



LÄÄNE-HARJU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Paldiski

28. august 2024 nr 44

Vallavara võõrandamine

Lääne-Harju Vallavalitsuse 06.06.2023 korraldusega nr 408 kehtestatud Lääne-Harju vallas Paldiski linnas Pallase piirkond 6 ja Pallase piirkond 7 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu alusel jagati Pallase piirkond 6 ja Pallase piirkond 7 kinnisasjad 49-ks elamumaa krundiks, millest 22 on ette nähtud korterelamumaa krundid, 19 üksikelamumaa krundid ja 8 paariselamumaa krundid. Lisaks moodustati 2 transpordimaa krundi planeeritud tänavatele ja kergliiklusteele, 2 haljasala maa krundi planeeritud haljasaladele, 1 ühiskondlike ehitiste maa krunt ning 1 soojusenergia või elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa krunt. Lääne-Harju vallale kuulub detailplaneeringuala 14 elamumaa ja 1 tootmismaa kinnistu, neist 3 elamumaa kinnisajaja on kaasomandis osahinguga Soomramaa (registrikood 11514015).

Lääne-Harju vald soovib Paldiski linnas Mesilase tn 1, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 19, 21, 23 ja 31 ning Värvu tee 2b kinnisasjad võõrandada enampakkumise korras ja selgitas riigivararegistri menetluses nr 24-2628 välja, et riigihuvi kinnisasjade omandamiseks puudus.

Kinnisasjadele ei ole välja ehitatud teid ega taristut. Puudub detailplaneeringuga määratud veevarustuse süsteem, reovee kanalisatsioonisüsteem, elektrivõrk koos elektripaigaldistega, sidekanalisatsioon, küttesüsteem ja hooneväline tulekustutussüsteem. Kinnisasjad müüakse tingimusel, et teede, taristu ja avaliku ruumi väljaehitamise kohustus jääb kinnisasjade omandajale. 07.06.2023 on sõlmitud osahinguga Soomramaa ja Lääne-Harju valla vahel leping detailplaneeringu kohase taristu ja juurdepääsuteede väljaehitamiseks ning avaliku ruumi üleandmiseks Lääne-Harju vallale. Kinnisasjade omandajaga sõlmitakse lisaks kinnisasjade ostumüügi ja asjaõiguslepingule haldusleping, milles antakse omandajale üle kohustused detailplaneeringuala teed ning taristu välja ehitada eelnimetatud lepingus huvitatud isikuga sarnastel tingimustel ja koostöös.

Lähtudes Lääne-Harju Vallavolikogu 30.04.2019 määruse nr 5 „Vallavara valitsemise kord“ § 25 lõike 1 punktist 1, § 27 lõike 1 ja lõike 2 punktist 2, Lääne-Harju Vallavalitsuse 06.06.2023 korraldusega nr 408 kehtestatud Lääne-Harju vallas Paldiski linnas Pallase piirkond 6 ja Pallase piirkond 7 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringust ja arvestades 07.06.2023 sõlmitud lepingut detailplaneeringu kohase taristu ja juurdepääsuteede väljaehitamiseks ning avaliku ruumi üleandmiseks ja Lääne-Harju vallale vallavolikogu alatise eelarve- ja majanduskomisjoni 21.08.2024 seisukohta

1. Müüa avalikul enampakkumisel ühe komplektina Lääne-Harju valla omandis olevad järgmised kinnisasjad ja kinnisasjade kaasomandiosad:

- 1.1 Harju maakond, Lääne-Harju vald, Paldiski linn, Mesilase tn 1 (registriosa nr 24270250, katastritunnus 43101:001:2342, elamumaa 100%, pindala 1 539 m²) 1044/1539 kaasomandist;
- 1.2 Harju maakond, Lääne-Harju vald, Paldiski linn, Mesilase tn 4 (registriosa nr 24268450, katastri tunnus 43101:001:2293, elamumaa 100%, pindala 1 460 m²);

