

TAPA VALLAVOLIKOGU
OTSUS

Tapa

Vallavara võõrandamine otsustuskorras

Tapa vallale kuulub 3/5 mõttelist osa hoonestatud kinnistust asukohaga Põdrangu tee 1, Tamsalu linn, Tapa vald, pindalaga 5 914 m² (registriosa nr 20317250), sihtotstarbega ühiskondlike ehitiste maa 60% ja ärimaa 40%. Kinnistu kaasomanik on Strangko Grupp OÜ (registrikood 10128623), kellele kuulub 2/5 mõttelist osa. Kinnistu kaasomanik Strangko Grupp OÜ on avaldanud soovi Tapa vallale kuuluv kaasomandi osa ära osta.

Tapa vallale kuuluv 3/5 osa hoonestatud kinnistust on olnud kasutusest väljas viimased 25 aastat ning seetõttu iseloomustab ruume suur moraalne ja füüsiline kulum. Samuti vajab hoone tervikuna suuri investeeringuid. Tulenevalt hoone arhitektuurilisest erilahendusest ja hoonet teenindavast taristust ei ole võimalik hoone eriosadena mõistlikult kasutada. Tapa vald ei vaja nimetatud vara kohaliku võimu teostamise otstarbeks ega muudeks vajadusteks, mistõttu peab Tapa Vallavalitsus otstarbekas vara võõrandamist.

Tapa Vallavolikogu 28.01.2019 määruse nr 47 „Tapa vallavara valitsemise kord“ (edaspidi – kord) § 23 kohaselt võib vallavara võõrandada, kui vara ei ole vallale vajalik kohaliku võimu teostamise otstarbeks ja selle muul viisil kasutamine ei ole otstarbekas. Korra § 25 lg 1 kohaselt otsustab vallavara võõrandamise vallavolikogu, kui võõrandatava vara jääkväärtus on suurem kui 10 000 eurot. Antud vara raamatupidamislik jääkväärtus seisuga 31.12.2021 on 1 680,49 eurot. OÜ Kinnisvarabüroo UUS MAA kutselise hindaja Tõnu Kuhi (kutsetunnistus nr 176339) poolt 19.01.2022 koostatud ekspertarvamuse nr 038/0122 kohaselt on hoonestatud kinnistu Tapa vallale kuuluva 3/5 mõttelise osa turuväärtus 10 000 eurot. Korra § 28 lg 1 punkti 7 kohaselt võib vallavara võõrandada otsustuskorras kaasomanikule.

Eeltoodut arvestades ja lähtuvalt Tapa Vallavolikogu 28.01.2019 määrusest nr 47 „Tapa vallavara valitsemise kord“ §23 lg 1, § 24 lg 1 p 3, § 25 lg 1 ja § 28 lg 1 p 7:

1. Võõrandada otsustuskorras Tapa vallale kuuluv 3/5 suurune mõtteline osa kinnistust asukohaga Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Tamsalu linn, Põdrangu tee 1, mis on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 20317250 hinnaga 10 000 (kümme tuhat) eurot kinnistu kaasomanikule Strangko Grupp OÜ (registrikood 10128623).
2. Ostjal Strangko Grupp OÜ kanda punktis 1 nimetatud ostusumma Tapa Vallavalitsuse arveldusarvele nr EE722200001120077103 hiljemalt ühe kuu jooksul käesoleva korralduse kättesaamisest.
3. Vara võõrandamiseks vajalike toimingute teostamise korraldab Tapa Vallavalitsus.
4. Punktis 1 nimetatud vara notariaalse müügi- ja asjaõiguslepingu sõlmimise kulud kannab ostja.

5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Käesoleva otsuse peale võib esitada Tapa Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates otsuse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Alari Kirt
volikogu esimees

Seletuskiri

Tapa Vallavolikogu 28.01.2019 määruse nr 47 „Tapa vallavara valitsemise kord“ (edaspidi – kord) § 23 kohaselt võib vallavara võõrandada, kui vara ei ole vallale vajalik kohaliku võimu teostamise otstarbeks ja selle muul viisil kasutamine ei ole otstarbekas. Korra § 25 lg 2 kohaselt otsustab vallavara võõrandamise jääkmaksumusega kuni 10 000 eurot vallavalitsus. Antud vara raamatupidamislik jääkväärtus seisuga 31.12.2021 on 1 680,49 €. Korra § 25 lg 1 kohaselt otsustab vallavara võõrandamise vallavolikogu, kui võõrandatava vara jääkväärtus on suurem kui 10 000 eurot. OÜ Kinnisvarabüroo UUS MAA kutselise hindaja Tõnu Kuhi (kutsetunnistus nr 176339) poolt 19.01.2022 koostatud ekspertarvamuse nr 038/0122 kohaselt on hoonestatud kinnistu Tapa vallale kuuluva 3/5 mõttelise osa turuväärtus 10 000 eurot. Kuna vara jääkväärtuse ja hindaja poolt esitatud väärtuse vahe on mitmekordne ja tegemist on ka omapärase hoonega, mida on kaalutud tunnistada kultuurimälestiseks, otsustas Tapa Vallavalitsus esitada vallavara võõrandamise eelnõu otsustamiseks vallavolikogule.

Korra § 28 lg 1 punkti 7 kohaselt võib vallavara võõrandada otsustuskorras, kui vara võõrandatakse kaasomanikule.

