

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Tartu

26.09.2019 nr LVK-O-0212

**Annemõisa 4 kinnistule hoonestusõiguse seadmine**

Tartu linnale kuulub kinnistu Tartus Annemõisa 4 (registriosa nr 3395103, pindala 2142 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% elamumaa). Kinnistul asub tühi lammutamisele kuuluv amortiseerunud elamu. Mittetulundusühingule Eesti Evangeeliumi Kristlaste ja Baptistide Koguduse Liit (registrikood 80196158) kuulub kõrvalkinnistu Annemõisa 2 (registriosa nr 921703, pindala 5816 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 80% ühiskondlike hoonete maa ja 20% ärimaa). Hoones tegutses Kõrgem Usuteaduslik Seminar.

Mittetulundusühing Eesti Evangeeliumi Kristlaste ja Baptistide Koguduse Liit viis 2019. aasta sügisest õppetöö üle Tallinna ja kavatses endale kuuluvasse hoonesse hooldekodu rajada. Ühingu eesmärk on luua kristlikel väärtustel põhinev hooldekodukeskkond, kus eakad saaksid väärikalt vananeda.

Kuna hooldekodukohtadest on Tartu linnas suur puudus, on Mittetulundusühing Eesti Evangeeliumi Kristlaste ja Baptistide Koguduse Liit teinud Tartu linnale ettepaneku rajada hooldekodu suuremas mahus nii nende kui ka kõrval paiknevale Tartu linna kinnistule. Ühing on teinud ettepaneku seada Annemõisa 4 kinnistule hoonestusõigus nende kasuks tingimusel, et kahele kinnistule rajatakse 135-kohaline hooldekodu, 85 kohta on Annemõisa 4 kinnistule ehitatavas hoones ja 50 kohta Annemõisa 2 kinnistul renoveeritavas hoones. Kuna planeeritav hooldekodu rajatakse ühingu ja tema toetajate vahenditest, taotletakse tasuta hoonestusõiguse seadmist 50 aastaks.

Lähtuvalt eeltoodust ning arvestades asjaoludega, et Annemõisa 4 kinnistule Mittetulundusühingu Eesti Evangeeliumi Kristlaste ja Baptistide Koguduse Liit vahenditega 85-kohalise hooldekodu rajamisega paranevad oluliselt Tartu linna eakate hooldusvõimalused ja uue hooldekodu rajamine kahe kinnistu piires tagab Tartu linnale rohkem hooldekodukohti ning võimaluse projekteerida ja kasutada rajatava hooldekodu ruume paindlikumalt ja kasutajasõbralikumalt, on tasuta hoonestusõiguse seadmine lähtuv avalikust huvist.

Võttes aluseks Tartu linnavara eeskirja § 22 lõiked 1 ja 2, § 23 lõiked 1 ja 3 ja § 24 lõike 1, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Lubada linnavalitsusel seada hoonestusõigus Mittetulundusühingu Eesti Evangeeliumi Kristlaste ja Baptistide Koguduse Liit (registrikood 80196158, edaspidi nimetatud hoonestaja) kasuks Annemõisa 4 kinnistule (registriosa nr 3395103, pindala 2142 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% elamumaa) ning lähtuda hoonestusõiguse seadmisel alljärgnevatest põhitingimustest:

1.1. hoonestusõigusega koormatava maa suurus on 2142 m<sup>2</sup>;

1.2. hoonestusõiguse tähtaeg on 25 (kakskümmend viis) aastat. Juhul kui hoonestusõiguse omanik on täitnud hoonestusõiguse seadmise lepingust tulenevaid kohustusi korrektselt, pikeneb hoonestusõiguse tähtaeg 25 (kahekümne viie) aasta võrra, kuid mitte rohkem kui kokku 50 (viiskümmend) aastat;

- 1.3. hoonestusõiguse tasu on 6426 eurot aastas. Hoonestusõiguse tasu korrigeeritakse iga viie aasta järel lähtudes põhimõttest, et hoonestusõiguse tasu saadakse kinnistu pinna, selle piirkonna maa turuväärtuse ja hoonestusõiguse tasu määra (5% maa turuväärtusest) korrutamisel;
- 1.4. hoonestaja on tasu maksmisest vabastatud, kui punktis 1.5. nimetatud hooldekodu ehitatakse valmis ja saab kasutusloa hiljemalt nelja aasta jooksul pärast hoonestusõiguse seadmist ja kui seda kasutatakse peale valmimist 85-kohalise hooldekoduna;
- 1.5. hoonestajal on kohustus rajada Annemõisa 4 kinnistule nelja aasta jooksul alates hoonestusõiguse seadmise võlaõigusliku lepingu sõlmimisest hooldekodu (neljakorruseline hooldekoduhuone vähemalt 85 voodikohaga) lähtuvalt kehtestatavast detailplaneeringust ning tagada rajatavas hoones kogu hoonestusõiguse perioodi jooksul 85 kliendile hooldekoduteenus.

2. Otsus jõustub 11. oktoobril 2019. a.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus, 24.09.2019 istungi protokoll nr 61**

Ettekandja: **Mihkel Lees**

## **Õiend**

### **Tartu Linnavalikogu Otsuse "Annemõisa 4 kinnistule hoonestusõiguse seadmine" juurde**

Tartu linnale kuulub kinnistu Tartus Annemõisa 4 (registriosa nr 3395103, pindala 2142 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% elamumaa). Kinnistul asub tühi lammutamisele kuuluv amortiseerunud elamu. Mittetulundusühingule Eesti Evangeeliumi Kristlaste ja Baptistide Koguduse Liit (registrikood 80196158) kuulub kõrvalkinnistu Annemõisa 2 (registriosa nr 921703, pindala 5816 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 80% ühiskondlike hoonete maa ja 20% ärimaa). Hoones tegutses Kõrgem Usuteaduslik Seminar.

Mittetulundusühing Eesti Evangeeliumi Kristlaste ja Baptistide Koguduse Liit viis 2019. aasta sügisest õppetöö üle Tallinna ja kavatses endale kuuluvasse hoonesse hooldekodu rajada. Ühingu eesmärk on luua kristlikel väärtustel põhinev hooldekodukeskkond, kus eakad saaksid väärikalt vananeda.

Kuna hooldekodukohtadest on Tartu linnas suur puudus, on Mittetulundusühing Eesti Evangeeliumi Kristlaste ja Baptistide Koguduse Liit teinud Tartu linnale ettepaneku rajada hooldekodu suuremas mahus nii nende kui ka kõrval paiknevale Tartu linna kinnistule. Ühing on teinud ettepaneku seada Annemõisa 4 kinnistule hoonestusõigus nende kasuks tingimusel, et sinna tuleb 85-kohaline hooldekodu, kokku oleks rajatavas hooldekodus 135 kohta. Annemõisa 2 kinnistule on planeeritud 50 kohta ja hooldekodu tegevust toetavad funktsioonid (tegevusruumid, söögiruumid, ühisalad, saun, meditsiini- ja teenidusruumid) ning Annemõisa 4 kinnistule on planeeritud 85 kohta. Kuna hooldekodu rajatakse ühingu ja tema toetajate vahenditest, taotletakse tasuta hoonestusõiguse seadmist 50 aastaks.

Tartu Linnavalitsuse hinnangul on hooldekodukohtadest Tartu linnas puudus ja linnal endal puudub rahaline võimekus hooldekodu rajamiseks. Hooldekodu rajamine kahele kinnistule annab Tartu linnale võimaluse pakkuda eakatele linnas rohkem hooldekodukohti. Samuti annab see paremaid ja funktsionaalsemaid võimalusi kohtade planeerimisel, annab efekti üldkasutatavate ruumide kasutamisel ja tagab kasutajatele mugavamad tingimused. Hooldekodu ehitamisel ühe kinnistu piires oleks Tartu linna lisanduvate hooldekodukohtade arv väiksem ja suure tõenäosusega ei oleks sellises mahus teenuse osutamine majanduslikult mõistlik.

Hooldekoduteenus pakkumise kohustus tuleneb sotsiaalhoolekande seaduse paragrahvist 20, mille kohaselt väljaspool isiku kodu osutatav üldhooldusteenus on kohaliku omavalitsuse korraldatav sotsiaalteenus. Tartu linn suunab üldhooldusteenusele ööpäevaringset hooldust vajavad eakad inimesed, kes ei tule kodus toime ka muu pakutava abi (koduteenus, sooja toidu kojuvedu, koduõendus jne) olemasolul.

Üldhooldusteenust pakkuvast Tartu linna asutusest Tartu Hooldekodu (Liiva 32) on 173 kohta. Sihtasutus Tartu Vaimse Tervise Hooldekeskus tagab Nõlvaku Hooldekodu (Nõlvaku 12) ruumides psüühilise erivajadusega vanemaealistele inimestele 48 üldhooldekodukohta. Tartu Hooldekodu järjekorras on ligi 100 inimest, Vaimse Tervise Hooldekeskuse järjekorras ligi 15 inimest.

Üldhooldusteenust ostetakse juurde hooldekodudest üle Eesti, sest Tartus asuvate kohtade arv ei ole piisav. Enamasti soovivad tartlased oma hooldust vajava eaka pereliikme panna hooldekodusse Tartu linnas, kuid on kompromissina valmis vastu võtma kohta ka väljaspool Tartut eeldusel, et kui Tartus koht vabaneb, saavad nad pereliikme linna tagasi tuua. Aastate lõikes on surve hooldekodukohtadele järjest suurenenud. Näiteks 2018. aastal osteti teenust väljaspool Tartu linna ligi 100 isikule kuus, 2019. aastal arvestuslikult juba ligi 150 isikule.

