

## Liiva tn 1 detailplaneeringu koostamise ning finantseerimise leping nr 4-4/12

Kärdla

(digitaalallkirja andmise kuupäev)

**Hiiumaa Vallavalitsus** (registrikood 77000424, aadress Keskväljak 5a, 92413 Kärdla linn, Hiiumaa vald, Hiiu maakond) (edaspidi *tellij*a), keda esindab vallavanem Hergo Tasuja,

**Lannel Projekt OÜ** (registrikood 11269610, aadress Harju maakond, Rae vald, Järveküla, Vana-Tartu mnt 22-1, 75304), keda esindab juhatuse liige Meelis Pielberg (edaspidi *huvitatud isik*),

ja

**AA Arhitektid OÜ** (registrikood 11484739, aadress Telliskivi 60A, 10412 Tallinn), (edaspidi *töövõtja*), keda esindab juhatuse liige Margus Veskimester,

edaspidi nimetatud eraldi ka *pool* ning koos ja ühiselt *pooled*,

sõlmisid, tuginedes Hiiumaa Vallavolikogu 15.06.2023 otsusele nr 135 „Kärdla linnas Liiva tn 1 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“, detailplaneeringu koostamise ning finantseerimislepingu (edaspidi *leping*) alljärgnevatel tingimustel.

### 1. Lepingu eesmärk ja ese

- 1.1. Lepingu eesmärgiks on määrata kindlaks **Kärdla linnas Liiva tn 1 kinnistu** detailplaneeringu (algatatud Hiiumaa Vallavolikogu 15.06.2023 otsusega nr 135) (edaspidi *detailplaneering*) koostamisel ning detailplaneeringu koostamise rahastamisel tellija, huvitatud isiku ja töövõtja vaheline õigussuhe.
- 1.2. Lepinguga tellib tellija töövõtjalt detailplaneeringu koostamise (edaspidi ka *töö*), töövõtja kohustub töö tegema ja huvitatud isik kohustub maksma töövõtjale selle eest tasu.
- 1.3. Töö maht ja tööle kehtestatud nõuded on sätestatud lepingu dokumentides ja töö tegemist reguleerivates õigusaktides. Tööde hulka kuulub ka selliste ülesannete täitmine ja nende tööde tegemine või teenuste osutamine, mis ei ole lepingu dokumentides otseselt nimetatud, kuid mille tegemine on vajalik lepingus ettenähtud tulemuse saavutamiseks.
- 1.4. Detailplaneeringu alana mõistetakse Kärdla linnas Liiva tn 1 asuvat kinnistut, katastritunnus 37101:012:0820, üldpind 1749 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa 100% .

### 2. Lepingu dokumendid

- 2.1. Termin „leping“ all mõistetakse lepingu tähenduses kõiki lepingu dokumente. Lepingu dokumendid koosnevad lepingust ja lepingu lisadest. Lepingu juurde kuuluvad lepingu sõlmimise ajal järgmised lisad:
  - 2.1.1 Lisa 1 – Hiiumaa Vallavolikogu 15.06.2023 otsus nr 135 „Kärdla linnas Liiva tn 1 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ koos selle lisade ja seletuskirjaga.

### 3. Detailplaneeringu koostamise rahastamine ja töö eest tasumine

- 3.1. Detailplaneeringu koostamise rahastamist finantseerib täies ulatuses huvitatud isik. Huvitatud isik kohustub tasuma kulud, mis on seotud detailplaneeringu koostamise ja menetlemisega vastavalt huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostaja vahelisele kokkuleppele.
- 3.2. Tasu sisaldab kõiki töövõtja tehtud kulutusi töö tegemisel lepingu raames ja autoritasu.
- 3.3. Makse(d) tasutakse huvitatud isiku poolt detailplaneeringu koostaja arvelduskontole detailplaneeringu koostaja arve alusel.

#### **4. Tellija kohustused ja õigused**

##### 4.1. Tellija on kohustatud:

- 4.1.1. andma töövõtjale üle tellija valduses olevad töö tegemiseks vajalikud andmed ja dokumendid;
- 4.1.2. edastama töövõtjale mistahes informatsiooni, mis tellija parima äranägemise kohaselt võib aidata kaasa tööde kiiremale ja optimaalsemale tegemisele;
- 4.1.3. teavitama töövõtjat viivitamatult asjaoludest, mis võivad takistada tööde nõuetekohast tegemist;
- 4.1.4. tegema koostööd kaasatavate asutuste ja organisatsioonidega, sh lähteandmete kogumine, informatsiooni vahetamine;
- 4.1.5. tegema planeerimisseaduses sätestatud menetlustoimingud;
- 4.1.6. arvestama töövõtja ja huvitatud isiku seaduslikke, mõistlikke ning põhjendatud ettepanekuid detailplaneeringu menetlemisel;
- 4.1.7. võtma vastu lepingu tingimustele ja õigusaktidele vastava töö.

