

Väljaandja:	Kambja Vallavolikogu
Akti liik:	määrus
Teksti liik:	algtekst-terviktekst
Redaktsiooni jõustumise kp:	21.11.2022
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:	Hetkel kehtiv
Avaldamismärge:	RT IV, 18.11.2022, 1

# Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord

Vastu võetud 16.11.2022 nr 21

Määrus kehtestatakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 2 ja planeerimisseaduse § 131 lõike 2<sup>1</sup>alusel.

## § 1. Reguleerimisala ja mõisted

(1) Määrusega sätestatakse detailplaneeringu algatamise ettepaneku teinud isiku (edaspidi *huvitatud isik*) ja Kambja valla (edaspidi *vald*) vahel planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 131 lõikes 1 nimetatud avalikuks kasutamiseks ette nähtud detailplaneeringukohaste rajatiste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamisega seotud kulude kandmiseks kokkuleppimise alused ja kord.

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

(3) Sotsiaalobjekt käesoleva määruse mõistes on vallale seadustega pandud kohustuste täitmiseks vajalik ehitised koos sisustuse ja teenindavate rajatistega (lasteaed, kool, raamatukogu, rahvamaja, spordihoone, sotsiaalkeskus jms).

(4) Vallal on õigus sõlmida huvitatud isikuga haldusleping avaliku huviga sotsiaalobjektide väljaehitamiseks käesolevas korras sätestatud põhimõtteid järgides.

## § 2. Rajatiste väljaehitamine

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

(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.

(3) Kui planeeringuala külgneb kohaliku või riigiteega, siis arvestatakse see planeeringu ala sisse.

(4) PlanS sätestatud detailplaneeringu koostamise ja rahastamise lepingu sõlmimist välistavate asjaolude puudumisel sõlmib Kambja Vallavalitsus (edaspidi *ametiasutus*) huvitatud isikuga lepingu peale detailplaneeringu algatamise otsustamist. Selles sätestatakse detailplaneeringu koostamise, sh vajadusel planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise, ja rahastamise tingimused. Samas lepingus annab huvitatud isik kinnituse detailplaneeringukohaste teede ning tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud tegevuste rahastamiseks ning vastavasisulise lepingu sõlmimiseks enne detailplaneeringu kehtestamist.

(5) Kui huvitatud isik ei nõustu käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatud lepingut sõlmima, siis detailplaneeringut ei algatata.

(6) Juhul, kui huvitatud isikul ei ole võimalik käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatud lepingut täita, loetakse leping ühepoolselt ülesõelduks alates huvitatud isikult vastavasisulise teate saamisest. Huvitatud isiku poolt lepingu täitmise võimatus on aluseks vastava detailplaneeringu algatamise otsuse kehtetuks tunnistamiseks.

Huvitatud isiku poolt detailplaneeringu algatamise otsuse kehtetuks tunnistamiseni kantud detailplaneeringuga seotud kulud ei hüvitata.

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

(8) Enne detailplaneeringu kehtestamise otsustamist sõlmib huvitatud isik ametiasutusega lepingu, kus sätestatakse:

- 1) tingimused ja tähtajad detailplaneeringukohaste teede, tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamise seotud tegevuste rahastamise tagamiseks;
- 2) teede, tehnovõrkude ja -rajatiste üleandmine vallale või võrguvaldajale juhul, kui need asuvad valla või võrguvaldaja omandis oleval maal või on mõeldud kasutamiseks avalikes huvides.

(9) Juhul, kui huvitatud isik ei nõustu sõlmima käesoleva paragrahvi lõikes 8 nimetatud lepingut enne detailplaneeringu kehtestamise otsustamist, on pädeval organil õigus jätta detailplaneering kehtestamata ning detailplaneeringu koostamine lõpetada.

