



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

17.09.2019 nr 942

Muuseumi tee 3 ja Muuseumi tee 7 kinnistutele hoonestusõiguse seadmine

Mittetulundusühing Jalgpalliklubi Welco põhikirjalised eesmärgid on avalikes huvides jalgpalli edendamine, sportlike tulemuste saavutamine, avalikkusele sportlike ja kultuuriliste ajaveetmisvõimaluste pakkumine ning sportlike eluviiside edendamine eelkõige noorte, aga ka täiskasvanute seas. Mittetulundusühing Jalgpalliklubi Welco taotleb Muuseumi tee 3 ja Muuseumi tee 7 kinnistutele hoonestusõiguse seadmist kunstmuruväljakutega treeningkompleksi rajamiseks jalgpallitreeningute ja võistluste läbi viimiseks.

Lähtuvalt asjaoludest, et suures enamuses mittetulundusühingu Jalgpalliklubi Welco vahenditega kunstmuruväljakuga jalgpallikompleksi rajamisega Muuseumi tee 7 kinnistule paranevad Tartu linna laste ja noorte treeningvõimalused ning ühtlasi rajatakse Muuseumi tee 3 kinnistule piirkonna avalikult kasutatav parkla, on hoonestusõiguse seadmine lähtuv avalikust huvist. Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2018. a otsusega nr 83 "Muuseumi tee 3 ja Muuseumi tee 7 kinnistutele hoonestusõiguse seadmine" lubati linnavalitsusel seada hoonestusõigus nimetatud kinnistutele Mittetulundusühingu Jalgpalliklubi Welco kasuks. Käesoleva korraldusega määratakse Muuseumi tee 3 ja Muuseumi tee 7 kinnistute hoonestusõigusega koormamise tingimused.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, Tartu linnavara eeskirja § 22 lg 4, § 24 lg 2 ning Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2018. a otsuse nr 83 "Muuseumi tee 3 ja Muuseumi tee 7 kinnistutele hoonestusõiguse seadmine", Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Sõlmida mittetulundusühinguga Jalgpalliklubi Welco (registrikood 80287033 edaspidi nimetatud hoonestaja) hoonestusõiguse seadmise ja asjaõigusleping Muuseumi tee 7 kinnistule (registriora nr 4963203, katastritunnus 79301:001:0385, pindala 15386, m², sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa) hoonestusõiguse seadmiseks ning lähtuda hoonestusõiguse seadmisel alljärgnevatest põhitingimustest:

- 1.1. hoonestusõigusega koormatava maa suurus on 15386 m²;
- 1.2. hoonestusõiguse tähtaeg on 30 (kolmkümmend) aastat;
- 1.3. hoonestusõiguse tasu on 7400 eurot aastas. Hoonestusõiguse tasu korrigeeritakse iga viie aasta järel lähtudes põhimõttest, et hoonestusõiguse tasu saadakse kinnistu pinna, selle piirkonna maa turuväärtuse ja hoonestusõiguse tasu määra (2% maa turuväärtusest) korrutamisel;

1.4. hoonestaja on kogu hoonestusõiguse kestuse ajal tasu maksmisest vabastatud, kui käesoleva korralduse punktis 1.6 nimetatud jalgpallitreeningute läbiviimise treeningkompleks rajatakse ja saab kasutusloa hiljemalt kahe aasta jooksul alates kinnistusraamatusse hoonestusõiguse kande tegemisele järgnevast päevast ning kui kinnistut kasutatakse peale selle valmimist järjepidevalt jalgpallikompleksina. Hoonestaja ei pea treeningkompleksi rajamise perioodil tasu maksuma, kuid kui treeningkompleks ei saa kasutusluba kahe aasta jooksul, tasub hoonestaja ühe kuu jooksul kohustuse tähtaja saabumisest hoonestusõiguse tasu eelneva kahe aasta eest. Juhul, kui hoonestamise tähtaeg pikeneb käesoleva korralduse punktis 1.8 nimetatud juhul, ei pea hoonestaja treeningkompleksi rajamise perioodil hoonestusõiguse tasu maksuma, kuid kui treeningkompleks ei saa kasutusluba kolme aasta jooksul alates kinnistusraamatusse hoonestusõiguse kande tegemisele järgnevast päevast, tasub hoonestaja ühe kuu jooksul kohustuse tähtaja saabumisest hoonestusõiguse tasu eelneva kolme aasta eest;

