

Haldusleping kovID DP1195

digitaalse allkirjastamise kuupäeval

Rae vald (edaspidi *Vald*), Rae Vallavalitsuse kaudu (registrikood 75026106), planeerimisalase tegevuse korraldaja, mida esindab Rae valla põhimääruse alusel vallavanem **Madis Sarik**;

Huvitatud isik: Osaühing Rail Baltic Estonia, registrikood 12734109, mida esindab juhatuse liige **Anvar Salomets**,

Puudutatud isik 1: Rae vald Rae Vallavalitsuse kaudu, registrikood 75026106, mida esindab Rae valla põhimääruse alusel vallavanem **Madis Sarik**,

Puudutatud isik 2: Eesti Vabariik Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kaudu, registrikood 70003158, mida esindab volikirja alusel **Kaja Roosipuu**,

Detailplaneeringu koostaja: Skepast&Puhkim OÜ, registrikood 11255795, mida esindab volikirja alusel tegevjuht **Anni Konsap**,

edaspidi eraldi kui pool ja koos kui pooled, sõlmisid halduslepingu (edaspidi *Leping*) alljärgnevas.

Lepingu sõlmimisel võtavad pooled 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 detailplaneeringuga kavandatavat, mistõttu ei ole Valla eelarves investeeringuna ette nähtud detailplaneeringuga hõlmatud alale ja selle teenindamiseks kavandatud teede, rajatiste, tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks ning võõrandamiseks vajalikke rahalisi vahendeid;
- Huvitatud isik ja Puudutatud isikud on nõus Puudutatud isikute omandis olevatest kinnistutest moodustatavatele kinnistutele detailplaneeringu kohase taristu ja avaliku ruumi väljaehitamisega Huvitatud isiku kulul;
- detailplaneeringu koostamise algatamine on võimalik ainult juhul, kui Huvitatud isik võtab endale kohustuse ehitada välja detailplaneeringuga määratud mahus taristu ja avaliku ruumi;
- Huvitatud isik on nõus Detailplaneeringu kohase Taristu ja Avaliku ruumi väljaehitamisega omal kulul;
- pooled lähtuvad lepingu sõlmimisel planeerimisseaduse §-st 130 ja halduskoostööseaduse §-st 13, Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrusest nr 23 „Rae valla rajatiste väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“ ning OÜ Rail Baltic Estonia ja Rae Vallavalitsuse vahel 26.09.2022 sõlmitud koostöölepingust nr 2022-K071 „Rail Baltica kohalike peatuste projekteerimiseks ja ehitamiseks“.

Eeltoodu põhjal lepivad pooled 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 pooled alljärgnevalt:

1.1. **Detailplaneering** – detailplaneering, mis hõlmab Rae vallas Assaku alevikus asuvaid:

- Põrguvälja tee 29a katastriüksust suurusega 19872 m², katastritunnus 65301:001:5956, registriosa nr 9005702, sihtotstarve 100% sihtotstarbeta maa, (omanik on Eesti Vabariik, riigivara valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium);
- Põrguvälja tee L8 katastriüksust suurusega 699 m², katastritunnus 65301:001:5795, registriosa nr 13407602, sihtotstarve 100% transpordimaa, (omanik on Rae Vald);
- 11330 Järveküla-Jüri tee L20 katastriüksust suurusega 876 m², katastritunnus 65301:001:5786, registriosa nr 3348350, sihtotstarve 100% transpordimaa, (omanik on Eesti Vabariik, riigivara valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium);
- Tallinna-Rapla raudtee 1150 katastriüksust suurusega 16525 m², katastritunnus 65301:001:5957, registriosa nr 9005702, sihtotstarve 100% sihtotstarbeta maa, (omanik on Eesti Vabariik, riigivara valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium).

1.2. **Taristu** - Detailplaneeringuga ettenähtud ja sellega hõlmatud või seotud: kütte-, veevarustus- ja kanalisatsiooniorustikud; 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 jalgtee, koos valgustusega, liikluslahendus ja parkimisala, haljastus, heakorraleemendid ja kujundatud maastik.

