

Leping

Detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, detailplaneeringu kohase taristu ja juurdepääsutee väljaehitamiseks ning Rae valla sotsiaalobjektide ja avaliku ruumi ehitamise rahaliseks toetamiseks

Jüris,

25. juuni 2014

Lepinguosalised:

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

Huvitatud isikud:

OÜ Track Consult, registrikood 12268268, keda esindab juhatuse liige **Priit Põldar**;

OÜ E.L.TERMINAL, registrikood 10704529, keda esindab juhatuse liige **Priit Põldar**;

Detailplaneeringu koostaja: OÜ Pärnu Instituut, registrikood 11362232, keda esindab juhatuse liige **Tiina Klesment**,

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

Lepingu sõlmimisel võtavad Lepinguosalised arvesse, et:

- Huvitatud isikud on huvitatud Detailplaneeringu kehtestamisest ning on seoses sellega nõus kandma kõik Detailplaneeringu koostamise ja elluviimisega kaasnevad kulud;
- Valla arengukava ei näe ette Huvitatud isikute poolt planeeritava äri- ja tootmisala 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 isikud on nõus neile kuuluvatele kinnistutele Detailplaneeringuga kavandatud krunti teenindava Detailplaneeringu kohase Taristu ja juurdepääsutee väljaehitamiseks omal kulul;
- Detailplaneeringu algatamine ja menetlemine on võimalik ainult juhul, kui Huvitatud isikud võtavad endale kohustuse ehitada välja Lepinguga määratud mahus Taristu ja juurdepääsutee;
- Käesoleva kokkuleppe sõlmimine on oluliseks eelduseks Detailplaneeringu algatamiseks ja menetlemiseks.

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

1. Mõisted

Lepingus kasutatavaid mõisteid sisustavad Lepinguosalised alljärgnevalt:

1.1. Detailplaneering - Rae Vallavalitsuse 09.02.2010 korralduse nr 87 alusel algatatud detailplaneering, mis hõlmab järgmisi Rae vallas Soodevahe külas asuvaid kinnistuid:

- Laaneaia kinnistu, suurusega 45023 m², katastritunnus 65301:002:1599, mille kohta on avatud kinnistusregistri registriora nr 12284202 ja mille omanik on OÜ Track Consult;
- Uus-Kasemetsa kinnistu, suurusega 8,52 ha, katastritunnus 65301:002:1436, mille kohta on avatud kinnistusregistri registriora nr 4172002 ja mille omanikud on OÜ Track Consult ja OÜ E.L.TERMINAL.

ja lähiala, mis on vajalik tehnovõrkude 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; surveseadmestikud ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised ning välisvalgustus.

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

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

1.5. Hoidumisservituut - Hoidumisservituudi sisuks on kinnistu igakordsete omanike, samuti nimetatud kinnistu jagamise tulemusena tekkivate kinnistute igakordsete omanike kohustus hoiduda kinnistule Detailplaneeringuga ette nähtud hoonetele Vallalt ehitusloa taotlemisest ja ehitustegevuse alustamisest enne Lepinguga võetud kohustuste täitmist.

2. Lepingu objekt

Võttes arvesse planeerimisseaduse § 10 lõike 6, ehitusseaduse § 13 ning Rae valla ehitusmääruse, on Lepingu objektiks Detailplaneeringu koostamine ja menetlemine ning nende tegevuste rahastamine; Huvitatud isikutele kuuluvatele kinnistutele Detailplaneeringuga kavandatud krunti teenindava Detailplaneeringu kohase Taristu ja juurdepääsutee väljaehitamine kuni planeeringujärgsete katastriüksusteni ja Sotsiaalobjektide ehitamise rahaline toetamine.

3. Huvitatud isikute kohustused seoses Detailplaneeringu elluviimisega

3.1. Huvitatud isikud kohustuvad seoses Taristuga:

3.1.1. sõlmima piirkonna võrguettevõtetega liitumislepingud ning rahastama neile kuuluvatele kinnistutele Detailplaneeringuga kavandatud krunti teenindava Taristu, kaasa arvatud selle liitumispunkti, 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 isikud kohustuvad seoses Sotsiaalobjektide ja Avaliku ruumiga:

3.2.1. rahastama Rae valla sotsiaalobjektide ehitust tasudes Valla arveldusarvele 1 (üks) euro iga Detailplaneeringuga kavandatud brutopinna 1 m² kohta. Rahastatavale objektile Huvitatud isikutel omandiõigust ei teki.