1.5. hoonestaja tasub kinnistuga seotud maamaksu ning kõik muud maksud ja koormatised;

1.6. hoonestaja on kohustatud hoonestusõigusega koormatud kinnistule projekteerima ja rajama kahe aasta jooksul alates hoonestusõiguse seadmisest jalgpallitreeningute läbiviimiseks treeningkompleksi (üks kunstmuruväljak, ning tribüünihoone koos riietusruumide, WCde ja pesemisvõimalusega) lähtuvalt heast ehitustavast ning vastavalt kehtestatud detailplaneeringule ja selle alusel koostatud ning Tartu linna poolt kooskõlastatud projektdokumentatsioonile ja lähtuvalt Tartu linnale esitatud rahastamise kavale. Treeningkompleksina käsitletakse lisaks jalgpallitreeningute läbiviimiseks vajalikele rajatistele ka kinnistule treeningkompleksi kasutamiseks rajatavaid vajalikke tehnokommunikatsioone, juurdepääsuteid, parklaid, haljastust ja väljakuid;

1.7. hoonestaja on kohustatud korraldama ja finantseerima kõik treeningkompleksi rajamiseks vajalikud projekteerimis-, ehitus- ja muud tööd ning teostama toimingud (sh vajalike lubade ja kooskõlastuste taotlemine), mis on vajalikud ehitamiseks, kasutusloa saamiseks ja treeningkompleksi ekspluateerimiseks. Muuhulgas on hoonestajal kohustus kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist treeningkompleksi ehitusprojektid Tartu Linnavalitsuse linnavarade osakonnaga;

1.8. hoonestaja on kohustatud rajama treeningkompleksi ja saama kasutusloa kahe aasta jooksul alates kinnistusraamatusse hoonestusõiguse kande tegemisele järgnevast päevast. Juhul, kui hoonestaja on alustanud ehitustöödega, kuid treeningkompleksi ei ole tähtajaks rajatud ja sellele ei ole väljastatud kasutusluba, pikendatakse treeningkompleksi rajamiseks määratud tähtaega eeldatava treeningkompleksi rajamise ja kasutusloa väljastamise ajani, kuid mitte rohkem kui üks aasta. Juhul, kui hoonestaja ei ole kahe aasta jooksul alates kinnistusraamatusse hoonestusõiguse kande tegemisele järgnevast päevast treeningkompleksi rajamisega alustanud või kui hoonestaja on küll alustanud treeningkompleksi rajamisega, kuid ei ole talle antud täiendava tähtaja jooksul suutnud töid lõpetada ja kasutusluba saada, on Tartu linnal õigus hoonestusõiguse seadmise leping ühepoolsetl lõpetada ja nõuda hoonestusõiguse kustutamist kinnistusraamatust. Hoonestusõiguse seadmise lepingu ühepoolsetl lõpetamisel ja hoonestusõiguse kustutamise nõude korral ei ole hoonestajal õigust nõuda tema poolt kinnistule tehtud kulutuste hüvitamist või talle tekkinud kahju hüvitamist;

1.9. hoonestaja on kohustatud hoonestusõiguse kestuse ajal hoidma heas seisukorras hoonestusõigusega koormatud kinnistu ja seal asuva treeningkompleksi ning teostama selleks vajalikke töid omal kulul, sh on hoonestajal kohustus tagada treeningkompleksi selline seisukord, mis võimaldaks selle sihtotstarbelist kasutamist aastaringselt kogu hoonestusõiguse kestuse ajal. Tehtud kulutusi hoonestajale ei hüvitata;

