



VIIMSI VALLAVOLIKOGU

MÄÄRUS

Viimsi

13. detsember 2022 nr 22

Planeerimisalase tegevuse korraldamine Viimsi vallas

Määrus kehtestatakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 2 ja planeerimisseaduse § 131 lõike 2¹ alusel.

1. peatükk Üldsätted

§ 1. Määruse reguleerimisala

(1) Käesoleva määrusega reguleeritakse planeerimisseadusega kohaliku omavalitsuse üksusele või kohaliku omavalitsuse organile pandud ülesannete täitmise jaotust Viimsi vallas, lisaks sisaldab määrus detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks vajalike rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmises kokkuleppimise korda. Planeeringute osakonna ja osakonna teenistujate ülesanded planeerimisalase tegevuse korraldamisel määratakse ka osakonna põhimääruse ja ametijuhenditega.

(2) Käesoleva määruse 3. peatükk reguleerib avalikuks kasutamiseks ette nähtud detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste (edaspidi ühiselt nimetatud ka detailplaneeringukohased rajatised) väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmise kokkuleppimist Viimsi valla (edaspidi ka vald) ja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku vahel.

(3) Määrust kohaldatakse kooskõlas ja koosmõjus haldusmenetluse seaduse, planeerimisseaduse ja teiste valla õigusaktidega.

§ 2. Mõisted

(1) Määruses on kasutatud mõisteid järgmises tähenduses:

- 1) vald – kohaliku omavalitsuse üksus, mille omavalitsusorganiteks on volikogu kui kohaliku omavalitsusüksuse esinduskogu ja valitsus kui volikogu poolt moodustatav täitevorgan;
- 2) vallavalitsus – kollegiaalne täitevorgan, mille kinnitab volikogu ja mida juhib vallavanem;
- 3) planeeringute osakond – Viimsi Vallavalitsuse ruumilise planeerimisega tegelev struktuuriüksus vastavalt osakonna põhimäärusele;
- 4) volikogu komisjon – Viimsi Vallavolikogu alatine komisjon, kelle pädevusse kuulub komisjoni moodustamise otsuse alusel planeerimisvaldkonna küsimuste lahendamine;
- 5) vallavalitsuse planeerimiskomisjon – Viimsi Vallavalitsuse alatine komisjon, kelle pädevusse kuulub planeerimisvaldkonna küsimustele seisukoha andmine nii käesolevas määruses kui komisjoni põhimääruses sätestatud alustel;
- 6) õigusosakond, ehitus- ja kommunaalosakond ning järelevalveosakond – vastavad Viimsi Vallavalitsuse struktuuriüksused;

7) kohaliku omavalitsuse planeering (ka KOV planeering) – üldplaneering, sh üldplaneeringu teemaplaneering, kohaliku omavalitsuse eriplaneering ja detailplaneering;

8) detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik – isik, kellel on planeeringuala ruumilahenduse visioon, huvi konkreetse planeeringu koostamiseks ja maa-ala arendamiseks ning finants- ja muud vahendid arenduse elluviimiseks, samuti isik, kes on huvitatud detailplaneeringu elluviimisest;

9) detailplaneeringu tehniline koostaja – planeerija (jooniste ja seletuskirja koostaja), kes on asjakohase erialase kõrgharidusega ja piisava töökogemusega või vastava kutsega isik, arvestades planeeringu liiki ja eesmärki ning kelle ülesandeks on planeeringu (sh jooniste ja seletuskirja) koostamine vastavalt planeerimise heale tavale;

10) detailplaneeringukohane rajatis – detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud teed (sh sõidu- ja kergteed, parklad jms) ja sellega seonduvad rajatised (sh bussipeatused, piirdeaiad, pollarid, müratõkked, liikluskorraldusvahendid jms), haljastus (sh haljakud, taskupargid jms), välisvalgustus, tehnorajatised (sh sademevesi, drenaaž, looduspõhised sademevee lahendused), koorte- ja mänguväljakud, avaliku ruumi mööbel (pargi ja tänavamööbel) ning muud planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalikud ning sellega funktsionaalselt seotud rajatised (sh ka pakendipunktid, erirajatised jms). Detailplaneeringukohaseks rajatiseks loetakse ka olemasolevat ümberehitamist vajavat rajatist, kui see on vajalik läbilaskvuse või võimsuse muutmiseks (nt vee- ja kanalisatsioonitorustiku asendamine, rõhutõstejaama paigaldamine, ristmiku või alajaama ümberehitamine jms).

2. peatükk

Planeerimisseaduse rakendamine

§ 3. Vallavalitsuse pädevus

Vallavalitsuse pädevuses planeerimisvaldkonna korraldamisel on:

- 1) kohaliku omavalitsuse planeeringute koostamise korraldamine;
- 2) üldplaneeringukohase detailplaneeringu koostamise algatamise või algatamata jätmise üle otsustamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja muutmine, keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise üle otsustamine, üldplaneeringukohase detailplaneeringu vastuvõtmine ja kehtestamine, välja arvatud seadusega volikogu ainupädevusse antud juhtudel, ühtlasi üldplaneeringukohase detailplaneeringu menetluse pikendamise ja koostamise lõpetamise üle otsustamine;
- 3) üldplaneeringukohase detailplaneeringu koostamise ajaks planeeringualal või selle osal ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamine, kui koostatava planeeringuga kavatsetakse muuta planeeringuala kohta varem kehtestatud ehitusõigust;
- 4) üleriigilise planeeringu, riigi eriplaneeringu, maakonnaplaneeringu, valla naabrusse jäävate kohalike omavalitsusüksuste üldplaneeringute ning planeerimisseaduses ja muudes planeerimisvaldkonda reguleerivates õigusaktides sätestatud kohaliku omavalitsuse üksuse kooskõlastuse, seisukoha või arvamuse andmine ja vajadusel koostamises osalemine valla nimel;
- 5) seaduses sätestatud valla ametlike teadaannete avaldamise kohaks oleva üleriigilise levikuga ajalehe ja maakonnalehe määramine.

§ 4. Planeeringute osakonna pädevus

Planeeringute osakonna pädevuses planeerimisvaldkonna korraldamisel on:

- 1) kohaliku omavalitsuse planeeringu koostamise korraldamine osas, mis seisneb haldusmenetluse seadusest, planeerimisseadusest ja keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusest tulenevate menetlustoimingute läbiviimises;

