

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

23.05.2024 nr LVK-O-0225

Loa andmine Tiitsu tn 5 kinnistu võõrandamiseks

Tartu linnale kuulub Tartus Tiitsu tn 5 kinnistu. Nimetatud kinnistu piirneb Karbiid OÜ omandis olevate kinnistutega Päevakivi tn 2//4, Tiitsu tn 4, Tiitsu tänav, Päevakivi tn 6, Päevakivi tn 8, Tiitsu tn 3 ja Oti tn 4. Eikeland Bumani OÜ on saavutanud kokkuleppe Karbiid OÜle kuuluvate kinnistute omandamises ning on pöördunud Tartu linna poole sooviga omandada ka Tartu linnale kuuluv Tiitsu tn 5 kinnistu, et püstitada omandatavatele kinnistutele DEPO ehituskauplus.

Planeeritava DEPO ehituskaupluse hoone pind on 22 000 m², kaupluse sortimendis on ehitus-, aiandus-, spordi- ja vaba aja tooted. Planeeritav kauplus on Lõuna-Eesti suurim ehituspood, mis pakub soodsate hindadega ja suure valikuga kaupu kogu piirkonna elanikele. Kaupluse rajamisega lisanduks ca 200 uut töökohta.

Linnavara võõrandamisel tuleb lähtuda kinnistu turuväärtusest. Tartu linn on tellinud eksperthinnangu kinnistu turuhinna väljaselgitamiseks olukorras, kui maa-alale võimaldataks rajada kaubanduskeskus. Vastavalt Uus Maa Kinnisvarabüroo hinnangule oleks kinnistu võimalik turuhind 966 000 eurot. Läbirääkimiste käigus on Eikeland Bumani OÜ nõustunud võõrandamise korral tasuma kinnistu eest 1 179 900 eurot, mis on oluliselt kõrgem turuhinnast.

Tulenevalt eeltoodust ning lähtuvalt asjaolust, et uue kaupluse rajamisega paranevad nii Tartu linna kui ka kogu Lõuna-Eesti piirkonna elanike ostuvõimalused, luuakse juurde uusi töökohti, Tartu linnal puudub otsene vajadus omada kinnistut linna eesmärkide täitmiseks ja kinnistu võõrandatakse turuhinnast kõrgema hinnaga, on võõrandamine otsustuskorras põhjendatud ning lähtuv avalikust huvist.

Võttes aluseks Tartu linnavara eeskirja § 20 lg 1 ja arvestades Tartu linnavara eeskirja § 18 lg 1 ja lg 2, § 19 lg 2 Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Lubada linnavalitsusel võõrandada otsustuskorras linnale kuuluv kinnistu Tartus Tiitsu tn 5 (katastritunnus 79301:001:1333, pindala 10925 m², sihtotstarve ärimaa) Eikeland Bumani OÜle (registrikood 16702589) hinnaga 1 179 900 eurot DEPO ehituskaupluse ning selle teenindamiseks vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste püstitamiseks.

2. Otsus jõustub vastuvõtmisele järgneval päeval.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus, 23.05.2024 istungi protokoll nr 46**

Ettekandja: **Meelis Leidt**

Õiend

Tartu Linnavolikogu Otsuse "Loa andmine Tiitsu tn 5 kinnistu võõrandamiseks" juurde

Tartu linnale kuulub Tartus Tiitsu tn 5 kinnistu. Nimetatud kinnistu piirneb Karbiid OÜ omandis olevate kinnistutega Päevakivi tn 2//4, Tiitsu tn 4, Tiitsu tänav, Päevakivi tn 6, Päevakivi tn 8, Tiitsu tn 3 ja Oti tn 4. Eikeland Bumani OÜ on saavutanud kokkuleppe Karbiid OÜle kuuluvate kinnistute omandamises ning on pöördunud Tartu linna poole sooviga omandada ka Tartu linnale kuuluv Tiitsu tn 5 kinnistu, et püstitada omandatavatele kinnistutele DEPO ehituskauplus.

Planeeritava DEPO ehituskaupluse pind oleks 22 000 m², kaupluse sortimendis on ehitus-, aiandus-, spordi- ja vaba aja tooted. Planeeritav kauplus oleks Lõuna-Eesti suurim ehituspood, mis pakub soodsate hindadega ja suure valikuga kaupu kogu piirkonna elanikele. Kaupluse rajamisega lisanduks ca 200 uut töökohta. Kaupluse eeldatav valmimise aeg on 2028. aasta.

Lähtuvalt asjaolust, et uue kaupluse rajamisega paranevad nii Tartu linna kui ka kogu Lõuna-Eesti piirkonna elanike ostuvõimalused, luuakse juurde uusi töökohti ja Tartu linnal puudub otsene vajadus omada kinnistut linna eesmärkide täitmiseks, on võõrandamine põhjendatud ning lähtuv avalikust huvist.

Linnavara võõrandamisel tuleb lähtuda kinnistu turuväärtusest. Tartu linn on tellinud eksperthinnangu kinnistu turuhinna väljaselgitamiseks olukorras, kui maa-alale võimaldataks rajada kaubanduskeskus. Uus Maa OÜ Kinnisvarabüroo eksperthinnangu kohaselt oleks kinnistu ühe ruutmeetri turuväärtus ca 90 eurot/m² ehk kogu kinnistu võimalik müügihind 966 000 eurot. Läbirääkimiste käigus on Eikeland Bumani OÜ nõustunud võõrandamise korral tasuma ostuhinna ca 108 eurot/m² ehk 1 179 900 eurot.

Kaupluse rajamine eeldab uue detailplaneeringu algatamist ja menetluse läbiviimist, mille kestvus on ca üks aasta, seega sõlmitakse tehing kahes osas. Võlaõiguslik leping sõlmitakse peale võõrandamise otsuse vastuvõtmist ning detailplaneeringu algatamist ja asjaõiguslik leping peale detailplaneeringu kehtestamist. Eikeland Bumani OÜ on nõus tasuma müügihinnast 200 000 eurot võlaõigusliku lepingu sõlmimise hetkeks ja ülejäänud ostusumma asjaõiguslepingu sõlmimise hetkeks.

Vastavalt linnavara eeskirja § 20 lg 1 on linnavara võõrandamiseks vaja linnavolikogu luba, kui vara võõrandatakse enampakkumiseta ja selle hind on suurem kui 75 000 eurot. Linnavolikogu võib luba andes määrata linnavara võõrandamise olulised tingimused.

Algamisel detailplaneeringu (algne) põhijoonis, millel on markeeritud linnale kuuluv Tiitsu 5 kinnistu:

