EELNÕU

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu 26.05.2020 nr LVK-O-0274

Kinnisasja Sauna tn 5 Tartu linnale omandamine

Tartu linnas asuv hoonestamata kinnisasi Sauna tn 5 kuulub Eesti Vabariigile, riigivara valitseja on Keskkonnaministeerium ja volitatud asutus Maa-amet. Maa-amet tegi linnavalitsusele ettepaneku taotleda Sauna tn 5 kinnisasja tasuta võõrandamist Tartu linnale eesmärgiga kasutada kinnisasja avalikult kasutatava haljasalana (pargina). Tartu Linnavalitsus esitas vastava taotluse Keskkonnaministeeriumile, sest Tartu linnale on oluline korraldada ja suunata Sauna tn 5 kinnistul paikneva Tartu linna ühe peamise veehaarde (Meltsiveski veehaare) kaitsmist ning korraldada kesklinna läheduses asuva kinnisasja kasutamist kvaliteetselt hooldatud avalikult kasutatava pargi ja puhkealana. Riigivara seaduse § 33 lg 1 p 1 järgi võib riigivara tasuta või alla hariliku väärtuse võõrandada muuhulgas siis, kui vara on vajalik kohaliku omavalitsuse üksusele tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks.

Sauna tn 5 kinnisasi paikneb Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt roheala maakasutuse juhtotstarbega maa-alal ja valdavalt Meltsiveski veehaarde sanitaarkaitsevööndis. Meltsiveski veehaare on Tartu linna üks peamine veehaare (üldplaneeringu andmetel 49,9% kogu vee toodangust). Endine Meltsiveski tiigi maa-ala, millel paikneb osaliselt ka Sauna tn 5 kinnisasi, on Meltsiveski veehaarde poolt tugevalt dreenitav ala ja seetõttu oluline põhjavee kvaliteedi mõjutaja. Kinnisasjal kehtib Tartu Linnavolikogu 13. oktoobri 2011. a otsusega nr 292 kehtestatud Narva mnt 78, 80, 82, Staadioni tn 4 krundi detailplaneering, mis Sauna tn 5 kinnisasjale hoonestuse rajamist ette ei näe. Planeeringuga on katastriüksuse kasutusotstarbeks kavandatud üldkasutatav maa. Tartu linnale on oluline Sauna tn 5 kinnisasja kasutamine kvaliteetselt hooldatud avalikult kasutatava pargi ja puhkealana, mis oleks ühtlasi osa 2020. a jaanuarikuus valminud Tartu Ülikooli Delta õppehoone ümber kujunenud rohealast.

Riigivaraseaduse alusel Sauna tn 5 kinnisasja otsustuskorras tasuta võõrandamise menetluse läbiviimiseks on vajalik Tartu Linnavolikogu otsus Sauna tn 5 kinnisasja Tartu linnale omandamiseks.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 8 ja Tartu linnavara eeskirja § 5' lg 1, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Omandada Eesti Vabariigilt tasuta otsustuskorras kinnisasi Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sauna tn 5 (kinnistusregistriosa nr 5447003, katastritunnus 79514:008:0018, pindala 8144 m², sihtotstarve 100% üldkasutatav maa, riigivararegistri kood: KV18230, valitseja Keskkonnaministeerium, volitatud asutus Maa-amet).

2. Otsus jõustub vastuvõtmisele järgneval päeval.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus, 26.05.2020.a protokoll nr 47**

Ettekandja**:** **Reno Laidre**

Õiend

Tartu Linnavolikogu Otsuse "Kinnisasja Sauna tn 5 Tartu linnale omandamine" juurde

Maa-amet tegi Tartu Linnavalitsusele ettepaneku riigivara Sauna tn 5 tasuta võõrandamiseks. Tartu Linnavalitsus esitas 12.02.2020 Keskkonnaministeeriumile ja Maa-ametile taotluse nr 9-6.2/02001 Sauna tn 5 kinnisasja otsustuskorras tasuta võõrandamiseks. Taotletav kinnisasi on Tartu linnale vajalik kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1 tulenevate ülesannete täitmiseks, eesmärk on kasutada kinnisasja avalikult kasutatava haljasalana (pargi ja puhkealana).

Sauna tn 5 kinnisasi asub valdavas osas Meltsiveski veehaarde sanitaarkaitsealal, millele kehtivad seadusjärgsed piirangud. Sanitaarkaitsealast välja jääval osal kehtivad Tartu linna üldplaneeringuga seatud piirangud, mis kehtivad Meltsiveski veehaarde väljavoolu kaitsealale ja II sanitaarkaitsevööndile (üldplaneeringu seletuskirja punkt 13.1). Üldplaneeringu seletuskirjas esitatud andmetel on Meltsiveski veehaare Tartu linna üks peamisi veehaardeid (49,9% kogu veetoodangust). Endine Meltsiveski tiigi maa-ala, millel paikneb osaliselt ka Sauna tn 5 kinnisasi, on Meltsiveski veehaarde poolt tugevalt dreenitav ala ja seetõttu oluline põhjavee kvaliteedi mõjutaja ja potentsiaalne reostusallikas.

