

Leping
detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, detailplaneeringu kohase avaliku ruumi
ja taristu väljaehitamiseks ning avaliku ruumi üleandmiseks Rae vallale ja Rae valla
sotsiaalobjektide ehitamise 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: Ülemiste Kodu OÜ, registrikood 16109874, keda esindab juhatuse liige **Janar Muttik**;

Puudutatud isik: Andres Pästlane,

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 elumuala rajamist, mistõttu ei ole Valla eelarves investeeringuna ette nähtud Detailplaneeringuga hõlmatud alale ja selle teenindamiseks kavandatud teede, tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks ning võõrandamiseks vajalikke rahalisi vahendeid;
- Huvitatud isik ja Puudutatud isik on nõus Puudutatud isiku omandis olevatest kinnistutest moodustatavatele kinnistutele Detailplaneeringu kohase Taristu ja Avaliku ruumi väljaehitamiseks Huvitatud isiku kulul;
- Huvitatud isikul on õigus Detailplaneeringut ellu viia etappide kaupa. Arenduse etapid (kokku 3 etappi) Lepingu lisaks nr 1 oleval plaanil tähistatud.
- 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 kokku leppida 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 asuvaid:

- Väljaotsa tee 15 kinnistut, suurusega 9,64 ha, katastritunnus 65301:001:5886, mille kohta on avatud kinnisturegistri registriosa nr 6710202, omanik on Andres Pästlane;

- Väljaotsa kinnistut, suurusega 5,37 ha, katastritunnus 65301:001:0240, mille kohta on avatud kinnisturegistri registriosa nr 6710202, omanik on Andres Pästlane.

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

1.3. **Avalik ruum** - Detailplaneeringuga määratud 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 ehitis 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 hoonete ehitustegevuse alustamisest enne Lepinguga võetud kohustuste täitmist.

2. Lepingu objekt

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

3. Huvitatud isiku kohustused seoses Detailplaneeringu elluviimisega

3.1. Huvitatud isik kohustub seoses Taristuga:

3.1.1. sõlmima piirkonna võrguettevõtete 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 kasutatavad teed (va. Järveküla Ülemiste järve terviseradade projektiga rajatavad teed), koos teede juurde kuuluva metallmastidel ja maakaabil põhineva LED valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega ning planeeritud jalg- ja/või kergliiklusteede koos haljastusega väljaehitamise vastavalt Detailplaneeringule;

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

3.2.3. omal kulul moodustama Detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaa kinnistud ja andma kinnistud Vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul arvates transpordimaa kinnistutele ehitatud teedele kasutuslubade väljastamisest;

3.2.4. omal kulul projekteerima ja vastavalt Valla poolt heaks kiidetud projektile välja ehitama Detailplaneeringu elluviimise esimeses etapis Detailplaneeringuga ettenähtud valgustatud mänguväljaku ja sinna juurde viiva avaliku tee, laste seikluspargi, paigaldama külakiige, rajama ürituste läbi viimiseks elektrivalmiduse ja rajama haljasala, vastavalt Väljaotsa tee 15 detailplaneeringu põhijoonise eskiisprojektile (Lepingu lisa nr 1 joonisel) näidatud positsioonil nr 52;

3.2.5. andma punktis 3.2.4. sätestatud sotsiaalmaa kinnistu(d) Vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul arvates mänguväljaku(te)le ja sinna juurde viiva avaliku tee, laste seikluspargi ja külakiige kasutusloa väljastamisest ja haljasala(de) rajamisest;

3.3. Huvitatud isik kohustub seoses Sotsiaalobjektidega:

3.3.1. rahastama Rae valla sotsiaalobjektide ehitamist tasudes Valla arveldusarvele 4500 (neli tuhat viissada) eurot iga planeeritud elamisühiku kohta. Rahastatavale objektile Huvitatud isikul omandiõigust ei teki.

3.3.2. Rahastamiskohustus kuulub arenduse I etapi (näidatud Lepingu lisaks 1 oleval plaanil) eest täitmisele kuue (6) kuu jooksul alates Detailplaneeringu kehtestamisest, arenduse II etapi (näidatud Lepingu lisaks 1 oleval plaanil) eest kakskümne nelja (24) kuu jooksul arvestades Detailplaneeringu kehtestamisest ja arenduse III etapi (näidatud Lepingu lisaks 1 oleval plaanil) 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) 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 hiljemalt 60 (kuuekümne) kuu möödumisel Detailplaneeringu kehtestamisest, kui punktis endas ei ole sätestatud teistsugust tähtaega;

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., 3.2. ja 3.3. sätestatud kohustused ning Taristule ja Avalikule ruumile 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 seadmises.

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 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 toimingute 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, sh keskkonnamõjude 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, Puudutatud 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 ilmnenud 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 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 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 kehtestatakse või jäetakse kehtestamata;

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

6.7. Täiendavalt avaldab ja kinnitab Puudutatud isik, et on:

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

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

6.7.3. nõus Lepingu punktis 3.4.2. sätestatud servituutide seadmise ja kandmisega kinnistusraamatusse;

6.7.4. teadlik Hoidumisservituudi sisust ja nõus, et Huvitatud isiku kohustuste täitmise tagamiseks seatakse kinnistusraamatu registriosa nr 6710202 all registreeritud kinnistule Rae valla kasuks Hoidumisservituut Lepingu punktides 3.1.-3.2. sätestatud kohustuste täitmise tagamiseks;

6.7.5. nõus Lepingu punktides 3.2.3. ja 3.2.5. sätestatud kinnistute tasuta võõrandamisega Vallale.

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 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 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: Anna Õuekallas, e-post: anna.ouekallas@rae.ee;

Huvitatud isiku esindaja: Janar Muttik ,

Detailplaneeringu koostaja esindaja: Meelis Kähri, tel: 56605462, e-post: meelis@opt.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: Ülemiste Kodu OÜ, registrikood 16109874;
Reti tee 11, Peetri alevik, Rae vald, 75312, Harjumaa;
e-post: everaus@everaus.ee

(allkirjastatud digitaalselt)

Janar Muttik
juhatuse liige

Puudutatud isik: Andres Pästlane,

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Pästlane

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