

Leping
detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, avaliku ruumi ja taristu väljaehitamiseks
ning avaliku ruumi Rae vallale üleandmiseks ja Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise
rahaliseks toetamiseks

digitaalse allkirjastamise kuupäeval

Lepinguosalised:

Rae vald (edaspidi - **Vald**), Rae Vallavalitsuse registrikood 75026106, kui detailplaneeringu koostamise tellija, keda esindab Rae valla põhimääruse alusel tegutsev vallavanem **Madis Sarik**;

Huvitatud isik: BlueSky Jüri OÜ, registrikood 14517008, keda esindab juhatuse liige **Marko Rink**;

Puudutatud isikud:

Ellen Panasjuk,

Viktor Panasjuk

Detailplaneeringu koostaja: BlueSky OÜ, registrikood 11250243, mida esindab juhatuse liige **Marko Rink**;

sõlmisid käesoleva lepingu (edaspidi – **Leping**) alljärgnevas.

Lepingu sõlmimisel võtavad Lepinguosalised arvesse, et:

- Huvitatud isik on huvitatud Detailplaneeringu kehtestamisest ning on seoses sellega nõus kandma kõik Detailplaneeringu koostamise ja elluviimisega kaasnevad kulud;
- Valla arengukava ei näe ette Huvitatud isiku poolt planeeritava elamu- ja äriala rajamist, mistõttu ei ole Valla eelarves investeeringuna ette nähtud kavandatava Detailplaneeringuga hõlmatud alale ja selle teenindamiseks kavandatud teede, tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks ning võõrandamiseks vajalikke rahalisi vahendeid;
- Huvitatud isik ja Puudutatud isikud on nõus Huvitatud isikule ja Puudutatud isikutele kuuluvatele kinnistutele Detailplaneeringu kohase Taristu ja Avaliku ruumi väljaehitamiseks Huvitatud isiku kulul;
- Huvitatud isik on nõus rahastama Valla sotsiaalobjektide ehitamist;
- Detailplaneeringu koostamise algatamine on võimalik ainult juhul, kui Huvitatud isik võtab endale kohustuse ehitada välja Lepinguga määratud mahus Taristu ja Avalik ruum;
- Huvitatud isiku ja Puudutatud isikute omavahelised õigused ja kohustused on reguleeritud nende vahel 13.07.2018 sõlmitud võlaõigusliku müügilepinguga.

Tulenevalt eeltoodust peavad Lepinguosalised vajalikuks leppida kokku Detailplaneeringu koostamise ja elluviimise tingimustes, mis arvestavad nii maaomanike kui avalike huvidega ning mis loovad eelduse planeeringualal säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamiseks.

1. Mõisted

Lepingus kasutatavaid mõisteid sisustavad Lepinguosalised alljärgnevalt:

1.1. Detailplaneering - detailplaneering, mis hõlmab Rae vallas Aaviku külas asuvaid kinnistuid:

- Põllu kinnistu, suurusega 77260 m², katastritunnus 65301:003:0072, mille kohta on avatud kinnistusregistri registriosa nr 3645302 ning mille omanik on BlueSky Jüri OÜ,

- Tamme tee 1a kinnistu, suurusega 54602 m², katastritunnus 65301:001:5068, mille kohta on avatud kinnistusregistri registriosa nr 15760050 ning mille omanik on BlueSky Jüri OÜ,
- Tamme tee 1 kinnistu, suurusega 3949 m², katastritunnus 65301:001:5070, mille kohta on avatud kinnistusregistri registriosa nr 4364902 ning mille omanik on Ellen Panasjuk,
- Tamme tee 2 kinnistu, suurusega 4181 m², katastritunnus 65301:001:5069, mille kohta on avatud kinnistusregistri registriosa nr 15759950 ning mille omanik on Viktor Panasjuk,

ja lähiala, mis on vajalik tehnoorkude ja teede planeerimiseks.

1.2. Taristu - Detailplaneeringuga määratud: kütte-, veevarustus- ja kanalisatsioonitorustikud; pinnase- ja sademevee ärajuhtimise süsteemid; side-, nõrkvoolu- ja elektrivõrgud; gaasi- ja elektripaigaldised; tuletõrjeveesüsteem; surveeadmestikud ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised ning välisvalgustus.

