

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Tartu

11.06.2020 nr LVK-O-0298

**Loa andmine Ihaste tee 9 kinnisasja  
hoonestusõigusega koormamiseks**

Tartu linnale kuulub Tartu linna asustusüksusel asuv ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega hoonestamata kinnisasi Ihaste tee 9.

Tartu Linnavolikogu 8. oktoobri 2009. a otsusega nr 561 on kehtestatud [Ihaste tee 7 krundi ja lähiala detailplaneering](#). Planeeringulahendus näeb ette ühiskondlike ehitiste maa funktsioonidega Anne Noortekeskuse hoone püstitamise ja A. Le Coq Sport spordimaja laiendamise. Anne Noortekeskuse hoone püstitamiseks nähti detailplaneeringuga ette Pikk 65 krundist uue ühiskondlike ehitiste sihtotstarbega krundi moodustamine. Maakorraldustoimingute käigus on moodustatud Ihaste tee 9 katastriüksus, millele jääb detailplaneeringus ette nähtud hoonestusala, kuhu on võimalik seada avaliku enampakkumise teel hoonestusõigus spordiehitiste rajamiseks. Uutes piirides Ihaste tee 9 katastriüksusel on võimalik ellu viia etapiviisiliselt planeeringus ette nähtud ehitusõigust ja alustada ala planeeringujärgset hoonestamist.

Tartu linna arengukavas 2018-2025 on välja toodud Tartu loova linna strateegilised eesmärgid. Tartul on oma asjatundlik ja aktiivne publik, kellele uue spordikeskuse rajamisega laieneksid võimalused aasta ringi osa saada heatasemelistest kultuuri-, spordi- ja noorsootöösündmustest. Kultuuri- ja sporditöö on arengukavas väärtustatud ja tartlastele luuakse mitmekesiseid võimalusi oma huvide ja annete arendamiseks ning kultuurilisteks tegevusteks. Arengukavas on välja toodud kultuuri- ja spordirajatiste ehitus ja korrashoid koostöös erasektoriga.

Tartu linna poolt hoonestusõiguse andmine spordihoone rajamiseks Ihaste tee 9 kinnisasjale toetab arengukava eesmärkide täitmist.

Linnavara koormamiseks hoonestusõigusega on Tartu linnavara eeskirja § 24 lõike 1 alusel vaja linnavolikogu luba.

Võttes aluseks Tartu linnavara eeskirja § 24 lg 1 ning arvestades Tartu linnavara eeskirja § 22 lg 1 ja § 23 lg 1, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Lubada linnavalitsusel seada hoonestusõigus kinnistusraamatu registriosa nr 10555950 koosseisus oleva ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega katastriüksusele Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Ihaste tee 9 (katastritunnus 79301:001:0878) pindalaga ligikaudu 14 070 m<sup>2</sup>.

2. Linnavalitsusel lähtuda hoonestusõiguse seadmisel alljärgnevatest olulistest tingimustest:

2.1. hoonestusõigusega koormatava maa suurus on kuni 14 070 m<sup>2</sup>;

2.2. hoonestusõiguse tähtaeg on 50 (viiskümmend) aastat;

2.3. hoonestusõiguse seadmine on tasuline, aastatasu algsuurus on 3940 eurot. Hoonestusõiguse aastatasu muudetakse iga viie aasta järel vastavalt maa turuväärtuse muutumisele;

2.4. hoonestusõiguse alusel on lubatud püstitada spordihoone, ehitis tuleb rajada kolme aasta jooksul hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimise päevast arvates;

2.5. hoonestusõiguse seadmiseks sõlmitavate kokkulepete ja/või lepingute vormistamise ja/või tõestamisega seotud kulud kannab hoonestaja.

3. Otsus jõustub vastuvõtmisele järgnevast päevast.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus, 11.06.2020 istungi protokoll nr 53**

Ettekandja: **Reno Laidre**

## **Õiend**

### **Tartu Linnavolikogu Otsuse "Loa andmine Ihaste tee 9 kinnisasja hoonestusõigusega koormamiseks" juurde**

Tartu Linnavalitsusel on kavas seada Tartu linna omandis olevale hoonestamata kinnisasjale Ihaste tee 9 (katastritunnus 79301:001:0878, pindala 14 070 m<sup>2</sup>) hoonestusõigus enampakkumise teel.

Hoonestusõiguse (edaspidi HÕ) seadmine on tasuline, aastatasu suurus on 3940 eurot. HÕ aastatasu muudetakse iga viie aasta järel vastavalt maa turuväärtuse muutumisele.

Tartu Linnavolikogu 8. oktoobri 2009. a otsusega nr 561 kehtestatud Ihaste tee 7 krundi ja lähiala detailplaneeringuga on Ihaste tee 9 maa-ala sihtotstarbeks ette nähtud ühiskondlike ehitiste maa.

Tartu Linnavolikogu 12. oktoobri 2017. a määrusega nr 152 kinnitatud [Tartu linna arengukavas 2018-2025](#) võeti aluseks Tartu linna arengustrateegias Tartu 2030 esitatud visioon, strateegilised eesmärgid ja üldised tegevussuunad. Tartu loova linna strateegilistes eesmärkides on välja toodud kultuuri- ja spordirajatiste ehitus ja korrashoid koostöös erasektoriga.

Vastavalt Tartu linnavara eeskirja § 24 lõikele 1 on linnavara koormamiseks hoonestusõigusega vaja linnavolikogu luba. Linnavolikogu võib luba andes määrata linnavara hoonestusõigusega koormamise olulised tingimused. Linnavolikogu annab käesolevas lõikes nimetatud loa otsusega.

HÕ seadmisel on kavas korraldada enampakkumine, kus hindamise kriteeriumiks on HÕ aastatasu.

Kuna tegemist on ühiskondlike ehitiste maaga, siis selle väärtuse arvutamisel lähtutakse tavaliselt maa korralise hindamise metoodikast, kus sellise sihtotstarbega maa turuväärtuse aluseks on elamumaa turuväärtus korrutatuna koefitsiendiga 0,2, sest reeglina turul ühiskondlike ehitiste otstarbega maadega tehinguid ei tehta. Hoonestusõiguse aastatasu määramisel on otstarbekas lähtuda riigimaale hoonestusõiguse seadmise korras antud maakasutuse sihtotstarvete määradest. Muude sihtotstarvete puhul (elamumaa, ühiskondlike ehitiste maa) on hoonestusõiguse aastatasu 2% maa maksustamishinnast.

Tartu linnavolikogu 19. aprilli 2018 [otsuse nr 52](#) alusel korraldas linnavalitsus enampakkumise hoonestusõiguse seadmiseks Ihaste tee 9 krundile (suurusega 7921 m<sup>2</sup>) ujula püstitamiseks. Enampakkumisel pakkumisi ei tehtud. Käesoleva otsusega soovib linnavalitsus luba uueks enampakkumise korraldamiseks uuele moodustatud krundile Ihaste tee 9 pindalaga 14 070 m<sup>2</sup> spordihoone püstitamiseks.