



OTSUS

Kuressaare

25. mai 2023 nr 1-3/45

Kinnisasjade vahetamine

Saaremaa vallas Kihelkonna alevikus paikneb eraomandis olev Lümada mnt 3a kinnistu (registriosa 3433934, katastritunnus 30101:003:0062, pindala 5901 m², sihtstarve ärimaa), millel asub aleviku keskne parkla. Tegemist on piirkonna kõige enam kasutatava parklaga – seda kasutavad kohalikud elanikud ja ka turistid nii lähedalasuva kaupluse külastamiseks, samuti ka läheduses asuvas rahvamajas käimiseks. Rahvamajas toimuvatel suurema rahvahulgaga üritusel on parkla hädavajalik, kuna rahvamaja kinnistul Lümada mnt 1 on väga vähe parkimiskohti. Lisaks on Kihelkonna alevikus Lümada mnt 3a parkla üks peamiseid kohti, kus ka turistid peatuvad. Parkla ääres asuvad aleviku pakendikonteinerid, suur vallakaart, „Saaremaa süda“ matkatee kaart ja nii turistidele kui ka kohalikele mõeldud istumis-puhkekoht (palgist pink-laudpink). Olemasolev haljasala parkla taga Lümada mnt 3a kinnistul annab perspektiivis võimaluse puhkeala täiendada ja laiendada. Samuti on päevakorras kinnistule avaliku WC paigaldamine.

Kinnistu omanikuga on peetud pikki läbirääkimisi Lümada mnt 3a kinnistu osaliseks või täielikuks võõrandamiseks munitsipaalomandisse või parkla avalikku kasutusse andmiseks isikliku kasutusõiguse või sundvaldusese seadmise teel. Läbirääkimiste tulemusena nõustus kinnistu omanik kinnistu munitsipaalomandisse andma kinnistu vallavara vastu vahetamise kaudu.

Lümada mnt 3a kinnistu omanik esitas Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) avalduse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 13. märtsil 2023. a nr 6-2/1615-1), milles teatas, et nõustub vahetama talle kuuluva Kihelkonna alevikus asuva Lümada mnt 3a kinnistu üks ühele, ilma kinnistute hindamise vahe (3500 eurot) rahalist hüvitamist nõudmata, Saaremaa vallale kuuluva Undva külas asuva Kiige kinnistu (registriosa 3890534, katastritunnus 30101:001:0613, pindala 4,64 ha, sihtotstarve üldkasutatav maa) vastu.

Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ ekspertarvamuse ARE-222925K kohaselt on Kiige kinnistu turuväärtuseks 8000 eurot. Lümada mnt 3a kinnistut on hinnanud Domus Kinnisvara OÜ, kelle ekspertarvamuse nr 0019-23-Sa kohaselt on Lümada mnt 3a kinnistu turuväärtuseks 11 500 eurot.

Undva külas asuv Kiige kinnistu paikneb Tagamõisa hoiualal (keskkonnaregistri kood KLO2000332), lisaks ulatub kinnistule ranna ehituskeeluvöönd. Kihelkonna Vallavolikogu 26. mai 2010. a määrusega nr 8 kehtestatud Kihelkonna valla üldplaneeringus on Kiige kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud puhke- ja virgestusmaa.

15. märtsil 2023. a sõlmitud notariaalse kinnistu isikliku kasutusõigusega koormamise lepinguga ja asjaõiguslepinguga on seatud Kiige kinnistule Saaremaa valla kasuks isiklik kasutusõigus lepingu esemel paikneva Undva-Suuriku tee (tee nr 3010217) ja Veeremäe-Vaigu-Rannaküla tee (tee nr 30100209) avalikuks kasutamiseks. Sellega on tagatud pärast kinnistu võõrandamist juurdepääs avalikule lautrikohale Suuriku paadisadama kinnistul (katastritunnus

30101:001:0074) ja ligipääs loodusturismiobjektile, Suuriku pankrannikule ja seal asuvatele kinnistutele.

Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määruse nr 7 „Vallavara valitsemise kord“ (edaspidi *vallavara valitsemise kord*) § 36 lõige 1 sätestab, et vallavara vahetamine on toiming, mille käigus vahetatakse vallavara teisele isikule kuuluva vara, sh kinnisasja, vastu. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt peab vallavara vahetamine olema vallale vajalik avalikul eesmärgil ja majanduslikult otstarbekas ning lõige 4 sätestab, et vallavara vahetamine on lubatud üksnes volikogu loal.

Lisaks juba eeltoodule perspektiivile Lümada mnt 3a kinnistu osas, on Saaremaa vallal võimalus kinnistu omandamise järel nimetatud katastriüksusest moodustada eraldi katastriüksus ning see hiljem võõrandada. Kihelkonna alevikus on näiteks elumumaa defitsiit ning alevi keskuse aktiivsem kasutuselevõtt on igati õigustatud. Vallavalitsus on seisukohal, et Lümada mnt 3a olemasoleva parklaga kinnistu omandamine on vajalik, kuna tegemist on maaüksusega, mis aleviku keskse asukoha tõttu on kogukonnale igapäevaste toimingute tegemiseks tarvilik ning samuti on selle kinnistu abil võimalik Kihelkonna aleviku ruumilist keskkonda arendada turistidele ja kohalikele elanikele atraktiivsemaks. Seega on ettepanek vahetada Undva külas asuv Kiige kinnistu Kihelkonna alevikus paikneva Lümada mnt 3a kinnistu vastu kantud avalikust huvist ja omaavalitsusüksuse soovist viia ka maakasutusest tulenev olukord vastavusse tegeliku kasutusega ning tagada võimalus aleviku keskuse arenguks.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määruse nr 7 „Vallavara valitsemise kord“ § 32 punkti 8 ning § 36 lõiked 1, 2 ja 4, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Omandada tasuta otsuse punktis 2 nimetatud kinnisasjaga vahetamise teel Saaremaa vallas Kihelkonna alevikus asuv Lümada mnt 3a kinnistu (registriosa nr 3433934, katastritunnus 30101:003:0062, pindala 5901 m², sihtotstarve ärimaa) Lümada mnt 3a kinnistu omanikult.
2. Võõrandada tasuta praegusele Lümada mnt 3a kinnistu omanikule punktis 1 nimetatud kinnisasjaga vahetamise teel Saaremaa vallas Undva külas asuv Kiige kinnistu (registriosa nr 3890534, katastritunnus 30101:001:0613, pindala 4,64 ha, sihtotstarve üldkasutatav maa).
3. Kinnistute võõrandamise ja omandamise toimingutega seotud kuludest, sh notariaalsete lepingute ja asjaõiguslepingute sõlmimisega kaasnevatest notaritasudest ja riigilõivudest tasub kumbki osapool võrdselt jagatuna 50%.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees

