

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

03.03.2015 nr LVK-O-0197

**Ravila Tööstuspargis asuvatele kinnistutele
hoonestusõiguse seadmine**

Aktsiaselts Rand & Tuulberg Grupp on esitanud taotluse sooviga seada Ravila Tööstusparki tehase rajamiseks hoonestusõigus linna omandis olevatele Klaasi tn 10, Klaasi tn 14, Klaasi tn 16 ja Klaasi tn 18 kinnistutele, mille pindala on kokku 22 244 m².

Oma soovi põhjendades toob taotleja välja järgmist. Aktsiaselts Rand & Tuulberg Grupp on Eesti üks suuremaid ehituskontserne, mis tegeleb lisaks ehitamisele ka tootmisega. Rand & Tuulberg Gruppi kuuluvad ehitusplokke tootev ettevõtte AS Columbia-Kivi ja raudbetoelementide tehas AS Muuga Betoelement. Loodava uue ettevõttega alustatakse erinevate majaelementide tootmist. Tööstuspargis kavandatava tootmise puhul on tegemist kõrgtehnoloogilise keskkonnasõbraliku tootmisega, millel on ka suur ekspordi osakaal. Tehase esimese etapi valmimine on planeeritud ligi 1,5 aastat pärast hoonestusõiguse seadmist. Esimese etapi investeering on ligikaudu 6 miljonit eurot ja uusi töökohti luuakse umbes 50. Kuna tegemist on kaasaegse tehnoloogia ja kõrge automatiseerituse astmega, siis suures osas on töökohad keskmisest kõrgemat kvalifikatsiooni ja inseneriteadmisi nõudvad. Taotlejale on Tartu linn asukohavalikuna oluline, sest suur osa meeskonnast ja ettevõtmistest asub Tartus ja tuleviku tootearenduse seisukohast on olulised ka Tartu ülikoolid.

Tehase ehitamiseks on vaja kinnistud liita. Tartu Linnavalitsuse 6. novembri 2007. a korraldusega nr 1337 kehtestatud [Ravila Tööstuspargi II arenguetapi detailplaneering](#) annab võimaluse kruntide liitmiseks. Tartu Linnavalitsuse 9. oktoobri 2012. a korraldusega nr 1123 kehtestatud [Klaasi tn 14, Klaasi tn 16, Klaasi tn 18 ja Ravila tn 61e kruntide detailplaneeringuga](#) ei muudeta Ravila Tööstuspargi II arenguetapi detailplaneeringu põhimõtteid, kus anti võimalus kruntide liitmiseks. Hoonestusõigus on otstarbekas seada juba ühendatud kinnistule. Ühendatud kinnistu pindala täpsustub maamõõduandmete laekumisel.

Tartu linnavara eeskirja § 22 lõike 1 kohaselt võib linnavara koormata hoonestusõigusega otsustuskorras.

Tartu Linnavolikogu [15. märtsi 2007. a otsusega nr 186](#) anti linnavalitsusele luba Ravila Tööstuspargis asuvate maade võõrandamiseks. Ravila Tööstuspargis asuvate kinnistute võõrandamine avaliku enampakkumise korras on nurjunud. Seoses aktsiaseltsi Rand & Tuulberg Grupp tegevuse kandumisega Ravila 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.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 3 p 2 ning Tartu linnavara eeskirja § 22 lg-d 1 ja 2, § 23 lg-d 1 ja 2, § 24 lg 1, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Lubada linnavalitsusel seada otsustuskorras hoonestusõigus Aktsiaseltsi Rand & Tuulberg Grupp (registrikood 10164518) kasuks Tartu linna omandis olevate hoonestamata tootmismaa sihtotstarbega kinnistutele Klaasi tn 10, Klaasi tn 14, Klaasi tn 16 ja Klaasi tn 18 järgmistel põhitingimustel:

- 1.1. hoonestusõigusega koormatava maa-ala suurus kokku on ligikaudu 22 244 m²;
- 1.2. hoonestusõiguse tähtaeg on 50 aastat;
- 1.3. hoonestusõiguse seadmine on tasuline, aastatasu suurus on 13 346 eurot (ilma käibemaksuta), mis moodustab 4% maa turuväärtusest;
- 1.4. hoonestusõiguse tasu muudetakse iga 5 aasta järel vastavalt maa turuvääruse muutumisele;
- 1.5. hoonestaja on kohustatud projekteerima ja ehitama krundile tootmishoone(d) vastavalt kehtestatud detailplaneeringule;
- 1.6. hoone tuleb püstitada 24 kuu jooksul hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimise päevast arvates.

2. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 3.03.2015 istungi protokoll nr 15**

Ettekandja: **Jarno Laur**

Õiend

Tartu Linnavalikogu Otsuse "Ravila Tööstuspargis asuvatele kinnistutele hoonestusõiguse seadmine" juurde

Aktsiaselts Rand & Tuulberg Grupp esitas linnavalitsusele 20.02.2015 taotluse, milles soovib omandada läbi hoonestusõiguse tootmiskaad Tartu linnas Ravila Tööstuspargis. Uus tehas soovitakse rajada Klaasi tn 10, Klaasi tn 14, Klaasi tn 16 ja Klaasi tn 18 kinnistutele, mille pindala on kokku 22 244 m².

Taotleja märgib, et konkreetselt on neil plaanis aktsiaseltsi poolt loodava uue ettevõttega alustada erinevate majaelementide tootmist. Tegemist on kõrgtehnoloogilise keskkonnasõbraliku tootmisega, millel on ka suur ekspordi osakaal. Sellisel plaanitaval tehnoloogilisel tasemel tootmine täna Eestis puudub. Euroopa Liidu karmistuvate ehitusnormide valguses on ka Eesti ehitusturul eeldada tulevikus olulisi tehnoloogilisi muudatusi, eriti soojapidavuse ja sisekliima valdkonnas. Seetõttu on taotleja otsustanud oma konkurentsivõimet suurendada ja valmistuda järkjärgulisteks muutusteks ehitusturul.

Ettevalmistustega ja eeltöödega ollakse lõppfaasis, seetõttu ollakse valmis alustama projekteerimistöodega kohe pärast hoonestusõiguse lepingu sõlmimist. Tehase esimese etapi valmimine on planeeritud ca 1,5 aastat pärast maa omandamist. Esimese etapi investeering on ca 6 miljonit eurot ja loodav töökohtade arv ca 50. Kuna tegemist on kaasaegse tehnoloogiaga ja kõrge automatiseerituse astmega, siis suures osas on töökohad keskmisest kõrgemat kvalifikatsiooni ja inseneriteadmisi nõudvad.

Taotleja palub kaaluda tulevikus ka bussiliini pikendamise võimalust Ravila Tööstuspargi kaugeimasse otsa. Täna on bussiliinide 3 ja 11 viimane peatus ca 1 km kaugusel tööstuspargi kaugeimast osast.

Tartu linnavara eeskirja

- 1) § 22 lg 1 alusel koormatakse linnavara hoonestusõigusega enampakkumise korras, otsustuskorras või muul viisil;
- 2) § 22 lg 2 alusel peab linnavara koormamist hoonestusõigusega otsustuskorras põhjendama;
- 3) § 23 lg 1 alusel koormatakse linnavara hoonestusõigusega tasu eest või tasuta;
- 4) § 23 lg 2 alusel määratakse linnavara koormamisel hoonestusõigusega tasu suurus eksperthinnangu alusel.

Hoonestusõiguse aastatasu määramiseks on otstarbekas lähtuda riigimaale hoonestusõiguse seadmise korras antud määradest. Tootmiskaal on hoonestusõiguse aastatasu 4% maa maksustamishinnast. 22 244 m² suuruse maa-ala maksustamishind on 21 354 eurot. Arvestades aga viimasest korralisest hindamisest möödunud aega (13 aastat) ja maa turuväärtuse muutuseid, siis on otstarbekas hoonestusõiguse aastatasu määrata eksperthinnanguga saadud turuväärtusest lähtudes.

Partner Kinnisvara poolt koostatud eksperthinnangu kohaselt on Klaasi tn 10, Klaasi tn 14, Klaasi tn 16 ja Klaasi tn 18 kinnistute (kokku pindala 22 244 m²) turuväärtus 333 660 eurot.

Hoonestusõiguse tasu on 4% 333 660st = 13 346 eurot aastas.

Hoonestusõiguse seadmisel tuleb ette näha ka hoonestusõiguse tasu muutmise alused. Hoonestusõiguse aastatasu suurus tuleb üle vaadata iga 5 aasta järel ja lähtudes maa turuväärtuse muutumisest muudetakse vastavalt ka hoonestusõiguse aastatasu.

Tartu linnavara eeskirja § 24 lg 1 sätestab, et linnavara koormamiseks hoonestusõigusega on vaja linnavolikogu luba. Linnavolikogu võib luba andes määrata linnavara hoonestusõigusega koormamise olulised tingimused. Linnavolikogu annab nimetatud loa otsusega.

Aktsiaseltsil Rand & Tuulberg Grupp ei ole 27.02.2015 seisuga riiklike ja Tartu linna kohalike maksude maksuvõlgu.

Kinnistute asendiplaan:



Klaasi tn asendiplaan.pdf

Väljavõtted kehtestatud detailplaneeringutest:



joon_4_pohijoonis.pdf.pdf Ravila toostuspark_pohikaart.pdf

