

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

09.06.2021 nr LVK-O-0376

Loa andmine OÜ Tartu Veekeskus osakapitali suurendamiseks mitterahalise sissemaksega

Võttes aluseks Tartu linnavara eeskirja § 20 lg 1, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Lubada Tartu Linnavalitsusel OÜ Tartu Veekeskus osakapitali suurendamisel tasuda mitterahalise sissemaksega, milleks on Tartu linnale kuuluva kinnistu registriosa nr 171803 koosseisu kuuluv katastriüksus nr 79507:050:0026 aadressiga Tartu linn Turu tn 10, millel paikneb Aura Veekeskus.

2. Otsus jõustub 2. juulil 2021. a.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus, 08.06.2021 istungi protokoll nr 50**

Ettekandja: **Raimond Tamm**

Õiend

Tartu Linnavolikogu Otsuse "Loa andmine OÜ Tartu Veekeskus osakapitali suurendamiseks mitterahalise sissemaksega" juurde

Aura veekeskuse rekonstrueerimine

2022. aastaks on kavandatud Tartu linnale kuuluvas ja OÜ Tartu Veekeskus hallatavas Aura veekeskuses suuremahulised ehitustööd.

Kavas on rekonstrueerida Aura Keskuse ujula ja veepargi kohal olev katus koos klaasfassaadide ja otsafassaadiga. Katus ja fassaadid on praegu amortiseerunud. Katuse niiskussisaldus läheb periooditi nii suureks, et vesi kondenseerub kandva profiilpleki pinnale ning voolab mööda klaasfassaadi alla. Klaasfassaadide sõlmlahendused sisaldavad hulganisti külmasildu, mille tulemusel on klaasfassaadi kinnitused korrodeerunud ning klaaspaketi gaasikambri on pääsenud niiskus.

2018. aastal tehti katuse ja fassaadide kohta ehitustehnilised ekspertiisid, mille alusel koostati 2020. aastal katuse ja fassaadide rekonstrueerimise projekt. Projekti järgi on kavas vahetada kogu ujula ja veepargi kohal olev katusekonstruktsioon kuni kandvate fermideni. Olemasoleva katuse kandev profiilplekk koos soojustuse ja kattekihtidega asendatakse uue ja energiatõhusa konstruktsiooniga. Uus katusekonstruktsioon on projekteeritud niiskustehniliselt toimivaks ja soojapidavaks. Kandva profiilpleki vahetus võimaldab tulevikus lisada katusele päikesepaneelid, kuid enne paneelide lisamist tuleb teha fermide toesõlmede tugevdustöid. Päikesepaneelide paigaldus on hetkel perspektiivne lahendus, kuid katuse rekonstrueerimise käigus luuakse päikesepaneelide paigalduseks eeldused.

Aura Veekeskuse välispiirdeks on enamasti klaasfassaad. Turu tn 8 spordihoone poolne välispiire on soojustatud plekkprofiilist, mis on kaetud tsementkiudplaadiga. Uus klaasfassaad on projekteeritud kolmekordse klaaspaketiga (olemasolev on kahekordse klaaspaketiga), mis on oluliselt energiatõhusam kui olemasolev lahendus. Klaasfassaad vahetatakse välja nii ujula kui ka veepargi osas. Turu tn 8 spordihoone poolne fassaad lammutatakse täielikult ning asemele ehitatakse PIR soojustusega tsementkiudplaadiga kaetud fassaad. Uued fassaadilahendused on projekteeritud niiskustehniliselt ujula keskkonda sobivaks.

2018. aastal tehtud ekspertiisides on Aura veekeskuse katusekattele antud elueaks viis aastat. Pärast selle aja möödumist tuleb kindlasti teha katusekatte vahetus ning aurutõkke remont. Ainult katusekatte vahetus ning aurutõkke remont ei taga seda, et niiskuse kondenseerumine soojustuse kihtidesse peatub. Liigne niiskus soojustuse kihtides muudab soojustuse oluliselt raskemaks. Lisaks ei anna ainult katusekatte vahetus energiatõhusamat tulemust, asendada tuleb ka soojustuse kihid ja ehitada niiskus- ja soojustehniliselt õiged sõlmlahendused. Majanduslikult on otstarbekam ehitada uued ja toimivad lahendused, kui remontida olemasolevaid konstruktsioone.

