

## HALDUSLEPING

detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta

ja

## KOKKULEPPED

detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise ja 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 abivallavanem Kalle Pungas ja Saue vallas Aila külas asuva Metsasalu kinnistu omanik **Haine OÜ** (registrikood 10440355), mida esindab volituse alusel Andres Laisk (ik 37009242738), Saue vallas Aila külas asuva Rooma kinnistu omanik **Margus Michelson** (ik 37403240269), keda esindab volituse alusel Andres Laisk (ik 37009242738), Aila külas asuva Pärtli kinnistu omanik **Sampo ANK OÜ** (registrikood 10632706), mida esindab volituse alusel Andres Laisk (ik 37009242738) edaspidi nimetatud ühiselt koos kui **Arendaja** ning omakorda koos Vallaga nimetatakse ühiselt **Pooled** ja eraldi **Pool**, võttes arvesse, et:

- Arendaja on Saue vallas Aila külas Metsasalu (72701:003:0370), Rooma (72701:003:0192) ja Pärtli (72701:003:0201) kinnistute omanike esindajana huvitatud detailplaneeringu algatamisest, vastuvõtmisest ja kehtestamisest ning on seoses sellega nõus kandma kõik detailplaneeringu koostamisega korraldamise ja realiseerimisega kaasnevad kulud;
- Arendaja on nõus detailplaneeringu kohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamise 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 investeringuna 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 ning detailplaneeringu elluviimiseks;
- Pooled peavad vajalikuks leppida käesolevaga kokku detailplaneeringu koostamise ja elluviimise tingimustes, mis arvestab avalike huvidega ning mis loob eelduse planeeringualal säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamiseks.

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, surveeadmestikud ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised, välisvalgustus, sademete-, drenaaživee ning muu pinnase- ja pinnavee ärajuhtimise ehitised;
- 1.2 Avalik ruum – Detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatav tee, liikluskorralduslik ja parkimislahendus ning haljasalad;
- 1.3 Detailplaneeringu ala – konkreetse maa-ala kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse maakasutus- ja ehitustingimused.

## **2. Kokkuleppe objekt**

- 2.1 Planeerimisseaduse § 4 lõike 1, § 128 lõike 1 ja § 130 lõike 1 alusel on Kokkuleppe objektiks Saue vallas Aila külas Metsasalu, Rooma ja Pärtli kinnistutel 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 Tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine kuni planeeringujärgsete katastriüksusteni ja Avaliku ruumi Vallale üleandmine.

