

NARVA LINNAVOLIKOGU

O T S U S

Narva

_____2026 nr

Hoonestusõiguse otsustuskorras seadmine Narva linna omandis olevale kinnisasja osale aadressil Narva, Hariduse 22, Jalgpalliklubi Narva Trans MTÜ kasuks

1. Asjaolud ja menetluse käik

Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametile laekus Jalgpalliklubi Narva Trans MTÜ, registrikood 80069833, juhatuse liikme Igor Sumarok, taotlus, milles palutakse seada kinnisasja Hariduse tn 22 osale, Narva (katastritunnus 51101:004:0119, kinnistu nr 3787509, kinnistu pindala 31 528 m², sihtotstarve: ühiskondlike ehitiste maa 100%), otsustuskorras hoonestusõigus 7 aastaks Jalgpalliklubi Narva Trans MTÜ kasuks Kalev-Fama staadionihoone (spordihoone) rajamise ja kasutamise eesmärgil. Hariduse 22 kinnistu idaossa kavandatakse kahekorruselise hoone rajamine ligikaudse ehitusaluse pindalaga kuni 450 m².

Nimetatud maa maksustamishind on 107 826,00 eurot, bilansiline maksumus 14 111,69 eurot, maa on Narva linna omandis alates 11.03.2009. a.

Jalgpalliklubi Narva Trans MTÜ kinnitas 31.12.2025 kirjas, et soovib saada hoonestusõigust Hariduse 22 kinnistu osale, kuhu kavandatakse kahekorruselise hoone rajamine ligikaudse ehitusaluse pindalaga kuni 450 m².

Kalev-Fama staadionihoone (spordihoone) ehitatakse Euroopa Liidu Õiglase Ülemineku Fondi (JTF) projekti raames, mis on toetatud RTK 19.02.2025 otsusega nr 11.2-1/25/1156. Hoonestusõigust on vaja seada Euroopa Liidu Õiglase Fondi (JTF) projektiga seotud kohustuste täitmiseks ning ehitava hoone ehituse ja ekspluatatsiooni õigusliku selguse tagamiseks.

Raha eraldamine kinnitab projekti strateegilist tähtsust ja vajadust hoonestusõiguse seadmiseks, et tagada rahastuse kasutamine ja ehitustegevuse tähtaegne lõpetamine. Projekt teostatakse Narva linna huvides, sotsiaal- ja kultuuriinfrastruktuuri arendamiseks ja rajamiseks.

Ehitusprojekt on juba valmis RTG Projektbüroo AS poolt. Projekteerimistingimused kinnitati Narva Linnavalitsuse 09.07.2025 korraldusega nr 428-k „Projekteerimistingimuste kinnitamine (Hariduse tn 22 spordihoone püstitamine ilma detailplaneeringut koostamata), mille lisa 1 alusel on hoone lubatud kasutusotstarve - muu spordihoone (kood 12659), maksimaalne korruselisus - 2 korrust, krundi täischituse protsent - 50%. Projekteeritud staadionihoone tehnilised näitajad on järgmised: ehitisalune pind 390,3 m²; suletud netopind 468,4 m²; avatud brutopind 141,6 m²; hoone kõrgus n 7,4 m; maht 2067,1 m³.

Ehitusluba on väljastatud Narva Linnavalitsuse 26.11.2025 korraldusega nr 745-k «Ehitusloa andmine (Hariduse tn 22 // Hariduse tänav L4)».

Jalgpalliklubi Narva Trans MTÜ palub mitte määrata talle aastatasu ja kohustub osutama linnale kavandatud teenuseid tasuta (nt kõrvalasuvate koolide treeningud, kogukonnaüritused, taristu kasutamine koolide kehaliseks kasvatuseks).

Jalgpalliklubi Narva Trans MTÜ kohustub hoonestajana säilitama kinnisasjal paiknevad olemasolevad trassid (vesi, reovesi, sadevesi, side ning madal- ja keskpingeakaablid) ning kavandatavad ühendused ning nõustub tasuta realservituutide seadmisega nende teenindamiseks ja remontimiseks.

Taotluse kohaselt lubatakse tagada hoonestusõiguse seadmisel järgmised tingimused:

- hoonestusõiguse lõppemisel jääb ehitis kinnisasja omanikule, hüvitis hoonestajale välistatakse;
- hoonestusõiguse võõrandamine on lubatud üksnes Narva linnavalitsuse kirjalikul nõusolekul;
- ehitusõiguse koormamine (sh hüpoteek) ainult ehitusõiguse huvides ja üksnes omaniku eelneval kirjalikul nõusolekul, tingimused kantakse kinnistusraamatusse;
- Narva linnale seatakse ostueesõigus nii kinnisasja kui ka hoonestusõiguse suhtes.