Tapa vallale kuuluv 3/5 osa hoonestatud kinnistust on olnud kasutusest väljas viimased 25 aastat ning seetõttu iseloomustab ruume suur moraalne ja füüsiline kulum. Samuti vajab hoone tervikuna suuri investeeringuid. Tulenevalt hoone arhitektuurilisest erilahendusest ja hoonet teenindavast taristust ei ole võimalik hoone eriosadena mõistlikult kasutada.

Tapa vald ei vaja nimetatud vara kohaliku võimu teostamise otstarbeks ega muudeks vajadusteks, mistõttu peab Tapa Vallavalitsus otstarbekas vara võõrandamist.

Kinnistul asuv Põdrangu sohvoosi keskusehoone on Muinsuskaitse ameti ekspertarvamuse alusel väärtusliku arhitektuuriga hoone (<https://register.muinas.ee/file/architecture/1222.pdf>). Hoone ajalugu on kajastatud Mürilehe artiklis <https://www.muurileht.ee/kas-kolhooside-ja-sovhooside-keskushoonetel-on-tulevikku/>.

Lisad: 1. OÜ Kinnisvarabüroo UUS MAA ekspertarvamuse nr 038/0122
2. Väljavõte põhivara kaart Kontor
3. Muinsuskaitseameti eksperthinnang „Põdrangu sohvoosi keskushoone eksperthinnang“ Tallinn 2010

Eelnõu ja seletuskirja koostaja
Eelnõu esitaja ja ettekandja

Ettevõtlusspetsialist, Marko Teiva
Ettevõtlusspetsialist, Marko Teiva

EKSPERTARVAMUS**038/0122 VK****Hinnatav vara****3/5 mõtteline osa hoonestatud kinnistust (registriosa nr 20317250)****Vara tüüp****Äripind / kaasomand****Asukoht****Põdrangu tee 1, Tamsalu linn, Tapa vald, Lääne-Viru maakond****Hindamisaruande kuupäev****19.01.2022****Hindamistellimuse täitja**

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa
Virumaa büroo
Turu plats 5, Rakvere 44310
www.uusmaa.ee
rakvere@uusmaa.ee
+372 322 3601

Tellija

Tapa Vallavalitsus
Registrikood 75033477
Pikk tn 15, Tapa linn, Tapa vald
Tellija esindaja: ettevõtlusspetsialist Marko Teiva
marko.teiva@tapa.ee

Kokkuvõte

Hinnatava vara koondandmed	
Hinnatav vara	3/5 mõtteline osa hoonestatud kinnistust (registriosa nr 20317250)
Aadress	Põdrangu tee 1, Tamsalu linn, Tapa vald, Lääne-Viru maakond
Omanik	Strangko Grupp OÜ (registrikood 10128623) 2/5 kaasomandist, Tapa vald 3/5 kaasomandist (s.o hinnatava kinnistuosa omanik)
Katastritunnus	78701:003:0109
Omandivorm	kinnisasi
Kinnistu pindala	5914 m ²
Kinnistu hoonestus	kontor-kultuurimaja
Hoone suletud netopind (snp)	2 390,5 m ² , hinnatav hooneosa ~1 400 m ²
Hoone üldine seisukord	visuaalse vaatluse põhjal on hoone konstruktsioonide üldine seisukord valdavalt osas rekonstrueerimist vajav. Hoonel on vahetatud katusekate 1994.a, hinnatavas hooneosas on suurema kulumiga endised lihtaknad, hoone on soojustamata, hinnatavas hooneosas tehnosüsteemid suurema kulumiga. Hinnatava hooneosa ruumide üldine seisukord on suuremat remonti vajav/amortiseerunud, keldrikorruse ruumides niiskuskahjustused
Hindamisaruande koondandmed	
Hinnangu eesmärk	vara turuväärtuse hindamine, mis oleks aluseks vara vöörandamisel
Ülevaatuse kuupäev	01.12.2021
Väärtuse kuupäev	01.12.2021
Hindamisaruande kuupäev	19.01.2022
Tellija	Tapa Vallavalitsus
Tellimusleping	suuline tellimusleping 26.11.2021 ja lisaks on tellija esindajaga kokku lepitud EVS 875-4:2015 eksperthinnangu vormist tehtud kõrvalekalded. Vastavalt Tellija soovile oleme koostanud ekspertarvamuse, mis ei ole mõeldud esitamiseks krediitiasutusele ja esitamiseks kohtule
Hindamise eeldused	tellija esindaja ja kaasomaniku esindaja poolt edastatud informatsioon on tõene
	hinnataval varal ei esinenud selle ülevaatamismomendil varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama
	hinnatavale varale on seatud notariaalne kasutuskord
Hindamistulemuse täpsus	selle turusegmendi jaoks antud piirkonnas tavapärane (± 15%)
Käibemaks	hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu
Hindamistulemus	
Hinnatava varadega sarnaste varadega (suurema pinnaga endine ühiskondliku kasutusega hoonekompleks, mõtteline osa kinnistust) ei ole viimastel aastatel Tapa vallas ja mujal võrreldavas piirkonnas vabaturu müügitehinguid teostatud. Seetõttu ei ole võimalik hinnatava vara turuväärtust vara hindamise standardiseeriale EVS 875 nõuetele vastavalt hinnata. Sarnaste kaasomandis olevate varade potentsiaalsed ostjad on eelkõige kinnistu teised kaasomanikud. Kaudsetele võrdlusandmetele tuginedes soovitame hinnatava 3/5 mõttelise osa hoonestatud kinnistu (registriosa nr 20317250) aadressil Põdrangu tee 1, Tamsalu linn, Tapa vald, Lääne-Viru maakond vöörandamisel lähtuda alghinnast 10 000 (kümme tuhat) eurot.	

