

Haldusleping (DP1358)

digitaalse allkirjastamise kuupäeval

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

AS Eesti Liinirongid, (edaspidi *Huvitatud isik*) registrikood 10520953, mida esindavad juhatuse esimees **Lauri Betlem** ja juhatuse liige **Märt Ehrenpreis**;

AS Eesti Raudtee, (edaspidi *Puudutatud isik 1*) registrikood 11575838, mida esindavad juhatuse liikmed **Arvo Smiltinš** ja **Andrus Kimber**;

Eesti Vabariik, (edaspidi *Puudutatud isik 2*) riigivara valitseja Kliimaministeerium, registrikood 70001231, mida esindab volikirja alusel **Kaja Roosipuu**;

Linnaaru äri- ja tööstuspark OÜ, (edaspidi *Puudutatud isik 3*) registrikood 16363973, mida esindab juhatuse liige **Eduard Erkki Laur**;

Skepast&Puhkim OÜ (edaspidi *Detailplaneeringu koostaja*), registrikood 11255795, keda esindab juhatuse liige **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 planeeritava raudteemaa ala rajamist, mistõttu ei ole Valla eelarves investeeringuna ettenähtud detailplaneeringuga hõlmatud alale ja selle teenindamiseks kavandatud teede, rajatiste, tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks ning võõrandamiseks vajalikke vahendeid;
- Huvitatud isik ja Puudutatud isik 1 ja Puudutatud isik 2 on nõus Puudutatud isiku 2 omandis olevatest kinnistutest moodustatavatele kinnistutele detailplaneeringu kohase taristu ja avaliku ruumi väljaehitamisega Huvitatud isiku kulul;
- Huvitatud isik ja Puudutatud isik 3 on teadlikud asjaolust, et Puudutatud isiku 3 omandis olevatele kinnistutele on kavandatud detailplaneeringukohase taristu ja avaliku ruumi väljaehitamine Huvitatud isiku 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, 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:

- osa Betooni põik 20 // Varivere tee 10 // Tallinn-Tapa 115-118,2 km katastriüksusest, kogu suurusega 32,67 ha, sihtotstarve transpordimaa 100%, katastritunnus 65301:011:0054, mille kohta on avatud kinnisturegistri registriosas nr 13578802 ning mille omanik on Eesti Vabariik, riigivara valitseja Kliimaministeerium, hoonestusõiguse omanik tähtajaga 50 aastat on AS Eesti Raudtee;
- osa Linnaaru tee 4 kinnistust, kogu suurusega 24,27 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, katastritunnus 65301:011:0323, mille kohta on avatud kinnisturegistri registriosas nr 13468402 ning mille omanik on Linnaaru äri- ja tööstuspark OÜ;
- osa Kuresoo kinnistust, kogu suurusega 5,50 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, katastritunnus 65301:011:0276, mille kohta on avatud kinnisturegistri registriosas nr 13955902 ning mille omanik on Linnaaru äri- ja tööstuspark OÜ;
- osa Suur-Sõjamäe tn 41 kinnistust, kogu suurusega 11,94 ha, sihtotstarve transpordimaa 95%, ärimaa 5%, katastritunnus 65301:001:6651, mille kohta on avatud kinnisturegistri registriosas nr 12432902 ning mille omanik on Eesti Vabariik, riigivara valitseja Kliimaministeerium;
- 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; surveeadmestikud ning nende teenindamiseks vajalikud ehitised, välisvalgustus.

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

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 tagama Detailplaneeringuga ettenähtud teede, koos teede juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED-valgustitega, välisvalgustuse ja haljastusega ning planeeritud jalgratta- ja jalgteed, koos haljastusega, väljaehitamise;

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

3.2.3. kohustub omal kulul moodustama Detailplaneeringuga ettenähtud transpordimaa kinnistud;

3.2.4. kohustub omal kulul projekteerima ja Valla poolt heaks kiidetud projekti alusel välja ehitama Detailplaneeringuga ettenähtud Avaliku ruumi.

