

## HÄÄDEMEESTE VALLAVOLIKOGU

### MÄÄRUS

Häädemeeste

31. august 2023 nr ...

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

Käesolev määrus kehtestatakse planeerimisseaduse § 131 lõike 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 *rajatised*) väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmise kokkuleppimist Häädemeeste valla (edaspidi *vald*) ja detailplaneeringust huvitatud isiku vahel.

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

(3) Abirajatised käesoleva määruse mõttes on hoonete ja tehnorajatiste teenindamiseks vajalikud rajatised (näiteks varjualused).

(4) Huvitatud isik käesoleva määruse mõistes on detailplaneeringu algatamisest, kehtestamisest ning elluviimisest huvitatud isik.

#### **§ 2. Rajatiste väljaehitamine ja sellega seotud kulutuste kandmine**

(1) Huvitatud isik on kohustatud tagama omal kulul kõik detailplaneeringule vastavate, sellega funktsionaalselt seotud ning planeeringu elluviimiseks vajalike rajatiste projekteerimise, väljaehitamise ning vajalike servituudilepingute sõlmimise.

(2) Huvitatud isik kannab avalikult kasutatava rajatise ehitamise kulud:

1) täies mahus, kui rajatised teenindavad otseselt detailplaneeringu ala või kui rajatised on vajalikud detailplaneeringuga kavandatu elluviimiseks vajalike, olemasolevate rajatistega ühinemiseks;

2) osaliselt, kui rajatiste väljaehitamise kulutusi on võimalik jagada planeeritava ala elluviimisest huvitatud isikute vahel;

3) osaliselt, kui avalikult kasutatava rajatise ehitamine on ette nähtud valla arengudokumentides, kuid rajatise ehitamist ei ole vald veel kavandanud.

(3) Vald kehtestab detailplaneeringu üksnes juhul, kui on sõlmitud haldusleping, millega vald on andnud huvitatud isikule üle rajatiste projekteerimise, vajalike servituudilepingute sõlmimise ja väljaehitamise kohustuse koos ehitamisega seotud kulude kandmisega, või kui rajatiste ehitamine on ette nähtud valla eelarvestrateegias või jooksva aasta eelarves.

(4) Juhul, kui detailplaneeringu lahendus esitab põhjendatud ettepaneku, siis on lubatav rajatiste väljaehitamine etappide kaupa.

(5) Enne hoonete ja hoonete teenindamiseks vajalike abirajatiste projekteerimistingimuste, ehitusteatiste ja ehituslubade taotlemist peavad huvitatud isikul olema täidetud kõik detailplaneeringu selletuskirjas kirjeldatud detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud tegevused: katastriüksuste moodustamine, vajalike servituudilepingute sõlmimine jms ning vajadusel detailplaneeringuga kavandatud maa-alade vallale tasuta võõrandamine.

(6) Vallal on õigus keelduda detailplaneeringuga kavandatud kruntidele projekteerimistingimuste, ehitusteatise, ehitus- või kasutuslubade väljastamisest, kui lepingulised kohustused on nõuetekohaselt täitmata.

(7) Huvitatud isik on kohustatud rajatiste osalise või täieliku hüvitamise korral järgima riigihangete seaduses sätestatud põhimõtteid ning teostama rajatiste projekteerimise ning väljaehitamise turuhinnale vastavalt.

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

(1) Lisaks õigusaktides sätestatule lepitakse halduslepingus kokku vähemalt:

1) rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tähtaeg, mis ei tohi langeda detailplaneeringualal asuvate ehitiste kasutusloa andmise järgsele ajale. Huvitatud isik on kohustatud üldjuhul ehitama omal kulul detailplaneeringu kohased rajatised viie aasta jooksul detailplaneeringu kehtestamisest alates;

2) meetmed rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tagamiseks, milleks on vähemalt rajatiste väljaehitamise kuludele vastava tagatisraha deponeerimine valla arvelduskontol, kuludele vastavas suuruses panga- või finantseerimisasutuse garantii andmine, kinnisasjadele hüpoteekide seadmine või valla kasuks notariaalse isikliku kasutusõiguse hoidumisservituudi seadmine;

3) poolte kohustused väljaehitatud rajatiste hooldamise, avaliku kasutamise tagamise ja vallale üleandmiskohustuse täitmiseks, sh vajadusel kinnisasjade üleandmiseks võlaõiguslike kokkulepete sõlmimise tingimused.

