

Haldusleping (DP1266)

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**;

Estate Partner OÜ (edaspidi *Huvitatud isik*), registrikood 11729106, mida esindab juhatuse liige **Andu Tali**;

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 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 äriala 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 isik on nõus kinnistutele Detailplaneeringu kohase Taristu ja Avaliku ruumi väljaehitamisega Huvitatud isiku kulul;
- Huvitatud isik on nõus rahastama Valla sotsiaalobjektide ehitamist;
- 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, 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 Peetri alevikus asuvaid:

- Sepa-Rae katastriüksust suurusega 23175 m², katastritunnus 65301:002:0070, registriosa nr 5307002, sihtotstarve maatulundusmaa 100% (omanik on Estate Partner OÜ);
- Tudriku katastriüksust suurusega 18681 m², katastritunnus 65301:001:0283, registriosa nr 8615602, sihtotstarve maatulundusmaa 100% (omanik on Estate Partner OÜ);
- ja sellega funktsionaalselt seotud alasad.

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.

1.3. Avalik ruum – Detailplaneeringuga ettenähtud alad, sealhulgas tee, kergliiklustee (jalgratta- ja jalgteed), koos valgustusega, liikluslahendus ja parkimisala, haljastus, heakorralekonnad ja kujundatud maastik.

1.4. Sotsiaalobjekt – Vallale õigusaktidega pandud kohustuste täitmiseks vajalik ehitist koos sisustuse ja teenindavate rajatistega (lasteaed, kool, raamatukogu, rahvamaja, spordihoone, sotsiaalkeskus, rekreatsiooniala või muu sarnane avalikkusele suunatud rajatis).

1.5. Hoidumisservituut – 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 ese

Lepingu esemeks on Detailplaneeringu koostamise üleandmine, poolte õiguste ja kohustuste sätestamine, Detailplaneeringu kohase ja sellega funktsionaalselt seotud Avaliku ruumi ja Taristu väljaehitamine, Avaliku ruumi Vallale üleandmine ja Sotsiaalobjektide ehitamise toetamine 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 tagama Detailplaneeringuga ettenähtud teede, koos teede juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED-valgustitega, välisvalgustuse ja haljastusega ning planeeritud kergliiklustee (jalgratta- ja jalgteed), koos haljastusega, väljaehitamise;

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

3.2.4. kohustub omal kulul moodustama Detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaa kinnistud ja andma need kinnistud Vallale tasuta üle 3 kuu jooksul transpordimaa kinnistutele ehitatud teedele kasutuslubade väljastamisest.

3.3. Huvitatud isiku kohustused seoses Sotsiaalobjektidega

3.3.1. kohustub rahastama Sotsiaalobjektide ehitamist, tasudes Valla arvelduskontole 2 eurot iga äri- ja tootmismaa krundi maapealse suletud brutopinna ruutmeetri kohta, kuivõrd tegemist on huvitatud isiku, planeeringu koostaja ja Rae valla vahel sõlmitud ja 17.06.2014 jõustunud lepingu uuendamisega. Rahastatavale objektile Huvitatud isikul omandiõigust ei teki;

3.3.2. rahastamiskohustus tuleb täita 12 kuu jooksul 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. kuni 3.3. sätestatud kohustused hiljemalt 60 kuu jooksul Detailplaneeringu kehtestamisest, kui Lepingus ei ole sätestatud teisiti;

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 3.3. sätestatud kohustused ning Taristule ja Avalikule ruumile on kasutusload väljastatud;

3.4.4. sõlmima enne Detailplaneeringu vastuvõtmist Vallaga notariaalse kokkuleppe, milles lepitakse kokku Detailplaneeringu alale ja sellega funktsionaalselt seotud Taristu ja Avaliku ruumi väljaehitamise kohustuste täitmise üleandmises ning Hoidumisservituudi seadmisel.

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 menetlemisega 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

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 avaldab ja kinnitab Huvitatud isik et on:

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

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

6.5.3. teadlik 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 teade 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: Ivari Rannama, e-post: ivari.rannama@rae.ee;

Huvitatud isiku esindaja: Andu Tali, e-post: info@estatepartner.ee;

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: Estate Partner OÜ, registrikood 11729106;

Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Veerenni tn 52, 11313;

e-post: info@estatepartner.ee

Andu Tali juhatuse liige (allkirjastatud digitaalselt)

Detailplaneeringu koostaja: Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515;

Keemia tn 4, Tallinn, 10615, Harjumaa;

telefon: 56605462, e-post: meelis@opt.ee

Meelis Kähri juhatuse liige (allkirjastatud digitaalselt)