



TARTU LINNAVOLIKOGU OTSUS

Tartu

18.02.2010 nr 47

Loa andmine Tartu linna omandis olevate maa-alade otsustuskorras võõrandamiseks Orchis OÜle

Tartu linna idapoolse ringtee (Idaringtee) eelprojekti koostamisel on üheks keerulisemaks küsimuseks osutunud Idaringtee koridori kulgemine Tartu linna ja Luunja valla piiril. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt kulgeb Idaringtee koridor mööda olemasolevat Nõlvaku tänavat ning kehtiva Luunja valla üldplaneeringu kohaselt jätkub Idaringtee koridor mööda Rõõmu-Viira teed 22253 (Rõõmu-Viira tee). Rõõmu-Viira tee vahetus ümbruses rajatud hooned ei võimalda Idaringteed kavandatud ulatuses Rõõmu-Viira tee asemele rajada, kuna teekoridor on kitsam, kui normid ette näevad. Seetõttu on Tartu Linnavolikogu heaks kiitnud Idaringtee eelprojekti koostaja pakutud teekoridori alternatiivi A2, mis suunaks Idaringtee Tartu linnast üle Luunja vallas asuva Väikelohkva kinnistu. Luunja vald on 17. detsembril 2009. a Luunja Vallavolikogu otsusega nr 86 "Luunja valla üldplaneeringu teemaplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" algatanud teemaplaneeringu Idaringteele uue koridori määramiseks.

Lähtuvalt kehtivast Luunja valla üldplaneeringust, mille kohaselt kulgeb Idaringtee koridor mööda Rõõmu-Viira teed, ning enne teemaplaneeringu algatamist on Luunja valla ja Orchis OÜ vahel sõlmitud Väikelohkva kinnistu võlaõiguslik müügileping. Müügilepingu sõlmimisel on Väikelohkva kinnistu koormatud eelmärkega omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Orchis OÜ kasuks. Luunja Vallavolikogu on 29. juuni 2006. a otsusega nr 6-7 (muudetud Luunja Vallavolikogu 19. aprilli 2007. a otsusega nr 6-5.1) algatanud detailplaneeringu koostamise Lohkva külas Väikelohkva maaüksusele ja kinnitanud vastava lähteülesande kaubanduskeskuse ehitusõiguse andmiseks. Lepingu sõlmimise hetkel soovis Orchis OÜ omandada 8,1 ha maad ning rajada sellele kaubanduskeskuse koos selle teenindamiseks vajalike tehnovõrkude ja -rajatistega.

Tartu linna jaoks on Idaringtee teekoridori fikseerimine kogu Idaringtee koridori ulatuses olulise tähtsusega, kuna sellisel juhul on võimalik vähendada linna liikluskoormust, suunates osa liiklusest kesklinnast mööda linna äärde. Pärast Rõõmu-Viira tee sobimatuse selgumist Idaringtee teekoridoriks on otsitud võimalusi Idaringtee alternatiivi A2 kohaseks realiseerimiseks.

Tartu linn, Luunja vald ning Orchis OÜ on otsinud ühiselt lahendusi Idaringtee alternatiivi A2 kohaseks realiseerimiseks selliselt, et oleks võimalik arvestada ka Orchis OÜ kui Väikelohkva kinnistu ostja soovi rajada piirkonda kaubanduskeskus. Orchis OÜ on nõustunud kavandatava kaubanduskeskuse mahtu vähendama ning muutma senist Luunja valla ja Orchis OÜ vahelist Väikelohkva kinnistu müügilepingut.

Väikelohkva kinnistuga piirnevad Tartu linna kinnistud Nõlvaku tn 1, Nõlvaku tn 2, hetkel veel

27

kinnistusraamatusse kandmata Tartu linnale kuuluvad maa-alad katastriüksused Nõlvaku tn T17 ja Nõlvaku tn 19 ning katastriüksuse Nõlvaku tn T17 ja Väikelohkva kinnistu vahele jääv ning Nõlvaku tänava rajatise all asuv Tartu linna munitsipaalomandisse taotletav maa-ala ning Nõlvaku tn 2 kinnistuga piirnev Tartu linna munitsipaalomandisse taotletav maa-ala (Tartu linna maa-alad). Kaubanduskeskuse algselt kavandatud mahu vähendamisel ning selle nihutamisel osalt nimetatud Tartu linna maa-aladele on võimalik realiseerida Idaringtee alternatiivi A2 kohaselt ning rajada piirkonda kaubanduskeskus. Kaubanduskeskuse kavandamiseks on Tartu Linnavolikogu algatanud 17. detsembri 2009. a otsusega nr 30 detailplaneeringu.