Olemasolevad tribüünid lammutatakse või säilitatakse vastavalt arhitektuursele projektile kinnistul aadressil Hariduse 22. Eemaldatud tribüünid on kavandatud paigaldada olemasolevate tribüünide juurde. Juhul kui neid edaspidi ei ole võimalik kasutada, korraldab Jalgpalliklubi Narva Trans MTÜ nende utiliseerimise.

Küsimust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni 05.01.2026 koosolekul, kus nõustuti hoonestusõiguse seadmisega ning otsustati soovitada Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametile edastada Narva Linnavolikogule kinnisasja osa asukohaga Hariduse tn 22, Narva hoonestusõigusega koormamise otsuse eelnõu kinnisasja osale hoonestusõiguse Jalgpalliklubi Narva Trans MTÜ kasuks seadmise küsimuse otsustamiseks.

Asjaõigusseaduse § 241 lg 1 kohaselt võib kinnisasja koormata selliselt, et isikul, kelle kasuks hoonestusõigus on seatud, on võõrandatav ja pärandatav tähtajaline õigus omada kinnisasjal sellega püsivalt ühendatud ehitist. Ühele kinnisasjale võib seada ainult ühe hoonestusõiguse.

Asjaõigusseaduse § 242 lg 1 kohaselt hoonestusõiguse seadmiseks või üleandmiseks kohustav tehing peab olema notariaalselt tõestatud.

Narva Linnavolikogu 27.08.2015 määrusega nr 26 kehtestatud „Narva linna omandis olevale kinnisasjale hoonestusõiguse seadmise korra“ § 2 kohaselt otsustab hoonestusõiguse seadmise Narva Linnavolikogu.

Korra § 27 lg 1 kohaselt Narva linna elanike huvides on Narva Linnavolikogul õigus vastu võtta otsus hoonestusõiguse seadmiseks ilma avaliku enampakkumise läbiviimiseta konkreetse juriidilise isiku kasuks sotsiaal-, haridus-, kultuuri- ja infrastruktuuri objektide rajamiseks, mis vastavad Narva linna elanike huvidele.

Korra § 27 lg 2 kohaselt juhul, kui hoonestusõigus seatakse hoonestatud kinnisasjale ilma avaliku enampakkumise läbiviimiseta konkreetse juriidilise isiku kasuks Korra § 27 nimetatud eesmärgil, võtab hoonestaja endale kohustuse korraldada hoonestatud kinnisasjal sotsiaalsete või kultuuriliste

teenuste osutamist, kasutades selleks vähemalt 50% kinnisasja pindalast ja vähemalt 50% kinnisasjale rajatava ehitise kasutamise ajast.

Hoonestusõiguse seadmine kinnisasja osale asukohaga Hariduse 22, Narva, Jalgpalliklubi Narva Trans MTÜ kasuks on kooskõlas eelloetletud Korra õigusnormidega. Hoonestusõigus seatakse selliselt, et Jalgpalliklubi Narva Trans MTÜ viib ellu projekti, mille tulemusena rajatakse kinnistu Hariduse 22 osal, Narva linnas, Kalev-Fama spordihoone. Projekt teostatakse Narva linna huvides, sotsiaal- ja kultuuriinfrastruktuuri arendamiseks ning rajamiseks. Ka Jalgpalliklubi Narva Trans MTÜ kohustub osutama linnale kavandatud teenuseid tasuta (nt kõrvalasuvate koolide treeningud, kogukonnaüritused, taristu kasutamine koolide kehaliseks kasvatuseks).

Korra § 27 lg 4 kohaselt hoonestusõiguse tasu suurus hoonestusõiguse otsustuskorras seadmisel ei või olla väiksem kui keskmine hoonestusõiguse tasu samalaadse hoonestusõiguse eest.

Korra § 36 lg 2 p 3 ja lg 5 kohaselt, hoonestamata kinnisasja puhul on hoonestusõiguse aastatasu suurus muude katastriüksuse sihtotstarvete puhul - 5% maa maksustamishinnast. Juhindudes õiguse analoogiast võib volikogu määrata hoonestusõiguse aastatasu suuruseks 5 % maa maksustamishinnast (kinnistu osa asukohaga Hariduse 22, kuhu kavandatakse kahekorruselise hoone rajamine ligikaudse ehitusaluse pindalaga kuni 450 m², Narva maa sihtotstarve – ühiskondlike ehitiste maa 100%).