Hooldekodu rajamiseks tuleb Annemõisa 4 kinnistul algatada detailplaneering, millega määratakse hooldekodu ehitamise tingimused ja muudetakse kinnistu sihtotstarvet. Samuti tuleb muuta kehtivat detailplaneeringut Annemõisa 2 kinnistul.

Hooldekodu on kavas ehitada etapiviisiliselt: Annemõisa 2 kinnistu vana osa ümberehitus ja 50 kohaga hooldekodu avamine 2021. aastal ja Annemõisa 4 kinnistule uue hooldekodu ehitus ja 85 kohaga hooldekodu avamine 2023. aastal. Ühing on teinud ka esialgse eskiisi ning hooldekodu kontseptsiooni kirjelduse. Hoone ehitust planeeritakse rahastada ühingu vahendite (pangalaen) ja võimalike toetajate abil.



Kuna hooldekodu eskiis ja võimalik rahastus on esialgsed ning võivad detailplaneeringu elluviimisel muutuda, antakse käesoleva otsuse vastuvõtmisega linnavalitsusele luba sõlmida hoonestusõiguse seadmise võlaõiguslik leping. Asjaõigusleping hoonestusõiguse seadmiseks sõlmitakse peale detailplaneeringu ja ehitusprojekti koostamist, ehitusloa väljastamist ning hooldekodu rahastamise kava esitamist Tartu linnale. Juhul kui hoonestaja ei täida kõiki asjaõigusliku lepingu eelduseks olevad kohustusi või kui Tartu linn ei kooskõlasta hooldekodu projekti või hooldekodu rahastamise kava, siis Tartu linnal ei ole kohustust asjaõiguslepingut sõlmida ning hoonestajale ei hüvitata tema poolt tehtud kulutusi ega võimalikku tekkinud kahju. Tartu linnal on õigus keelduda hooldekodu projekti kooskõlastamisest juhul, kui selle lahendus ei võimalda osutada seaduses sätestatud nõuetele vastavat hooldekoduteenust 85 kliendile, ning keelduda hooldekodu rahastamise kava kooskõlastamisest juhul, kui Tartu linna hinnangul ei ole selle kava alusel hoone ehitamine võimalik.

Linnavalitsuse ettepanek on sõlmida hoonestusõigus tähtajaga 25 aastat, aga kui hoonestusõiguse omanik on täitnud lepingust tulenevaid kohustusi korrektselt (eelkõige tagab hooldekoduteenuse osutamise kinnistul), pikeneb hoonestusõiguse tähtaeg 25 aasta võrra, kuid mitte rohkem kui kokku 50 aastat.

Hoonestaja on kohustatud hoonestusõigusega koormatud kinnistule nelja aasta jooksul alates hoonestusõiguse võlaõigusliku lepingu sõlmimisest tegema omal kulul detailplaneeringu, projekteerima üldhooldekodu ja taotlema ehitusloa, esitama Tartu linnale hooldekodu rajamise rahastamiskava ning rajama vähemalt 85-kohalise üldhooldekodu lähtuvalt heast ehitustavast, hooldekodu rajamiseks kehtestatavast detailplaneeringust ja nende alusel koostatud ehitusprojekti ning alustama üldhooldekoduteenuse osutamist.

Hoonestaja on kohustatud hoonestusõiguse kestuse ajal hoidma hoonestusõigusega koormatud kinnistu ja seal asuva hooldekodu heas seisukorras ning tegema selleks vajalikke töid omal kulul. Sealhulgas on hoonestajal kohustus tagada hooldekodu selline seisukord, mis võimaldab selle sihtotstarbelist kasutamist ehk vähemalt 85 kohaga hooldekodu teenuse osutamist kogu hoonestusõiguse kestuse ajal. Nimetatud kohustuste mittetäitmisel on Tartu linnal õigus hoonestusõiguse seadmise leping ühepoolset lõpetada ja nõuda hoonestusõiguse kustutamist kinnistusraamatust. Hoonestusõiguse lõppemisel, ennetähtaegsel lõpetamisel või omanikule langemisel hoonestajale hüvitist ei maksta, hoonestusõiguse alusel rajatud hooldekodu ära ei veeta, ei lammutata ja selle omand läheb tasuta üle Tartu linnale.

Lähtuvalt eeltoodust ning arvestades asjaoludega, et Annemõisa 4 kinnistule Mittetulundusühingu Eesti Evangeeliumi Kristlaste ja Baptistide Koguduse Liit vahenditega 85-kohalise hooldekodu rajamisega paranevad oluliselt Tartu linna eakate hooldusvõimalused ja uue hooldekodu rajamine

kahe kinnistu piires annab Tartu linnale rohkem hooldekodukohti ning võimaluse projekteerida ja kasutada rajatava hooldekodu ruume paindlikumalt ja kasutajasõbralikumalt, on tasuta hoonestusõiguse seadmine lähtuv avalikust huvist.