



VIRU-NIGULA VALLAVALITSUS

MÄÄRUS

Kunda

5. jaanuar 2023 nr 1

Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamine ja väljaehitamisega seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord

Määrus kehtestatakse planeerimisseaduse § 131 lõike 2¹ ja Viru-Nigula Vallavolikogu 29.12.2021 otsuse nr 13 "Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Viru-Nigula Vallavalitsusele" alusel.

§ 1. Reguleerimisala ja mõisted

(1) Käesoleva määrusega nähakse ette detailplaneeringust huvitatud isiku ja Viru-Nigula valla (edaspidi vald) vahel planeerimisseaduse (PlanS) § 131 lõikes 1 nimetatud detailplaneeringukohaste rajatiste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamisega seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks kokkuleppimise alused ja kord.

(2) Huvitatud isik - isik, kes on huvitatud detailplaneeringu algatamisest, vastuvõtmisest, kehtestamisest ja elluviimisest ning kelle huvides menetletakse detailplaneeringut, projekteerimistingimusi või ehitusluba.

(3) Rajatised - avalikuks kasutamiseks ette nähtud teed, haljastus, välisvalgustus, tehnorajatised, kuid ka muud planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalikud ning sellega funktsionaalselt seotud rajatised.

§ 2. Halduslepingute sõlmimine

(1) Rajatiste väljaehitamiseks sõlmivad planeeringu osapooled PlanS § 131 lõikes 2 nimetatud halduslepingu, milles on toodud vähemalt PlanS § 131 lõikes 5 sätestatud asjaolud. Haldusleping tuleb sõlmida enne detailplaneeringu algatamise otsuse tegemist.

(2) Põhjendatud juhul võib halduslepingus näha ette rajatiste väljaehitamise etappide kaupa.

(3) Juhul, kui huvitatud isik ei nõustu sõlmima halduslepingut enne detailplaneeringu algatamise otsuse tegemist, on vallal õigus jätta detailplaneering algatamata.

(4) Juhul, kui enne detailplaneeringu kehtestamist selgub, et huvitatud isikul ei ole võimalik sõlmitud halduslepingut täita, ütleb vald sõlmitud halduslepingu ühepoolset üles viie tööpäeva jooksul arvates huvitatud isikult vastavasisulise teate saamisest. Huvitatud isiku poolt halduslepingu täitmise võimatus on aluseks vastava detailplaneeringu algatamise otsuse kehtetuks tunnistamiseks. Huvitatud isikule detailplaneeringu koostamisega juba tehtud kulusid ei hüvitata.

(5) Juhul kui huvitatud isik võõrandab juba menetluses oleva või kehtestatud detailplaneeringu alas oleva maaüksuse või maaüksused, võib vald nõuda uue halduslepingu sõlmimist maaüksuse omandajaga või uue huvitatud isikuga, kui rajatised on välja ehitamata.

§ 3. Rajatiste väljaehitamine

(1) Huvitatud isikul tekib rajatiste väljaehitamise kohustus, kui valla arengukava ja planeeringu algatamise otsuse ajal kehtiv eelarve ei näe ette detailplaneeringuga hõlmatud alale ja selle teenindamiseks kavandatud rajatiste ehitamist.

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

(3) Üldjuhul peavad enne huvitatud isikul detailplaneeringuga kavandatud ehitistele ehitusloa andmist olema lõpetatud järgnevad kehtestatud detailplaneeringus ettenähtud tegevused:

- 1) katastriüksuste moodustamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- 2) planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituutide kandmine kinnistusraamatusse;
- 3) rajatiste väljaehitamine. Tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- 4) detailplaneeringu alusel moodustatud ja planeeringu alusel vallale võõrandatavate kinnistute ja neil asuvate rajatiste tasuta vallale võõrandamine.

(4) Vallal on õigus keelduda detailplaneeringuga kavandatud ehitis(t)ele ehitus- või kasutuslubade ning -teatiste menetlemisest, kui huvitatud isiku lepingulised kohustused ei ole nõuetekohaselt täidetud. Erandina võib vald nimetatud ehituslubade taotlused ning -teatiseid menetleda juhul, kui huvitatud isik on vallale andnud piisavad tagatised rajatiste väljaehitamise kohustuse tagamiseks ning halduslepingus on tööde tegemine kavandatud etappiisiliselt.

§ 4. Rajatiste väljaehitamisega seotud kulude kandmise kord ja tagatised

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

(2) Huvitatud isik on kohustatud omal kulul rajatised välja ehitama üldjuhul viie aasta jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates.

(3) Juhul kui detailplaneeringu elluviimine jagatakse detailplaneeringuga etappideks, ei väljasta vald ehituslubasid ja –teatise planeeritud ehitiste ehitamiseks enne vastava ehitusetapi teenindamiseks detailplaneeringus ette nähtud rajatiste väljaehitamist.

(4) Vallal on õigus nõuda huvitatud isikult tagatist, mis katab rajatiste väljaehitamise kulud. Tagatisteks on eelkõige:

- 1) valla pangakontole tasutud tagatissumma, mis vastab üldjuhul rajatiste 1,3-kordsele ligikaudsele kogumaksumusele. Ligikaudse kogumaksumuse arvutamisel tuleb lähtuda käesoleva määruse §-s 5 toodust;
- 2) huvitatud isikule kuuluvale kinnisasjale valla kasuks seatud hüpoteek või servituut;
- 3) pangagarantii summas, mis vastab rajatiste 1,3-kordsele ligikaudsele kogumaksumusele.

(5) Juhul, kui vald on nõudnud käesoleva paragrahvi lõikes 4 sätestatud tagatist, sõlmitakse huvitatud isiku ja valla vahel halduslepingu lisa, millega lisatakse halduslepingusse vastavad

sätteid. Kui huvitatud isik ei nõustu sõlmima halduslepingu lisa, on vallal õigus detailplaneeringu koostamine lõpetada.

(6) Kui vald on kontrollinud ja veendunud, et kõik halduslepinguga võetud hüpoteegi kustutamise eelduseks olevad kohustused ja tingimused on täidetud, annab vald nõusoleku hüpoteegi kustutamiseks.

§ 5. Rajatiste väljaehitamise rahastamisega seotud kulude arvutamine

(1) Rajatiste väljaehitamise seotud eeldatavad kulud arvutatakse võimalusel ja vajadusel enne detailplaneeringu algatamist, kuid hiljemalt enne detailplaneeringu kehtestamise kohta otsuse tegemist. Kulude arvutamisel lähtutakse detailplaneeringuga kavandatavate rajatiste orienteeruvast mahust või pindalast, kasutatavate ehitusmaterjalide hinnast, ehitustööde maksumusest ja muudest asjakohastest tasudest.

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

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

§ 6. Rakendussätted

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

§ 7. Määruse jõustumine

Määrus jõustub kolmandal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

(allkirjastatud digitaalselt)

Einar Vallbaum
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Krista Engelbrecht
vallasekretär