



VÕRU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Võru

16.08.2021 nr 1-1.5/LVK-O-22

Linnavara võõrandamine otsustuskorras

Koreli oja ja Kalmuse tänava vahelisele alale jäävate kinnistute omanikud on 2011. aastal esitanud linnale ühisavalduse, millega taotleti kinnistute ja oja vahelise roheala omandamist. Tegemist on tolleaegse hooldamata rohealaga, mis tänaseks on piirnevate kinnistute omanike poolt võsast puhastatud, hooldatud ning alale on rajatud haljastust ja väikehitisi.

Arvestades, et linn ei vaja nimetatud ala valitsemise otsatarbel ning Kalmuse tn 16a kinnistu maakasutuse osaline juhtotstarbe muutmine haljasala ja parkmetsa maast elamumaaks ei põhjusta olulist linnaruumilist mõju, kuna reaalset ei ole avalikku kasutust antud maale välja kujunenud ja veekogu avalik kasutamine säilib, moodustati tegelikku maakasutust arvestavad eraldiseisvalt mittekasutatavad erakinnistutega liitmiseks sobivad elamumaa sihtotstarbega maaüksused Võru Linnavolikogu 19. juuni 2019 otsusega nr 23 kehtestatud Kalmuse tn 16a ja lähiala detailplaneeringu alusel. Maaüksused on moodustatud Võru maavanema 15. juuli 2010 korraldusega nr 1.1-4/381 Võru linna munitsipaalomandisse antud endise Kalmuse tn 16a kinnistu jagamisel. Tekkinud kuue maaüksuse sihtotstarbe muutmiseks ja nende võõrandamiseks andis loa Keskkonnaministeerium 31. jaanuari 2019 käskkirjaga nr 1-2/19/71.

Linnavalitsus on maaüksuste väärtuse väljaselgitamiseks tellinud ekspartarvamuse ning sellele tuginedes teinud huvilistele vastavad ettepanekud. Kalmuse tn 12, Kalmuse tn 14, Kalmuse tn 16 ja Kalmuse tn 18 kinnistute omanikud on andnud nõusoleku soetada nende kinnistutega piirnev maaüksus hinnaga 7 €/m² elamumaa sihtotstarbega maaosa eest ning Kalmuse tn 10 ja Kalmuse tn 20 kinnistute omanikud on andnud nõusoleku soetada piirnev maa-ala hinnaga 3,5 €/m² elamumaa sihtotstarbega maaosa eest

Otsus kehtestatakse Võru Linnavolikogu 11. novembri 2015 määruse nr 19 "Linnavara eeskiri" § 4 punkti 1, § 20 punkti 1 ja § 21 lõike 1 punkti 3, § 26 punkti 4 alusel, arvestades Võru Linnavalitsuse linnavara komisjoni 15. juuli 2021 koosoleku protokoll nr 2-4/14 punkt 3 esitatud ettepanekuid, kinnistute omanike avaldusi ja nõusolekuid ning lähtudes asjaolust, et Võru Linnavalitsus ei vaja nimetatud maaüksusi avalikul ega valitsemise otstarbel.

