

HALDUSLEPING
detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning eelkõkkulepe
detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks
nr 13-1/23/195-1

/kuupäev vastavalt digitaalallkirjastamise kuupäevale/

Paide linn, Paide Linnavalitsuse (registrikood 77000246) kaudu, asukohaga Järva maakond, Paide linn, Paide linn, Keskväljak 14, 72711 (edaspidi *linn*), mida esindab linna põhimääruse alusel linnapea Kaido Ivask

ja

Osaühing Tiridates (registrikood 10360691), asukohaga Türi vald, Türi linn, Kohtu tn 2 72211 (edaspidi *huvitatud isik*), mida esindab volikirja (tõestatud 04.09.2023 Tallinna notari Maive Ottase poolt, notari ametitegevuse raamatu registri numbriga 1973) alusel Vahe Manukjan, edaspidi nimetatud ka kui pool või ühiselt kui pooled,

võttes arvesse, et:

- Kriilevälja külas Saare kinnistu ja lähipiirkonna detailplaneeringu (edaspidi Detailplaneering) koostamise rahastamiseks ning eelkõkkulepe Detailplaneeringu kohaste rajatiste väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamise lepingu (edaspidi leping) sõlmimise aluseks on planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 4 lõige 2¹; § 128 lõige 2 punkt 6 ja § 131, halduskoostöö seaduse § 10; Paide Linnavolikogu 18. jaanuari 2018 määruse nr 3 „Kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud ülesannete täitmine Paide linnas“ § 6 punkti 2 ja 3 ning Paide Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määruse nr 20 „Detailplaneeringu kohaste rajatiste ehitamise ja kulude kandmise kord“.
- Detailplaneeringuga soovitakse muuta alal kehtivat Paide valla üldplaneeringut;
- lepingu ja lepingust tulenevate lepingute sõlmimine on oluliseks eelduseks Detailplaneeringu algatamiseks, vastuvõtmiseks ja kehtestamiseks;
- Paide linna arengukavas ja eelarve strateegias ei ole ette nähtud eelarvelisi vahendeid Detailplaneeringu koostamise ning detailplaneeringualale detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks;
- huvitatud isik on teadlik, et leping on Detailplaneeringu algatamise eelne leping, mis on koostatud lähtudes huvitatud isiku poolt linnale esitatud dokumentidest ja andmetest;
- huvitatud isik kinnitab, et on usaldusväärne halduskoostöö seaduse § 12 mõistes;
- huvitatud isik on huvitatud Detailplaneeringu kehtestamisest ning on teadlik, et Detailplaneeringu algatamise ja kehtestamise üheks eelduseks on, et huvitatud isik võtab endale kohustuse kanda kõik PlanS § 131 lõikes 1 nimetatud detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise seotud kulud;
- detailplaneeringukohastest rajatistest avalikku kasutusse määratavate rajatiste väljaehitamiseks kohustatakse huvitatud isikut seadma detailplaneeringuga seotud kinnisasjale hüpotek;
- huvitatud isik on teadlik sellest, et tal puudub õigustatud ootus, hoolimata kantud kulutustest, et Detailplaneering võetakse vastu või kehtestatakse;
- lepingu sõlmimisega kinnitab huvitatud isik, et on nõus kandma kõik Detailplaneeringu koostamisega kaasnevad kulud, samuti lepingust tulenevad muud kulud (sh vajadusel notariaalsete tehingutega seotud kulud);

- Detailplaneeringuga seotud kinnisasja Saare (katastritunnus 56502:002:0089) omanik on lepingu sõlmimise hetkel, Kinnistusraamatu alusel Osauhing Tiridates (registrikood 10360691), sõlmisid halduslepingu Detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning eelkõikuleppe detailplaneeringukohaste avalikuks kasutuseks planeeritavate rajatiste väljaehitamiseks ja väljaehitamise kulude kandmiseks (edaspidi *leping*) alljärgnevas:

1. Lepingu ese

- 1.1. Huvitatud isik võtab endale kohustuse, rahastada Detailplaneeringu koostamine ning linn ja huvitatud isik lepivad kokku, et sõlmivad enne Detailplaneeringu kehtestamist halduslepingu PlanS § 131 lõikes 1 nimetatud detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks ja väljaehitamisega seotud kulude kandmiseks.
- 1.2. Detailplaneeringukohased rajatised on Detailplaneeringus avalikuks kasutamiseks kavandatud rajatised ja teed, mis on vajalikud planeeringulahenduse elluviimiseks, sh:
 - 1.2.1. planeeritavaid elamukrunte teenindav sõidutee alates riigimaanteelt nr 15181 Kriilevälja- Kirila- Mündi tee, kergliiklustee, ühisveevärk ja ühiskanalisatsioon alates Paide linna veetevõtja poolt määratud liitumiskohast ja tänavavalgustus;
 - 1.2.2. Detailplaneeringus kavandatud elektri- ja siderajatised kuni planeeritavate kruntide liitumiseni ja sademevee tehnoajatised, mis on vajalikud Kirila maaparandussüsteemi (ehitise kood nr 6112350011230/001) jätkusuutlikuks toimimiseks.
 - 1.2.3. Lepingu punktides 1.2.1 ja 1.2.2 nimetatud detailplaneeringukohaste rajatiste orienteeruv asukoht planeeringualal (välja arvatud Kirila maaparandussüsteemiga seotud tehnoajatised) on näidatud käesoleva lepingu lisa 1, mis omab informatiivset tähendust detailplaneeringu algatamisel rajatiste asukoha kohta, kuid ei oma asukoha muutumisel planeeringulahenduses lepingu punktis 2.1.12 loetletud kohustuste mittetäitmise tähendust.
- 1.3. Detailplaneeringu koostamine sisaldab kõiki selle koostamiseks vajalikke uuringuid ning koostamise käigus koostööd planeeringualal asuvate ning planeeritavate trasside ja tehnovõrkude valdajatega ning planeeringualaga piirnevate kinnisasjade omanikega. Lepingu sõlmimise ajaks on teada Kirila maaparandussüsteemi jätkuvaks toimimiseks ja planeeringulahenduse koostamiseks vajaliku uuringu tegemise vajadus maaparanduse alal tegutsevate ettevõtjate registrisse MATER kantud ettevõtja poolt.

2. Poolte kohustused

- 2.1. Pooled lepivad kokku, et detailplaneering viiakse ellu etapiviisiliselt järgmiselt:
 - 2.1.1. Detailplaneeringu elluviimise esimene etapp algab pärast Detailplaneeringu kehtestamist linna poolt, kinnistu tee projekteerimisega ja tee ning tehnoajatisete ehitamise alustamisega. Huvitatud isik taotleb ehitusloa ja ehitab välja infrastruktuuri osaks oleva ühisveevärgi ja -kanalisatsioonirajatised (sh torustik, liitumispunktid, vajadusel reoveepumpla). Esimene etapp lõpeb ühisveevärgi- ja kanalisatsioonirajatisetele kasutusloa andmisega.

