

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Tartu

14.06.2018 nr LVK-O-0088

**Muuseumi tee 3 ja Muuseumi tee 7 kinnistutele  
hoonestusõiguse seadmine**

Mittetulundusühing Jalgpalliklubi Welco põhikirjalised eesmärgid on avalikes huvides jalgpalli edendamine, sportlike tulemuste saavutamine, avalikkusele sportlike ja kultuuriliste ajaveetmisvõimaluste pakkumine ning sportlike eluviiside edendamine eelkõige noorte, aga ka täiskasvanute seas.

Tulenevalt mittetulundusühingu Jalgpalliklubi Welco taotlusest ning vajadusest suurendada sportimisvõimalusi Tartu linnas, otsustati Tartu Linnavalitsuse [10. mai 2016. a korraldusega nr 430](#) "Narva mnt 171 kinnistu osa tasuta kasutusse andmine" anda jalgpalliklubi kasutusse Tartu linnale kuuluv Narva mnt 171 kinnistu osa suurusega 31 003 m<sup>2</sup> tähtajaga kümme aastat tingimusel, et kasutaja rajab kinnistule jalgpallikompleksi, mis koosneb kahest murukattega jalgpalliväljakust, tribüünihoonest ja avalikust parklast. Jalgpallikompleksi rajamiseks ja ehitusõiguse seadmiseks algatati detailplaneering ja Tartu Linnavalitsuse [27. juuni 2017. a korraldusega nr 667](#) kehtestati Narva mnt 171 krundi osa detailplaneering.

Mittetulundusühing Jalgpalliklubi Welco peab tänases olukorras, kus kõigil Tartu linnas jalgpalliga tegelevatel noortel ei ole kunstmuruväljakute vähesusest tulenevalt võimalik talveperioodil välitingimustes harjutada, mõistlikuks rajada kinnistule kunstmurukattega väljak. Klubi on pidanud läbirääkimisi oma toetajatega ja saanud eelkõikulepped rahaliseks toetamiseks mahus, et kinnistule oleks võimalik rajada üks kunstmurukattega väljak, tribüünihoone ja avalikuks kasutamiseks jääv parkla. Kuna planeeritav kunstmuruväljakuga jalgpallikompleks rajatakse enamuses mittetulundusühing Jalgpalliklubi Welco ja mittetulundusühingu toetajate vahenditest ning tulenevalt investeringu kogumaksumusest, taotletakse hoonestusõiguse seadmist 30 aastaks.

Tulenevalt Tartu Linnavalitsuse 27. juuni 2017. a korraldusega nr 667 kehtestatud Narva mnt 171 krundi osa detailplaneeringust tuleb jalgpallikompleksi rajamisega seoses Narva mnt 171 kinnistu (katastriüksus 79512:033:0030) jagada ja kõrvalkinnistutega Roosi tn 84 (katastriüksus 79501:002:0560) ja Muuseumi tee T5 (79501:002:0329) liita. Tartu Linnavalitsuse [12. juuni 2018. a korraldusega nr 628](#) "Narva mnt 171 kinnistu jagamisel tekkinud reaalsadele aadresside ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine" on algatatud kinnistu jagamine ning määratud kunstmurukattega jalgpalliväljaku ja tribüüni ehitamiseks mõeldud kinnistu aadressiks Muuseumi tee 7 ja parkla ehitamiseks mõeldud kinnistu aadressiks Muuseumi tee 3.

Lähtuvalt eeltoodust ning arvestades asjaoluga, et suures enamuses mittetulundusühingu Jalgpalliklubi Welco vahenditega kunstmuruväljakuga jalgpallikompleksi rajamisega Muuseumi tee 7 kinnistule paranevad Tartu linna laste ja noorte treeningvõimalused ning ühtlasi rajatakse Muuseumi tee 3 kinnistule piirkonna avalikult kasutatav parkla, on hoonestusõiguse seadmine lähtuv avalikust huvist.