1.3. Avalik ruum - Detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatav: tee, sealhulgas kergliiklustee ja jalgteed, koos valgustusega, liikluslahendus ja parkimisala, haljastus, heakorraelemendid ja kujundatud maastik.

1.4. Sotsiaalobjekt – Vallale seadustega pandud kohustuste täitmiseks vajalik ehitist koos sisustuse ja teenindavate rajatistega (lasteaed, kool, raamatukogu, rahvamaja, spordihoone, sotsiaalkeskus, rekreatsiooniala jms).

1.5. Hoidumisservituut - Hoidumisservituudi sisuks on Detailplaneeringuga hõlmatud kinnistute igakordsete omanike, samuti nimetatud kinnistute jagamise tulemusena tekkivate kinnistute igakordsete omanike kohustus hoiduda kinnistutele Detailplaneeringuga ette nähtud hoonete ehitustegevuse alustamisest enne Lepinguga võetud kohustuste täitmist.

2. Lepingu objekt

Lepingu objektiks on Detailplaneeringu koostamine ja menetlemine ning nende tegevuste rahastamine ja Detailplaneeringu kohase Taristu ja Avaliku ruumi väljaehitamine ning Avaliku ruumi üleandmine Vallale ja Sotsiaalobjektide ehitamise rahaline toetamine.

3. Huvitatud isiku kohustused seoses Detailplaneeringu elluviimisega

3.1. Huvitatud isik kohustub seoses Taristuga:

3.1.1. sõlmima piirkonna võrguettevõtetega liitumislepingud ning rahastama Detailplaneeringuga kavandatud krunte teenindava Taristu, kaasa arvatud selle liitumispunktide, rajamist vastavalt sõlmitud liitumislepingutele ja Detailplaneeringule;

3.1.2. omal kulul ja koostöös piirkonna vee-ettevõtjaga tagama pinnase- ja sademevee ärajuhtimise süsteemi väljaehitamise kuni eesvooluni ka selles osas, mis jääb Detailplaneeringualast väljapoole, kuid mis teenindab Detailplaneeringuala.

3.2. Huvitatud isik kohustub seoses Avaliku ruumiga:

3.2.1. omal kulul tagama Detailplaneeringuga ettenähtud avalikult kasutatavate teede koos tee juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega ning planeeritud jalg- ja/või kergliiklustee koos haljastusega väljaehitamise vastavalt Detailplaneeringule;

3.2.2. tasuma kõik kulud, mis on seotud Lepingu punktis 3.2.1. sätestatud teede väljaehitamise omanikujärelevalve teostamisega;

3.2.3. omal kulul moodustama Detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaa kinnistud;

3.2.4. andma punktis 3.2.3. nimetatud transpordimaa kinnistud Vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul arvates transpordimaa kinnistutele ehitatud teedele kasutuslubade väljastamisest;

3.2.5. omal kulul projekteerima ja vastavalt Valla poolt heaks kiidetud projektile välja ehitama Detailplaneeringuga ettenähtud mänguväljaku ja haljasala;

3.2.6. omal kulul moodustama Detailplaneeringuga ettenähtud mänguväljaku ja haljasala jaoks kavandatud sotsiaalmaa kinnistu ning andma selle Vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul arvates mänguväljakule kasutusloa väljastamisest ja haljasala rajamisest.

