

HALDUSLEPING

detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta

ja

KOKKULEPPED

detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta

Kokkuleppe sõlmimise kuupäev digitaalallkirjas.

Saue Vallavalitsus (edaspidi **Vald**), mida esindab Saue valla põhimääruse alusel vallavanem **Andres Laisk** ja Saue vallas Hüüru külas asuva Lehelinnu kinnistu omanik **Jaan Vides** (ik 35312116012), keda notariaalse volikirja (volikiri kokkuleppe lisa nr 1) alusel esindab **Holden Vides** (ik 38711226013) edaspidi nimetatud kui **Arendaja** ning omakorda koos Vallaga nimetatakse ühiselt **Pooled** ja eraldi **Pool**, võttes arvesse, et:

- Arendaja on Saue vallas Hüüru külas Lehelinnu (72601:001:0616) kinnistu omanikuna huvitatud detailplaneeringu algatamisest, vastuvõtmisest ja kehtestamisest ning on seoses sellega nõus kandma kõik detailplaneeringu koostamise korraldamise ja realiseerimisega kaasnevad kulud;
- Arendaja on nõus detailplaneeringu kohase avaliku ruumi ja tehnilise infrastruktuuri väljaehitamisega omal kulul käesolevas kokkuleppes sätestatud tingimustel ja korras;
- Vallal puuduvad piisavad rahalised vahendid, et tagada Arendaja tegevusest tulenevalt valla haldusterritooriumile uute elanike potentsiaalsel elama asumisel kõikidele soovijatele piisavalt lasteaia- ja koolikohti või mõne muu antud piirkonnas vajaliku sotsiaalobjekti väljaehitamist;
- Euroopa Parlamendi prioriteetide hulka kuulub vastutustundliku ettevõtluse põhimõtete propageerimine. Nende hulgas on olulisel kohal ettevõtete poolne panustamine kohalike küsimuste lahendamisse;
- Valla arengukava ei näe ette Arendaja poolt planeeritava arenduspiirkonna rajamist, mistõttu ei ole valla eelarves investeeringuna ette nähtud kavandatava detailplaneeringuga hõlmatud alale ja selle teenindamiseks kavandatud avalikult kasutatavate teede ehitamiseks vajalikke rahalisi vahendeid;
- Käesoleva kokkuleppe sõlmimine on oluliseks eelduseks käesoleva kokkuleppe objektiks oleva detailplaneeringu algatamise taotluse edasise menetlemise, detailplaneeringu algatamise, vastuvõtmise ja kehtestamise otsustamiseks;
- Pooled peavad vajalikuks leppida käesolevaga kokku detailplaneeringu koostamise ja realiseerimise tingimustes, mis arvestab avalike huvidega ning mis loob eelduse planeeringualal säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamiseks;
- Arendaja soovib Detailplaneeringu realiseerida etapiviisiliselt kahes ehitusetapis (etapilisuse joonis on lisatud käesolevale kokkuleppele), mis kajastub ka detailplaneeringus endas ning milles on Pooled omavahel täiendavalt kokku leppinud ka käesoleva kokkuleppe sõlmimisega.

Pooled sõlmivad käesoleva kokkuleppe (edaspidi **Kokkulepe**) alljärgnevas:

1. Mõisted

Kokkuleppes kasutatakse mõisteid alljärgnevas tähenduses:

- 1.1 Tehniline infrastruktuur – Detailplaneeringuga määratud kütte-, veevarustus-, ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni torustikud, telekommunikatsiooni-, nõrkvoolu- ja

elektrivõrgud, küttegaasi- ja elektripaigaldised, surveseadmestikud ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised, välisvalgustus, sademete-, drenaaživee ning muu pinnase- ja pinnavee ärajuhtimise ehitised;

1.2 Avalik ruum – Detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatav tee, kergliiklustee, liikluskorralduslik ja parkimislahendus, spordi- ja mänguväljakud ning haljasalad;