Võttes aluseks Tartu linnavara eeskirja § 22 lõiked 1 ja 2, § 23 lõiked 1 ja 3 ning § 24 lõike 1, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Lubada linnavalitsusel seada hoonestusõigus mittetulundusühingu Jalgpalliklubi Welco (registrikood 80287033) kasuks Narva mnt 171 kinnistu (registriosa nr 4963203, pindala 117 747 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% üldkasutatav maa) jagamisel tekkivale Muuseumi tee 7 kinnistule eeldusliku suurusega 15 384 m<sup>2</sup> sihtotstarbega 100% ühiskondlike ehitiste maa ning lähtuda hoonestusõiguse seadmisel alljärgnevatest põhitingimustest:

1.1. hoonestusõigusega koormatava maa suurus on eelduslikult 15 384 m<sup>2</sup>;

1.2. hoonestusõiguse tähtaeg on 30 (kolmkümmend) aastat;

1.3. hoonestusõiguse tasu on 7400 eurot aastas. Hoonestusõiguse tasu korrigeeritakse iga viie aasta järel lähtudes põhimõttest, et hoonestusõiguse tasu saadakse kinnistu pinna, selle piirkonna maa turuväärtuse ja hoonestusõiguse tasu määra (2% maa turuväärtusest) korrutamisel;

1.4. mittetulundusühing Jalgpalliklubi Welco on tasu maksmisest vabastatud, kui punktis 1.5. nimetatud jalgpallikompleks ehitatakse välja ja see saab kasutusloa hiljemalt kahe aasta jooksul pärast hoonestusõiguse seadmist ja kui kinnistut kasutatakse peale selle valmimist jalgpallikompleksina;

1.5. mittetulundusühingul Jalgpalliklubi Welco on kohustus rajada Muuseumi tee 7 kinnistule kahe aasta jooksul alates hoonestusõiguse seadmisest jalgpallitreeningute läbiviimiseks jalgpallikompleks (üks kunstmuruväljak ning tribüünihoone koos riietusruumide, WCde ja pesemisvõimalusega) lähtuvalt kehtestatud detailplaneeringust.

2. Lubada linnavalitsusel seada hoonestusõigus mittetulundusühingu Jalgpalliklubi Welco (registrikood 80287033) kasuks Narva mnt 171 kinnistu (registriosa nr 4963203, pindala 117747 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% üldkasutatav maa) jagamisel tekkivale Muuseumi tee 3 kinnistule eeldusliku suurusega 5866 m<sup>2</sup> sihtotstarbega 100% transpordimaa ning lähtuda hoonestusõiguse seadmisel alljärgnevatest põhitingimustest:

2.1. hoonestusõigusega koormatava maa suurus on eelduslikult 5866 m<sup>2</sup>;

2.2. hoonestusõiguse tähtaeg on 30 (kolmkümmend) aastat;

2.3. hoonestusõiguse tasu on 5600 eurot aastas. Hoonestusõiguse tasu korrigeeritakse iga viie aasta järel lähtudes põhimõttest, et hoonestusõiguse tasu saadakse kinnistu pinna, selle piirkonna maa turuväärtuse ja hoonestusõiguse tasu määra (4% maa turuväärtusest) korrutamisel;

2.4. mittetulundusühing Jalgpalliklubi Welco on tasu maksmisest vabastatud, kui punktis 2.5. nimetatud parkla ehitatakse välja ja see saab kasutusloa hiljemalt kahe aasta jooksul pärast hoonestusõiguse seadmist ja kui kinnistut kasutatakse peale selle valmimist parklana;

2.5. mittetulundusühingul Jalgpalliklubi Welco on kohustus rajada Muuseumi tee 3 kinnistule kahe aasta jooksul alates hoonestusõiguse seadmisest avalikult kasutatav 105-kohaline parkla lähtuvalt kehtestatud detailplaneeringust. Hoonestusõiguse seadmisel koormatakse hoonestusõigus isikliku kasutusõigusega Tartu linna kasuks avaliku parklana kasutamiseks.

3. Otsus jõustub 29. juunil 2018. a.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus, 14.06.2018 istungi protokoll nr 41**

Ettekandja: **Monica Rand**

## Õiend

### Tartu Linnavalikogu Otsuse "Muuseumi tee 3 ja Muuseumi tee 7 kinnistutele hoonestusõiguse seadmine" juurde

Jalgpalliklubi Welco on mittetulundusühinguna tegutsev ühendus, mille põhikirjalised eesmärgid on avalikes huvides jalgpalli edendamine, sportlike tulemuste saavutamine, avalikkusele sportlike ja kultuuriliste ajaveetmisvõimaluste pakkumine ning sportlike eluviiside edendamine eelkõige noorte, aga ka täiskasvanute seas.

Welco on 2008. aastal loodud jalgpalliklubi, mis koondab enda alla 190 jalgpalliga tegelevat last, noort ja täiskasvanut. Klubi algusaastatel tegeles Welco vaid täiskasvanutega, kuid alates 2016. aastast arendab klubi intensiivselt ka noortetöö osa. Hetkel on klubil kaks ametlikku treeninggruppi (2008 ja 2010), lisaks järelkasvuhuviring lasteaias ning koostööd tehakse ka mitmete Tartu koolidega. Klubi on endale võtnud eesmärgi avada igal aastal vähemalt üks uus noortegrupp. Kokku on klubi tegevustega seotud ligi 60 last ja noort. Täiskasvanuid treenib klubis 130, klubi esindusmeeskond mängib Eesti esiliigas ja duubelmeeskond teises liigas. Lisaks on klubil ka kaks harrastajate gruppi ning naiskond. Hetkel pole klubil kindlat treeningbaasi ning treeningud on hajutatud üle terve Tartu erinevatele väljakutele. Welco kasutab treeninguteks Tartu Annelinna kunstmuruväljakut, Tamme staadionit, Ülenurme staadionit, Sepa staadionit ning kõige nooremad treenivad talveperioodil Herbert Masingu kooli võimlas.

Tulenevalt Welco taotlusest ning vajadusest suurendada sportimisvõimalusi Tartu linnas, otsustati Tartu Linnavalitsuse 10.05.2016 korraldusega nr 430 "Narva mnt 171 kinnistu osa tasuta kasutusse andmine" anda mittetulundusühingu Jalgpalliklubi Welco kasutusse Tartu linnale kuuluv Narva mnt 171 kinnistu osa suurusega 31 003 m<sup>2</sup> tähtajaga kümme aastat tingimusel, et kasutaja rajab kinnistule jalgpallikompleksi, mis koosneb kahest murukattega jalgpalliväljakust, tribüünihoonest ja avalikust parklast. Jalgpallikompleksi rajamiseks ja ehitusõiguse seadmiseks algatati detailplaneering ja Tartu Linnavalitsuse 27.06.2017 korraldusega nr 667 "Narva mnt 171 krundi osa [detailplaneeringu](#) kehtestamine" nimetatud planeering kehtestati.

Kuna planeeringumenetlus ning jalgpallikompleksi ja parkla ehitust rahastavate toetajate leidmine oli aeganõudev, on lepingu lõpuni tänaseks jäänud kaheksa aastat. Samas on planeeritavate investeeringute maht nii suur, et nende teostamine kaheksa aastase lepingu raames ei ole mõistlik. Lisaks on tööde iseloomust ja nende mahust tulenevalt juriidiliselt korrektsem sõlmida hoonestusõiguse seadmise leping. Jalgpalliklubi Welco peab tänases olukorras, kus kõigil Tartu linnas jalgpalliga tegelevatel noortel ei ole kunstmuruväljakute vähesusest tulenevalt võimalik talveperioodil välitingimustes harjutada, mõistlikuks rajada kinnistule hoopis kunstmurukattega väljak. Klubi on pidanud läbirääkimisi oma toetajatega ja saanud eelkokkulepped rahaliseks toetamiseks mahus, et kinnistule oleks võimalik rajada üks kunstmurukattega väljak (senise kahe muruväljaku asemel), tribüünihoone ja avalikuks kasutamiseks jääv parkla. Kuna planeeritav kunstmuruväljakuga treeningkompleks rajatakse enamuses klubi ja toetajate vahenditest ning tulenevalt investeeringu kogumaksumusest, taotletakse hoonestusõiguse seadmist 30 aastaks.

Welco on Tartu linnale esitanud hoonestusõiguse seadmiseks taotluse, mis sisaldab ka ehitatava jalgpallikompleksi ning parkla tööde kirjeldusi, esialgseid maksumusi, ehituse rahastamise esialgset kava ning ülevaadet jalgpallikompleksi edaspidisest majandamisest ning samuti tulevase staadionikompleksi eskiisjooniseid.

Klubi hinnangul on plaanitav staadio esimene omasugune maailmas – nimelt on see esimene autonoomse elektrisüsteemiga *zero-waste-zero-carbon* jalgpallistaadion. Staadionihoone katusele ja parkla varikatustele on neil plaanis koostöös nimisponsori ASiga Fortum Tartu paigaldada kuni 500 kW suurusega päikesepark aastase tootlusega ligi 500 MWh, mis katab ära staadioni vajaduse

ja samas on võimalik toodetud kohalikku taastuvelektrit ka võrku suunata. Eriline innovatsioonikomponent planeeritud arenduse juures on nende hinnangul süsteemi juurde kavandatav energiasalvestussüsteem, mis aitab maksimaalselt ühendada staadioni elektri tootmis- ja tarbimistsükleid. Lisaks on plaanis autonoomse süsteemiga liita ka klubi autopark – elektriautode akud saavad toimida tagavaraakudena staadioni elektrivajaduse katmisel. Staadioni hoone on täielikult teisaldatav ja nii öelda juppideks lahti võetav, samuti põhineb hoone suuresti kohalikul taastuval ressursil - puidul. Koostöö 2017 Eesti keskkonnasõbralikuma ettevõtte Advanced Sports Installations Europe ASiga tagab, et kunstmuru utiliseerimisel lähtutakse täielikult ringmajanduse printsiipidest.

Globaalselt on energeetikasektori tulevaste aastate kõige suurem väljakutse salvestustehnoloogiate arendamine ja lokaalse elektrisüsteemi efektiivsuse ja kulutõhususe kasvatamine. Rajatav staadion sobitub väga hästi energeetika peamiste innovatsioonisuundadega ja võib eeldada, et uudis sellise staadioni rajamisest jõuaks rahvusvahelisse meediasse ning aitaks kaasa Tartu kui targa ja innovaatilise linna kuvandi jõudmisele globaalsele tasandile. Kui Raadi pilootprojekt osutub efektiivseks, siis on võimalus, et Tartus välja töötatud lahendus saab standardiks ka teiste jalgpallistaadionite rajamisel. Projekti järgmises faasis on kindlasti võimalik leida erinevaid ja huvitavaid koostöövõimalusi. Ühe võimalusena on Welco välja pakkunud, et näiteks tulevikus linnaliine teenindavate elektribusside laadimispunkt viiakse staadioni parklasse. Nii oleks võimalik suurendada elektritranspordi kuluefektiivsust (otse tootjalt laetud elektrile ei lisandu võrgutasusid) ja tagada, et Tartu linnaliinid liiguvad taastuenergia toel.

Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond on esialgsed jalgpallistaadioni, tribüünihoone ja kavandatava varikatustega parkla eskiisjoonised üle vaadanud ning leiab, et sellisel kujul on projekt detailplaneeringust tulenevalt realiseeritav. Parkla osas on märkus, et parkla varikatuseid võib ehitada, kui need jäävad planeeringuga ettenähtud ERMi vaatekoridorist välja.

