

TARTU LINNAVOLIKOGU

MÄÄRUS

Tartu

04.06.2024 nr LVK-M-0086

Ülesannete jaotus planeerimisel ja avalike rajatiste väljaehitamise kord

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

§ 1. Määruse reguleerimisala

Käesolev määrus reguleerib ülesannete jaotuse ning täpsustab nõudeid planeerimisel ja kehtestab detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike rajatiste väljaehitamise või väljaehitamise kulude täieliku või osalise kandmise kokkuleppimise alused.

§ 2. Mõisted

Määruses kasutatakse mõisteid järgmises tähenduses:

- 1) arendaja - detailplaneeringust huvitatud isik või isik, kes viib detailplaneeringu ellu;
- 2) avalik rajatis - detailplaneeringukohane (planeeringualal asuv) ning planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalik (planeeringualast väljapool asuv) avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatis (sõidutee, jalg- või jalgrattatee ning sellega seotud rajatised, tänavavalgustus, haljastus, maaparandussüsteem, sademeveesüsteem, spordi- või puhkerajatis, sh mänguväljak).

§ 3. Planeerimisega seotud ülesannete jaotus

- (1) Linnavolikogu otsustab planeeringu algatamise ja vastu võtmise, kui planeeringu kehtestamine on seadusest tulenevalt tema pädevuses.
- (2) Linnavalitsus otsustab planeeringu algatamise, vastu võtmise ja kehtestamise lõikes 1 nimetatata juhtudel.
- (3) Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise otsustab vastava planeeringu algatamise õigust omav organ. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimisel tutvustatakse planeeringu ja aruande eelnõud linnavolikogule.
- (4) Planeeringu koostamise algatamisest keeldumise otsustab planeeringu algatamise õigust omav organ.
- (5) Planeeringu kehtestamise õigust omav organ võib planeeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise lõpetada seaduses või käesolevas määruses sätestatud juhtudel.
- (6) Planeeringu koostamise ajal otsustab ajutise ehituskeelu kehtestamise linnavalitsus.
- (7) Avaliku väljapaneku ajal esitatud arvamuste kohta võtab seisukoha linnavalitsus. Linnavalitsus informeerib vastu võetud planeeringu kohta avaliku väljapaneku ajal esitatud arvamustest linnavolikogu vastavat komisjoni.

(8) Teise kohaliku omavalitsuse üksuse planeeringu kohta annab Tartu linna arvamuse linnavalitsus. Linnavalitsus teeb arvamuse andmisel koostööd linnavolikogu vastava komisjoniga.

(9) Üldplaneeringu ja kohaliku omavalitsuse üksuse eriplaneeringu koostamise menetluses tehtavad käesolevas määruses nimetatud muud otsused teeb linnavolikogu.

(10) Muud planeerimisseaduses ja selle alusel antud õigusaktides nimetatud kohaliku omavalitsuse üksuse ülesanded delegeeritakse linnavalitsusele.

§ 4. Planeeringu algatamine eeldused

(1) Planeeringu koostamise algatamise ettevalmistamisel on linnavalitsusel õigus nõuda planeeringu koostamisest huvitatud isikult täiendavaid planeeringu algatamise eesmärke selgitavaid dokumente, sealhulgas illustreerivaid lisamaterjale. Lisamaterjalides tuleb näidata olemasolevate ja planeeritavate hoonete asukohad, liikluse ja parkimise lahendus ning haljastamise põhimõtted.

(2) Enne planeeringu algatamist sõlmitakse huvitatud isikuga haldusleping planeeringu koostamise tellimise üleandmiseks ja vajadusel planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kulude kandmiseks.

(3) Detailplaneeringu algatamise taotluse esitamise järgselt, võimalusel enne detailplaneeringu algatamist, selgitatakse välja avalike rajatiste väljaehitamise, muuhulgas ka olemasolevate laiendamise või rekonstrueerimise vajadus.

(4) Detailplaneeringut ei algatata, kui arendaja ei nõustu avalike rajatiste väljaehitamiseks vajalike kulude kandmisega ja linnal puudub võimalus avalike rajatiste väljaehitamiseks vajalike kulude kandmiseks.

§ 5. Avaliku rajatise väljaehitamise või rahastamise kulude jaotamise põhimõtted

(1) Arendaja on kohustatud välja ehitama kõik avalikud rajatised ja kandma täielikult väljaehitamise seotud kulud, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud juhul.

(2) Linn kannab osaliselt avalike rajatiste väljaehitamise seotud kulud, mis on küll konkreetse detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud, kuid on lisaks vajalikud laiema piirkonna teenindamiseks, juhul, kui linnal on kavas need ehitada ja vastavad kulud on linna eelarves või eelarvestrateegias ette nähtud.

(3) Kulude jagamisel lähtutakse proportsionaalsuse põhimõttest arvestades arendaja ja muude huvitatud isikute arvu, planeeritavate ehitiste mahtu, otstarvet, nendest tulenevat mõju taristule ja keskkonnale ning muid sarnaseid asjaolusid.