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

2. Kokkuleppe objekt

2.1 Planeerimisseaduse § 128 lõike 1 ja § 4 lõike 1 alusel on Kokkuleppe objektiks Saue vallas Hüüru külas Lehelinnu kinnistul detailplaneeringu (edaspidi Detailplaneering) koostamise korraldamise osaline üleandmine Detailplaneeringu koostamise tellimise osas ning Planeeringu koostamise korraldamise protsessi finantseerimise kohustuse võtmine käesolevas Kokkuleppes sätestatud ulatuses;

2.2 Planeerimisseaduse § 131 lõike 1 ja 2 alusel ja Poolte kokkuleppel Detailplaneeringuga kavandatud krunte teenindava Detailplaneeringu kohase Avaliku ruumi ja Tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine kuni planeeringujärgsete katastriüksusteni; Avaliku ruumi Vallale üleandmine ja Arendaja poolt valla sotsiaalobjektide rahastamine.

3. Poolte kohustused

3.1 Arendaja kohustused seoses punktis 2 sätestatud Kokkuleppe objektiga:

3.1.1 Arendaja kohustub koostama Detailplaneeringu või tellima Detailplaneeringu koostamise vastavat õigust omavalt isikult. Planeerimisseaduse § 6 lõike 10 kohaselt on planeerija geograafia, arhitektuuri või maastikuarhitektuuri eriala magistritasemele vastava kõrgharidusega või vastutava spetsialisti taseme kutsetunnistusega isik või isik, kellele on antud ruumilise keskkonna planeerija kutse;

3.1.2 Detailplaneering vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019. a määrusele nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded";

3.1.3 Detailplaneeringu koostamine seisneb järgmises: tekstiosa ja jooniste koostamine ja vormistamine, kooskõlastuste hankimine, tekstis ja joonistes täienduste ning paranduste tegemine lähtudes avaliku väljapaneku, avaliku arutelu ja kooskõlastuste käigus laekunud ettepanekutest ning Valla juhistest;

3.1.4 Arendaja kohustub tagama, et Detailplaneering koostatakse kooskõlas planeerimisseaduse, Saue valla üldplaneeringu ja Detailplaneeringu algatamise korraldusega ning arvestades naaberlade detailplaneeringuid ja Valla korraldusi;

3.1.5 Arendaja kohustub Detailplaneeringu koostamisel tegema koostööd planeeritava maa-ala kinnisasjade omanike ja teiste huvitatud isikutega ning olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikega või valdajatega, et tagada planeeritava maa-ala varustus tehnovõrkudega;

3.1.6 Arendaja esitab Detailplaneeringu materjalid Vallale vastuvõtmiseks ning kehtestamise otsuse tegemiseks elektroonilisel kujul dwg ja pdf formaadis ning paberkandjal ühes eksemplaris, mis on originaalallkirjadega;

3.1.7 Arendaja on kohustatud Valla nõudmisel osalema Detailplaneeringu lähteülesannet ja eskiislahendusi tutvustavatel aruteludel ja avalikel väljapanekutel seletuste andmiseks;

3.1.8 Arendaja kohustub finantseerima oma vahenditest Detailplaneeringu koostamise korraldamist, st tasuma kõik Detailplaneeringu koostamise ja koostamise tellimisega (sh vajalike uuringute ja ekspertiisidega, sealhulgas keskkonnamõtjude hindamisega) ning Detailplaneeringu avalikustamisega (teadete avaldamine ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saue Valdur) seotud kulud;

3.1.9 Arendaja kohustub tasuma Vallale Detailplaneeringu avalikustamise korraldamisest tulenevate otseste kulutuste eest Valla poolt esitatud arvete alusel viie kalendripäeva jooksul arve kättesaamisest arvates. Kui Arendaja ei hüvita otseseid kulusid õigeaegselt, siis on Vallal õigus viivitada omapoolsete menetlustoimingutega nii kaua, kuni Arendaja on eelnimetatud arved tasunud.

