



## TARTU LINNAVOLIKOGU OTSUS

Tartu

20.02.2020 nr 231

### **Loa andmine Ropka Tööstuspargis asuva kinnisasja hoonestusõigusega koormamiseks**

Tartu Linnavolikogu 9. märtsi 2017. a otsusega nr 441 anti linnavalitsusele luba seada otsustuskorras hoonestusõigus Torm Metall OÜ (registrikood 11477415) kasuks Tartu linna omandis olevale hoonestamata tootmismaa sihtotstarbega Inseneri tn 4 kinnisasjale (katastritunnus 79501:002:0083, pindala 25 233 m<sup>2</sup>, tootmismaa 100%) tähtajaga 50 aastat, aastatasu suurusega 15 900 eurot (käibemaksuga) ja tingimusel, et ehitis(ed) tuleb püstitada nelja aasta jooksul hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimise päevast arvates. Linnavalitsus sõlmis 28. aprillil 2017. a Torm Metall OÜga hoonestusõiguse seadmise lepingu nr 441/2017.

Torm Metall OÜ taotleb hoonestusõiguse seadmist Tehnika tn 4b kinnistule ja soovib lõpetada Inseneri tn 4 kinnistule seatud hoonestusõiguse. Hoonestusõiguse taotlemisel 2017. aastal oli Torm Metall OÜl kavas Inseneri tn 4 kinnistule rajada tootmishoone, mille suurus esimeses ehitusjärgus oleks 6000 m<sup>2</sup> ja lõplik suurus vahemikus 10 000 kuni 12 000 m<sup>2</sup> ja kus oleks olnud töökohti vähemalt 120 inimesele (see on aastaks 2021). Kuna ettevõtte areng on olnud prognoositust kiirem ja juba praeguseks töötab ettevõttes ligi 130 inimest ja kasutusel on ligi 7000 m<sup>2</sup> tootmispinda kolmes erinevas hoones, siis ei ole 2017. aastal kavandatud plaanid enam adekvaatsed ja juba lähiaastate vajadustele vastava tootmishoone mahutamine Inseneri tn 4 kinnistule ei ole võimalik, arvestades krundi võimalikku täisehitamise protsenti, vajalikku teenindusmaad jms. Uue tootmishoone rajamisel on aga äärmiselt oluline tootmise laiendamise võimalus, olemasoleval krundil puudub see täielikult. Torm Metall OÜ soovib rajada tootmishoone, mille suurus esimeses etapis oleks ca 12 000 kuni 14 000 m<sup>2</sup>. Sellele lisanduks kontorihoone suurusega ca 2000 m<sup>2</sup>. Uue hoone ehitamine ja tootmise kolimine oleks aga perspektiivitu, kui puuduks võimalus hoone oluliseks laiendamiseks. Perspektiivsem on ehitada hoone Ropka Tööstuspargis asuvale kinnisasjale, mis on moodustatud Tehnika tn 4b kinnisasjast ja pärast detailplaneeringu kehtestamist. Detailplaneering koostatakse kinnistule ehitusõiguse määramiseks.

Seoses Torm Metall OÜ tegevuse viimisega Ropka Tööstusparki luuakse Tartusse uusi töökohti. Ettevõtluse arendamine linnas on kooskõlas Tartu linna arengustrateegiaga ja mõjub positiivselt linna arengule.

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

Kinnistute koormamisel hoonestusõigusega on tasu suuruse määramisel arvestatud kinnistute turuväärtust. Inseneri tn 4 kinnistule hoonestusõiguse seadmisel lähtuti tasu määramisel 1Partner Kinnisvara tööst nr 0319/1114THK, mille alusel oli piirkonna hoonestamata äri- ja tootmismaaga tehtud tehingute keskmine väärtus 15,75 eurot/m<sup>2</sup> (ei sisaldanud käibemaksu). Tehnika tn 4b kinnistu jagamisel moodustatud kinnistu (otsuse lisas oleval asendiplaanil tähistatud maa-ala, pindala ligikaudu 64 400 m<sup>2</sup>) koormamisel hoonestusõigusega lähtutakse tasu määramisel samast

väärtusest, mis oli aluseks Inseneri tn 4 kinnistu koormamisel, seega 15,75 eurot/m<sup>2</sup> (ei sisalda käibemaksu).

Võttes aluseks Tartu linnavara eeskirja § 24 lõike 1 ning arvestades Tartu linnavara eeskirja § 22 lõikeid 1 ja 2 ning § 23 lõikeid 1 ja 2, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Lubada linnavalitsusel seada otsustuskorras hoonestusõigus Torm Metall OÜ (registrikood 11477415) kasuks Tartu linna omandis olevale hoonestamata kinnisasjale, mis moodustatakse Tehnika tn 4b kinnisasja (registriosa nr 3570250, katastritunnus 79501:002:0106) jagamisel (otsuse lisas asuval asendiplaanil tähistatud maa-ala) ja pärast 28. aprillil 2017. a Torm Metall OÜga sõlmitud hoonestusõiguse seadmise lepingu ja hoonestusõiguse lõpetamist.

2. Hoonestusõiguse olulised tingimused on järgmised:

2.1. hoonestusõiguse sisu on detailplaneeringujärgse ehitise/ehitiste ehitamine ja omamine;

2.2. hoonestusõiguse tähtaeg on 50 aastat;

2.3. hoonestusõiguse seadmine on tasuline, aastatasu suurus on 40 600 eurot (käibemaksuga), mis moodustab 4% maa turuväärtusest. Hoonestusõiguse tasu muudetakse iga viie aasta järel vastavalt maa turuväärtuse muutumisele;

2.4. ehitis(ed) tuleb püstitada nelja aasta jooksul hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimise päevast arvates.

3. Otsus jõustub 21. veebruaril 2020. a.

(allkirjastatud digitaalselt)

Lemmit Kaplinski

Esimees