

## STARDIRAJA 2 KINNISTULE HOONESTUSÕIGUSE SEADMISE KONKURSI TINGIMUSED

### 1. Üldosa

1.1. Konkursi korraldaja: Tartu Vallavalitsus

1.2. Konkursi liik: läbirääkimistega pakkumismenetlus.

1.3. Hoonestusõigusega koormatav kinnistu: Tartu vald Raadi alev Stardiraja tn 2.

1.4. Hoonestusõiguse seadja: Tartu Vallavalitsus.

1.5. Hoonestaja: konkursi võitja ehk parimaks tunnistatud pakkumuse esitaja.

### 2. Olemasolev olukord, konkursi korraldamise eesmärk ja põhjendused

2.1. Tartu valla omandis on katastriüksus Stardiraja tn 2 (katastritunnus 79601:001:1483, sihtotstarbega 100% ühiskondlike ehitiste maa, pindalaga 51017 m<sup>2</sup>). Tartu Vallavalitsuse 16.04.2020 korraldusega nr 338 kehtestatud Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu V ja VI etapi kohaselt on maa-alale planeeritud ühiskondlikud hooned, sh suuremahulised spordikompleksid (staadionid, jalgpalliväljakud, korvpalliväljakud, jalgpallihallid, korvpallihallid ja teised sportimisega seotud ehitised).

Stardiraja tn 2 kinnistule saab rajada kuni 3 hoonet ehitusaluse pinnaga kuni 15000 ruutmeetrit. Hoonete lubatud korruselisus on vahemikus 1-3, suurim suhteline kõrgus 18 meetrit maapinnast (lubatud suurim absoluutkõrgus 79,3).

2.2. Konkursi eesmärk on läbi erakapitali rajada valla elanikele suunatud teenuste osutamiseks Stardiraja 2 kinnistule spordikeskus. Hoonestusõigusega koormatava ala asendiplaan on konkursi tingimuste lisa 1. Hoonestusõiguse konkursile võib esitada ka ettepaneku kinnistu osaliseks hoonestamiseks, näidates seejuures ära täpsem hoonestatav ala.

2.3. Hoonestajal tuleb hoonestusõigusega koormataval kinnistul rajada spordihoone ja väliväljakud vähemalt kahe spordiala harrastamiseks, arvestades nimetatud alal kehtivates planeerimisdokumentides sätestatud nõudeid, ning tagada hoonestusõiguse alusel püstitatud ehitiste säilimine, kasutusvalmidus ning teenuste osutamine kogu hoonestusõiguse tähtaja jooksul. Spordihoones peab olema võimalik harrastada põhikooli õppekavasse kuuluvaid tegevusi ja sportmänge (näiteks rahvastepalli, võrkpalli, korvpalli).

2.4. Konkursi objektiks oleva hoonestusõiguse seadmise lepingu olulised tingimused on konkursi tingimuste lisa 2.

### 3. Konkursi läbiviimise etapid ja konkursikomisjon

3.1. Konkursi läbiviimise etapid on järgmised:

3.1.1. pakkumuste esitamine;

3.1.2. pakkumuste avamine;

3.1.3. pakkujate ja pakkumuste kehtestatud tingimustele vastavuse kontrollimine;

3.1.4. läbirääkimiste pidamine;

3.1.5. vajadusel hoonestusõiguse seadmise lepingu tingimuste muutmine ja muudetud tingimustel pakkumuste esitamise ettepaneku tegemine;

3.1.6. muudetud tingimustel pakkumuste esitamine;

3.1.7. pakkumuste hindamine;

3.1.8. konkursi tulemuste kinnitamine ja volikogu otsusega lepingu tingimuste kinnitamine;

3.1.9. hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimine.

3.2. Konkursi toimingud teeb konkursi korraldaja poolt määratud komisjon.

4. Konkursil osalemise tingimused

4.1. Pakkuja peab olema äriregistrisse kantud juriidiline isik.

4.2. Pakkuja suhtes ei tohi esineda riigihangete seaduse § 95 sätestatud kõrvaldamise aluseid.

4.3. Pakkuja peab omama punktis 2.2. nimetatud valdkonnas tegutsemise kogemust.

5. Pakkumuste esitamine ja avamine

5.1. Pakkumuste esitamise tähtpäev on 21.03.2025 kell 12:00.

5.2. Pakkumused esitatakse elektrooniliselt Tartu Vallavalitsuse e-aadressile [tartuvald@tartuvald.ee](mailto:tartuvald@tartuvald.ee) digitaalselt allkirjastatuna.

