

RAE VALLAVALITSUS
"17" 08 2009 a.
Nr. 6-14/56

Meelis Kasepää
Abivallavanem

Stina Seemel
Maa-ameti arhitekt

Erki Noorak
Maa-ameti juhataja

11.08.2009

10.08.09

Leping
detailplaneeringu koostamise üleandmiseks, rahastamiseks, detailplaneeringu
kohase tehnilise infrastruktuuri ja avaliku ruumi väljaehitamiseks

Jüris,

12. 08. 2009

Rae vald, kui detailplaneeringu koostamise tellija, keda esindab Rae valla põhimääruse alusel vallavanem Raivo Uukkivi (edaspidi Vald),

Süda Maja AS, registrikood 10927962, keda esindab juhatuse liige Veiko Murruste (edaspidi Huvitatud isik)

ja

Civen OÜ, registrikood 10503995, keda esindab juhatuse liige Paavo Pikand (edaspidi Detailplaneeringu koostaja),

keda nimetatakse edaspidi käesolevas lepingus ühiselt Osalejad, samuti Vald ja Huvitatud isik ka koos Pooled või iga osaleja eraldi ka kui Pool,

Võttes arvesse, et:

- Huvitatud isik on huvitatud detailplaneeringu kehtestamisest ning on seoses sellega nõus kandma kõik detailplaneeringu koostamisega kaasnevad kulud;
- Huvitatud isik on nõus detailplaneeringu kohase avaliku ruumi ja tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks omal kulul;
- Valla arengukava ei näe ette Arendaja poolt planeeritava arenduspiirkonna rajamist, mistõttu ei ole valla eelarves investeeringuna ette nähtud kavandatava detailplaneeringuga hõlmatud alale ja selle teenindamiseks kavandatud avalikult kasutatavate teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks vajalikke rahalisi vahendeid.
- Euroopa Parlamendi prioriteetide hulka kuulub vastutustundliku ettevõtluse põhimõtete propageerimine. Nende hulgas on olulisel kohal ettevõtete poolne panustamine kohalike küsimuste lahendamisse. Lähemalt www.csrvaderegio.net
- Detailplaneeringu menetlemine on võimalik ainult juhul, kui Arendaja võtab endale kohustuse ehitada välja lepinguga määratud mahus tehniline infrastruktuur;
- Käesoleva kokkuleppe sõlmimine on oluliseks eelduseks Lepingu eseme suhtes detailplaneeringu menetluse algatamise otsustamiseks.

Tulenevalt eeltoodust peavad Pooled vajalikuks leppida käesolevaga kokku detailplaneeringu koostamise ja realiseerimise tingimustes, mis arvestab avalike huvidega ning mis loob eelduse planeeringualal säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamiseks.

1. Mõisted

Lepingus kasutatavaid mõisteid sisustavad Osalejad alljärgnevalt:

1.1. Detailplaneering - Rae Vallavalitsuse 18.06.2009 korraldusega nr 674 algatatud detailplaneering Rae vallas Kurna külas Ameerikanurga tehnopargi alal ja lähialal, mis vajalik teeühenduste ja tehnovõrkude planeerimiseks.

1.2. Tehniline infrastruktuur - Detailplaneeringuga määratud kütte-, veevarustus-, olme- ja kanalisatsioonitorustikud, telekommunikatsiooni- nõrkvoolu- ja elektrivõrgud, küttegaasi- ja elektripaigaldised, surveseadmestikud ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised, välisvalgustus, eratee jalgteega;

1.3. Avalik ruum - Detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatav: tee, kergliiklustee, jalgte, liikluskorralduslik ja parkimislahendus, haljastus, laste mänguplatsid, heakorraelemendid ja kujundatud maastik;

2. Lepingu objekt

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 10 lõike 6, ehitusseaduse § 13 ja Valla ehitismääruse, on Lepingu objektiks Detailplaneeringu algatamine, koostamine ja selle menetlemise ning teostamise rahastamine ja Detailplaneeringu kohase Avaliku ruumi ning Tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine kuni planeeringujärgsete maaüksusteni.