## **3. Poolte kohustused**

### **3.1 Arendaja kohustused seoses punktis 2.1 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 poolt kinnitatud 17. oktoobril määrusega 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 naaberalade 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 varustatus 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 otsuste 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 algatatakse ja menetletakse eeldusel, et Detailplaneeringu kehtestamise korral täidab Arendaja punktis 2.2 sätestatud Kokkuleppe objektiga seotud järgmised kohustused:
- 3.2.1 Arendaja kohustub omadest vahenditest välja ehitama Detailplaneeringu järgse Tehnilise infrastruktuuri ning võõrandama Detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud Avaliku ruumi kinnistud tasuta Vallale.
- 3.2.2 Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ning välja ehitama kõik Detailplaneeringu kohased teed, tehnovõrgud- ja rajatised, sh juurdepääsuteed, vee- ja kanalisatsioonitrassid vee-ettevõtja poolt määratava liitumispunktini, välisvalgustuse, elektrivarustuse, sidevõrgu ning drenaažisüsteemi detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusload.
- 3.2.3 Pooled on nõustunud ja leppinud kokku, et Metsasalu kinnistu elamukruntidest üle jääv osa jääb parkmetsamaaks ja vastav moodustatav sotsiaalmaa (üldkasutatav maa) katastriüksus antakse tasuta üle Vallale.
- 3.2.4 Arendaja kohustub projekteerima ja välja ehitama Detailplaneeringuga kavandatud transpordimaa katastriüksustel asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon min AC 16 surf, 45% graniit, paksusega 6 cm) ja LED-optilise tänavavalgustusega planeeringuala sisetee ja Mäe tee kuni mahapöördeni siseteele. Ehitatavate teede katendi laius peab olema vähemalt 4,2 m.
- 3.2.5 Arendaja kohustub tagama juurdepääsu kinnistule Mäe tee 15 ja sõlmima vajaliku notariaalse servituudilepingu Mäe tee 15 igakordse omaniku kasuks.
- 3.2.6 Arendaja kohustub tagama juurdepääsu kinnistutele Mäe tee 17 ja Mäe tee 19, kavandades vastavalt planeeringuala sisetee. Sisetee tarbeks moodustatav transpordimaa katastriüksus antakse Arendaja poolt tasuta üle Vallale.
- 3.2.7 Arendaja kohustub Detailplaneeringuga kavandatud sotsiaalmaa ja transpordimaa katastriüksused tasuta üle andma Vallale koheselt pärast Detailplaneeringu kehtestamist, arvestades maamõõtmistöödeks kuluva mõistliku ajaga. Arendaja nõustub ja on teadlik, et Vald ei väljasta Detailplaneeringu kohaste hoonete ehituslube, kui üleandmise kohustus on täitmata.
- 3.2.8 Arendaja on teadlik ja kohustub lahendama Detailplaneeringualal sademevee ärajuhtimise kinnistutel, halvendamata naaberkiinnistute niiskusrežiimi.
- 3.2.9 Arendaja on kohustatud peale Detailplaneeringuga ettenähtud vee- ning kanalisatsioonirajatiste väljaehitamist ja eelnimetatud rajatistele kasutuslubade saamist andma need tasuta üle kohalikule piirkonna vee-ettevõtjale AS Kovek ning muud Detailplaneeringus ettenähtud ja rajatud tehnovõrgud ja rajatised tuleb Arendajal ja vastavate teenuste pakkujatel omavahel saavutatud kokkulepete alusel võõrandada edasi võrguettevõtjatele.
- 3.2.10 Arendaja on nõustunud ja kohustub toetama Valla sotsiaalobjektide väljaehitamist arvestuslikus väärtuses 4000 (neli tuhat) eurot iga Detailplaneeringuga kavandatud eluaseme kohta (üksikelamu või paarismaja osa kohta). Kohustus kehtib juhul kui planeeringualal realiseeritakse maksimaalne võimalik ehitusõigus ehk kuus eluaset. Kuuenda eluaseme ehitusloa taotlemisel tasub Arendaja enne ehitusloa väljastamist sotsiaaltasud summas 24 000 eurot Valla Swedbank AS arveldusarvele nr EE532200001120155821. Juhul kui kinnistud võõrandatakse peale planeeringu kehtestamist kolmandale isikule, tuleb vastav kohustus sätestada selgesõnaliselt

võõrandamise lepingus. Juhul kui planeeringualal realiseeritakse viie või vähema eluaseme ehitusõigus, siis sotsiaaltasusid ei rakendata.

- 3.2.11 Pooled lepivad kokku, et Arendaja kohustub kõiki punktis 3.2 loetletud tegevusi finantseerima omadest vahenditest ning tal ei ole õigust nõuda Vallalt Detailplaneeringus ettenähtud Avaliku ruumi tasulist võõrandamist ega tasu või hüvitist teede ning tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise eest.
- 3.2.12 Arendaja on teadlik ja nõustub, et uute Detailplaneeringukohaste elamumaa katastriüksuste moodustamine saab toimuda maakorralduslike jagamistoimingutena ning Vald väljastab Detailplaneeringu kohastele hoonetele ehitusload alles siis, kui Arendaja poolt on täidetud kõik punktides 3.2.1 kuni 3.2.11 sätestatud kohustused.

#### **4. Valla õigused ja kohustused**

- 4.1 Vallal on õigus jätta Detailplaneeringu kohastele hoonetele ehitusload ja kasutusload väljastamata, juhul kui Arendaja poolt ei ole täidetud käesoleva Kokkuleppe punktis 3.2.1-3.2.12 nimetatud kohustused, mis on Arendaja ja Valla vahelisel Kokkuleppel ehitusloa ja kasutusloa taotlemise ja väljastamise eelduseks.
- 4.2 Vald ei ole kohustatud Arendajale hüvitama käesoleva Kokkuleppe täitmisega seonduvalt Arendaja poolt tehtud kulutusi sh ei teki Vallal Arendaja ees mingeid rahalisi kohustusi juhul, kui Detailplaneering jääb vastu võtmata või kehtestamata Vallast mitte sõltuvatel asjaoludel (kolmandate isikute keeldumine kooskõlastamisest, võimalikud lahendamata vaided).
- 4.3 Vald kinnitab, et Detailplaneering on planeerimisseadusega kooskõlas ning Vald kohustub korraldama Detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise asjatute viivitusteta pärast Kokkuleppe sõlmimist ning kohustuma omaltpoolt heas usus tegema kõik mõistlikult vajaliku selleks, et Detailplaneering saaks esimesel võimalusel kehtestatud.
- 4.4 Vallal on õigus Detailplaneering kehtetuks tunnistada punkti 4.5 alusel.
- 4.5 Vallal on õigus loobuda Detailplaneeringu elluviimise soovist ja lõpetada Detailplaneeringu menetlus või kehtestatud Detailplaneering kehtetuks tunnistada planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 alusel, kui Arendaja ei täida punktis 5.1 sätestatud kohustust tagada Kokkuleppe ülevõtmine Detailplaneeringu alal kinnistu omandanud kolmanda isiku poolt ja Detailplaneeringu ala omandanud kolmas isik ei sõlmi Vallaga käesoleva Kokkuleppega samasisulist kokkulepet.

#### **5. Kokkuleppe üleminek**

- 5.1 Kui Arendaja soovib Detailplaneeringu ala, selle osa (sh eraldiseisvat kinnistut või kinnistuid) või sellega seotud õigust (asjaõigus, hoonestusõigus jne) enne Detailplaneeringu elluviimist ja kõigi Kokkuleppes tulenevate Arendaja kohustuste täitmist võõrandada, siis kohustub Arendaja enne Detailplaneeringu ala võõrandamist täitma kõik Kokkuleppes sätestatud Arendaja kohustused, sh tagama käesoleva Kokkuleppe punktist nr 3.2.10 tuleneva kohustuse täitmise või tagama Kokkuleppe täieliku (kõigi Arendaja õiguste ja kohustuste) ülevõtmise kolmanda(te) isiku(te) poolt, kellele Detailplaneeringu ala võõrandatakse.
- 5.2 Kokkuleppe ülevõtmine Detailplaneeringu ala omandavate kolmandate isikute poolt peab olema sõlmitud eraldi kirjaliku kokkuleppega Arendaja ja Detailplaneeringu ala omandava kolmanda isiku vahel enne Detailplaneeringu ala kinnistute võõrandamist. Kokkuleppe ülevõtmine peab sisaldama Detailplaneeringu ala kinnistu(te) notariaalses võõrandamislepingus. Kokkuleppe ülevõtmise jõustumiseks peab Vald selle heaks kiitma kirjaliku nõusolekuga. Valla võib kaasata Kokkuleppe ülevõtmisesse kolmanda osapoolena, millisel juhul ei ole eraldi kirjaliku nõusoleku andmine Valla poolt vajalik.
- 5.3 Arendaja kohustub teavitama Detailplaneeringu ala omandavat kolmandat isikut notariaalses võõrandamislepingust Kokkuleppes ja selle sisust, sh Valla õigusest lõpetada

Detailplaneeringu menetlus või Detailplaneeringu kehtetuks tunnistada, kui kolmas isik Arendajalt Kokkulepet üle ei võta või Vallaga samasisulist uut Kokkulepet ei sõlmi ning punktis 3.2.10 tulenevast kohustusest

- 5.4 Punktides 5.1 ja 5.2 sätestatud kohustuste täitmiseks on Arendaja kohustatud Valda kirjalikult teavitama Detailplaneeringu ala võõrandamise ja Kokkuleppe üleandmise kavatsusest või selle toimumisest. Teavitus koos Kokkuleppe ülevõtmist sisaldava kokkuleppega või notariaalse võõrandamislepinguga tuleb edastada Valla ametlikule e-postiaadressile. Teavitamiskohustus loetakse täidetuks, kui Arendaja on informeerinud Valda kirjalikult e-posti või tähtkirja teel või allkirja vastu. Arendaja kohustub e-posti teel saadetud teavituse kättesaamist kontrollima, küsides selle kohta e-kirja teel kinnituse.
- 5.5 Punktis 5 sätestatud Arendaja kohustuste täitmata jätmisel kohustub Arendaja tasuma Valla kirjalikul nõudmisel leppetrahvi suuruses kuni 100 000 (sada tuhat) eurot. Enne leppetrahvi kohaldamist on Vald kohustatud andma Arendajale mõistliku tähtaja eelnimetatud kohustuste täitmiseks.