(4) Avalike rajatiste väljaehitamise maht ja jaotus peab olema välja selgitatud enne detailplaneeringu vastuvõtmist.

§ 6. Halduslepingu sõlmimise otsustamine ja halduslepingu olulised tingimused

(1) Halduslepingu sõlmimise avalike rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamise rahastamiseks otsustab linnavalitsus enne detailplaneeringu kehtestamist.

(2) Halduslepingus peab olema vastavalt vajadusele kokku lepitud:

- 1) avalike rajatiste väljaehitamise ja sellega seonduvate kulude kandmise või avalike rajatiste rahastamise kohustuse üleandmine;
- 2) avaliku rajatise ehitamise nõuded või viide koostatud ehitusprojektile, nende puudumisel viide ehitusprojekti koostamiseks juhiste taotlemise kohustuse kohta linnalt;
- 3) avalike rajatiste väljaehitamise tähtaeg või avalike rajatiste rahastamise (rahastamiskohustuse) tähtaeg;
- 4) avalike rajatiste väljaehitamise seosed krundi hoonestamisega vastavalt detailplaneeringu elluviimiseks vajalike tegevuste või etappide järjekorrale;
- 5) arendaja kohustus teha ehitustööde teostamisel linnaga koostööd (muuhulgas omanikujärelevalve teostamisel);
- 6) arendaja kohustus anda ehitatavale avalikule rajatisele vähemalt kahe aasta pikkune garantii;
- 7) piisavad tagatised arendaja kohustuste täitmise tagamiseks ja vastutus kohustuste rikkumisel;
- 8) eraomandisse jääval maal olemasoleva või ehitatava rajatise avalikult kasutamise tagamiseks vajalikud tingimused;
- 9) linna omandisse kavandatud maa linna omandisse üleandmise kohustus pärast avalike rajatiste valmimist ja selle kohustuse täitmise tagatis (eelmärke seadmine või leppetrahv).

(3) Avalikud rajatised peavad olema käesoleva määruse paragrahvi 9 kohaselt valmis üldjuhul enne esimesele planeeringukohasele hoonele ehitusloa andmist või enne esimesele planeeringukohasele hoonele kasutusloa taotlemist, aga mitte hiljem kui 3 aasta jooksul hoone ehitamise alustamise teatise või muu kokku lepitud teate esitamisest, kui halduslepingus ei ole kokku lepitud teisiti. Sealjuures hoonele ei väljastata ehitusluba enne rajatise ehitusloa väljastamist.

(4) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud kokkulepe peab olema kooskõlas detailplaneeringu elluviimise tegevuskavaga ja on detailplaneeringu lisa.

§ 7. Õigus lõpetada detailplaneering koostamine või tunnistada detailplaneering kehtetuks

Käesoleva määruse paragrahvi 3 lõikes 5 nimetatud organil on õigus detailplaneeringu koostamine igal ajal lõpetada või võib linnavolikogu tunnistada kehtestatud detailplaneeringu kehtetuks, kui arendaja ei sõlmi avalike rajatiste väljaehitamise või väljaehitamise rahastamise kohustuse ülevõtmiseks halduslepingut.

§ 8. Tagatised avalike rajatiste väljaehitamisel

(1) Arendaja on kohustatud andma avalike rajatiste väljeehitamise kohustuse täitmise tagamiseks piisavad tagatised. Tagatisteks võivad olla eelkõige väljaehitamise kohustuse rahalisele suurusele vastavas mahus raha deponeerimine linna arvelduskontole, krediidi- või finantsasutuse garantiikiri või 1,2-kordne hüpoteek kinnisturaamatu registriosa esimesel järjekohal.

(2) Ehitamise kohustuse rahalise suuruse ja sellest lähtuvalt tagatise suuruse hindamiseks on arendaja kohustatud esitama linna nõudmisel ehitatavate rajatiste hinnakalkulatsiooni.

(3) Kui arendaja ehitab avalikud rajatised välja enne planeeringualal esimesele hoonele ehitusloa taotlemist, ei ole väljaehitamise kohustuse täitmise tagamiseks tagatist vaja anda.

§ 9. Avaliku rajatise valminuks lugemine

(1) Avaliku rajatise ehitamise kohustus on täidetud ehk avalik rajatis on valmis, kui välja on antud rajatise kasutusluba, kasutusteatis või kasutusloa kohustuse puudumisel on rajatis projektikohane, terviklik ja iseseisvalt otstarbekohaselt kasutatav ja selle kohta on vormistatud linnale vastuvõtmise akt.

(2) Kui avalik rajatis on valmis, tagastatakse arendajale antud tagatis või annab linnavalitsus nõusoleku seatud hüpoteegi kustutamiseks.

(3) Kui arendaja korraldas avalike rajatiste ehitamise, kohustub arendaja väljastama linnale garantiikirja vähemalt 2% ehitusmaksumusest või deponeerima samas summas raha linna arvelduskontole avaliku rajatise garantiitööde tegemiseks garantiiperioodil.