1. Müüa otsustuskorras Võru linnas asuvad maaüksused piirnevate kinnistute omanikele järgmiselt:
 - 1.1. Kalmuse tn 10b, katastritunnus 91901:001:0719, ostuhind 3384 eurot 15 senti, ostjad Merike Tolga (isikukood 48908296513) ja Marko Tolga (isikukood 38006236510);
 - 1.2. Kalmuse tn 12b, katastritunnus 91901:001:0721, ostuhind 5491 eurot 50 senti; ostja Ari Juhani Lustila (isikukood 36405317012);
 - 1.3. Kalmuse tn 14a, katastritunnus 91901:001:0722, ostuhind 2729 eurot 65 senti; ostjad Raguell Oja (isikukood 471090300283) ja Kristjan Oja (isikukood 36808080232);
 - 1.4. Kalmuse tn 16a, katastritunnus 91901:001:0723, ostuhind 8390 eurot 20 senti, ostja Indrek Klampe (isikukood 3731003611);
 - 1.5. Kalmuse tn 18a, katastritunnus 91901:001:0724, ostuhind 5586 eurot, ostja Ruth Raam (isikukood 46207076523);
 - 1.6. Kalmuse tn 20a, katastritunnus 91901:001:0725, ostuhind 3936 eurot 80 senti, ostjad Üllar Lett (isikukood 37203236510) ja Karmen Lett (isikukood 47001246513).
2. Ostuhind tuleb tasuda täies ulatuses enne müügilepingu sõlmimist Võru Linnavalitsuse arvelduskontole või notari deposiiti. Kinnisasja müügilepingu sõlmimisega seotud kulud tasub ostja.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
4. Otsuse peale võib esitada Võru Linnavolikogule vaide "Haldusmenetluse seaduses" sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama, või esitama kaebuse Tartu Halduskohtule "Halduskohtumenetluse seadustikus" sätestatud tingimustel ja korras.

Esimees

Esitab:	linnavalitsus , 16.08.2021 istungi protokoll nr 54
Ettekandja:	Anti Allas Tauno Asi
Koostaja:	Eve Saaremägi

Seletuskiri
Võru Linnavolikogu otsuse "Linnavara võõrandamine
otsustuskorras" juurde

Sissejuhatus

2011 aastal on Kalmuse tn 12, Kalmuse tn 14, Kalmuse tn 16 ja Kalmuse tn 18 omanikud linnale esitanud ühisavalduse, millega taotleti nendele kuuluvate kinnistutega piirnevate rohealade omandamist.

Võru Linnavolikogu 10.02.2016 otsuse nr 18 alusel algatati Kalmuse tn 16a ja lähiala detailplaneering, mis kehtestati 19.06.2019 Võru Linnavolikogu otsusega nr 23. Arvestades, et linn ei vaja kogu nimetatud ala valitsemise otsatarbel ning Kalmuse tn 16a kinnistu maakasutuse osaline juhtotstarbe muutmine haljasala ja parkmetsa maast elamumaaks ei põhjusta olulist linnaruumilist mõju, kuna realselt ei ole avalikku kasutust antud maale välja kujunenud ning veekogu avalik kasutamine säilib, moodustati tegelikku maakasutust arvestavad eraldiseisvalt mittekasutatavad erakinnistutega liitmiseks sobivad elamumaa sihtotstarbega maaüksused. Linnamajanduse osakond seoses Kalmuse tn 10b, 12b, 14a, 16a, 18a, 20a kinnistute võõrandamisega on tellinud maa turuväärtuse hindamise. Ekspertarvamus telliti kokkuleppel huvitatutega ühele (Kalmuse 16a, katastriüksuse nr 91901:001:0723) kinnistule kuna kõik maaüksused on oma olemuselt sarnaste kasutusvõimalustega (v.a. Kalmuse 10b ja Kalmuse 20a). Hindamise teostas 1P Kinnisvara Tartu OÜ (ekspertarvamus nr 3514/0621THK).

Kalmuse tn 16 // 16a katastriüksuste (tervikvarana, so 3040 m²) koosseisus oleva maa turuväärtus (väljendab ka harilikku väärtust)	31 000 € – 35 000 € (10,2 – 11,5 €/m² taandatuna katastriüksuste summaarsele pindalale)
Kalmuse tn 16 kinnisasja (so 1 196 m²) koosseisus oleva maa turuväärtus (väljendab ka harilikku väärtust)	22 000 € – 25 000 € (18,3 – 20,9 €/m² taandatuna kinnisasja pindalale)
Hinnatava vara (1 844 m²) harilik väärtus	hinnatava vara harilik väärtus avaldub järgmiselt: [(31 000 € + 35 000 €) / 2] - [(22 000 € + 25 000 €) / 2] = 9 500 € ehk 8 000 € – 11 000 € (4,3 – 6,0 €/m² taandatuna hinnatava katastriüksuse pindalale ning 6,6 – 9,1 €/m² taandatuna katastriüksuse koosseisus oleva õuemaa kõlviku pindalale)