(2) Haldusleping rajatiste väljaehitamise kohustuse üleandmiseks järgides kõiki käesolevas määruses sätestatud nõudeid sõlmitakse hiljemalt sellega seotud detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise ajaks.

(3) Kui esineb asjaolu, mis takistab huvitatud isikul halduslepingus ettenähtud ülesannet täita, on vallal õigus haldusleping ühepoolset lõpetada halduskoostöö seaduses sätestatud alustel. Sellisel juhul võib pädev organ teha otsuse detailplaneeringu algatamise või kehtestamise otsuse kehtetuks tunnistamise osas. Huvitatud isikule detailplaneeringu koostamisega kaasnenud kulusid ei hüvitata.

(4) Juhul kui pädev organ jätab halduslepingu sõlmimise järel kehtestamisele saadetud detailplaneeringu kohta otsuse vastu võtmata, ei kaasne sellega vallal kohustust hüvitada huvitatud isikule tehtud kulusid.

#### **§ 4. Rajatiste väljaehitamise rahastamisega seotud kulude arvutamise kord**

(1) Rajatiste väljaehitamise seotud eeldatavad kulud arvutatakse välja hiljemalt enne detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemist lähtuvalt kavandatavate rajatiste mahust või pindalast ning ehitustööde maksumusest.

(2) Rajatiste väljaehitamise seotud eeldatavate kulude kohta esitab huvitatud isik vallale tööde teostamiseks võetud hinnapakkumised.

(3) Juhul kui huvitatud isik ei esita rajatiste maksumuse kohta hinnapakkumist, lähtub vald rajatiste maksumuse arvutamisel sarnaste rajatiste ehitamiseks varasemalt läbiviidud hangete ligikaudsest maksumusest.

#### **§ 5. Määruse jõustumine**

(1) Enne käesoleva määruse jõustumist sõlmitud lepingud detailplaneeringute koostamise ja rahastamise kohta kehtivad nendes kokku lepitud tingimustel kehtivuse lõpuni.

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

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Andrus Soopalu  
volikogu esimees

## **SELETUSKIRI**

„Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord“ eelnõu juurde

### **Eelnõu eesmärk**

Eelnõu eesmärk on detailplaneeringutega kavandatavate rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seonduvate kulude kandmise kokkuleppimise korra kehtestamine. Nimetatud korra alusel sõlmitakse planeeringust huvitatud isikutega haldusleping eelpool nimetatud rajatiste väljaehitamiseks ning sellega seonduvate kulutuste kandmiseks.

### **Eelnõu juriidiline alus**

Planeerimisseadus § 131 lõike 2<sup>1</sup> sätestab, et detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikute võrdse kohtlemise ning rajatiste väljaehitamiseks kantavate kulude ja planeeringuga kavandatu omavahelise proportsionaalsuse tagamiseks kehtestab kohaliku omavalitsuse üksus planeerimisseaduse § 131 lõikes 2 nimetatud rajatiste väljaehitamiseks ja väljaehitamise seotud kulude kandmises kokkuleppimiseks korra, milles määratakse vähemalt:

- 1) millistel juhtudel võib nõuda rajatiste väljaehitamist;
- 2) millistel juhtudel võib nõuda rajatiste väljaehitamise 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 sisu**

Eelnõu kaasajastab Hädemeeste haldusterritooriumil koostavate detailplaneeringutega kavandatavate rajatiste väljaehitamise kohustuse ja väljaehitamise seonduvate kulude kandmise tingimused. Määruses nimetatud tingimuste alusel sõlmib kohalik omavalitsus planeeringust huvitatud isikuga halduslepingu rajatiste väljaehitamiseks ja sellega seonduvate kulude kandmiseks.

Seletuskirja koostas

Marie Reinson  
planeerimis- ja maanõunik