3.2 Detailplaneering on algatatud eeldusel, et Arendaja täidab punktis 2.2 sätestatud Kokkuleppe objektiga seotud järgmised kohustused:

3.2.1 Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ning välja ehitama kõik Detailplaneeringus nimetatud planeeringukohased teed, tehnovõrgud- ja rajatised, sh juurdepääsuteed koos kergliiklusteedega, vee- ja kanalisatsioonitrassid lähima olemasoleva liitumispunkti, välisvalgustuse, elektrivarustuse, sidevõrgu, sadeveekanaliseerimise ning drenaažisüsteemi detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusload;

3.2.2 Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ja välja ehitama asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon min AC 16 surf, 45% graniit, paksusega 5 cm) juurdepääsuteed (põhijoonisel pos nr 17 ja 18) koos tänavavalgustusega planeeritud elamukruntideni teekatte laiusel 4,6 m, koos überpööramisplatsiga (12x12m) ning võõrandama transpordimaa krundid, mis on ette nähtud avalikuks kasutamiseks, pärast väljaehitamist ja kasutusloa väljastamist tasuta Saue vallale;

3.2.3 Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ja välja ehitama asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf 45% graniit) kergliiklusteed planeeritud elamukruntideni teekatte minimaalse laiusel 2,5 m (põhijoonisel märgitud ulatuses);

3.2.4 Arendaja on kohustatud pärast Detailplaneeringuga ette nähtud vee- ning kanalisatsioonirajatiste väljaehitamist ja eelnimetatud rajatistele kasutuslubade saamist andma need tasuta üle kohalikule piirkonna vee-ettevõtjale (käesoleval hetkel on antud piirkonnas veettevõtjaks AS Kovek) ning muud Detailplaneeringus ettenähtud ja rajatud tehnovõrgud ja rajatised tuleb Arendajal ja vastavate teenuste pakkujatel omavahel saavutatud kokkulepete alusel võõrandada edasi võrguettevõtjatele;

3.2.5 Pooled on nõustunud ja leppinud kokku, et Arendaja on kohustatud planeeringualale kavandama avaliku ruumi (sotsiaalmaa krundid, joonisel märgitud pos nr 20, 21 ja 22), millest ühele krundile (pos nr 21) rajab oma kuludega laste mänguväljaku (minimaalse maksumusega kokku 35 000.- eurot) ning võõrandab sotsiaalmaa krundid tasuta vallale. Arendaja nõustub ja on teadlik, et Vallal on õigus keelduda ehituslubade väljastamisest, kui nimetatud kohustus on täitmata;

3.2.6 Arendaja on teadlik ja nõustub, et uute Detailplaneeringukohaste elamumaa katastriüksuste moodustamine saab toimuda maakorralduslike jagamistoimingutena alles siis, kui Arendaja poolt on täidetud elamute ehituslubade väljastamiseks vajalikud eeltingimused ehk välja on ehitatud vastavate elamute teenindamiseks vajalikud teed ja tehniline infrastruktuur ja nendele väljaehitatud rajatistele on väljastatud Valla poolt ka kasutusload, enne Vald ehituslube Detailplaneeringukohastele hoonetele ei väljasta.

3.2.7 Pooled lepivad kokku, et Arendajal on õigus taotleda Vallalt ehituslube planeeringualas planeeringuga ettenähtud rajatistele ning ehitistele järgmistes etappides (vastavalt kokkuleppe lisale nr 2).

3.2.8 Pooled lepivad kokku, et enne Detailplaneeringu I ehitusetapi realiseerimiseks kohustub Arendaja välja ehitama punktides 3.2.1-3.2.3 nimetatud detailplaneeringujärgse juurdepääsutee (põhijoonisel pos nr 17) koos kergliiklusteedega ja tehnilise infrastruktuuri I ehitusetapi teenindamiseks vajalikus ulatuses, st I etapi planeeringuala

