

Haldusleping (koviD DP1240)

digitaalse allkirjastamise kuupäeval

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

Urmas Kleeberg (edaspidi *Huvitatud isik*);

Aare Kleberg edaspidi *Puudutatud isik*);

Osaühing R.Valk Arhitektuuribüroo (edaspidi *Detailplaneeringu koostaja*), registrikood 10539154, mida esindab juhatuse liige **Reet Valk**,

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 planeeritava ärihoone ja elamute 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 ja Huvitatud isiku omandis olevale kinnistutele Detailplaneeringu kohase Taristu väljaehitamisega Huvitatud isiku kulul;
- Huvitatud isik on nõus detailplaneeringu kohase taristu ja avaliku ruumi väljaehitamisega omal kulul;
- Detailplaneeringu koostamise algatamine on võimalik ainult juhul, kui Huvitatud isik võtab endale kohustuse ehitada välja detailplaneeringus ja Lepingus määratud mahus taristu ja avaliku ruumi;
- pooled lähtuvad lepingu sõlmimisel planeerimisseaduse §-st 130 ja halduskoostööseaduse §-st 13, Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrusest nr 23 „Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“ ja Rae Vallavalitsuse 18.04.2023 määrusest nr 17 „Planeerimisseaduses sätestatud halduslepingu sõlmimise kord.“

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 Ülejõe külas asuvat:

- Toominga kinnistut (registriosa nr 16946850, katastritunnus 65301:001:4827, pindala 13965 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%);

- Rebase kinnistut (registriosa nr 16946750, katastritunnus 65301:001:4826, pindala 6706 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%);

- sellega funktsionaalselt seotud alasid.

1.2. Taristu - Detailplaneeringuga ettenähtud ja sellega funktsionaalselt seotud: 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 ettenähtud alad, sealhulgas tee, kergliiklustee (jalgratta- ja jalgteed), koos valgustusega, liikluslahendus ja parkimisala, haljastus, heakorralelemendid ja kujundatud maastik.

1.4. Sotsiaalobjekt – Vallale õigusaktidega pandud kohustuste täitmiseks vajalik ehitise koos sisustuse ja teenindavate rajatistega (lasteaed, kool, raamatukogu, rahvamaja, spordihoone, sotsiaalkeskus, rekreatsiooniala jms).

2. Lepingu ese

Lepingu esemeks on Detailplaneeringu koostamise üleandmine, poolte õiguste ja kohustuste sätestamine, Detailplaneeringu kohase ja sellega funktsionaalselt seotud Avaliku ruumi ja Taristu väljaehitamine ning eelnevalt kirjeldatud tegevuste rahastamine.

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 on Detailplaneeringu alaga funktsionaalselt seotud.

3.2. Huvitatud isiku kohustused seoses Avaliku ruumiga:

3.2.1. kohustub omal kulul moodustama Detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaa kinnistu(-d) (sh. jalgratta- ja jalgteed);

3.2.2. kohustub omal kulul tagama Detailplaneeringuga ettenähtud tee (v.a jalgratta- ja jalgteed ning välisvalgustuse) ja haljastuse väljaehitamise ning tagama teede avaliku kasutuse;

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

3.3. Huvitatud isiku kohustused seoses Sotsiaalobjektidega:

3.3.1. kohustub rahastama Rae valla sotsiaalobjektide ehitamist tasudes Valla arveldusarvele 2 (kaks) eurot/m² iga planeeritud ärimaa sihtotstarbega kinnistule suletud brutopinna 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 isiku kohustused:

3.4.1. täitma Lepingu punktides 3.1. kuni 3.2. sätestatud kohustused hiljemalt 60 kuu möödumisel Detailplaneeringu kehtestamisest, kui lepingus 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 kuni 3.2 sätestatud kohustused ning Taristule ja Avalikule ruumile on kasutusload väljastatud;

3.5. Huvitatud isiku kohustused seoses kinnistu võõrandamise ja kohustuste üleandmisega

3.5.1. Huvitatud isik kohustub viivitamata kirjalikult teatama Vallale Detailplaneeringu alal paiknevate kinnistute või hoonestusõiguste võõrandamisest;

3.5.2. 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;

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

3.6. Huvitatud isiku kohustused seoses planeeringu koostamisega

3.6.1. kohustub tasuma kõik kulud, mis on seotud Detailplaneeringu koostamisega;

3.6.2. kohustub hüvitama Valla poolt Detailplaneeringuga seoses tehtud kulutused 10 päeva jooksul sellekohase arve saamisest või Valla nõudmisel enne Detailplaneeringu koostamise korraldamisele asumist või enne Detailplaneeringuga seotud toiminguteostamist 10 päeva jooksul sellekohase teate saamisest summas, mis vastab Detailplaneeringu koostamise korraldamise eeldatavale maksumusele või konkreetse toimingu kulule.