§ 10. Halduslepingu sõlmimine juhul, kui detailplaneering on kehtestatud

(1) Kui detailplaneering on kehtestatud enne käesoleva määruse jõustumist ning käesoleva määruse kohast halduslepingut ei ole enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitud või ei ole olnud paragrahvi 6 lõike 2 kohase halduslepingu sõlmimine võimalik muudel põhjustel, otsustab halduslepingu sõlmimise avalike rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamise rahastamiseks linnavalitsus.

(2) Halduslepingu sõlmimisel pärast detailplaneeringu kehtestamist lähtutakse käesolevas määruses sätestatust.

§ 11. Määruse rakendamine ja määruse kehtetuks tunnistamine

(1) Tartu Linnavalitsusel on õigus määrata haldusmenetluse seaduse paragrahvi 8 lõike 2 alusel struktuuriüksus, ametnik või ametnikud, kelle ülesandeks on käesolevas määruses nimetatud ülesannete täitmine.

(2) Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a [määrus nr 140](#) "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" tunnistatakse kehtetuks.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus, 04.06.2024 istungi protokoll nr 51**

Ettekandja: **Elo Kiivet**

Õiend

Tartu Linnavalikogu Määruse "Ülesannete jaotus planeerimisel ja avalike rajatiste väljaehitamise kord" juurde

Määruse kehtestamise põhjendused üldisemalt

§ 1. Määruse reguleerimisala

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 2 kohaselt võib volikogu õigusaktiga kohaliku omavalitsuse, kohaliku omavalitsuse üksuse või kohaliku omavalitsuse organi pädevusse antud küsimused lahendada ise või volitada nende küsimuste lahendamise linnavalitsusele. Planeerimisseaduse kohaselt peab teatud otsused tegema volikogu, kuid paljudel juhtudel on otsuse tegijana nimetatud kohaliku omavalitsuse üksust. Käesoleva määrusega jaotatakse pädevused planeerimise valdkonnas ning määrus hakkab selles osas asendama Tartu Linnavalikogu 28. juuni 2017. a määrust nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas", mis tunnistatakse kehtetuks.

Teine käesoleva määruse reguleerimise objekt tuleneb planeerimisseaduse § 131 lõikest 2¹. Nimetatud sätte kohaselt kehtestab kohaliku omavalitsuse üksus detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikute võrdse kohtlemise ning rajatiste väljaehitamiseks kantavate kulude ja planeeringuga kavandatu omavahelise proportsionaalsuse tagamiseks rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmise kokkuleppimiseks korra, milles määratakse vähemalt:

- 1) millistel juhtudel võib nõuda rajatiste väljaehitamist;
- 2) millistel juhtudel võib nõuda rajatiste väljaehitamise 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.

Korra 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. Rahandusministeeriumi juhised korra väljatöötamiseks on järgmised: <https://planeerimine.ee/wp-content/uploads/PlanS-131-lg2-1-rajatiste-finantseerimise-kord.pdf>

Lisaks nimetule sisaldab määruse eelnõu mõningaid selgitavaid nõudeid planeerimiseks nagu näiteks määruse § 4 lõikes 1 nimetatud õigus nõuda lisamaterjale juhul, kui planeeringu algatamisest huvitatud isik ei ole arusaadavalt planeeringu algatamise soovi kirjeldanud.

Vajalikud volituste täpsustused ning rajatistega seonduv regulatsioon on mõistlik lahendada ühes õigusaktis, sest teemad on omavahel tihedalt seotud ning rajatistega seonduv tuleb planeerimismenetluse kestel ära lahendada. Kuna regulatsioon ei ole mahukas, siis selle esitamine kahe eraldi määrusena ei ole põhjendatud.

§ 2. Mõisted

Mõistete osa täpsustamine on vajalik määruses eelkõige rajatiste osa regulatsiooni jaoks.

Määruse kohaselt on **arendaja** detailplaneeringust huvitatud isik või isik, kes viib detailplaneeringu ellu. Üldreeglina on detailplaneeringust huvitatud isik ja detailplaneeringu elluviija üks ja sama isik, kuid teatud juhtudel võib siiski tekkida olukord, kus ellu viib detailplaneeringu keegi kolmas.

Samuti on oluline täpsustada **avaliku rajatise** mõistet, milleks on detailplaneeringukohane (planeeringualal asuv) ning planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalik (planeeringualast väljapool asuv) avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatis (sõidutee, jalg- või jalgrattatee ning sellega seotud rajatised, tänavavalgustus, maaparandussüsteem, sademeveesüsteem, haljastus, spordi- või puhkerajatis, sh mänguväljak).

Avalike rajatistena käsitletakse ainult PlanS § 131 lg 1 nimetatud avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatiste (tee ning sellega seotud rajatised, tänavavalgustus, haljastus ja muud tehnorajatised) väljaehitamist, kord ei hõlma sotsiaalobjekte ega muid hooneid.

Teeks tuleb pidada nii sõiduteed, jalgteed kui jalgrattateed ja nende osi nagu ringristmik või ohutussaar vms ning nendega seotud rajatisteks näiteks valgusfoori, truupi, silda vms, mille vajadus võib ilmneda ka teed olulises mahus ümber ehitamata.

Eraldi on välja toodud rajatistena maaparandussüsteemid, kuna Põllumajandus- ja Toiduamet on oma 18.04.2022 kirjas kohalikele omavalitsustele rõhutanud nimetatud rajatiste rekonstrueerimise vajadust seoses sademevee juhtimisega nendesse süsteemidesse. Oluliseks väljaehitatavateks rajatiseks/tehnorajatiseks on ka sademeveesüsteem.

Haljastusele lisaks ja koos haljastusega rajatavana/välja ehitatavatena on välja toodud spordi- või puhkerajatised, sh mänguväljakud. Nimetatuna peetakse silmas igäihe jaoks tasuta kasutatavaid spordi- või puhkerajatisi (mänguväljakuid), mitte tasulise teenuse osutamiseks mõeldut.

Muude tehnorajatisete, nt kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustike, elektroonilise side või elektrivõrgu, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldise või surveseadmestiku ja nende teenindamiseks vajalike ehitiste väljaehitamine ei ole kohaliku omavalitsuse üksuse kohustus, küll aga tuleb omavalitsusel tagada (§ 131 lg 3), et planeeringalal oleks muid avalikes huvides olevaid tehnorajatisi võimalik nende otstarbe kohaselt kasutada (sh peetakse silmas ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajatisi).

§ 3. Planeerimisega seotud ülesannete jaotus

Planeerimisseadus ja kohaliku omavalitsuse korralduse seadus sätestab, et teatavad planeerimisega seotud otsused on volikogu ainupädevuses ning ülejäänud otsuste puhul saab volikogu otsustada, kas teha need otsused ise või volitada muudele organitele. Käesoleva eelnõu kohaselt jäävad otsuse tegijad suuresti samaks nagu seni Tartu linnas on olnud, kuna väljakujunenud praktika on ennast õigustanud.

Paragrahvi lõikes 3 on täpsustatud, et keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimisel tutvustatakse planeeringu ja aruande eelnõud linnavolikogule. Kuna seadus enne planeeringu eelnõu ja KSH eelnõu avalikustamist konkreetset otsuse tegemist ette ei näe, siis üldplaneeringu koostamise ajal tuli välja mõelda kaasamise viis, kuna linnavolikogu kaasamine on oluline. Linnavolikogule esitatakse linnavolikogu istungi protokolliga kantava otsusena informatsioon planeeringu ja aruande eelnõust. Võimalusel esitatakse informatsioon linnavolikogule enne avalikustamist. KSH aruande avalikustamine toimub koos planeeringu põhilahendusega vastavalt lõikele 2 planeeringu (põhilahenduse) vastu võtmise otsusega vastavat õigust omava organi poolt.

Planeeringu koostamise lõpetamise aluseks võib edaspidi veelgi tõenäolisemalt saada asjaolu, et arendajaga ei saavutata kokkulepet avalike rajatiste väljaehitamises või ei suuda arendaja pakkuda piisavalt tagatisi avalike rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tagamiseks. Sellisel juhul saab otsustada planeeringu koostamise lõpetamise. Lisaks nimetatule on planeeringu koostamise lõpetamise alused sätestatud planeerimisseaduse paragrahvis 129.

Eelnõuga tehakse ettepanek muuta teise kohaliku omavalitsuse üksuse planeeringu kohta arvamuse andmise korda, enam ei ole selleks vaja anda haldusakti. Arvamuse annab edaspidi linnavalitsus kirjaga, mitte linnavalitsuse korralduse või volikogu otsusega. Küll aga tehakse arvamuse kujundamiseks koostööd linnavolikogu vastava komisjoniga, st linnavalitsus valmistab komisjoni jaoks ette linna arvamuse ning see arutatakse koos läbi ning vajadusel täiendatakse arvamust vastavalt komisjonis käsitletule.

Määrusega antakse siiski ka ülddelegatsioon linnavalitsusele planeerimisseaduses ja selle alusel antud õigusaktides nimetatud kohaliku omavalitsuse üksuse ülesannete täitmiseks. Nagu muudegi delegeerimiste puhul on linnavalitsusel õigus määrata haldusmenetluse seaduse paragrahvi 8 lõike 2 alusel struktuuriüksus, ametnik või ametnikud, kelle ülesandeks on käesoleva määruses nimetatud ülesannete täitmine.

§ 4. Planeeringu algatamine eeldused

Käesoleva paragrahvi lõige 1 on mõeldud eelkõige juhtudeks, mil planeeringu koostamisest huvitatud isik ei ole oma planeeringusoovi linnale piisavalt selgitanud. Praktikas on tulnud ette olukordi, kus planeeringu algatamise soov on liiga napp või ebaselge. Käesolev säte aitab linnal kui planeerimisalase tegevuse korraldajal nõuda planeeringu koostamisest huvitatud isikult täiendavaid materjale oma soovi täpsustamiseks. Viimane on oluline eelkõige selleks, et paremini läbi mõelda avalike maa-alade ja rajatiste vajadus ning hinnata nende maksumust.

Planeerimisseaduse § 130 kohaselt võib detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu planeeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üleandmiseks ning § 4 lõike 2¹ kohaselt planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise, sh keskkonnamõju strateegilise hindamise korraldamiseks. Praktikas on selliste halduslepingute sõlmimine pigem reegel, planeeringuid koostavad reeglina mitte omavalitsuse vastavad spetsialistid, vaid erasektoris kutse- ja majandustegevusena planeerijatena tegutsevad isikud ning kuna vastavad kulud kannab arendaja, siis on loogiline neil endale ise planeeriija leida. Nimetatud lepingu koosseisus soovime edaspidi detailplaneeringust huvitatud isikult saada kinnitust asjaolu kohta, et ta mõistab käesoleva määruse eelnõu §i 5 lõikes 1 sätestatud kohustust ning arvestab sellega. Täpsem planeeringulahendus selgub alles planeeringu koostamise käigus ning õigem on otsustada avalike rajatiste kulude reaalse jaotuse üle hilisemas etapis, st enne planeeringu vastuvõtmist, mil on paika saanud ka rajatiste väljaehitamise seosed krundi hoonestamisega. Avalike rajatiste halduslepingu jaoks vajalikud detailid on võimalik arendajaga läbi rääkida ja kokku leppida siis, kui planeeringulahenduse pinnalt on võimalik töömahte hindama asuda. Ühtlasi on selleks ajaks selgunud täpsemalt linna vajadused avalike rajatiste osas. Seega algatamise eelselt halduslepingut avalike rajatiste osas ei sõlmita, piirduakse üksnes kinnitusega.

Siiski on oluline, et enne detailplaneeringu algatamist toimuks koostöö erinevate linnavalitsuse osakondade vahel ning selgitataks välja, milliseid avalike rajatise uue detailplaneeringuga on vajalik kavandada. Samuti on oluline mõelda olemasolevate rajatiste laiendamise ja rekonstrueerimise vajaduse peale. Planeeringu algatamise eelnõus võiks ilmned, kas arendaja kannab kõik väljaehitamise seotud kulud või linn osaleb kulude kandmises. Linna kohustuste maht peab olema välja selgitatud hiljemalt planeeringu vastu võtmise ajaks, kui on selgunud täpsem planeeringulahendus. Käesoleva eelnõu koostamisega samaaegselt on kaardistatud linnavalitsuse erinevate osakondade vahelist töökorraldust planeeringu algatamise eelselt, aga ka planeeringu menetluse ajal ning lepitud kokku edaspidiseks vajalikud tööprotsessid.

Detailplaneeringut ei algatata planeerimisseaduse § 128 lõikes 2 nimetatud juhtudel. Käesoleva määruse kontekstis on eelkõige asjakohased § 128 lõige 2 punktid 2 ja 6. Ehk juhul, kui on ilmne, et algatava planeeringu elluviimine tulevikus ei ole võimalik, eelkõige kui planeeringu koostamise korraldajal puudub võimalus avalike rajatiste ehitamise kohustuse täitmiseks vajalike

kulude kandmiseks ning detailplaneeringust huvitatud isik keeldub selliseid kulusid kandmast. Seega, kui arendaja kinnitust ei anna, siis planeeringut ei algatata.

§ 5. Avaliku rajatise väljaehitamise või rahastamise kulude jaotamise põhimõtted

Avalike rajatiste väljaehitamise põhiprintsiip on see, et kõik avalikud rajatised ehitab välja ja väljaehitamise seotud kulud kannab arendaja. Siiski võib teatud juhtudel toimuda kulude osaline kandmine linna poolt. Seda näiteks siis, kui linn on vastava taristu ehitust varasemalt vajalikuks pidanud ja vastavaid kulutusi eelarvesse või eelarvestrateegiasse kavandanud. Samas võib teatud juhtudel olla linna huvides avalike rajatiste väljaehitamine olukorras, kus maa-alade kasutusele või käibesse jõudmine eeldab tee või muu rajatise loomist või on tegemist suurte rajatistega, kus tüki kaupa realiseerimine ei anna terviklikku ja head tulemust.

Kuigi planeerimisseaduse kohaselt peaks käesolevas määruses ette nägema kulude osalise kandmise korral osaluse suuruse, siis reaalsuses on olukorrad niivõrd erinevad, et ühtseid aluseid kehtestada on võimatu. Linna kaasrahastuse määra on määruse tasandil paika pannud vaid Tallinna linn (praktikat selle rakendamise edukuse osas aga veel teada ei ole). Kaaluti Tallinna lahenduse ülevõtmist, kuid erinevate näidete peal läbi arvutades osutus sama meetodika rakendamine ebamõistlikuks. Selle asemel on korras rõhutatud, et kulude jagamisel lähtutakse proportsionaalsuse põhimõttest arvestades huvitatud isikute arvu, planeeritavate ehitiste mahtu, otstarvet, nendest tulenevat mõju taristule ja keskkonnale ja muid selliseid asjaolusid.