- teenindamiseks vajalikud teed, tehnovõrgud ja rajatised, st elekter, ühisveevärk ja kanalisatsioon (8-le üksikelamule) ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusload.
- 3.2.9 Teises etapis ehitatakse välja vajalikud tehnovõrgud (elekter, ühisveesüsteem, ühiskanalisatsioon) 8-le elamule. Rajatakse asfaltbetoonkattega (põhijoonisel pos nr 18) juurdepääsutee koos kergliiklustee ja tänavavalgustusega elamukruntideni.
- 3.2.10 Pooled on nõustunud ja leppinud kokku, et Arendaja kohustub täitma punktis 3.2.5 nimetatud mänguväljaku rajamise II etapis ning võõrandab sotsiaalmaa krundid tasuta Vallale. Arendaja nõustub ja on teadlik, et vallal on õigus keelduda II etapi elamukruntidele ehituslubade väljastamisest, kui nimetatud kohustus on täitmata.
- 3.2.11 Pooled lepivad kokku, et kui Arendaja soovib enne infrastruktuuri valmimist alustada maatulundusmaade elamumaadeks jagamise maakorraldustoimingutega, siis vastavalt Arendaja poolt tellitud ja Valla poolt heaks kiidetud kalkulatsioonile deponeerib Arendaja summa Valla kontole ning Vald on nõus pärast Arendaja poolt maakorraldustoimingute tellimist ja läbiviimist väljastama vastava etapi Detailplaneeringukohased ehitusload vastava etapi elamutele. Pooled on kokku leppinud, et deposiiti kantud infrastruktuuri rajamisega tagatud ehitustööd teostab Arendaja ise paralleelselt eramute ehitamisega ning taotleb Vallalt järk-järgult deposiidi vabastamist, vastavalt Arendaja poolt tegelikkuses teostatud infrastruktuuri rajamiseks tehtud töödele ja tööde maksumusele. Deposiidist vabastamise aluseks on infrastruktuuri rajatiste väljaehitamisel tööde tellija (Arendaja), ehitaja ja järelvalveinseneri poolt allkirjastatud vastuvõtuakt, mis esitatakse Vallale koos osalise deposiidi vabastamise taotlusega.
- 3.2.12 Pooled on nõustunud ja leppinud kokku, et planeeritav juurdepääsutee (põhijoonisel pos nr 19), mis on kavandatud juurdepääsuks Linnumetsa kinnistule, jääb erateeks ning hüvitist eratee omanikule Vald tasuma ei pea.
- 3.2.13 Arendaja on nõustunud ja kohustub toetama Valla sotsiaalobjektide väljaehitamist arvestuslikus väärtuses 4000 € (neli tuhat) eurot iga Detailplaneeringuga kavandatud eluaseme kohta (üksikelamu, ridaelamu boksi või paarismaja osa kohta). Ühe ridaelamu või paarismaja kohta tuleb tasuda kõikide eluasemete (kavandatud eluasemete arv) eest korraga ühe osamaksena, mis vastaks kavandatud eluasemete arvule (4000 € korrutada eluasemete arvuga) ning saadud summa tasutakse Valla Swedbank AS arveldusarvele nr EE532200001120155821 enne iga Detailplaneeringuga kavandatud hoonele ehitusloa väljastamist.
- 3.2.14 Arendaja kohustub Detailplaneeringu ala, nende oluliste osade või sellega seotud õiguste (maa, krunt, hoone, ehitis, asjaõigus, hoonestusõigus jne) võõrandamisel kolmanda(te)le isiku(te)le täitma kõik Kokkuleppes sätestatud kohustused ise või kaasama Valla kolmanda osapoolena võõrandamistehingusse, et Vald saaks soovi korral sõlmida kokkuleppe kolmanda(te) isiku(te)ga Kokkuleppes Arendajale tulenevate kohustuste ülemineku kohta. Teavitamine ja kohustuste üleandmine tuleb fikseerida võõrandamise lepingus. Teavitamiskohustus loetakse täidetuks, kui Arendaja on detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala, selle oluliste osade või sellega seotud õiguste võõrandamisel teavitanud kolmandat isikut Kokkuleppes tulenevatest kohustustest ning informeerinud Valda kirjalikult tähtkirja teel või allkirja vastu oma kavast planeeringualasid tervikuna, selle olulisi osasid või õigusi võõrandada. Eelnimetatud kohustuste täitmata või kohustuste üle andmata jätmisel kohustub Arendaja tasuma Valla kirjalikul nõudmisel leppetrahvi suuruses 200 000 (kakssada tuhat) eurot.

