

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

21.02.2017 nr LVK-O-0466

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

Torm Metall OÜ on esitanud linnavalitsusele taotluse sooviga seada Ropka Tööstusparki tootmishoone rajamiseks hoonestusõigus linna omandis olevale kinnisasjale Inseneri tn 4, pindalaga 25 233 m². Hoonestusõigus soovitakse seada 50 aastaks ja krundile on plaanis ehitada tootmishoone, mille suurus on esimeses ehitusjärgus ca 6000 m² ja lõplikuks suuruseks kujuneks 10 000-12 000 m². Ehitamist on kavas alustada 2019. aastal ja ehitis valmiks kahe aasta jooksul.

Torm Metall OÜ on asutatud 2008. aasta kevadel ja tänaseks on see kasvanud seitsmekümne töötajaga konkurentsivõimeliseks tootmisettevõtteks Tartu linnas. Ettevõtte siht on edasine kiire areng ja uue tootmishoone valmimisel saab tööd vähemalt 120 inimest, pikemas perspektiivis võiks uues asukohas olla ca 250 töökohta. Loodavad töökohad on keskmisest kõrgema lisandväärtusega, kuna Torm Metall OÜ strateegiast lähtuvalt kasutatakse tootmises moodsat tehnoloogiat ja investeeritakse tegevuse automatiseerimisse. Uus rajatav tootmishoone oleks väärtuslik praktikabaas lähipiirkonnas asuvale Tartu Kutsehariduskeskusele, kelle teenust kasutab ka ettevõtte töötajate arendamiseks.

Kavandatava tootmishoone esimese ehitusjärgu eeldatav investeering on ca viis miljonit eurot, sellele lisanduvad olulised investeeringud tehnoloogiasse, mis kaasnevad ettevõtte kasvu ja arenguga. Ettevõtte soovib olla Tartu linnas üheks oluliseks tööandjaks ja toetada linna arengut.

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. Partner Kinnisvara töö nr 0319/1114THK alusel on piirkonna hoonestamata äri- ja tootmiskaupa tehtud tehingute keskmine väärtus 15,75 €/m² (ei sisalda käibemaksu).

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 3 p 2, Tartu linnavara eeskirja § 24 lg 1 ning arvestades Tartu linnavara eeskirja § 22 lg-d 1 ja 2 ning § 23 lg-d 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 tootmismaa sihtotstarbega Inseneri tn 4 kinnisasjale (katastritunnus 79501:002:0083, pindala 25 233 m², tootmismaa 100%).

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 15 900 eurot (käibemaksuga), mis moodustab 4% maa turuväärtusest. Hoonestusõiguse tasu kuulub muutmisele 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 viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 21.02.2017 istungi protokoll nr 12**

Ettekandja: **Jarno Laur**

Õiend

Tartu Linnavalikogu Otsuse "Loa andmine Ropka Tööstuspargis asuva kinnisasja hoonestusõigusega koormamiseks" juurde

Torm Metall OÜ esitas linnavalitsusele 16.11.2016 taotluse, milles soovib hoonestusõigust Tartu linnas Ropka Tööstuspargis Inseneri tänaval Tehnika tn 4c kinnistu jagamisel moodustatud krundile. Tehnika tn 4c kinnistu jagamisel moodustatud katastriüksus Inseneri tn 4 suurusega 25 233 m² kanti maakatastrisse 15.02.2017.

Inseneri tn 4 kinnistut hõlmab Tartu Linnavalitsuse 27. septembri 2005. a korraldusega nr 1461 kehtestatud [Ropka Tööstuspargi detailplaneering](#).

Taotleja eeldab, et kui linnavalikogu ja linnavalitsus nõustuvad hoonestusõiguse seadmisega, on krundini rajatud vajalikud juurdepääsud ja loodud eeldused tehnovõrkudega liitumiseks.

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;
- 5) § 24 lg 1 kohaselt on linnavara koormamiseks hoonestusõigusega vaja linnavalikogu luba. Linnavalikogu võib luba andes määrata linnavara hoonestusõigusega koormamise olulised tingimused. Linnavalikogu annab käesolevas lõikes nimetatud loa otsusega.

Hoonestusõiguse aastatasu määramisel on otstarbekas lähtuda riigimaale hoonestusõiguse seadmise korras antud maakasutuse sihtotstarvete määradest. Tootmismaal on hoonestusõiguse aastatasu 4% maa maksustamishinnast.

Linnavara eeskirja § 23 lõike 2 alusel linnavara koormamisel hoonestusõigusega määratakse tasu suurus eksperthinnangu alusel. 1Partner Kinnisvara töö nr 0319/1114THK, 10.11.2014 koostatud turu lühiülevaade (Tartumaa hoonestamata äri- ja tootmismaa ostu-müügi turg), leiti tehinguväärtuste keskmine väärtus 18,56 €/m² ja mediaankeskmine hind 15,75 €/m².

Hoonestusõiguse aastatasuks kujuneb: 25 233 m² x 15,75 €/m² x 4% = 15 897 ~ 15 900 eurot aastas. 25 233 m² linnamaa aastatasu suurus on 15 900 eurot (käibemaksuga), mis moodustab 4% maa turuväärtusest.

Hoonestusõiguse tasu muudetakse iga viie aasta järel vastavalt maa turuvääruse muutumisele. Arvestades aga viimasest korralisest hindamisest möödunud aega (14 aastat) ja maa turuväärtuse muutuseid, siis on otstarbekas hoonestusõiguse aastatasu määrata eksperthinnanguga saadud turuväärtusest lähtudes.

Torm Metall OÜ (registrikood 11477415) ei ole maksuvõlglane Tartu linna kohalike maksude osas seisuga 21. november 2016. Äriregistri andmetel ettevõtjal Torm Metall OÜ (11477415) seisuga 17.02.2017 maksuvõlg puudub.

Hoonestusõigusega koormatava maa-ala asendiplaan:



Inseneri tn 4_asendiplaan.pdf