

Väljaandja:	Nõo Vallavolikogu
Akti liik:	määrus
Teksti liik:	algtekst-terviktekst
Redaktsiooni jõustumise kp:	24.12.2022
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:	Hetkel kehtiv
Avaldamismärge:	RT IV, 21.12.2022, 13

Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamises ja väljaehitamisega seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord

Vastu võetud 15.12.2022 nr 23

Määrus kehtestatakse „Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse“ § 22 lõike 2, „Planeerimisseaduse“ § 130 lõike 1, § 131 lõike 2¹ alusel.

§ 1. Reguleerimisala

(1) Määrus reguleerib kokkuleppimist Nõo valla ja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku vahel:

- 1) detailplaneeringu koostamise ja koostamise tellimise osas;
- 2) avalikuks kasutamiseks ette nähtud detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamise või väljaehitamisega seotud kulude täielikus või osalises kandmises.

(2) Nõo valla nimel tegutseb käesoleva korra alusel Nõo Vallavalitsus (edaspidi vallavalitsus).

§ 2. Mõisted

(1) Detailplaneeringukohased ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalikud rajatised käesoleva määruse mõttes on detailplaneeringuga kavandatud:

- 1) avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee, sh kergliiklustee, ja sellega seonduvad rajatised;
- 2) haljastus, sh laste mänguväljakud, heakorralelemendid, kujundatud maastik jms;
- 3) välisvalgustus;
- 4) tehnorajatised, sh detailplaneeringuga määratud kütte-, veevarustus-, sadevee- ja kanalisatsioonitorustikud, telekommunikatsiooni-, nõrkvoolu- ja elektrivõrgud, maaparandussüsteemi ehitised jms;

(2) Detailplaneeringuga funktsionaalselt seotud rajatis on käesoleva määruse mõistes rajatis, mis on otseselt vajalik planeeringulahenduse elluviimiseks ja on sellega funktsionaalselt seotud, kuid võib asuda väljaspool planeeringuala.

(3) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 toodud rajatise nimetatakse määruses edaspidi ühiselt Rajatised.

§ 3. Haldusleping detailplaneeringu koostamise ja koostamise tellimise kohta

(1) Haldusleping detailplaneeringu koostamise ja koostamise tellimise kohta sõlmitakse huvitatud isikuga, kui puuduvad planeerimisseaduses sätestatud lepingu sõlmimist välistavad asjaolud. Leping sõlmitakse enne detailplaneeringu algatamise otsustamist. Samas lepingus peab huvitatud isik andma ka kinnituse rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamisega seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks.

(2) Kui huvitatud isik ei nõustu halduslepingut sõlmima, siis detailplaneeringut ei algatata.

(3) Kui esineb asjaolu, mis takistab huvitatud isikul halduslepingus ettenähtud ülesannet täita, on vallavalitsusel õigus haldusleping ühepoolselt lõpetada halduskoostööseaduses sätestatud alustel. Sel juhul võib teha vallavalitsus otsuse detailplaneeringu algatamise otsuse kehtetuks tunnistamise kohta. Leping pooltele juba tehtud kulud ei hüvitata.

§ 4. Haldusleping rajatiste väljaehitamiseks ja sellega seotud kulude kandmiseks

(1) Vallavalitsus kehtestab detailplaneeringu üksnes juhul kui on täidetud 1 järgmistest tingimustest:

- 1) on sõlmitud haldusleping, millega huvitatud isik on võtnud rajatiste väljaehitamise kohustuse koos ehitamisega seotud kulude kandmisega ja leppinud kokku rajatiste üleandmise vallale juhul, kui need asuvad valla omandis oleval maal või on suunatud avaliku huvi tagamisele;

2) rajatiste väljaehitamine on ette nähtud valla eelarvestrateegias või jooksva aasta eelarves.

(2) Juhul, kui huvitatud isik ei nõustu sõlmima halduslepingut enne detailplaneeringu kehtestamise otsustamist, on vallavalitsusel õigus jätta detailplaneeringu kehtestamata ning detailplaneeringu koostamine lõpetada.

(3) Vallavalitsus võib kehtestada detailplaneeringu lõikes 1 nimetatud halduslepingut sõlmimata või rajatiste rajamist eelarvestrateegias või jooksva aasta eelarves ette nägemata juhul, kui detailplaneeringuga kavandatu on valla arengulistel kaalutlustel oluline ja detailplaneeringu kehtestamata jätmine või sellega viivitamine on majanduslikult kahjulik.

§ 5. Rajatiste väljaehitamine ja sellega seotud kulutuste kandmine

(1) Rajatiste väljaehitamisega seotud eeldatavad kulud arvutatakse välja enne detailplaneeringu kehtestamist lähtuvalt detailplaneeringuga kavandatavate rajatiste orienteeruvast mahust või pindalast, kasutatavate ehitusmaterjalide hinnast, ehitustööde maksumusest ja muudest asjakohastest tasudest.