1.4. **Hoidumisservituut** – hoidumisservituut on Detailplaneeringuga hõlmatud kinnistute igakordsete omanike, samuti nimetatud kinnistute jagamise tulemusena tekkivate kinnistute igakordsete omanike kohustus mitte alustada kinnistule ehitatud hoonete kasutamist seni, kuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavad teed ning tehnovõrgud ja rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.

2. Lepingu ese

Lepingu esemeks on Detailplaneeringu koostamise tellimise üleandmine, detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks ja kulude täielikuks kandmiseks ja Avaliku ruumi Vallale üleandmine.

3. Huvitatud isiku kohustused seoses detailplaneeringu elluviimisega

3.1. Huvitatud isiku kohustused seoses Taristuga

3.1.1. kohustub sõlmima piirkonna võrguettevõtetega liitumislepingud ning rahastama Detailplaneeringuga kavandatud krunte teenindava Taristu, kaasa arvatud selle liitumispunktide, rajamist vastavalt sõlmitud liitumislepingutele ja Detailplaneeringule;

3.1.2. kohustub omal kulul ja koostöös piirkonna vee-ettevõtjaga tagama pinnase- ja sademevee ärajuhtimise süsteemi väljaehitamise kuni eesvooluni ka selles osas, mis jääb Detailplaneeringu alast väljapoole, kuid mis teenindab Detailplaneeringu ala.

3.2. Huvitatud isiku kohustused seoses Avaliku ruumiga

3.2.1. kohustub omal kulul tagama Detailplaneeringuga ettenähtud teede, koos teede juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED-valgustitega, välisvalgustuse ja haljastusega ning planeeritud jalg- ja/või kergliiklusteede, koos haljastusega, väljaehitamise vastavalt Detailplaneeringule;

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

3.3. Huvitatud isiku kohustuste täitmise tähtajad ja lisakohustused:

Huvitatud isik kohustub:

3.3.1. täitma Lepingu punktides 3.1. ja 3.2. sätestatud kohustused hiljemalt 60 (kuuekümnelt) kuu jooksul möödumisel Detailplaneeringu kehtestamisest, kui punktis endas ei ole sätestatud teistsugust tähtaega. Põhjendatud juhul on Huvitatud isikul õigus taotleda lepingu punktides 3.1. ja 3.2. kohustuste täitmise tähtaja pikendamist, esitades taotluse 2 kuud enne kohustuste täitmise tähtpäeva saabumist Rae Vallavalitsusele;

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

3.3.3. tagama, et Detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele hoonete kasutamiseks ei esitata Vallale kasutusloa taotlusi enne, kui on täidetud Lepingu punktides 3.1 ja 3.2 sätestatud kohustused ning Taristule on kasutusload väljastatud;

3.3.4. sõlmima enne Detailplaneeringu vastuvõtmist Vallaga notariaalse kokkuleppe, milles lepitakse kokku detailplaneeringualale ja selle teenindamiseks ettenähtud Taristu ja Avaliku ruumi väljaehitamise kohustuste täitmise üleandmiseks ning seoses sellega Hoidumisservituudi seadmisel.

3.4. Huvitatud isiku ja Puudutatud isikute kohustused seoses kinnistu võõrandamise ja kohustuste üleandmisega

3.4.1. Puudutatud isikud ja Huvitatud isik kohustuvad viivitamata kirjalikult teatama Vallale Detailplaneeringu alal paiknevate kinnistute või hoonestusõiguste võõrandamisest;

3.4.2. Huvitatud isik kohustub Detailplaneeringu alal paiknevate kinnistute või hoonestusõiguste võõrandamisel täitma Lepinguga võetud kohustused ise või andma need üle, fikseerides selle võõrandamislepingus. Kohustuste üleandmise eelduseks on Valla kirjalik nõusolek ning Vallal on õigus nõuda võõrandamislepingu esitamist;

3.4.3. Huvitatud isik on kohustatud andma Vallale informatsiooni Taristu ja Avaliku ruumi väljaehitamise kohta.

3.5. Huvitatud isiku kohused seoses planeeringu koostamisega

3.5.1. tasuma kõik kulud, mis on seotud Detailplaneeringu koostamisega;

3.5.2. kohustub 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 eeldatavale maksumusele või konkreetse toimingute kulule.

