

hariduskomisjon	
majanduskomisjon	JK
kultuuri- ja spordikomisjon	
kogukonnakomisjon	
revisjonikomisjon	
sotsiaalkomisjon	
eestseisus	X

PÕLTSAMAA VALLAVOLIKOGU

## **M Ä Ä R U S**

Põltsamaa

02.05.2023 nr 1-4.1/2023/141

### **Põltsamaa valla detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord**

Määrus kehtestatakse planeerimisseaduse § 131 lõike 2<sup>1</sup> ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 37 alusel.

#### **§ 1. Reguleerimisala ja mõisted**

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

(2) Rajatised käesoleva määruse tähenduses on detailplaneeringus avalikuks kasutamiseks ette nähtud teed, haljastus, välisvalgustus, tehnorajatised ja teised planeerimislahenduse elluviimiseks otseselt vajalikud ning sellega funktsionaalselt seotud rajatised.

(3) Määruses kasutatakse teisi mõisteid planeerimisseaduse tähenduses.

#### **§ 2. Rajatiste väljaehitamise juhud**

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

(2) Vallal on õigus kaaluda detailplaneeringu menetluse alustamist või jätkamist, kui huvitatud isikul ei teki rajatiste väljaehitamise kohustust ja rajatiste rajamist ei ole ette nähtud valla arengukavas, eelarvestrateegias või eelarves, kuid detailplaneeringuga kavandatu on valla arengulistel kaalutlustel oluline ja detailplaneeringu kehtestamata jätmine või sellega viivitamine on majanduslikult kahjulik.

(3) Lõikes 1 nimetatud rajatiste väljaehitamiseks sõlmivad huvitatud isik ja vald planeerimisseaduse § 131 lõikes 2 nimetatud halduslepingu, milles on toodud vähemalt planeerimisseaduse § 131 lõikes 5 sätestatud asjaolud.

(4) Haldusleping sõlmitakse hiljemalt enne detailplaneeringu planeerimisseaduse § 134 kohast vastuvõtmist.

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

(6) Vallal on õigus keelduda detailplaneeringuga kavandatud hoone(te)le ehitus- või kasutusloa andmisest, kui huvitatud isiku lepingulised kohustused on nõuetekohaselt täitmata.

### **§ 3. Rajatiste väljaehitamise seotud kulude kandmise kord ja tagatised**

(1) Huvitatud isik on kohustatud ehitama omal kulul välja kõik detailplaneeringukohased ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalikud ning sellega funktsionaalselt seotud otstarbekohaselt kasutatavad ja toimivad rajatised viie aasta jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

(2) Vald võib kokku leppida rajatiste väljaehitamise kulutuste osalise kandmise juhul, kui niisugused kulutused on ette nähtud eelarvestrateegiaga või jooksva aasta eelarvega vajalikes suurustes ja tähtaegades ning tegevused lähtuvad valla huvidest.

(3) Huvitatud isikul ei ole õigus nõuda vallalt tasu rajatiste väljaehitamise eest.

(4) Vallal on õigus huvitatud isikult nõuda enne detailplaneeringu kehtestamise kohta otsuse tegemist rajatiste väljaehitamise kohustuse tagamiseks detailplaneeringuga hõlmatud maaüksuste kinnistusregistri registriosa IV jakku esimesele järjekohale hüpoteegi seadmist valla kasuks. Hüpoteegi summa vastab üldjuhul detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste 1,3-kordsele eeldatavale kogumaksumusele. Eeldatavate kulude arvutamisel juhindutakse käesoleva määruse §-s 4 sätestatust.

(5) Vallal on õigus nõuda huvitatud isikult enne detailplaneeringu kehtestamise kohta otsuse tegemist valla kasuks kinnistusregistri III jakku esimesele vabale järjekorrale isikliku kasutusõiguse hoidumisservituudina seadmist, mille sisuks on kinnistu omaniku kohustus mitte alustada või lubada detailplaneeringu ala kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni vastava kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavad rajatised ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalikud ja sellega funktsionaalselt seotud rajatised.