- 1.3 Harju maakond, Lääne-Harju vald, Paldiski linn, Mesilase tn 6 (registriosa nr 24269150, katastritunnus 43101:001:2311, elamumaa 100%, pindala 1 716 m²);
- 1.4 Harju maakond, Lääne-Harju vald, Paldiski linn, Mesilase tn 7 (registriosa nr 24270050, katastritunnus 43101:001:2302, elamumaa 100%, pindala 1 873 m²) 38/1873 kaasomandist;
- 1.5 Harju maakond, Lääne-Harju vald, Paldiski linn, Mesilase tn 8 (registriosa nr 24269950, katastritunnus 43101:001:2336, elamumaa 100%, pindala 1 724 m²);
- 1.6 Harju maakond, Lääne-Harju vald, Paldiski linn, Mesilase tn 9 (registriosa nr 24270150, katastritunnus 43101:001:2333, elamumaa 100%, pindala 1 536 m²) 1356/1536 kaasomandist;
- 1.7 Harju maakond, Lääne-Harju vald, Paldiski linn, Mesilase tn 10 (registriosa nr 24269750, katastritunnus 43101:001:2330, elamumaa 100%, pindala 1 723 m²);
- 1.8 Harju maakond, Lääne-Harju vald, Paldiski linn, Mesilase tn 11 (registriosa nr 24269550, katastritunnus 43101:001:2325, elamumaa 100%, pindala 1 540 m²);
- 1.9 Harju maakond, Lääne-Harju vald, Paldiski linn, Mesilase tn 12 (registriosa nr 24269050, katastritunnus 43101:001:2310, elamumaa 100%, pindala 1 713 m²);
- 1.10 Harju maakond, Lääne-Harju vald, Paldiski linn, Mesilase tn 14 (registriosa nr 24268750, katastritunnus 43101:001:2301, elamumaa 100%, pindala 1 462 m²);
- 1.11 Harju maakond, Lääne-Harju vald, Paldiski linn, Mesilase tn 19 (registriosa nr 24268550, katastritunnus 43101:001:2298, elamumaa 100%, pindala 1 534 m²);
- 1.12 Harju maakond, Lääne-Harju vald, Paldiski linn, Mesilase tn 21 (registriosa nr 24269850, katastritunnus 43101:001:2334, elamumaa 100%, pindala 1 461 m²);
- 13) Harju maakond, Lääne-Harju vald, Paldiski linn, Mesilase tn 23 (registriosa nr 24269650, katastritunnus 43101:001:2329, elamumaa 100%, pindala 1 718 m²);
- 1.14 Harju maakond, Lääne-Harju vald, Paldiski linn, Mesilase tn 31 (registriosa nr 24268650, katastritunnus 43101:001:2299, elamumaa 100%, pindala 1 465 m²);
- 1.15 Harju maakond, Lääne-Harju vald, Paldiski linn, Värvu tee 2b (registriosa nr 24269350, katastritunnus 43101:001:2319, tootmismaa 100%, pindala 20 231 m²).

2. Lääne-Harju Vallavalitsusel läbi viia enampakkumine järgmistel tingimustel:

- 2.1 enampakkumise alghind on punktis 1 nimetatud kinnisasjade eest kokku on 300 000 (kolmsada tuhat) eurot;
- 2.2 enampakkumise korraldab ja tulemused kinnitab Lääne-Harju Vallavalitsus;
- 2.3 enampakkumise võitjaks tunnistatakse isik, kes pakub kõrgeimat ostuhinda ja nõustub müügitingimustega;
- 2.4 enampakkumise võitjaga sõlmitakse lisaks kinnisasjade ostu-müügi ja asjaõiguslepingule haldusleping, milles antakse omandajale üle kohustused detailplaneeringu teed, taristu ja avaliku ruum välja ehitada (kooskõlas 07.06.2023 osaühing Soomramaa ja Lääne-Harju valla vahel sõlmitud halduslepingu tingimustega);
- 2.5 leping sõlmitakse ühe kuu jooksul pärast enampakkumise müügilepingute kinnitamise kohta tehtud õigusakti teatavaks tegemist;
- 2.6 ostuhind tuleb tasuda täies ulatuses enne müügilepingu sõlmimist;
- 2.7 enampakkumise võitja tasub lisaks enampakkumise lõppsummale kõik kinnisasjade võõrandamise seotud dokumentide vormistamise kulud, riigilõivud ja notaritasud.

3. Müügitingimused ja üleantavate kohustuse sisu:

- 3.1 Kinnisasjade ostja kohustub välja ehitama kinnistutele ehitusõiguse realiseerimiseks vajaliku detailplaneeringuga ette nähtud veevarustuse ja reoveekanaliseerimisüsteemi detailplaneeringus näidatud ja tehnilistes tingimustes määratud liitumispunktist alates;
- 3.2 Kinnisasjade ostja kohustub välja ehitama kinnistutele ehitusõiguse realiseerimiseks vajaliku detailplaneeringuga ette nähtud elektrivõrgu koos elektripaigaldistega detailplaneeringus näidatud ja tehnilistes tingimustes määratud liitumispunktist alates;
- 3.3 Kinnisasjade ostja kohustub välja ehitama kinnisasjadele ehitusõiguse realiseerimiseks vajalikud detailplaneeringuga ette nähtud sidekanaliseerimise detailplaneeringus näidatud ja tehnilistes tingimustes määratud liitumispunktist alates;

