

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

28.04.2016 nr LVK-O-0367

**Ravila Tööstuspargis asuvate kinnistute
otsustuskorras võõrandamine ja hoonestusõiguse
seadmine**

Tartu Linnavolikogu [19. märtsi 2015. a otsuse nr 190](#) alusel on Ravila Tööstuspargis asuvale Tartu linna omandis olevale Klaasi tn 14 kinnistule seatud hoonestusõigus aktsiaselts Rand & Tuulberg Grupp kasuks tootmishoonete ehitamiseks. [Tartu Linnavalitsuse 20. oktoobri 2015. a korralduse nr 1109](#) alusel väljastati ehitusluba Klaasi tn 14 puidutööstushoone püstitamiseks. ASi Rand ja Tuulberg Grupp ettevõtte Welement puitelementidemajade tehasehoone sai 15. aprillil 2016. a nurgakivi ja ligi 6000-ruutmeetiline hoone hakkab juba valmis saama. Tootmistegevuse jätkamiseks planeerib ettevõtte teise ehitusetapi projekteerimist, kuid kavandatav tegevus ei mahu ära Tartu linna omandis olevale Klaasi tn 14 kinnistule, mis on koormatud hoonestusõigusega aktsiaseltsi Rand & Tuulberg Grupp kasuks.

Aktsiaseltsile Rand & Tuulberg Grupp sobib tootmise laiendamiseks Klaasi tn 14 kinnistu suurendamine piiride muutmise teel Tartu linna omandis olevate Klaasi tn 6 ja Klaasi tn 8 kinnistutega. Klaasi tn 6 ja Klaasi tn 8 kinnistuosad ligikaudu 16 549 m² suuruses osas liidetakse Klaasi tn 14 kinnistuga ja liidetav maa on vaja koormata hoonestusõigusega ASi Rand & Tuulberg Grupp kasuks samadel tingimustel, mis on sätestatud 26. augustil 2015. a Tartu notaribüroos sõlmitud hoonestusõiguse seadmise lepingus.

Ravila tööstuspargis samas piirkonnas asub osaühingule Artium ITC kuuluv Klaasi tn 4 kinnistu, kus asub metallitootmishoone. OÜ Artium soovib samuti tootmist laiendada ja tootmishoone juurdeehitus sobiks piirnevatele Klaasi tn 6 ja Klaasi tn 8 kinnistuosadele. Tootmishoone juurdeehitusega laiendatakse tootmisvõimalusi kahele ettevõttele: Artium ITC ja Värvispectrum. Viimane on Artium ITC OÜ tütarettevõtte. Värvispectrum hakkab uues hoonetiivas pakkuma Lõuna-Eestis täiesti uut tüüpi pulbervärvi ettevalmistusteenust. Hetkel pakub OÜ Artium Lõuna-Eesti klientidele kõige suuremat värvimiskambrit ja ahjugabariite detailide pinnatöötlemiseks. Artium ITC vajab hoone laiendust, et oleks kohta uutele CNC tööpinkidele, mis hetkel enam hoonesse ära ei mahu, sest praegused ruumid on täielikult hõivatud. Olemasolevates ruumides on välja arendatud uus traaditöötlemise tehnoloogia, mis on samuti ainuke omalaadne teenus Lõuna-Eestis. Seoses kahe ettevõtte laiendamistega luuakse uusi töökohti Tartu linna, olenevalt tehnoloogia valikust on lisandumas 5-8 töökohta nii oskus- kui abitööjõule.

Tartu Linnavalitsuse 6. novembri 2007. a korraldusega nr 1337 kehtestatud [Ravila Tööstuspargi II arenguetapi detailplaneering](#) annab võimaluse kruntide liitmiseks. Tartu Linnavalitsuse 9. oktoobri 2012. a korraldusega nr 1123 kehtestatud [Klaasi tn 14, Klaasi tn 16, Klaasi tn 18 ja Ravila tn 61e kruntide detailplaneeringuga](#) ei muudeta Ravila Tööstuspargi II arenguetapi detailplaneeringu põhimõtteid, kus anti võimalus kruntide liitmiseks. Hoonestusõigusega koormatava maa-ala ja

võõrandatava maa-ala pindalad täpsustuvad maamõõduandmete laekumisel.

Tartu linnavara eeskirja § 22 lõike 1 kohaselt võib linnavara koormata hoonestusõigusega otsustuskorras.

Tartu Linnavolikogu [15. märtsi 2007. a otsusega nr 186](#) anti linnavalitsusele luba Ravila Tööstuspargis asuvate maade võõrandamiseks. Ravila Tööstuspargis asuvate kinnistute võõrandamine avaliku enampakkumise korras on nurjunud. Seoses aktsiaseltsi Rand & Tuulberg Grupp tegevuse laienemisega ja osäühingu Artium ITC tootmise laienemisega tööstuspargis luuakse Tartusse uusi töökohti. Ettevõtluse arendamine linnas on koosõlas Tartu linna arengustrateegiaga ja mõjub positiivselt linna arengule.

Linnavara koormamiseks hoonestusõigusega on Tartu linnavara eeskirja § 24 lg 1 alusel vajalik linnavolikogu luba.

Linnavara võõrandamiseks on vaja linnavolikogu luba, kui enampakkumiseta võõrandatava linnavara hind on suurem kui 32 000 eurot. Kinnistute võõrandamiseks luba andes võib määrata võõrandamise olulised tingimused. Kinnistuosade võõrandamisel on arvesse võetud osäühingu 1Partner Kinnisvara koostatud eksperthinnangut tööstuspargis asuvate maade turuväärtustest. Lähtuvalt samal otstarbel ja samas seisukorras ning samadel tingimustel turul võõrandatava vara tasumäärast võõrandatakse Klaasi tn 6 ja Klaasi tn 8 kinnistutest eraldatud maaosad kokku hinnaga 67 940 eurot.