Luunja Vallavolikogu 29. juuni 2006. a otsusega nr 6-7 algatatud detailplaneeringu ja Tartu Linnavolikogu 17. detsembri 2009. a otsusega nr 30 algatatud detailplaneeringu menetlemise tulemusena on jõutud lahenduseni, mille kohaselt moodustuks Väikelohkva kinnistu ning Tartu linna maa-alade baasil eraldi krundid Idaringtee ja kaubanduskeskuse ja Nõlvaku tänava tarbeks.

Kaubanduskeskuse rajamisega seotud kulutuste tegemiseks kindlustunde saamiseks on Orchis OÜ pöördunud Tartu linna poole sooviga sõlmida Tartu linna maa-aladest osa võõrandamiseks võlaõiguslik müügileping ning kanda kinnistusraamatusse omandiõiguse üleandmise nõuet tagavad eelmärked. Orchis OÜ on teinud ettepaneku omandada nimetud Tartu linna maa-ala hinnaga 350 kr/m² ning finantseerida kaubanduskeskuse rajamiseks vajalikke infrastruktuuri- ja projekteerimistöid maksimaalselt summas, mis kujuneb Tartu linnalt ja Luunja vallalt omandatava maa-ala ruutmeetrites väljendatud suuruse korrutamisel 650ga. Juhul, kui vajalikud infrastruktuuri- ja projekteerimistööd osutuvad odavamaks, kohustub Orchis OÜ tasuma pool maksimaalse kavandatud investeeringu summa ja tegelikult kulunud summa vahest (täiendav ostuhind) Tartu linnale.

Tartu linna maa-ala turuhinna väljaselgitamiseks on Tartu linn pöördunud kinnisvaraekspertide poole sooviga saada hinnangut maa-ala turuväärtuse kohta olukorras, kui maa-alale võimaldataks rajada kaubanduskeskus. OÜ Kinnisvaraekspert Tartu eksperthinnangu kohaselt oleks maa-ala ühe ruutmeetri turuväärtus 240-280 krooni.

Arvestades olemasolevat majandusolukorda, võrreldavate tehingute vähesust ning kinnisvaraekspertide hinnangut on 350 kr/m², sellele lisanduv investeering infrastruktuuri (Nõlvaku tänava kaasajastamine, uute juurdepääsude rajamine Nõlvaku tänava korterelamutele, uus lahkvoolne kanalisatsioon) ning võimalik täiendav ostuhind olukorras, kui vajalike investeeringute suurus osutub väiksemaks kui maksimaalne kavandatud investeering, selliseks hinnaks, mille eest maa-ala võõrandamine on avalikes huvides. Samuti on avalikes huvides Idaringteele teekoridori saavutamine ning selle paiknemine Nõlvaku tänava korterelamutest kaugemal.

Eelnevat arvestades ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 3 p 2, Tartu linnavara eeskirja § 25 lg 1 p 1, § 26 lg 1 p 1, § 27 lg 1 p 4 ja lg 2 ning § 30, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võõrandada otsustuskorras Orchis OÜle (registrikood (11505163) osa käesoleva otsuse lisas numbritega 1-6 nimetatud Tartu linnale kuuluvast või Tartu linna poolt munitsipaalomandisse taotletavast maa-alast (ligikaudse pindalaga 21 800 m²) kaubanduskeskuse ning selle teenindamiseks vajalike tehnovõrkude ja –rajatiste rajamiseks. Võõrandatavate osade täpne suurus selgub pärast Tartu Linnavolikogu 17. detsembri 2009. a otsusega nr 30 algatatud detailplaneeringu kehtestamist ning detailplaneeringu alusel uute katastriüksuste moodustamist.

