



## PÕLVA VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Põlva

20.11.2020 nr 1-4/47

#### **Kinnistute vahetustehingu heakskiitmine**

Ahja, Mooste, Laheda, Põlva ja Vastse-Kuuste valdade ühinemislepingus, mis kinnitati volikogude poolt 21.12.2016, on prioriteetsete investeeringute loetelus uue administratiivhoone ehitus. Põlva Vallavolikogu 8. märtsi 2017.a otsusega nr 1-3/7 "Põlva keskväljaku detailplaneeringu II etapi kehtestamine" kavandati Põlva keskväljaku rajamine koos seda ümbritsevate hoonete ja lähiumbruse tänavatega. Eelmainitud detailplaneeringu alusel peeti sobilikuks valitsus- või ametiasutushoone rajamist katastriüksusele Maarja tn 2, mis kuulus tollel hetkel Põlva Püha Neitsi Maarja kogudusele. Põlva Vallavolikogu võttis 24.01.2020 määrusega nr 1 vastu Põlva valla 2020. aasta eelarve, mille lisas on ühinemistoetuse ja Põlva valla investeeringuna ette nähtud uue administratiivhoone rajamiseks 1 300 000 eurot. Põlva Vallavalitsuse ettepanekule müüa Maarja tn 2 kinnistu, vastas Põlva Maarja kogudus eitavalt, küll aga nägi võimalusena sobivaid kinnistuid vahetada.

Põlva Vallavalitsuse 16.07.2020 korraldusega nr 2-3/378 "Vallavara võõrandamine ja vara omandamine" võõrandas vald vahetuslepinguga Põlva Püha Neitsi Maarja kogudusele Mikelauri, Kiuma küla, Põlva vald, Põlva maakond, kinnistu registriosa nr 1827538 kaks katastriüksust (s.o katastritunnusega 61901:002:0045 ja 61901:002:0046). Vahetuslepinguga omandas vald Põlva Püha Neitsi Maarja koguduselt uue administratiivhoone rajamiseks kinnistu aadressil Maarja tn 2, Põlva linn, Põlva vald, Põlva maakond, kinnistu registriosa nr 1712438, katastritunnus 62001:002:0014, suurusega 876 m<sup>2</sup>. 28.08.2020 sõlmiti notariaalne vahetusleping nr 1629.

Võlaõigusseaduse § 254 lõike 1 kohaselt kohustuvad lepingupooled vahetuslepinguga vastastikku teineteisele üle andma eseme ja tegema võimalikuks eseme omandi või muu esemele käsutusõigust andva õiguse ülemineku. Viidatud sätte lõike 2 järgi kohaldatakse vahetuslepingule vastavalt müügilepingu kohta sätestatut. Kumbagi lepingupoolt vaadeldakse tema poolt üleandmisele kuuluva eseme suhtes müüjana ja talle üleandmisele kuuluva eseme suhtes ostjana. Võlaõigusseaduse § 255 järgi eeldatakse, et mõlemad pooled peavad vahetamisele kuuluvate esemete hinda võrdseks.

Põlva Vallavolikogu 21.02.2018 määrusega nr 1-2/20 kehtestatud "Põlva vallavara valitsemise kord" (edaspidi Korra) § 37 lõike 2 punkti 4 kohaselt võib vallavara võõrandamine otsustuskorras toimuda ka muul põhjendatud juhul või avalikust huvist lähtudes. Põlva valla põhimääruse § 54 lõike 1 kohaselt peab valitsus täitma ülesandeid, mis seaduste, põhimääruse ja teiste õigusaktidega on antud valitsuse pädevusse. Seega on uue administratiivhoone rajamine vallale avalikes huvides ja vallavalitsusele vajalik oma ülesannete täitmiseks.

Vallavolikogu liikmed tõstasid toimunud vahetustehingust tulenevaid küsimusi 29.10.2020 Põlva vallavolikogu istungil. Kinnistute vahetusega seotud asjaolusid ja võimalikku tekitatud kahju asus selgitama Põlva Vallavolikogu revisjonikomisjon.

Arvestades, et kinnistute vahetus on tekitanud laialdast poleemikat, on mõistlik, et antud küsimuses väljendaks oma seisukohta ka volikogu.

Eelnevast tulenevalt ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 37, Ahja, Mooste, Laheda, Põlva ja Vastse-Kuuste valdade volikogude poolt 21.12.2016 heakskiidetud ühinemislepingus kokku lepitud uue administratiivhoone ehituse teostamiseks, Põlva Vallavolikogu 21.02.2018 määruse nr 1-2/20 "Põlva vallavara valitsemise kord" alusel, Põlva Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kiita heaks Põlva Vallavalitsuse 16.07.2020 korraldus nr 2-3/378 "Vallavara võõrandamine ja vara omandamine".

2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

3. Otsuse peale võib esitada Põlva Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saada, või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tingimustel ja korras.

