

Väljaandja:  
Akti liik:  
Teksti liik:  
Redaktsiooni jõustumise kp:  
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:  
Avaldamismärge:

Narva Linnavolikogu  
määrus  
algtekst-terviktekst  
04.11.2022  
Hetkel kehtiv  
RT IV, 01.11.2022, 34

# Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise ga seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord

Vastu võetud 27.10.2022 nr 22

Käesolev määrus kehtestatakse planeerimisseaduse § 131 lg 2<sup>1</sup> alusel.

## § 1. Reguleerimisala

(1) Käesolev määrus reguleerib avalikuks kasutamiseks ette nähtud detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste (edaspidi ühiselt nimetatud taristu) väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmise kokkuleppimist Narva linna (edaspidi linn) ja detailplaneeringust huvitatud isiku vahel.

(2) Määruse eesmärgiks on tagada, et kulude kandmiseks sõlmitavad kokkulepped oleksid arendusega otseselt seotud ja õiglaselt ning mõistlikult seotud arenduse mahu ja tüübiga.

## § 2. Terminid

Määruses on kasutatud järgmisi mõisteid:

- 1) arendaja või huvitatud isik – isik, kelle huvides menetletakse detailplaneeringut, projekteerimistingimusi või ehitusluba;
- 2) arendusala – ala, mille kohta soovitakse koostada detailplaneering või millele ehitamiseks taotletakse projekteerimistingimusi või ehitusluba;
- 3) taristu – planeerimisseaduse § 131 lõikes 1 nimetatud detailplaneeringukohane avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ning sellega seotud rajatised, haljastus ja tehnorajatised (sh välisvalgustus) ning planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalikud ja sellega funktsionaalselt seotud ehitised.

## § 3. Halduslepingute sõlmimine

(1) Detailplaneeringu algatamise menetlemise käigus ametiasutus:

- 1) hindab koostöös teiste asutustega taristu ehitamise vajadust;
- 2) kontrollib taristu ehitamise vajaduse korral detailplaneeringust huvitatud isiku vastavust halduskoostöö seaduse § 12 nõuetele;
- 3) teeb ettepaneku määrata taristu ehitamise ja/või selle rahastamise lepingu sõlmimise vajaduse Narva Linnavalitsuse korralduses või Narva Linnavolikogu otsuses, millega algatatakse detailplaneeringu koostamine.

(2) Planeerimisseaduse §130 lg 1 kohase lepingu sõlmimisel linna ja huvitatud isiku vahel peab huvitatud isik lepingus kinnitama detailplaneeringukohaste teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamiseks ja väljaehitamise seotud tegevuste rahastamiseks või valmisolekut vastava lepingu sõlmimiseks eraldi enne planeeringu kehtestamist.

(3) Kui huvitatud isik ei nõustu käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud lepingut sõlmima, siis detailplaneeringut ei algatata.

(4) Juhul, kui enne planeeringu kehtestamist selgub, et huvitatud isikul ei ole võimalik käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud lepingut täita, ütleb ametiasutus sõlmitud lepingu ühepoolset üles viie tööpäeva jooksul arvates huvitatud isikult vastavasisulise teate saamisest. Huvitatud isiku poolt lepingu täitmise võimatus on aluseks vastava detailplaneeringu algatamise otsuse kehtetuks tunnistamiseks. Huvitatud isikule detailplaneeringu koostamisega juba tehtud kulud ei hüvitata.

(5) Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb huvitatud isikul planeerimisseaduse §131 lõike 2 alusel sõlmida linna taristu ehitamist kureeriva ametiasutusega leping detailplaneeringukohase taristu väljaehitamise

tagamiseks ja üleandmiseks linnale juhul, kui see asub linna omandis oleval maal või on suunatud avaliku huvi tagamisele.

(6) Lepingu täitmise üle teeb järelevalvet huvitatud isikuga lepingu sõlminud ametiasutus.

(7) Juhul, kui huvitatud isik ei nõustu sõlmima käesoleva paragrahvi lõikes 5 nimetatud lepingut enne detailplaneeringu kehtestamise otsustamist, on selleks volikogul õigus jätta detailplaneering kehtestamata ning ametiasutusel detailplaneeringu koostamine lõpetada.

(8) Taristu ehitamise kohustus peab olema täidetud esimese detailplaneeringukohase hoone kasutusloa taotlemise ajaks või viie aasta jooksul detailplaneeringu kehtestamisest olenevalt sellest, kumb tähtpäev saabub varem. Detailplaneeringukohase hoone ehitamiseks ei väljastata ehitusluba enne taristule ehitusloa väljastamist või väljastatakse see koos taristu ehitusloaga.

(9) Kui Narva linna omandis olevale kinnistule on lepingu kohaselt ehitatud taristu, võõrandatakse see tasuta Narva linnale.

(10) Kui arendusalal asuvale eraomandis olevale kinnistule on lepingu kohaselt ehitatud taristu, seatakse kinnistule Narva linna kasuks taristu kasutamiseks tasuta isiklik kasutusõigus.

(11) Käesoleva paragrahvi lõikes 10 nimetatud isikliku kasutusõiguse seadmise võlaõiguslik leping sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist. Võlaõigusliku lepingu sõlmimisel kantakse kinnistusraamatusse Narva linna kasuks asjaõiguse omandamist tagav eelmärge.

(12) Kui ametiasutus ei otsusta teisiti, sõlmitakse isikliku kasutusõiguse seadmise asjaõiguslik leping pärast seda, kui valmishitatud taristu valdus on Narva linnale üle antud.

(13) Narva linn võtab valmishitatud taristu valduse vastu tingimusel, et see on projektikohane, terviklikult välja ehitatud ja iseseisvalt kasutatav. Ametiasutus võib kehtestada täpsemad taristu valduse Narva linnale üleandmise tingimused.

(14) Narva linnal on õigus mitte anda nõusolekut käesoleva määruse alusel sõlmitud lepingu üleandmiseks kolmandale isikule, kui leping soovitakse üle anda isikule, kes ei vasta halduskoostöö seaduse § 12 nõuetele.

#### **§ 4. Lepingu muutmine ja lõpetamine**

(1) Lepingumuudatused peavad olema kooskõlas lepingu aluseks oleva detailplaneeringu või seda täpsustavate projekteerimistingimustega.

(2) Lepingu muutmisel on võimalik muu hulgas kokku leppida, et taristu ehitamise kohustus asendatakse taristu ehitamise rahastamise kohustusega või taristu ehitamise rahastamise kohustus asendatakse taristu ehitamise kohustusega.

(3) Narva linnal on õigus leping üles öelda seaduses sätestatud alustel ning juhul, kui lepingu sõlmimise aluseks olev detailplaneering on tunnistatud kehtetuks.

#### **§ 5. Taristu väljaehitamine ja sellega seotud kulutuste kandmine**

(1) Taristu ehitamise rahastamise leping sõlmitakse käesoleva määruse § 3 lõikes 5 nimetatud juhul, kui arendusala asub piirkonnas, kus:

- 1) taristu puudub ja kuhu Narva linnal ei ole kavas taristut ehitada;
- 2) taristu on olemas, kuid vajab detailplaneeringu elluviimisest tingitult rekonstrueerimist ja/või laiendamist ning Narva linnal ei ole kavas taristut rekonstrueerida ja/või laiendada.

(2) Taristu ehitamise ja/või selle rahastamise lepingut ei sõlmita, kui arendusala asub piirkonnas, kus taristu on olemas ning kui detailplaneeringu elluviimine ei too kaasa vajadust ehitada uut taristut või rekonstrueerida olemasolevat.

(3) Kui käesolevas määruses ei ole sätestatud teisiti, kehtestab linn detailplaneeringu üksnes juhul, kui sõlmitud on haldusleping, millega on linn andnud huvitatud isikule üle taristu väljaehitamise kohustuse koos ehitamisega seotud kulude kandmisega.

(4) Linn võib kehtestada detailplaneeringu eelmises lõikes nimetatud halduslepingut sõlmimata juhul, kui detailplaneeringuga kavandatu on linna arengulistel kaalutlustel oluline ja detailplaneeringu kehtestamata jätmise või sellega viivitamine on linnale kahjulik.

(5) Linn võib planeeringulahendusest tulenevalt võtta enda kanda detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamise seotud kulud juhul, kui see on suunatud avaliku huvi tagamisele.

(6) Peale halduslepingu järgse detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamist võib linn katta linna eelarvest huvitatud isiku poolt linnale üle antud taristu käibes ja korrashoidmisega seotud kulud taristu osas, mis on suunatud avaliku huvi tagamisele.

## **§ 6. Detailplaneeringu koostamise lõpetamine ja kehtetuks tunnistamine**

(1) Kui huvitatud isik ei sõlmi taristu ehitamise ja/või selle rahastamise lepingut ja/või ei sõlmi käesoleva määruse § 3 lõikes 11 nimetatud lepingut, esitab vastutav ametiasutus Narva Linnavalitsusele taotluse esitada Narva Linnavolikogule ettepanek keelduda detailplaneeringu kehtestamisest ja lõpetada detailplaneeringu koostamine planeerimisest § 129 lõike 1 punkti 1 alusel.

(2) Haldusleping sõlmitakse tingimusega, et juhul kui huvitatud isik ei täida lepingulisi kohustusi tähtaja jooksul, on Narva linnal õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda planeeringualal ehitusloa- või teatise andmisest.

(3) Narva linn ei nõua sõlmitud taristu ehitamise ja/või selle rahastamise lepingu täitmist osas, milles detailplaneering kehtetuks tunnistatakse või ei kehtestata.

## **§ 7. Halduslepingu tingimused ja selle sõlmimine**

(1) Lisaks õigusaktides sätestatud lepitakse halduslepingus kokku vähemalt:

1) taristu väljaehitamise kohustuse täitmise tähtaeg, mis ei tohi langeda detailplaneeringualal asuvate ehitiste kasutusloa saamise järgsele ajale;

2) poolte kohustused väljaehitatud taristu hooldamise, avaliku kasutamise tagamise ja linnale üleandmiskohustuse täitmiseks, sh vajadusel kinnisasjade üleandmiseks võlaõiguslike kokkulepete sõlmimise tingimused.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud tingimuste kokkuleppimisel lähtutakse asjakohasel juhul detailplaneeringus kirjeldatud elluviimise etapilisusest arvestusega, et kohustused täidetakse elluviimise etappide järgi samuti etapiti.

(3) Haldusleping taristu väljaehitamise kohustuse üleandmiseks järgides kõiki käesolevas määruses sätestatud nõudeid sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist.

## **§ 8. Kulutuste täielik või osaline kandmine**

(1) Vastavalt käesoleva korra § 3 lõikele 2 detailplaneeringukohase taristu ehitamine ja/või rahastamine on eelkõige huvitatud isiku kohustus.

(2) Linn võib käesolevas määruses nimetatud halduslepingus kokku leppida taristu väljaehitamise kulutuste osalises või täielikus kandmises juhul, kui antud kulutused on ette nähtud linna eelarvestrateegias või jooksva aasta eelarves.

(3) Nimetatud kulutuste täielikus või osalises kandmises lähtutakse linna eelarvestrateegias või eelarves sätestatud suurustest ja tähtaegadest ning seatakse tingimused lähtuvalt linna ja/või avalikust huvist.

(4) Linn võib käesolevas määruses nimetatud halduslepingus kokku leppida taristu väljaehitamise kulutuste osalises kandmises juhul, kui ametiasutus on väljendanud valmisolekut antud kulutused ette näha linna eelarvestrateegias või jooksva aasta eelarves.

(5) Huvitatud isik on kohustatud taristu osalise hüvitamise korral linna poolt järgima riigihangete seaduses sätestatud põhimõtteid ning teostama taristu väljaehitamise turuhinnale vastavalt.

(6) Linna eelarvest kaetakse planeeringukohase taristu väljaehitamise seotud kulud 50% taristu rajamise maksumusest selles taristu osas, mille vastu on ka linnal huvi ja juhul, kui tegemist on üldplaneeringus kavandatud tegevusega ning linna eelarvestrateegias on kavandatud detailplaneeringu elluviimise perioodiks detailplaneeritaval maa-alal taristu väljaehitamine.

(7) Linna eelarvest kaetakse planeeringukohase taristu väljaehitamise seotud kulud 100% taristu rajamise maksumusest selles taristu osas, mis jääb planeeringualasse, kuid mis ei ole huvitatud isikule vajalik planeeringu elluviimiseks ning mille vastu on ainult linna ja/või avalik huvi juhul, kui tegemist on üldplaneeringus kavandatud tegevusega ning linna eelarvestrateegias on kavandatud detailplaneeringu elluviimise perioodiks detailplaneeritaval maa-alal taristu väljaehitamine.

(8) Linna eelarvest käesoleva paragrahvi lõike 6 alusel kulude katmiseks tuleb huvitatud isikul ametiasutusega kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist taristu projekt ning korraldada taristu ehitustööde teostamiseks ühishange ametiasutusega. Linnal on õigus korraldada taristu ehitustööde hange ning tellida taristu ehitustööd huvitatud isikuga sõlmitud rahastamise lepingu alusel.

(9) Kui ametiasutusel on olemas detailplaneeringu alal paikneva taristu rajamiseks ajakohane projektlahendus, väljastab ametiasutus selle huvitatud isikule ja selle kohaselt tuleb huvitatud isikul taotleda vajalikud load ja kooskõlastused ning taristu välja ehitada.

(10) Käesolevas paragrahvis käsitletud kulude tasumise korras lepivad pooled kokku eraldi lepinguga enne kulude tegemisega alustamist.

### **§ 9. Määruse rakendamine ja jõustumine**

(1) Enne käesoleva määruse jõustumist sõlmitud halduslepingud kehtivad nendes kokku lepitud tingimustel kehtivuse lõpuni.

(2) Käesolev määrus jõustub kolmandal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

Vladimir Žavoronkov  
Linnavolikogu esimees