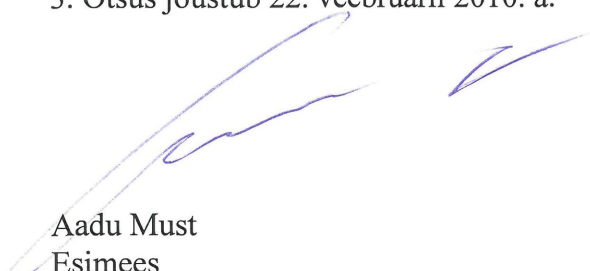
2. Määrata punktis 1 nimetatud maa-alade võõrandamise tingimused järgmiselt:

2.1. maa-alad võõrandatakse hinnaga 350 kr/m² (ilma käibemaksuta);

2.2. Orchis OÜ kohustub investeerima kaubanduskeskuse rajamiseks vajalikesse infrastruktuuri- ja projekteerimistöösse maksimaalselt summas, mis kujuneb Tartu linnalt ja Luunja vallalt omandatava maa-ala ruutmeetrites väljendatud suuruse korrutamisel 650ga (ilma käibemaksuta). Juhul, kui vajalikud infrastruktuuri rajamise ja projekteerimistööd osutuvad odavamaks, kohustub Orchis OÜ tasuma pool maksimaalse kavandatud investeeringu summa ja tegelikult kulunud summa vahest Tartu linnale;

2.3. võõrandamise hinna tasumine toimub pärast asjaõigusliku müügilepingu sõlmimist, täiendava ostuhinna tasumine pärast investeeringute maksumuse selgumist ja investeeringute tegemist.

