

Leping
detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, detailplaneeringu kohase 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**), registrikood 75026106, kui detailplaneeringu koostamise tellija, keda esindab Rae valla põhimääruse alusel tegutsev vallavanem **Mart Võrklaev**;

Huvitatud isik: Taavi Pihlakas,

Detailplaneeringu koostaja: Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515, keda esindab juhatuse liige **Meelis Kähri**,

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 elamuala 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 on nõus Detailplaneeringuga kavandatud krunte teenindava Detailplaneeringu kohase Taristu ja Avaliku ruumi väljaehitamise omal kulul;
- Huvitatud isikul on õigus Detailplaneeringut ellu viia etappide kaupa. Arenduse etapid (kokku 2 etappi) on Lepingus lisaks nr 1 oleval plaanil tähistatud punase joonega (arenduse I etapp) ja roheline joonega (arenduse II etapp);
- 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 – detailplaneering, mis hõlmab Rae vallas Järvekülas asuvat

- Tofre-I kinnistut, suurusega 22,27 ha; katastritunnused 65301:001:3962, 65301:001:3963, 65301:001:3964, mille kohta on avatud kinnistusregistri registriosa nr 4141402 ja mille omanik on Taavi Pihlakas;

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** - Detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatav tee, sealhulgas kergliiklustee ja jalgte, koos valgustusega, liikluslahendus ja parkimisala, haljastus, heakorraelemendid ja kujundatud maastik.

1.4. **Sotsiaalobjekt** – Vallale seadustega pandud kohustuste täitmiseks vajalik ehitise 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 kinnistule Detailplaneeringuga ette nähtud hoonetele Vallalt ehitusloa taotlemisest ja ehitustegevuse alustamisest enne Lepinguga võetud kohustuste täitmist.

2. Lepingu objekt

Lepingu objektiks on Detailplaneeringu koostamine ja menetlemine ning nende tegevuste rahastamine; Detailplaneeringuga kavandatud krunte teenindava Detailplaneeringu kohase Avaliku ruumi ja Taristu väljaehitamine kuni planeeringujärgsete katastriüksusteni; Avaliku ruumi Vallale üleandmine 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 kinnistu(d);

3.2.4. andma punktis 3.2.3. sätestatud transpordimaa kinnistu(d) Vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul arvates transpordimaa kinnistu(te)le ehitatud tee(d)le kasutusloa väljastamisest;

3.2.5. tagama punktis 3.2.3. sätestatud transpordimaa kinnistu(te)l asuva(te) tee(de) avaliku kasutuse kuni transpordimaa kinnistu(te) üleandmiseni Vallale;

3.2.6. omal kulul projekteerima ja vastavalt Valla poolt heakskiidetud projektile välja ehitama Detailplaneeringuga ettenähtud mänguväljaku(d) ja haljasala(d);

3.2.7. omal kulul moodustama Detailplaneeringuga ettenähtud mänguväljaku(te) ja haljasala(de) jaoks kavandatud sotsiaalmaa kinnistu(d);

3.2.8. andma punktis 3.2.7. sätestatud sotsiaalmaa kinnistu(d) Vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul arvates mänguväljaku(te)le kasutusloa väljastamisest ja haljasala(de) rajamisest;

3.2.9. omal kulul tagama Detailplaneeringuga ettenähtud mänguväljaku(te) ja haljasala(de) hoolduse ja avaliku kasutuse kuni üleandmiseni Vallale;

3.2.10. omal kulul tellima projekti ja tagama kergliiklustee rajamise Kindluse tee lõigule, mis asub katastriüksuste 65301:001:3962 ja 65301:001:3862 vahel (tähistatud Lepingu lisaks 1 oleval plaanil kollase joonega). Ehitatavatele objektidele Huvitatud isikul omandiõigust ei teki;

3.2.11. omal kulul tellima projekti ja tagama kergliiklustee rajamise Kindluse tee lõigule alates katastriüksusest 65301:001:3862 kuni katastriüksuseni 65301:001:2486 (tähistatud Lepingu lisaks 1 oleval plaanil lilla joonega ja alternatiivlahendusena helelilla joonega). Ehitatavatele objektidele Huvitatud isikul omandiõigust ei teki.