Selleks, et olla klientide jaoks endiselt atraktiivne, tuleb Auras pakutavat teenust pidevalt uuendada. Hetkel vajab kiiremas korras uuendamist/ täiendamist veepark. Seetõttu on Aura veeparki kavas paigaldada uus liutoru. Uus liutoru saab alguse veepargi katuseakna väljaehituse kohalt ning kulgeb läbi ujula ruumi. Uue liutoru tarbeks on tarvis ehitada uus platvorm koos sinna viiva trepiga, kandepostid ja maandumisala. Trepp saab alguse olemasolevate liutorude platvormilt. Uue liutoru maandumiskoht on Turu tänava poolses osas. Liutoru pidurdusrenni paigalduseks tuleb eemaldada Turu tänava poolses osas olev mullivann (see tuleks järgmisel aastal nagunii kindlasti välja vahetada, kuna vanni kest on mõranenud) ning selle asemele tuleb ehitada ühtne tasapind. Uus liutoru on kavandatud kinnise toruna ning selle pikkuseks on 58 meetrit. Torusse on kavas lisada mõned kaasaegsed efektid (veekardin, illusioonid, muusika vms).

Rekonstrueerimistööde finantseerimine

Aura veekeskuse katuse ja fassaadide rekonstrueerimistööde maksumus on minimaalselt 1 300 000 eurot, millele lisandub käibemaks. Liutoru paigaldamise ja sellega kaasnevate ehitustööde hinnanguline maksumus on 400 000 eurot, millele lisandub käibemaks. Kuna ehitusmaterjalid ja ehitustööd on võrreldes projekti koostamise ajaga kallinenud, võib prognoosida, et ka läbiviidava riigihanke käigus esitatavate pakkumuste maksumused saavad olema seni prognoositust kõrgemad.

Aura Veekeskuse majandamisel tuleb arvestada üha tiheneva konkurentsiga ja pakutavaid teenuseid tuleb pidevalt muuta ja täiendada. Kui Aura Veekeskus avati, oli see Eestis ainuke omalaadne. Praeguseks on nii Eestis kui Lätis mitmeid veeparke ja hulgaliselt saunakeskuseid /spaasid, kõikide nendega tuleb Aura Veekeskusel küllastajate pärast konkureerida. Seetõttu tuleb arvestada vajadusega, et investeringuid tuleb teha edaspidi pidevalt.

Aura veekeskuse hoone omanik on Tartu linn ja seda haldab rentnikuna OÜ Tartu Veekeskus. Algselt planeeriti vajalike ehitustööde finantseerimist Tartu linna poolt võetava laenu arvel, mille tagasimakseid oleks jäänud finantseerima OÜ Tartu Veekeskus Aura veekeskuse tegevusest laekuvate tulude arvel. OÜl Tartu Veekeskus endal laenu võtta ei ole võimalik, sest rekonstrueeritav vara ei kuulu osaühingule.

Linnavalitsuse hinnangul ei ole aga sellised haldus- ja finantseerimismudelid majanduslikult ja õiguslikult mõistlikud ning arvestades ka tulevikus tehtavate investeringute vajadusega, on otstarbekas anda Aura hoone ja selle alune maa üle OÜ Tartu Veekeskus omandisse. See annaks OÜle Tartu Veekeskus võimaluse tema korraldatava teenuse edaspidiseks osutamiseks ja arendamiseks vajadusel iseseisvalt laenu võtta.

Sellela seoses on mõistlik OÜ Tartu Veekeskus osakapitali suurendada. Osakapitali suurendamisel tasutakse suurendatud osa eest mitterahalise sissemaksega, milleks on Tartu linnale kuuluva kinnistu registriosa nr 171803 koosseisu kuuluv katastriüksus nr 79507:050:0026 aadressiga Tartu linn Turu tn 10, millel veekeskus paikneb. Tellitud eksperthinnangu kohaselt on nimetatud vara turuväärtus (õiglase väärtus) 6 879 000 eurot.

Kuigi käesoleval juhul ei ole tegemist n-ö klassikalise vara võõrandamisega, on Tartu linnavara eeskirja § 20 lõikest 1 tulenevalt sellise mitterahalise sissemakse tegemiseks vajalik linnavolikogu luba.

Kuna Tartu linn on OÜ Tartu Veekeskus ainuosanik, jääb sisuline kontroll mitterahalise sissemaksena üle antava kinnistu osas ka edaspidi Tartu linnale.