

Haldusleping (KovID DP1313)

digitaalse allkirjastamise kuupäeval

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

Katre-Katrin Pais (edaspidi *Huvitatud isik*);

Oksana Abakumova, Victor Piskunov, Kairi Papstel, Aimar Arak (edaspidi *Puudutatud isikud*);

EP Majaprojekt OÜ (edaspidi *Detailplaneeringu koostaja*), registrikood 12307175, mida esindab juhatuse liige **Ermo Pais**,

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 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;
- detailplaneeringu koostamise algatamine on võimalik ainult juhul, kui Huvitatud isik ja Puudutatud isikud on nõus Huvitatud isiku ja Puudutatud isikute omandis olevatele kinnistutele detailplaneeringus ja Lepingus määratud mahus Taristu väljaehitamise ja Avaliku ruumi tasuta isikliku kasutusõiguse seadmisega Valla kasuks Huvitatud isiku kulul;
- pooled lähtuvad lepingu sõlmimisel planeerimisseaduse §-st 130, halduskoostööseaduse §-st 13, Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrusest nr 23 „Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise 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 Assaku alevikus asuvaid:

- Järve põik 2c kinnistut, pindalaga 2010 m², katastritunnus 65301:001:2803, mille kohta on avatud kinnisturegistri registriosa nr 14350902 ning mis on Xxxx (isikukood xxxxxx) omandis;
- Järve põik L1 kinnistut, pindalaga 1658 m², katastritunnus 65301:001:2798, mille kohta on avatud kinnisturegistri registriosa nr 14350602 ning mille kaasomanikud on xxx (isikukood xxxxxx) 1/4 kaasomandist, xxx (isikukood xxxxxx) 1/4 kaasomandist, xxx (isikukood xxxxxx) 1/4 kaasomandist, xxx (isikukood xxxxxx) 1/8 kaasomandist, xxx (isikukood xxxxxx) 1/8 kaasomandist;
- 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.

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

2. Lepingu ese

Lepingu esemeks on Detailplaneeringu koostamise üleandmine, poolte õiguste ja kohustuste sätestamine, Detailplaneeringu kohase ja sellega funktsionaalselt seotud Taristu väljaehitamine, Avaliku ruumi tasuta isikliku kasutusõiguse seadmine Valla kasuks 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 ette nähtud ulatuses Järve põik L1 transpordimaale tähtajatu tasuta isikliku kasutusõiguse seadmise Rae valla kasuks, et tagada olemasoleva tee avalik kasutus jalakäijatele ja kergliikurite (nt jalgrattad, tõukerattad, rulad) kasutajatele.

3.3. Huvitatud isiku kohustuste täitmise tähtajad ja lisakohustused

Huvitatud isik kohustub:

3.3.1. täitma Lepingu punktides 3.1. kuni 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 isiku ja Puudutatud isikute kohustused seoses kinnistu võõrandamise ja kohustuste üleandmisega

3.4.1. Huvitatud isik ja Puudutatud isikud 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 väljaehitamise kohta.

3.5. Huvitatud isiku kohustused seoses planeeringu koostamisega

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

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

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 kavandavate tehnovõrkude omanikega või valdajatega, et tagada planeeritava maa-ala varustatus tehnovõrkude ja teedega;

3.6.2. 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;

3.6.3. 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 koopiaid;

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 tasuta isikliku kasutusõiguse seadmine Valla kasuks ja Taristu ehitamine toimub ainult Huvitatud isiku kulul;

6.5.3. teadlik kohustusest teavitada viivitamatult kirjalikult Valda ja Puudutatud isikuid Detailplaneeringu alal paiknevate kinnistute või hoonestusõiguste võõrandamise kavatsusest ja võõrandamisest.

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

6.6.1. teadlikud sellest, et Lepinguga ega algatatud Detailplaneeringu alusel ei saa Vallal peale asjakohastes õigusaktides sätestatu tekkida Puudutatud isikute ees rahalisi kohustusi ega Puudutatud isikutele õiguspärasest ootust sellele, et Detailplaneering kehtestatakse hoolimata kantud kulutustest;

6.6.2. teadlikud sellest, et Detailplaneeringu koostamine, Avaliku ruumi tasuta isikliku kasutusõiguse seadmine Valla kasuks ning Taristu ehitamine toimub ainult Huvitatud isiku kulul;

6.6.3. teadlikud Lepingu punktis 3.3.2. sätestatud servituutide seadmise ja Lepingu punktis 3.2.1. sätestatud isikliku kasutusõiguse seadmisest Valla kasuks ning kinnistusraamatusse kandmise vajadusest;

6.6.4. teadlikud 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.

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

Huvitatud isiku esindaja: Katre-Katrin Pais, e-post:

Puudutatud isik 1 esindaja: Oksana Abakumova,
e-post:

Puudutatud isik 2 esindaja: Victor Piskunov, e-post:

Puudutatud isik 3 esindaja: Kairi Papstel, e-post:

Puudutatud isik 4 esindaja: Aimar Arak, e-post:

Detailplaneeringu koostaja esindaja Ermo Pais, e-post: ermo@e-majaprojekt.eu.

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

Tarmo Gutmann vallavanem (*allkirjastatud digitaalselt*)
Huvitatud isik: Katre-Katrin Pais, xxxx

Katre-Katrin Pais (*allkirjastatud digitaalselt*)

Puudutatud isik 1: Oksana Abakumova, xxxx

Oksana Abakumova (*allkirjastatud digitaalselt*)

Puudutatud isik 2: Victor Piskunov, xxxx

Victor Piskunov (*allkirjastatud digitaalselt*)

Puudutatud isik 3: Kairi Papstel,

Kairi Papstel (*allkirjastatud digitaalselt*)

Puudutatud isik 4: Aimar Arak

Aimar Arak (*allkirjastatud digitaalselt*)

Detailplaneeringu koostaja: EP Majaprojekt OÜ, registrikood
12307175 Järve põik 2c, Assaku alevik, Rae vald, 75301, Harjumaa
telefon: 5203389, e-post: ermo@e-majaprojekt.eu

Ermo Pais juhatuse liige (*allkirjastatud digitaalselt*)