Juba eelnevalt on selgitatud, et avalike rajatiste väljaehitamise maht ja ka võimalikud linna välja ehitatavad rajatised peavad selgeks saama planeeringu vastuvõtmise ajaks. Seega on loogiline, et kulude proportsionaalsuse üle otsustatakse planeeringu vastuvõtmisel ning haldusleping avalike rajatiste osas sõlmitakse enne planeeringu kehtestamist. Planeeringu vastuvõtmisel pannakse paika planeeringu elluviimise tegevuskava, mis tähendab, et selguvad rajatiste väljaehitamise seosed krundi hoonestamisega.

§ 6. Halduslepingu sõlmimise otsustamine ja halduslepingu olulised tingimused

Planeerimisseaduse kohaselt peab haldusleping, millega avalike rajatiste väljaehitamise kohustus arendajale üle antakse, sisaldama seaduse § 131 lõikes 5 nimetatud tingimusi (kohustuse täitmise tähtaeg ja vastavad tagatised ja rajatiste linnale üleandmise tähtaeg ja vastavad tagatised). Need tingimused ei ole algatamise ega vastuvõtmise etapis veel teada, seega mõistlik on selline leping sõlmida enne planeeringu kehtestamist.

Halduslepingu sõlmimise otsuse teeb edaspidi linnavalitsus korraldusega. Korralduses tuuakse välja täpsemalt üleantav haldusülesanne. Halduslepingu sõlmimise ajaks on oluline välja selgitada, kas arendaja asub avalikke rajatise ja planeeringuala hooneid püstitama üheaegselt või alustatakse avalike rajatiste ehitamisega ning pärast nende valmimist asutakse hooneid ehitama. Nimetatust sõltub tagatiste nõudmise ja tähtaegade seadmise vajadus.

Halduslepingus peab vastavalt vajadusele olema kokku lepitud:

- 1) avalike rajatiste väljaehitamise ja sellega seonduvate kulude kandmise või avalike rajatiste rahastamise kohustuse üleandmine;
- 2) avaliku rajatise ehitamise nõuded või viide koostatud ehitusprojektile, nende puudumisel viide ehitusprojekti koostamiseks juhiste taotlemise kohustuse kohta linnalt;
- 3) avalike rajatiste väljaehitamise tähtaeg või avalike rajatiste rahastamise (rahastamiskohustuse) tähtaeg;
- 4) avalike rajatiste väljaehitamise seosed krundi hoonestamisega vastavalt detailplaneeringu elluviimiseks vajalike tegevuste või etappide järjekorrale;
- 5) arendaja kohustus teha ehitustööde teostamisel linnaga koostööd (muuhulgas omanikujärelevalve teostamisel);

- 6) arendaja kohustus anda ehitatavale avalikule rajatisele vähemalt kahe aasta pikkune garantiid;
- 7) piisavad tagatised arendaja kohustuste täitmise tagamiseks ja vastutus kohustuste rikkumisel;
- 8) eraomandisse jääval maal olemasoleva või ehitatava rajatise avalikult kasutamise tagamiseks vajalikud tingimused (sundvaldus ja avalik kasutus, servituut või muu kasutamise viis);
- 9) linna omandisse kavandatud maa linna omandisse üleandmise kohustus pärast avalike rajatiste valmimist ja selle kohustuse täitmise tagatis (eelmärke seadmine või leppetrahv).

Avalikud rajatised peavad olema valmis (vt § 9) üldjuhul enne esimesele planeeringukohasele hoonele ehitusloa taotlemist või enne hoonele kasutusloa taotlemist, aga mitte hiljem kui 3 aasta jooksul hoone ehitamise alustamise teatise või muu kokkulepitud teate esitamisest. Konkreetse tähtaja seadmisel on lihtsam nõuda kohustuse täitmist ja vajadusel realiseerida tagatisi, samuti välistada olukorrad, et rajatiste ehitus jääb venima juhul, kui hooned ei valmi (kasutusluba ei taotleta) mingil põhjusel mõistliku aja jooksul. Kolmeaastane tähtaeg on valitud arvestades tavapäraselt maksimaalset mõistlikku rajatiste välja ehitamiseks kuluvat aega, kuid võimalik on kokku leppida muus tähtajas. Reegel on, et hoonele ei väljastata ehitusluba enne rajatise ehitusloa väljastamist, et hoonega seotud rajatiste projekteerimine oleks tehtud ja enne hoone ehitamist läbi mõeldud.

§ 7. Õigus lõpetada detailplaneering koostamine või tunnistada detailplaneering kehtetuks

Planeerimisseaduse § 129 võimaldab detailplaneeringu koostamise teatud juhtudel lõpetada. Käesoleva sätte on ühest küljest oluline selleks, et täpsustada, milline organ teeb otsuse planeeringu koostamise lõpetamise kohta. Teisalt on sätte vajalik avalike rajatiste väljaehitamise kontekstis, et rõhutada ja üheselt välja tuua võimalus planeeringu koostamine kas lõpetada või kehtestatud detailplaneering kehtetuks tunnistada, kui selle elluviimine muutub võimatuks põhjusel, et arendaja ei nõustu avalike rajatiste väljaehitamisega.