- 2.1.2. Detailplaneeringu elluviimise teine etapp algab kui esimese etapi tegevused on lõpule viidud, s.t. ühisveevärgi ja -kanalisatsioonirajatistele on väljastatud kasutusluba. Teise etapi käigus taotleb huvitatud isik ehitusloa sõiduteele ja tee koosseisu kuuluvate rajatiste (tänavavalgustus ja haljastus) ehitamiseks. Hoonetele väljastatakse ehitusluba peale sõiduteele kasutusloa väljastamist. Teine etapp loetakse lõppenuks kui etapi koosseisus rajatud infrastruktuurile on väljastatud kasutusload. Kui kasutusload on väljastatud, annab huvitatud isik linnale tasuta üle Detailplaneeringus kavandatud ja avalikku kasutusse planeeritud transpordimaa krundi kinnistu koos sellele ehitatud rajatistega. Linn võtab vastu avalikku kasutusse planeeritud transpordimaa kinnistu, kui on täidetud kõik lepingu punktides 2.2.1; 2.2.2 ja 2.2.12.1 kuni 2.2.12.3 tulenevad huvitatud isiku tegevused ja kohustused.
 - 2.1.3. Detailplaneeringu elluviimise kolmandas etapis on planeeritud elamukrundi omanikul võimalik taotleda ehitusluba hoone ehitamiseks krundile.
- 2.2. Huvitatud isik kohustub:
- 2.2.1. rahastama Detailplaneeringu koostamise vastavalt linna, huvitatud isiku ja punktis 2.3.1 nimetatud hanke võitja vahel sõlmitavale lepingule;
 - 2.2.2. tasuma tähtaegselt linna poolt meedias avaldatavate Detailplaneeringu menetlemisega seotud teadaannete avaldamise kulud;
 - 2.2.3. teavitama linna kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis Detailplaneeringu koostamise käigus ilmnevatest asjaoludest ja probleemidest, mis võivad tähtsust omada lepingu nõuetekohasel täitmisel;
 - 2.2.4. lähtudes halduskoostöö seaduse § 15 küsima linnalt nõusolekut viivitamatult kui ilmneb halduskoostöö seaduse § 15 lõikes 1 nimetatud vajadus. Halduskoostöö seaduse § 15 lõike 1 punktis 2 nimetatud halduslepingus ettenähtud ulatuseks on vara võõrandamine, investeerimine või laenu võtmine ulatuses rohkem kui 0,6 miljoni euro suuruses summas või väärtuses;
 - 2.2.5. lähtudes halduskoostöö seaduse § 15 lõike 1 punktist 4 tuleb linna nõusolekut küsida kui äriühingu aktsia- või osakapitali vähendamine toimub vähemalt 1/10 aktsia- või osakapitali suuruses;
 - 2.2.6. teavitama linna kui ilmnevad halduskoostöö seaduse § 15 lõikes 1 nimetatud teavitamise alused;
 - 2.2.7. teavitama linna muudatustest lepingus toodud huvitatud isiku kontaktandmetes;
 - 2.2.8. esitama linnale halduskoostöö seaduse § 10 punkti 6 alusel majandusaasta aruande;
 - 2.2.9. täitma Lepinguga võetud kohustused Detailplaneeringu alale kavandatavate elamukruntide maaüksuste osas või andma need kohustused üle maaüksus(t)e või hoonestusõiguse võõrandamise käigus uutele omandaja(te)le või täitma need kohustused pärast võõrandamist ise, fikseerides selle vastavalt eeltoodule võõrandamislepingu(te)s. Kui huvitatud isik ei ole enne maaüksus(t)e või hoonestusõiguse võõrandamist lepinguga võetud

- kohustusi täitnud ja ei anna neid üle maaüksus(t)e või hoonestusõiguse omandaja(te)le, on huvitatud isik kohustatud Lepingust tulenevad kohustused ise täitma;
- 2.2.10. hüvitama Detailplaneeringu koostamisega seotud kulud, vajadusel linna või huvitatud isiku poolt tellitud analüüside ja uuringute maksumuse ning võimalike notariaalsete tehingutega kaasnevad kulud ja riigilõivud, olenemata sellest, kas Detailplaneering kehtestatakse või jäetakse kehtestamata. Linna poolt tellitud analüüside ja uuringute maksumuse hüvitamise kohustus on huvitatud isikul tingimusel, et linn on enne analüüsi või uuringu tellimist, sh maksumuse, eelnevalt huvitatud isikuga kirjalikult kooskõlastanud. Pooltele ei ole enne Detailplaneeringu algatamist teada, et seoses Detailplaneeringuga oleks vajalik mistahes analüüside, uuringute või ekspertiiside teostamine. Juhul, kui need peaksid põhjendatult osutama vajalikuks ning uuringu või analüüsi tellimine, sh maksumus on Huvitatud isikuga eelnevalt kooskõlastatud, hüvitab huvitatud isik seotud kulud ainuisikuliselt. Juhul, kui Detailplaneering jäetakse kehtestamata, ei ole huvitatud isik kohustatud kandma edasiselt mingeid kulusid, välja arvatud kulud, mis on vajalikud lepingu ja lepingu alusel sõlmitud lepingute lõpetamiseks;
- 2.2.11. teostama oma kulul Detailplaneeringus kavandatud kruntide väljamõõtmise ja muud vajalikud maakorraldustoimingud ning katastriüksuste kinnistamised;
- 2.2.12. ehitama oma kulul välja järgmised Detailplaneeringus kavandatud ja lepingu punkti 1.2 tähenduses detailplaneeringukohased ehitised ja rajatised ning tasuma ehitamisega seotud kulude eest, sealhulgas omanikujärelvalve kulud:
- 2.2.12.1. standardi EVS 843 Linnatänavad nõuetekohase sõidutee planeeritavate elamukruntide teenindamiseks kuni riigimaantee nr 15181 ja Transpordiameti poolt kooskõlastatud mahasõidu maanteele, koos haljastusega;
- 2.2.12.2. lepingu punktis 2.2.12.1 nimetatud tee välisvalgustuse;
- 2.2.12.3. Paide linna ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni koosseisu kavandavad rajatised alates vee-ettevõtja poolt määratud liitumiskohast, mis on vajalik planeeringulahenduse elluviimiseks, sh. torustik, kruntide liitumispunktid ja reoveepumpla;
- 2.2.12.4. sademevee ärajuhtimise süsteem kuni eesvooluni, sh. osas mis jääb Detailplaneeringu alast väljapoole, kuid mis on vajalik Detailplaneeringu elluviimiseks ja Kirila maaparandussüsteemi toimimiseks;
- 2.2.12.5. elektri- ja sidevarustuse selles osas, mis jääb Detailplaneeringualast väljapoole, kuid mis on vajalik Detailplaneeringu elluviimiseks.
- 2.2.13. sõlmima linnaga enne Detailplaneeringu kehtestamist lepingu detailplaneeringukohaste ehitiste ja rajatiste väljaehitamiseks ning väljaehitamise seotud kulude kandmiseks.
- 2.2.14. seadma enne Detailplaneeringu kehtestamise kohta otsustuse tegemist kinnisasjale Saare (katastritunnus 56502:002:0089)

hüpoteegi Paide linna kasuks suurusega 110 000 eurot, mis on käesoleva lepingu punktis 2.1.12 loetletud kohustuste täitmise garantii. Hüpoteegi suurus on arvutatud lepingu punktis 2.1.12 loetletud sarnaste ehitustööde orienteeruvate hindade alusel. Pärast Detailplaneeringu kehtestamist kinnistu jagamisel on linn kohustatud andma nõusoleku jagamise tulemusena tekkivate elamumaa kinnistute hüpoteegi alt vabastamiseks lähtudes põhimõttest, et hüpoteek peab jääma koormama elamumaa kinnistuid, mille turuväärtus on vastaval hetkel vähemalt sama suur nagu infrastruktuuri väljaehitamise kohustuse täitmise tagamiseks seatud hüpoteegi suurus. Linnal on õigus nõuda hüpoteegi arvelt nõude rahuldamist kui huvitatud isik ei ole ehitanud kogu infrastruktuuri välja kahe aasta jooksul alates ehitusloa väljastamisest;

2.2.15. ehitama välja punktis 2.2.12. nimetatud tee ja rajatised ning andma need tasuta üle linnale.

2.3. Linn kohustub:

2.3.1. korraldama Detailplaneeringu koostamise töövõtja leidmiseks riigihangete seaduse ja muude õigusaktide kohase hanke, peale detailplaneeringu algatamist ning peale hanke lõppemist teavitama huvitatud isikut hanke tulemustest ning esitatud pakkumustest;

2.3.2. peale huvitatud isikult tagasiside saamist korraldama kolmepoolse lepingu sõlmimise eduka pakkuja, huvitatud isiku ja linna vahel;

2.3.3. tagama detailplaneeringu koostamise ja vormistamise vastavalt lähteseisukohtadele, mis on kooskõlas kehtivate õigusaktide nõuetega;

2.3.4. korraldama planeerimisseaduse kohased detailplaneeringu menetlustoimingud;

2.3.5. korraldama planeerimisseaduse ette nähtud detailplaneeringu avalikustamise(d);

2.3.6. informeerima huvitatud isikut linna poolt tehtud detailplaneeringut puudutavatest otsustest ning seisukohtadest;

2.3.7. viivitamatult informeerima huvitatud isikut kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis detailplaneeringu koostamise käigus ilmnevatest asjaoludest ja probleemidest, mis võivad tähtsust omada lepingu nõuetekohasel ja tähtaegsel täitmisel, sealhulgas nendest, millel võib olla rahaline või ajaline mõju planeerimismenetlusele;

2.3.8. teavitama viivitamatult huvitatud isikut muudatustest lepinguandmetes;

2.3.9. otsustama halduskoostöö seaduse § 15 lõikes 2 nimetatud toiminguks, mis on vajalik Detailplaneeringuga seotud loa andmise halduskoostöö seaduses määratud tähtaja jooksul;

2.3.10. teostama haldusülesande täitmise üle haldusjärelvalvet.

3. Poolte vastutus

3.1. Seadusest tulenevatel põhjustel Detailplaneeringu menetlemise peatamisest tulenevad võimalikud kahjud ei kuulu linna poolt huvitatud isikule hüvitamisele.

- 3.2. Lepinguga võetud kohustuste täitmata jätmise või mittenõuetekohase täitmise eest vastutavad pooled lepingus ja seaduses ettenähtud korras.
- 3.3. Lepingust tulenevate kohustuste mittetäitmist või mittenõuetekohast täitmist ei loeta lepingu rikkumiseks, kui selle põhjuseks olid asjaolud, mida pooled ei saanud mõjutada ja mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud poolt oodata, et ta lepingu sõlmimise ajal selle asjaoluga arvestaks või seda väldiks või takistava asjaolu või selle tagajärje ületaks (vääramatu jõud).
- 3.4. Pool, kelle tegevus lepingujärgsete kohustuste täitmisel on takistatud vääramatu jõu asjaolude tõttu, on kohustatud sellest koheselt kirjalikult teatama teisele poolele.
- 3.5. Linn ei anna huvitatud isikule õigustatud ootust, et enne Detailplaneeringu kehtestamise otsustuse tegemist huvitatud isikuga sõlmitavas halduslepingus võtab linn Detailplaneeringu kohaste rajatiste väljaehitamise kulud osaliselt enda kanda.