- 2) kohaliku omavalitsuse planeeringu algatamiseks vajalike vallavalitsuse korralduste või volikogu otsuste eelnõude ettevalmistamine, planeeringu lähteseisukohtade väljatöötamine ja planeeringu algatamiseelsete lepingute ettevalmistamine;
- 3) eskiislahenduse avaliku väljapaneku ja eskiislahenduse avaliku arutelu korraldamine, ühtlasi eskiislahenduse ja muu menetluse käigus esitatud kirjalike arvamuste osas seisukoha võtmine ning eskiislahenduse avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel paranduste ja täienduste tegemise vajalikkuse otsustamine;
- 4) kohaliku omavalitsuse planeeringu kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks esitamine, sealjuures planeerimisseadusest tulenevate tehniliste ülesannete täitmine, mis on seotud teadete edastamisega, info avalikustamisega jne;
- 5) kohaliku omavalitsuse planeeringu vastuvõtmiseks vajalike vallavalitsuse korralduste või volikogu otsuste eelnõude ettevalmistamine, avaliku väljapaneku ja avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu korraldamine, ühtlasi avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu ajal esitatud kirjalike arvamuste, sh ettepanekute ja vastuväidete osas seisukoha võtmine ning avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel paranduste ja täienduste tegemise vajalikkuse otsustamine;
- 6) kohaliku omavalitsuse planeeringu Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks esitamine;
- 7) kohaliku omavalitsuse planeeringute koostamise ajaks planeeringualal või selle osal ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamise haldusaktide ettevalmistamine, kui koostatava planeeringuga kavatakse muuta planeeringuala kohta varem kehtestatud ehitusõigust;
- 8) kohaliku omavalitsuse planeeringu kehtestamiseks vajalike haldusaktide ettevalmistamine;
- 9) kohaliku omavalitsuse planeeringu algatamata jätmiseks või koostamise lõpetamiseks (sh vastuvõtmata jätmise, kehtestamata jätmise) ettepanekute esitamine ja vastavate vajalike haldusaktide ettevalmistamine;
- 10) detailplaneeringu tervikuna või osaliselt kehtetuks tunnistamise ettepanekute esitamine volikogule ja vastavate vajalike haldusaktide ettevalmistamine;
- 11) kehtestatud kohaliku omavalitsuse planeeringute säilitamise ja huvitatud isikutele kättesaadavuse korraldamine;
- 12) planeeringutega seotud registrite pidamine ja riiklike andmekogude täitmine;
- 13) vallavalitsuse planeerimiskomisjoni töö korraldamine, kusjuures komisjoni sisuline töö seisneb järgnevas: komisjon annab arvamuse planeeringute algatamise ettepanekute kohta; vaatab läbi planeeringute eskiislahendusi ja annab nende kohta arvamusi ning vajadusel esitab ettepanekuid eskiislahenduse muutmiseks; annab arvamuse planeeringu vastuvõtmise kohta, vajadusel annab arvamuse avalikul väljapanekul esitatud seisukohtadele ja vastuväidetele; annab arvamuse planeeringute kehtestamise ja elluviimise lepingute kohta; planeeringute või nende osade kehtetuks tunnistamise kohta; projekteerimistingimuste kohta, millega täpsustatakse detailplaneeringut ja projekteerimistingimuste kohta, mis lubavad ehitada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral ilma detailplaneeringut koostamata; otsustab üldplaneeringutes ja üldplaneeringute teemaplaneeringutes sätestatud kaalutusõiguse korral konkreetse piirangu rakendamise üle juhul, kui otsustus pole õigusaktiga jäetud volikogu ainupädevusse; vajadusel otsustab detailplaneeringutes sätestatud kaalutusõiguse korral konkreetse piirangu rakendamise üle; annab arvamuse planeeringute arhitektuurivõistluste ja planeeringuliste arhitektuuriliste kontseptsioonide kohta; arutab vajadusel muid planeerimis- ja maakorraldusmenetlusi puudutavaid küsimusi; lisaks on komisjonil õigus teha üldiseid ettepanekuid planeeringute ja nende menetlemise osas;
- 14) üldplaneeringu ülevaatamise tulemuste volikogu otsuste eelnõude ettevalmistamine, millega selgitatakse välja planeeringukohase arengu tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused; üldplaneeringu vastavus planeerimisseaduse eesmärgile; üldplaneeringu elluviimisel ilmnenud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused ja teistest

planeeringutest ja õigusaktidest tulenevate muudatuste tegemise vajadus üldplaneeringusse; lisaks vaadatakse üle kehtivad detailplaneeringud, et tagada nende vastavus üldplaneeringule; 15) koostöös õigusosakonna, ehitus- ja kommunaalosakonna ning järelevalveosakonnaga kehtestatud planeeringute järgimise ja elluviimise tagamine.

§ 5. Detailplaneeringu koostamise menetlus

(1) Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegemisel esitatakse vormikohane taotlus vallavalitsusele läbi VAAL-infosüsteemi.

(2) Detailplaneeringu algatamise ettepanek vaadatakse läbi vallavalitsuse planeerimiskomisjonis.

(3) Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamise ettepanek vaadatakse enne volikogule esitamist lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatule läbi planeeringute osakonnas, vallavalitsuses ning volikogu komisjonis.

(4) Detailplaneeringu menetlemist korraldab planeeringute osakond. Igale detailplaneeringule määratakse menetleja, kes lähtub planeeringu koostamise menetlust korraldades eelkõige planeerimisseaduses ja käesolevas määruses sätestatust. Menetleja ülesandeks on mh kogu menetluse jooksul anda detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule tagasisidet ja edastada planeeringumenetlusega seotud informatsiooni.

(5) Detailplaneering tuleb esitada vastuvõtmiseks digitaalselt (jooniste formaat *.dwg või *.dgn ja avalikustamiseks *.pdf) ja lisaks ühes eksemplaris paberkandjal. Kehtestamiseks tuleb detailplaneering esitada sellisel kujul, et seda on võimalik kanda planeeringute andmekogusse (Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“) ning lisaks ühes eksemplaris paberkandjal. Kui detailplaneeringut koostatakse väikesaarel, siis esitatakse nii vastuvõtmiseks kui kehtestamiseks detailplaneering paberkandjal kahes eksemplaris.

§ 6. Haldusleping detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga planeeringu tehnilise koostamise tellimise üleandmiseks ja rahastamiseks

(1) Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmitakse haldusleping planeeringu tehnilise koostamise (joonised ja seletuskiri) või koostamise tellimise üleandmiseks ja finantseerimiseks, sealjuures ei anta halduslepinguga üle detailplaneeringu koostamise korraldamist ja planeeringu koostamisel vajalike menetlustoimingute tegemist.

(2) Halduslepingus detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga planeeringu tehnilise koostamise või koostamise tellimise üleandmiseks ja finantseerimiseks lepitakse muuhulgas kokku ka detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamises ja avalikult kasutatavate teede, üldkasutatavate haljasalade jms tasuta vallale võõrandamises või nende koormamises servituutidega valla kasuks, juhul, kui eespool märgitud detailplaneeringukohased rajatised nähakse koostatava detailplaneeringuga ette. Kokkuleppe eesmärgiks on, et detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik oleks juba enne detailplaneeringu algatamist teadlik, millistel tingimustel on vallavalitsus nõus taotletava detailplaneeringu algatama.

(3) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 nimetatud lepingu tüüptingimused kehtestatakse käesoleva määruse Lisas 1. Tüüptingimused on lepingu sõlmimise aluseks, kuid arvestades detailplaneeringute igakordset unikaalsust, lähtub planeeringute osakond lepingute ettevalmistamisel konkreetsetest detailplaneeringuga seotud asjaoludest ning põhjendatud vajaduse korral võib Lisas 1 kehtestatud tüüptingimusi muuta, välja jätta või lisada.

(4) Halduslepingu detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga planeeringu tehnilise koostamise või koostamise tellimise üleandmiseks ja finantseerimiseks valmistab ette planeeringute osakond ning lepingu sõlmib ja allkirjastab planeerimisvaldkonda kureeriv abivallavanem enne detailplaneeringu algatamist.

§ 7. Kolmepoolne leping detailplaneeringu tehnilise koostamise tellimiseks ja kulude kandmiseks

(1) Olukorras, kus taotletava planeeringuala kohta ei ole kehtestatud üldplaneeringut, planeeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut, planeeringuga kavandatakse linnaehituslikult olulisi muudatusi või planeering koostatakse olulise keskkonnamõjuga tegevuse kavandamiseks, ei ole planeeringu tehnilise koostamise või koostamise tellimise üleandmine lubatud. Sel juhul leiab kohalik omavalitsus detailplaneeringu tehnilise koostaja läbi hankemenetluse ning valla, detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku ja detailplaneeringu tehnilise koostaja vahel sõlmitakse kolmepoolne leping.

(2) Lisaks detailplaneeringu koostamisega seotud kulude kandmisele, antakse detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule üle ka detailplaneeringuga seotud mõjude hindamise kulude kandmine.

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud lepingu tüüptingimused kehtestatakse käesoleva määruse Lisas 2. Tüüptingimused on lepingu sõlmimise aluseks, kuid arvestades detailplaneeringute igakordset unikaalsust, lähtub planeeringute osakond lepingute ettevalmistamisel konkreetsetest detailplaneeringuga seotud asjaoludest ning põhjendatud vajaduse korral võib Lisas 2 kehtestatud tüüptingimusi muuta, välja jätta või lisada.

(4) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud hankemenetluse ja lepingu valmistab ette planeeringute osakond ning lepingu sõlmib ja allkirjastab planeerimisvaldkonda kureeriv abivallavanem enne detailplaneeringu algatamist.

3. peatükk

Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord

§ 8. Rajatiste väljaehitamine ja sellega seotud kulutuste kandmine

(1) Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikul tekib detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohustus, kui isik on huvitatud detailplaneeringu algatamisest, vastuvõtmisest, kehtestamisest ja elluviimisest ning valla arengukava, eelarvestrateegia ja eelarve ei näe ette sellise detailplaneeringu koostamist ega elluviimist. Üldjuhul on detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik huvitatud detailplaneeringu elluviimisest, kuid elluviimisest võib huvitatud olla ka isik, kes pole osalenud detailplaneeringu koostamises.

(2) Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on kohustatud välja ehitama kõik detailplaneeringukohased rajatised ja kõik rajatised, mis ei asu detailplaneeringu alal, kuid on planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalikud või sellega funktsionaalselt seotud.

(3) Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on kohustatud kandma detailplaneeringukohaste rajatistega seotud kulud täielikult juhul, kui detailplaneeringukohane rajatis teenindab otseselt detailplaneeringuala või seob detailplaneeringuala juba olemasoleva taristuga või eeldab olemasoleva rajatise ümberehitamist.

(4) Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on kohustatud kandma detailplaneeringukohaste rajatistega seotud kulud osaliselt juhul, kui rajatise rajamise kulusid on võimalik jagada mitme detailplaneeringu elluviimisest huvitatud isiku vahel.

§ 9. Halduslepingu tingimused, selle sõlmimine ja tähtajad

(1) Lisaks õigusaktides sätestatud lepitakse detailplaneeringu kohaste rajatiste väljaehitamise halduslepingus kokku vähemalt:

1) detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku detailsetes ehituskohustustes;

- 2) detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tähtajas, mis on üldjuhul maksimaalselt viis aastat arvates detailplaneeringu kehtestamisest ega tohi langeda detailplaneeringualal asuvate hoonete kasutusloa andmise järgsele ajale;
- 3) meetmetes detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tagamiseks, milleks on vähemalt panga- või finantseerimisasutuse garantii andmine või kinnisasjadele üldjuhul esimese järjekoha hüpoteekide seadmine valla kasuks selliselt, et pangagarantii või hüpoteegisumma katab ehituskohustuste kogumaksumuse ja võimalikud leppetrahvid ning täitekulud;
- 4) lepingukohaste välja ehitatud rajatiste hooldamise, avaliku kasutuse tagamise ja vallale üleandmiskohustuse täitmisel, sh vajadusel kinnisasjade üleandmiseks võlaõiguslike kokkulepete sõlmimise tingimustes;
- 5) isikliku kasutusõiguse seadmisel valla kasuks kinnistutele, millistele on kavandatud avalikult kasutatavad detailplaneeringukohased rajatised ja mille sisuks on valla õigus detailplaneeringualal ise detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku kulul välja ehitada avalikult kasutatavad rajatised ning neid huvitatud isiku kulul korras hoida ja hooldada juhul, kui detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik ei täida oma halduslepingust tulenevaid kohustusi kohaselt, sh õigeaegselt.

(2) Haldusleping detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks, järgides kõiki käesolevas peatükis sätestatud nõudeid, sõlmitakse hiljemalt sellega seotud detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise ajaks. Lepingu ettevalmistamise notaribüroos korraldab õigusosakond. Lepingu sõlmimise otsustab vallavalitsus korraldusega.

(3) Olukorras, kus detailplaneeringust huvitatud isik võõrandab detailplaneeringuga hõlmatud ja käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud halduslepinguga kaetud kinnistuid või nende osi (v.a detailplaneeringu alusel tekkivaid elamukrunte ostjatele tavakäibes), tuleb detailplaneeringust huvitatud isikul anda võõrandamisel üle ka käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud halduslepingust tulenevate õiguste ja kohustuste kogum. Vallapoolse, kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis nõusoleku selleks annab planeerimisvaldkonda kureeriv abivallavanem.

(4) Detailplaneeringukohaste kinnistute jagamise järgselt annab nõusoleku piiratud asjaõiguste, eelmärgete ja hüpoteegikannete muutmiseks vallavanem või tema poolt volitatud isik.