§ 8. Tagatised avalike rajatiste väljaehitamisel

Tartu linn on avalike rajatiste väljaehitamise tagatistena kasutanud siiani nii raha deponeerimist linna arvelduskontole, krediidi- või finantseerimisasutuse garantiikirja kui ka hüpoteegi seadmist. Praktikast ei ole arendajad reeglina valmis raha deponeerima või tuleb see kõne alla väiksemate summade korral (alla 100 000 euro), samas on krediidi- või finantsasutuse garantiikiri suhteliselt kulukas. Ka hüpoteegi seadmine ei pruugi alati võimalik olla, sest arendajal ei pruugi olla piisavas vääringus vara. Seega võib avalike rajatiste väljaehitamise tagatiste puudumine osutada üheks oluliseks takistuseks planeeringu kehtestamisel. Tagatistest saab loobuda, kui avalikud rajatised ehitatakse välja enne hoonete ehituslubade taotlemist. Nimetatud on eriti eelistatud üksikelamute puhul, sest nende puhul on avalike rajatiste ehitamise sidumine kasutusloa taotlemisega problemaatiline, kuna üldjuhul tekivad kinnistule uued omanikud, kes ei suuda eraisikutena tagada avalike rajatiste väljaehitamist.

Teine keeruline küsimus on ehitamise kohustuse rahalise suuruse väljaselgitamine. Senise praktika kohaselt on ehitusmahud välja selgitatud eelprojektide kohaselt arendaja poolt ning arendaja kalkulatsioonid on kontrollinud linnamajanduse osakond arvestades oma kogemusi avalike rajatiste hankimisel. Samas ei ole tavaliselt enne planeeringu kehtestamist veel lahendus projekti täpsusastmel, et kulusid nii täpselt arvestada saaks.

Järjest enam on tõusetunud vajadus arendaja ja linna eriarvamuste korral hinnata ka tagatiseks pakutava kinnisvara väärtust. Keerulisematel juhtudel tuleb rakendada nõuet esitada kinnisvara väärtuse kohta kutselise hindaja koostatud hindamisakt.

§ 9. Avaliku rajatise valminuks lugemine

Avaliku rajatise ehitamise kohustus on täidetud ehk avalik rajatis on valmis, kui välja on antud rajatise kasutusluba, kasutusteatis või kasutusloa kohustuse puudumisel on rajatis projektikohane, terviklik ja iseseisvalt otstarbekohaselt kasutatav ja selle kohta on vormistatud linnale vastuvõtmise akt.

Avalike rajatiste (tegemist on põhiliste avalike rajatistega) ehitamise ja valmimise üleandmisel tuleb lähtuda järgmisest regulatsioonist (käesoleva määruse vastuvõtmise aja seisuga):

- avalike teede ehitamiseks on vajalik taotleda ehitusluba, kuid kasutusluba seadus ette ei näe. Teed võetakse linna poolt vastu ja hinnatakse nende nõuetekohasust vastuvõtmise aktis. Tavaliselt on tee ehitusprojekti lahendatud ka haljastus, küll aga võib osa haljastust olla lahendatud eraldi haljastusprojekti, mis ehitusluba ei saa, seega tuleb rajatud haljastus vastu võtta tee vastuvõtmise aktiga;
- sademeveetorustiku ehitamiseks antakse ehitusluba ning selle valmimisel tuleb taotleda kasutusluba;
- spordi- või puhkerajatiste (mänguväljakud) ehitamiseks antakse ehitusluba ning selle valmimisel tuleb taotleda kasutusluba;
- tänavavalgustuse ehitamiseks tuleb esitada ehitusteatis ja selle valmimisel tuleb esitada kasutusteatis.

Kokkuvõttes on mõistlik vormistada kõigi nimetatud rajatiste kohta üks ühine akt, kasutuslubade ja kasutusteatega ehitiste puhul piisab nende olemasolu fikseerimisest, muude rajatiste puhul, aga tuleb vajadusel kirjeldada pikemalt vastuvõetavat. Oluline on vajadusel kirjeldada puudusi.

Avalike rajatiste vastuvõtmisel tuleb lahendada ka garantiiküsimus püstitatud rajatistele. Linna ootus on saada kaheaastane garantii avalike rajatiste vastuvõtmisest. Garantiitööde tegemiseks peab arendaja väljastama linnale kas garantiikirja või deponeerima rahasumma linna arvelduskontole. Garantiikiri või deponeeritav rahasumma peab vastama vähemalt 2% avalike rajatiste maksumusest.

Lisaks on oluline kontrollida muude rajatiste olemasolu, mis on vajalikud planeeringuala toimimiseks ja mille ehitus on seatud planeeringu elluviimise eelduseks vastavalt elluviimise tegevuskavale. Rajatisteks, mille ehitamist ei anna linn halduslepinguga üle on vee- ja kanalisatsioonitorustik, kaugküttetorustik, sidekanalisatsioon, maagaasitorustik ning elektrivarustus.

