

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

30.09.2014 nr LVK-O-0138

Rebase tn 18a kinnistule hoonestusõiguse seadmine

Tartu Linnavolikogu on 15. septembri 2011. a otsusega nr 278 otsustanud osaleda piiriülese koostööprogrammi projektis „Majanduslikult jätkusuutlik ja keskkonnasäästlik Peipsi järve piirkond“, mille üheks eesmärgiks on väikesadamate infrastruktuuri rajamine, veeliikluse tingimuste parandamine ning veega seotud turisminduse arendamine.

Vabariigi Valitsuse 15. detsembri 2011. a korraldusega nr 534 on Rebase tn 18 maaüksus antud Tartu linna omandisse paadisadama ja Rebase tn 18a maaüksus automaattankla rajamiseks.

Tartu Linnavolikogu 22. aprilli 2010. a otsusega nr 62 kehtestatud Sõpruse silla paadisadama detailplaneeringu alusel on ehitatud Tartu linnale kuuluvale Rebase 18 kinnistule väikesadam koos selle juurde kuuluva infrastruktuuriga. Rebase tn 18a kinnistut hõlmab Tartu Linnavolikogu 18. septembri 2014. a otsusega nr 113 kehtestatud Rebase tn 18a krundi detailplaneering, mille eesmärgiks on määrata Rebase tn 18a krundile ehitusõigus tankla ning tankla ja sadama teenindamiseks vajaliku hoone rajamiseks. Planeering näeb ette hoonestusala kuni 60 m² ehitusaluse pindalaga teenindushoonele (kauplus, tankla kassa, valvuri ruum, WC jm). Hoone suurim lubatud absoluutkõrgus on 40,5 m (suhteline kõrgus ca 6 m). Lisaks võib hoonestusalale ehitada varjualuse. Planeeringuga on antud kütusemahutite põhimõtteline asukoht, mida võib projekteerimise käigus täpsustada. Planeering näeb ette Emajõel varem kavandatud kaile kütusetorustikuühenduse planeeritavast tanklast. Planeeringus on sätestatud, et koos tankla rajamisega tuleb välja ehitada ka veesõidukite tankimiseks vajalikud tehnoseadmed. Juurdepääs krundile on ette nähtud servituudiga Rebase tänavalt üle Rebase tn 18 krundi.

Rebase tn 18a kinnistu hoonestusõigusega koormamiseks on Tartu linnavara eeskirja § 24 lg 1 alusel vajalik linnavolikogu luba.

Rebase tn 18a kinnistu koormamisel hoonestusõigusega on tasu suuruse määramisel arvestatud litsentseeritud hindaja poolt koostatud eksperthinnangut.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 3 p 2 ning Tartu linnavara eeskirja § 22 lg 1, § 23 lg 1, lg 2, § 24 lg 1, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Lubada linnavalitsusel seada hoonestusõigus Tartu linnale kuuluvale Rebase tn 18a kinnistule (katastritunnus 79508:052:0008, registriosa nr 5436203, pindala 604 m², maakasutuse sihtotstarve ärimaa 100%).

2. Hoonestusõiguse seadmise põhitingimused:

2.1. hoonestusõigusega koormatava maa suurus on 604 m²;

2.2. hoonestusõiguse tähtaeg on 50 aastat;

- 2.3. hoonestusõiguse seadmine on tasuline. Hoonestusõiguse aastatasu suurus on 1550 eurot (ilma käibemaksuta), mis moodustab 5 protsenti maa eksperthinnanguga saadud turuväärtusest;
- 2.4. hoonestusõiguse omandamise alghinnaks enampakkumise teel on 3100 eurot (ilma käibemaksuta);
- 2.5. hoonestusõiguse tasu muudetakse iga 5 aasta järel vastavalt maa turuvääruse muutumisele;
- 2.6. hoonestaja on kohustatud projekteerima ja ehitama krundile tankla vastavalt Rebase tn 18a krundi detailplaneeringule;
- 2.7. tankla tuleb püstitada 12 kuu jooksul hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimise päevast arvates.

3. Linnavalitsusel korraldada hoonestusõiguse seadmiseks enampakkumine.

4. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 30.09.2014 istungi protokoll nr 53**

Ettekandja: **Jarno Laur**

Õiend

Tartu Linnavolikogu Otsuse "Rebase tn 18a kinnistule hoonestusõiguse seadmine" juurde

Tartu Linnavolikogu 15.09.2011 otsusega nr 278 otsustati osaleda projektis "Economically and environmentally sustainable Lake Peipsi area" ("Majanduslikult ja keskkondlikult jätkusuutlik Peipsi järve piirkond"). Projekti üheks eesmärgiks oli väikesadamate infrastruktuuri rajamine, veeliikluse tingimuste parandamine ning veega seotud turisminduse arendamine.

Projekti käigus ehitatakse Tartu linnale kuuluvale Rebase 18 kinnistule väikesadam koos selle juurde kuuluva infrastruktuuriga. Projekti tingimustest tulenevalt tuleb sadama pidaja leida avaliku konkursi korras. Sadama pidaja kasutusse antakse sadamahooned koos inventari ja sadama juurde kuuluva infrastruktuuriga.

Tartu linnavara eeskirja § 22 lg 1 kohaselt koormatakse linnavara hoonestusõigusega enampakkumise korras, otsustuskorras või muul viisil.

Tartu linnavara eeskirja § 23 lg 1 sätestab, et linnavara koormatakse hoonestusõigusega tasu eest või tasuta. Enampakkumise alghinna määramisel on aluseks eksperthinnang (linnavara eeskiri § 23 lg 2).

Kaanon Kinnisvara Teenused OÜ tehtud eksperthinnangu kohaselt on Rebase tn 18a kinnistu turuväärtus 31 000 eurot (51 eurot/m²). Rebase tn 18a kinnistu maa maksustamishind on 5790 eurot (9,59 eurot/m²).

Hoonestusõiguse aastatasu määramiseks on otstarbekas lähtuda riigimaale hoonestusõiguse seadmise korras antud määradest. Ärimaal on hoonestusõiguse aastatasu 5 protsenti maa maksustamishinnast, aga arvestades viimasest korralisest hindamisest möödunud aega (13 aastat) ja maa turuväärtuse muutuseid, siis on otstarbekas hoonestusõiguse aastatasu määrata lähtudes eksperthinnanguga saadud turuväärtusest. Hoonestusõiguse tasu: 5 protsenti 31 tuhandest = 1550 eurot aastas.

Enampakkumine viiakse läbi hoonestusõiguse omandamise hinnast lähtudes, milleks võiks olla 10 protsenti maa turuväärtusest (31 000 eurot).

Hoonestusõiguse seadmisel tuleb ette näha ka hoonestusõiguse tasu muutmise alused. Hoonestusõiguse aastatasu suurus tuleb üle vaadata iga 5 aasta järel ja lähtudes maa turuväärtuse muutumisest muudetakse vastavalt ka hoonestusõiguse aastatasu.

Tartu linnavara eeskirja § 24 lg 1 sätestab, et linnavara koormamiseks hoonestusõigusega on vaja linnavolikogu luba. Linnavolikogu võib luba andes määrata linnavara hoonestusõigusega koormamise olulised tingimused. Linnavolikogu annab nimetatud loa otsusega.

Väljavõte kehtestatud Rebase tn 18a detailplaneeringust:



3_põhijoonis.pdf