Koostaja / kinnitaja:
/allkirjastatud digitaalselt /

Tõnu Kuhi
Vara hindaja, tase 7
Kutsetunnistus 176339
Maa-ameti tegevusliitsents 125 MA-mh
+372 502 2114
tonu.kuhi@uusmaa.ee

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused ja eeldused

Hinnatav vara	3/5 mõtteline osa hoonestatud kinnistust (registriosa nr 20317250) aadressil Põdrangu tee 1, Tamsalu linn, Tapa vald, Lääne-Viru maakond
Hindamise eesmärk	vara turuväärtuse* hindamine, mis oleks aluseks vara võõrandamisel * Turuväärtus - on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvast tehingust pärast kõikidele nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures pooled on tegutsenud informeeritult, kaalutletult ning ilma sunduseta (EVS 875-11:2020)
Tellimusleping	suuline tellimusleping 26.11.2021 ja lisaks on tellija esindajaga kokku lepitud EVS 875-4:2015 eksperthinnangu vormist tehtud kõrvalekalded. Vastavalt Tellija soovile oleme koostanud ekspertarvamuse, mis ei ole mõeldud esitamiseks krediitiasutusele ja esitamiseks kohtule
Hindamisaruande kehtivuse eeldused	tellija esindaja ja kaasomaniku esindaja poolt edastatud informatsioon on tõene hinnataval varal ei esinenud selle ülevaatomomendil varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama hinnatavale varale on seatud notariaalne kasutuskord
Klauslid hindaja piiratud vastutuse kohta	hindaja ei ole teostanud ehitiste uuringuid ega inspekteerinud vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel lähtusime eeldusest, et need vara osad on rahuldavas/remonti vajavas seisundis. Me ei saa avaldada mingit arvamust vara nende osade kohta, mida me ei ole inspekteerinud, käesolev aruanne ei kinnita vara struktuuri ja katematerjalide laitmatust (EVS 875-4:2015) hindaja ei ole teinud mingeid uuringuid saastatuse ja saastuse ohu kohta ega saa seega esitada mingit kindlat seisukohta, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust märgatavalt mõjutada (EVS 875-4:2015) käesolevat hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid käesolevale aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui käesolevat hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga eelnevalt kirjalikult kokku leppida (EVS 875-4:2015) käesolev hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eespool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik, või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil (EVS 875-4:2015)

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

Algandmed esitanud isik	tellija esindaja / kaasomaniku esindaja Marko Teiva
Ülevaatus kuupäev*	01.12.2021 *Ülevaatus kuupäev - kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus. (EVS 875-1:2015)
Ülevaatus teostanud hindaja	kutseline hindaja Tõnu Kuhi
Ülevaatusel viibinud isikud	tellija esindaja Marko Teiva, kaasomaniku esindaja Riho Kivila
Ülevaatus ulatus	ülevaatus hõlmas hoone välist ülevaatus, hoone sisest (enamike ruumide) ülevaatus ning hoonestust teenindava maa-ala valdava osa ülevaatus
Ülevaatus põhjalikkus	visuaalne ülevaatus. Ülevaatus käigus ehitustehnilist ekspertiisi ei teostatud
Hindamisaruande kuupäev*	19.01.2022 *Hindamisaruande kuupäev - kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud (EVS 875-1:2015)
Väärtuse kuupäev*	01.12.2021 *Väärtuse kuupäev – kuupäev, mille seisuga hindamistulemus on esitatud. See peab kokku langema hindamisaruande kuupäevaga või ülevaatus kuupäevaga või eelnema ühele või mõlemale neist, st hindamine peab olema tehtud kas oleviku või mineviku kuupäeva seisuga (EVS 875-1:2015)
Kasutatud allhanked	käesoleva töö teostamisel allhanget kasutatud ei ole
Kasutatud allikad	Eesti Vabariigi seadusandlus Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875 Maa-ameti elektrooniline kaardiserver, seisuga 19.01.2022

	Ehitisregistri elektrooniline andmebaas, seisuga 19.01.2022
	Maa-ameti ja Uus Maa Kinnisvarabüroo tehingute andmebaasid, seisuga 11.01.2022
	info planeeringute osas (www.tapavald.ee) seisuga 19.01.2022
	kinnisvara pakkumiste internetiportaali, seisuga 19.01.2022
	akt hoone pindade jaotamise kohta (06.11.1995)
	tellija esindaja ja kaasomaniku esindaja suuline informatsioon
	registriosa väljavõtte e-kinnistusraamatust, seisuga 01.12.2021
Vastuolud andmetes ja andmete usaldusväärsus	vastuolusid ei tuvastatud, andmed on usaldusväärsed

3. Hinnatava vara lühikirjeldus

3.1 Omandisuhete kirjeldus	
Kinnistusraamatu andmed	
<i>Allikas: e-kinnistusraamat</i>	
Registriosa nr	20317250
Kinnistu koosseis (I jagu)	
Asukoht	Põdrangu tee 1, Tamsalu linn, Tapa vald, Lääne-Viru maakond
Katastritunnus	78701:003:0109
Pindala	5 914 m ²
Sihtotstarve	ühiskondlike ehitiste maa 60%, ärimaa 40%
Omanik (II jagu)	Strangko Grupp OÜ (registrikood 10128623) 2/5 kaasomandist, Tapa vald 3/5 kaasomandist (s.o hinnatava kinnistuosa omanik)
Koormatised, kitsendused (III jagu)	kanded puuduvad
Hüpoteegid (IV jagu)	kanded puuduvad
Võlaõiguslikud lepingud	
Rendilepingud	tellija esindaja suulise info alusel puuduvad hinnataval varal kehtivad rendilepingud