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;

3.3.3. omal kulul tagama Detailplaneeringuga ettenähtud kruntide moodustamiseks maakorraldustoimingute läbiviimise, kruntide registreerimise maakatastris, samuti kandma kinnistute jagamise asjaõiguslepingute sõlmimisega seotud kulu.

3.4. Huvitatud isiku kohustused seoses kinnistu võõrandamise ja kohustuste üleandmisega

3.4.1. Huvitatud isik kohustub 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 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 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.

3.6. 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 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 koopiad;

4.2. Vald kohustub abistama Detailplaneeringu koostajat planeeringulahenduse väljatöötamisel.

5. Detailplaneeringu kehtestamise eeldused

Juhul, kui Huvitatud isik ei ole täitnud Lepinguga võetud kohustusi, mida tuleb täita enne Detailplaneeringu kehtestamist, või kui 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 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 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;

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

6.7. Täiendavalt avaldab ja kinnitab Puudutatud isik 3, et on:

6.7.1. teadlik Lepingu punktis 3.3.2. sätestatud servituutide seadmise ja kinnistusraamatusse kandmise vajadusest;

6.7.2. teadlik kohustusest teavitada viivitamatult kirjalikult Valda, Huvitatud isikut ja olemasolul teisi puudutatud isikuid 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,

postitamisest või registerpostitamisest on 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 Lepinguga 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, mis tuleb täita peale detailplaneeringu kehtestamist, 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: Ain Bröckler, e-post ain.bockler@rae.ee;

Huvitatud isiku esindaja: Raoul Alliksaar, e-post: raoul.alliksaar@elron.ee;

Puudutatud isiku 1 esindaja: Kaido Aettik, e-post kaido.aettik@evr.ee, DP koostamisel infra@evr.ee;

Puudutatud isiku 2 esindaja: Kaja Roosipuu, e-post:

kaja.roosipuu@kliimaministeerium.ee;

Puudutatud isiku 3 esindaja: Eduard Erkki Laur, e-post: eduarderkki@gmail.com;

Detailplaneeringu koostaja esindaja: Anni Konsap, e-post: anni.konsap@skpk.ee.

11. Poolte andmed

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

Gerli Lehe vallavanem (*allkirjastatud digitaalselt*)

Huvitatud isik: AS Eesti Liinirongid, registrikood 10520953;
Vabaduse pst 176, Nõmme linnaosa, Tallinn, 10917, Harju maakond;
e-post: info@elron.ee;

Lauri Betlem juhatuse esimees (*allkirjastatud digitaalselt*)

Märt Ehrenpreis juhatuse liige (*allkirjastatud digitaalselt*)

Puudutatud isik 1: AS Eesti Raudtee, registrikood 11575838;
Telliskivi tn 60/2, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, 15073, Harju maakond;
e-post: raudtee@evr.ee;

Arvo Smiltinš juhatuse liige (*allkirjastatud digitaalselt*)

Andrus Kimber juhatuse liige (*allkirjastatud digitaalselt*)

Puudutatud isik 2: Eesti Vabariik, riigivara valitseja Kliimaministeerium, registrikood 70001231;
Suur-Ameerika 1, Kesklinn, Tallinn, 10122, Harju maakond;
e-post: info@kliimaministeerium.ee;

Kaja Roosipuu Kliimaministeerium riigivara nõunik (*allkirjastatud digitaalselt*)

Puudutatud isik 3: Linnaaru äri- ja tööstuspark OÜ, registrikood 16363973;
Paljassaare tee 14, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, 10313, Harju maakond,
e-post: maris.lohmus@bm.ee;

Eduard Erkki Laur juhatuse liige (*allkirjastatud digitaalselt*)

Detailplaneeringu koostaja: Skepast&Puhkim OÜ, registrikood 11255795;
Laki põik 2, Mustamäe linnaosa, Tallinn, 12915, Harju maakond;
telefon: +372 53453687, e-post: anni.konsap@skpk.ee.

Anni Konsap juhatuse liige (*allkirjastatud digitaalselt*)