

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

29.03.2016 nr LVK-O-0342

**Loa andmine linnale kuuluvate kinnistute
otsustuskorras võõrandamiseks ja linnavara
omandamiseks**

Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud [Tartu linna üldplaneeringus](#) on ette nähtud Ropka silla rajamine koos vajalike ühendustänavatega. Algatatud on Ropka silla, selle juurdepääsuteede ja sadamaraudtee koridori (lõigus Väike kaar - Turu tn) kavandatava tänava ja lähiala [detailplaneering](#), kus kavandatud teetross läbib mitmeid eraomandis olevaid maatükke, sealhulgas ASi Vallikraavi Kinnisvara ja OÜ Kerberon omandis olevat Turu tn 34a kinnistut.

Teekoridori ehitamiseks peab Tartu linn omandama eraomandis oleva hoonestamata ärimaa sihtotstarbega Turu tn 34a kinnistu pindalaga 13 887 m². Turu tn 34a kinnistut hõlmab kehtestatud detailplaneering, millega on lubatud brutoehitusõigus üle 12 000 m². Kuna Tartu linnal on vaja omandada mitmeid Ropka silla ja juurdepääsuteede alla jäävaid kinnistuid, jõuti läbirääkimistel Turu tn 34a kinnistu kaasomanikega kokkuleppele nii kinnistute võõrandamises kui ka vahetamises Oa tänaval asuvate linnale kuuluvate elamumaakruntide vastu. Oa tänaval asub ühes asumis kuus Tartu linnale kuuluvat elamumaa sihtotstarbega krunti, mida on otstarbekas arendada üheaegselt, sest puuduvad vajalikud kommunikatsioonid. Piirkonna arengut arvestades on mõistlik ja otstarbekas võõrandada samas asumis asuvad kuus Oa tänava kinnistut samadele arendajatele.

Arvestades osaiühingu 1Partner Kinnisvara koostatud eksperthinnanguid, on vahetatavate kinnistute harilikeks väärtusteks võetud eksperthinnangus toodud kinnistute hindade maksimaalsed väärtused. Tartu linn omandab ASile Vallikraavi Kinnisvara ja OÜle Kerberon kuuluva kinnistu Turu tn 34a (maksimaalse hüvitusväärtusega 430 000 eurot) linnale kuuluvate Oa tn 37, Oa tn 39, Oa tn 41, Oa tn 43, Oa tn 45 ja Oa tn 47 kinnistute vastu (maksimaalne hüvitusväärtus kokku 606 000 eurot). Vahetatavate kinnistute väärtuste vahe 176 000 eurot tasuvad kaasomanikud OÜ Kerberon ja AS Vallikraavi Kinnisvara Tartu linnale enne võõrandamislepingu sõlmimist.

Linnavara võõrandamiseks on vaja linnavolikogu luba, kui enampakkumiseta võõrandatava linnavara hind on suurem kui 32 000 eurot. Kinnistute võõrandamiseks luba andes võib määrata võõrandamise olulised tingimused.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 3 p 2, Tartu linnavara eeskirja § 20 lg 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut ja Tartu Linnavolikogu 16. oktoobri 2008. a otsusega nr 424 vastu võetud Ropka silla, selle juurdepääsude ja sadamaraudtee koridori kavandatava tänava ja lähiala detailplaneeringut, Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Lubada linnavalitsusel võõrandada otsustuskorras kaasomanikele OÜle Kerberon (registrikood 10820787) ja ASile Vallikraavi Kinnisvara (registrikood 10051688) Tartu linna omandis olevad kinnisasjad aadressidega Oa tn 37 (registriosa nr 4956503, pindala 1024 m²), Oa tn 39 (registriosa nr 4956403, pindala 1002 m²), Oa tn 41 (registriosa nr 4976203, pindala 2120 m²), Oa tn 43 (registriosa nr 4956603, pindala 2392 m²), Oa tn 45 (registriosa nr 4956703, pindala 1605 m²) ja Oa tn 47 (registriosa nr 4976303, pindala 1293 m²) järgmistel tingimusel:

1.1. Tartu linn omandab OÜlt Kerberon ja ASilt Vallikraavi Kinnisvara Ropka liiklussõlme ehitamiseks vajaliku Turu tn 34a kinnistu (registriosa nr 2938703, pindala 13 887 m², ärimaa) ja omandatava kinnisasja rahalist väärtust Tartu linn ei kompenseeri.