5.3. Pakkumuste avamisel kontrollitakse konkursi tingimuste 6. punktis nõutud andmete ja dokumentide olemasolu pakkumuses.

5.4. Punktis 5.1 nimetatud tähtpäevast hiljem saabunud pakkumusi arvesse ei võeta ega avata.

6. Nõuded pakkumusele

6.1. Pakkumus peab olema vormistatud eesti keeles.

6.2. Pakkumus peab sisaldama:

6.2.1. tingimuste kohast esituskirja;

6.2.2. hoonestusõiguse seadmise lepingu nõuetekohase täitmise ja hoonestatava kinnistu arendamise kava, milles peab sisalduma vähemalt hoonestusõiguse seadmise lepingu täitmise eeldatav ajakava ning ehitis(t)e eeldatav ruumiprogramm ja üldandmed;

6.2.3. pakkuja tegevuskava ning osutatavate teenuste kirjeldused;

6.2.4. volikirja pakkuja esindamiseks ja pakkumuse allkirjastamiseks juhul, kui pakkumusele pakkuja esindajana alla kirjutanud isik ei ole äriregistri registrikaardile kantud isikuna, kes omab juriidilise isiku esindamise õigust.

6.3. Pakkuja võib pakkumuse koosseisus esitada ettepanekuid hoonestusõiguse seadmise tingimuste täpsustamise, muutmise või täiendamise kohta.

6.4. Pakkumuse peab allkirjastama pakkuja äriregistri kohane seaduslik esindaja.

6.5. Komisjonil on õigus küsida pakkujalt selgitusi pakkumuse sisu kohta.

6.6. Mittevastava pakkumuse esitanud või kehtestatud tingimustele mittevastav pakkuja konkursi edasises menetluses ei osale.

6.7. Konkursi korraldaja väljastab kõigile pakkujatele kolme tööpäeva jooksul arvates pakkumuste avamisest arvates informatsiooni esitatud pakkumuste arvu kohta ja komisjoni otsuse pakkuja ja tema pakkumuse vastavuse kohta esitatud nõuetele.

## 7. Läbirääkimised

7.1. Nõuetekohase pakkumuse esitanud ja kehtestatud tingimustele vastavad pakkujad kutsutakse hoonestusõiguse seadmise tingimuste osas peetavatele läbirääkimistele.

7.2. Konkursi korraldajal on õigus piirata läbirääkimistele kutsutavate pakkujate arvu kutsudes läbirääkimistele kaks parimat pakkujat. Kui pakkumuse esitab vaid üks isik, peetakse temaga läbirääkimisi tingimusel, et esitatud pakkumus on nõuetekohane ja pakkuja vastab kehtestatud tingimustele.

7.3. Läbirääkimistele kutsutavate pakkujate valiku aluseks on pakkumuse sisu.

7.4. Pakkujad, keda läbirääkimistele ei kutsuta, konkursi edasises menetluses ei osale.

7.5. Läbirääkimisi peetakse pakkujatega individuaalselt.

7.6. Läbirääkimiste sisuks on hoonestusõiguse seadmise lepingu tingimuste täpsustamine ja hoonestatava kinnistu arendamise kava ning spordikeskuse tegevuskava esitus ja selgituste andmine. Läbirääkimiste alusdokumentideks on pakkuja esitatud pakkumus ja konkursi tingimustes esitatud hoonestusõiguse seadmise lepingu tingimused.

7.7. Läbirääkimiste tulemusena võib konkursi korraldaja muuta või täpsustada hoonestusõiguse seadmise lepingu tingimusi ja teha pakkujatele ettepaneku korrigeerida pakkumust.

7.8. Komisjon võib põhjendatud otsusega loobuda läbirääkimiste voorust ja hinnata pakkumusi esialgsete pakkumuste alusel.

## 8. Pakkumuste hindamine

8.1. Pakkumusi hinnatakse majandusliku soodsuse põhimõtte alusel, kasutades väärtuspunktide süsteemi järgmisi kriteeriume ja nendele määratud osakaalusid:

8.1.1. pakutav hoonestusõiguse tasu, osakaal hindamisel 50%;

8.1.2. hoonestusõiguse seadmise lepingu nõuetekohase täitmise ja hoonestatava kinnistu arendamise kava ning keskuse tegevuskava ja osutatavate teenuste kirjeldused, osakaal hindamisel 50%.