(6) Kui kõik halduslepinguga võetud hoidumisservituudi ja hüpoteegi kustutamise eelduseks olevad kohustused ja tingimused on nõuetekohaselt täidetud, on vallal kohustus anda nõusolek vastava hoidumisservituudi või hüpoteegi kustutamiseks sellesisulise nõude saamisest nelja nädala jooksul. Enne vastava nõusoleku andmist kontrollib vald kohustuste nõuetekohast täitmist.

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

(1) Rajatiste väljaehitamise seotud eeldatavad kulud ja proportsionaalsus lepatakse kokku halduslepingu sõlmimisel.

(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 valla poolt sarnaste rajatiste ehitamiseks varasemalt läbiviidud riigihangete ligikaudsest maksumusest.

(4) Eelarvestusega seotud kulud tasub huvitatud isik.

(5) Kui üheks osapooliks rajatiste väljaehitamisel on vald, hangitakse vajalike ehitustööde maksumus valla poolt riigihangete seaduse ja Põltsamaa valla õigusaktide alusel.

(6) Mistahes juhul huvitatud isiku kohustuste ülekandumisel vallale jagab vald rajatiste väljaehitamise kulud detailplaneeringuala kruntide omanike vahel proportsionaalselt vastavalt krundile määratud maksimaalse hoonete ehitisealuse pinna suurusele.

#### **§ 5. Määruse jõustumine**

(1) Määrus jõustub kolmandal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Reet Alev  
vallavolikogu esimees

Koostas: majandusosakonna juhataja Kersti Viggor

Kooskõlastas: vallavanem Karro Külanurm, vallasekretär Merike Sumla, jurist Eva Panksepp, abivallavanem Kristi Klaos

Eelnõu esitaja: Põltsamaa Vallavalitsus

Ettekandja: abivallavanem Kristi Klaos

## SELETUSKIRI

Põltsamaa Vallavolikogu määruse „Põltsamaa valla detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord” eelnõu juurde

### **Sissejuhatus**

Aasta 2021 lõpus vastu võetud seadusemuudatusega täiendati planeerimisseaduse (PlanS) §-i 131 lõike 21 lisamise teel, millega nähti ette volitusnorm kohalikule omavalitsusele PlanS § 131 lõikes 2 nimetatud rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmises kokkuleppimiseks korra kehtestamiseks.

Määrus kehtestatakse PlanS § 131 lg 21 alusel.

Planeerimisseaduse § 131 lõike 1 kohaselt on planeeringu koostamise korraldaja kohustatud omal kulul välja ehitama detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud teed ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised, kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti. Planeerimisseaduse § 131 lõige 2 annab planeeringu koostamise korraldajale võimaluse huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu. Halduslepinguga võtab huvitatud isik üle planeerimisseaduse § 131 lõikes 1 planeeringu koostamise korraldajale pandud kohustused. Huvitatud isikule saab üle anda detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamise või väljaehitamise seotud kulude täieliku või osalise kandmise.

Käesoleva määruse eesmärk on kehtestada nimetatud rajatiste väljaehitamiseks ja väljaehitamise seotud kulude kandmise kokkuleppimiseks kord. Kord peab sisaldama vähemalt järgmist:

- millistel juhtudel võib nõuda rajatiste väljaehitamist,
- millistel juhtudel võib nõuda rajatiste väljaehitamise seotud kulude täielikku ja millal osalist kandist,
- rajatiste väljaehitamise rahastamisega seotud kulude tasumise korda ja tähtaegasid,
- rajatise väljaehitamise rahastamisega seotud kulude arvestamise korda.

### **Eelnõu sisu**

Eelnõu jaguneb viieks paragrahviks.

#### **Reguleerimisala ja mõisted (§ 1)**

#### **Rajatise väljaehitamise juhud (§ 2)**

Rajatiste väljaehitamise kohustused tekivad huvitatud isikul juhul, kui ta on huvitatud detailplaneeringuga kavandatu elluviimisest, kuid valla arengukavas, eelarvestrateegias ega jooksva aasta eelarves ei ole ette nähtud planeeringuga kavandatud avalikuks kasutamiseks ettenähtud rajatiste ehitamist. Rajatised peavad olema otseselt vajalikud või funktsionaalselt seotud detailplaneeringu elluviimisega. Huvitatud isikul ei teki rajatiste väljaehitamise kohustust, kui detailplaneeringuga kavandatu on valla arengulistel kaalutlustel oluline ja detailplaneeringu kehtestamata jätmise või sellega viivitamine on majanduslikult kahjulik.