Kui avalik rajatis on valmis, tagastatakse arendajale antud tagatis või annab linnavalitsus nõusoleku seatud hüpoteegi kustutamiseks.

§ 10. Halduslepingu sõlmimine juhul, kui detailplaneering on kehtestatud

Kuigi käesoleva määruse nõuetest tuleb lähtuda selle jõustumisel koostatavate planeeringute puhul, siis korra realiseerimiseni tervikuna jõutakse ilmselt aastate pärast. Seniks tuleb avalike rajatiste ehitamise osas kokkuleppeid sõlmida väga erinevast ajast pärinevate planeeringute raames, mida ei ole koostatud käesoleva määruse nõuetest lähtuvalt. Varasemas määrukses oli antud volitus osakondadele sõlmida halduslepinguid enne ja pärast detailplaneeringute kehtestamist. Edaspidi otsustatakse kõik avalike rajatiste väljaehitamise kokkulepete sõlmimine linnavalitsuse poolt sõltumata sellest, kas linn otsesid rahalisi kulutusi kannab või mitte ja antakse vastav volitus lepingu sõlmimiseks. Pärast detailplaneeringu kehtestamist sõlmitavate lepingute puhul tuleb läbi mõelda samad küsimused, mis kajastuvad määruse § 6 lõikes 2 ning nõuda vajadusel tagatise vastavalt määruse §ile 8.

§ 11. Määruse rakendamine, määruse kehtetuks tunnistamine ja jõustumine

Erinevalt varasemast määrukses ei määrata linnavolikogu määrukses osakonna tasandil ülesannete täitjaid. Paralleelselt määruse eelnõu väljatöötamisega on kaardistatud avalike rajatiste

väljaehitamiseks vajalike tegevuste protsess, mille tulemusel on väljaselgitatud ja fikseeritud iga asjaomase osakonna roll selles protsessis eraldi dokumendiga.

Käesoleva määrusega kaob vajadus Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" järele. Linnavolikogu on 25. jaanuaril 2024. a kehtestanud [määruse nr 69](#) "Ehitusseadustikus ja kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses sätestatud ülesannete delegeerimine". Seega kadus vajadus määruse nr 140 järele ehitamist puudutavas osas ning käeoleva määruse kehtestamisega kaob ka planeerimist puudutavas osas.

Määruse väljatöötamisel on analüüsitud erinevate omavalitsuste analoogseid määruseid ning määruse eelnõud on tutvustatud suurematele arendajatele, kellest enamus ettepanekuid ei esitanud. Ühele ettepanekute esitajale selgitati täpsemalt rajatiste väljaehitamise tähtsust ja tagatistega seonduvat.

Määruse jõustumiseks erisätet ei ole, seega jõustub määrus pärast Riigi Teatajas avaldamist esimesel võimalusel.

Arengu- ja planeerimiskomisjoni 12.06.2024 koosoleku protokoll nr 34:

Otsustati:

4.1. teha linnavalitsusele ettepanek vaadata üle määruse eelnõu § 8 lg 1 ja kaaluda kinnisturaamatu registriosa järjekoha tingimusena väljajätmist;

Linnavalitsuse 17.06.2024 istungi protokoll nr 55:

2. Tartu Linnavolikogu määruse "Ülesannete jaotus planeerimisel ja avalike rajatiste väljaehitamise kord" eelnõule muudatusettepaneku esitamine

KUULATI: abilinnapea Elo Kiiveti ettekannet

OTSUSTATI: teha Tartu Linnavolikogule ettepanek muuta linnavolikogu menetluses oleva määruse eelnõu "Ülesannete jaotus planeerimisel ja avalike rajatiste väljaehitamise kord" § 8 lõiget 1 ja sõnastada see järgmiselt:

"(1) Arendaja on kohustatud andma avalike rajatiste väljeehitamise kohustuse täitmise tagamiseks piisavad tagatised. Tagatisteks võivad olla eelkõige väljaehitamise kohustuse rahalisele suurusele vastavas mahus raha deponeerimine linna arvelduskontole, krediidi- või finantsasutuse garantiikiri või 1,2-kordne hüpoteek reeglina kinnisturaamatu registriosa esimesel järjekohal."

Selgitus

Tartu Linnavolikogu arengu- ja planeerimiskomisjon tegi oma viimasel koosolekul ettepaneku vaadata üle määruse eelnõu § 8 lg 1 ja kaaluda kinnisturaamatu registriosa järjekoha tingimusena väljajätmist. Järjekoha täielik väljajätmine ei ole mõistlik, küll aga on põhjendatud jätta võimalus muu kui esimese järjekoha kasutamise kaalumiseks. Reeglina eelistab linn siiski hüpoteegi puhul esimest järjekoha, kuid kui esimesel järjekohal on väikese rahalise mahuga hüpoteek ning kinnistu väärtus on suur, pole välistatud ka teise või isegi kolmanda järjekoha hüpoteek.