3.3. Huvitatud isik kohustub seoses Sotsiaalobjektidega:

3.3.1. rahastama Rae valla sotsiaalobjektide ehitamist tasudes Valla arveldusarvele 2500 (kaks tuhat viissada) eurot iga planeeritud uue elamisühiku eest ja 1 (üks) euro iga kavandatud ärimaa brutopinna 1 m² kohta. Rahastatavale objektile Huvitatud isikul omandiõigust ei teki;

3.3.2. Rahastamiskohustus kuulub täitmisele vastavalt Lepingu lisaks nr 1 oleval skeemil toodud arenduse etappidele järgmiselt:

3.3.2.1. Arenduse esimene etapp (I ETAPP) – kogu ulatuses enne selles etapis ehitatavatest hoonetest esimesele hoonele ehitusloa taotlemist, kuid mitte hiljem kui 6 (kuue) kuu möödumisel Detailplaneeringu kehtestamisest;

3.3.2.2. Arenduse teine etapp (II ETAPP) – kogu ulatuses enne selles etapis ehitatavatest hoonetest esimesele hoonele ehitusloa taotlemist, kuid mitte hiljem kui 18 (kaheksateistkümnep) kuu möödumisel Detailplaneeringu kehtestamisest;

3.3.2.3. Arenduse kolmas etapp (III ETAPP) – kogu ulatuses enne selles etapis ehitatavatest hoonetest esimesele hoonele ehitusloa taotlemist, kuid mitte hiljem kui 30 (kolmekümne) kuu möödumisel Detailplaneeringu kehtestamisest;

3.3.3. Tasumisega viivitamisel on Vallal õigus nõuda Huvitatud isikult viivist 0,03% (null koma null kolm protsenti) tähtjaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.

3.4. Huvitatud isiku kohustuste täitmise tähtajad ja lisakohustused

Huvitatud isik kohustub:

3.4.1. täitma Lepingu punktides 3.1. ja 3.2. sätestatud kohustused vastavalt Lepingu lisaks nr 1 oleval skeemil toodud arenduse etappidele järgmiselt, kui punktis endas ei ole sätestatud teistsugust tähtaega:

3.4.1.1. Arenduse esimene etapp (I ETAPP) – hiljemalt 4 (nelja) aasta möödumisel Detailplaneeringu kehtestamisest;

3.4.1.2. Arenduse teine etapp (II ETAPP) – hiljemalt 5 (viie) aasta möödumisel Detailplaneeringu kehtestamisest;

3.4.1.3. Arenduse kolmas etapp (III ETAPP) – hiljemalt 7 (seitsme) aasta möödumisel Detailplaneeringu kehtestamisest.

3.4.2. omal kulul tagama Detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse;

3.4.3. tagama, et Detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele hoonete ehitamiseks ei esitata Vallale ehitusloa taotlusi enne kui on täidetud Lepingu punktides 3.1. ja 3.2. sätestatud kohustused ning Taristule ja teedele on kasutusload väljastatud;

3.4.4. sõlmima enne Detailplaneeringu vastuvõtmist Vallaga notariaalse kokkuleppe, milles lepitakse kokku detailplaneeringualale ja selle teenindamiseks ettenähtud Taristu ja Avaliku ruumi väljaehitamise kohustuste täitmise üleandmises ning seoses sellega Hoidumisservituudi seadmisel.

3.5. Huvitatud isik kohustub seoses informatsioonivahetusega:

3.5.1. kirjalikult teatama Vallale Detailplaneeringu alal paiknevate kinnistute või hoonestusõiguste võõrandamisest kolmandatele isikutele;

3.5.2. Detailplaneeringu alal paiknevate kinnistute või hoonestusõiguste võõrandamisel kolmandatele isikutele täitma Lepinguga võetud kohustused ise või andma need kolmandatele isikutele üle, fikseerides selle võõrandamislepingus. Kohustuste üleandmiseks on vajalik Valla kirjalik nõusolek;

3.5.3. andma Vallale informatsiooni Taristu ja Avaliku ruumi väljaehitamise kohta.

3.6. Huvitatud isik kohustub seoses rahaliste kohustustega:

3.6.1. tasuma kõik kulud, mis on seotud Detailplaneeringu koostamisega;

3.6.2. hüvitama Valla poolt Detailplaneeringuga seoses tehtud kulutused 10 (kümne) päeva jooksul sellekohase arve saamisest või Valla nõudmisel enne Detailplaneeringu koostamise korraldamisele asumist või enne Detailplaneeringuga seotud toimingu teostamist 10 (kümne) päeva jooksul sellekohase teate saamisest summas, mis vastab Detailplaneeringu koostamise korraldamise eeldatava maksumuse või konkreetse toimingu kuluga.