(2) Eeldatavate kulude arutamise võimalused:

1) huvitatud isik esitab vallavalitsusele hinnapakumised, mis kajastavad väljaehitatavate rajatiste eeldatavat maksumust;

2) vallavalitsusel on õigus huvitatud isikult nõuda vähemalt ühe täiendava hinnapakumise esitamist;

3) kui huvitatud isik ei esita rajatiste maksumuse osas omapoolseid hinnapakumisi, lähtub vallavalitsus rajatiste ühiku hinna arutamisel sarnaste rajatiste ligikaudsest maksumusest.

(3) Enne detailplaneeringu kehtestamise kohta otsuse tegemist on vallavalitsusel õigus nõuda rajatiste väljaehitamise kohustuse tagamiseks arendatava kinnistu kohta avatud kinnistusregistri registriosa IV jakku esimesele vabale järjekohale hüpoteegi seadmist rajatiste väljaehitamisega seotud eeldatavate kulutuste ulatuses.

(4) Pärast detailplaneeringu kehtestamist arendatava kinnistu jagamisel on vallavalitsus kohustatud andma nõusoleku jagamise tulemusena tekkivate kinnistute hüpoteegi alt vabastamiseks, lähtudes põhimõttest, et hüpoteek peab jääma koormama elamu-, tootmis- või ärimaa kinnistuid, mille turuväärtus on vastaval hetkel vähemalt sama suur nagu lõikes 1 nimetatud rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tagamiseks seatud hüpoteegi suurus.

(5) Vallavalitsusel on õigus nõuda hüpoteegi arvelt nõude rahuldamist kui huvitatud isik ei ole ehitanud rajatise välja halduslepingus kokkulepitud aja jooksul.

(6) Vallavalitsusel on õigus seada kinnistusraamatusse isiklik kasutusõigus hoidumisservituudina tagamaks detailplaneeringu elluviimisega seonduvate tähtaegade täitmist.

(7) Vallavalitsusel on kohustus anda nõusolek hüpoteegi või hoidumisservituudi kustutamiseks vastava nõude saamisest nelja nädala jooksul, kui kõik halduslepinguga võetud hoidumisservituudi ja hüpoteegi kustutamise eelduseks olevad kohustused ja tingimused on nõuete kohaselt täidetud.

(8) Huvitatud isik kannab kõik käesoleva paragrahvi lõigetes 3, 5 ja 7 sätestatud notarilepingute sõlmimisega ja notaritoimingutega seotud kulud.

(9) Huvitatud isik ehitab planeeringulahenduse elluviimiseks omal kulul välja kõik rajatised kui halduslepingus ei ole kokku lepitud teisiti.

(10) Vallavalitsusel ei ole õigust nõuda rajatiste, mille olemasolust ei sõltu planeeringulahenduse elluviidavus, väljaehitamist.

(11) Huvitatud isik annab pärast rajatiste väljaehitamist ja neile kasutusloa andmist vallale üle tänavavalgustuse, sademevee, kaugkütte süsteemid kui halduslepingus ei ole kokku lepitud teisiti.

(12) Pärast detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamist kaetakse valla eelarvest rajatiste, mis on suunatud avaliku huvi tagamisele ning mis on huvitatud isiku poolt üle antud, käibe ja korrashoidmisega seotud kulud.

§ 6. Detailplaneeringu elluviimisega seotud tegevuste tähtajad

(1) Detailplaneeringu kohased rajatised tuleb välja ehitada hiljemalt viie aasta jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates kui halduslepingus ei ole kokku lepitud teisiti.

(2) Käesoleva määruse § 2 lõike 1 punkti 4 kohaste tehnorajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tähtaeg ei tohi langeda detailplaneeringualal asuvate ehitiste kasutusloa andmise järgsele ajale.

(3) Planeeringualale ehitus- või kasutuslubade andmisel kehtib alltoodud järjekord:

1) esimeses järjekorras antakse ehitusloa rajatiste väljaehitamiseks, kui on lõpetatud maakorraldustoimingud;

2) teises järjekorras antakse ehitusloa hoonestuse rajamiseks, kui tehnorajatistele on väljastatud vähemalt ehitusloa ja rajatud on rasketehnika juurdepääsu võimaldav tee ehitusluba taotlevale krundile;

3) Kasutusloa hoonetele antakse pärast seda, kui käesoleva määruse § 2 lõike 1 punkti 4 kohased tehnorajatised on välja ehitatud ja vajadusel on neile antud kasutusloa.

§ 7. Määruse rakendamine

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

Jaanus Järveoja
Volikogu esimees