

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

30.04.2019 nr LVK-O-0178

**Loa andmine Tartu linnale kuuluvate
kinnisasjade vahetamiseks**

Tartu läänepoolse ümbersõidu teise ehitusala ehituse põhiprojektiga on kavandatud kogujatee rajamine eraomandis olevale Aardla tn 111 kinnisasjale. Kohaliku tee ehitamiseks on Tartu linnal vaja omandada Aardla tn 111 kinnisasja ligikaudu 1595 m² suurune osa. Kinnisaja avalikes huvides omandamiseks on vajalik kinnisasja omandamine üldistes huvides õiglase ja kohese hüvitise eest. Kinnisasjade omanike kokkuleppel võib kinnisasja osad vahetada. Kuna Tartu linnal on vaja omandada mitmeid läänepoolse ümbersõidu tee projektis teede alla jäävaid kinnistuosi, jõuti läbirääkimistel Aardla tn 111 kinnisasja omanikuga kokkuleppele nii kinnistuosade võõrandamises kui ka vahetamises Tartu linnale kuuluvate kinnisasjade vastu. Karl Bilder OÜ nõustub tee projektis näidatud kinnistuosade eraldamisega tingimusel, et saab hüvituseks vastu sama väärtusega kinnisasja, mis piirneb talle kuuluva Turu tn 53 kinnisasjaga. Turu tn 53 kinnisasjaga piirnevad Tartu linna omandis olevad kinnisasjad Selli tn 24 ja Selli tn 26, mida linn ei ole aastaid kasutanud.

Tartu linna omandis olev kinnisosa Selli tn 24 (pindala 3494 m², sihtotstarve 50% tootmismaa ja 50% ärimaa) on antud Tartu linnale linna üldplaneeringuga kavandatud Ropka ja Ringtee silla teekoridoride alla jäävate maade vastu vahetamiseks. Selli tn 26 (pindala 1060 m², sihtotstarve 100% transpordimaa) on antud Tartu linnale parkimisalaks. Selli tn 24 ja Selli tn 26 kinnisasjade väärtus kokku on ligikaudu 142 000 eurot, arvestades kruntide kasutusotstarvet, asukohta, juurdepääse, varustatust taristuga ning samal otstarbel, samas seisukorras ja samadel tingimustel turul võõrandatava vara tasumäära. Tartu linn omandab Karl Bilder OÜle kuuluvast kinnisasjast Aardla tn 111 maaüksuse (hüvituseväärtusega 141 955 eurot) ja võõrandab hüvitiseks linnale kuuluvad Selli tn 24 ja Selli tn 26 kinnisasjad (hüvituseväärtus kokku 142 000 eurot). Kinnisasjade omanikud on kokku leppinud, et vahetatavate kinnistute väärtused loetakse võrdseteks ja kinnisasjade omanike vahelist hüvitise maksmise vajadust ei teki.

Linnavara võõrandamiseks on vaja linnavolikogu luba, kui enampakkumiseta võõrandatava linnavara hind on suurem kui 32 000 eurot. Kinnistute võõrandamiseks luba andes võib määrata võõrandamise olulised tingimused.

Võttes aluseks Tartu Linnavolikogu 12. septembri 2013. a määruse nr 98 Tartu linnavara eeskiri § 20 lg 1, Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Lubada linnavalitsusel vahetada Tartu linna omandis olevad kinnisasjad Selli tn 24 (registriosa nr 5407003, pindala 3494 m²) ja Selli tn 26 (registriosa nr 12068350, pindala 1060 m²) Tartu läänepoolse ümbersõidu teise ehitusala põhiprojektiga kavandatud Aardla tn 111 kinnisasjast (registriosa nr 1040003) eraldatava ligikaudu 1595 m² suuruse maaüksuse vastu järgmiselt:

1.1. Tartu linn omandab Karl Bilder OÜlt (registrikood 10172647) läänepoolse ümbersõidu ehitamiseks vajaliku ligikaudu 1595 m² suuruse äralõike Aardla tn 111 kinnisasjast, omandatava kinnisasja rahalist väärtust Tartu linn ei kompenseeri.

1.2. Tartu linn võõrandab Karl Bilder OÜle Selli tn 24 ja Selli tn 26 kinnisasjad ja saab hüvitisena vastu Karl Bilder OÜlt Aardla tn 111 kinnisasjast jagamise teel moodustatava ligikaudu 1595 m² suuruse maaüksuse. Kinnisasjade väärtused loetakse võrdseteks.

2. Otsus jõustub 17. mail 2019. a.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus, 30.04.2019 istungi protokoll nr 29**

Ettekandja: **Reno Laidre**

Õiend

Tartu Linnavolikogu Otsuse "Loa andmine Tartu linnale kuuluvate kinnisasjade vahetamiseks" juurde

Tartu linnal on vaja omandada Tartu läänepoolse ümbersõidu teeprojektis kavandatud teede ehitamiseks maa-alasid eraomandis olevatest kinnisasjadest. Projekti koosseisus olev krundijaotuskava näeb ette Aardla tn 111 kinnisasjast ligikaudu 1595 m² suuruse maa-ala eraldamise tee ehitamiseks.

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 4 lõikes 4 on sätestatud, et üksnes kokkuleppel kinnisasja omanikuga võib kinnisasja omandada vahetusmaaks andmiseks või maakorralduse läbiviimiseks, kui kinnisasja on vaja muuhulgas kohaliku tee ehitamise eesmärgil kokkuleppe saavutamiseks. Käesoleva lõike esimese lause alusel kinnisasja omandamise korral ei maksta täiendavat hüvitist (motivatsioonitasu). 1Partner Kinnisvara eksperthinnangu alusel on Aardla tn 111 kinnisasjast äralõike hüvitusväärtus ligikaudu 78 eurot/m² ja hüvitusväärtuse määramise täpsus on eksperthinnangu kohaselt 15%, seega kujuneb Aardla tn 111 kinnistust ligikaudu 1595 m² suuruse äralõike hüvitusväärtuseks 141 955 eurot.

Selli tn 24 ja Selli tn 26 kinnisasjade väärtus kokku on ligikaudu 142 000 eurot, arvestades kruntide kasutusotstarvet, asukohta, juurdepääse, varustatust taristuga ning samal otstarbel, samas seisukorras ja samadel tingimustel turul võõrandatavat vara tasumäära. Tartu linn võõrandas samas piirkonnas Ropka tööstuspargis enampakkumisel tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krunte Selli ja Kaupmehe tänaval hinnaga 30-34 eurot/m². Kuna Aardla tn 111 kinnistust äralõike (pindala ca 1595 m²) ja Selli tn 24, Selli tn 26 kruntide (pindalad kokku 4554 m²) väärtused on võrdsed, siis on põhjendatud ja võimalik nõustuda Karl Bilder OÜ ettepanekuga vahetada Aardla tn 111 kinnisasjast läänepoolse ümbersõidu tee ehituseks vajalik maaüksus Selli tn 24 ja Selli tn 26 kinnisasjade vastu.

Asendiplaanid:



Aardla tn 111 kinnisasjast äralõike asendiplaan:

