

TÕRVA VALLAVOLIKOGU

MÄÄRUS

Tõrva

29. juuni 2023 nr

Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise ja kokkuleppimise kord

Määrus kehtestatakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 2 ja planeerimisseaduse § 131 lõike 2¹ alusel.

§ 1. Reguleerimisala ja mõisted

(1) Käesolev määrus reguleerib avalikuks kasutamiseks ette nähtud detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste (edaspidi ühiselt nimetatud *rajatised*) väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimist Tõrva valla (edaspidi *vald*) ja detailplaneeringust huvitatud isiku vahel.

(2) Rajatised käesoleva määruse mõttes on avalikuks kasutamiseks ette nähtud teed, haljastus, välisvalgustus, tehnorajatised, kuid ka muid planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalikud ning sellega funktsionaalselt seotud rajatised.

§ 2. Rajatiste väljaehitamise juhud

(1) Huvitatud isikul tekib rajatiste väljaehitamise kohustus, kui ta on huvitatud detailplaneeringu algatamisest, vastuvõtmisest, kehtestamisest ja elluviimisest ning valla arengukava ja eelarve ei näe detailplaneeringuga hõlmatud alale ja selle teenindamiseks kavandatud rajatiste ehitamist ette.

(2) Huvitatud isik on kohustatud välja ehitama kõik detailplaneeringus ette nähtud rajatised ja kõik rajatised, mis ei asu detailplaneeringu alal, kuid on planeeringulahenduse realiseerimiseks vajalikud ja sellega funktsionaalselt seotud, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

(3) Lõikes 1 nimetatud rajatiste väljaehitamiseks sõlmivad huvitatud isik ja vald halduslepingu hiljemalt enne detailplaneeringu planeerimisseaduse kohast kehtestamist, milles on kokku lepitud vähemalt järgmised asjaolud:

- 1) ehitamisega seonduvate kulude jaotuse planeeringu koostamise korraldaja ja huvitatud isiku vahel;
- 2) huvitatud isiku poolt võetud ehitamisega seotud kulude kandmise kohustuse täitmise tagamiseks piisavad tagatised;
- 3) rajatiste valmimise tähtaja;
- 4) rajatiste planeeringu koostamise korraldajale üleandmise kohustuse, selle täitmise tähtaja ning täitmise tagamiseks piisavad tagatised.

(4) Põhjendatud juhul võib halduslepingus näha ette detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste välja ehitamise etappide kaupa.

(5) Vallal on õigus keelduda detailplaneeringuga kavandatud hoone(te)le ehitus- või kasutusloa andmisest, kui huvitatud isiku lepingulised kohustused on nõuete kohaselt täitmata.

§ 3. Rajatiste väljaehitamise seotud kulude kandmise kord ja tagatised

(1) Kõik rajatiste väljaehitamise seotud kulud on kohustatud kandma huvitatud isik, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

(2) Huvitatud isik on kohustatud ehitama omal kulul välja kõik detailplaneeringukohased ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalikud ning sellega funktsionaalselt seotud otstarbekohaselt kasutatavad ja toimivad rajatised viie aasta jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Mõjuval põhjusel võib vallavalitsus nimetatud tähtaega pikendada.

(3) Vald võib kokku leppida rajatiste väljaehitamise kulutuste osalise kandmise juhul, kui niisugused kulutused on ette nähtud eelarvestrateegiaga või jooksva aasta eelarvega vajalikes suurustes ja tähtaegades ning tegevused lähtuvad valla huvidest.

(4) Huvitatud isikul ei ole õigus nõuda vallalt tasu rajatiste väljaehitamise eest.

(5) Vallal on õigus huvitatud isikult nõuda enne detailplaneeringu kehtestamise kohta otsuse tegemist rajatiste väljaehitamise kohustuse tagamiseks detailplaneeringuga hõlmatud maaüksuste kinnistusregistri registriosa IV jakku esimesele järjekohale hüpoteegi seadmist valla kasuks. Hüpoteegi summa vastab üldjuhul detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste 1,3-kordsele ligikaudsele kogumaksumusele. Ligikaudse kogumaksumuse arvutamisel tuleb lähtuda käesoleva määruse §-s 4 toodust.

(6) Vallal on õigus huvitatud isikult nõuda enne detailplaneeringu kehtestamise kohta otsuse tegemist valla kasuks kinnistusregistri III jakku esimesele vabale järjekorrale isiklik kasutusõiguse hoidumisservituudina seadmist, mille sisuks on kinnistu omaniku kohustus mitte alustada või lubada detailplaneeringu ala kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni vastava kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavad rajatised ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalikud ja sellega funktsionaalselt seotud rajatised.