1.2. OÜ Kerberon ja AS Vallikraavi Kinnisvara tasuvad Tartu linnale kinnisasjade rahalise väärtuse vahe summas 176 000 eurot.

2. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 29.03.2016 istungi protokoll nr 22**

Ettekandja: **Jarno Laur**

Õiend
Tartu Linnavolikogu Otsuse "Loa andmine linnale kuuluvate
kinnistute otsustuskorras võõrandamiseks ja linnavara
omandamiseks" juurde

Tartu linna üldplaneeringu realiseerimiseks peab Tartu linn omandama Ropka silla ja juurdepääsude ehitamiseks Turu tn 34a kinnistu. Turu tn 34a kinnistu kaasomanikud on teinud linnavalitsusele ettepaneku vahetada kinnistu Tartu linna omandis olevate Oa tänaval asuva kuue kinnistu vastu (Oa tn 37-Oa tn 47).

Linnavalitsus tellis Oa tänava hoonestamata elamumaa kruntide turuväärtuse leidmiseks OÜlt 1Partner Kinnisvara eksperthindamised. Eksperthinnangute tulemused alljärgnevalt:

1. Tartu linna omandis olevad Oa tänava hoonestamata elamumaa turuväärtused.

Kuna eksperthinnangus on ruutmeetrihinnad toodud taandatuna ehitusõigusele, siis on lisaks välja toodud ka ruutmeetrihinnad taandatuna krundi pindalale:

- Oa tn 37 71 000 - 81 000 eurot 115 - 130 eurot/m²SBP 69 - 79 eurot/m²
keskmine väärtus: 76 000 eurot
- Oa tn 39 71 000 - 81 000 eurot 115 - 130 eurot/m²SBP 71 - 81 eurot/m²
keskmine väärtus: 76 000 eurot
- Oa tn 41 122 000 - 138 000 eurot 115 - 130 eurot/m²SBP 58 - 65 eurot/m²
keskmine väärtus: 130 000 eurot
- Oa tn 43 129 000 - 146 000 eurot 110 - 125 eurot/m²SBP 54 - 61 eurot/m²
keskmine väärtus: 137 500 eurot
- Oa tn 45 70 000 - 80 000 eurot 110 - 125 eurot/m²SBP 44 - 50 eurot/m²
keskmine väärtus: 75 000 eurot
- Oa tn 47 70 000 - 80 000 eurot 110 - 125 eurot/m²SBP 54 - 62 eurot/m²
keskmine väärtus: 75 000 eurot

2. Turu tn 34a (13 887 m²) hoonestamata ärimaa kinnistu hüvitusväärtus.

- Turu tn 34a 361 000 - **430 000 eurot** 26 -31 eurot/m²

Turu tn 34a **max** väärtus **430 000 eurot**.

Oa tn 37, Oa tn 39, Oa tn 41, Oa tn 43, Oa tn 45 ja Oa tn 47 max väärtuse kogusummaks on **606 000 eurot**.

Oa tänava krundid on antud Tartu linna omandisse Tartu maavanema 27.11.2006 korraldusega nr 1455 kui endise linna omavalitsusüksuse omandis olnud maad. **Maareformi seaduse § 25 lõige 4 sätestab**, et munitsipaalomandisse antud maa võõrandamisest laekunud rahast, maa tasuta või alla hariliku väärtuse võõrandamisel, aga maa harilikust väärtusest võõrandamishetkel, millest on maha arvatud maa parendamiseks, sealhulgas detailplaneeringu koostamiseks, kohaliku omavalitsuse üksuse tehtud põhjendatud kulud, kannab kohaliku omavalitsuse üksus **65%** kolme kuu jooksul **laekumise päevale järgnevast päevast arvates** Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondi. Kohustus kehtib **10 aastat** maa munitsipaalomandisse andmisest arvates.

Kui Oa tn kinnistute võõrandamine (vahetamine on sisult võõrandamine) toimub enne 27.11.2016,

peab linn riigile maksma 65% laekunud rahast kolme kuu jooksul laekumise päevale järgnevast päevast arvates omandireformi reservfondi.

Kinnistute vahetamine on sisult linnavara võõrandamine, kuid tasu võõrandamise eest ei saa linn rahas, vaid asja (maatükk) näol.

Tartu linnavara eeskirja § 20 sätestab, et linnavara võõrandamiseks on vaja linnavolikogu luba (enampakkumiseta võõrandatava linnavara hind on suurem kui 32 000 eurot). Linnavolikogu võib luba andes määrata linnavara võõrandamise olulised tingimused. Linnavolikogu annab loa otsusega.