## **6. Kokkuleppe jõustumine, muutmine ja lõppemine**

- 6.1 Kokkulepe jõustub ja loetakse sõlmituks selle allkirjastamisel mõlema Poole poolt. Kokkuleppe sõlmimise päev on viimase (digitaal)allkirja andmise päev.
- 6.2 Kokkulepet muudetakse Poolte kirjalikul kokkuleppel, mis vormistatakse Kokkuleppe lisana. Lisad jõustuvad pärast nende allkirjastamist Poolte esindajate poolt.
- 6.3 Kokkulepet muuta sooviv Pool esitab muudatusettepanekud teisele Poolele kirjalikult. Muudatusettepanek peab olema põhjendatud. Teine pool on kohustatud nimetatud ettepaneku läbi vaatama ja ettepaneku esitanud poolele kirjalikult vastama hiljemalt 30 kalendripäeva jooksul arvates ettepaneku saamisest. Ettepaneku mitterahuldamise otsus peab olema põhjendatud.
- 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.
- 6.5 Kokkulepe kehtib kuni:
- 6.5.1 Pooled on oma Kokkuleppes tulenevad kohustused täitnud ja Detailplaneering on ellu viidud või;
- 6.5.2 Vald lõpetab Detailplaneeringu menetluse ja jätab Detailplaneeringu kehtestamata või;
- 6.5.3 Kokkuleppe ühepoolse ülesütlemiseni Poole poolt;
- 6.5.4 Kokkuleppe lõpetamiseni Poolte kokkuleppel.
- 6.6 Vallal on õigus Kokkuleppe ühepoolse kirjaliku avaldusega üles öelda, kui esineb asjaolu, mis takistab Arendajal Kokkuleppes ettenähtud ülesannet või kohustust täita, muuhulgas juhul, kui Arendaja ei ole enam Detailplaneeringu ala kinnistute omanik ja ta ei ole Kokkulepet punkti 5 kohaselt Detailplaneeringu ala kinnistute uuele omanikule üle andnud või Vald tunnistab Detailplaneeringu kehtetuks enne selle elluviimist.
- 6.7 Arendajal on õigus Kokkuleppe ühepoolse kirjaliku avaldusega üles öelda, kui ta loobub Detailplaneeringu menetlemisest ja kehtestamisest.

## **7. Arendaja kinnitused**

Arendaja kinnitab, et on teadlik sellest, et:

- 7.1 Kokkuleppe alusel ei saa Vallal tekkida Arendaja ees rahalisi kohustusi ja Arendajal õiguspärast ootust, hoolimata kantud kulutustest, et Detailplaneering võetakse vastu või kehtestatakse;
- 7.2 Detailplaneeringu menetlemine, Arendaja Detailplaneeringu alal asuva Tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine ning Avaliku ruumi Vallale üleandmine toimub ainult

- Arendaja kulul ning Vald ei ole kohustatud Arendajale hüvitama käesoleva Kokkuleppe täitmisega seondult Arendaja poolt tehtud kulutusi;
- 7.3 Vallal on õigus planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 1 alusel Detailplaneering kehtetuks tunnistada, kui Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja Detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima;
- 7.4 Vallal on õigus planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 alusel Detailplaneering kehtetuks tunnistada, kui Detailplaneeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda, milliseks loetakse käesoleva Kokkuleppe alusel ka olukorda, kui Arendaja ei ole Kokkulepet Detailplaneeringu ala võõrandamisel punkti 5 alusel üle andnud ja Detailplaneeringu ala omandanud kolmas isik ei sõlmi Vallaga käesoleva Kokkuleppega samasisulist kokkulepet.

## **8. Muud tingimused**

- 8.1 Kokkuleppe pooled peavad Kokkulepet täitma heas usus, vastavuses heade kommete ja hea tavaga.
- 8.2 Käesoleva lepingu juurde on lisatud algatamise taotluses esitatud joonis, mis on indikatiivne. Planeeringulahendust, sh kruntide ja teemaade piire ja täpset jaotust täpsustatakse planeeringu koostamise käigus.
- 8.3 Vaidlused, mis tekivad Kokkuleppe täitmise käigus, lahendatakse läbirääkimiste teel ja kokkuleppel. Kui Pooled kokkulepet ei saavuta, lahendatakse vaidlus Eesti Vabariigi õigusaktidega ettenähtud korras.
- 8.4 Kokkulepe on koostatud elektroonselt ja allkirjastatud Poolte poolt digitaalselt.

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Kalle Pungas  
Saue Vallavalitsus

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Andres Laisk  
Arendaja