(7) Kui kõik halduslepinguga võetud hoidumisservituudi ja hüpoteegi kustutamise eelduseks olevad kohustused ja tingimused on nõuete kohaselt täidetud, on vallal kohustus anda nõusolek vastava hoidumisservituudi või hüpoteegi kustutamiseks sellesisulise nõude saamisest nelja nädala jooksul. Enne vastava nõusoleku andmist kontrollib vald kohustuste nõuete kohast täitmist.

§ 4. Rajatiste väljaehitamise rahastamisega seotud kulude arvutamise kord

(1) Rajatiste väljaehitamise seotud eeldatavad kulud ja proportsionaalsus lepitakse kokku halduslepingu sõlmimisel.

(2) Rajatiste väljaehitamise seotud eeldatavad kulud arvutatakse lähtuvalt huvitatud isiku poolt vallale esitatud hinnapakumise, mis kajastavad väljaehitatavate rajatiste eeldatavat maksumust. Kui vallal tekib kahtlus hinnapakumises toodu õigsuses, on vallal õigus huvitatud isikult nõuda vähemalt ühe täiendava hinnapakumise esitamist.

(3) Juhul, kui huvitatud isik ei esita rajatiste maksumuse osas omapoolseid hinnapakumisi, lähtub vald rajatiste ühiku hinna arvutamisel valla poolt sarnaste rajatiste ehitamiseks varasemalt läbiviidud riigihangete ligikaudsest maksumusest.

(4) Eelarvestusega seotud kulud tasub huvitatud isik.

(5) Kui üheks osapooliks rajatiste väljaehitamisel on vald, hangitakse vajalike ehitustööde maksumus valla poolt riigihangete seaduse ja valla õigusaktide alusel.

(6) Mistahes juhul huvitatud isiku kohustuste ülekandumisel vallale jagab vald rajatiste väljaehitamise kulud detailplaneeringuala kruntide omanike vahel proportsionaalselt vastavalt krundile määratud maksimaalse hoonete ehitisealuse pinna suurusele.

§ 5. Määruse jõustumine

(1) Määrus jõustub kolmandal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

Maido Ruusmann
volikogu esimees

Seletuskiri

Tõrva Vallavolikogu 29.06.2023 määruse eelnõule „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise ja kokkuleppimise kord

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 131 lg 2¹ kohaselt peavad kohaliku omavalitsuse üksused kehtestama korra detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikute võrdse kohtlemise ning rajatiste väljaehitamiseks kantavate kulude ja planeeringuga kavandatu omavahelise proportsionaalsuse tagamiseks. Korras peab olema määratletud vähemalt:

- 1) millistel juhtudel võib nõuda rajatiste väljaehitamist;
- 2) millistel juhtudel võib nõuda rajatiste väljaehitamisega seotud kulude täielikku ja millal osalist kandmist;
- 3) rajatiste väljaehitamise rahastamisega seotud kulude tasumise kord ja tähtajad;
- 4) rajatiste väljaehitamise rahastamisega seotud kulude arvutamise kord.

Eelnõu eesmärgiks on kehtestada Tõrva valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord, et tagada detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikute võrdne kohtlemine ning rajatiste väljaehitamiseks kantavate kulude ja planeeringuga kavandatu omavahelise proportsionaalsuse tagamine.

Määrusega kehtestatakse Tõrva valla detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamisega seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks kokkuleppimise kord. Määrus annab võimaluse kohaldada seda muuhulgas ka rajatiste väljaehitamise kohustuste rakendamiseks väljaspool detailplaneeringu ala olevate rajatise ehitamiseks, kui need on otseselt vajalikud planeeringulahenduse elluviimiseks ja sellega funktsionaalselt seotud. Siinkohal on oluline märkida, et regulatsioon ei kohaldu hoonetele, vaid tehnilisele taristule. Korra kehtestamise eesmärgiks on tagada, et kulude kandmiseks sõlmitavad kokkulepped oleksid arendusega otseselt seotud ning õiglaselt ja mõistlikult seotud arenduse mahu ja tüübiga. Selliste rajatiste, mille olemasolust ei sõltu planeeringulahenduse elluviidavus, väljaehitamise nõudmine lubatav ei ole.

Kord hõlmab tehnilise taristu väljaehitamisega seonduvat nii detailplaneeringu alal, kui detailplaneeringu alast väljajääval alal. Näiteks detailplaneeringu alast väljapoole jääva maaparandussüsteemi osa toimima jäämiseks võib olenevalt konkreetsest olukorrast olla vajalik teha maaparandussüsteemi rekonstrueerimistöid ja rajada sademevee ära juhtimise rajatise ka väljaspool detailplaneeringu ala. Tehnilise taristu all mõistame näiteks teid, elektriline, vee- ja kanalisatsioonisüsteeme, maaparandussüsteeme jms.

Seletuskirja koostas: Terje Tomson