3.2.2. rahastama Rae valla avaliku ruumi objektide ehitamist tasudes Rae valla arveldusarvele 200000 (kakssada tuhat) eurot. Rahaliselt toetatavatele objektidele Huvitatud isikutel omandiõigust ei teki. Juhul, kui Maanteeamet ei kooskõlasta Detailplaneeringu eskiislahenduses (Lisa 1) näidatud juurdepääsu asukohta, kohustuvad Vald ja Huvitatud isikud käesolevas punktis kokkulepitud rahastamiskohustuse üle vaatama.

3.2.3. Lepingu punktides 3.2.1. ja 3.2.2. nimetatud rahastamiskohustused kuuluvad täitmisele korraga hiljemalt 1 (ühe) kuu möödumisel Detailplaneeringu kehtestamisest.

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

3.3. Huvitatud isikute kohustuste täitmise tähtajad ja lisakohustused

Huvitatud isikud kohustuvad:

3.3.1. täitma Lepingu punktides 3.1. ja 3.3.2. sätestatud kohustused hiljemalt 60 (kuuekümmne) kuu jooksul arvates Detailplaneeringu kehtestamisest, kui punktis endas ei ole sätestatud teistsugust tähtaega;

3.3.2. omal kulul välja ehitama Detailplaneeringuga kavandatud krundile nõuetekohase juurdepääsutee;

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

3.3.4. tagama, et kinnistutele Detailplaneeringuga ettenähtud krundile kavandatud hoonete ehitamiseks ei esitata Vallale ehitusloa taotlusi ega alustata hoonete ehitustegevust enne kui on täidetud käesoleva lepingu punktides 3.1. ja 3.3.2. sätestatud kohustused ning tehnovõrkudele ja juurdepääsuteele on kasutusload väljastatud;

3.3.6. sõlmima enne Detailplaneeringu vastuvõtmist Vallaga notariaalse kokkuleppe, milles lepitakse kokku detailplaneeringualale ja selle teenindamiseks ettenähtud Taristu ja juurdepääsutee väljaehitamise kohustuste täitmise üleandmises ning seoses sellega Hoidumisservituudi seadmises.

3.4. Huvitatud isikud kohustuvad seoses informatsioonivahetusega:

3.4.1. kirjalikult teatama Vallale Detailplaneeringu alal paikneva krundi või hoonestusõiguse võõrandamisest kolmandatele isikutele;

3.4.2. kuu aja jooksul pärast detailplaneeringu algatamise otsuse tegemist panema detailplaneeringualal nähtavale kohale (tee äärde) informatsioonitahvli või -teatise vähemalt kuuks ajaks. Informatsioonitahvel või -teatis peab olema märgatav ja see peab sisaldama vähemalt järgmist informatsiooni: detailplaneeringu nimetus; algatamise kuupäev ja korralduse/otsuse number; planeeritava maa-ala suurus ja detailplaneeringu eesmärk (kui detailplaneering on üldplaneeringut muutev, siis ka see on üks eesmärk, mis tuleb kajastada). Tahvli suurus peab olema vähemalt A2-formaadis, tekst võimalikult suurelt ja loetavalt ning erkkollasel taustal. Paigaldatud tahvlist tuleb teha foto ja lisada detailplaneeringu kausta;

3.4.3. Detailplaneeringu alal paikneva kinnistu või hoonestusõiguse võõrandamisel kolmandatele isikutele täitma Lepinguga võetud kohustused ise või andma need kolmandatele isikutele üle, fikseerides selle võõrandamislepingus. Kohustuste üleandmiseks on vajalik Valla kirjalik nõusolek;

3.4.4. andma Vallale informatsiooni Taristu ja juurdepääsutee väljaehitamise kohta.

