turuväärtus 235 000 eurot (väärtuse kuupäev 13.05.2025). Kinnistu on mõistlik müüa enampakkumisel. Enampakkumise alghinna määramisel lähtutakse eelkõige eksperthinnangust. Samas võib Saku Vallavolikogu määrata oma otsusega ka eksperthinnangust erineva alghinna. Arvestades moodustatava kinnistu perspektiivi ja algatatud detailplaneeringuga saavutatavat elukeskkonna muutust, on põhjust eeldada, et kinnistu on võimalik võõrandada eksperthinnangus näidatust suurema hinna eest. Seetõttu tuleks kinnistu alghinnaks määrata selle eelduslik ja müügiga saavutatav väärtus 490 000 eurot. Enampakkumise alg- ja lõpphinnale käibemaksu ei lisandu.

Saku vallavara valitsemise korra § 32 lõike 2 kohaselt korraldab vallavara võõrandamise vallavalitsus. Seega on käesoleva otsuse alusel kinnistu võõrandamise korraldamine vallavalitsuse pädevuses.

1. Müüa enampakkumise korras asukohaga Harju maakond, Saku vald, Tõdva tee 8 (katastriüksus 71801:006:0205, ühiskondlike hoonete maa) jagamise teel moodustatav kinnistu 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, ehtisregistri kood (116051502) ja kommunikatsioonidega (edaspidi kinnistu).
2. Määrata kinnistu enampakkumise alghinnaks 490 000 eurot. Enampakkumise alg- ja lõpphinnale käibemaksu ei lisandu.
3. Kui punktis 2 toodud alghinnaga enampakkumine nurjub, on vallavalitsusel õigus korraldada korduv enampakkumine, vähendades alghinda kuni 20% nurjunud enampakkumise alghinnast.
4. Saku Vallavalitsusel korraldada kinnistu enampakkumine, sealhulgas koostada enampakkumise tingimused.
5. Saku Vallavalitsusel teha enampakkumise väljakuulutamisel huvitatud isikutele kättesaadavaks enampakkumise võitjaga sõlmitava 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 algatatud 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. enampakkumisel oleva planeeritava 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 enampakkumise võitjaga 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