4. Valla õigused ja kohustused

- 4.1.1 Vallal on õigus jätta Detailplaneeringukohastele hoonetele ehitusload väljastamata juhul, kui Arendaja poolt ei ole täidetud käesoleva Kokkuleppe punktides 3.2.1, 3.2.5, 3.2.6,

- 3.2.10 ja 3.2.12 nimetatud kohustused, mis on Arendaja ja Valla vahelisel Kokkuleppel ehitusloa taotlemise ja väljastamise eelduseks.
- 4.1.2 Vallal on õigus jätta Detailplaneeringukohastele hoonetele kasutusload väljastamata juhul, kui Arendaja poolt ei ole täidetud käesoleva Kokkuleppe punktides 3.2.2, 3.2.4 ja 3.2.5 nimetatud kohustused, mis on Arendaja ja Valla vahelisel Kokkuleppel kasutusloa taotlemise ja väljastamise eelduseks.
- 4.1.3 Kui Arendaja ei tasu Kokkuleppe punktis 3.2.10 ja 3.2.13 kokku lepitud tasusid õigeaegselt, siis on Vallal õigus viivitada omapoolsete toimingutega nii kaua, kuni Arendaja on nimetatud kohustused täitnud.
- 4.1.4 Vald ei ole kohustatud Arendajale hüvitama käesoleva Kokkuleppe täitmisega seonduvalt Arendaja poolt tehtud kulutusi.
- 4.1.5 Vald kinnitab, et Detailplaneering on planeerimisseadusega kooskõlas ning Vald kohustub korraldama Detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise asjatute viivitusteta pärast Kokkuleppe sõlmimist ning kohustuma omalt poolt heas usus tegema kõik mõistlikult vajaliku selleks, et Detailplaneering saaks esimesel võimalusel kehtestatud.

5. Arendaja kinnitused

Arendaja kinnitab, et on:

- 5.1 teadlik sellest, et Kokkuleppe alusel ei saa Vallal tekkida Arendaja ees rahalisi kohustusi ja Arendajal õiguspärast ootust, hoolimata kantud kulutustest, et Detailplaneering võetakse vastu või kehtestatakse;
- 5.2 teadlik sellest, et Detailplaneeringu menetlemine, Arendaja Detailplaneeringu alal asuva Avaliku ruumi ja Tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine ning nimetatud Avaliku ruumi Vallale üleandmine toimub ainult Arendaja kulul ning Vald ei ole kohustatud Arendajale hüvitama käesoleva Kokkuleppe täitmisega seonduvalt Arendaja poolt tehtud kulutusi.

6. Kokkuleppe jõustumine, muutmine ja lõpetamine

- 6.1 Kokkuleppe jõustub selle allkirjastamisel mõlema Poole poolt.
- 6.2 Kokkuleppet muudetakse Poolte kirjalikul kokkuleppel, mis vormistatakse Kokkuleppe lisana. Lisad jõustuvad pärast nende allkirjastamist Poolte esindajate poolt.
- 6.3 Kokkuleppe kehtib, kuni Pooled on oma Kokkuleppest tulenevad kohustused täitnud või kuni Pooled lõpetavad Kokkuleppe Poolte kokkuleppel.
- 6.4 Kui õigusaktide muutumisega muutub mõni Kokkuleppe punkt osaliselt või täielikult kehtetuks, siis kohustuvad Pooled esimesel võimalusel õigusaktiga vastuolus oleva punkti viima kooskõlla kehtivate õigusaktidega.

7. Muud tingimused

- 7.1 Kokkuleppe Pooled peavad Kokkuleppet täitma heas usus, vastavuses heade kommete ja hea tavaga.
- 7.2 Vaidlused, mis tekivad Kokkuleppe täitmise käigus, lahendatakse läbirääkimiste teel ja kokkuleppel. Kui Pooled kokkuleppet ei saavuta, lahendatakse vaidlus Eesti Vabariigi õigusaktidega ette nähtud korras.
- 7.3 Kokkuleppe on koostatud elektrooniliselt ja allkirjastatud digitaalselt. Kokkuleppe mõlemale Poolele jääb mõlema Poole digitaalse allkirjaga lepingu fail.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Laisk
Saue vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Holden Vides
Arendaja