3.6. Detailplaneeringu koostaja ja Huvitatud isiku kohustused seoses Detailplaneeringu menetlusega

3.6.1. 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;

3.6.2. Huvitatud isik kohustub hüvitama Vallale või Detailplaneeringu koostajale kõik Detailplaneeringu menetlemisega seotud otsesed kulud (k.a vajalike analüüside ja ekspertiiside tegemise, sh keskkonnamõjude hindamise kulud), olenemata sellest, kas Detailplaneering kehtestatakse või jäetakse kehtestamata;

3.6.4. Detailplaneeringu koostaja on kohustatud tagama, et Detailplaneeringu materjalidesse viiakse sisse täiendused ja parandused tulenevalt Valla või Detailplaneeringu kooskõlastamise või avaliku arutelu tulemuse käigus tuvastatud asjaoludest, mis on vajalikud Detailplaneeringu kehtestamiseks;

3.6.5. Detailplaneeringu koostaja on kohustatud tagama Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel ja avaliku arutelu ajal vajalike demonstratsioonmaterjalide jooniste, skeemide või makettide 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;

3.6.6. 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;

3.6.7. Huvitatud isik kohustub nõutavas eksemplaride arvus ja vormis Vallale tasuta üle andma valminud Detailplaneeringu koos selle omandiõiguse ja autori varaliste õigustega.

4. Valla kohustused

4.1. Vald kohustub andma Detailplaneeringu koostajale tasuta Detailplaneeringu koostamiseks vajalikku informatsiooni ning Valla valduses olevate dokumentide koopiad;

4.2. Vald kohustub abistama Detailplaneeringu koostajat planeeringulahenduse väljatöötamisel.

4.3. Vald kohustub 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 koostamise lõpetamise tingimused

5.1. Juhul, kui Huvitatud isik ei ole täitnud Lepinguga võetud kohustusi või esitatud Detailplaneering ei ole nõuetekohaselt koostatud, võib Vald keelduda Detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikule väljapanekule esitamisest ning lõpetada Detailplaneeringu koostamise;

5.2. Juhul, kui Detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatakse piisavalt põhjendatud ettepanekuid ja vastuväiteid Detailplaneeringu lahendusele, võib Vald täiendavate tingimusteta jätta Detailplaneeringu kehtestamata.

6. Poolte avaldused ja kinnitused

Lepingu allkirjastamisega pooled avaldavad ja kinnitavad, et:

6.1. järgitud on kõiki reegleid, protseduure ja kooskõlastusi, mis on ettenähtud Lepingu sätestatud kohustuste võtmiseks;

6.2. Lepingu täitmise üle teostab järelevalvet Vald;

6.3. Lepingu sõlmimiseks on pooltel kõik volitused;

6.4. pooled on teadlikud, et Detailplaneeringu koostamise ja vormistamise nõuete muutumisel Detailplaneeringu menetlemise käigus tuleb Detailplaneering uute nõuetega vastavusse viia.

6.5. Täiendavalt avaldab ja kinnitab Huvitatud isik, et on:

6.5.1. 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, et Detailplaneering kehtestataks või jäetakse kehtestamata;

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

6.6. Täiendavalt avaldavad ja kinnitavad Puudutatud isikud, et on:

6.6.1. teadlikud sellest, et Lepingu ega kehtestatud Detailplaneeringu alusel ei saa Vallal peale asjakohastes õigusaktides sätestatu tekkida Puudutatud isikute ees rahalisi kohustusi ega Puudutatud isikutel õiguspärasest ootust sellele, hoolimata kantud kulutustest, et Detailplaneering kehtestatakse või jäetakse kehtestamata;

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

6.6.3. teadlik Lepingu punktis 3.5.2. sätestatud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse kandmise vajadusest;