Jalgpalliklubi Welco on jalgpalli ja parkla ehitusmaksumuseks esialgu hinnanud:

1. kunstmuruväljaku rajamise maksumus 313 000 eurot, sealjuures ei sisalda hind kunstmuru maksumust ja valgustuse maksumust, mis omandatakse läbi kasutusrendi;
2. tribüünihoone rajamise, liitumiste ja pinnasetööde maksumus 187 000 eurot;
3. parkla ehitus 120 000 eurot.

Kokku on eelduslik maksumus 620 000 eurot.

Arenduse ajakava

Eelprojekti valmimine, ehitusloa taotlemise algatamine - juuni 2018

Tööprojekti koostamine, ehituspartnerite leidmine - juuli-august 2018

Olemasoleva haljastuse eemaldamine - juuli 2018

Pinnasetöödega alustamine - septembri algus 2018

Parkla valmimine - oktoober 2018

Hoone põhikonstruktsiooni valmimine - oktoobri lõpp 2018

Jalgpalliväljaku pinnasetööde valmimine - november 2018

Väljaku valgustuse paigaldamine - detsember 2018

Päikesepaneelide paigaldamine hoone katusele ja parkla varikatuse lahendustele - november-detsember 2018

Piirdeaia jm vajaliku toetava taristu rajamine - 2019 esimeses pooles (sõltuvalt ilmastikust)

Hoone modulaarsete osade (nii öelda olmeblokkide) ja tribüüniosa lisamine tribüünihoonele - 2019 esimeses pooles

Jalgpallikompleksi ja parkla ehituse rahastamise esialgne kava:

- nimisponsor AS Fortum Tartu 240 000 eurot, millest pool laekuks jalgpallikompleksi ja parkla rajamiseks teine pool aga kümne aasta jooksul võrdsete maksetena;
- jalgpalliliit 100 000 eurot;
- pangalaen 200 000 eurot;

- omakapital 125 000 eurot.
- finantsinvestor, kes annab üheks aastaks intressivaba laenu 75 000 eurot.

Seoses jalgpallikompleksi ja parkla rajamisega taotleb klubi Tartu linnalt toetust alljärgnevalt:

1. 2019. aasta eelarvest 75 000 eurot ühekordset toetust kompleksi rajamiseks, toetusega soovitakse tagastada finantsinvestori laenu;

2. 75 000 tegevustoetust viie aasta jooksul perioodil 2019-2023 (igal aastal 15 000 eurot).

Kokku taotletakse Tartu linnalt toetust 150 000 eurot (sellest 2019. aasta eelarvest 90 000 eurot ja perioodil 2020-2023 igal aastal 15 000 eurot).

Tulenevalt kehtivast detailplaneeringust tuleb jalgpallikompleksi rajamisega seoses Narva mnt 171 kinnistu (katastriüksus 79512:033:0030) jagada ja kõrvalkinnistutega Roosi tn 84 (katastriüksus 79501:002:0560) ja Muuseumi tee T5 (79501:002:0329) liita. Linnavalitsus on algatanud kinnistu jagamine ning määratud ühe kunstmurukattega jalgpalliväljaku ja tribüüni ehitamiseks mõeldud kinnistu aadressiks Muuseumi tee 7 ja parkla ehitamiseks mõeldud kinnistu aadressiks Muuseumi tee 3.

Kuna planeeritava jalgpallikompleksi ja parkla maksumused on eelduslikud ja koostatud eskiisi baasil, siis põhiprojekti valmimisel võivad need muutuda ning et vajalik on ka täiendava rahastuse leidmine, antakse käesoleva otsuse vastuvõtmisega linnavalitsusele luba hoonestusõiguse seadmise lepingute sõlmimiseks peale klubi Welco poolt Tartu linnale ehituse põhiprojektide esitamist ning peale esitatud põhiprojektide kooskõlastamist ja ehituslubade väljastamist. Sealjuures on Tartu linnal muuhulgas õigus keelduda ehitusprojektide kooskõlastamisest, kui ehitusprojektide alusel koostatud hinnakalkulatsioonid ei ole Tartu linna hinnangul reaalsed või kui klubi ei esita Tartu linnale jalgpallikompleksi ja parkla ehitamise rahastamise kava, milles on ära toodud, milliste rahaliste vahenditega ehitustööd tehakse. Ehitusprojektide kooskõlastamata või ehituslubade väljastamata jätmise korral hoonestusõiguse lepingut ei sõlmita ja linn klubi poolt tehtud kulutusi ei hüvita.