(10) Huvitatud isikul peavad enne detailplaneeringuga kavandatud hoonetele 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) detailplaneeringu alusel moodustatud ja planeeringuga ettenähtud vallale võõrandatavate kinnistute tasuta vallale võõrandamine;
- 4) detailplaneeringus kavandatud ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ja sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamine. Tehnovõrgud ja -rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni.

(11) Juhul, kui detailplaneeringu ala väljaarendamine jagatakse detailplaneeringuga etappideks, ei väljasta vald ehituslubasid ja -teatise detailplaneeringualale planeeritud hoonete ehitamiseks enne vastava ehitusetapi teenindamiseks detailplaneeringus ette nähtud avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamist, vastavate kasutuslubade ja -teatiste väljastamist ja avalikult kasutatavate rajatiste ja kinnistute vallale võõrandamist.

(12) Vallal on õigus keelduda detailplaneeringuga kavandatud hoone(te)le ehitusloa andmisest, kui huvitatud isiku lepingulised kohustused on nõuetekohaselt täitmata. Erandina võib vald nimetatud ehitusloa- ja teatise väljastada juhul, kui huvitatud isik on vallale andnud piisavad tagatised rajatiste väljaehitamise kohustuse tagamiseks ning tööd on kavandatud etapiviisiliselt vastavalt käesoleva paragrahvi lõikele 11.

### **§ 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 kõik detailplaneeringukohased ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalikud ning sellega funktsionaalselt seotud otstarbekohaselt kasutatavad ja toimivad rajatised välja viie aasta jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates. Mõjuval põhjusel võib vallavalitsus nimetatud tähtaega pikendada.

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

- 1) valla arvelduskontole tasutud tagatissumma, mis vastab üldjuhul detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste 1,3-kordsele ligikaudsele kogumaksumusele;
- 2) huvitatud isikule kuuluvale kinnisasjale valla kasuks seatud hüpoteek või servituut. Kinnisasjale seatud hüpoteegi või servituudi kustutamise otsustab vallavalitsus;
- 3) pangagarantii summas, mis vastab rajatiste 1,3-kordsele ligikaudsele kogumaksumusele.

(4) Detailplaneeringu kehtestamise eelses halduslepingus nähakse ette leppetrahvi juhuks, kui lepingus sätestatud kohustusi ei täideta nõuetekohaselt või need jäetakse täitmata. Leppetrahvi maksimummäära arvutamisel võetakse aluseks rajatiste väljaehitamise kogumaksumus.

(5) Kui vallavalitsus või volikogu otsustab keelduda detailplaneeringu kehtestamisest või huvitatud isik soovib lõpetada detailplaneeringu menetluse, kohustub vald huvitatud isikule tagastama tagatissumma kümne tööpäeva jooksul või andma nõusoleku notariaalse hüpoteegi kustutamiseks.

(6) Kui lepingus märgitud kohustused on täidetud, kohustub vald huvitatud isikule tagastama tagatissumma kümne tööpäeva jooksul ja andma nõusoleku hüpoteegi või servituudi kustutamiseks.

#### **§ 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. Kulud arvutatakse lähtudes detailplaneeringuga kavandatavate rajatiste orienteeruvast mahust või pindalast (ühiku hind), kasutatavate ehitismaterjalide hinnast, ehitustööde maksumusest ja muudest asjakohastest tasudest.

(2) Rajatiste väljaehitamise seotud eeldatavad kulud arvutatakse huvitatud isiku esitatud hinnapakumisest, mis kajastavad väljaehitatavate rajatiste eeldatavat maksumust. Kui vallal tekib kahtlus hinnapakumise õigsuses, on vallal õigus huvitatud isiku kulul võtta võrdlev hinnapakumine.

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

#### **§ 5. Rakendussätted**

Enne käesoleva korra kehtestamist detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks sõlmitud lepingud jäävad kehtima muutmata kujul kuni kehtivusaja lõppemiseni.

#### **§ 6. Määruse jõustumine**

Määrus jõustub kolmandal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

Aivar Aleksejev  
volikogu esimees