3.2 Hoone lühikirjeldus	
Üldandmed	
Ehitisregistri kood	108036324
Ehitise nimetus Ehr-s	kontor-kultuurimaja
Ehitus- ja kasutusload	Ehitisregistris (Ehr-s) viited ehitise püstitamise ehitus- ja kasutuslubadele puuduvad. Ehitise seisund Ehr-s on kasutusel (mis hindajale teadaolevalt on samase ehitusperioodi ehitiste puhul võrdsustatav kasutusloa olemasoluga kui ei ole teostatud loakohustuslikke ümberehitustöid)
Kasutamise otstarved Ehr-s	klubi, rahvamaja (1488,3 m ²), büroohoone (740,4 m ²)
Ehitusaasta	1970ndate aastate lõpus
Hoone tüüp, korruselisus	L-kujulise alusplaani (saali osa teravnurksete sakkidega) ja lamekatusega osaliselt kahekorruseline osalise keldrikorrusega endine Põdrangu sohvoosi keskusehoone
Ruumilahendus	vastavalt osapoolte vahelisele 06.11.1995 aktile kuuluvad hinnatava hooneosa alla I korruse kabinetid, alumise I korruse koridorid ja üldruumid, arhiivruumid ja selle esine koridor, punane saal, II korruse endine ametiühingu kabinet, roheline saal ja sellega piirnevad kabinetid, kogu endine ravi- ja meditsiini keskus koos kõigi kabinettide, üldruumide ja koridoridega, 60% mõtteline on keldri pindadest, 50% mõtteline osa punase saali ja suure saali esisest koridorist, I ja II korruse vahelisest peatrepist ja endise ametiühingu kabineti esisest koridorist
Ehitisealune pind	1 528 m ²
Suletud netopind	2 390,5 m ² , s.h hinnatav hooneosa ~1 400 m ²
Maht	12 451 m ³
Konstruktioonid ja materjalid	
Vundament	madalvundament
Kandekonstruktioonid, välisseinad	monteeritav raudbetoon, tellised, väikeplokid, välisviimistlus endine krohv
Vahelaed	monteeritav raudbetoon
Katus	paneelidel katuse katteks rullmaterjal
Aknad, ukSED	hinnatavas hooneosas puitraamidel lihtaknad ja endised puituksed
Siseviimistlus	endine puitparkett / pvc-kate / värv / endised kahhelplaadid

Tehnovõrgud ja -süsteemid	
<i>Andmed põhinevad kaasomaniku esindaja ütlustel, kehtivaid liitumislepinguid hindajale esitatud ei ole</i>	
Veevarustus	tsentraalne
Kanalisatsioon	tsentraalne
Gaasivarustus	puudub
Soojavarustus	hinnatavas hooneosas soojavarustus puudub, teise kaasomaniku hooneosas elektriküte
Elektrivarustus	220/380V
Ventilatsioon	loomulik
Seisukord	
	visuaalse vaatluse põhjal on hoone konstruktsioonide üldine seisukord valdavas osas rekonstrueerimist vajav. Hoonel on vahetatud katusekate 1990ndatel aastatel, hinnatavas hooneosas on suurema kulumiga endised lihtaknad, hoone on soojustamata, hinnatavas hooneosas tehnosüsteemid suurema kulumiga. Hinnatava hooneosa ruumide üldine seisukord on suuremat remonti vajav/amortiseerunud, keldrikorruse ruumides niiskuskahjustused

4. Turuväärtuse hindamine

4.1 Parim kasutus

Hinnatava vara katastriüksuse sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa 60% ja ärimaa 40%. Kehtestamata Tapa valla uue üldplaneeringu alusel on hinnatava vara asukohas maakasutuse juhtfunktsiooniks kavandatud ärimaa. Hinnatava hoone kasutamise otstarved on klubi/rahvamaja ja büroohoone. Hinnatav vara on mõtteline osa kinnistust (vara hinnatakse eeldusel, et notariaalne kasutuskord on seatud).

Arvestades vara asukohta ja olemust, hetke kinnisvaraturu olukorda ning vara olemasoleva kasutuse vastavust juriidiliselt lubatule, on hinnatava vara parim kasutus* äripind / mõtteline osa kinnistust.

**Parim kasutus - on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse (EVS 875-1:2015).*

4.2 Hindamismeetodi valik ja hindamiskäik

Hinnatava vara näol on tegemist sellise varaga, mida antud piirkonnas ostetakse eelkõige omakasutusse (sarnased varad antud piirkonnas valdavalt omanike kasutuses). Arvestades eeltoodut on käesolevas töös vara turuväärtuse hindamisel kasutatud Eesti vara hindamise standardiseeriale EVS 875 vastavat võrdlusmeetodit*. Turuväärtuse hindamisel on võrdlusmeetodi puhul aluseks asenduspõhimõte, võimalik ostja ei ole valmis maksta vara eest rohkem kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Võrdlusmeetod on eelistatuim nende varade hindamisel, mida tavaliselt ei osteta tuleviku rahavoo eesmärgil.