Võru Linnavolikogu 17. juuli 2009 määruse nr 106 "Linnavara eeskiri" § 4 lg 1 alusel otsustab kinnisasja võõrandamise lubatavuse üle volikogu ja 20 lg 1 kohaselt võib linnavara võõrandad, kui see ei ole enam avalikuks ega valitsemise otstarbeks vajalik. Eeskirja § 21 lõike 1 punkti 3 kohaselt võõrandatakse linnavara otsustuskorras, mis võib toimuda § 26 punkti 4 alusel muul põhjendatud juhul avalikust huvist lähtuvalt.

Võru maavanema 15. juuli 2010 korraldusega nr 1.1-4/381 Võru linna munitsipaalomandisse antud endise Kalmuse tn 16a kinnistu jagamisel moodustatud kuue maaüksuse sihtotstarbe muutmiseks ja nende võõrandamiseks andis loa Keskkonnaministeerium 31. jaanuari 2019 käskkirjaga nr

1-2/19/71 . Ministri luba munitsipaalomandisse antud hoonestamata sotsiaalmaa sihtotstarbe muutmiseks ja võõrandamiseks on vajalik kümne aasta jooksul arvates maa andmisest munitsipaalomandisse. Loa alusel on moodustatud uued maaüksused ja muudetud algselt munitsipaalomandisse antud maa sihtotstarvet. Võõrandamise luba ei ole hetkel enam ajakohane, kuna täitunud on kümme aastat munitsipaalomandisse andmisest.

Linnavara komisjon (15. juuli 2021 koosoleku protokoll nr 2-4/14 punkt 3 ) on teinud ettepaneku võõrandada otsustuskorras Kalmuse tn 12b Kalmuse tn 14a, Kalmuse tn 16a, Kalmuse tn 18a maaüksused kinnistuga piirnevate kinnisasjade omanikele hinnaga 7 €/m² elamumaa sihtotstarbega maa eest ning asjaolu, et Kalmuse tn 10b ja Kalmuse tn 20a kinnistutel puudub ehitusõigus ning need kinnistud liites piirnevaga ei anna niivõrd lisandväärtust Kalmuse tn 10 ja Kalmuse tn 20 kinnistutele ning on suures osas veekogumaa, ettepanek võõrandada Kalmuse tn 10b ja Kalmuse tn 20a piirnevate kinnistute omanikele hinnaga 3,5 €/m² elamumaa sihtotstarbega maa eest. Ostumüügi tehinguga seotud kulud tasuvad ostjad.



Võõrandatavate kinnistute asukohaskeem: Kalmuse_skeem.pdf

Eelnõu sisu

Eelnõuga antakse luba Võru linna omandis olevad kinnistud **võõrandada otsustuskorras Kalmuse tn 12b Kalmuse tn 14a, Kalmuse tn 16a, Kalmuse tn 18a maaüksused kinnistuga piirnevate kinnisasjade omanikele hinnaga 7 €/m² ning Kalmuse tn 10b ja Kalmuse tn 20a piirnevate kinnistute omanikele hinnaga 3,5 €/m².**

Eelnõu võrdlev analüüs

Eelnõu on kooskõlas kehtivate kordade ja seadusandlusega.

Otsuse mõjud

Linna eelarvesse laekub maaüksuse võõrandamisest saadud tulu 29 518 eurot 30 senti.

Vastuvõtmiseks nõutav kvoorum

Vastavalt "Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus" § 45 lõikele 5 on otsuse vastuvõtmiseks nõutav poolthäälte enamus.

Otsuse jõustumine

Linnavalitsus teeb ettepaneku otsus jõustada eelnõus sätestatud tingimustel.