Hoonestusõiguse tasu Muuseumi tee 7 kinnistul on 7400 eurot aastas. Hoonestusõiguse tasu korrigeeritakse iga viie aasta järel lähtudes põhimõttest, et hoonestusõiguse tasu saadakse kinnistu pinna, selle piirkonna maa turuväärtuse ja hoonestusõiguse tasu määra (ühiskondlike hoonete maa korral 2% maa turuväärtusest) korrutamisel.

Hoonestusõiguse tasu Muuseumi tee 3 kinnistul on 5600 eurot aastas. Hoonestusõiguse tasu korrigeeritakse iga viie aasta järel lähtudes põhimõttest, et hoonestusõiguse tasu saadakse kinnistu pinna, selle piirkonna maa turuväärtuse ja hoonestusõiguse tasu määra (transpordimaa korral 4% maa turuväärtusest) korrutamisel. Käesoleval hetkel on varasematest ekspertiishinnangutest lähtudes selles piirkonnas maa turuvääruseks 24 eurot/m<sup>2</sup> kuus, mis on aluseks võetud hoonestusõiguse tasu määramisel. Jalgpalliklubi Welco on tasu maksmisest vabastatud, kui jalgpallikompleks ning parkla ehitatakse välja ja saab kasutusloa hiljemalt kahe aasta jooksul pärast hoonestusõiguse seadmist ja neid kasutatakse peale valmimist jalgpallikompleksina ja parklana.

Hoonestusõigus seatakse 30 aastaks tingimusel, et hoonestusõiguse lõppemisel või ennetähtaegsel lõpetamisel hoonestajale hüvitist ei maksta ja hoonestusõiguse alusel püstitatud rajatised lähevad tasuta Tartu linna omandisse.

Hoonestusõigus on mõistlik seada tingimusega, et juhul kui hoonestaja ei ole kahe aasta jooksul hoonestusõiguse seadmisest alustanud jalgpallikompleksi ja parkla ehitamisega ning ehitamiseks ei ole väljastatud ehituslube, on Tartu linnal õigus nõuda hoonestusõiguse lõpetamist. Nimetatud tingimus sätestatakse pärast volikogu otsuse vastuvõtmist Tartu Linnavalitsuse korraldusega. Korralduse sõnastus: "Hoonestaja on kohustatud püstitama jalgpallikompleksi ning parkla ja saama kasutusloa kahe aasta jooksul alates kinnistusraamatusse hoonestusõiguse kande tegemisele

järgnevast päevast. Juhul kui hoonestaja on alustanud ehitustöödega, kuid jalgpallikompleksi ja parkla ei ole tähtjaks püstitatud, pikendatakse rajatiste püstitamiseks määratud tähtaega eeldava rajatiste püstitamise ja kasutuslubade väljastamise ajani, kuid mitte rohkem kui üks aasta. Juhul kui hoonestaja ei ole kahe aasta jooksul alates kinnistusraamatusse hoonestusõiguse kande tegemisele järgnevast päevast rajatiste püstitamisega alustanud ning rajatiste püstitamiseks ei ole väljastatud ehituslube, on Tartu linnal õigus hoonestusõiguse seadmise leping ühepoolselt lõpetada (hoonestusõiguse langemine Tartu linnale või siis nõuda hoonestusõiguse seadmise lepingu ennetähtaegset lõpetamist).