*** Võrdlusmeetod ehk turupõhine käsitus (sales comparison approach) põhineb analüüsil, mille alus on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdud varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning leitakse hinnatava vara väärtus (EVS 875-11:2020).**

Hinnatava varadega sarnaste varadega (suurema pinnaga endine ühiskondliku kasutusega hoonekompleks, mõtteline osa kinnistust) ei ole viimastel aastatel Tapa vallas ja mujal võrreldavas piirkonnas vabaturu müügitehinguid teostatud. Seetõttu ei ole võimalik hinnatava vara turuväärtust vara hindamise standardiseeriale EVS 875 nõuetele vastavalt hinnata. Sarnaste kaasomandis olevate varade potentsiaalsed ostjad on eelkõige teised kaasomanikud.

Ekspertarvamus on koostatud 5 lehel ja 5 lisalehel.

LISA 1 (fotod)

Hoone välisvaated



Hoone sisevaated



Hoone sisevaated



LISA 2 (registriosa väljavõte e-kinnistusraamatust)

Registriosa number	20317250
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Õigsuse märg	Elektroniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 10.11.2021
Digitoimik	Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 10.11.2021

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	78701:003:0109	Ühiskondlike ehitiste maa 60%, Ärimaa 40%, Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Tamsalu linn, Põdrangu tee 1.	5914,0 m ²	Registriosa avamisel 30.09.2021 kinnistamisavalduse, 6.10.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 10.11.2021. Kohtunikuabi Helle Eduvald	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1.1 1.2	Strangko Grupp OÜ (registrikood 10128623) 2/5 kaasomandist Tapa vald 3/5 kaasomandist	30.09.2021 kinnistamisavalduse, 6.10.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 10.11.2021. Kohtunikuabi Helle Eduvald	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märged; käsutusõiguse kitsendused	Märged piiratud asjaõiguste kohta, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
-----------	---	---	----------------

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märged hüpoteekide kohta, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
-----------	------------	-----------------	--	----------------

Asutus: Uus Maa Kinnisvarabüroo Virumaa OÜ
 Nimi: Tõnu Kuhi
 Kuupäev: 01.12.2021 11:06:08

LISA 3 (vastavuskinnitus standardi nõuetele)

Vastavuskinnitus standardi nõuetele (EVS 875-4:2015)

- Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingutes abistanud.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokku lepitud isikute, v.a juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu välishindajana.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadud tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piirangute tingimustega.

Tellija esindajaga on 01.12.2021 kokku lepitud EVS 875-4:2015 eksperthinnangu vormist tehtud kõrvalekalded:

- 1) Vara kirjeldus lühendatud vormis;
- 2) Puudub turuülevaade;
- 3) Hindamiskäik lühendatud vormis;
- 4) Lisades puudub väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardist ja Ehitisregistrist.

Hindamisaruande kuupäev:
19. jaanuar 2022

*Koostaja / kinnitaja:
lallkirjastatud digitaalselt /*

Tõnu Kuhi
Vara hindaja, tase 7
Kutsetunnistus 176339
Maa-ameti tegevuslitsents 125 MA-mh
+372 502 2114
tonu.kuhi@uusmaa.ee

Tapa Vallavalitsus		PÕHIVARA KAART (EUR)	
Säase kontor-kultuurimaja (Põdrangu tee 1)			
Inventari nr. eh.r.108036324		Riigivara nr.	
Säase kontor-kultuurimaja (Põdrangu tee 1)			
Arvel konto:		Kasutusele võetud	31. Detsember 2017.a.
25.05.2019 Ostetud			
Allüksus	Tapa Vallavalitsus Tamsalu	Helmelaid Valdo	
Algmaksumus: 1 680,49		Kulum 31.12.2021 :	Jääkmaksumus: 1 680,49

Registriosa:

Registriosa number	20317250
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Õigsuse märged	Elektroniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 10.11.2021
Digitoomik	Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 10.11.2021

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	78701:003:0109	Ühiskondlike ehitiste maa 60%, Ärimaa 40%, Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Tamsalu linn, Põdrangu tee 1.	5914,0 m2	Registriosa avamisel 30.09.2021 kinnistamisavalduse, 6.10.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 10.11.2021. Kohtunikuabi Helle Eduvald	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1.1 1.2	Strangko Grupp OÜ (registrikood 10128623) 2/5 kaasomandist Tapa vald 3/5 kaasomandist	30.09.2021 kinnistamisavalduse, 6.10.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 10.11.2021. Kohtunikuabi Helle Eduvald	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märged; käsutusõiguse kitsendused	Märged piiratud asjaõiguste kohta, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
-----------	---	---	----------------

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märged hüpoteekide kohta, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
-----------	------------	-----------------	--	----------------

Kuupäev: 27.01.2022 10:49:13

Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Lääne-Viru maakond, Tamsalu vald, Sääse alevik, Põdrangu tee 1

PÕDRANGU SOVHOOSI KESKUSEHOONE EKSPERTHINNANG



Koostaja: Liina Jänes

Tellija: EKA Muinsuskaitse- ja restaureerimise osakond

Tallinn 2010



Euroopa Liit
Euroopa Sotsiaalfond



Eesti tuleviku heaks

Eesti XX sajandi (1870-1991) väärtusliku arhitektuuri kaardistamine ja analüüs

SISUKORD

EKSPERTHINNANG.....	3
----------------------------	----------

JOONISED

1. Asukoha skeem.....	8
2. Asendiplaan.....	9
3. Vaade lõunast.....	10
4. Vaade läänest.....	10
5. Vaade põhjast.....	11
6. Vaade idast.....	11
7. Esimese korruse plaan.....	12
8. Teise korruse plaan.....	13