Kui huvitatud isik ei ole valmis halduslepingut kohustuste täitmiseks sõlmima, siis on planeeringu koostamise korraldajal õigus jätta planeering algatamata (planeerimisseaduse §128 lõige 2 punkt 2) või lõpetada juba algatatud detailplaneeringu koostamine (planeerimisseaduse § 129 lõige 1 punkt 1).

### **Rajatiste väljaehitamise seotud kulude kandmise kord ja tagatised (§ 3)**

Peamine põhimõte on, et huvitatud isik kannab kõik rajatiste väljaehitamise seotud kulud. Vallal on õigus huvitatud isikuga sõlmida kokkulepped ehitamisega seotud kulude osaliseks kandmiseks, kui vastavad vahendid on vajalikus mahus ja tähtajas olemas eelarvestrateegias või jooksva aasta eelarves. Erand on kaalutlus, kui detailplaneeringuga kavandatu on valla arengulistel kaalutlustel oluline ja detailplaneeringu kehtestamata jätmise või sellega viivitamine on majanduslikult kahjulik, kuigi vallal puuduvad vastavad rahalised vahendid.

Rajatiste väljaehitamise kohustuste tagamiseks on vallal õigus nõuda huvitatud isikult detailplaneeringuga hõlmatud maaüksuste kinnistusregistri registriosa IV jakku esimesele järjekohale hüpoteegi seadmist valla kasuks. Hüpoteegi summa vastab üldjuhul detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste 1,3-kordsele ligikaudsele kogumaksumusele. Rajatiste väljaehitamise tagatisena on vallal õigus nõuda huvitatud isikult hüpoteegi seadmist või isikliku kasutusõiguse hoidumisservituudina seadmist.

### **Rajatiste väljaehitamise rahastamisega seotud kulude arvutamise kord (§ 4)**

Eesmärk on kokku leppida rajatiste väljaehitamise seotud eeldatavad kulud ja tasumise proportsionaalsus.

Kui rajatiste väljaehitamise kohustus lasub huvitatud isikul, siis korraldab huvitatud isik vajalike hinnapakkumiste hankimise ja sellega seotud kulude kandmise. Kui rajatiste osaline väljaehitamise kulude kandmine jääb valla kanda, siis hangitakse vajalike ehitustööde maksumus valla poolt riigihangete seaduse ja Põltsamaa valla õigusaktide alusel.

§ 4 lõikega 6 tagab vald õiguse jagada rajatiste väljaehitamise kulud detailplaneeringuala kruntide omanike vahel proportsionaalselt vastavalt krundile määratud maksimaalse hoonete ehitisealuse pinna suurusele, mistahes juhul huvitatud isiku kohustused peaksid üle tulema vallale.

### **Määruse jõustumine (§ 5)**

#### **Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele**

Eelnõu on kooskõlas Euroopa Liidu õigusega

## **Määruse mõjud**

Määruse vastuvõtmine ei too kaasa teiste õigusaktide muutmise vajadust.

## **Määruse rakendamisega seotud tegevused, vajalikud kulud ja määruse rakendamise eeldatavad tulud**

Määruse vastuvõtmisega ei teki kulusid vallaeelarvele.

## **Määruse jõustumine**

Määrus jõustub üldises korras ehk kolmandal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamisest.

## **Eelnõu kooskõlastamine, huvirühmade kaasamine ja avalik konsultatsioon.**

Eelnõu koostas majandusosakonna juhataja Kersti Viggor

Eelnõu kooskõlastasid vallavanem Karro Külanurm, vallasekretär Merike Sumla, jurist Eva Panksepp, abivallavanem Kristi Klaos

Eelnõu on heaks kiitnud Põltsamaa Vallavalitsus 02.05.2023 toimunud istungil.

Määruse vastuvõtmiseks on vajalik volikogu häälteenus.

Seletuskirja koostas: majandusosakonna juhataja Kersti Viggor