|  |  |
| --- | --- |
|  | **EELNÕU** |
|  | 02.05.2024 nr 1-4/24/160 |
|  |  |
| TAPA VALLAVOLIKOGU |  |
| OTSUS |  |

|  |
| --- |
| Tapa |
|  |
|  |
| **Riigivara võõrandamise taotlemine ja**  **Suve tn 9 (katastriüksuse nr 79101:016:0037) ja Suve tn 7**  **(katastriüksuse nr 79101:016:0035 kinnistute omandamine**  **alla hariliku väärtuse** |
|  |
| Tapa sõjaväelinnakuga ja Tapa linna läbiva riigimaanteega nr 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru piirnevad kinnistud on viimastel aastatel olnud ettevõtjate kõrgendatud huviobjektis ja seeläbi omandanud atraktiivsuse äri- ja tootmismaana. Mitmed ettevõtted on pöördunud Tapa Vallavalitsuse poole sooviga rajada tootmis- ja ärihooneid Paide maantee äärsetele hoonestamata kinnistutele, mis kuuluvad Eesti Vabariigile.  Tapa Vallavolikogu 29.06.2023 otsusega nr 80 „Tapa linnas asuvate Paide mnt 79, Paide mnt 81, Paide mnt 83 ja Paide mnt 85 maaüksustele ettevõtlusala rajamine“ kohustati Tapa Vallavalitsust algatama detailplaneering otsuses nimetatud alale ruumilise terviklahenduse loomiseks.  Tapa Vallavalitsuse 05.07.2023 korraldusega nr 385 algatati Tapa linnas asuvate Paide mnt 79, Paide mnt 81, Paide mnt 83 ja Paide mnt 85 maaüksuste detailplaneeringu koostamine. Tapa Vallavalitsuse 03.04.2024 korraldusega nr 228 võeti vastu Tapa linnas asuvate Paide mnt 79, Paide mnt 81, Paide mnt 83 ja Paide mnt 85 maaüksuste detailplaneering ja suunati avalikule väljapanekule.  Tapa Vallavalitsuse 03.04.2024 korraldusega nr 227 algatati Tapa linnas asuva Loode tn 8 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine, eesmärgiga anda ehitusõigus kaubanduskeskuse rajamiseks, arendajaks AS OG Elektra.  Tapa Vallavalitsuse 16. septembri 2009 korraldusega nr 668 kehtestati Tapa vallas, Tapa linnas, Paide mnt ja Ivaste tn vahelise Lembitu pst äärse maa-ala detailplaneering. Detailplaneeringuala on jagatud elamumaa, transpordimaa ja sihtotstarbeta maa kruntideks. Käesolevaks ajaks ei ole elamuarendust ellu viidud ja moodustatud kinnistud on hoonestamata ning taristu välja ehitamata  Tapa Vallavolikogu 29.09.2022 otsuse nr 48 „Tapa valla üldplaneeringu kehtestamine“ alusel on Suve tn 7 ja Suve tn 9 kinnistutele määratud elamumaa juhtotstarve. Tapa Vallavolikogu on teadlik, et Suve tn 7 ja 9 kinnistute sihtotstarbe muutmiseks on vajalik algatada üldplaneeringut muutev detailplaneeringu, millega muudetakse elamuala juhtotstarve äri,- kaubandus- ja teenindusettevõtte maakasutuse juhtotstarbeks.  Tapa vallavolikogu 29.02.2024 määrusega nr 32 kinnitatud „Tapa valla arengukava 2023-2035 ja eelarvestrateegia 2024-2028“ kohaselt on vajalik uute elamualade arendamine, hoonestusõigusega võõrandamine ja ettevõtluse toetamine ja ettevõtlusvaldkonna mitmekesistamine (lk 10-11). Peatükk 2.2 Strateegilised eesmärgid 2035 on välja toodud, et hiljemalt aastaks 2035 loodud eeldused ettevõtlusega tegelemiseks ja välja arendatud uued elamupiirkonnad (lk 12). Peatükis 3.5.1 Lähtepositsioon 2022 on kajastatud SWOT-analüüsis kasutamata võimalustena ettevõtluse toetamine ja ettevõtlusalade arendamine (lk 25) ja tegevuskavas (lk 27) maaostu-müügi korraldamine (riigilt omavalitsusele, võõrandamine valla poolt).  Lähtudes eelpool nimetatud asjaoludest teeb Tapa Vallavalitsus Tapa Vallavolikogule ettepaneku omandada Eesti Vabariigile kuuluvad kinnistud Tapa linnas Suve tn 7 ja 9 alla hariliku väärtuse ettevõtlusvaldkonna (kaubandus- ja ärihoone) arendamise eesmärgil.  Võttes aluseks riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 11, § 34 lõike 1 punkti 2, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 6 ja Tapa vallavolikogu 28.01.2019 määruse nr 47 „Tapa vallavara valitsemise kord“ § 5 lõike 1, § 6 lõike 1 punktid 2 ja 3:   1. Taotleda Tapa vallale järgmiste Eesti Vabariigile kuuluvate kinnistute omandamist ettevõtluskeskkonna arendamiseks alla hariliku turuväärtuse:   1.1 Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriossa nr 551403 kantud kinnistu nr 1, katastritunnus 79101:016:0037, pindala 2 334 m2, sihtotstarve elamumaa 100%, asukoht Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Tapa linn, Suve tn 9. Katastriüksus on registreeritud Riigi kinnisvararegistris, objekti kood KV56071. Riigivara valitseja on Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, volitatud asutus Maa-amet;  1.2 Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriossa nr 5513931 kantud kinnistu, katastritunnus 79101:016:0035, pindala 2 080 m2, sihtotstarve elamumaa 100%, asukoht Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Tapa linn, Suve tn 7. Katastriüksus on registreeritud Riigi kinnisvararegistris, objekti kood KV56069. Riigivara valitseja on Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, volitatud asutus Maa-amet.   1. Volitada Tapa vallavanemat või tema volitatud isikut sõlmima Eesti Vabariigiga punktides 1.1 ja 1.2 nimetatud kinnisasjade omandamise lepingud ja asjaõiguslepingud. 2. Kinnisasjade omandamisega seotud kulud, sealhulgas notari tasu ja riigilõivu tasub Tapa vald. 3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.   Otsuse peale võib esitada vaide Tapa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud alustel ja korras 30 päeva jooksul alates käesoleva otsuse teadasaamisest või päevast, millal asjast huvitatud isik pidi käesolevast otsusest teada saama. | |
|  | |

|  |
| --- |
| *(allkirjastatud digitaalselt)*  Maksim Bušenkov  volikogu esimees |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Seletuskiri** | | |
| Tapa Vallavolikogu 29.02.2024 määrusega nr 32 kinnitatud „Tapa valla arengukava 2023-2035 ja eelarvestrateegia 2024-2028“ kohaselt on vajalik uute elamualade arendamine, hoonestusõigusega võõrandamine ja ettevõtluse toetamine ja ettevõtlusvaldkonna mitmekesistamine (lk 10-11). PT 2.2 Strateegilised eesmärgid 2035 on välja toodud, et hiljemalt aastaks 2035 loodud eeldused ettevõtlusega tegelemiseks ja välja arendatud uued elamupiirkonnad (lk. 12). Peatükis 3.5.1 Lähtepositsioon 2022 on kajastatud SWOT-analüüsis kasutamata võimalustena ettevõtluse toetamine ja ettevõtlusalade arendamine (lk 25) ja tegevuskavas (lk 27) maaostu-müügi korraldamine (riigilt omavalitsusele, võõrandamine valla poolt).  Riigivaraseaduse § 33 lõige 1 punkt 11 sätestab, et vara võõrandatakse kohaliku omavalitsuse üksusele kui ettevõtluskeskkonna arendamiseks või elamumaaks sobiv kinnisasi käesoleva seaduse § 34 lõikes 1 nimetatud tingimustel;  Riigivaraseaduse § 34 lõige 1 punkt 2 sätestab, et kinnisasja müügihind kohaliku omavalitsuse üksusele on 50 protsenti selle harilikust väärtusest, kui vara on vajalik kohaliku omavalitsuse üksusele ettevõtluskeskkonna arendamiseks.  § 34 lõike 2 kohaselt tuleb müügihind tasuda seitsme aasta jooksul lepingu sõlmimisest arvates ja see lepitakse kokku võõrandamislepingus.  Tapa Vallavalitsuse 16. septembri 2009 korraldusega nr 668 kehtestati „Paide mnt ja Ivaste tn vahelise Lembitu pst äärse maa-ala detailplaneering“  Planeeritav ala asub Tapa linnas T5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru (tee nr 5), Lembitu puiestee L3 (tee nr 7910042) Ivaste tänav L2 tee nr 7910013) vahelisel alal.  Joonis 1 Paide mnt ja Ivaste tn vahelise Lembitu pst äärse maa-ala detailplaneeringuala  Joonis 2 Suve tn 9 ja Suve tn 7 maaüksuste asukohad    Joonis 3 Paide mnt ja Ivaste tn vahelise Lembitu pst äärse maa-ala detailplaneeringuala omandiõigus  Aerial view of a field  Description automatically generated  Kollane – riigimaa  Lilla - eraomand  Oranž – munitsipaalmaa  Omandatavad kinnistu Suve tn 7 ja 9  Elamumaa eeldatav maksumus Tapa linnas jääb vahemikku 5-10 €/m2.  Suve tn 9 pindala 2 334 m2, turuväärtus 11 670 – 23 340 €, KOV 5 835- 11 670 €.  Suve tn 7 pindala 2 080 m2, turuväärtus 10 400 – 20 800 €, KOV 5 700- 10 400 €.  Kinnistute omandamise kulu omavalitsusele 12 500 – 25 000 €.  Vajalikud tegevused ja eeldatav ajakava:   |  |  |  | | --- | --- | --- | | Jrk nr | Tegevus | Aeg | | 1 | Taotlus kinnistute omandamiseks | Juuni 2024 | | 2 | Maa-ameti vastus kiri | August 2024 | | 3 | Kinnistute omandamine | Oktoober 2024 | | 4 | Kinnistute hoonestusõiguse enampakkumine | November-detsember 2024 | | 5 | Hoonestusõiguse seadmine | Jaanuar-veebruar 2025 | | 6 | ÜP muutva DP algatamine | Märts 2025 | | 7 | ÜP muutva DP menetlus | Märts-august 2025 | | 8 | Hoonestamine | 2025-2027 | | 9 | Hoonestusõiguse lõpetamine | 2027 | | | |
|  | | |
| Eelnõu ja seletuskirja koostaja | Arendusspetsialist Marko Teiva |
| Eelnõu esitaja ja ettekandja | Arendusspetsialist Marko Teiva |