

Haldusleping (KovID DP1250)

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**;

OÜ Palor, mida esindab juhatuse liige **Heiti Karafin** (edaspidi *Huvitatud isik 1*);

Kristjan Kostin (edaspidi *Huvitatud isik 2*);

Johanna Kostin (edaspidi *Huvitatud isik 3*);

edaspidi eraldi kui Huvitatud isik ja koos kui Huvitatud isikud

Optimal Projekt OÜ (edaspidi Detailplaneeringu koostaja), registrikood 11213515, mida esindab juhatuse liige Meelis Kähri,

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

Lepingu sõlmimisel võtavad pooled arvesse, et:

- Huvitatud isikud on huvitatud detailplaneeringu kehtestamisest ning on seoses sellega nõus kandma kõik detailplaneeringu koostamise ja elluviimisega kaasnevad kulud;
- Valla arengukava ei näe ette Huvitatud isikute poolt planeeritava elamuala rajamist, mistõttu ei ole Valla eelarves investeeringuna ette nähtud detailplaneeringuga hõlmatud alale ja selle teenindamiseks kavandatud teede, rajatiste, tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks ning võõrandamiseks vajalikke vahendeid;
- Huvitatud isikud on nõus kinnistule detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamisega Huvitatud isikute kulul;
- detailplaneeringu koostamise algatamine on võimalik ainult juhul, kui Huvitatud isikud võtavad endale kohustuse ehitada välja detailplaneerinus ja Lepingus määratud mahus taristu;
- pooled lähtuvad lepingu sõlmimisel planeerimisseaduse §-st 130, halduskoostööseaduse §-st 13, Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrusest nr 23 „Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“, 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 Suuresta külas asuvaid

- Selma kinnistut, pindalaga 15854 m², katastritunnus 65303:003:0249, mille kohta on avatud kinnisturegistri registriosa nr 10321402 ning mille omanik on OÜ Palor;
- Selma kinnistut, pindalaga 9677 m², katastritunnus 65303:003:0251, mille kohta on avatud kinnisturegistri registriosa nr 20824450 ning mille kaasomanikud on Kristjan Kostin ja Johanna Kostin;
- ja sellega funktsionaalselt seotud alasid.

1.2. Taristu - Detailplaneeringuga ettenähtud ja sellega funktsionaalselt seotud kütte-, veevarustus- ja kanalisatsioonitorustik; pinnase- ja sademevee ärajuhtimise

süsteem sh maaparandussüsteem; side-, nõrkvoolu- ja elektrivõrk; gaasi- ja elektripaigaldis; tuletõrjeveesüsteem; surveseadmestikud ning nende teenindamiseks vajalikud ehitised, välisvalgustus.

2. Lepingu ese

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

3. Huvitatud isikute kohustused seoses Detailplaneeringu elluviimisega

3.1. Huvitatud isikute kohustused seoses Taristuga

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

3.1.2. kohustuvad 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 isikute kohustused seoses maaparandussüsteemiga

3.2.1. kohustuvad omal kulul ja koostöös pädeva isikuga tagama maaparandussüsteemi rekonstrueerimise kuni eesvooluni ka selles osas, mis jääb Detailplaneeringu alast väljapoole, kuid mis teenindab Detailplaneeringu ala;

3.2.2. kohustuvad rekonstrueerima maaparandussüsteemi terviklikult kogu Detailplaneeringu alal ja vajadusel ka väljaspool seda (planeeringu mõjualal) selliselt, et on tagatud naaberkinnisasjadele jääva maaparandussüsteemi osa nõuetekohane toimimine.

3.3. Huvitatud isikute kohustuste täitmise tähtajad ja lisakohustused

Huvitatud isikud kohustuvad:

3.3.1. täitma Lepingu punktides 3.1. ja 3.2. sätestatud kohustused hiljemalt 60 kuu jooksul Detailplaneeringu kehtestamisest, kui Lepingus ei ole sätestatud teisiti;

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

3.4. Huvitatud isikute kohustused seoses kinnistu võõrandamise ja kohustuste üleandmisega

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

3.4.2. Huvitatud isikud kohustuvad 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 isikud on kohustatud andma Vallale informatsiooni Taristu väljaehitamise kohta.

3.5. Huvitatud isikute kohustused seoses planeeringu koostamisega

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

3.5.2. kohustuvad hüvitama Valla poolt Detailplaneeringuga seoses tehtud kulutused 10 päeva jooksul sellekohase arve saamisest.

3.6. Detailplaneeringu koostaja ja Huvitatud isikute kohustused seoses Detailplaneeringu menetlusega

3.6.1. Huvitatud isikud kohustuvad 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 isikud kohustuvad hüvitama Vallale kõik Detailplaneeringu menetlemisega seotud otsesed kulud (k.a vajalike analüüside ja ekspertiiside tegemise, sh keskkonnamõtjude hindamise kulud), olenemata sellest, kas Detailplaneering kehtestatakse või jäetakse kehtestamata;

3.6.3. 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;

3.6.4. 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 arvamusel hiljemalt 2 nädala jooksul avaliku väljapaneku lõppemisest;

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

3.6.6. 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 isikud ei ole täitnud Lepinguga võetud kohustusi või esitatud Detailplaneering ei ole nõuetekohaselt koostatud, keeldub Vald Detailplaneeringu kehtestamisest.

6. Poolte avaldused ja kinnitused

Lepingu allkirjastamisega pooled avaldavad ja kinnitavad, et:

6.1. järgitud on kõiki reegleid, protseduure ja kooskõlastusi, mis on ettenähtud Lepingus sätestatud 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 avaldavad ja kinnitavad Huvitatud isikud et on:

6.5.1. teadlikud sellest, et Lepingu ega algatatud Detailplaneeringu alusel ei saa Vallal peale asjakohastes õigusaktides sätestatu tekkida Huvitatud isikute ees rahalisi kohustusi ega Huvitatud isikutel õiguspärast ootust sellele, et Detailplaneering kehtestatakse hoolimata kantud kulutustest;

6.5.2. teadlikud sellest, et Detailplaneeringu koostamine ja Taristu ehitamine toimub ainult Huvitatud isikute kulul;

6.5.3. teadlikud kohustusest teavitada viivitamatult kirjalikult Valda 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.

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 isikute vastutus ja tagatised

8.1. Huvitatud isikud kohustuvad Lepingus sätestatud kohustuste mittetähtaegse täitmise või mittenõuetekohase täitmise korral tasuma leppetrahvi 10 eurot päevas iga viivitatud päeva eest. Leppetrahvi tasumine ei vabasta Huvitatud isikuid Lepinguga järgsete kohustuste täitmisest.

8.2. Kui Huvitatud isikud jätavad Lepingus sätestatud kohustused täitmata pärast mõistliku aja möödumist leppetrahvi tasumisest või Valla poolt määratud täiendava tähtaja möödumist, kohustuvad Huvitatud isikud 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 isikud 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: Anna Õuekallas, e-post: anna.ouekallas@rae.ee;

Huvitatud isikute esindaja: Kristjan Kostin, -

Detailplaneeringu koostaja esindaja: Meelis Kähri, e-post: meelis@opt.ee.

11. Poolte andmed

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

Madis Sarik vallavanem (*allkirjastatud digitaalselt*)

Huvitatud isik OÜ Palor, registrikood 11520323;
Lõõtsa tn 2b, Lasnamäe linnaosa, Tallinn, 11415, Harjumaa
e-post: info@palor.ee

Heiti Karafin juhatuse liige (*allkirjastatud digitaalselt*)

Huvitatud isik Kristjan Kostin,

(*allkirjastatud digitaalselt*)

Huvitatud isik Johanna Kostin

(*allkirjastatud digitaalselt*)

Detailplaneeringu koostaja Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515
Keemia tn 4, Kristiine linnaosa, Tallinn, 10615, Harjumaa
e-post: meelis@opt.ee

Meelis Kähri juhatuse liige (*allkirjastatud digitaalselt*)