1.10. juhul, kui hoonestaja ei taga treeningkompleksi sihtotstarbelist kasutamist, st kunstmuruväljaku kattematerjali seisukord ei võimalda läbi viia jalgpallitreeninguid ning hoonestaja ei ole Tartu linna poolt antud tähtaja jooksul taganud väljaku sihtotstarbelist kasutamise võimalust, on Tartu linnal õigus hoonestusõiguse seadmise leping ühepoolsetl lõpetada ja nõuda hoonestusõiguse kustutamist kinnistusraamatust. Hoonestusõiguse seadmise lepingu ühepoolsetl lõpetamisel ja hoonestusõiguse kustutamise nõude korral ei ole hoonestajal õigust nõuda tema poolt kinnistule tehtud kulutuste hüvitamist või talle tekkinud kahju hüvitamist;

- 1.11. hoonestaja on kohustatud hoonestusõiguse kestuse ajal omal kulul tagama kinnistu heakorra vastavalt kehtivale õigusaktidele;
- 1.12. hoonestusõiguse igakordseks võõrandamiseks on vajalik kinnistu omaniku kirjalik nõusolek, kusjuures omanik seab nõusoleku andmise tingimuseks kõigi Tartu linna ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmise hoonestusõiguse omandaja poolt;
- 1.13. hoonestusõiguse igakordseks koormamiseks piiratud asjaõigusega on vajalik kinnistu omaniku kirjalik nõusolek;
- 1.14. hoonestusõiguse lõppemisel, ennetähtaegsel lõpetamisel või omanikule langemisel hoonestajale hüvitist ei maksta ja hoonestusõiguse alusel rajatud treeningkompleksi rajatise või rajamisel olevaid rajatise ära ei veeta, ei lammutata ja nende omand läheb tasuta üle Tartu linnale.
2. Sõlmida mittetulundusühinguga Jalgpalliklubi Welco (registrikood 80287033 edaspidi nimetatud hoonestaja) hoonestusõiguse seadmise ja asjaõigusleping Muuseumi tee 3 kinnistule (registriosa nr 4963203, katastritunnus 79301:001:0384, pindala 5865 m², sihtotstarve 100% transpordimaa) hoonestusõiguse seadmiseks ning lähtuda hoonestusõiguse seadmisel alljärgnevatest põhitingimustest:
- 2.1. hoonestusõigusega koormatava maa suurus on 5865 m²;
- 2.2. hoonestusõiguse tähtaeg on 30 (kolmkümmend) aastat;
- 2.3. hoonestusõiguse tasu on 5600 eurot aastas. Hoonestusõiguse tasu korrigeeritakse iga viie aasta järel lähtudes põhimõttest, et hoonestusõiguse tasu saadakse kinnistu pinna, selle piirkonna maa turuväärtuse ja hoonestusõiguse tasu määra (2% maa turuväärtusest) korrutamisel;
- 2.4. hoonestaja on kogu hoonestusõiguse kestuse ajal tasu maksmisest vabastatud, kui käesoleva korralduse punktis 2.6 nimetatud avalik parkla rajatakse ja saab kasutusloa hiljemalt kahe aasta jooksul alates kinnistusraamatusse hoonestusõiguse kande tegemisele järgnevast päevast ning kui kinnistut kasutatakse peale selle valmimist järjepidevalt parklana. Hoonestaja ei pea treeningkompleksi rajamise perioodil tasu maksuma, kuid kui avalik parkla ei saa kasutusloa kahe aasta jooksul, tasub hoonestaja ühe kuu jooksul kohustuse tähtaja saabumisest hoonestusõiguse tasu eelneva kahe aasta eest. Juhul, kui hoonestamise tähtaeg pikeneb käesoleva korralduse punktis 2.8 nimetatud juhul, ei pea hoonestaja avaliku parkla rajamise perioodil hoonestusõiguse tasu maksuma, kuid kui avalik parkla ei saa kasutusloa kolme aasta jooksul alates kinnistusraamatusse hoonestusõiguse kande tegemisele järgnevast päevast, tasub hoonestaja ühe kuu jooksul kohustuse tähtaja saabumisest hoonestusõiguse tasu eelneva kolme aasta eest;
- 2.5. hoonestaja tasub kinnistuga seotud maamaksu ning kõik muud maksud ja koormatised kuni punktis 2.9 sätestatud isikliku tasuta kasutusõiguse seadmiseni Tartu linna kasuks;
- 2.6. hoonestaja on kohustatud hoonestusõigusega koormatud kinnistule projekteerima ja rajama kahe aasta jooksul alates hoonestusõiguse seadmiseni avaliku parkla (vähemalt 105 parkimiskohta) lähtuvalt heast ehitustavast ning vastavalt kehtestatud detailplaneeringule ja selle alusel koostatud ning Tartu linna poolt kooskõlastatud projektdokumentatsioonile ja lähtuvalt Tartu linnale esitatud rahastamise kavale. Avaliku parklana käsitletakse lisaks parklale vajalikele rajatistele ka kinnistule parkla kasutamiseks rajatavaid vajalikke tehnokommunikatsioone s.h valgustust, juurdepääsuteid, haljastust jms;
- 2.7. hoonestaja on kohustatud korraldama ja finantseerima kõik avaliku parkla rajamiseks vajalikud projekteerimis-, ehitus- ja muud tööd ning teostama toimingud (sh vajalike lubade ja kooskõlastuste taotlemine), mis on vajalikud ehitamiseks, kasutusloa saamiseks ja parkla ekspluateerimiseks. Muuhulgas on hoonestajal kohustus kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist parkla ehitusprojekt Tartu Linnavalitsuse linnavarade osakonnaga;