3. Otsus jõustub 22. veebruaril 2010. a.

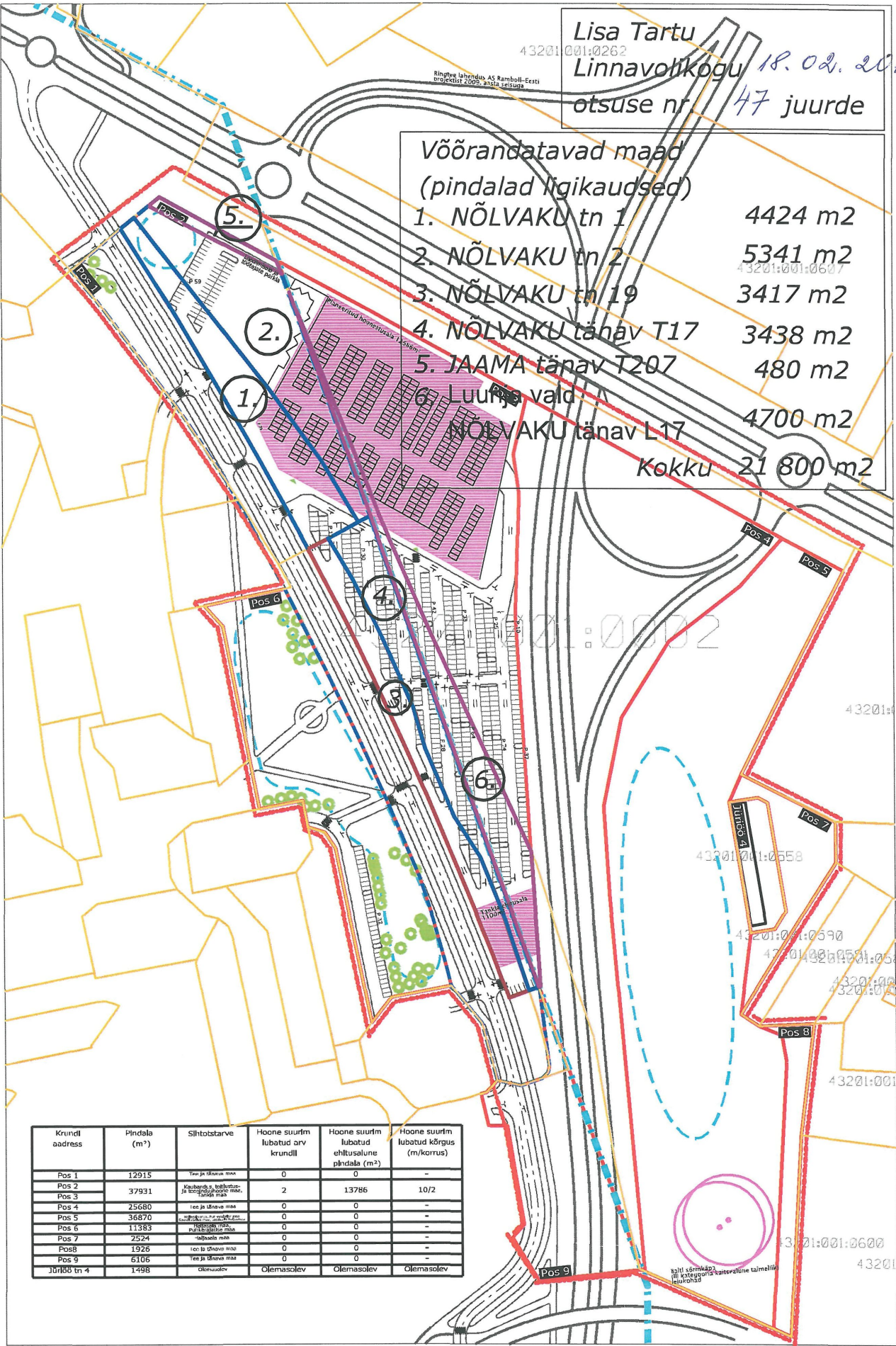


Aadu Must
Esimees

Lisa Tartu
Linnavolikogu 18.02.2010.a
otsuse nr 47 juurde

Võõrandatavad maad
(pindalad ligikaudsed)

1. NÕLVAKU tn 1	4424 m ²
2. NÕLVAKU tn 2	5341 m ²
3. NÕLVAKU tn 19	3417 m ²
4. NÕLVAKU tänav T17	3438 m ²
5. JAAMA tänav T207	480 m ²
6. Luufo veld	4700 m ²
7. NÕLVAKU tänav L17	4700 m ²
Kokku	21 800 m²



Krundil aadress	Pindala (m ²)	Siltotstarve	Hoone suurim lubatud arv	Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	Hoone suurim lubatud kõrgus (m/korrus)
Pos 1	12915	Teo ja sõjaväe maa	0	0	-
Pos 2	37931	Kaarderi ja tollitarni- ja kaitsealuste maa-ala maa	2	13786	10/2
Pos 3	25680	Teo ja sõjaväe maa	0	0	-
Pos 4	36870	Teo ja sõjaväe maa	0	0	-
Pos 5	11383	Teo ja sõjaväe maa	0	0	-
Pos 6	2524	Teo ja sõjaväe maa	0	0	-
Pos 7	1926	Teo ja sõjaväe maa	0	0	-
Pos 8	6106	Teo ja sõjaväe maa	0	0	-
Pos 9	1498	Olemasolev	Olemasolev	Olemasolev	Olemasolev

- Planeeringuala piir
- Olemasolev krundipiir
- Planeeritud krundipiir
- Linnapiir
- Planeeritud jalakäijate liikumistee
- Planeeritud äärekivi
- Planeeritud hoonealune
- Planeeritud välimik aktiveeritava ala
- Planeeritud sõidutee
- Planeeritud sõidusuund
- Planeeritud keegiikutsala
- Planeeritud tästetud liiklurada
- Planeeritud hoonelise planeeringualal
- Planeeritud mootorsõiduki parkida ja kohtade arv
- Olemasolev säilitatav/Planeeritud puu
- Planeeritud ajakrattaparka ja kohtade arv
- Sisevälja hoonesse
- Planeeritud säilitatav hoone

K&T		Tee nr 4, 01000 Tartu, tel 726 8100	
Välkelohkva maalüksuse ja selle lähiala ning Nõlvaku tn 1, Nõlvaku tn 2, Nõlvaku tn 17 ja Nõlvaku tn 19 krundite detailplaneering			
02. juhtu projektivastutaja	Allkirjus	Keskpaik	Mõõtkava
Projekti juht	Heiki Kelbece	27.01.2010	1:1000
Planeeringu	Mirka Traks	27.01.2010	A-1852
Planeeringu	Allkirjus	Keskpaik	Projekti staadium
			1852099