3. Huvitatud isiku kohustused

3.1. Huvitatud isik kohustub:

3.1.1. kirjalikult teatama Vallale Detailplaneeringu alal paikneva temale kuuluva maa või hoonestusõiguse võõrandamisest kolmandatele isikutele;

3.1.2. Detailplaneeringu alal paikneva maa või hoonestusõiguse võõrandamisel kolmandatele isikutele eelnevalt täitma Lepinguga võetud kohustused või andma need kolmandatele isikutele üle, fikseerides selle võõrandamislepingus ja informeerima Valda kohustuste üleminekust;

3.1.3. **Huvitatud isik on kohustatud kuu aja jooksul pärast detailplaneeringu algatamise otsuse tegemist panema detailplaneeringualal nähtavale (tee äärde) kohale 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 A1 – formaadis, tekst võimalikult suurelt ja loetavalt ning erkkollasel taustal. Antud alale tuleb paigaldada vähemalt 2 tahvlit, millest üks Tallinn-Tartu mnt poolse juurdepääsutee ääres ja Teine Tallinna ringtee poolse juurdepääsutee ääres.**

3.1.4. 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 võetakse vastu või kehtestatakse;

3.1.5. andma Vallale objektiivset ja tõest informatsiooni Avaliku ruumi ja Tehnilise infrastruktuuri väljaehitamise eeldatava maksumuse kohta;

3.1.6. tasuma Detailplaneeringujärgse Avaliku ruumi ja Tehnilise infrastruktuuri väljaehitamise eeldatava maksumuse (hinna) koostamise eest juhul, kui Vald peab vajalikuks saada erapooletut isikult võrdlusemaksumus.

- 3.1.7. ehitama Detailplaneeringu järgse Tehnilise infrastruktuuri ja Avaliku ruumi;
- 3.1.8. andma Vallale informatsiooni Tehnilise infrastruktuuri ning Avaliku ruumi väljaehitamise kohta;
- 3.1.9. esitama pärast Detailplaneeringu vastuvõtmist, kuid enne Detailplaneeringu kehtestamist Vallale Tehnilise infrastruktuuri ja Avaliku ruumi väljaehitamise tagamiseks käesolevas lepingus kirjeldatud tingimustele vastava krediitdiasutuse garantii, mille suurusks arvestatakse Avaliku ruumi ja Tehnilise infrastruktuuri väljaehitamise maksumuse 1,2 kordne käibemaksu sisaldav summa või koormama temale (või 3. isik koormab oma kinnistu Huvitatud isiku kohustuste tagamiseks) kuuluva kinnistu hüpoteegiga Valla kasuks või annab Vallale mõne muu sobiva tagatise;
- 3.1.10. Punktides 3.1.6-3.1.9 märgitud ja muude detailplaneeringu elluviimisel olulist tähtsust omavate kohustuste ja tingimuste täitmiseks sõlmivad Pooled hiljemalt enne detailplaneeringu kehtestamist eraldi notariaalse kokkuleppe.

3.2. Detailplaneeringu koostaja ja Huvitatud isik kohustuvad:

- 3.2.1. Huvitatud isik kohustub finantseerima ja Detailplaneeringu koostaja koostama Lepingu punktis 1.1 nimetatud Detailplaneeringu kooskõlas kehtivate õigusaktide nõuetega, koostöös planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikega ning olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikega või valdajatega, et tagada planeeritava maa-ala varustatus tehnovõrkudega;
- 3.2.2. osutama Vallale abi planeeringuala kinnisasjade omanikele ja maakasutajatele, elanikele ja teistele huvitatud isikutele Detailplaneeringu lähteülesannet ja eskiislahendusi tutvustavate arutelude, avalike väljapanekute ja arutelude korraldamisel;
- 3.2.3. vähemalt 3 (kolm) nädalat enne Detailplaneeringu kavandatud avaliku väljapaneku algust teatama Vallale kinnisasja omanike või maakasutajate postiaadressid, kelle seniseid maakasutustingimusi või krundi ehitusõigust planeering muudab või toob kaasa kinnisasja sundvõõrandamise vajaduse;
- 3.2.4. tagama, et Detailplaneeringu projekti viiakse vajaduse korral vajalikud täiendused ja parandused tulenevalt Valla ettepanekutest või Detailplaneeringu kooskõlastamise või avaliku arutelu tulemuse käigus tuvastatud asjaoludest, mis on vajalikud Detailplaneeringu kehtestamiseks;
- 3.2.5. 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;
- 3.2.6. tagama Detailplaneeringu koostamise käigus kogutud informatsiooni tasuta kättesaadavuse teistele huvitatud isikutele, sealhulgas andma viivitamatult seda informatsiooni ministeeriumitele, Harju maavalitsusele ja Vallale.