Tartu Linnavolikogu 08.12.2016 määrusega nr 126 kinnitatud Tartu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas aastateks 2016-2030 pööratakse tähelepanu Meltsiveski veehaarde olulisusele linna joogivee tagamisel ning peetakse oluliseks endise Meltsiveski tiigi ja pargi maa-ala kaitset, et säilitada tiigi ala puutumatuna ja ühtse tervikuna ning veehaarde jätkusuutlik kasutamine.

Keskkonnaminister vastas 30.03.2020 Tartu linna taotlusele:

Riigivaraseaduse (edaspidi *RVS*) § 33 lõike 1 punktis 1 on sätestatud, et riigivara võib tasuta või alla hariliku väärtuse võõrandada kohalikule omavalitsusele, kui vara on vajalik kohaliku omavalitsuse üksusele tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 kohaselt on omavalitsusüksuse ülesanne muuhulgas korraldada valla või linna heakorda. Arvesse võttes asjaolu, et Tartu linn vajab Sauna tn 5 kinnisasja heakorra korraldamiseks, mis on kohaliku omavalitsuse üksusele seadusega pandud ülesanne, algatas Maa-amet Sauna tn 5 kinnisasja otsustuskorras tasuta Tartu linnale võõrandamise menetluse RVS § 33 lõike 1 punkti 1 alusel.

Vastavalt RVS § 46 lõikele 1 ning kooskõlas keskkonnaministri 28.04.2010 määruse nr 14 “Keskkonnaministeeriumi valitsemisel oleva kinnisvara kasutamiseks andmise ja võõrandamise kord” § 6 lõike 1 punktiga 6 on võõrandamismenetluse korraldaja kohustatud välja selgitama võõrandatava kinnisvara hariliku väärtuse. Kinnisasja väärtus fikseeritakse võõrandamislepingus. Juhul kui kinnisasi võõrandatakse, koormatakse hoonestusõigusega või ei kasutata sihtotstarbeliselt kümne aasta jooksul pärast kinnisasja omandamist, rakendatakse RVS § 33 lõigetes 3 kuni 5 sätestatut. Sel juhul on Tartu linn kohustatud riigile tasuma RVS-s sätestatud ulatuses hüvist või maksma leppetrahvi, mis arvutatakse lähtudes kinnisasja võõrandamisaegsest maksumusest.

Maa-amet algatas riigi kinnisvararegistris 21.02.2020 kinnisasja vajalikkuse väljaselgitamise menetluse nr 20-803. Õigustatud isikutel oli võimalik esitada põhjendatud taotlus kinnisasja vajalikkuse kohta hiljemalt 13.03.2020. Maa-amet tellis Sauna tn 5 kinnisasja väärtuse

määramiseks erakorralise hindamise. Hindamisaruanne edastati Tartu Linnavalitsusele tutvumiseks ning teavitati, et OÜ Kinnisvaraekspert koostatud hindamisaruande nr 2004-8446-01 /TRK kohaselt on Sauna tn 5 kinnisasja harilik väärtus 625 000 eurot. Riigivara võõrandamise aegne harilik väärtus on oluline juhul kui RVS § 33 lõike 1 punkti 1 alusel omandatud riigivara kümne aasta jooksul pärast kinnisasja omandamist edasi võõrandatakse, koormatakse hoonestusõigusega või ei kasutata riigilt tasuta omandatud kinnisasja sihtotstarbeliselt. Sellistel juhtudel tuleb riigivara tasuta omandanud isikul tasuda riigile RVS § 33 lõigetes 3-5 sätestatud hüvitis, mille arvestamise aluseks on võõrandamise hetkel eksperthinnanguga määratud kinnisasja harilik väärtus.
RVS § 63 lõike 1 kohaselt on riigivara valitseja kohustatud võõrandamislepingus sätestama tingimuse, et riigivara võõrandamisega seotud notaritasu ja riigilõivu tasub riigivara omandaja, sama paragrahvi lõike 2 kohaselt tasub võõrandamise menetluse kulud (sh hindamisaruande tasu) samuti riigivara omandaja.

Maa-ameti 12.05.2020 kirjas palutakse linnavalitsusel tutvuda hinnanguga ja anda kirjalik nõusolek määratleda võõrandamislepingus Sauna tn 5 kinnisasja väärtus vastavalt hindamisaruandes määratud harilikule väärtusele, mis on 625 000 eurot, ning nõusolek tasuda võõrandamisega kaasnevad kulud, sh notaritasu, riigilõiv ja hindamisaruande tellimise kulu 463.20 eurot (koos käibemaksuga). Ühtlasi märgitakse, et kinnisasja otsustuskorras võõrandamiseks Tartu linnale **peab andma nõusoleku ka Tartu Linnavolikogu.**

Maa-ameti kiri:

Hindamisaruanne:

Kinnisasja omandamisega kaasnevad Tartu linnale kulud. Linnamajanduse osakonda on Sauna tn 5 kinnisasja omandamisest teavitatud.

Informatsioon osakonnast Sauna 5 haljasala hoolduskulude kohta: 2020. aasta hooldus (8 kuud koos käibemaksuga) 1763.56 eurot. Kogu periood 01.05.2020-30.04.2023 oleks 8149,76 eurot (koos käibemaksuga). Summa ei sisalda puuhooldustööde kulu, sest sellele objektile puuhooldustöid hetkel tellitud ei ole. Puuhooldustöid tehakse objektil nn kiireloomuliste avariitöödena, kui tekib vajadus.

Asendiplaan: