

HALDUSLEPING
detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta
ja
EELKOKKULEPPED
detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste ja
nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta

Käesolev kokkulepe on allkirjastatud digitaalselt.

Saue Vallavalitsus (edaspidi nimetatud **Vald**), mida esindab Saue valla põhimääruse alusel vallavanem **Andres Laisk** ja **Hodes Real Estate OÜ** (edaspidi nimetatud **Arendaja**), mida esindavad **Kristjan Lepik** (isikukood 39006290223) ja **Henry Kibe** (isikukood 38911056028), ning omakorda koos Vallaga nimetatakse ühiselt **Pooled** ja eraldi **Pool**, võttes arvesse, et:

- Arendaja on huvitatud Saue vallas Haiba külas asuval Suve tee 2 (katastritunnusega 29701:006:0472) kinnistul detailplaneeringu algatamisest ja kehtestamisest ning on sellega seoses nõus kandma kõik detailplaneeringu koostamise ja korraldamise ning realiseerimisega kaasnevad kulud;
- Arendaja on nõus detailplaneeringu kohase avaliku ruumi ja tehnilise infrastruktuuri väljaehitamisega omal kulul käesolevas Kokkuleppes sätestatud tingimustel ja korras;
- 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 menetluse algatamiseks, vastuvõtmise ja kehtestamise otsustamiseks, mistõttu Pooled

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

1. Mõisted

Kokkuleppes kasutatakse mõisteid alljärgnevas tähenduses:

- 1.1 Tehniline infrastruktuur – Detailplaneeringuga määratud 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 ja haljasalad.

2. Kokkuleppe objekt

- 2.1 Planeerimisseaduse § 128 lõike 1 ja § 4 lõike 1 alusel on Kokkuleppe objektiks Saue vallas Haiba külas asuva Suve tee 2 kinnistul detailplaneeringu (edaspidi Detailplaneering) koostamise korraldamise osaline üleandmine Detailplaneeringu koostamise tellimise osas ning Detailplaneeringu koostamise korraldamise protsessi finantseerimise kohustuse võtmine käesolevas Kokkuleppes sätestatud ulatuses;

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

3. Arendaja 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 poolt 17. oktoobri 2019. aasta määrusega nr 50 kinnitatud "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded".
- 3.1.3 Detailplaneeringu koostamine seisneb järgmises: tekstiosa ja jooniste koostamine ning 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 varustus tehnovõrkudega.
- 3.1.6 Arendaja kohustub arvestama hoonete ja hoonete vahelise ruumi planeerimiseks tasakaalustatud lahenduste leidmisel õigusakte, eri osapoolte vajadusi, avalikke huve ja häid tavasid.
- 3.1.7 Arendaja esitab Detailplaneeringu materjalid Vallale vastuvõtmiseks ning kehtestamise otsuse tegemiseks elektroonilisel kujul dwg ja pdf formaadis ning paberkandjal ühes eksemplaris, mis on originaalallkirjadega.
- 3.1.8 Arendaja on kohustatud Valla nõudmisel osalema Detailplaneeringu lähteülesannet ja eskiislahendusi tutvustavatel aruteludel ja avalikel väljapanekutel seletuste andmiseks.
- 3.1.9 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.
- 3.1.10 Arendaja kohustub tasuma Vallale Detailplaneeringu avalikustamise korraldamisest tulenevate otsuste kulutuste eest Valla poolt esitatud arvete alusel viie (5) 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 kehtestamisel Arendaja täidab punktis 2 sätestatud Kokkuleppe objektiga seotud järgmised kohustused:

- 3.2.1 Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ning välja ehitama kõik Detailplaneeringus nimetatud planeeringukohased teed, sh juurdepääsutee, tehnovõrgud ja rajatised, sh vee- ja kanalisatsioonitrassid lähima olemasoleva liitumispunktini, välisvalgustuse, elektrivarustuse, sidevõrgu, sadeveekanalisatsiooni ning drenaažisüsteemi detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses, nõuetekohase tuletõrjeveemahuti detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusload. Samuti kohustub Arendaja rajama planeeringuala avaliku ruumi toimimiseks ette nähtud haljastuse.
- 3.2.2 Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ja välja ehitama 45% graniit asfaltbetoonkattega juurdepääsuteed (katte minimaalse lausega vähemalt 7 m), koos LED-optilise seadistusega tänavavalgustusega ning taotlema teedele kasutusload ning võõrandama transpordimaa krundid, mis on ettenähtud avalikuks kasutuseks, pärast väljaehitamist ja kasutusloa väljastamist tasuta Saue vallale. Planeeritav juurdepääsutee (põhijoonisel Pos. 6, Lisa nr 1) viib planeeritavate kinnistuteni (põhijoonisel Pos. 1 ja Pos. 2, Lisa nr 1) ja see planeeritav Pos. 6 tee ühendub Suve teega. Tee lõpus oleva ümberpööramise koha suurus on 13.5*13.5 m. Teine planeeritav juurdepääsutee viib planeeritava kinnistuni Pos. 3 (Lisa nr 1), mis samuti ühendub Suve teega.
- 3.2.3 Arendaja on kohustatud pärast Detailplaneeringuga ettenähtud vee- ning kanalisatsioonirajatiste väljaehitamist ja eelnimetatud rajatistele kasutuslubade saamist andma need tasuta üle kohalikule piirkonna vee-ettevõtjale (käesoleval hetkel on antud piirkonnas veeettevõtjaks AS Kovek) ning muud Detailplaneeringus ette nähtud ja rajatud tehnovõrgud ja rajatised tuleb Arendajal ja vastavate teenuste pakkujatel omavahel saavutatud kokkulepete alusel võõrandada edasi võrguettevõtjatele.
- 3.2.4 Pooled on nõustunud ja Arendaja on teadlik ning 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 vajalik tehniline infrastruktuur ja nendele väljaehitatud rajatistele on väljastatud Valla poolt ka kasutusload, enne Vald ehituslube Detailplaneeringukohastele hoonetele ei väljasta.
- 3.2.5 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 üleandmata jätmisel kohustub Arendaja tasuma Valla kirjalikul nõudmisel leppetrahvi suuruses 100 000 (sada 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, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4 nimetatud kohustused, mis on Arendaja ja Valla vahelisel Kokkuleppel ehitusloa taotlemise ja väljastamise eelduseks.
- 4.1.2 Vald ei ole kohustatud Arendajale hüvitama käesoleva Kokkuleppe täitmisega seonduvalt Arendaja poolt tehtud kulutusi.
- 4.1.3 Vald korraldab kooskõlas ning lähtuvalt planeerimisseadusest Detailplaneeringu koostamist.
- 4.1.4 Vallal on õigus oma korraldustega määrata kindlaks, millist informatsiooni Detailplaneering peab sisaldama ja kellega tuleb Detailplaneering kooskõlastada, samuti anda muid juhiseid Detailplaneeringu koostamisel. Vald kontrollib, kas tellitud Detailplaneering vastab punktis 3.1.3 sätestatud nõuetele ning otsustab, kas koostatud Detailplaneering on sobiv vastuvõtmiseks ja kehtestamiseks.
- 4.1.5 Vallal on õigus Kokkuleppe ühepoolselt lõpetada, teatades sellest Arendajale kirjalikult ette 30 kalendripäeva, kui Arendaja on kaotanud huvi Detailplaneeringu koostamise vastu, kuid ei ole Kokkuleppest tulenevaid kohustusi üle andnud ega ise Kokkuleppet lõpetanud.
- 4.1.6 Koostamisel oleva Detailplaneeringu realiseerimise vastu huvi kaotamiseks loetakse, kui kahe aasta jooksul Detailplaneeringu algatamisest ei ole Arendaja esitanud Vallale vastuvõtmiseks sobivat Detailplaneeringut.

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.
- 5.3 Teadlik sellest, et Detailplaneeringu algatamine ei garanteeri selle vastuvõtmist või kehtestamist ning kõik tehingud, mida Arendaja Detailplaneeringu kehtestamise lootuses teeb ja kulud, mida sellega seoses kannab, teeb ta omal vastutusel ning tal ei ole õigust nimetatud tehingute tegemise või kulude kandmisega seoses nõuda Vallalt kahjude hüvitamist, kui Detailplaneering jääb vastu võtmata või kehtestamata.

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

8. Poolte andmed ja allkirjad

- 8.1 Valla andmed: Saue Vallavalitsus, registrikood 77000430, telefon: 679 0180, postiaadress: Kütise tn 8, Saue linn, e-post: info@sauevald.ee.
- 8.2 Arendaja andmed: Hodes Real Estate OÜ, registrikood 16256196, kontaktisikud: Kristjan Lepik (isikukood 39006290223), e-mail kristjan@hodes.ee, telefon 5594 2216, postiaadress Sooja 2/1-27 Saue 76505 ja Henry Kibe (isikukood 38911056028), e-mail henry@hodes.ee, telefon 5590 2680, postiaadress Tihase 25-3 Tallinn 10615.

Andres Laisk

(allkirjastatud digitaalselt)

Vald

Kristjan Lepik

(allkirjastatud digitaalselt)

Arendaja

Henry Kibe

(allkirjastatud digitaalselt)

Arendaja

Lisa: Detailplaneeringu põhijoonis.