



SAKU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

EELNÕU

Vallavara müümine enampakkumise korras

Saku

21. mai 2026 nr

Otsus võetakse vastu kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 6, Saku Vallavolikogu 16. augusti 2012. a määruse nr 12 „Saku vallavara valitsemise kord“ § 31 lõike 2 punkti 2, § 32 lõike 1 punkti 1 ja lõike 4 punkti 1 ning § 33 alusel.

Saku vallale kuulub kinnistu asukohaga Harju maakond, Saku vald, Saku alevik, Nurme tn 27 (71801:005:0413, ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 79 228,0 m²). Saku Vallavalitsuse 15. septembri 2020. a korraldusega nr 484 on kehtestatud Saku vallas Saku alevikus Nurme tn 27 kinnistu detailplaneering. Detailplaneeringu eesmärk on Nurme tn 27 kinnistu kruntideks jaotamine, hoonestusala ja ehitusõiguse määramine pere- ja ridaelamute rajamiseks ning avaliku ruumi korrastamine. Planeeritava ala suurus on ca 7,9 ha.

Saku Vallavolikogu 16. augusti 2012. a määruse nr 12 „Saku vallavara valitsemise kord“ (edaspidi nimetatud Saku vallavara valitsemise kord) § 31 lõike 2 punkti 2 kohaselt võib vallavara võõrandada nii tasu eest kui tasuta, kui vallavara ei ole kohaliku võimu teostamiseks vajalik ning selle muul viisil kasutamine ja käsutamine ei ole otstarbekas.

Nurme tn 27 jagatakse detailplaneeringuga osaliselt elamumaaks ning osaliselt ühiskasutatavaks maaks ja ühiskondlike ehitiste maaks, samuti tootmiskaaks, kuhu on rajatud veetötlusjaam. Elamumaa ei ole kohaliku võimu teostamiseks vajalik ning kinnistu muul viisil kasutamine ja käsutamine valla poolt ei ole otstarbekas, v.a elamumaa see osa, kuhu on tänasel päeval rajatud või rajamisel spordiväljakud.

Saku vallavara valitsemise korra § 32 lõike 1 punkti 1 kohaselt otsustab vallavara võõrandamise vallavolikogu, kui võõrandatakse kinnisvara. Saku vallavara valitsemise korra § 32 lõike 3 kohaselt määrab vallavara võõrandamise viisi ja tasu suuruse võõrandamise otsustaja. Kuna võõrandatakse kinnisvara, siis on vallavara võõrandamise otsustamine ning võõrandamise viisi ja tasu suuruse määramine anud juhul vallavolikogu pädevuses.

Moodustatav kinnistu on mõistlik müüa enampakkumisel. Enampakkumise alghinna määramisel lähtutakse vallavalitsuse poolt määratud komisjoni hinnangust, mille kohaselt on moodustatava kinnistu eelduslik ja müügiga saavutatav väärtus 700 000 eurot, arvestades selle perspektiivi ja detailplaneeringuga saavutatavat elukeskkonna muutust. Enampakkumise alg- ja lõpphinnale lisandub käibemaks.

Saku vallavara valitsemise korra § 32 lõike 2 kohaselt korraldab vallavara võõrandamise vallavalitsus. Seega on käesoleva otsuse alusel kinnistu võõrandamise korraldamine vallavalitsuse pädevuses.