3.4 Kinnisasjade ostja kohustub välja ehitama kinnisasjadele ehitusõiguse realiseerimiseks vajaliku detailplaneeringuga ette nähtud küttesüsteemi, kui kavatsetakse valida planeeringuala liitumine kaugküttega detailplaneeringus näidatud ja tehnilistes tingimustes määratud liitumispunktist alates;

3.5 Kinnisasjade ostja kohustub välja ehitama kinnisasjadele antud ehitusõiguse realiseerimiseks vajaliku detailplaneeringuga ette nähtud hoonevälise tulekustutusüsteemi,

3.6 Kinnisasjale antud ehitusõiguse realiseerimiseks vajaliku taristu ja avalike teede väljaehitamine võib olla otstarbekas üheaegselt tervel detailplaneeringu alal, seetõttu toimub kulude hilisem omavaheline kompenseerimine,

3.7 Kinnisasjade ostja kohustub välja ehitama kinnisasjade teenindamiseks vajalikud detailplaneeringu ala teed ja taristu vajadusel ka osas, mis ei asu omandatavatel kinnisasjadel, kuid mis on vajalikud nii omandatavatele kinnisasjadele määratud ehitusõiguse realiseerimiseks kui ka teistele detailplaneeringuala kinnisasjadele määratud ehitusõiguse realiseerimiseks. Kulud teede ja taristu väljaehitamiseks kantakse koos teise detailplaneeringust huvitatud isikuga (osaühinguga Soomramaa). Kulud jaotatakse proportsionaalselt detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse alusel;

3.7.1 teede ja taristu väljaehitamise kulud kannab kõigepealt kinnisasja omanik, kes asub ehitusõigust esimesena realiseerima;

3.7.2 kinnisasjade omanik (huvitatud isik), kes teed ja taristu välja ehitab, peab esitama vallale ning teisele huvitatud isikule kalkulatsiooni ja selle aluseks olevad pakkumisdokumendid kompenseerimisele kuuluvate kulude kohta;

3.7.3 proportsionaalsete kulude kompenseerimine teede ja taristu väljaehitanud huvitatud isikule toimub hiljemalt enne ehituslubade andmist huvitatud isikule, kes ei ole teede ning taristu väljaehitamisel osalenud;

3.7.4 kulude kompenseerimata jätmine on aluseks ehituslubade andmisest keeldumiseks. Ehitusloa andmiseks on vajalik esitada vallale tõend kulude kompenseerimise kohta;

3.7.5 teed ja taristu välja ehitatud ning kulud kandnud huvitatud isiku nõude tagamiseks võib sõlmida kulude kompenseerimise asemel kokkuleppe teisele huvitatud isikule kuuluvate detailplaneeringukohaste kruntide tasuta võõrandamise kohta.

3.8 Kinnisasjade ostja võtab kohustuse täita detailplaneeringu teede ja taristu väljaehitamise kohustused hiljemalt 06.06.2028. Vald võib tähtaega pikendada juhul, kui arendus peatub ja sellega ei tekitata vallale otsest rahalist kahju;

3.9 Kinnisasjade ostja kohustub tagama, et detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele kavandatud elamute ehitamiseks ei esitata vallale ehitusloa taotlusi enne kui teed ja taristu on välja ehitatud ehitusõiguse realiseerimiseks vajalikus mahus. Selle nõude tagamiseks kantakse kinnistusraamatusse detailplaneeringuga hõlmatud kinnistutele hoidumisservituudid valla kasuks, mis ei takista taristu välja ehitamist. Hoidumisservituudid seatakse võõrandamisega samaaegselt. Pärast teede ja taristu väljaehitamist kohustub vald andma nõusoleku hoidumisservituutide kustutamiseks;

3.10 Ostja kohustub tasuma lisaks ostuhinnale osaühing Soomramaa kantud detailplaneeringu elluviimisega seotud maakorralduslike toimingute ja detailplaneeringu koostamisega seonduvad kulud proportsionaalselt detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse alusel.

4. Volitada Lääne-Harju vallavanemat, edasivolitamise õigusega, sõlmima enampakkumise võitjaga käesolevas otsuses punktis 1 nimetatud kinnisasjade müügiks müügi-, isikliku kasutusõiguse ning asjaõigus- ja halduslepingu.

5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

6. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Lääne-Harju Vallavolikogule 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest arvates.

(allkirjastatud digitaalselt)

Külli Tammur

vallavolikogu esimees