6.6.4. teadlik Hoidumisservituudi sisust ja nõus, et Huvitatud isiku kohustuste täitmise tagamiseks seatakse kinnistusraamatu registriosa nr 9005702 all registreeritud kinnistule Rae valla kasuks Hoidumisservituut Lepingu punktides 3.1.-3.4. sätestatud kohustuste täitmise tagamiseks;

6.6.5. teadlik kohustusest teavitada viivitamatult kirjalikult Valda ja Huvitatud isikut Detailplaneeringu alal paiknevate kinnistute või hoonestusõiguste võõrandamise kavatsusest ja võõrandamisest.

7. Poolte vahelised teated

7.1. Poolte vahelised Lepinguga seotud teated peavad olema kirjalikus vormis, välja arvatud juhtudel, kui teated on informatiivse iseloomuga ja nende edastamisel teisele poolele ei ole õiguslikke tagajärgi. Õiguslikke tagajärgi omavad teated tuleb edastada Lepingu punktis 11 toodud aadressidel.

7.2. Teade loetakse nõuetekohaselt kättetoimetatuks, kui teade on saadetud poole näidatud posti- või elektronpostiaadressile ning registerpostitamisest on möödunud 5 (viis) kalendripäeva ja elektronposti puhul 1 tööpäev;

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 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 Lepinguga võetud kohustusi Lepingus sätestatud ajal ja korras, võib Vald tunnistada Detailplaneeringu või selle osa kehtetuks.

9. Lepingu kehtivus ja muutmine

9.1. Leping jõustub allkirjastamisest ning kehtib kõikide Lepinguga võetud kohustuste täitmiseni.

9.2. Vald võib Lepingut ühepoolset muuta või lõpetada, kui see on tingimata vajalik, et vältida ülekaaluka avaliku huvi rasket kahjustamist.

9.3. Kui Lepingu täitmine on pärast selle sõlmimist muutunud oluliselt raskemaks, võib raskustesse sattunud pool nõuda Lepingu muutmist vastavalt uutele oludele. Kui see ei

ole võimalik või kui Vald sellest keeldub, võib raskustesse sattunud pool pöörduda kohtusse Lepingu lõpetamise taotlusega.

10. Lõppsätted

10.1. Leping on allkirjastatud digitaalselt.

10.2. Poolte kontaktisikuteks on:

Valla ja Puudutatud isik 1 esindaja: Anna Õuekallas, tel: 605 6741, e-post: anna.ouekallas@rae.ee;

Huvitatud isiku esindaja: Rauno Lee, tel: 6867067, e-post: rauno.lee@rbe.ee;

Puudutatud isik 2 esindaja: Andres Lindemann, tel: 58446404, e-post: andres.lindemann@mkm.ee;

Detailplaneeringu koostaja esindaja: Ivan Gavrilov, tel: 5031352, e-post: ivan.gavrilov@skpk.ee.

11. Poolte andmed

Rae vald (Rae Vallavalitsuse kaudu), registrikood 75026106

sh Puudutatud isik 1

Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301, Harjumaa

telefon: 6056750, e-post: info@rae.ee

Madis Sarik vallavanem (*allkirjastatud digitaalselt*)

Huvitatud isik: Osaühing Rail Baltic Estonia, registrikood 12734109;

Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Veskiposti 2/1, 10138;

telefon: 6867067, e-post: info@rbe.ee

Anvar Salomets juhatuse liige (*allkirjastatud digitaalselt*)

Puudutatud isik 2 Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, registrikood 70003158

Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Suur-Ameerika tn 1, 10122

telefon: 6256342, e-post: info@mkm.ee

Kaja Roosipuu Rahandusministeerium riigivara nõunik (*allkirjastatud digitaalselt*)

Detailplaneeringu koostaja Skepast&Puhkim OÜ, registrikood 11255795;

Mustamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond, 12915, Laki põik 2;

telefon: 53453687, anni.konsap@skpk.ee

Anni Konsap tegevjuht (*allkirjastatud digitaalselt*)