1. Müüa enampakkumise korras asukohaga Harju maakond, Saku vald, Saku alevik, Nurme tn 27 (71801:005:0413, ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 79 228,0 m²) jagamise teel moodustatav kinnistu pindalaga ca 21 220 m², kehtiva detailplaneeringu kohaselt elamumaa sihtotstarbega (edaspidi nimetatud kinnistu).
2. Määrata kinnistu enampakkumise alghinnaks 700 000 eurot. Enampakkumise alg- ja lõpphinnale lisandub käibemaks.
3. Kui punktis 2 toodud alghinnaga enampakkumine nurjub, on vallavalitsusel õigus korraldada korduv enampakkumine, vähendades alghinda kuni 20% nurjunud enampakkumise alghinnast.
4. Saku Vallavalitsusel korraldada kinnistu enampakkumine, sealhulgas koostada enampakkumise tingimused.
5. Saku Vallavalitsusel teha enampakkumise väljakuulutamisel huvitatud isikutele kättesaadavaks enampakkumise võitjaga sõlmitava kinnistu võlaõigusliku müügilepingu ja asjaõiguslepingu projekt, milles peavad muu hulgas sisalduma järgmised tingimused:
 - 5.1. Ostja kohustuseks on:
 - 5.1.1. teostada maakorraldustoimingud kruntide väljamõõtmiseks lähtudes detailplaneeringust;
 - 5.1.2. projekteerida ja ehitada teed ja tehnovõrgud elamute teenindamiseks lähtudes detailplaneeringust ning anda üle vallale kolme aasta jooksul alates ostu-müügilepingust;
 - 5.1.3. rajada tasuta vallale jäävate elamu sihtotstarbega kinnistutele tehnovõrkude liitumispunktid.
6. Saku vallavanemal või tema volitatud esindajal sõlmida enampakkumise võitjaga punktis 1 nimetatud kinnistu müügi- ja asjaõigusleping.
7. Lepingu sõlmimisega seotud notari tasu ja riigilõivu kannab ostja.
8. Otsuse peale on õigus esitada vaie Saku Vallavolikogule 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal isik otsusest teada sai või oleks pidanud teada saama, või kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 ettenähtud tähtajal.
9. Otsus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Tanel Ots
vallavolikogu esimees

SELETUSKIRI

otsuse eelnõu „Vallavara müümine avaliku enampakkumise korras“ juurde

Vastavalt Saku Vallavolikogu 16. augusti 2012. a määruse nr 12 „Saku vallavara valitsemise kord“ (edaspidi *kord*) § 31 lõike 2 punkti 1 kohaselt võib vallavara võõrandada nii tasu eest kui tasuta, kui vallavara ei ole enam võimalik kasutada kohaliku võimu teostamiseks. Korra § 32 lõike 1 punkti 1 kohaselt vallavara võõrandamise otsustab vallavolikogu, kui võõrandatakse kinnisvara. Korra § 32 lõike 4 punkti 1 kohaselt on vallavara võõrandamise üheks viisiks võõrandamine avaliku enampakkumise korras. Korra § 33 sätestab enampakkumise korras müügi tingimused.

Saku vald soovib võõrandada osa kinnistust asukohaga Harju maakond, Saku vald, Saku alevik, Nurme tn 27 (71801:005:0413, ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 79 228,0 m²) suurusega ligikaudu 21 220 m². Juhul kui katastritoimingud on võõrandamise hetkeks tehtud, siis võõrandatakse kinnistu Harju maakond, Saku vald, Saku alevik, Nurme tn 25d. Antud hetkel on katastritoimingud pooleli.

Kinnistul kehtib Saku vallas Saku alevikus Nurme tn 27 kinnistu detailplaneering. Nurme tn 27 on detailplaneeringuga jagatud osaliselt elamumaaks ning osaliselt ühiskasutatavaks maaks ja ühiskondlike ehitiste maaks, samuti tootismaaks, kuhu on rajatud veetöötusjaam. Detailplaneeringuga nähakse ette kinnistu kruntideks jagamine, hoonestusala ja ehitusõiguse määramine üksik- ja kaksikelamute ning ridaelamute rajamiseks ning avaliku ruumi korrastamine. Võõrandatakse antud detailplaneeringu positsioonid 1 kuni 2 (mõlemal ridaelamu, kuni 4 boksi), positsioonid 3 kuni 8 (kõigil kaksikelamu) ning 12 (teemaa). Kokku on võimalik rajada kuni 20 elamuühikut.