##### 4.2. Tellijal on õigus:

- 4.2.1. anda töövõtjale suuniseid ja teha põhjendatud ettepanekuid töö koostamiseks;
- 4.2.2. mittenõustumisel töövõtja tehtud tööga nõuda ekspertiisi teostamist. Ekspertiisi kulud kannab tellija. Kui tellitud ekspertiisi kohaselt oli töövõtja töö vastuolus kehtivate õigusaktide või hea tava ja praktikaga, on tellijal õigus ekspertiisi maksumus töövõtjalt sisse nõuda. Ekspertiisi teostamise ajaks võib tellija peatada töö koostamise;
- 4.2.3. nõuda töövõtjalt lepingujärgse töö vajalikul tasemel vormistamist ja tellijale üleandmist.

#### **5. Töövõtja kohustused ja õigused**

##### 5.1. Töövõtja on kohustatud:

- 5.1.1. juhinduma töö tegemisel lepingust, kehtivatest projekteerimis- ja ehitusnormidest, heast projekteerimis- ja ehitustavast ning detailplaneeringu koostamist reguleerivatest sätetest;
- 5.1.2. kasutama töö tegemisel vajaliku ja piisava kvalifikatsiooniga tööjõudu, kelle haridus, oskused ja kogemused vastavad planeerimisseaduses esitatud nõuetele. Tellijal on õigus nõuda alltöövõtjate või kaasatud spetsialistide väljavahetamist töövõtja kulul, kui nimetatud isikud teevad töid mittekohaselt;
- 5.1.3. hankima töö tegemiseks vajalikud avalikult kättesaadavad materjalid;
- 5.1.4. teatama tellijale ja huvitatud isikule koheselt kõigist asjaoludest, mis võivad ohustada töö tegemist lepingu kohaselt;
- 5.1.5. viima sisse tellija või tema poolt volitatud isiku poolt nõutavad muudatused ja parandused;

- 5.1.6. valmistama ette avalike väljapanekute ja avalike arutelude korraldamise materjalid, sh kirjad, kutsed, teated jms ning tutvustama tööd avalikel aruteludel ning andma oma pädevuse piires selgitusi;
- 5.1.7. esitama tellijale ja huvitatud isikule kirjalikult oma seisukohad avalikel aruteludel ja avalikel väljapanekutel esitatud vastuväidetele ja ettepanekutele ning nõustama vajadusel planeeringuvaidluste korral;
- 5.1.8. tagama, et dokumentatsioon võimaldab detailplaneeringut vastu võtta ja kehtestada. Juhul, kui detailplaneeringusse tehakse parandusettepanekuid või avastatakse puudusi, mis takistavad detailplaneeringut kehtestada, kohustub töövõtja sellised puudused kõrvaldama lühima võimaliku ajaga ning selliseid töid ei loeta lisatöödeks;
- 5.1.9. esitama enne detailplaneeringu kehtestamise kohta otsustuse tegemist tellijale detailplaneeringu koos kõikide lisadega vähemalt 1 (ühes) eksemplaris eesti keeles paber kandjal ja 1 (ühes) eksemplaris identse informatsioonina digitaalsel kujul (pdf ja dwg formaadis ja vastavalt Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50).

## 5.2. Töövõtjal on õigus:

- 5.2.1. saada tellijalt töö tegemiseks vajalikud andmed ja dokumendid;
- 5.2.2. saada huvitatult isikult töö eest tasu vastavalt lepingus sätestatud tingimustele;
- 5.2.3. nõuda huvitatult isikult lepinguga määratud maksetähtaegade rikkumise korral viivist 0,05% tasumisele kuuluvast summast iga viivitatud kalendripäeva eest, kuid kokku mitte rohkem kui 20% viivitatud summast;
- 5.2.4. kasutada töö koostamiseks teisi isikuid/alltöövõtjaid, jäädes ise vastutavaks lepingu täitmise eest;
- 5.2.5. arvestades töövõtja erialaseid teadmisi ja kogemusi, teha tellijale põhjendatud ettepanekuid töö lahenduste osas.

## 6. Huvitatud isiku õigused ja kohustused

### 6.1. Huvitatud isik on kohustatud:

- 6.1.1. maksma töövõtjale tasu töö tegemise eest. Huvitatud isik kohustub kandma ka kõik muud detailplaneeringu koostamisega ja menetlemisega seotud vajalikud kulud, kaasa arvatud vajalike analüüside ja ekspertiiside tegemise kulud ning kohustub need nõudmisel hüvitama tellijale või töövõtjale;
- 6.1.2. tasuma töövõtjale töö eest vastavalt lepingu punktis 3.3. sätestatule;
- 6.1.3. maksma töövõtjale tema nõudel viivist tähtaegselt tasumata summadelt 0,05% iga viivitatud kalendripäeva eest, kuid kokku mitte rohkem kui 20% viivitatud summast;
- 6.1.4. sõlmima enne detailplaneeringu kehtestamist tellijaga planeerimisseaduse § 131 lõike 2 kohase halduslepingu sama paragrahvi lõikes 1 nimetatud detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamise seotud kulude täielikuks kandmiseks.
- 6.1.5. Juhul, kui detailplaneeringut ei kehtestata, ei hüvitata huvitatud isikule lepingu alusel tasutud summasid ning huvitatud isik on kohustatud tasuma kõik lepingu alusel veel tasumata summad.