3.3. Huvitatud isiku kohustused seoses rahaliste kohustustega:

- 3.3.1. tasuma ise kõik kulud, mis on seotud Detailplaneeringu koostamisega;
- 3.3.2. 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 teostamist 10 (kümne) päeva jooksul sellekohase teate saamisest summas, mis vastab Detailplaneeringu koostamise korraldamise eeldatava maksumuse või konkreetse toimingu kuluga;

3.3.3. sõlmima enne Detailplaneeringu kehtestamist Vallaga notariaalse kokkuleppe, milles lepitakse kokku detailplaneeringualale ja selle teenindamiseks ettenähtud Tehnilise infrastruktuuri ja Avaliku ruumi väljaehitamise kohustuste täitmise üleandmises.

4. Valla kohustused

Vald kohustub:

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

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 kirjeldatud kohustusi.

5. Detailplaneeringu menetlemine

5.1. Juhul, kui Huvitatud isik ei ole täitnud Lepinguga võetud kohustusi või esitatud Detailplaneering on ilmselgelt ebaprofessionaalselt koostatud või vastuolus lähtematerjalidega või Detailplaneeringu eskiislahendusi tutvustaval avalikul arutelul on ilmnunud avalikkuse vastuseis Detailplaneeringu lahendusele, võib Vald täiendavate tingimusteta keelduda Detailplaneeringut 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. Osalejate avaldused ja kinnitused

Lepingule allakirjutamisega Osalejad 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 punktis 1.1 nimetatud detailplaneeringu algatamise otsuse jõustumist.

Täiendavalt avaldab ja kinnitab Huvitatud isik, et on:

6.5. teadlik sellest, et Lepingu ega kehtestatud Detailplaneeringu alusel ei saa Vallal peale haldusmenetluse seaduses sätestatu tekkida Huvitatud isiku ees rahalisi kohustusi ja Huvitatud isikul õiguspärast ootust, hoolimata kantud kulutustest, et Detailplaneering võetaks vastu või kehtestataks;

6.6. teadlik sellest, et Detailplaneeringu menetlemine, Avaliku ruumi ja Tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine ning Avaliku ruumi Vallale üleandmine toimub ainult Huvitatud isiku kulul;

6.7. teadlik ja nõus, et Huvitatud isiku kohustuste täitmise tagamiseks antava pangagarantii suuruseks arvestatakse Avaliku ruumi ja Tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiste maksumuste 1,2 kordne käibemaksu sisaldav summa või seab Valla kasuks hüpoteegi Avaliku ruumi ja Tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiste maksumuste 1,5 kordses käibemaksu sisaldavas summas, kusjuures kinnistu igakordne omanik

kohustub alluma kohesele sundtäitmisele täitemenetluse seadustikus ettenähtud korras. Notari tasu ja riigilõivu tasub Huvitatud isik.

7. Osalejate teated

7.1. Osalejate vahelised Lepinguga seotud teated peavad olema kirjalikus vormis, välja arvatud juhtudel, kui sellised teated on informatiivse iseloomuga, mille edastamisel teisele Lepingupoolele ei ole õiguslikke tagajärgi. Õiguslikke tagajärgi omavad teated tuleb edastada alljärgnevatel aadressidel:

Vald: Aruküla tee 9, Jüri alevik 75301

Huvitatud isik Roosikrantsi 11, Tallinn 10119

Detailplaneeringu koostaja Narva mnt. 7a, 15172 Tallinn

Teade loetakse nõuetekohaselt kättetoimetatuks, kui:

7.1.1. teade on üle antud allkirja vastu;

7.1.2. teade on saadetud postiasutuse poolt tähitud kirjaga Lepingupoole poolt näidatud aadressil ja postitamise on möödunud 5 (viis) kalendripäeva.