Ostja on kohustatud detailplaneeringut ellu viima vastavalt detailplaneeringu elluviimise tegevuskavale. Detailplaneeringu elluviimine elamukruntide osas ja ühiskondliku maa osas toimub eraldiseisvalt. Detailplaneeringu elluviimisel elamukruntide osas tuleb teha järgmised toimingud:

1. katastriüksuste, kruntide moodustamine;
2. teede ja tehovõrkude projekteerimine, vajalike servituutide seadmine ja ehituslubade väljastamine;
3. teede ja tehovõrkude nõuetekohane rajamine ja kasutuslubade väljastamine;
4. teede üleandmine vallale.

Detailplaneeringuga ette nähtud üksik-, kaksik- ja ridaelamu ning nende abihoonete väljaehitamine ei ole sõltuvuses pos 13 (Nurme tn 27) ette nähtud puhkeala projekteerimisest ja väljaehitamisest. Detailplaneeringuga ette nähtud üksik- ja kaksikelamutele ning ridaelamutele ning nende juurde kuuluvatele abihoonetele ja rajatistele väljastatakse ehitusload alles siis, kui on rajatud nõuetekohane juurdepääsu tee, ristmik ja tehovõrgud ning neile on väljastatud kasutusload ning teemaa kinnistu on antud vallale. Positsioonid 9–11 (moodustatavad kinnistud aadressidega Nurme tn 25a, Nurme tn 25b, Nurme tn 25c) ei ole müügiobjektid, kuid tehovõrkude väljaehitamisel peab ostja tagama nende kinnistute liitumispunktid kinnistute piirile.

Ostja kohustub juurdepääsutee välja ehitama kolme aasta jooksul alates ostu-müügilepingu sõlmimisest.

Detailplaneeringu materjalidega saab tutvuda: <https://evald.ee/sakuvald/#/planeeringud/id/835>

Enampakkumise alghinna määramisel lähtutakse vallavalitsuse poolt määratud komisjoni hinnangust, mille kohaselt on moodustatava kinnistu eelduslik ja müügiga saavutatav väärtus 700 000 eurot, arvestades selle perspektiivi ja detailplaneeringuga saavutatavat elukeskkonna muutust. Enampakkumise alg- ja lõpphinnale lisandub käibemaks. Alghinna määramisel võeti arvesse ostjal lasuvat kohustust ehitada välja planeeritava ala infrastruktuur (tänavavalgustusega teed, vee- ja kanalisatsioonivõrk, elektrivõrk), mille eeldatav maksumus on ca 1 000 000 eurot. Samuti lähiümbruse sarnase iseloomuga kinnistute maksumusi, kus kaksikelamu korral (6 kinnistut) võib eeldada kinnistu müügihinnaks 200 000 – 240 000 eurot ja ridaelamu korral (2 kinnistut) 350 000 – 400 000 eurot.

Eeltoodust lähtuvalt teeb Saku Vallavalitsus volikogule ettepaneku otsus vastu võtta. Kui volikogu võtab otsuse vastu, siis enampakkumise tingimused koostab volikogu otsuses toodud arvesse võttes vallavalitsus.

Eelnõu arutati volikogu eelarvekomisjoni 06.05.2026 ja 07.05.2026 keskkonna- ja arenduskomisjoni koosolekul. Juhtivkomisjoniks oli eelarvekomisjon, kus otsustati eelnõu toetada ja suunata see volikogu istungile (hääletustulemus 5 poolt, 2 erapooletut). Keskkonna- ja arenduskomisjon otsustas samuti eelnõu toetada ja suunata see volikogu istungile (hääletustulemus 5 poolt, 1 vastu).

Marti Rehemaa
vallavanem

Koostaja: Peep Pukk, majandusteenistuse juht
Silver Riisalo, ehitus- ja planeerimisteenistuse juht