3.7. Detailplaneeringu koostaja ja Huvitatud isiku kohustused seoses Detailplaneeringu menetlusega:

3.7.1. Huvitatud isik kohustub rahastama ja Detailplaneeringu koostaja koostama Lepingu punktis 1.1. nimetatud Detailplaneeringu kooskõlas kehtivate õigusaktide nõuetega, koostöös planeeritava maa-ala kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega ning olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikega või valdajatega, et tagada planeeritava maa-ala varustatus tehnovõrkude ja teedega;

3.7.2. Huvitatud isik kohustub hüvitama Vallale või Detailplaneeringu koostajale kõik Detailplaneeringu menetlemisega seotud kulud (k.a vajalike analüüside ja ekspertiiside tegemise, sealhulgas keskkonnamõtjude hindamise kulud), olenemata sellest, kas Detailplaneering kehtestatakse või jäetakse kehtestamata;

3.7.3. Huvitatud isik kohustub osutama Vallale abi planeeringuala kinnisasjade omanikele ja maakasutajatele, elanikele ja teistele huvitatud isikutele Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendusi tutvustavate arutelude, avalike väljapanekute ja arutelude korraldamisel;

3.7.4. Detailplaneeringu koostaja on kohustatud tagama, et Detailplaneeringu materjalidesse viiakse vajaduse korral sisse täiendused ja parandused tulenevalt Valla kui tellija ettepanekutest või Detailplaneeringu kooskõlastamise või avaliku arutelu tulemuse käigus tuvastatud asjaoludest, mis on vajalikud Detailplaneeringu kehtestamiseks;

3.7.5. Detailplaneeringu koostaja on kohustatud tagama Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel ja avaliku arutelu ajal vajalike demonstratsioonmaterjalide ning planeeringut puudutava informatsiooni esitamise, avaliku väljapaneku käigus esitatud ettepanekute ja märkuste läbitöötamise, samuti informatsiooni esitamise Vallale lahendamata jäänud planeeringuvaidluste kohta koos oma kirjaliku arvamusel hiljemalt 2 (kahe) nädala jooksul avaliku väljapaneku lõppemisest;

3.7.6. Detailplaneeringu koostaja on kohustatud tagama Detailplaneeringu koostamise käigus kogutud informatsiooni tasuta kättesaadavuse Huvitatud isikule, Puudutatud isikutele ja Vallale ning ametiasutustele, kellel on seadusest tulenev õigus selle informatsiooni saamiseks;

3.7.7. Detailplaneeringu koostaja kohustub nõutavas eksemplaride arvus ja vormis Vallale tasuta üle andma valminud Detailplaneeringu koos selle omandiõiguse ja autori varaliste õigustega.

4. Valla kohustused

Vald kohustub:

4.1. andma Detailplaneeringu koostajale tasuta Detailplaneeringu koostamiseks vajalikku informatsiooni ning Valla valduses olevate dokumentide koopiad;

4.2. teostama mõistliku aja jooksul planeerimisseaduse ja teiste kehtivate õigusaktidega kohalikule omavalitsusele kohustuseks tehtud toimingud, mis ei ole Lepinguga üle antud Detailplaneeringu koostajale või Huvitatud isikule, kui Huvitatud isik ja Detailplaneeringu koostaja täidavad Lepingu punktis 3. sätestatud kohustusi.

5. Detailplaneeringu menetlemine

5.1. Juhul, kui Huvitatud isik ei ole täitnud Lepinguga võetud kohustusi või esitatud Detailplaneering ei ole nõuetekohaselt koostatud või on vastuolus lähtematerjalidega või Detailplaneeringu eskiislahendusi tutvustaval avalikul arutelul on ilmnunud avalikkuse põhjendatud vastuseis Detailplaneeringu lahendusele, võib Vald keelduda Detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikule väljapanekule esitamisest.

5.2. Juhul, kui Detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatakse piisavalt põhjendatud ettepanekuid ja vastuväiteid Detailplaneeringu lahendusele, võib Vald täiendavate tingimusteta jätta Detailplaneeringu kehtestamata.

