

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

Lääne-Harju Vallavolikogu
määrus
algtekst-terviktekst
07.02.2023
Hetkel kehtiv
RT IV, 04.02.2023, 19

Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise kulude kandmise kokkuleppimise kord

Vastu võetud 31.01.2023 nr 4

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

§ 1. Määruse reguleerimisala ja eesmärk

(1) Käesolev määrus reguleerib avalikuks kasutamiseks ette nähtud detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste (edaspidi ühiselt nimetatud *rajatised*) väljaehitamise või väljaehitamise seotud kulutuste täieliku või osalise kandmise kokkuleppimist Lääne-Harju valla (edaspidi *vald*) ja detailplaneeringust huvitatud isiku vahel.

(2) Rajatised käesoleva määruse mõttes on tehniline taristu (tee, tänav, kergtee, truup, sild; vee- ja kanalisatsioonisüsteem; sademeveesüsteem; maaparandussüsteem; haljastus; välisvalgustus; tuletõrje veevõtukoht; elektri-, side- vms tehnovõrk, -rajatis või rajatisega seotud hoone jne) ja sellega funktsionaalselt seotud rajatised nii detailplaneeringu alal kui detailplaneeringu alast väljajääval alal, mis on vajalikud planeeringuala toimimiseks.

(3) Määruse eesmärk on tagada, et kulude kandmiseks sõlmitavad kokkulepped on planeeringulahendusega otseselt seotud ja proportsionaalsed arenduse mahu ja tüübiga.

§ 2. Halduslepingu sõlmimine detailplaneeringu koostamiseks ja rahastamiseks

(1) Halduslepingu detailplaneeringu koostamise ja rahastamise kohta sõlmib huvitatud isikuga Lääne-Harju Vallavalitsus kui ametiasutus (edaspidi *ametiasutus*), kui puuduvad planeerimisseaduses sätestatud detailplaneeringu koostamise ja rahastamise lepingu sõlmimist välistavad asjaolud ja isik vastab halduskoostööseaduse § 12 nõuetele. Leping sõlmitakse enne detailplaneeringu algatamise otsustamist. Sama lepinguga annab huvitatud isik kinnituse detailplaneeringukohaste käesoleva määruse paragrahvi 1 lõikes 2 nimetatud rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud tegevuste rahastamiseks ning vastavasisulise lepingu sõlmimiseks enne detailplaneeringu kehtestamist.

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

(3) Kui enne planeeringu kehtestamist selgub, et huvitatud isikul ei ole võimalik käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud lepingut täita loetakse leping ühepoolsest üles öelduks arvates huvitatud isikult vastavasisulise teate saamisest või teate mitteedastamisel muudel õigusaktidest tulenevatel alustel. Huvitatud isiku poolt lepingu täitmise võimatus on aluseks vastava detailplaneeringu algatamise otsustuse kehtetuks tunnistamiseks. Huvitatud isikule detailplaneeringu koostamisega kuni lepingu ülesütlemise hetkeni tehtud kulusid ei hüvitata.

(4) Vallal, oma ametiasutuse kaudu, on õigus mitte anda nõusolekut käesoleva määruse alusel sõlmitud halduslepingu üleandmiseks kolmandale isikule, kui leping soovitakse üle anda isikule, kes ei vasta halduskoostöö seaduse § 12 nõuetele.

§ 3. Halduslepingu sõlmimine detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise tagamiseks

(1) Haldusleping detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise tagamiseks ja avaliku huvi korral üleandmiseks vallale tuleb huvitatud isikul sõlmida ametiasutusega enne detailplaneeringu kehtestamist otsustamist.

(2) Juhul, kui huvitatud isik ei nõustu sõlmima käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud halduslepingut enne detailplaneeringu kehtestamise otsustamist, on pädeval organil õigus jätta detailplaneering kehtestamata ja detailplaneeringu koostamine lõpetada. Huvitatud isikule detailplaneeringu koostamisega juba tehtud kulusid ei hüvitata.

(3) Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise tagamiseks ja rajatiste üleandmiseks sõlmitakse haldusleping, kui planeeringuala asub piirkonnas, kus rajatised puuduvad ning kuhu vallal ei ole kavas rajatise ehitada või rajatised on olemas, kuid vajavad detailplaneeringu elluviimisest tingitult rekonstrueerimist ja/või laiendamist ning vallal ei ole eelarvestraateegias kavandatud rajatiste rekonstrueerimine ja/või laiendamine.

(4) Pädev organ võib kehtestada detailplaneeringu käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud halduslepingut sõlmimata juhul, kui detailplaneeringuga kavandatu on valla arengu seisukohalt oluline ja detailplaneeringu kehtestamata jätmise või sellega viivitamine võib olla vallale kahjulik.

§ 4. 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 lähtuvalt detailplaneeringuga kavandatavate rajatiste orienteeruvast mahust või pindalast (ühiku hind), 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 toodu 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 läbiviitud riigihangete ligikaudsest maksumusest.

§ 5. Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise seotud kulude kandmine

(1) Detailplaneeringukohaste rajatiste ehitamine ja kulude kandmine on üldjuhul huvitatud isiku kohustus.

(2) Vald võib halduslepingus kokku leppida rajatiste väljaehitamise kulutuste osalises või täielikus kandmises juhul, kui need tegevused on kavandatud ja kulutused on ette nähtud valla eelarves ning rajatiste väljaehitamine on kavandatud detailplaneeringu elluviimise perioodiks eelarvestraateegias.

