**EELNÕU 2023/206**

**KOMISJONID:**

|  |  |
| --- | --- |
| eelarve- ja arengukomisjon | JK |
| hariduskomisjon |  |
| kultuuri- ja spordikomisjon |  |
| majandus- ja keskkonnakomisjon | X |
| revisjonikomisjon |  |
| sotsiaalkomisjon |  |
| seeniorite nõukoda |  |
| noortevolikogu |  |

**VILJANDI LINNAVOLIKOGU**

MÄÄRUS

### 30. november 2023 nr

Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja

väljaehitamisega seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord

Käesolev määrus kehtestatakse planeerimisseaduse § 131 lg 21 alusel.

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

1. Määrus reguleerib avalikuks kasutamiseks ette nähtud detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimist Viljandi linna (edaspidi linn) ja detailplaneeringust huvitatud isiku vahel.
2. Arendusala – ala, mille kohta soovitakse koostada detailplaneering või millele ehitamiseks taotletakse projekteerimistingimusi;
3. Huvitatud isik – isik, kelle huvides menetletakse detailplaneeringut või detailplaneeringut täpsustavaid projekteerimistingimusi;
4. Rajatised – määruse mõttes avalikuks kasutamiseks ette nähtud teed, haljastus, välisvalgustus, tehnorajatised, kuid ka muud planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalikud ning sellega funktsionaalselt seotud rajatised.

**§ 2. Halduslepingute sõlmimine ja tingimused**

1. Detailplaneeringu algatamise menetlemise käigus Viljandi Linnavalitsus (edaspidi linnavalitsus):

1) hindab vajadusel koostöös teiste asjasse puutuvate asutuste ja ettevõtetega rajatiste ehitamise vajadust;

2) kontrollib rajatiste ehitamise vajaduse korral detailplaneeringust huvitatud isiku vastavust halduskoostöö seaduse § 12 nõuetele;

3) määrab rajatiste ehitamise ja/või selle rahastamise lepingu sõlmimise vajaduse linnavalitsuse korralduses või Viljandi Linnavolikogu otsuses, millega algatatakse detailplaneeringu koostamine.

1. Planeerimisseaduse §131 lg 2 kohase lepingu sõlmimisel linna ja huvitatud isiku vahel peab huvitatud isik sõlmitavas lepingus kinnitama valmisolekut detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks ja väljaehitamisega seotud tegevuste rahastamiseks.
2. Lisaks õigusaktides sätestatule lepitakse halduslepingus kokku vähemalt:  
   1) rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tähtaeg, mis ei tohi langeda detailplaneeringualal asuvate ehitiste kasutusloa andmise järgsele ajale;

2) poolte kohustused väljaehitatud rajatiste hooldamise, avaliku kasutamise tagamise ja linnale üleandmiskohustuse täitmiseks, sh vajadusel kinnisasjade üleandmiseks võlaõiguslike kokkulepete sõlmimise tingimused.

1. Vajadusel otsustab linn kasutada meetmed rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tagamiseks, milleks on vähemalt rajatiste väljaehitamise kuludele vastava tagatisraha deponeerimine linna arvelduskontol, kuludele vastavas suuruses panga- või finantseerimisasutuse garantii andmine või kinnisasjadele hüpoteekide seadmine.
2. Haldusleping rajatiste väljaehitamise kohustuse üleandmiseks huvitatud isikule, järgides kõiki määruses sätestatud nõudeid, sõlmitakse hiljemalt sellega seotud detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise ajaks.

### ****§ 3. Rajatiste väljaehitamine ja üleandmine****

1. 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.
2. Linn kehtestab rajatiste rajamise kohustusega planeeringute korral detailplaneeringu üksnes juhul, kui sõlmitud on haldusleping, millega on linn andnud huvitatud isikule üle rajatiste väljaehitamise kohustuse koos ehitamisega seotud kulude kandmisega, või kui rajatiste rajamine on ette nähtud linna eelarvestrateegias või jooksva aasta eelarves.
3. Huvitatud isik annab detailplaneeringus ette nähtud ja linna maale rajatud rajatised linnale või vastava tehnovõrgu valdajale tasuta üle enne kasutusloa andmist ehitusloa alusel püstitatud ehitisele, mis põhjustas detailplaneeringu koostamise vajaduse.