6. Lepinguosaliste avaldused ja kinnitused

Lepingule allkirjutamisega Lepinguosalisel avaldavad ja kinnitavad, et:

6.1. järgitud on kõiki reegleid, protseduure ja kooskõlastusi, mis on ettenähtud Lepingus toodud kohustuste võtmiseks;

6.2. Lepingu täitmise üle teostab järelevalvet Vald;

6.3. Lepingu sõlmimiseks on olemas kõik õigused ja volitused ning Lepingu sõlmimine ja täitmine ei riku ega ületa olemasolevaid volitusi;

6.4. nad on teadlikud lepingu jõustumisest pärast Lepingu Lepinguosaliste poolt allkirjastamist;

6.5. nad on teadlikud, et Detailplaneeringu koostamise ja vormistamise nõuete muutumisel Detailplaneeringu menetlemise käigus, tuleb Detailplaneering uute nõuetega vastavusse viia.

6.6. Täiendavalt avaldab ja kinnitab Huvitatud isik et on:

6.6.1. teadlik sellest, et Lepingu ega kehtestatud Detailplaneeringu alusel ei saa Vallal peale asjakohastes õigusaktides sätestatu tekkida Huvitatud isiku ees rahalisi kohustusi ega Huvitatud isikul õiguspärast ootust sellele, hoolimata kantud kulutustest ja sellest kas Detailplaneering kehtestataks või jäetakse kehtestamata;

6.6.2. teadlik sellest, et Detailplaneeringu koostamine ning Taristu ja Avaliku ruumi väljaehitamine toimub ainult Huvitatud isiku kulul.

6.7. Täiendavalt avaldavad ja kinnitavad Puudutatud isikud, et on:

6.7.1. teadlikud sellest, et Lepingu ega kehtestatud Detailplaneeringu alusel ei saa Vallal peale asjakohastes õigusaktides sätestatu tekkida Puudutatud isikute ees rahalisi kohustusi ega Puudutatud isikutel õiguspärast ootust sellele, hoolimata kantud kulutustest ja sellest kas Detailplaneering kehtestatakse või jäetakse kehtestamata;

6.7.2. teadlikud sellest, et Detailplaneeringu koostamine ning Taristu ja Avaliku ruumi väljaehitamine toimub ainult Huvitatud isiku kulul.

7. Lepinguosaliste teated

7.1. Lepinguosaliste vahelised Lepinguga seotud teated peavad olema kirjalikus vormis, välja arvatud juhtudel, kui teated on informatiivse iseloomuga, ja nende edastamisel teisele Lepinguosalisele ei ole õiguslikke tagajärgi. Õiguslikke tagajärgi omavad teated tuleb edastada Lepingu punktis 11. toodud aadressidel.

7.2. Teade loetakse nõuetekohaselt kättetoimetatuks, kui:

7.2.1. teade on üle antud allkirja vastu;

7.2.2. teade on saadetud postiasutuse poolt tähitud kirjaga Lepinguosalise poolt näidatud aadressil ja postitamise on möödunud 5 (viis) kalendripäeva;

7.3. Informatiivseid teateid võib edastada telefoni või e-posti teel.

8. Huvitatud isiku vastutus ja tagatised

8.1. Huvitatud isik kohustub Lepingus sätestatud kohustuste mittetähtaegse täitmise või mittenõuetekohase täitmise korral tasuma leppetrahvi summas 10 (kümme) eurot päevas iga viivitatud päeva eest. Leppetrahvi tasumine ei vabasta Huvitatud isikut Lepingujärgsete kohustuste täitmisest.

8.2. Kui Huvitatud isik jätab Lepingus sätestatud kohustused täitmata pärast mõistliku aja möödumist leppetrahvi tasumisest või Valla poolt määratud täiendava tähtaja möödumist, kohustub Huvitatud isik hüvitama Vallale kõik juba tekkinud kahjud ning tagama Valla nõudmisel ja tema määratud viisil hüvitise maksmise kahjude eest, mis võivad Lepingust või selle mittenõuetekohasest täitmisest Vallal endal või Vallal kolmandate isikute ees tekkida.