7.2. Informatiivseid teateid võib edastada telefoni või faksi teel.

8. Huvitatud isiku vastutus ja tagatised

8.1. Huvitatud isik annab käesolevaga tagasivõetamatu nõusoleku võtta Poolte vahel sõlmitavas notariaalses lepingus sätestatud kohustuste tähtaegselt täies ulatuses või nõuetekohaselt täitmata jätmisel lisaks seatavale tagatisele (krediitiasutuse garantii, hüpoteek vms) ka leppetrahvi tasumise kohustuse summas kümme tuhat (10 000) krooni iga kohustuse täitmisega viivitatud päeva eest. Leppetrahvi tasumine ei vabasta Huvitatud isikut oma Lepingu järgsete kohustuste täitmisest.

8.2. Kui Huvitatud isik jätab sõlmitavas notariaalses lepingus nimetatud kohustused täitmata pärast mõistliku aja möödumist leppetrahvi tasumisest või Valla poolt määratud täiendava tähtaja möödumist, kohustub Huvitatud isik hüvitama Vallale kõik juba tekkinud kahjud või 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.

9. Lepingu lõpetamise alused ja kord

9.1. Leping lõpeb Lepingupoolte poolt kõigi Lepinguliste kohustuste täitmisega.

9.2. Vald võib Lepingu ühepoolselt lõpetada Huvitatud isiku poolt Lepingu olulise rikkumise korral teatades sellest Huvitatud isikule ette vähemalt neliteist (14) päeva.

9.3. Oluliseks rikkumiseks loevad Lepingupooled Lepinguga võetud kohustuste mittetäitmist, Detailplaneeringu koostaja poolt ilmselt ebaprofessionaalselt koostatud Detailplaneeringu esitamist, lähtematerjalidega vastuolus oleva Detailplaneeringu esitamist.

9.4. Huvitatud isik võib Lepingu ühepoolselt lõpetada omal soovil igal ajahetkel enne ja pärast Detailplaneeringu kehtestamist, teavitades sellest Valda ette vähemalt 30 (kolmkümmend) päeva, tasudes kõik katkestamise hetkeks Lepingule vastavad kulud ja maksed ning hüvitama Vallale täitmata lepinguliste kohustuste maksumuse.

10. Lepingu kehtivus ja muutmine

10.1. Leping tühistab kõik Lepingu poolte vahelised varasemad suulised ja kirjalikud kokkulepped samas asjas.

10.2. Leping jõustub selle Lepingupoolte poolt Detailplaneeringu algatamise otsuse jõustumise momendist ning kehtib Lepinguliste kohustuste täitmiseni. Leping loetakse täidetuks kõigi Lepingus nimetatud kohustuste tähtaegse ja nõuetekohase täitmisega.

10.3. Lepingut võib muuta ainult Lepingupoolte kirjalikul kokkuleppel. Muudatused jõustuvad allakirjutamise momendist või Lepingupoolte poolt kirjalikult määratud tähtajal. Kirjaliku vormi mittejärgimiseta on muudatused tühised.

11. Muud sätted

11.1. Lepingu täitmisel tekkivad erimeelsused lahendatakse eelkõige Lepingupoolte vaheliste läbirääkimiste teel, milleks Lepingupooled määravad oma volitatud esindajad. Kokkuleppe mitteraavutamisel lahendatakse vaidlused kohtus.

11.2. Lepinguga võetud kohustuste täitmata jätmise või mittenõuetekohase täitmise eest vastutavad Lepingupooled Lepinguga ning kehtivate õigusaktidega ettenähtud korras ja ulatuses.

11.3. Leping on sõlmitud kolmes identses, võrdset juriidilist jõudu omavas eksemplaris, millest iga osaleja saab ühe eksemplari.

12. Lepingupoolte rekvisiidid

Vald:

Rae Vallavalitsus

Telefon: 6056749

e-post: meelis.kasemaa@rae.ee

Kontaktisik: Meelis Kasemaa

Huutatud isik:

Telefon: 6676201

e-post: info@sydamaja.ee

Kontaktisik: Veiko Murruste

Detailplaneeringu koostaja:

Telefon:

66 96 790

e-post:

tungs@ciuen.ee

Kontaktisik:

Tõnis Vilberg

.....
Vallavanem

.....
Huutatud isik

.....
Detailplaneeringu koostaja