

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

17.01.2020 nr LVK-O-0235

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

Tartu Linnavolikogu 9. märtsi 2017. a [otsusega nr 441](#) anti linnavalitsusele luba 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%) tähtajaga 50 aastat, aastatasu suurusega 15 900 eurot (käibemaksuga) ja tingimusel, et ehitis(ed) tuleb püstitada nelja aasta jooksul hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimise päevast arvates. Linnavalitsus sõlmis 28. aprillil 2017. a Torm Metall OÜga hoonestusõiguse seadmise lepingu nr 441/2017.

Torm Metall OÜ taotleb hoonestusõiguse seadmist Tehnika tn 4b kinnistule ja soovib lõpetada Inseneri tn 4 kinnistule seatud hoonestusõiguse. Hoonestusõiguse taotlemisel 2017. aastal oli Torm Metall OÜl kavas Inseneri tn 4 kinnistule rajada tootmishoone, mille suurus esimeses ehitusjärgus oleks 6000 m² ja lõplik suurus vahemikus 10 000 kuni 12 000 m² ja kus oleks olnud töökohti vähemalt 120 inimesele (see on aastaks 2021). Kuna ettevõtte areng on olnud prognoositust kiirem ja juba praeguseks töötab ettevõttes ligi 130 inimest ja kasutusel on ligi 7000 m² tootmispinda kolmes erinevas hoones, siis ei ole 2017. aastal kavandatud plaanid enam adekvaatsed ja juba lähiaastate vajadustele vastava tootmishoone mahutamine Inseneri tn 4 kinnistule ei ole võimalik, arvestades krundi võimalikku täisehitamise protsenti, vajalikku teenindusmaad jms. Uue tootmishoone rajamisel on aga äärmiselt oluline tootmise laiendamise võimalus, olemasoleval krundil puudub see täielikult. Torm Metall OÜ soovib rajada tootmishoone, mille suurus esimeses etapis oleks ca 12 000 kuni 14 000 m². Sellele lisanduks kontorihoone suurusega ca 2000 m². Uue hoone ehitamine ja tootmise kolimine oleks aga perspektiivitu, kui puuduks võimalus hoone oluliseks laiendamiseks. Perspektiivsem on ehitada hoone Ropka Tööstuspargis asuvale kinnisasjale, mis on moodustatud Tehnika tn 4b kinnisasjast ja pärast detailplaneeringu kehtestamist. Detailplaneering koostatakse kinnistule ehitusõiguse määramiseks.

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. Inseneri tn 4 kinnistule hoonestusõiguse seadmisel lähtuti tasu määramisel 1Partner Kinnisvara tööst nr 0319/1114THK, mille alusel oli piirkonna hoonestamata äri- ja tootmismaaga tehtud tehingute keskmine väärtus 15,75 eurot/m² (ei sisaldanud käibemaksu). Tehnika tn 4b kinnistu jagamisel moodustatud kinnistu (otsuse lisas oleval asendiplaanil tähistatud maa-ala, pindala ligikaudu 64 400 m²) koormamisel hoonestusõigusega lähtutakse tasu määramisel samast väärtusest, mis oli aluseks Inseneri tn 4 kinnistu koormamisel, seega 15,75 eurot/m² (ei sisalda käibemaksu).

Võttes aluseks Tartu linnavara eeskirja § 24 lõike 1 ning arvestades Tartu linnavara eeskirja § 22 lõikeid 1 ja 2 ning § 23 lõikeid 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 kinnisasjale, mis moodustatakse Tehnika tn 4b kinnisasja (registriosa nr 3570250, katastritunnus 79501:002:0106) jagamisel (otsuse lisas asuval asendiplaanil tähistatud maa-ala) ja pärast 28. aprillil 2017. a Torm Metall OÜga sõlmitud hoonestusõiguse seadmise lepingu ja hoonestusõiguse lõpetamist.

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 40 600 eurot (käibemaksuga), mis moodustab 4% maa turuväärtusest. Hoonestusõiguse tasu muudetakse iga viie aasta järel vastavalt maa turuväärtuse muutumisele;

2.4. ehtis(ed) tuleb püstitada nelja aasta jooksul hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimise päevast arvates.

3. Otsus jõustub 21. veebruaril 2020. a.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus, 14.01.2020 istungi protokoll nr 3**

Ettekandja: **Reno Laidre**

Õiend

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

Torm Metall OÜ esitas linnavalitsusele taotluse, milles soovitakse Tartu linna omandis olevale kinnisasjale Tehnika tn 4b hoonestusõiguse seadmist ja Inseneri tn 4 kinnistule seatud hoonestusõiguse lõpetamist.

Taotluses on märgitud järgmist:

"Tartu linna omandis oleva Tehnika 4b kinnistu jagamisel oleks võimalik moodustada kinnistu suurusega ca 65 000 m², mis mõistliku täisehitamise protsenti arvestades sobiks hästi planeeritava hoone rajamiseks. Krundi asukoht on logistiliselt hästi sobiv, kuna asub vahetult Tartu idaringtee ääres. Seega ei koormaks kaubaveod Tartu linnaliiklust, kuid samas on asukoht väga mugav linnas elavatele töötajatele. Usume, et võrdlemisi suure töötajate arvuga ettevõtte täiendab oluliselt ka Ropka tööstusparki, sidudes selle rohkem elava linnaruumiga. Näiteks töötajate toitlustamise vallas on võimalik positiivne mõju ka mitmete väiksemate ettevõtete jaoks antud piirkonnas. Torm Metall OÜ eesmärk on luua atraktiivne töökeskkond ja selle saavutamine on otseselt seotud hoonet ümbritseva keskkonnaga. Oma ettevõtte ümbruskonna eest hoolitsemisega saab Torm Metall OÜ anda panuse ka linnaruumi tervikuna.

Tartu linn on Torm Metall OÜ-d aastatel 2017 ja 2018 tunnustanud parima ettevõtja konkursil kiire kasvuga suurettevõtja ja enim töökohti loonud ettevõtete kategoorias. Torm Metall OÜ arengu alus on tuginemine tänapäevasele tootmistehnoloogiale ja pürgimine valdkonna tipptasemele. Lisaks töö- ja praktikakohtade pakkumisele, on Torm Metall OÜ hea partner ka paljudele teistele tootmisettevõtetele Tartus. Seega usume, et ettevõtte arenguga anname olulise panuse ka Tartu linna tööstussektorile tervikuna. Hinnanguline investeringu suurus uue tootmishoone rajamiseks on vahemikus 10-15 miljonit eurot. Kinnisvarainvesteeringu finantseerimiseks ja teostamiseks on kavas luua tütarettevõtte ning kaasata tugev partner, et Torm Metall OÜ saaks keskenduda põhitegevuse arendamisele.

Seega taotleme Tartu linnalt hoonestusõiguse seadmist Tehnika 4b kinnistule Torm Metall OÜ tootmis- ja kontorihoone ehitamiseks. Samas soovime lõpetada Inseneri 4 kinnistule seatud hoonestusõiguse".

Tartu linnavara eeskirja § 24 lõike 1 alusel on linnavara koormamiseks hoonestusõigusega vajalik linnavolikogu luba. Linnavolikogu võib luba andes määrata linnavara hoonestusõigusega koormamise olulised tingimused.

Linnavara eeskirja § 23 lõike 2 alusel linnavara koormamisel hoonestusõigusega määratakse tasu suurus eksperthinnangu alusel. Inseneri tn 4 kinnistule hoonestusõiguse seadmisel võeti aluseks 1Partner Kinnisvara töö nr 0319/1114THK, 10.11.2014 koostatud turu lühiülevaade (Tartumaa hoonestamata äri- ja tootmismaa ostu-müügi turg), milles leiti tehinguväärtuste keskmine väärtus 18,56 eurot/m² ja mediaankeskmine hind 15,75 eurot/m². Tehnika tn 4b kinnistust jagamise teel eraldatava maa-alal hoonestusõigusega koormamisel on mõistlik ja otstarbekas võtta aluseks eelpool nimetatud eksperthinnang ja määrata tasu väärtuseks 15,75 eurot/m².

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

Tehnika tn 4b jagamisel on kavandatud ehitamiseks ligikaudu 64 400 m² suuruse krundi moodustamine. Täpsed kruntide pindalad kujunevad mõõdistamisel.

Hoonestusõiguse aastatasu: $64\,400\text{ m}^2 \times 15,75\text{ eurot/m}^2 \times 4\% = 40\,572 \sim 40\,600$ eurot aastas. Ligikaudu $64\,400\text{ m}^2$ linnamaa aastatasu suurus on $40\,600$ eurot, mis moodustab 4% maa turuväärtusest.

Torm Metall OÜ ei ole 8. jaanuari 2020. a seisuga maksuvõlglane Tartu linna kohalike maksude osas. Äriregistri andmetel Torm Metall OÜ-l 9. jaanuari 2020. a seisuga maksuvõlga ei ole.