# M Ä Ä R U S

## Haapsalu 26. oktoober 2022 nr 10

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

Määrus kehtestatakse planeerimisseaduse § 131 lg 21 , kohaliku omavalitsuse seaduse § 22 lg 2 ja Haapsalu Linnavolikogu 25. mai 2018 otsuse nr 76 alusel.

**§ 1. Määruse reguleerimisala**

Käesoleva määrusega reguleeritakse detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamisega seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks kokkuleppimise alused.

**§ 2. Mõisted**

(1) Leping – detailplaneeringu elluviimiseks sõlmitud haldusleping

(2) Arendaja – detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik (detailplaneeringualal asuva kinnistu omanik, omanikud ühiselt või nende volitatud esindaja)

(3) Rajatis – detailplaneeringukohase planeeringulahenduse elluviimiseks vajalik rajatis (tee, tänav, kergtee, truup, sild; vee- ja kanalisatsioonisüsteem; sademeveesüsteem; maaparandussüsteem; haljastus; välisvalgustus; tuletõrje veevõtukoht; hoone, mis ei ole ehitis vms tehnovõrk, -rajatis) detailplaneeringualal ning sellega funktsionaalselt seotud rajatis väljaspool detailplaneeringuala

(4) Taristu – detailplaneeringukohased Rajatised kogumina

(5) Krunt – detailplaneeringuga ehitusõiguse saanud maaüksus

(6) Hoone – väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis

**§ 3. Rajatiste väljaehitamise kohustus**

(1) Arendaja ehitab omal kulul välja detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala detailplaneeringujärgsed avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatised vastavalt ehitusseadustikus ning teistes õigusaktides toodud nõuetele ja standarditele või tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt.

(2) Detailplaneeringujärgse avalikult kasutatava tee valmimisel nähakse ette transpordimaa tasuta võõrandamine Haapsalu linnale või määratakse tee erateena avalikuks kasutuseks. Vastavalt ehitusseadustiku § 94 määrab eratee asukoha kohalik omavalitsus. Eratee avalikuks kasutamiseks seatakse isiklik kasutusõigus Haapsalu linna kasuks või õigus taotleda sundvalduse seadmist või sundvõõrandamist. Eratee avalikuks kasutamiseks määramisega lähevad kohalikule omavalitsusele üle kõik teeomaniku kohustused, õigused ja vastutus.

(3) Põhjendatud juhul on Haapsalu Linnavalitsusel, Arendaja taotluse alusel, õigus lubada detailplaneeringu maa-ala arendamine etapiviisiliselt. Sellisel juhul kohustub huvitatud isik enne ehitusloa väljastamist hoonestuse ehitamiseks rajama vastava krundi teenindamiseks vajaliku Taristu.

(4) Kõik Lepingus nimetatud Taristu ehitustööd tuleb teostada vastavalt kehtivatele õigusaktidele, standarditele ja juhenditele ning järgida üldtunnustatud ehitusreegleid ja head ehitustava. Arendaja kohustub tagama, et Lepingus nimetud ehitustööd teostab vastavat kehtivat registreeringut omav ehitusettevõtja.

(5) Detailplaneeringukohase Taristu rajamisel naaberkinnistute omanikele tekitatud võimaliku kahju eest vastutab Arendaja.

(6) Arendaja ja Haapsalu linna kohustused ning kulutused jagunevad võrdselt detailplaneeringualaga funktsionaalselt seotud Taristu ehitamiseks väljaspool detailplaneeringuala, kui tegemist on Haapsalu linna arengukavas või valdkondlikus arengukavas (ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava vms) ja linna eelarvestrateegias linna enda poolt kavandatud Taristu rajamise või uuendamisega.

(7) Haapsalu linn kannab Taristu väljaehitamise kulud ühe üksikelamu krundi detailplaneeringu elluviimisega kaasneva avalikuks kasutamiseks ette nähtud Taristu rajamiseks, kui tegemist on Haapsalu linna arengukavas või valdkondlikus arengukavas (ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava vms) ja linna eelarvestrateegias linna enda poolt kavandatud Taristu rajamise või uuendamisega.

(8) Haapsalu linn kannab Taristu väljaehitamise kulud, kui tegemist on arendusalaga, mille väljaarendamist on kohalik omavalitsus ise kavandanud ja saanud tegeleda selleks avaliku taristu rajamise ettevalmistamisega juba pikaajaliselt ning mille investeeringu maksumus kajastub linna eelarvestrateegias.

**§ 4. Rajatiste väljaehitamisega seotud kulude kandmise kohustus**

(1) Leping Haapsalu Linnavalitsuse ja Arendaja vahel sõlmitakse hiljemalt enne detailplaneeringu planeerimisseaduse § 134 kohast vastuvõtmist.

