

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: Viljandi Real Estate OÜ, registrikood 14820830, keda esindab volikirja alusel **Martin Käerdi**;

Detailplaneeringu koostaja: Osaühing Entec Eesti, registrikood 10449959, keda esindab juhutuse liige **Marko Laid**,

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 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 on nõus Detailplaneeringu kohase Taristu ja Avaliku ruumi väljaehitamisega omal 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.

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 Kurna külas asuvat:

- Põlluvälja kinnistut, suurusega 20,73 ha, katastritunnus 65301:001:3134, mille kohta on avatud kinnistusregistri registriosa nr 10018402 ja mille omanik on Rae vald;

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 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).

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 pargiala;

3.2.6. omal kulul moodustama Detailplaneeringuga ettenähtud pargiala jaoks kavandatud üldkasutatava maa katastriüksuse ning seadma katastriüksuse maa-alale Valla kasuks tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse pargiala avalikuks kasutamiseks 3 (kolme) kuu jooksul arvates pargiala valmimisest (s.t pargiala on projektijärgselt rajatud ja kasutusloakohustuslikele ehitistele on kasutusload väljastatud). Huvitatud isik ja Vald on kokku leppinud, et isikliku kasutusõiguse lepingu sõlmimise järgselt kohustub Vald pargiala korras hoidma ja kandma selle hoolduskulud ning tasuma maamaksu, kui see peaks pargiala aluse maa osas kohalduma. Isikliku kasutusõiguse detailsed tingimused lepitakse kokku isikliku kasutusõiguse seadmise lepingus.

3.3. Huvitatud isik kohustub seoses Sotsiaalobjektidega:

3.3.1. rahastama Rae valla sotsiaalobjektide ehitamist tasudes Valla arveldusarvele 1 (üks) euro iga ärimaa krundile kavandatud ärihoone suletud brutopinna 1 m² kohta. Rahastatavale objektile Huvitatud isikul omandiõigust ei teki;

3.3.2. Rahastamiskohustus kuulub täitmisele korraga hiljemalt 3 (kolme) kuu möödumisel Detailplaneeringu kehtestamisest;

3.3.3. Tasumisega viivitamisel on Vallal õigus nõuda Huvitatud isikult viivist 0,03% (null koma null kolm protsenti) tähtajaks 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 60 (kuuekümne) kuu jooksul arvates Detailplaneeringu kehtestamisest;

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

3.4.3. tagama, et Detailplaneeringuga ettenähtud krundile/kruntidele rajatavate hoonete osas ei esitata Vallale kasutusloa taotlusi enne kui on täidetud Lepingu punktides 3.1. ja 3.2. sätestatud kohustused ning Taristule ja teedele on kasutusload väljastatud.

3.5. Huvitatud isik kohustub seoses informatsioonivahetusega:

3.5.1. kirjalikult teatama Vallale Detailplaneeringu alal paikneva kinnistu või hoonestusõiguse võõrandamisest kolmandatele isikutele;

3.5.2. Detailplaneeringu alal paikneva kinnistute 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;

3.5.3. 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 Detailplaneeringu koostamisega 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 toiminguteostamist 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 koostamisega 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 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 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. 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 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 avaldab ja kinnitab Huvitatud isik et on:

6.6.1. teadlik sellest, et Lepinguga 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.

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 tähtitud kirjaga Lepinguosalise poolt näidatud aadressil ja postitamisest 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 kinnistu võõrandatakse kohustusi täitmata või üle andmata või kinnistu võõrandatakse sundvõõrandamise teel, on Vallal õigus tunnistada Detailplaneering 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 Lepinguosalisel Lepinguga võetud oluliste kohustuste mittenõuetekohast täitmist, Detailplaneeringu koostaja poolt olulises osas 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 Lepinguosalisel ei saavuta kokkulepet läbirääkimiste teel, lahendatakse kohtulikus korras.

10.2. Lepinguga võetud kohustuste täitmata jätmise või mittenõuetekohase täitmise eest vastutavad Lepinguosalisel 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: +372 6056749, e-post: priit.poldmae@rae.ee;

Huvitatud isik: Kolbeinn Kolbeinsson,

Detailplaneeringu koostaja: Ülar Jõesaar, tel: +372 5104645, e-post: ular.joesaar@entec.ee

11. Lepinguosaliste andmed ja allkirjad

Rae vald: Rae Vallavalitsuse registrikood 75026106;
Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301, Harjumaa;
telefon: +372 6056750, e-post: info@rae.ee

(allkirjastatud digitaalselt)

Madis Sarik
vallavanem

Huvitatud isik: Viljandi Real Estate OÜ, registrikood 14820830;
Peterburi tee 66/1, Tallinn, 11415, Harjumaa;
telefon: +354 8201060 e-post: Sigfus.Ingimundarson@hof.is

(allkirjastatud digitaalselt)

Martin Käerdi
volitatud esindaja

Detailplaneeringu koostaja: Osaühing Entec Eesti, registrikood 10449959;
Pärnu mnt 160j, Tallinn, 11317, Harjumaa;
telefon: +372 6177430, e-post: entec@entec.ee

(allkirjastatud digitaalselt)

Marko Laid
juhatuse liige