8.3. Juhul kui Huvitatud isik ei täida endale Lepinguga võetud kohustusi või ei ole maksevõimeline, läheb pankrotti, likvideeritakse või kinnistud võõrandatakse kohustusi täitmata või üle andmata või kinnistud võõrandatakse sundvõõrandamise teel, on Vallal õigus tunnistada Detailplaneering kinnistute osas osaliselt või terves ulatuses kehtetuks.

9. Lepingu kehtivus ja muutmine

9.1. Leping jõustub selle Lepinguosaliste poolt allkirjastamise hetkest ning kehtib Lepinguliste kohustuste täitmiseni. Leping loetakse täidetuks kõigi Lepingus nimetatud kohustuste nõuetekohase täitmisega.

9.2. Vald võib Lepingu ühepoolset üles öelda Huvitatud isiku poolt Lepingu olulise rikkumise korral teatades sellest Huvitatud isikule ette vähemalt 30 (kolmkümmend) päeva.

9.3. Lepingu oluliseks rikkumiseks loevad Lepinguosalised Lepinguga võetud kohustuste mittenõuetekohast täitmist, Detailplaneeringu koostaja poolt mittenõuetekohaselt koostatud või lähtematerjalidega vastuolus oleva Detailplaneeringu esitamist.

9.4. Huvitatud isik võib Lepingu ühepoolset üles öelda igal ajahetkel enne Detailplaneeringu kehtestamist, teavitades sellest Valda vähemalt 30 (kolmkümmend) päeva ette, tasudes Vallale kõik katkestamise hetkeks Vallale seoses Detailplaneeringu menetlemisega kaasnenud kulud.

9.5. Lepingut võib muuta ainult Lepinguosaliste kirjalikul kokkuleppel. Muudatused jõustuvad allkirjastamise hetkest või Lepinguosaliste poolt kirjalikult määratud tähtajal. Kirjaliku vormi järgimata tehtud muudatused on tühised.

10. Lõppsätted

10.1. Lepingu täitmisel Lepinguosaliste vahel tekkivad vaidlused ja erimeelsused, milles Lepinguosalised ei saavuta kokkulepet läbirääkimiste teel, lahendatakse kohtulikus korras.

10.2. Lepinguga võetud kohustuste täitmata jätmise või mittenõuetekohase täitmise eest vastutavad Lepinguosalised Lepinguga ning Eesti Vabariigis kehtivate õigusaktidega ettenähtud korras ja ulatuses.

10.3. Leping on koostatud eesti keeles ja allkirjastatud digitaalselt.

10.4. Lepinguosaliste kontaktisikuteks on:

Vald: Priit Põldmäe, tel: 6056749, e-post: priit.poldmae@rae.ee;

Huvitatud isik: Marko Rink, tel: 5169730, e-post: marko@BlueSky.ee;

Puudutatud isikud: Viktor Panasjuk,

Detailplaneeringu koostaja: Liis Alver, e-post: liis@BlueSky.ee

11. Lepinguosaliste andmed ja allkirjad

Rae vald: Rae Vallavalitsuse registrikood 75026106;

Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301, Harjumaa;

telefon: 6056750, e-post: info@rae.ee

(allkirjastatud digitaalselt)

Madis Sarik
vallavanem

Huvitatud isik:

BlueSky Jüri OÜ, registrikood 14517008;

Tartu mnt 84a-107, Tallinn, 10112, Harjumaa;

telefon: 5169730, e-post: marko@BlueSky.ee

(allkirjastatud digitaalselt)

Marko Rink
juhatuse liige

Puudutatud isikud:

Ellen Panasjuk,

(allkirjastatud digitaalselt)

Ellen Panasjuk

Viktor Panasjuk

(allkirjastatud digitaalselt)

Viktor Panasjuk

Detailplaneeringu koostaja:

BlueSky OÜ, registrikood 11250243;

Tartu mnt 84a-107, Tallinn, 10112, Harjumaa;

telefon: 5169730, e-post: marko@BlueSky.ee

(allkirjastatud digitaalselt)

Marko Rink
juhatuse liige