4. Lepingu jõustumine, muutmine ja lõpetamine

- 4.1. Leping jõustub, kui pooled on selle allkirjastanud ja Detailplaneeringu algatamise otsus on jõustunud.
- 4.2. Juhul, kui linn Detailplaneeringut ei algata, on huvitatud isikul õigus leping üles öelda.
- 4.3. Huvitatud isikul on õigus keelduda Detailplaneeringu koostamise tellimisest ja rahastamisest, kui Detailplaneeringu koostamise maksumus ei vasta huvitatud isiku poolt eeldatavale maksumusele või muudele olulistele tingimustele.
- 4.4. Linnal on õigus planeeringu koostamine lõpetada, kui huvitatud isik keeldub Detailplaneeringu koostamise tellimisest ja rahastamisest.
- 4.5. Kui esineb asjaolu, mis takistab huvitatud isikul halduslepingus ettenähtud kohustust täita, on linnal õigus haldusleping ühepoolseti lõpetada halduskoostöö seaduse § 11 sätestatud alustel. Halduslepingu lõpetamine on Detailplaneeringu koostamise lõpetamise otsustuse tegemise aluseks.
- 4.6. PlanS § 129 lg 1 punktis 2 kirjeldatud juhul loevad pooled käesoleva lepingu lõppenuks kui Detailplaneeringu koostamise lõpetamise taotluse esitamisest on möödunud 30 kalendripäeva.
- 4.7. Lepingu ühepoolsest lõpetamisest peavad pooled ette teatama vähemalt 30 kalendripäeva, kuid juhul kui lepingu ühepoolse lõpetamise vajadus ilmneb vahemikus lepingu sõlmimisest kuni Detailplaneeringu algatamiseni, siis peavad pooled sellest teavitama viivitamatult.
- 4.8. Lepingut võib muuta või lõpetada poolte kokkuleppel või seaduses ettenähtud muudel alustel.
- 4.9. Lepingu muudatused tehakse poolte kokkuleppel kirjalikult ja vormistatakse lepingu lisana.
- 4.10. Leping lõpeb siis, kui pooled täidavad neil lasuvad lepingulised kohustused nõuetekohaselt, poolte kokkuleppel või selles lepingus ja kehtivas õiguses ettenähtud alustel.

5. Teated

- 5.1. Pooltevahelised lepinguga seotud teated ja tahteavaldused (edaspidi teated) esitatakse kirjalikult. Informatiivsed teated, millega ei kaasne õiguslikke tagajärgi, võib edastada suuliselt või telefoni teel.

- 5.2. Kirjalik teade loetakse kätte saaduks, kui see on saadetud e-posti teel lepingus sätestatud aadressile ja teate edastamisest on möödunud kaks (2) tööpäeva.
- 5.3. Huvitatud isiku kontaktisik lepingu täitmisel on Vahe Manukjan, tel: 565 9101, e-post: tiridatesk@gmail.com.
- 5.4. Linna kontaktisik lepingu täitmisel on planeeringute peaspetsialist Anti Annus, tel: 511 3815, e-post: anti.annus@paide.ee.

6. Lõppsätted

- 6.1. Vastavalt PlanS § 131 lõikele 2, avalikustatakse käesolev haldusleping Paide linna veebilehe lingil paide.kovtp.ee/et/detailplaneeringud
- 6.2. Lepingus reguleerimata juhtudel juhendatakse Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest.
- 6.3. Lepingust tulenevad vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel. Kui vaidlust ei õnnestu lahendada läbirääkimiste teel, on pooltel õigus pöörduda vaidluse lahendamiseks kohtusse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele õigusaktidele.
- 6.4. Leping loetakse sõlmituks selle allkirjastamisest poolte poolt.
- 6.5. Leping on sõlmitud digitaalselt.

7. Lepingu lisad

- 7.1. Lisa 1- volikiri (tõestatud 04.09.2023 Tallinna notar Maive Ottase poolt notari ametitegevuse raamatu registri numbriga 1973)
- 7.2. Lisa 2- skeem detailplaneeringukohaste (skeemil „DP-kohaste rajatiste asukoht“) rajatiste paiknemise orienteeruva asukohaga.



8. Poolte andmed ja allkirjad

Linn

Paide Linnavalitsus
Registrikood: 77000246
Asukoht: Keskväljak 14, 72711 PAIDE
Telefon: 383 8600
E-post: paide@paide.ee

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaido Ivask
linnapea

Huvitatud isik

Osaühing Tiridates
10360691
Kohtu 2, 72211 Türi linn TÜRIVALD
565 9101
tiridatesk@gmail.com

(allkirjastatud digitaalselt)

Vahe Manukjan
volikirja alusel