

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

01.03.2012 nr LVK-O-0372

Tartu Linnavolikogu 02. märtsi 2006. a otsuse nr 55 "Loa andmine lepingu sõlmimiseks OÜ Kvissental poolt arendatava Kvissentali elamurajooni II planeeringuala tänava rajamise kulude kompenseerimiseks" muutmine

Tartu Linnavolikogu [9. juuni 2005. a määrus nr 110](#) "Tartu linna haldusterritooriumile planeeritud uude elamurajooni tänava rajamise kulude kompenseerimise kord" (edaspidi kord) sätestas isikute ringi, kellel on õigus taotleda tänava rajamise kulude kompenseerimist, taotluste esitamise ja menetlemise korra, kompenseerimisele kuuluvad kulud ning kulude kompenseerimise ulatuse, kulude kompenseerimise tähtajad ja kulude kompenseerimiseks sõlmitava lepingu põhitingimused. Tartu Linnavolikogu [26. juuni 2008. a määrusega nr 96](#) "Tartu Linnavolikogu 09. juuni 2005. a määruse nr 110 "Tartu linna haldusterritooriumile planeeritud uude elamurajooni tänava rajamise kulude kompenseerimise kord" kehtetuks tunnistamine" tunnistati kord kehtetuks ja sätestati, et enne 1. juulit 2008. a eelnimetatud määruse alusel vastuvõetud otsused kuuluvad linnavalitsuse poolt täitmisele vastavalt otsuse tegemise ajal kehtinud korrale.

Korra alusel sõlmiti kokku seitse lepingut. Korra § 8 lg 1 kohaselt otsustas linnavolikogu tänava ehitamise kulude kompenseerimise taotluse rahuldamise, ehitamise kulude kompenseerimise maksimaalse ulatuse ja ehitamise kulude kompenseerimise tähtaja ning lepingu sõlmimiseks loa andmise.

Tartu Linnavolikogu [2. märtsi 2006. a otsusega nr 55](#) "Loa andmine lepingu sõlmimiseks OÜ Kvissental poolt arendatava Kvissentali elamurajooni II planeeringuala tänava rajamise kulude kompenseerimiseks" otsustati:

1. Lubada Tartu Linnavalitsusel sõlmida OÜga Kvissental leping Kvissentali elamurajooni II planeeringuala tänava rajamise kulude kompenseerimiseks tingimusel, et OÜ Kvissental võõrandab kompensatsiooni saamisel tänava aluse maa ja tänava kui rajatise linnale täiendava tasuta.
2. Määrata Kvissentali elamurajooni II planeeringuala tänava rajamise kulude kompenseerimise maksimaalseks ulatuseks 2 430 000 (kaks miljonit nelisada kolmkümmend tuhat) krooni ning kulude kompenseerimise lõpptähtajaks 1. märts 2012. Tänava rajamise kulud kompenseeritakse seitsme aasta jooksul proportsionaalselt vastavalt arendataval alal valminud hoonete arvule.

Korra § 8 lg 2 ja 3 kohaselt otsustas linnavalitsus pärast linnavolikogult loa saamist tänava ehitamiseks riigihanke korraldamise ning pärast riigihanke läbiviimist arendajaga lepingu sõlmimise.

Tartu Linnavalitsuse [21. märtsi 2006. a korraldusega nr 447](#) nimetati esindaja OÜ Kvissental poolt korraldatava riigihanke juurde. Tartu Linnavalitsuse [12. septembri 2006. a korraldusega nr 1354](#) otsustati sõlmida OÜga Kvissental leping Kvissentali elamurajooni II planeeringuala tänava rajamise kulude kompenseerimiseks. 2. mail 2008. a sõlmiti Kvissentali elamurajooni II planeeringuala tänava rajamise kulude kompenseerimise leping T-1386 (edaspidi leping T-1386).