3.3. Huvitatud isik kohustub seoses Sotsiaalobjektidega:

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

3.3.2. Rahastamiskohustus kuulub arenduse I etapi (näidatud Lepingu lisaks 1 oleval plaanil punase joonega) eest täitmisele kaheteist (12) kuu jooksul alates Detailplaneeringu kehtestamisest ja arenduse II etapi (näidatud Lepingu lisaks 1 oleval plaanil rohelse joonega) eest kolmekümne kuue (36) kuu jooksul arvestades 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 3.2.1.-3.2.9. sätestatud kohustused kuuekümne (60) kuu jooksul Detailplaneeringu kehtestamisest etappide kaupa;

3.4.2. arenduse I etapis rajama kolmekümne kuue (36) kuu jooksul Detailplaneeringu kehtestamisest Detailplaneeringuga ettenähtud ja käesoleva Lepingu sõlmimisel katastriüksusel 65301:001:3962 asuva Liiva tee/Kindluse tee lõigus katastriüksusest 65301:001:3307 kuni katastriüksuseni 65301:001:3290 (tähistatud Lepingu lisaks 1 oleval plaanil sinise joonega) ning punktis 3.2.10. nimetatud kergliiklustee.

3.4.3. arenduse II etapi alustamise eeldusena peavad olema lahendatud punktis 3.2.10. sätestatud kergliiklusteega seonduvad omandiküsimused. Teise etapi hoonete rajamiseks ehituslubade taotlemise eeldusena peab punktis 3.2.10. nimetatud kergliiklustee olema rajatud.

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

3.4.5. tagama, et Detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele kavandatud hoonete ehitamiseks ei esitata Vallale ehitusloa taotlusi enne, kui konkreetse kinnistu osas on täidetud käesoleva lepingu punktis 3.1. ja 3.2.1-3.2.9. sätestatud kohustused ning vastavat kinnistut teenindavatele teedele ja tehnovõrkudele on kasutusload väljastatud;

3.4.6. sõlmima enne Detailplaneeringu vastuvõtmist Vallaga notariaalse kokkuleppe, milles lepitakse kokku Detailplaneeringualale ja selle teenindamiseks ettenähtud Taristu ja Avaliku ruumi väljaehitamise kohustuste täitmise üleandmises ja Lepingu punktides 3.1. ja 3.2. nimetatud kohustuste täitmises ning seoses sellega Hoidumisservituudi seadmises.

3.5. Huvitatud isik kohustub seoses informatsioonivahetusega:

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

3.5.2. Detailplaneeringu alal paiknevate talle kuuluvate 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, millest pole ilma mõjuva põhjuseta õigust keelduda;

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 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 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 tehnovõrkudega;

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 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;

3.7.5. 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 arvamusega 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 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 ilmnenu 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 allkirjutamisega Lepinguosalised 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 menetlemine ning Avaliku ruumi ja Taristu 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 postitamisest on möödunud 5 (viis) kalendripäeva;

7.2.3. 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. Juhul kui lepingu täitmine on takistatud Huvitatud isikust mitteolenevatel põhjustel peatub vastav tähtaeg takistuse äralangemiseni.

8.3. 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.

8.4. 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 allakirjutamise 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: 605 6749, e-post: priit.poldmae@rae.ee;

Huvitatud isik: Taavi Pihlakas, tel: 5072757, e-post: taavi.pihlakas@heta.ee;

Detailplaneeringu koostaja: Meelis Kähri, tel: 56605462, e-post: meelis@opt.ee.

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 isik: Taavi Pihlakas

(allkirjastatud digitaalselt)

Taavi Pihlakas

Detailplaneeringu koostaja: Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515;

Keemia tn 4, Tallinn, 10615, Harjumaa;

telefon: 56605462, e-post: meelis@opt.ee

(allkirjastatud digitaalselt)

Meelis Kähri
juhatuse liige