FOTOD.....	14
-------------------	-----------

1. Trepistiku ja sissepääsu vaade (Eesti Arhitektuurimuuseumi fotokogu)
2. Fuajee vaade (Eesti Arhitektuurimuuseumi fotokogu)
3. Saali vaade (Eesti Arhitektuurimuuseumi fotokogu)
4. Saali vaade (Eesti Arhitektuurimuuseumi fotokogu)
5. Õhufoto (www.strangko.ee)
6. Eestvaade
7. Tagantvaade
8. Vaade lõunast
9. Saali välisseinad
10. Saali välisseina konstruktsiooni toed
11. Sissepääsu vaade
12. Sissepääsu ala terrass
13. Saali vaade sissepääsu juurest
14. Sgrafiitod ja katuslae kahjustused
15. Fuajee trepp
16. Fuajee vaade saali ukse suunas
17. Haldusploki kasutuseta ruum 2. korrusel
18. 2. korruse remonditud koridori vaade
19. Kahjustustega ruum saalitaguses plokis
20. Sovhoosiaegne disain
21. Saaliga hooneosa otsavaade, kus näha poolkorruste vaheline nihe
22. Põlevkivituhk-gaasbetoonist väikeplokkidest sein
23. Haldusploki akende dekoratiivne krohviraamistus
24. Haldusploki aknalintide vahel on püstlaudis
25. Haldusploki otsavaade
26. Haldusploki uks
27. Põdrangu tee 4
28. Säase mõisa varemed

EKSPERDIHINNANG MÄLESTISE TUNNUSTELE VASTAVUSE KOHTA

1	ÜLDANDMED	
	Nimetus	Põdrangu sovhoosi keskusehoone
	Aadress ja katastritunnus	Lääne-Virumaa, Tamsalu vald, Sääse alevik, Põdrangu tee 1 Vallasasi, katastritunnus puudub
	Koordinaadid	
	Praegune funktsioon	Osaliselt kasutusel kontorina, osaliselt laona (sh endine klubisaal, omanik AS Strangko Grupp), suurem osa seisab kasutusesta (omanik Tamsalu vald)
2	AJALOOLINE LÜHIÜLEVAADE	
	Rajamisaeg	Projekteeritud 1974–1975, valmis 1978 (Joonised 3–8 on kopeeritud OÜ Arinco arhiivist 2000. aastal, kui seal säilitati Eesti Maaehitusprojekti arhiivi. Tänapäevaks on viimane antud üle Eesti Riigiarhiivi, kuid konkreetne ehitusprojekt ei ole leitav. Ehitusministeeriumi materjalide hulgas on kaust “Põdrangu sovhoosi ja Tamsalu Linnuvabriku kontor-kultuurimaja-teenindusmaja” (ehituse ekspertiis, asendiplaan ja seletuskiri), asendiplaanil on märgitud projekteerimise aasta 1974; ERA R-1992, n 2, s 1020. Hoone valmimist 1978. aastal on mainitud ajakirjas Sotsialistlik Põllumajandus nr 1 1979, lk 26.)
	Autor	Arhitekt Maara Metsal (Eesti Maaehitusprojekti Pärnu osakond), sisearhitekt Maia Laul (Ars), sgrafiitode autor Eeva-Aet Jänes, tekstiilid Peeter Kuutma
	Algne funktsioon	Põdrangu sovhoosi keskusehoone (kontor ja kultuurimaja)
	Ümberehitusetapid	Puuduvad
	Muu ajalooline teave	19. saj. oli nüüdse aleviku alal Tamsalu mõisa Sääse karjamõis ja Sääse saunaküla. Alevikuks kasvas Sääse 1960.-1970. aastatel, kui ehitati Põdrangu sovhoosi Tamsalu Linnuvabrik ning hulk korter- ja ridamaju sovhoosi töötajatele. Endise sovhoosi kontor-kultuurimaja on aleviku kõige silmapaistvam hoone, märk Eesti NSV-s ehitatud unikaalsest kolhoosiarhitektuurist. Kuigi ehituspoliitika oli ühesugune nii maal kui linnades, kujunes alates 1960ndate keskpaigast järjest enam rikastuvatest maamajanditest nõudlik tellija ning keskusehoonest maa-asulate arhitektuurse omapära kujundaja. Kehtinud piirangutele vaatamata püüti tüüpprojektide asemel tellida ainuprojekte, sest majandid ehtasid valdavalt oma kasumite arvelt ja erilahendusega hoone andis võimaluse demonstreerida majandi jõukust. 1970. aastatel ehitatud majandite keskusehooned olid juba valdavalt ainuprojektid. Põdrangu keskusehoone järgib 1960. aastatel levima hakanud