OÜ Kvissental pöördus 11. novembril 2011. a linnavalitsuse poole ettepanekuga muuta 2. mail 2008. a sõlmitud lepingus T-1386 tänava ehitamise kulude kompenseerimise lõpptähtaega ja asendada kompenseerimise lõpptähtaeg 1. märts 2012. a tähtajaga 1. mai 2015. a. OÜ Kvissental leiab, et leping T-1386 ei arvesta volikogu otsusega määratud seitsmeaastast tänava rajamise kulude kompenseerimise tähtaega, kuivõrd volikogu otsuse vastuvõtmise (märts 2006) ja lepingu sõlmimise (mai 2008) vahele jäi enam kui 2 aastat, siis tuleb leping viia vastavusse poolte algse tahtega ja kompensatsiooni maksmise eesmärkidega.

Tartu Linnavolikogu ei nõustu väitega, et kulude kompenseerimise tähtaega tuli hakata arvestama lepingu sõlmimise päevast. Kord sellist põhimõtet ei sätestanud, korra § 8 lg 1 kohaselt otsustas kulude kompenseerimise tähtaja linnavolikogu. Sellise põhimõtte rakendamine oli kooskõlas korra kehtestamise eesmärkidega, milleks oli muuhulgas eesmärk soodustada Tartu linnas uute maa-alade kasutuselevõttu elamualadena ja süvendada nende arendajates huvi alade võimalikult kiireks ja terviklikuks väljaehitamiseks. Kõigis seitsmes volikogu otsuses, millega on antud linnavalitsusele luba sõlmida leping tänava rajamise kulude kompenseerimiseks, on määratud kompenseerimise tähtaeg ja lõpptähtaeg. Tähtaeg ja lõpptähtaeg on märgitud ka lepingusse T-1386, millele OÜ Kvissental esindaja on alla kirjutanud ja seega sellega nõustunud. Tartu Linnavolikogu 2. märtsi 2006. a otsuses nr 55 on eksitud aga lõpptähtaja määramisega. Otsuse punkti 2 esimeses lauses on kulude kompenseerimise lõpptähtajaks määratud 1. märts 2012, teises lauses on aga märgitud, et tänava rajamise kulud kompenseeritakse seitsme aasta jooksul. Kuna otsus võeti vastu 2. märtsil 2006. a, siis seitse aastat sellest kuupäevast pidanuks saabuma 1. märtsil 2013, mitte 1. märtsil 2012. Et otsuse tegemisel peeti silmas seitsmeaastast tähtaega, kinnitab ka otsuse preambuli 4. lõigu viimane lause: "Seega on otstarbekas määrata kompensatsiooni maksmise tähtajaks 7 aastat.". Vale lõpptähtaeg ehk 1. märts 2012 on märgitud ka lepingus T-1386.

Tartu Linnavolikogu märgib, et lepingu sõlmimise otsustamise ja lepingu sõlmimise vahele jäänud aeg on lepinguti erinev. Kuue lepingu puhul jäi see aeg vahemikku ühest päevast kuni ühe aasta kahe kuuni. OÜga Kvissental sõlmiti leping aga ühe aasta ja kaheksa kuu möödumisel lepingu sõlmimise otsuse tegemisest.

Tartu Linnavolikogu leiab, et OÜga Kvissental lepingu sõlmimise otsustamise (12.09.2006) ja lepingu sõlmimise (02.05.2008) vahele on jäänud ebamõistlikult pikk aeg. Lepingu sõlmimine viibis osaliselt vaidluste tõttu lepingu tingimuste üle, mis omakorda ei võimaldanud OÜl Kvissental oma tegevuses ega otsuste tegemisel juhinduda nendest, sest tingimused said konkretiseeritud alles lepingus. Seetõttu peab Tartu Linnavolikogu põhjendatuks pikendada kompenseerimise tähtaega ühe aasta võrra ehk 1. märtsini 2014.

OÜ Kvissental on käesoleva ajani täitnud lepingut korrektselt: moodustatud on vajalikud krundid, rajatud on vajalik infrastruktuur, linnale on tasuta võõrandatud tänavate alune maa. Planeeringualale kavandatavast 30 üksikelamust on kasutusloa saanud 21 üksikelamut, ehitusluba on väljastatud veel 7 üksikelamu püstitamiseks.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 26. juuni 2008. a määruse nr 96 "Tartu Linnavolikogu 09. juuni 2005. a määruse nr 110 "Tartu linna haldusterritooriumile planeeritud uude elamurajooni tänava rajamise kulude kompenseerimise kord" kehtetuks tunnistamine" § 2 ja OÜ Kvissental 11. novembri 2011. a taotlust, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Muuta Tartu Linnavolikogu 2. märtsi 2006. a otsuse nr 55 "Loa andmine lepingu sõlmimiseks

OÜ Kvissental poolt arendatava Kvissentali elamurajooni II planeeringuala tänava rajamise kulude kompenseerimiseks" punkti 2 ja sõnastada see järgmiselt:

"2. Määrata Kvissentali elamurajooni II planeeringuala tänava rajamise kulude kompenseerimise maksimaalseks ulatuseks 155 305 (üks sada viiskümmend viis tuhat kolmsada viis) eurot (2 430 000 krooni) ning kulude kompenseerimise lõpptähtajaks 1. märts 2014."

2. Tartu Linnavalitsusel lähtuda punktis 1 nimetatud kulude kompenseerimisel Tartu Linnavalikogu 2. märtsi 2006. a otsuse nr 55 tegemise ajal kehtinud korrast.

3. Otsus jõustub 19. märtsil 2012. a.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 01.03.2012 istungi protokoll nr 15**

Ettekandja: **Raimond Tamm**

Õiend

Tartu Linnavolikogu Otsuse "Tartu Linnavolikogu 02. märtsi 2006. a otsuse nr 55 "Loa andmine lepingu sõlmimiseks OÜ Kvissental poolt arendatava Kvissentali elamurajooni II planeeringuala tänava rajamise kulude kompenseerimiseks" muutmise" juurde

Tartu Linnavolikogu 9. juuni 2005. a määruse nr 110 "Tartu linna haldusterritooriumile planeeritud uude elamurajooni tänava rajamise kulude kompenseerimise kord" (edaspidi kord) kehtestamise eesmärk oli:

- 1) soodustada Tartu linnas uute maa-alade kasutuselevõttu elamualadena;
- 2) soodustada Tartu linnas uute elamualade teket seni elamualadena mitte kasutusel olnud piirkondades;
- 3) tagada uute elamualade arendamisel kõigi vajalike kommunikatsioonide rajamine samaaegselt esimeste kinnistute hoonestamisega;
- 4) süvendada elamualade arendajates huvi alade võimalikult kiireks ja terviklikuks väljaehitamiseks;
- 5) kindlustada linna tehnilise infrastruktuuri terviklik arendamine kooskõlas linna territoriaalse arenguga.

Kord kehtis 15. juunist 2005. a kuni 1. juulini 2008. a ning selle alusel sõlmiti lepingud seitsme arendajaga.

Tartu Linnavolikogu 26. juuni 2008. a määruse nr 96 "Tartu Linnavolikogu 09. juuni 2005. a määruse nr 110 "Tartu linna haldusterritooriumile planeeritud uude elamurajooni tänava rajamise kulude kompenseerimise kord" kehtetuks tunnistamine" § 2 kohaselt kuuluvad Tartu Linnavolikogu poolt enne 01. juulit 2008. a korra alusel vastuvõetud otsused linnavalitsuse poolt täitmisele vastavalt otsuse tegemise ajal kehtinud korrale.

Kulude kompenseerimise põhimõtted on sätestatud korra § 5 lõikes 2.

Tartu Linnavalitsus on maksnud kompenseerimisele kuuluvast summast ehk 155 305 eurost (2 430 000 kroonist) kompensatsioonina OÜle Kvissental välja 120 361 eurot (sh 25% kompenseerimisele kuuluvatest tänava ehituse kuludest ja 21 kasutusloa saanud üksikelamu eest). Tasumata on veel 34 944 eurot.

Aastatel 2006-2008 on väljastatud ehitusluba veel seitsme üksikelamu püstitamiseks. Üksikelamu ehitust on alustatud kuuel kinnistul (Lootsi tn 4, Lootsi tn 7, Lootsi tn 9, Lootsi tn 14, Lootsi tn 16, Kvissentali tee 19c).



Ehitusload.doc