(5) Kui detailplaneeringust huvitatud isik on halduslepinguga võetud hüpoteegi kustutamise eelduseks olevad kohustused ja tingimused tähtaegselt ja nõuetekohaselt täitnud, annab vallavalitsus nõusoleku vastava hüpoteegi kustutamiseks sellesisulise nõude saamisest nelja nädala jooksul. Enne vastava nõusoleku andmist kontrollib vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond kohustuste nõuetekohaselt täitmist. Kui vald ja detailplaneeringust huvitatud isik on kokku leppinud hüpoteegi kustutamises proportsionaalselt vastavalt teostatud detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise töötappidele, annab vallavalitsus nõusoleku hüpoteegi proportsionaalseks kustutamiseks samadel eeldustel. Hüpoteegi kustutamise lepingu sõlmib vallavanem või tema poolt volitatud isik.

(6) Vallavalitsusel on õigus keelduda detailplaneeringukohastele hoonetele ehitus- ja kasutusloa andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole nõuetekohaselt ja kokku lepitud tähtaja jooksul täitnud käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud lepingut, milles on muuhulgas kokku lepitud detailplaneeringu elluviimise tegevuskavas. Detailplaneeringu kehtestamise haldusakt antakse vastava kõrvaltingimusega.

(7) Vallavalitsusel on õigus detailplaneeringu kehtetuks tunnistada, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole nõuetekohaselt ja kokku lepitud tähtaja jooksul täitnud käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud halduslepingut. Detailplaneeringu kehtestamise haldusakt antakse vastava kõrvaltingimusega.

§ 10. Rajatiste väljaehitamise seotud kulude arvutamise kord

Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise seotud otsesed eeldatavad kulud arvutatakse hiljemalt enne detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise halduslepingu sõlmimist detailplaneeringu koostamisest isikuga lähtuvalt detailplaneeringuga kavandatavate rajatiste orienteeruvast mahust või pindalast, kasutatavate ehitusmaterjalide hinnast, ehitustööde maksumusest ja muudest asjakohastest tasudest. Vallavalitsus lähtub rajatiste ühiku hinna arvutamisel muuhulgas vallavalitsuse poolt sarnaste rajatiste ehitamiseks varasemalt läbiviidud riigihangete ligikaudsetest maksumustest.

§ 11. Taristutasu

(1) Detailplaneeringualaga funktsionaalselt seotud olemasoleva taristu ja vajadusel selleks rajatava taristuga opereerimiseks on detailplaneeringust huvitatud isikul kohustus tasuda vallale ühe aasta jooksul arvates detailplaneeringu kehtestamisest taristutasu. Tasu maksmises lepitakse kokku detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise halduslepingus.

(2) Taristutasu all mõistetakse eelkõige kavandatava detailplaneeringu elluviimisega kaasnevat kaudseid kulusid, sh detailplaneeringualaga funktsionaalselt seotud olemasolevat, juba avalikus kasutuses olevat taristut (sh teed ja teetaristu, tänavavalgustus, sademeveesüsteemid, mänguväljakud, koerte väljakud ja kogukonnaaiad, spordirajatised, rannad, haljasalad ja haljastuslahendused, lautrid ja sadamad, sadamarajatised ja -ühendused, puhkealad ja terviserajad jne). Teatud juhtudel võib vald otsustada taristutasu suunamise konkreetse detailplaneeringualaga seotud avaliku taristuobjekti väljaehitamisse. Sellistel juhtudel lepitakse selles detailplaneeringust huvitatud isikuga eraldiseisvalt kokku halduslepingus.

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud tasu rakendatakse alates detailplaneeringuga 4 elamuühiku kavandamisest. Elamuühiku all mõistetakse ehituslikult eraldiseisvat ühe leibkonna elamiseks mõeldud hoonet või ruumide kooslust hoones, nt üksikelamu puhul kogu üksikelamut, korterelamu puhul korterit, ridaelamu puhul ridaelamuboksi jne.

(4) Üldplaneeringu kohase detailplaneeringu korral on taristutasu suuruseks 5000 eurot elamuühiku kohta, üldplaneeringut muutva detailplaneeringu puhul 10 000 eurot elamuühiku kohta. Taristutasu suuruse vaatab vallavolikogu üle iga 3 aasta tagant.

4. peatükk Lõppsätted

§ 12. Rakendussätted

(1) Tunnistada kehtetuks Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määrus nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“.

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

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Lauri Hussar
Vallavolikogu esimees