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 kõik Detailplaneeringu menetlemise seotud otsesed kulud (k.a vajalike analüüside ja ekspertiiside tegemise, sh keskkonnamõjude hindamise kulud), olenemata sellest, kas Detailplaneering kehtestatakse või jäetakse kehtestamata;

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

3.7.4. Detailplaneeringu koostaja on kohustatud tagama Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel ja avaliku arutelu ajal vajalike jooniste, skeemide või makettide ning planeeringut puudutava informatsiooni esitamise, avaliku väljapaneku käigus esitatud arvamuste läbitöötamise, samuti informatsiooni esitamise Vallale lahendamata jäänud planeeringuvaidluste kohta koos oma kirjaliku arvamusega hiljemalt 2 nädala jooksul avaliku väljapaneku lõppemisest;

3.7.5. Detailplaneeringu koostaja on kohustatud tagama Detailplaneeringu koostamise käigus kogutud informatsiooni tasuta kättesaadavuse;

3.7.6. Detailplaneeringu koostaja 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.

5. Detailplaneeringu kehtestamise eeldused

Juhul, kui Huvitatud isik ei ole täitnud Lepinguga võetud kohustusi või esitatud Detailplaneering ei ole nõuetekohaselt koostatud, keeldub Vald Detailplaneeringu kehtestamisest.

6. Poolte avaldused ja kinnitused

Lepingule allkirjastamisega pooled 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 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 Lepinguga algatatud Detailplaneeringu alusel ei saa Vallal peale asjakohastes õigusaktides sätestatu tekkida Huvitatud isiku ees rahalisi kohustusi ega Huvitatud isikul õiguspärast ootust sellele, et Detailplaneering kehtestataks hoolimata kantud kulutustest;
- 6.5.2. teadlik sellest, et Detailplaneeringu koostamine ning Avaliku ruumi ja Taristu väljaehitamine toimub ainult Huvitatud isiku kulul;
- 6.5.3. teadlik kohustusest teavitada viivitamatult kirjalikult Valda Detailplaneeringu alal paiknevate kinnistute või hoonestusõiguste võõrandamise kavatsusest ja võõrandamisest.

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

- 6.6.1. teadlik sellest, et Lepinguga 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;
- 6.6.2. teadlik sellest, et Detailplaneeringu koostamine ning Taristu väljaehitamine toimub ainult Huvitatud isiku kulul.

7. Poolte vahelised teated

- 7.1. Poolte vahelised Lepinguga seotud teated peavad olema kirjalikus vormis;
- 7.2. Teade loetakse nõuetekohaselt kättetoimetatuks, kui teade on saadetud poole näidatud posti- või elektronpostiaadressile või registerpostiga ning teate edastamisest on postitamisest või registerpostitamisest möödunud 5 päeva ja elektronpostitamisest 1 tööpäev;
- 7.3. Informatiivseid teateid edastatakse üksnes 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 eurot päevas iga viivitatud

päeva eest. Leppetrahvi tasumine ei vabasta Huvitatud isikut Lepingu järgsete 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, tunnistab Vald Detailplaneeringu osaliselt või terves ulatuses 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 esindaja: Ivori Rannama, e-post ivari.rannama@rae.ee;

Huvitatud isiku esindaja: Urmas Kleeberg,

Puudutatud isiku esindaja: Aare Kleberg,

Detailplaneeringu koostaja esindaja: Reet Valk, e-post valk.arh@gmail.com.

11. Poolte andmed

Rae vald (Rae Vallavalitsuse kaudu), registrikood 75026106
Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, Harju maakond, 75301
telefon: +372 605 6750, e-post: info@rae.ee

Madis Sarik vallavanem (*allkirjastatud digitaalselt*)

Huvitatud isik: Urmas Kleeberg

Urmas Kleeberg (*allkirjastatud digitaalselt*)

Puudutatud isik: Aare Kleberg

Aare Kleberg (*allkirjastatud digitaalselt*)

Detailplaneeringu koostaja: Osaühing R.Valk Arhitektuuribüroo, registrikood
10539154 Mängu tn 2-1, Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond, 11623
telefon: +372 656 3079, e-post: valk.arh@gmail.com

Reet Valk juhatuse liige (*allkirjastatud digitaalselt*)