/allkirjastatud digitaalselt/

Lennart Liba  
volikogu esimees

## **Seletuskiri Põlva Vallavolikogu 20.11.2020 otsuse eelnõu nr 1-4/47 "Kinnistute vahetustehingu heakskiitmine" juurde**

### Sissejuhatus ja eelnõu sisu

Ahja, Mooste, Laheda, Põlva ja Vastse-Kuuste valdade ühinemislepingus, mis kinnitati volikogude poolt 21.12.2016, on prioriteetsete investeeringute loetelus uue administratiivhoone ehitus. Põlva Vallavolikogu on 24.01.2020 määrusega nr 1 võeti vastu Põlva valla 2020. aasta eelarve, mille lisas on ühinemistoetuse ja Põlva valla investeeringuna ette nähtud uue administratiivhoone rajamiseks 1 300 000 eurot. Arvestades, et Põlva vallale kuulub vahetult Maarja tn 2 kõrval asuv kinnistu Kesk tn 11a, on administratiivhoone ehituseks igati sobiv kinnistu aadressil Maarja tn 2, Põlva linn, Põlva vald, Põlva maakond, kinnistu registriosa nr 1712438, katastritunnus 62001:002:0014, suurusega 876 m<sup>2</sup>, mis kuulub Põlva Püha Maarja kogudusele. Kogudus ei nõustunud kinnistu müügiga, küll aga saavutati põhimõtteline kokkulepe kinnistute vahetamise osas. Mikelauri kinnistul on kokku 4 katastriüksust. Põlva Püha Neitsi Maarja kogudus avaldas soovi saada kinnistute vahetamise kaudu Põlva vallale kuuluva Mikelauri kinnistu kahe katastriüksuse s.o 1) Mikelauri, Kiuma küla, Põlva vald, Põlva maakond, suurusega 5,49 ha (registriosa nr 1827538, katastritunnus 61901:002:0045) ja 2) Mikelauri, Kiuma küla, Põlva vald, Põlva maakond, suurusega 2,66 ha (registriosa nr 1827538, katastritunnus 61901:002:0046) omanikuks. Kinnistu katastriüksused ei olnud kohaliku võimu teostamise otstarbel vajalikud ning Põlva Vallavalitsuse poolt vahetuslepinguga omandatava kinnistu ja võõrandatavate kinnistute hind on ligilähedaselt võrdne, sest arvestada tuleb muuhulgas kinnistute asukohta, nende sihtotstarvet ning võimalikke kasutamise võimalusi ja eesmäärke.

Ka Põlva Vallavolikogu 8. märtsi 2017.a otsus nr 1-3/7 "Põlva keskväljaku detailplaneeringu II etapi kehtestamine", millega seadustati Põlva keskväljaku rajamine koos seda ümbritsevate hoonete ja lähiümbruse tänavatega, nägi ette valitsus- või ametiasutushoone rajamiseks sobilikuna katastriüksuse Maarja tn 2.

Põlva Vallavalitsus on hinnanud võõrandatava ja omandatava kinnistu ligikaudseid väärtusi vaatamata sellele, et võlaõigusseaduse § 255 järgi eeldatakse, et vahetamisele kuuluvate esemete hind on võrdne. Maa-ameti poolt koostatud hoonestamata maatulundusmaa 2019. aasta ostumüügi tehingute aruanne, millest tuleneb, et Põlvamaa tehingute keskmine hind, oli 3514 eurot. Selle alusel oleks Mikelauri kinnistu katastriüksuste oletatav hind 28639 eurot. Põlva linnas Maarja tn 2 kinnistu hinna aluseks võeti sarnased tehingud samas piirkonnas, kus keskmiseks hinnaks kujunes ligi 45 eurot ruutmeeter.

Kinnistute vahetustehing oli vallale majanduslikult sobiv ja ka kasulik.

Majanduslik sobivus seisneb eelkõige selles, et kinnistute vahetamise tulemusena saab vallavalitsus täita valdade ühinemislepingut, mis Rahandusministeeriumi tõlgenduse kohaselt on täitmiseks kohustuslik. Otsuse tingis eelkõige asjaolu, et kirik ei nõustunud temale kuulunud kinnistu müügiga, hoonestusõiguse leping oleks olnud aga tunduvalt kulukam.

Kasulik oli vahetustehing juba eelkõige seetõttu, et katastriüksuste vastu, mida vald sihipäraselt ei kasutanud, saadi Põlva vallale juba varem soetatud kinnistu Kesk tn 11a kõrval asuv Maarja tn 2 kinnistu ja nii omandas vald strateegiliselt olulise osa Põlva keskpargi, muusikakooli ja keskväljakuga piirnevast alast.

Põlva Vallavolikogu otsusega kiidetakse vallavalitsuse korraldus heaks, heakskiitmisega saavutatakse õigusrahu, samuti õigusselgus vallavalitsuse ja vallavolikogu vahel.

### Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Eelnõu on kooskõlas Euroopa Liidu õigusega.

Eelnõu koostaja  
Heiki Kolk  
vallasekretär