

**Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringu kohase
taristu ja kergliiklustee väljaehitamiseks
nr 6-8.1/21**

kuupäev digiallkirjas

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: EXITO Invest OÜ, registrikood 11346210, keda esindab juhatuse liige **Aleksandr Bussel**;

Detailplaneeringu koostaja: Osaühing Puusepp & Mänd, registrikood 10142899, keda esindab juhatuse liige **Kätlin Mänd**,

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;
- Huvitatud isik on nõus Detailplaneeringuga kavandatud Taristu ja kergliiklustee väljaehitamise oma kulul;
- Detailplaneeringu koostamise algatamine on võimalik ainult juhul, kui Huvitatu isik võtab endale kohustuse ehitada välja Lepinguga määratud mahus Taristu ja kergliiklustee.

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 Rae külas asuvat:

- Taevavärava tee 10 katastriüksust, suurusega 1512 m², katastritunnus 65301:002:1275, mille kohta on avatud kinnistusregistri registriosa nr 12024202 ning mille omanik on EXITO Invest OÜ;
- Taevavärava tee 11 katastriüksust, suurusega 1534 m², katastritunnus 65301:002:1276, mille kohta on avatud kinnistusregistri registriosa nr 12024202 ning mille omanik on EXITO Invest OÜ;
- Taevavärava tee 12 katastriüksust, suurusega 1509 m², katastritunnus 65301:002:1277, mille kohta on avatud kinnistusregistri registriosa nr 12024202 ning mille omanik on EXITO Invest OÜ;
- Taevavärava tee 13 katastriüksust, suurusega 2930 m², katastritunnus 65301:002:1278, mille kohta on avatud kinnistusregistri registriosa nr 12024202 ning mille omanik on EXITO Invest OÜ;
- Taevavärava tee lõik L2 katastriüksust, suurusega 2426 m², katastritunnus 65301:002:1273, mille kohta on avatud kinnistusregistri registriosa nr 12024202 ning mille omanik on EXITO Invest OÜ;
- Sarapiku II katastriüksust, suurusega 4922 m², katastritunnus 65301:002:1279, mille kohta on avatud kinnistusregistri registriosa nr 12024202 ning mille omanik on EXITO Invest OÜ,

ja lähiala, mis on vajalik tehnovõrkude planeerimiseks.

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

2. Lepingu objekt

Lepingu objektiks on Detailplaneeringu koostamine ja menetlemine ning nende tegevuste rahastamine; Taristu väljaehitamine.

3. Huvitatud isiku kohustused seoses Detailplaneeringu elluviimisega

3.1. Huvitatud isik kohustub seoses Taristu ja kergliiklusteega:

- 3.1.1. sõlmima piirkonna võrguettevõtetega liitumislepingud ning rahastama Detailplaneeringuga kavandatud 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;
- 3.1.3. omal kulul tagama Detailplaneeringuga ettenähtud planeeritud kergliiklusteede väljaehitamise vastavalt Detailplaneeringule ning mille asukoht on määratud Lepingu lisas 1;
- 3.1.4. omal kulul tagama liiklust rahustava künnise projekteerimise ja väljaehitamise vastavalt kokkuleppele ja Lepingu lisale 2 ning mille asukoht on määratud Lepingu lisas 1.

3.2. Huvitatud isiku kohustuste täitmise tähtajad ja lisakohustused

- 3.2.1. täitma Lepingu punktis 3.1. sätestatud kohustused hiljemalt 60 (kuuekümmne) kuu jooksul arvates Detailplaneeringu kehtestamisest;
- 3.2.2. omal kulul tagama Detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse;
- 3.2.3. tagama, et Detailplaneeringuga ettenähtud krundile hoone ehitamiseks ei esitata Vallale ehitusloa taotlusi enne kui on täidetud Lepingu punktis 3.1. sätestatud kohustused ning Taristule ja kergliiklusteele on kasutusload väljastatud.

3.3. Huvitatud isik kohustub seoses informatsioonivahetusega:

- 3.3.1. kirjalikult teatama Vallale Detailplaneeringu alal paikneva talle kuuluva kinnistu või hoonestusõiguse võõrandamisest kolmandatele isikutele;
- 3.3.2. Detailplaneeringu alal paikneva talle kuuluva 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;
- 3.3.3. andma Vallale informatsiooni Taristu ja kergliiklustee väljaehitamise kohta.

3.4. Huvitatud isik kohustub seoses rahaliste kohustustega:

- 3.4.1. tasuma kõik kulud, mis on seotud Detailplaneeringu koostamisega;
- 3.4.2. 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.

3.5. Detailplaneeringu koostaja ja Huvitatud isiku kohustused seoses Detailplaneeringu menetlusega:

- 3.5.1. Huvitatud isik kohustub rahastama ja Detailplaneeringu koostaja koostama Lepingu punktis 1.1. nimetatud Detailplaneeringu koostamisel 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;
- 3.5.2. Huvitatud isik kohustub hüvitama Vallale või Detailplaneeringu koostajale kõik Detailplaneeringu koostamisega seotud kulud (k.a vajalike analüüside ja ekspertiiside tegemise, sealhulgas keskkonnamõjude hindamise kulud), olenemata sellest, kas Detailplaneering kehtestatakse või jäetakse kehtestamata;
- 3.5.3. 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;
- 3.5.4. Detailplaneeringu koostaja on kohustatud tagama, et Detailplaneeringu materjalidesse viiakse vajaduse korral sisse täiendused ja parandused tulenevalt Valla kui tellija ettepanekutest või Detailplaneeringu koostamisel või avaliku arutelu tulemuste käigus tuvastatud asjaoludest, mis on vajalikud Detailplaneeringu kehtestamiseks;
- 3.5.5. Detailplaneeringu koostaja on kohustatud tagama Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel ja avaliku arutelu ajal vajalike demonstreerimismaterjalide 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;
- 3.5.6. 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;
- 3.5.7. 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 planeerimisest tulenevate 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 allakirjutamisega Lepinguosalistel avaldavad ja kinnitavad, et:

- 6.1. järgitud on kõiki reegleid, protseduure ja kooskõlastusi, mis on ettenähtud Lepingu 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 Leping 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 kergliiklustee 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 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 Lepinguosalisel Lepinguga võetud kohustuste mittenõuetekohasest täitmisest, 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 koostamisega 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: Anna Õuekallas, tel: 605 6741,
e-post: anna.ouekallas@rae.ee;
Huvitatud isik: Aleksandr Bussel, tel: 5665 2850,
e-post: aleksandr.bussel@gmail.com
Detailplaneeringu koostaja: Kätlin Mänd, tel: 5340 2627,
e-post: katlin.mand@gmail.com

11. Lepinguosaliste andmed ja allkirjad

Rae vald: Rae Vallavalitsuse registrikood 75026106;
Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301, Harju maakond;
telefon: 605 6750, e-post: info@rae.ee

/allkirjastatud digitaalselt/

Madis Sarik
vallavanem

Huvitatud isik: EXITO Invest OÜ, registrikood 11346210
Pargi tee 3-14, Peetri alevik, Rae vald, 75312, Harju maakond;
telefon: 5665 2850, e-post: aleksandr.bussel@gmail.com

/allkirjastatud digitaalselt/

Aleksandr Bussel
juhatuse liige

Detailplaneeringu koostaja: Osaühing Puusepp & Mänd, registrikood 10142899;
Rootsi tee 3, Vääna-Jõesuu küla, Harku vald, 76909, Harju maakond;
telefon: 5340 2627, e-post: katlin.mand@gmail.com

/allkirjastatud digitaalselt/

Kätlin Mänd
juhatuse liige