Seoses sellega on põhjendatud määrata tasu hoonestusõiguse eest 77 eurot aastas.

2. Õiguslikud alused

Otsus võetakse vastu Narva Linnavolikogu 27.08.2015 määruse nr 26 “Narva linna omandis olevale kinnisasjale hoonestusõiguse seadmise kord“ § 2; § 27 lg-de 1, 2 ja 4 ning § 36 lg 2 p 3 alusel.

3. Otsus

3.1. Seada Narva linna omandis olevale Hariduse 22, Narva kinnisasja osale, kuhu kavandatakse kahekorruselise hoone rajamine ligikaudse ehitusaluse pindalaga kuni 450 m² (Viru Maakohu katastritunnus 51101:004:0119, kinnistu nr 3787509, kinnistu pindala 31 528 m², sihtotstarve: ühiskondlike ehitiste maa 100%), hoonestusõigus ilma avaliku enampakkumise läbiviimiseta Jalgpalliklubi Narva Trans MTÜ kasuks alljärgnevatel tingimustel:

3.1.1. hoonestusõiguse aastatasu on 77 eurot.

3.1.2. hoonestusõiguse tähtaeg on 7 aastat alates hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse.

3.1.3. Jalgpalliklubi Narva Trans MTÜ kohustub võimaldama linnal tasuta kasutada hoonet ja selle taristut järgmisteks eelnevalt kokkulepitud tegevusteks: kõrvalasuvate lasteasutuste (so koolid, lasteaiad, huvikoolid) treeninguteks ja kehalise kasvatuse tundideks; kogukonnaürituste läbiviimiseks.

3.1.4. Jalgpalliklubi Narva Trans MTÜ kohustub hoonestajana säilitama kinnisasjal paiknevad olemasolevad trassid (vesi, reovesi, sadevesi, side ning madal- ja keskpinge kaablid) ning kavandatavad ühendused ning nõustub tasuta reaalservituutide seadmisega nende teenindamiseks ja remontimiseks.

3.1.5. hoonestusõiguse lõppemisel jääb ehitis kinnisasja omanikule, hüvitis hoonestajale välistatakse.