2.8. hoonestaja on kohustatud rajama avalik parkla ja saama kasutusloa kahe aasta jooksul alates kinnistusraamatusse hoonestusõiguse kande tegemisele järgnevast päevast. Juhul, kui hoonestaja on alustanud ehitustöödega, kuid avalikku parklat ei ole tähtjaks rajatud ja sellele ei ole väljastatud kasutusloa, pikendatakse avaliku parkla rajamiseks määratud tähtaega eeldatava parkla rajamise ja kasutusloa väljastamise ajani, kuid mitte rohkem kui üks aasta. Juhul, kui hoonestaja ei ole kahe aasta jooksul alates kinnistusraamatusse hoonestusõiguse kande tegemisele järgnevast päevast avaliku parkla rajamisega alustanud või kui hoonestaja on küll alustanud parkla rajamisega, kuid ei ole talle antud täiendava tähtaja jooksul suutnud töid lõpetada ja kasutusloa saada, on Tartu linnal õigus hoonestusõiguse seadmise leping ühepoolsetl lõpetada ja nõuda hoonestusõiguse kustutamist kinnistusraamatust. Hoonestusõiguse seadmise lepingu ühepoolsetl lõpetamisel ja hoonestusõiguse kustutamise nõude korral ei ole hoonestajal õigust nõuda tema poolt kinnistule tehtud kulutuste hüvitamist või talle tekkinud kahju hüvitamist. Kui käesolevas punktis sätestatud juhul avalikku parklat ei ehitata või parklale ei väljastata kasutusloa on Tartu linnal täiendavalt hoonestusõiguse lõpetamisele õigus nõuda hoonestajalt ühekordset hüvitist summas, mis võimaldab Tartu linnal endal avalik parkla välja ehitada või siis lõpetada pooleliolevad ehitustööd;