		keskusehoone ülesehitust, kus erinevad funktsioonid on paigutatud omavahel täisnurga all liituvatesse mahtudesse ning kus koridorsüsteemis kontoriplakk on harilikult lakooniline ja liigendamata, saaliosa seevastu ekspressiivsem. Põdrangu hilismodernistlik keskusehoone on selle suuna stiilipuhas esindaja, eeskujudest kõige lähemal lehvikja põhiplaaniga Kurtina Linnukasvatuse Katsejaama peahoonele (1962–1966, riiklik kultuurimälestis, reg nr 24652).
3	ASUKOHA KIRJELDUS	
	Asub Sääse aleviku keskel kunagise Sääse mõisa aladel, mõisavaremetega ühel kinnistamata maatükil. Väljapaistva asukoha tõttu teede ristumiskohal ja ekspressiivse mahu tõttu moodustab kunagisele põllumajandusalevikule arhitektuurse keskpunkti. Keskusehoone on planeeritud Sääse mõisa parki, vastamisi mõisahoonega, mis uue maja ehitamise ajal oli veel alles. Selline planeerimisviis (või ka otse mõisa külge ehitamine) oli ENSV-s küllalt tüüpne. Enne uue maja valmimist asuski sovhoosi Sääse osakonna kontor Sääse mõisas. Pärast uue hoone valmimist 1978 kavandati sinna küll sovhoosi muuseumi, kuid tänaseks on maja hävinud. Krundi jagab kaheks Põdrangu tee, millest keskusehoone poolne osa on hästi hooldatud pargiala, teisel pool teed on Sääse mõisa võsastunud varemed (vt foto 28). Krundi piirid puuduvad. Lõunasse jäävad Põdrangu tee 3 ja 4 ridaelamud (1970. aastad, arh. Manivald Noor, vt fotod 27, 35), mis lisavad keskusehoonele ajastu konteksti. Põhja suunas on naabriks tootmishooned, idas jäävad piisavalt suure ja tiheda puudesalu tõttu vaateulatusest välja üksikelamud.	
4	ARHITEKTUURNE VÄLIS- JA SISELAHENDUS	
	Mahuline ülesehitus	Hoone koosneb kahest omavahel täisnurga all liituvast tiivast, mis mahutavad eri funktsioone. Kontoriplaki lakoonilistele fassaadidele sekundeerib saaliosa ekspressiivne maht. Kontoritiib koos vestibüüli ja väikese saaliga on kahekorruseline, lamekatusega. Vestibüül ja väike saal on kõrgel soklil, peasissepääsu juurde viivad laiad trepid. Haldusplakk vestibüüli taga on reljeefist johtuvalt poole korruse võrra madalamal. Hooneosa, kus asub suur saal, kaardub teravnurksete sakkidena põhja- ja läänesuunas ja on ülejäänud hoonest kolmandiku võrra kõrgem. Ka saalil on tegelikult lamekatuse, seda varjavad hambulise välisseina teravnurkade nõ tõstetud tipud.
	Ehitusmaterjal	Vundamendid on paekivilaol monteeritavatest betoonplokkidest, saali osas monoliitset raudbetoonist. Kontori põikikandeseinad on silikaatkivist, välisseinad silikaatkivist ja põlevkivituhk-gaasbetoonpaneelidest, millele toetuvad raudbetoonpaneelidest vahelaed ja põlevkivituhk-gaasbetoonpaneelid katuslaena. Saali ja selle abiruumide katusekonstruktsioon (katuslagi ja seda kiirtena toetavad ribad) on monoliitset raudbetoonist, välisseinad põlevkivituhk-gaasbetoonist väikeplokkidest (vt foto 22). Kõik välisseinad on viimistletud pritskrohviga. Välistrepid ja trepipiirid on betoonist. Katusekatteks on rullmaterjal. Peasissepääsu uksed on

		metallraamis klaasuksed, kolmel tagumisel sissepääsul on klaastahvlitega puituksed. Originaalakende raamid ja aknaplokkide vaheraamistused fassaadil on puidust.
	Väliskujundus ja iseloomulikud detailid	Ratsionalistlikus vaimus hoonet ainupärastab sakja põhiplaaniga saaliosa, mis annab hoonetele reipa tektoonika. Sakide vahele jäävad kitsad maast laeni aknad, millel on peen horisontaalne jaotus. Peasissepääsu rõhutab kahes suunas avanev trepistik, mille kaarduv betoonpiire embab majaesist tillukest haljasala (vt fotod 1, 6). Peasissepääsuga fassaad on kujundatud klaasseinana, kus ust rõhutab eenduv lahtine nõ eeskoda (vt fotod 1, 11). Trepistikupealne sissepääsuala on kujundatud terrassina, kust ei puudu ka haljastus, istepink ja lipumastid (vt foto 12). Hoone esivaates on oluline kujundusprintsip kõrvuti paigutatud rahutu teravnurkne saalimaht ja range geomeetriline sissepääsuosa. Kontoriploki fassaadirütmi loovad puittahveldiste abil pikaks lindiks ühendatud aknad. Pika kontoriploki otsafassaadi ilmestavad eenduv krohviraamistuses kitsad püstise aknad läbi kahe korruse (vt foto 25). Sama motiiv kordub idapoolsel fassaadil (vt foto 23). Põhj küljes, saaliploki taga on kahelt erinevalt korrusekõrguselt antud lisaväljapääsud, mis kohtuvad kohmakal betoontrepil (vt foto 21).
	Plaanilahendus	Hoone on L-kujulise põhiplaaniga, mille ühest otsast astub välja lehvikuna sakja põhiplaaniga saal. Sissepääsuala koosneb majesteetlikust trepistikust, millele järgnevad väike tuulekoda ning avar fuajee. Suur, 350-kohaline saal jääb sisenedes vasakule, sinna sisenetakse nõ külje pealt. Originaalis olid saali toolid paigutatud seljaga akende ja sgrafiitode poole, lava paikneb poolkaares saali kitsamas osas. Vestibüül ja saal on tõstetud kõrgele soklile, mis annab siseruumides kontoriplokiga poolkorruse võrra nihke. Ida-lääne suunaline kontoriplokk on koridorsüsteemis, selle tagumises otsas on teine väljapääs. Saaliga hoonetiib on kontoriplokist laiem, kuna saali taha jäävad samuti koridorsüsteemis ruumid (soklikorruusel abiruumid, selle peal avaram proovi- või koosolekute ruum, vt fotod 19, 32). Selle hoonetiiva otsast on kaks eraldi väljapääsu – üks otse saalist, teine poolkorruse võrra kõrgemalt, saalitagusest koridorist.
	Sisekujundus ja iseloomulikud detailid, sisustus, mööbel	Kõige huvipakkuvam sisekujundus on fuajees ja suures saalis. Saali algupärane kujundus oli suursugune. Sellest on säilinud unikaalsed sgrafiitid aknapaledel ning erikujulised metallist lae- ja seinavalgustid (vt fotod 13-14, 29-30). Sgrafiitid on meisterlikud: pastelsetes rohelistes ja hallides toonides reljeefsed krohvipinnad, millel kujutatud abstraheritud tehniksistlikke ja loodusest võetud motiive. Saali laes on huvitavaks elemendiks kiirtena hargnevad monoliitbetoonist katusetarinduse ribad. Saali mööbel ei ole säilinud.