(2) Detailplaneeringu kohase Taristu ehituskohustuste hinnanguline koguväärtus lepitakse kokku Lepingu sõlmimisel. Ehituskulude eelarvestamisel võetakse aluseks ehituskulude liigitamise standard, millega saab tutvuda Eesti Standardimis- ja Akrediteerimiskeskuse veebilehel https://www.evs.ee/et. Eelarvestuse kulud tasub Arendaja.

(3) Kui Arendaja ei täida Lepingus nimetatud kohustusi, on Haapsalu Linnavalitsusel õigus nõuda Arendajalt kohustuse täitmise asemel leppetrahvi maksimaalselt § 4 lg 2 nimetatud eituskulude ulatuses, arvestades jooksval kalendriaastal kehtivaid ehituskulude liigitamise standardi kohaseid ehituskulusid. Juhul kui Arendaja on oma ehituskohustuse osaliselt täitnud, arvestab Haapsalu Linnavalitsus leppetrahvi nõude esitamisel Arendaja poolt täidetud ehituskohustuse osaga ning esitab leppetrahvi nõude üksnes täitmata ehituskohustuse ulatuses.

(4) Leppetrahvi tasumine tagatakse hüpoteegiga detailplaneeringu käigus kinnistu jagamisel tekkivatele Haapsalu linna avalikku kasutusse jäetavatele kinnistutele (transpordimaa vms).

(5) Arendajal ei ole õigus nõuda Haapsalu linnalt tasu detailplaneeringualal avalikult kasutatava Taristu väljaehitamise eest.

(6) Lepingus nimetatud ülesannete täitmise üle teeb järelevalvet Haapsalu Linnavalitsus.

(7) Juhul kui Arendaja ei nõustu sõlmima Lepingut enne detailplaneeringu Planeerimisseaduse § 134 kohast vastuvõtmist, detailplaneeringu koostamine lõpetatakse.

**§ 5. Rajatiste väljaehitamise rahastamisega seotud kulude arvutamise kord**

(1) Käesoleva korra § 3 lg 6 kohase Taristu väljaehitamise rahastamisega seotud kulud jagatakse Haapsalu linna ja Arendaja vahel proportsionaalselt taristu väljaehitamise kohustusele või kokkuleppele.

(2) Kui üheks osapooleks Taristu väljaehitamise rahastamisel on Haapsalu linn, hangitakse vajalike ehitustööde maksumus Haapsalu Linnavalitsuse poolt riigihangete seaduse ja Haapsalu Linnavalitsuse õigusaktide alusel.

(3) Mistahes juhtudel Arendaja kohustuste ülevõtmisel või ülekandumisel Haapsalu linnale, jagab Haapsalu Linnavalitsus taristu väljaarendamise kulud detailplaneeringuala kruntide omanike vahel proportsionaalselt vastavalt krundile määratud maksimaalse hoonete ehitisealuse pinna suurusele.

(4) Juhul kui Taristu väljaehitamiseks on vajalik koostada uus detailplaneering, jagatakse detailplaneeringu koostamise kulud detailplaneeringuala kruntide omanike vahel proportsionaalselt vastavalt krundile määratud maksimaalse hoonete ehitisealuse pinna suurusele.

**§ 6. Rajatiste väljaehitamise rahastamisega seotud kulude tasumise kord ja tähtajad**

(1) Arendaja poolt rajatav Taristu peab olema valmis ehitatud vastavalt detailplaneeringu elluviimise kavas määratud tähtajaks.

(2)Haapsalu linna poolt rajatav Taristu peab olema valmis ehitatud vastavalt Haapsalu linna arengukava tegevuskavas ja linna eelarvestrateegias kokku lepitud tähtaegadele.

(3) Arendaja ja Haapsalu linna kulude jagamisel detailplaneeringualaga funktsionaalselt seotud Taristu ehitamiseks väljaspool detailplaneeringuala, tasub Arendaja Taristu ehitamise kulud Haapsalu Linnavalitsuse poolt esitatud arve alusel.

(4) Käesoleva korra § 5 nimetatud juhtudel alustab Haapsalu linn ehitustegevust Taristu rajamiseks pärast esimese osamakse, mis on vähemalt 1/3 Arendaja poolt makstavast Taristu ehitamise hinnangulisest tasust, laekumist Haapsalu Linnavalitsuse arveldusarvele.

(5) Detailplaneeringuala krundile kavandatud Hoone saab ehitusloa, kui Taristu on välja ehitatud krundi piirini sellises mahus, mis võimaldab ehitamise alustamist:

1) krundile viib vähemalt kruuskattega tee, mis võimaldab krundile ehitusaegset juurdepääsu veoautodega;

2) krundi teenindamiseks on rajatud detailplaneeringukohane elektrivõrguga liitumispunkt.

**§ 7. Rakendamine**

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

/allkirjastatud digitaalselt/

/allkirjastatud digitaalselt/

Urmas Sukles

Linnapea Erko Kalev

Linnasekretär