8.2. Rakendatav hindamisjuhise kriteeriumide lõikes:

8.2.1. Pakutava hoonestusõiguse tasu hindamisel omistatakse maksimaalsed väärtuspunktid (50) kõige suurema summaga pakkumusele. Väärtuspunktid arvutatakse põhimõttel „suurim on parim“, st punktide arv = hinnatava pakkumuse summa / suurima pakkumuse summaga \* 50.

8.2.2. Hoonestusõiguse seadmise lepingu nõuetekohase täitmise ja hoonestatava kinnistu arendamise kava ning keskuse tegevuskava ja osutatavate teenuste kirjeldust hinnatakse, võttes aluseks konkursi korraldaja püstitatud eesmärgid. Igale pakkumusele omistatakse komisjoni konsensusliku arvamuse kohaselt esmalt hinne ning selle alusel arvutatakse väärtuspunktid. Hinnete skaala on 0 kuni 5.

5 – Suurepärase. Konkursi korraldajale sobivaim ja suurepärase lahendus.

4 – Väga hea. Lahendus rahuldab soovitud eesmärgid kogu mahus.

3 – Hea. Lahendus rahuldab soovitud eesmärgid olulises osas.

2 – Rahuldav. Lahendus rahuldab soovitud eesmärgid minimaalselt, ootused on suuremad.

1 – Mitterahuldav. Lahendus ei taga soovitud eesmärkide saavutamist.

0 – Ei saa hinnata, materjal ei ole piisav.

Väärtuspunktid arvutatakse põhimõttel „suurim on parim,“ st punktide arv = omistatud hindepunktid / kõige kõrgemad hindepunktid \* 50. Maksimaalsed väärtuspunktid (50) omistatakse kõige kõrgemalt hinnatud pakkumusele.

8.3. Väärtuspunktid arvutatakse sajandiku täpsusega ning mõlema kriteeriumi väärtuspunktid summeeritakse.

8.4. Konkursi võitjaks tunnistatakse pakkuja, kelle pakkumuse väärtuspunktide summa on suurim.

8.5. Võrdsete väärtuspunktide summa korral tunnistatakse konkursi võitjaks pakkuja, kelle pakutav hoonestusõiguse tasu on kõrgeim.

## 9. Konkursi tulemused

9.1. Konkursi tulemused kinnitab või lükkab pakkumused tagasi vallavolikogu.

9.2. Konkursi korraldajal on õigus pakkumus tagasi lükata, kui:

9.2.1. pakkumus ei vasta konkursi tingimustele;

9.2.2. pakkuja on esitanud tõeale mittevastavat, ebakorrektsset või eksitavat informatsiooni.

9.3. Konkursi korraldajal on õigus teha vallavolikogule ettepanek kõik pakkumused tagasi lükata, kui ükski pakkumus ei vasta konkursi tingimustele või esitatud pakkumuste alusel ilmneb, et konkursiga seatud eesmärgid ilmselt ei saavutata.

9.4. Pakkumuste jõusoleku aja möödumisel on konkursi korraldajal õigus teha kõigile pakkujatele ettepanek pikendada pakkumuste jõusoleku tähtaega kuni 40 päeva võrra. Pakkumuste jõusoleku tähtaja pikendamiseks ettepaneku tegemata jätmisel või juhul, kui hoonestusõiguse seadmise lepingut ei ole sõlmitud 40 päeva möödumisel konkursi tulemuste väljakuulutamise, loetakse konkurss nurjunuks.

9.5. Konkursi tulemused tehakse teatavaks kõigile pakkujatele.

## 10. Hoonestusõiguse seadmise leping

10.1. Hoonestusõiguse seadmise leping sõlmitakse konkursi võitjaga lisa 2 toodud tingimustel.

10.2. Konkursi võitja on kohustatud hoonestusõiguste seadmise lepingu sõlmima neljakümne päeva jooksul konkursi tulemuste teatavaks tegemisest arvates.

10.3. Hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimise ettevalmistavad toimingud korraldab konkursi korraldaja, lepingu sõlmimisega seotud kulud kannab konkursi võitja.

11. Täiendav teave

Konkursi tingimuste kohta selgituste saamiseks tuleb huvitatud isikul esitada päring Tartu Vallavalitsuse e-aadressile [tartuvald@tartuvald.ee](mailto:tartuvald@tartuvald.ee)

12. Lisad

Lisa 1 – Asukohaplaan

Lisa 2 – Hoonestusõiguse seadmise lepingu tingimused