		Vestibüülis on säilinud poolkorruse võrra kõrgemale viiv trepp, mille astmelised piirded on kujundatud lillekastidena (vt fotod 2, 15, 31). Erineva funktsiooniga hoonetiivad on eristatud põrandakattematerjaliga: kontoripoolel betoon, saaliesisel (ja saalis) puitparkett. Algupärane on ka vestibüüli tume lagi, valgete sisseehitatud valgustitega. Kontoriplokis on säilinud algupärast sisutust (1970. aastate mööblit, valgusteid, aknakardinaid, vt fotod 17, 19, 33), kuid suuremal osal sellest puudub säilitamisväärtus.
	Stiililine kirjeldus	Hilismodernism
5	ÜLDSEISUKORD JA HOOLDUSASTE	
	Hoone on halvas seisundis. Kahe omaniku vahel jagunevast majast on kasutusel vähem kui pool. AS Strangko kasutab kontoriploki 2. korrust, kus on tehtud euroremonti (PVC-aknad, ripplaed, uued siseuksed, seinte ja põrandate viimistlus, vt fotod 18 ja 30). Saal on kasutusel sama firma laona, seisab kütteta ja on seetõttu suurte niiskuskahjustustega. Kõige suuremate kahjustustega on saali katuslagi, kuid ka sgrafiitodega akendevahelised seinad hallitavad. Ülejäänud ruumid on vallavalitsuse omanduses, seisavad tühjana ning on eriti 2. korruse osas (katuslae tõttu) samuti suurte niiskuskahjustustega. Välisviimistluses on krohv ulatuslikult murenenud ja paljastanud kehva kivilao. Saali välisseintel on läbi krohvi roostetanud konstruktsiooni toetavad diagonaalsed ning horisontaalsed raudlatid (vt fotod 9-10). Hoone ümbrus on hooldatud.	
6	HINNANG ARHITEKTUURSELE SÄILIVUSELE	
	Hoone on terviklikult säilinud, mahulisi muudatusi ei ole tehtud ning ka interjööris on teostatud vaid üksikutes ruumides esmast remonti. Kontoriploki teise korruse ruumides tehtud remont ei väärtusta algset modernistlikku lahendust, kuid on kergesti tagasipööratav. Remonditud ruumide aknad on vahetatud PVC –akende vastu, mis mõjuvad fassaadidel kohatult. Aknaplokkide vaheline laudis on asendatud analoogiga.	
7	KAITSE ALLA VÕTMISE PÕHJENDUS	
	1. Hoone on ehitustehniliselt väga kehv seisus. Selle põhjuseks on ühelt poolt omanike vähene huvi hoone vastu, teiselt poolt nõukogude ehitusele omane kehv kvaliteet. Katuslaed ei pea vett ja saali välisseinu on juba ehitamise ajal pandud toetama täiendavad abikonstruktsioonid. Väärtusliku saali jt ruumide säilimine nõuaks kiirelt suuri investeeringuid. 2. Hoone on ehitatud klubiks ja kontoriks maamajandite õitseajal. Täna Sääse alevikus on hoone ebavajalikult mastaapne ja selle säilimine väheperspektiivne. Tamsalus, umbes pooleteise kilomeetri kaugusel, asub suur ja toimiv kultuurimaja (P. Jänes, T. Mellik, 1972-1980). Seetõttu puudub vallal huvi Põdrangu hoones kultuuritegevuse arendamiseks ja vastavaid ruume kasutatakse laopinnana. 3. Arhitektuurselt on hoone küll huvitav, hilismodernistlik, põneva vormikontrastiga majandikeskus, kuid pole sellisena päriselt uuenduslik, vaid pigem Kurtina LKJ peahoone hiline järelkaja (viimane on riiklik kultuurimälestis). 4. Mahulise ülesehituse kõrval on hoone kõige väärtuslikum element saali aknapaalel säilinud sgrafiitod. Neid peeti valmimisjärgselt üheks õnnestunumaks näiteks tollal aktuaalsest kunstide sünteesist, kuid seda ei saa pidada piisavaks põhjuseks hoone kaitse alla võtmiseks. Sgrafiitode väärtus ja säilimine on sõltuvuses konkreetsest hoonest, selle säilimisest ja sobivast kasutusest.	

	Eelnevat arvesse võttes teen ettepaneku Põdrangu sovhoosi keskusehoonet riiklikuks kultuurimälestiseks mitte tunnistada.
8	MÄLESTISE TUNNUSED
8	ETTEPANEK MÄLESTISE LIIGI KOHTA
9	VÄLITÖÖDE TEOSTAMISE AEG
	09.10.2010
10	Koostaja andmed: Liina Jänes