2.9. hoonestaja on kohustatud peale avaliku parkla valmimist koormama hoonestusõiguse isikliku tasuta kasutusõigusega Tartu linna kasuks avaliku parklana. Peale tasuta isikliku kasutusõiguse seadmist Tartu linna kasuks, teostab linn kõik parkla igapäevase kasutamisega seotud heakorratööd ja kannab sellega kaasnevad kulud ning kannab parkla valgustusega seotud kulud. Samuti kannab linn avaliku parkla kasutamisega seotud remondikulud, v.a. juhul kui remonditööd on tingitud hoonestaja tegevusest tulenevalt või on tingitud hoonestaja poolt avaliku parkla rajamise ebakvaliteetsest ehitustööst. Nimetatud juhtudel kannab parkla remonditöödega seotud kulutused hoonestaja;

2.10. juhul, kui hoonestaja ei sea isiklikku tasuta kasutusõigust Tartu linna kasuks või ei kanna avaliku parkla remondiga seotud kulutusi vastavalt punktile 2.9, mille tulemusena ei ole võimalik avalikku parklat kasutada ning hoonestaja ei ole Tartu linna poolt antud tähtaja jooksul tasuta isiklikku kasutusõigust seadnud või taganud parkla sihtotstarbelist kasutamise võimalust, on Tartu linnal õigus hoonestusõiguse seadmise leping ühepoolsetl lõpetada ja nõuda hoonestusõiguse kustutamist kinnistusraamatust. Hoonestusõiguse seadmise lepingu ühepoolsetl lõpetamisel ja hoonestusõiguse kustutamise nõude korral ei ole hoonestajal õigust nõuda tema poolt kinnistule tehtud kulutuste hüvitamist või talle tekkinud kahju hüvitamist;

2.11. hoonestusõiguse igakordseks võõrandamiseks on vajalik kinnistu omaniku kirjalik nõusolek, kusjuures omanik seab nõusoleku andmise tingimuseks kõigi Tartu linna ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmise hoonestusõiguse omandaja poolt;

2.12. hoonestusõiguse igakordseks koormamiseks piiratud asjaõigusega on vajalik kinnistu omaniku kirjalik nõusolek;

2.13. hoonestusõiguse lõppemisel, ennetähtaegsel lõpetamisel või omanikule langemisel hoonestajale hüvitist ei maksta ja hoonestusõiguse alusel rajatud avaliku parkla rajatise või rajamisel olevaid rajatise ära ei veeta, ei lammutata ja nende omand läheb tasuta üle Tartu linnale;

2.14. Tartu linn sõlmib hoonestajaga peale hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimist lihtkirjaliku kokkuleppe avaliku parkla rajamise ja edasise kasutamise põhimõtete kokku leppimiseks alljärgnevas:

2.14.1. hoonestaja kohustuseks olevat parkla rajamist finantseerib Replace OÜ vastavalt hoonestaja ja finantseerija omavahelisele kokkuleppele;

2.14.2. Tartu linn ei piira avaliku parkla kasutamist ja finantseerija Replace OÜ töötajad saavad avalikku parklat kasutada sarnaselt kõigile teistele kasutajatele lähtuvalt avaliku parkla kasutamise reeglitest;

2.14.3. Tartu linn tagab avaliku parkla tasuta kasutamise kõigile kasutajatele vähemalt 15 aasta jooksul alates parkla valmisest.

3. Volitada punktis 1 nimetatud lepinguid ning nendest lepingutest tulenevaid hoonestusõiguse muutmist ja ennetähtaegse lõpetamise lepinguid sõlmima linnavarade osakonna majandamisteenistuse juhataja Eva Lääne.

4. Hoonestusõiguse seadmise ning asjaõiguslepingu sõlmimisega seotud notari tasu ja riigilõivu tasub mittetulundusühing Jalgpalliklubi Welco.

5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

6. Käesoleva korralduse peale võib esitada Tartu Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Klaas
linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /

Jüri Mölder
linnasekretär