3.5. Huvitatud isikud kohustuvad seoses rahaliste kohustustega:

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

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

3.6. Detailplaneeringu koostaja ja Huvitatud isikute kohustused seoses Detailplaneeringu menetlusega:

3.6.1. Huvitatud isikud kohustuvad rahastama ja Detailplaneeringu koostaja koostama Lepingu punktis 1.1. nimetatud Detailplaneeringu koostajale kehtivate õigusaktide nõuetega, koostöös planeeritava maa-ala kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega ning olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikega või valdajatega, et tagada planeeritava maa-ala varustus tehnovõrkudega;

3.6.2. Huvitatud isikud kohustuvad hüvitama Vallale või Detailplaneeringu koostajale kõik Detailplaneeringu menetlemisega seotud kulud (k.a vajalike analüüside ja ekspertiiside tegemise, sealhulgas keskkonnamõjude hindamise kulud), olenemata sellest, kas Detailplaneering kehtestatakse või jäetakse kehtestamata;

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

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

3.6.5. 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 arvamusega hiljemalt 2 (kahe) nädala jooksul avaliku väljapaneku lõppemisest;

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

3.6.7. 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 isikutele, kui Huvitatud isikud ja Detailplaneeringu koostaja täidavad Lepingu punktis 3. sätestatud kohustusi.

5. Detailplaneeringu menetlemine

5.1. Juhul, kui Huvitatud isikud 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 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 allakirjutamisega Lepinguosalistel 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 avaldavad ja kinnitavad Huvitatud isikud et on:

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

6.6.2. teadlikud sellest, et Detailplaneeringu menetlemine ning Avaliku ruumi ja Taristu väljaehitamine toimub ainult Huvitatud isikute 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 postitamisest on möödunud 5 (viis) kalendripäeva;

7.2.3. informatiivseid teateid võib edastada telefoni või e-posti teel.

8. Huvitatud isikute vastutus ja tagatised

8.1. Huvitatud isikud kohustuvad 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 isikuid Lepingujärgsete kohustuste täitmisest.

8.2. Kui Huvitatud isikud jätavad Lepingus sätestatud kohustused täitmata pärast mõistliku aja möödumist leppetrahvi tasumisest või Valla poolt määratud täiendava tähtaja möödumist, kohustuvad Huvitatud isikud 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 isikud ei täida endale Lepinguga ning sõlmitava notariaalse lepinguga võetud kohustusi või ei ole maksevõimelised, lähevad pankrotti või kinnistud võõrandatakse kohustusi täitmata või üle andmata või kinnistu 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 isikute poolt Lepingu olulise rikkumise korral teatades sellest Huvitatud isikutele ette vähemalt 30 (kolmkümmend) päeva.

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

9.4. Huvitatud isikud võivad Lepingu ühepoolset üles öelda igal ajahetkel enne Detailplaneeringu kehtestamist üksnes ühiselt, 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 Lepinguosalsed ei saavuta kokkulepet läbirääkimiste teel, lahendatakse kohtulikus korras.

10.2. Lepinguga võetud kohustuste täitmata jätmise või mittenõuetekohase täitmise eest vastutavad Lepinguosalisel Lepinguga ning 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: 605 6749, e-post: priit.poldmae@rae.ee;

Huvitatud isikud: Priit Põldar, tel: 5049541, e-post: priit@emtrans.com;

Detailplaneeringu koostaja: Raimo Klesment, tel: 5217931, e-post: raimo.klesment@gmail.com.

11. Lepinguosaliste andmed ja allkirjad

Rae vald: registrikood 75026106;

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

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Mart Võrklaev
Vallavanem

Huvitatud isikud:

OÜ Track Consult, registrikood 12268268;

Pärnu mnt. 102C, Tallinn, 11312, Harjumaa;

telefon: 5049541, e-post: priit@emtrans.com

(allkirjastatud digitaalselt)

Priit Põldar
Juhatuse liige

OÜ E.L.TERMINAL, registrikood 10704529;

Pärnu mnt. 102C, Tallinn, 11312, Harjumaa;

telefon: 5049541, e-post: priit@emtrans.com

(allkirjastatud digitaalselt)

Priit Põldar
Juhatuse liige

Detailplaneeringu koostaja: OÜ Pärnu Instituut, registrikood 11362232;

Riia mnt 14-7, Pärnu, 80013, Pärnumaa;

telefon: 5217931, e-post: parnuinstituut@gmail.com

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiina Klesment
Juhatuse liige