(3) Valla eelarvest kaetakse planeeringukohaste rajatiste väljaehitamise seotud kulud kuni 50% rajatiste rajamise maksumusest selles osas, mille vastu on vallal otsene huvi ja juhul, kui tegemist on üldplaneeringus kavandatud tegevusega ning valla eelarvestraateegias on kavandatud detailplaneeringu elluviimise perioodiks planeeringualal rajatiste väljaehitamine.

(4) Valla eelarvest kaetakse planeeringukohaste rajatiste väljaehitamise seotud kulud 100% rajatiste rajamise maksumusest selles osas, mis jääb planeeringualasse, kuid mis ei ole huvitatud isikule vajalik planeeringu elluviimiseks ja mille osas on põhjendatud avalik huvi juhul, kui tegemist on üldplaneeringus kavandatud tegevusega ning valla eelarvestraateegias on kavandatud detailplaneeringu elluviimise perioodiks planeeringualal rajatiste väljaehitamine.

(5) Kui huvitatud isik ja ametiasutus ei ole kokku leppinud teisti, siis valla eelarvest käesoleva paragrahvi lõigete 3 ja 4 alusel kulude katmiseks tuleb huvitatud isikul ametiasutusega kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist rajatiste projekt ning korraldada rajatiste ehitustööde teostamiseks ühishange ametiasutusega. Vallal on õigus korraldada rajatiste ehitustööde hange ja tellida ehitustööd huvitatud isikuga sõlmitud rahastamise lepingu alusel.

§ 6. Halduslepingu sõlmimise tingimused

(1) Lisaks õigusaktides sätestatule lepib halduslepingus kokku vähemalt rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tähtaeg, meetmed kohustuse täitmise tagamiseks ja poolte kohustused valminud rajatiste vallale ja/või teistele õigustatud isikutele üleandmises.

(2) Rajatiste ehitamise kohustus peab olema täidetud esimese detailplaneeringukohase hoone ehitusloa taotlemise ajaks või viie aasta jooksul detailplaneeringu kehtestamisest olenevalt sellest, kumb tähtpäev saabub varem, kui lepinguga ei lepita kokku teisiti. Detailplaneeringukohase hoone ehitamiseks ei anta ehitusluba enne detailplaneeringu kohastele rajatistele (sh planeeringualast väljaspool paiknevatele rajatistele, mis on vajalikud planeeringuala toimimiseks) kasutusloa andmist või antakse see koos rajatise ehitusloaga.

(3) Huvitatud isiku rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmine tagatakse rajatiste väljaehitamise eeldatavatele kuludele vastava tagatisraha deponeerimisega valla arvelduskontole, panga- või finantseerimisasutuse garantii andmisega ja/või kinnisasjade koormamisega hüpoteegi, ehitusloa taotlemisest hoidumisservituudi, võõrandamise või muu kohustuse täitmise eelmärkga.

(4) Vallal on õigus keelduda detailplaneeringuga kavandatud hoone(te)le ehitus- või kasutusloa andmisest ajaks, mil huvitatud isiku lepingulised kohustused on nõuetekohaselt täitmata. Erandina võib vald nimetatud ehitusload ja -teatised anda juhul, kui huvitatud isik on vallale andnud piisavad tagatised rajatiste väljaehitamise kohustuse tagamiseks ning tööd on kavandatud etappviisiliselt.

(5) Kui valla omandis olevale kinnistule on halduslepingu kohaselt ehitatud rajatised, võõrandatakse need vallale tasuta. Detailplaneeringu alal eraomandis olevale kinnistule halduslepingu kohaselt ehitatud ja avalikuks kasutamiseks vajalike rajatiste osas seatakse kinnistule valla kasuks tasuta isiklik kasutusõigus või võõrandatakse need vallale tasuta. Isikliku kasutusõiguse seadmise või rajatiste võõrandamise võlaõiguslik leping sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist. Võlaõigusliku lepingu sõlmimisel kantakse kinnistusraamatusse valla kasuks asjaõiguse omandamist tagav eelmärke.

(6) Kui ametiasutus ei otsusta teisiti, sõlmitakse asjaõiguse omandamise leping pärast rajatiste väljaehitamist ja vallale valduse üleandmist. Vald võtab valmishitatud rajatiste valduse vastu tingimusel, et rajatis on projektikohane, terviklikult välja ehitatud ja iseseisvalt kasutatav. Ametiasutus võib kehtestada täpsemad rajatiste üleandmise tingimused.

(7) Halduslepingu muudatused peavad olema kooskõlas lepingu aluseks oleva detailplaneeringu ja/või seda täpsustavate projekterimistingimustega. Muudatusega võib asendada rajatiste ehitamise kohustuse rajatiste ehitamise rahastamise kohustusega või rajatiste ehitamise rahastamise kohustuse rajatiste ehitamise kohustusega.

(8) Huvitatud isiku poolt lepinguga võetud kohustuste tähtaegselt täitmata jätmisel on vallal õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada või ehitada rajatised ise välja, realiseerides tagatised. Kuid tagatisest ei jätku rajatiste väljaehitamiseks, on vallal õigus jagada rajatiste väljaarendamise kulud detailplaneeringuala kruntide omanike vahel proportsionaalselt vastavalt krundile määratud maksimaalse hoonete ehitisealuse pinna suurusele, kui selle kohta on tehtud märke kinnistusraamatusse.

(9) Halduslepingu ennetähtaegne ülesütlemine toimub õigusaktides sätestatud alustel või lepingu sõlmimise aluseks oleva detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel.

§ 7. Rakendussätted

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

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

Külli Tammur
vallavolikogu esimees