EELNÕU

# JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

# O T S U S

Jõelähtme 19. juuni 2025 nr

**Vallavara võõrandamine enampakkumise korras**

Jõelähtme valla 2025. aasta eelarve ühe katteallikana on ettenähtud Jõelähtme vallale kuuluva kinnisvara müük. Seetõttu on vajalik võõrandada vallale kuuluvat kinnisvara, mida omavalitsus ei vaja enda põhiülesannete täitmiseks.

**1.** Jõelähtme vallale kuulub Jägala-Joa külas Jägala-Joa puhkekompleksi kinnistu (katastritunnus 24505:002:0247; kinnistu registriosa nr 13976002), mis ei ole aktiivses kasutuses ning mille kasutusele võtmine eeldaks investeeringuid, mis käivad käesoleval ajal Jõelähtme vallale majanduslikult üle jõu. 2025. aasta eelarve seletuskirjas on arvestatud Jägala-Joa puhkekompleksi müügist saadava tuluga eelarvest tehtavate investeeringute võimaliku katteallikana.

Kutselise hindaja poolt 06.06.2025 koostatud ekspertarvamuse kohaselt on kinnistu keskmiseks turuväärtuseks 618 000 eurot eeldusel, et kinnistu puhul on tegemist potentsiaalse kinnisvaraarendusega elu- ja ärihoonete ehitamiseks.

**2.** Jõelähtme vallale kuulub Loo alevikus Niidu tee 5 kinnisasi (katastritunnus 24501:001:1946; kinnistu registriosa nr 19293950), mis ei ole omavalitsuse põhiülesannete täitmiseks vajalik ning mille rentimisest teenitakse eelarvesse tulu. Kinnistu osas kehtib Jõelähtme Vallavalitsuse 28.06.2018 korraldusega nr 580 kehtestatud Nehatu küla Nehatu Logistikapargi II etapi detailplaneering.

Kutselise hindaja poolt 11.06.2025 koostatud ekspertarvamuse kohaselt on kinnistu väärtuseks hinnatud 252 000 eurot arvestades detailplaneeringuga lubatud maakasutust ja ehitusõigust.

**3.** Jõelähtme vallale kuuluvad Loo alevikus Jõelähtme Vallavolikogu 14.12.2023 otsusega nr 168 kehtestatud Jõeääre piirkonna detailplaneeringu alal asuvad elamukrundid: Ranna tee 18 (katastritunnus 24501:001:2782), Ranna tee 14 (katastritunnus 24501:001:2795), Ranna tee 12 (katastritunnus 24501:001:2786), Ranna tee 10 (katastritunnus 24501:001:2793), Ranna tee 8 (katastritunnus 24501:001:2787), Ranna tee 6 (katastritunnus 24501:001:2789), Ranna tee 4 (katastritunnus 24501:001:2791), Ranna tee 2 (katastritunnus 24501:001:2788), Ranna tee 1 (katastritunnus 24501:001:2785), Ranna tee 3 (katastritunnus 24501:001:2801) ja ärimaakrunt Spordi tee 10 (katastritunnus 24501:001:2790), mis ei ole omavalitsuse põhiülesannete täitmiseks vajalikud ning mis on seetõttu mõistlik võõrandada eelarvesse tulu teenimise eesmärgil.

Loo aleviku Jõeääre piirkonna detailplaneeringu realiseerimine eeldab ulatuslikke investeeringuid üldiseks kasutamiseks mõeldud taristu, nagu avalikult kasutatavad teede koos tänavavalgustusega, Jõeäärne ujumiskoha ja pargiala välja ehitamiseks. Seetõttu on otstarbekas korraldada avaliku taristu väljaehitamine kontsessioonilepinguga riigihangete seaduse § 4 p 13 tähenduses, mille nõuetekohasel täitmisel võõrandatakse detailplaneeringu alal asuvad ja omavalitsusele põhiülesannete täitmiseks mittevajalikud kinnistud töövõtjale, ehk kontsessionäärile riigihangete seaduse tähenduses. Juhul kui kontsessioonlepingu alusel kinnistute võõrandamine mingil põhjusel ei osutu võimalikuks, tuleks kinnistud võõrandada kirjaliku enampakkumise teel.

Kutselise hindaja poolt 19.06.2025 koostatud ekspertarvamuse kohaselt on hinnatud planeeringuala arendusala väärtuseks 309 000 eurot arvestades detailplaneeringuga lubatud maakasutust ja ehitusõigust.

Lähtudes eeltoodud asjaoludest ning võttes aluseks Jõelähtme Vallavolikogu 12.09.2006 määruse nr 29 „Jõelähtme vallavara valitsemise kord“ § 28 lõike 1 punkti 1, § 29 lõike 1 punkti 2 ja § 32, Jõelähtme Vallavolikogu

**o t s u s t a b:**

1. Vallavalitsusel korraldada kirjalik enampakkumine Jõelähtme vallale kuuluva Jägala-Joa küla Jägala-Joa puhkekompleksi kinnistu (kinnistu registriosa nr 13976002, katastritunnus 24501:001:1827, sihtotstarve 100% ärimaa, pindala 40 105 m2) võõrandamiseks.
2. Vallavalitsusel korraldada kirjalik enampakkumine Jõelähtme vallale kuuluva Loo aleviku Niidu tee 5 kinnistu (kinnistu registriosa nr 19293950; katastritunnus 24501:001:1946) võõrandamiseks.
3. Vallavalitsusel korraldada Jõelähtme vallale kuuluvate ja Jõeääre piirkonna detailplaneeringu alal asuvate elamumaa (katastritunnustega 24501:001:2782; 24501:001:2795; 24501:001:2786; 24501:001:2793; 24501:001:2787; 24501:001:2789; 24501:001:2791; 24501:001:2788; 24501:001:2785; 24501:001:2801) ja ärimaa (katastritunnusega 24501:001:2790) kinnistute võõrandamine kontsessioonlepingu või kirjaliku enampakkumise alusel ning korraldada detailplaneeringuga kavandatud üldiseks kasutamiseks mõeldud puhkeala ja avalikuks kasutamiseks mõeldud teedevõrgu välja ehitamine.
4. Delegeerida punktides 1.-3. nimetatud kinnistute täpse alghinna määramine Jõelähtme Vallavalitsusele eeldusel, et alghind ei tohi olla madalam kui kutselise hindaja poolt ekspertarvamuses leitud kinnistute keskmine turuväärtus.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab

vallavolikogu esimees