

SILLAMÄE LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Sillamäe

... juuni 2020. a nr ...

Sillamäel J. Gagarini tn 25 asuva maa-ala osa otsustuskorras tasuta kasutusse andmiseks loa andmine

Sillamäe Linnavalitsusele laekus Sillamäe linn, J. Gagarini tn 21 korteriühistult (edaspidi *korteriühistu*) taotlus (sisse tulnud 10.10.2019. a nr 7-6/2694-1, 06.02.2020. a nr 7-6/303-1), milles korteriühistu palub majaelanikele parkimiskohtade korraldamiseks anda tasuta kasutusse Sillamäel J. Gagarini tn 25 (katastritunnus 73501:012:0118, ühiskondlike ehitiste maa 100%) asuva maa-ala suurusega 321 m² vastavalt esitatud parkla skeemile.

Kõik parkla rajamise ja korrashoiu tööd teostatakse korteriühistu kuludega ning korteriühistu tagab kõnealuse maa-ala osa korrashoiu ja hoolduse.

J. Gagarini tn 21 on 55 korteriga hoone, milles on 3 236 m² suletud netopinda. J. Gagarini tn 21 kinnistu pindala on 2 326 m², millest hoone alune pind on 754 m². Kehtiva normatiivi järgi vajaks elamu ca 44 parkimiskohta. Olemasoleval kinnistul ei ole võimalik parkimist vajalikul määral korraldada ja piirkonnas pole 300 m raadiuses (parkla suurim kaugus sihtpunktist elamute puhul) piisavalt parkimiskohti.

J. Gagarini tn 25 kinnistu on Sillamäe linna omandis. Tegemist on ühiskondlike hoonete maa sihtotstarbega (sotsiaalmaa sihtotstarbe alaliik) hoonestatud kinnistuga, millel on tegutsev lasteaiahoone suletud netopinnaga 3 936,4 m². Kinnistu pindala on 15 204 m², sellest hoone alune pind on 1 857,8 m².

„Maareformi seaduse“ § 25 lõike 3 järgi võib kohaliku omavalitsuse üksus munitsipaalomandisse antud hoonestamata sotsiaalmaa sihtotstarvet muuta, nimetatud maad võõrandada või kasutusvalduse või hoonestusõigusega koormata kümne aasta jooksul arvates maa andmisest üksnes valdkonna eest vastutava ministri loal. „Maareformi seaduse“ § 25 lõike 4 järgi tekib munitsipaalomandisse antud maa võõrandamise, kasutusvaldusse andmise või hoonestusõigusega koormamise korral kümne aasta jooksul pärast maa munitsipaalomandisse andmist kohalikul omavalitsusel kohustus maksta riigile hüvitist, välja arvatud seaduses toodud erandite puhul. Sillamäe Linnavalitsus on kinnistusraamatusse selle kinnistu omanikuna kantud 21. veebruaril 2005. a, so üle kümne aasta tagasi.

J. Gagarini tn 25 kinnistul on tegutsev lasteaed. Lasteaia tegevuseks kasutatav ala on eraldatud piirdeaiaga. Lasteaia teenindamiseks on projekteeritud parkla, mis ei hõlma korteriühistu poolt taotletavat maa-ala. Ka ei jää taotletavale maa-alale lasteaia toimimiseks või avalikuks kasutuseks ettenähtud teid.

J. Gagarini tn 25 kinnistust 321 m² suurusega maa-ala Sillamäe linn, J. Gagarini tn 21 korteriühistu kasutusse andmine võimaldab korteriühistel rajada täiendavalt 22 parkimiskohta.

Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt jääb ala elektrimaakaabelliini AJ-408 J. Gagarini tn 21 kaitsevööndisse, kus kehtivad „Ehitusseadustikust“ tulenevad kitsendused, mida rentnikul tuleb arvestada.

Sillamäe Linnavolikogu 30. septembri 2003. a määruse nr 14/27-m „Sillamäe linna põhimäärus“ § 61 lõike 1 punkti 3 järgi võib linnavara anda otsustuskorras kasutusse mittetulundusühingutele ja sihtasutustele ning § 61 lõike 1 punkti 4 järgi ka teistele isikutele, lähtudes avalikest huvidest. Sama paragrahvi lõike 2 järgi peab linnavara kasutusse andmisel otsustuskorras teistele isikutele lähtudes avalikest huvidest kasutusse andmise otsustaja vastavat avalikku huvi põhjendama. Praegusel juhul antakse linnavara kasutusse § 61 lõike 1 punkti 3 alusel, kuid Sillamäe Linnavolikogu leiab, et linnavara otsustuskorras kasutusse andmiseks esineb ka avalik huvi. Avalik huvi seisneb sisulise kasutuseta maa-ala kasutusse andmises, millega luuakse piirkonna elanikele täiendavaid parkimiskohti, arvestades olukorda, kus piirkonna projekteerimisel ja ehitamisel rakendatud parkimismormatiiv oli oluliselt madalam ja ei vasta kehtivale normatiivile ega taga olulises mahus parkimise tegelikku vajadust.