**§ 4. Kulutuste täielik või osaline kandmine**

1. Vastavalt määruse § 2 lõikele 2 detailplaneeringukohaste rajatiste ehitamine ja/või rahastamine on eelkõige huvitatud isiku kohustus.
2. Linn võib määruses nimetatud halduslepingus kokku leppida rajatiste väljaehitamise kulutuste osalises või täielikus kandmises juhul, kui antud kulutused on ette nähtud linna eelarvestrateegias või jooksva aasta eelarves.
3. Nimetatud kulutuste täielikus või osalises kandmises lähtutakse linna eelarvestrateegias või eelarves sätestatud summadest ja tähtaegadest ning seatakse tingimused lähtuvalt ehitisega seotud vajadustest ja linna huvist.
4. Linn võib määruses nimetatud halduslepingus kokku leppida rajatiste väljaehitamise kulutuste osalises kandmises juhul, kui Linnavalitsus on väljendanud valmisolekut antud kulutused ette näha linna eelarvestrateegias või jooksva aasta eelarves.
5. Huvitatud isik on kohustatud rajatiste projekteerimise ja ehitamise osalise hüvitamise korral linna poolt järgima riigihangete seaduses sätestatud põhimõtteid.

### ****§ 5. Määruse rakendamine ja jõustumine****

1. Enne määruse jõustumist sõlmitud halduslepingud kehtivad nendes kokku lepitud tingimustel kehtivusaja lõpuni.
2. Määrus jõustub kolmandal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

(allkirjastatud digitaalselt)

Helmen Kütt

linnavolikogu esimees

# Koostaja(d): Kertu Puur

**Esitatud:** 06.11.2023

**Esitaja:** Viljandi Linnavalitsus **Ettekandja:** Kalvi Märtin

**Lk arv:** 5

**Hääletamine:** nõudmisel

Seletuskiri

**Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord**

13.01.2022 jõustusid planeerimisseaduse (PlanS) muudatused, sh muudatus, mis näeb ette, et kohalikud omavalitsused kehtestavad korra, milles nähakse ette PlanS § 131 lõikes 1 nimetatud detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamisega seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks kokkuleppimise alused.

Erinevus eelmise regulatsiooniga seisneb selles, et sõlmida saab ka halduslepinguid nende rajatiste ehitamiseks, mis asuvad väljaspool detailplaneeringu ala, kuid on otseselt vajalikud planeeringulahenduse elluviimiseks ja sellega funktsionaalselt seotud. Regulatsioon ei kohaldu hoonetele, vaid tehnilisele taristule.

Planeerimisseaduse § 131 lõike 1 kohaselt on planeeringu koostamise korraldaja kohustatud oma kulul välja ehitama detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised, kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti.

Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt võib planeeringu koostamise korraldaja detailplaneeringust huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu, millega huvitatud isik võtab kohustuse paragrahvi 131 lõikes 1 nimetatud detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamisega seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks. Haldusleping avalikustatakse kohaliku omavalitsuse veebilehel.

Sama paragrahvi lõike 21 kohaselt detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikute võrdse kohtlemise ning rajatiste väljaehitamiseks kantavate kulude ja planeeringuga kavandatu omavahelise proportsionaalsuse tagamiseks kehtestab kohaliku omavalitsuse üksus paragrahvi 131 lõikes 2 nimetatud rajatiste väljaehitamiseks ja väljaehitamisega seotud kulude kandmises kokkuleppimiseks korra, milles määratakse vähemalt:

1) millistel juhtudel võib nõuda rajatiste väljaehitamist;

2) millistel juhtudel võib nõuda rajatiste väljaehitamisega seotud kulude täielikku ja millal osalist kandmist;

3) rajatiste väljaehitamise rahastamisega seotud kulude tasumise kord ja tähtajad;

4) rajatiste väljaehitamise rahastamisega seotud kulude arvutamise kord.

Rajatisena mõeldakse tehnilise taristu väljaehitamisega seonduvat nii detailplaneeringu alal, kui detailplaneeringu alast väljajääval alal. Tehnilise taristu all mõeldakse teid, elektriliine, vee- ja kanalisatsioonisüsteeme, maaparandussüsteeme jms.

Määruse kehtestamise eesmärgiks on tagada, et kulude kandmiseks sõlmitavad kokkulepped oleksid arendusega otseselt seotud ning õiglaselt ja mõistlikult seotud arenduse mahu ja tüübiga. Selliste rajatiste, mille olemasolust ei sõltu planeeringulahenduse elluviidavus, väljaehitamise nõudmine lubatav ei ole.

Määrus hõlmab tehnilise taristu väljaehitamisega seonduvat nii detailplaneeringu alal, kui detailplaneeringu alast väljajääval alal. Näiteks detailplaneeringu alast väljapoole jääva maaparandussüsteemi osa toimima jäämiseks võib olenevalt konkreetsest olukorrast olla vajalik teha maaparandussüsteemi rekonstrueerimistöid ja rajada sademevee ära juhtimise rajatisi ka väljapool detailplaneeringu ala. Tehnilise taristu all mõeldakse näiteks teid, elektriliine, vee- ja kanalisatsioonisüsteeme, maaparandussüsteeme jms.

Antud määrus ei tekita Viljandi linnale lisakulutusi ega ka vaidlusi seoses suuremahuliste taristute väljaehitamisega. Määrus annab linnale kindluse, et taristu ehitatakse.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kertu Puur Planeeringuspetsialist