- 3.1.6. ehitusõiguse koormamine (sh hüpoteek) ainult ehitusõiguse huvides ja üksnes omaniku eelneval kirjalikul nõusolekul, tingimused kantakse kinnistusraamatusse.
- 3.1.7 Narva linna kasuks seatakse hoonestusõiguse suhtes ostueesõigus.
- 3.1.8. hoonestusõiguse võõrandamiseks on vajalik Narva Linnavolikogu nõusolek ja see tingimus peab olema kantud kinnistusraamatusse. Nõusoleku andmise tingimuseks on, et hoonestusõiguse omandaja võtab üle kõik omaniku ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslikud kokkulepped. Kui hoonestusõiguse omandaja tagab (annab tagatise), et hoonestusõiguse seadmisel võlaõiguslikus kokkuleppes sätestatud hoonestusõiguse seadmisega taotletud eesmärki oluliselt ei muudeta ega ohustata ja kõiki hoonestusõiguse sisust tulenevaid kohustusi täidetakse ka edaspidi nõuetekohaselt, võib hoonestaja nõuda omanikult hoonestusõiguse võõrandamise nõusolekut. Nimetatud luba antakse Narva Linnavolikogu otsustusega vaid tingimusel, et hoonestusõigust võõrandada sooviv hoonestaja on võõrandamise hetkeks nõuetekohaselt täitnud kõik hoonestusõiguse seadmise lepingu tingimused ja hoonestusõiguse seadmisest on möödas vähemalt 3 aastat.
- 3.1.9. hoonestusõiguse koormamine asjaõigusega on lubatud ainult Narva Linnavolikogu nõusolekul ja see tingimus peab olema kantud kinnistusraamatusse.
- 3.1.10. hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimisega või muutmisega seotud kulud, sh notari tasu ja riigilõivu tasub hoonestaja.
- 3.1.11. hoonestusõiguse seadmise leping peab sisaldama lepingupoolte kokkulepet hoonestusõiguse koormamiseks maa omaniku kasuks realservituudiga ning realservituudi suuruse muutmise kohta, samuti kinnistusraamatusse vastavate kannete tegemise kohustust. Maa omaniku kasuks realservituudiga koormamise kohta tuleb kinnistusregistri hoonestusõiguse seadmise osas märkida hoonestusõiguse tasu maksmise kohustus.
- 3.1.12. juhul, kui Narva Linnavalitsuse kirjalikul nõusolekul muutub hoonestusõigusega koormatud katastriüksuse sihtotstarve, on hoonestaja kohustatud viivitamatult tegema oma kulul maakatastris ning kinnistusregistri vastavates osades nõutavad kanded.
- 3.1.13. Narva linnal on õigus keskmise hoonestustasu määra suurenemisest nõuda hoonestusõiguse tasu suuruse muutmist. Tasu suuruse muutmise nõue võib olla esitatud mitte varem kui 3 (kolme) aasta möödumisel hoonestusõiguse tekkimise hetkest ja teistkordselt 3 (kolme) aasta möödumisel viimasest tasu suurendamise momendist. Tasu suuruse nõude tagamiseks peab kinnistusregistri hoonestusõiguse osas olema tehtud märged, mis vastab realservituudi järjekorranumbrile registris.
- 3.1.14. hoonestaja on kohustatud kasutama hoonestusõiguse oluliseks osaks olevat ehitist Narva Linnavolikogu otsuses märgitud viisil. Kui hoonestaja ei kasuta ehitist sihtotstarbeliselt, on kinnisasja omanikul õigus nõuda hoonestajalt leppetrahvi 0,3% hoonestusõiguse aastatasust iga päeva eest, mil hoonestaja rikub ehitise sihtotstarbelise kasutamise kohustust.
- 3.1.15. hoonestaja on kohustatud hoidma hoonestusõiguse oluliseks osaks olevat ehitist ja kinnisasja vastavalt hoonestusõiguse ulatusele alaliselt heas seisukorras. Korrashoiuks vajalikud parandustööd ja uuendused on hoonestaja kohustatud tegema kinnisasja omaniku (linnavara valitseja) määratud tähtpäevaks. Kui hoonestaja ei täida ehitise ja kinnisasja korrashoiu

kohustust kinnisasja omaniku nõutud tähtpäevaks, on kinnisasja omanik õigustatud laskma teha vajalikud tööd hoonestaja kulul.

- 3.1.16. hoonestaja on kohustatud kindlustama hoonestusõiguse oluliseks osaks oleva ehitise kogu hoonestusõiguse kehtivuse ajaks summas 1000 000 eurot. Kinnisasja omaniku nõudel peab hoonestaja esitama kehtiva kindlustuspoliisi. Kui hoonestaja ei täida nimetatud kindlustamiskohustust, on kinnisasja omanikul õigus sõlmida kindlustusleping hoonestaja eest ja nõuda hoonestajalt selleks vajalike kulutuste hüvitamist. Kui hoonestusõiguse oluliseks osaks olev ehtis hävib tervikuna või osaliselt, on hoonestaja kohustatud ehitise oma kulul üles ehitama või taastama linnavolikogu otsuses määratud tähtpäevaks. Kui hoonestaja ei täida ehitise taastamise kohustust tähtpäevaks, on kinnisasja omanikul õigus nõuda hoonestajalt leppetrahvi 1% hoonestusõiguse aastatasust iga tähtpäeva ületava kuu eest. Ehitise kindlustamise ja taastamise kohustuse tagamiseks tehakse kanne kinnistusraamatusse.
- 3.1.17. hoonestaja kohustub nõustuma realservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmisega kinnisasjale ja hoonestusõigusele olemasolevate ja rajatavate tehnovõrkude ja -rajatiste teenindamiseks ja remontimiseks selle eest tasu nõudmata.
- 3.1.18. hoonestusõiguse seadmise lepingus peab olema sätestatud Narva Linnavolikogu otsuses nimetatud tingimused: vaidluste lahendamine; juhtumid, mida käsitatakse vääramatu jõuna; poolte kokkulepe piiratud asjaõiguste seadmise ning kinnistusraamatusse kannete tegemise kohta.

4. Rakendussätted

- 4.1. Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametil teha käesolev otsus teatavaks Jalgpalliklubi Narva Trans MTÜ-le.
- 4.2. Otsus jõustub seaduses sätestatud korras.
- 4.3. Otsust võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul haldusakti teatavakstegemisest.

Mihhail Stalnuhhin
Linnavolikogu esimees