Sillamäe Linnavolikogu 30. septembri 2003. a määruse nr 14/27-m „Sillamäe linna põhimäärus“ § 60 lõike 5 järgi peab linnavara kasutusse andmiseks andma loa volikogu kui linnavara antakse kasutusse tähtajaga üle kümne aasta. Sama paragrahvi lõike 6 punkti 2 järgi linnavara kasutusse andmisel ei või kasutusse andmise tähtaeg olla pikem kui kakskümmend viis aastat (kinnisasja puhul), välja arvatud juhul kui pikem tähtaeg tuleneb seadusest või pikemaks tähtajaks kasutusse andmine on avalikes huvides. Praegusel hetkel ei pea Sillamäe Linnavolikogu vajalikuks näha ette linnavara kasutusse andmist pikemaks tähtajaks kui 25 aastat.

Sillamäe Linnavolikogu 30. septembri 2003. a määruse nr 14/27-m „Sillamäe linna põhimäärus“ § 61 lõike 7 järgi võib linnavara tasuta või alla turuhinna kasutusse anda ainult lähtudes avalikest huvidest ning linnavara kasutusse andmise otsustaja peab sellist otsust põhjendama. Turupõhine kasutustasu on tasu, mille suurus vastab sarnastel tingimustel sarnaste asjade kasutamiseks sõlmitud kasutuslepingutes kokku lepitud kasutustasudele turul. Analoogilisi tehinguid ei ole Sillamäel tehtud. Maa korralise hindamise tulemuste järgi on maa väärtuseks 230 eurot/ha. Eelmisel aastal on Maa-ameti hinnastatistika järgi Sillamäel tehtud 46 tehingut kinnisasjadega, kokku väärtusega 1 911 865 eurot ja kogupindalaga 11 ha, seejuures sotsiaalmaa sihtotstarbega maaga tehinguid ei tehtud. Ida-Virumaal tehti Maa-ameti statistika järgi eelmisel aastal 1 411 tehingut kinnisasjadega, kogupind 3 952 ha ja kogumaksumus 33 693 363 eurot, sh muu maaga (sh sotsiaalmaaga) tehtud tehingute keskmine väärtus on ca 1 euro m² kohta. Seega võiks maa müügihind olla ca 300 eurot, rendihind alla 15 euro aastas. Seejuures arvestab Sillamäe Linnavolikogu, et vara kasutusele võtmisel tuleb korteriühistel ala korrastada ja rajada sinna parkla ning Sillamäe Linnavolikogu 30. septembri 2003. a määruse nr 14/27-m „Sillamäe linna põhimääruse“ § 70² ja 70³ järgi on linnavara kasutajal erinevad kohustused. Seetõttu leiab Sillamäe Linnavolikogu, et praegusel juhul on õigustatud vara tasuta kasutusse andmine.

Eeltoodust lähtudes ning „Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse“ § 6 lõike 3 punkti 2, Sillamäe Linnavolikogu 30. septembri 2003. a määruse nr 14/27-m „Sillamäe linna põhimäärus“ § 60 lõike 5, § 61 lõike 1 punkti 3 ja § 61 lõike 7 alusel,

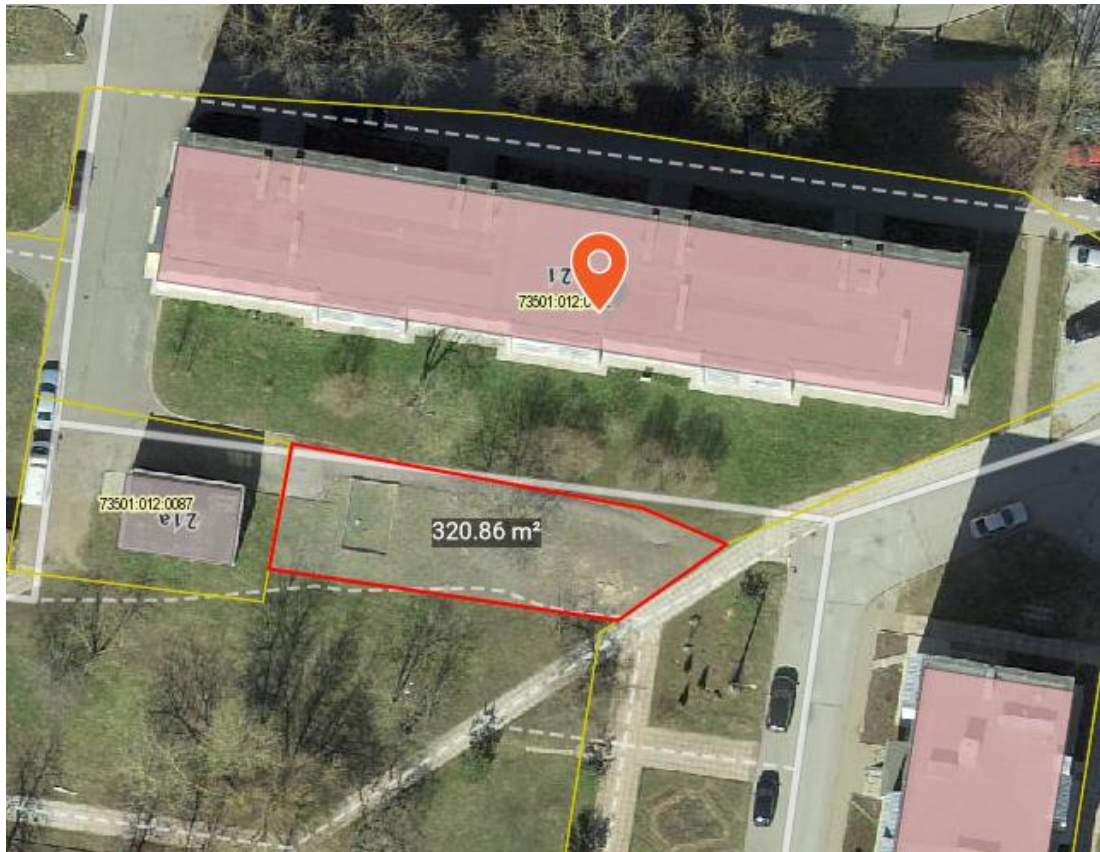
linnavolikogu otsustab:

1. Lubada Sillamäel J. Gagarini tn 25 (katastritunnus 73501:012:0118, ühiskondlike ehitiste maa 100%) asuva maa-ala osa pindalaga 321 m² (vastavalt käesoleva otsuse lisale) tasuta kasutusse andmiseks Sillamäe linn, J. Gagarini tn 21 korteriühistule (registrikood 80229069) järgmistel tingimustel:
 - 1.1. maa-ala kasutamise eesmärk: majaelanikele parkimiskohtade korraldamine;
 - 1.2. tasu maa-ala kasutamise eest – tasuta, misjuures turusituatsiooni muutumise korral on linnal õigus kehtestada tasu maksmise kohustus, mis tähendab omaniku õigust nõuda tasu muutmist kolme aasta möödudes lepingu sõlmimist ning uuesti kolm aastat pärast viimase tasu muutmist;
 - 1.3. lepingu tähtaeg – 25 aastat, misjuures linnal on õigus leping lõpetada, kui kinnisasi osutub linnale vajalikuks avalike ülesannete teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.
2. Otsust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtus (Jõhvi kohtumaja, Kooli 2a, Jõhvi 41532) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

Jelena Koršunova
volikogu esimees

Eelnõu esitaja:	Sillamäe Linnavalitsus, 11.06.2020. a protokoll nr ...
Eelnõu ettekandja:	aselinnapea Aleksei Stepanov
Eelnõu koostaja:	vanemmaakorraldaja Natalja Tšistjakova
Kooskõlastused:	ehitus- ja maakorralduse osakonna juhataja Vladimir Sokušev linnamajanduse osakonna juhataja Juri Petrenko linnavara spetsialist Aleksandr Pahhomov õigusnõunik Deniss Iškin
Vastuvõetud otsus saata:	Linnakantsleile ja Sillamäe linn, J. Gagarini tn 21 korteriühistu

ASUKOHASKEEM



— planeeritav piir
— olemasolev piir

Jelena Koršunova
volikogu esimees