Klaasi tn 14 kinnistu koormamisel hoonestusõigusega arvestati tasu suuruse määramisel kinnistu turuväärtust. Klaasi tn 14 kinnistule juurde liidetavate maaüksuste koormamisel hoonestusõigusega võetakse arvesse sama turuväärtust, mis oli aluseks Tartu Linnavolikogu 19. märtsi 2015. a otsuse nr 190 vastuvõtmisel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 3 p 2 ning Tartu linnavara eeskirja § 20 lg 1, § 22 lg-d 1 ja 2, § 23 lg-d 1 ja 2, § 24 lg 1, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Lubada linnavalitsusel seada otsustuskorras hoonestusõigus Aktsiaseltsi Rand & Tuulberg Grupp (registrikood 10164518) kasuks Tartu linna omandis olevatele hoonestamata tootmismaa sihtotstarbega kinnistutele Klaasi tn 6 (registriosa nr 5115703, katastritunnus 79502:001:0070) ligikaudu 12 852 m² suuruses osas ja Klaasi tn 8 (registriosa nr 5115603, katastritunnus 79502:001:0068) ligikaudu 3697 m² suuruses osas järgmistel tingimustel:

1.1. hoonestusõigus seatakse maaüksustele samadel põhitingimustel, mis on 28. augustil 2015. a sõlmitud hoonestusõiguse seadmise lepingus nr 2321.

1.2. Klaasi tn 6 ja Klaasi tn 8 kinnistutest eraldatud maatükid liidetakse Klaasi tn 14 kinnistuga.

2. Lubada linnavalitsusel otsustuskorras võõrandada osäühingule Artium ITC (registrikood 10136516) Tartu linna omandis olevatest Klaasi tn 6 kinnistust ligikaudu 1771 m² suurune ja Klaasi tn 8 kinnistust ligikaudu 1626 m² suurune maaosa hinnaga 67 940 eurot.

3. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 28.04.2016 istungi protokoll nr 31**

Ettekandja: **Jarno Laur**

Õiend

Tartu Linnavolikogu Otsuse "Ravila Tööstuspargis asuvate kinnistute otsustuskorras võõrandamine ja hoonestusõiguse seadmine" juurde

Aksiaselts Rand & Tuulberg Grupp soovib tootmist laiendada Klaasi tn 14 kinnistuga piirnevale maa-alale. Tartu linna omandis olev Klaasi tn 14 kinnistu on koormatud hoonestusõigusega AS Rand ja Tuulberg Grupp kasuks tähtajaga 50 aastat ja hoonestusõiguse kohta kehtivad 26.08.2015 sõlmitud hoonestusõiguse seadmise lepingus kokkulepitud tingimused. Lisamaa saamisel on vaja linna omandis olevatest Klaasi tn 6 ja Klaasi tn 8 kinnistutest eraldatud maaosad koormata hoonestusõigusega samadel hoonestusõiguse seadmise tingimustel, mis on kajastatud 26.08.2015 sõlmitud lepingus.

Klaasi tn 4 kinnistul asub OÜle Artium ITC kuuluv tootmisettevõte, kes samuti vajab lisamaad tootmise laiendamiseks. Klaasi tn 4 kinnistut on võimalik laiendada piirnevate linnale kuuluvate Klaasi tn 6 ja Klaasi tn 8 kinnistute arvelt. OÜ Artium ITC ja AS Rand ja Tuulberg Grupp on ümberkruntimise asendiplaaniga tutvunud ja kinnitanud maaosade juurdeliitmise sobivust.

OÜ Artium ITC: <http://www.artium.ee/ettevottest>

Tartu linnavara eeskirja:

- 1) § 22 lg 1 alusel koormatakse linnavara hoonestusõigusega enampakkumise korras, otsustuskorras või muul viisil;
- 2) § 22 lg 2 alusel peab linnavara koormamist hoonestusõigusega otsustuskorras põhjendama;
- 3) § 23 lg 1 alusel koormatakse linnavara hoonestusõigusega tasu eest või tasuta;
- 4) § 23 lg 2 alusel määratakse linnavara koormamisel hoonestusõigusega tasu suurus eksperthinnangu alusel

Tartu linnavara eeskirja § 20 sätestab, et linnavara võõrandamiseks on vaja linnavolikogu luba (enampakkumiseta võõrandatava linnavara hind on suurem kui 32 000 eurot). Linnavolikogu võib luba andes määrata linnavara võõrandamise olulised tingimused. Linnavolikogu annab loa otsusega.

1Partner Kinnisvara 2012. a koostatud eksperthinnangus:

Klaasi tn 10: 19 – 24 EUR/m² ehk ca **85 000 – 110 000 EUR**

Klaasi tn 11: 17 – 21 EUR/m² ehk ca **130 000 – 165 000 EUR**

Klaasi tn 12: 22 – 27 EUR/m² ehk ca **75 000 – 95 000 EUR**

Keskmine hind: (19+17+22):3=19,33 eurot/m² ehk ligikaudu 20 eurot/m² (käibemaksuta).

Käibemaksu ei lisandu. Hind kokku: 20x3397=67940 eurot.

Klaasi tn 14 ja Klaasi tn 4 kinnistutele juurdeliidetavate maa-alade asendiplaan:



Klaasi_4,6,8,14_kruntimine.pdf