### 6.2. Huvitatud isikul on õigus:

- 6.2.1. teha tellijale ettepanekuid seoses detailplaneeringu koostamisega.

## **7. Autoriõigused**

- 7.1. Autoriõigused kõigile töö raames loodud teostele lähevad tellijale üle jooksvalt, st kohe pärast iga autoriõiguse mõistes teose mõistele vastava töö osa valmimist, ilma et oleks vajalik vastava töö osa tellijale üleandmine või esitamine. Autoriõigused lähevad üle seadusega lubatud maksimaalses ulatuses. Tasu autoriõiguste eest on hõlmatud töö eest lepingujärgselt makstava tasuga. Samaaegselt autoriõiguste üleminekuga tellijale saab töövõtja automaatselt lihtlitsentsi vastavate teoste kasutamiseks ulatuses, mis on vajalik lepingu edasiseks täitmiseks, sh õiguse vastavate teoste muutmiseks ja reprodutseerimiseks. Töövõtja võib vastavat litsentsi all-litsentsida ainult tema poolt lepingu täitmisel kasutatavatele isikutele ja ainult ulatuses, mis on vajalik lepingu täitmiseks. Autoriõiguste üleminek jääb kehtima ka juhul, kui leping lõppeb mis tahes põhjusel ennetähtaegselt ja/või ilma töö lõpliku üleandmiseta.
- 7.2. Koos varaliste õiguste eelsätetatud üleminekuga annab töövõtja tellijale jooksvalt ka seadusega lubatud maksimaalse ulatusega tähtajatu ainulitsentsi töö raames loodavatele teostele laienevate isiklike õiguste kasutamiseks territoriaalsete ja ajaliste piiranguteta koos all-litsentside andmise õigusega ning loobub tellija suhtes igasugusest õigusest nõuda vastavate teoste kasutamise lõpetamist. Eelsätetatud litsentsi ja õigusest loobumise tasu on hõlmatud töö eest lepingujärgselt makstava tasuga. Töövõtjal ei ole õigust käesolevas punktis autori isiklike õiguste kasutamiseks tähtajatult sõlmitud litsentsilepingut korraliselt üles öelda.
- 7.3. Töövõtja kohustub tagama, et töö, töö teostamine ega töö kasutamine ei riku kolmandate isikute õigusi, sh autoriõigusi.
- 7.4. Juhul, kui töö, töö teostamine või töö kasutamine rikub kolmandate isikute õigusi, vastutab rikkumise eest töövõtja. Töövõtja kohustub hüvitama kolmandatele isikutele tekitatud kahju ning rahuldama tellija eest kolmandate isikute poolt tellija vastu esitatud kahju hüvitamise nõuded.
- 7.5. Kogu töö käigus loodud ja tekkinud teave ja lahendused, mis ei vasta autoriõiguslikule teose mõistele, on samuti tellija omand alates vastava teabe või lahenduse loomisest või tekkimisest. Tasu teabe ja lahenduste eest on hõlmatud töö eest makstava tasuga.

## **8. Lepingu eseme üleandmine-vastuvõtmine, riisiko ja omandiõiguse üleminek**

- 8.1. Töövõtja kooskõlastab valminud töö tellijaga ja huvitatud isikuga ning annab töö tellijale üle ja tellija võtab töö vastu üleandmise-vastuvõtmise aktide alusel. Tellija esindaja kontrollib enne vastuvõtmist, et töö vastab lepingu tingimustele. Kui töö on kooskõlas lepingu tingimustega, allkirjastavad töö või selle osa üleandmise-vastuvõtmise akti tellija ja töövõtja esindajad, kes on nimetatud lepingu punktides 11.1. ja 11.2. Juhul kui tellija esindaja keeldub valminud tööd vastu võtmast, kohustub töövõtja andma tellijale mõistliku lisaaja töö vastuvõtmiseks. Kui tellija esindaja ei võta ka lisaaja jooksul tööd vastu, loetakse töö tellija poolt vastuvõetuks.
- 8.2. Juhul kui töö üleandmisel-vastuvõtmisel avastatakse puudused (ebakvaliteetsus jms mittevastavus lepingutingimustele), fikseerib tellija esindaja puudused aktis, näidates selles ühtlasi mõistliku aja, et puudused kõrvaldada. Töövõtja tehtud tööd ei võeta vastu ega anta üle enne, kui töövõtja on töös esinenud puudused nõuete järgi ja ettenähtud tähtajaks kõrvaldanud.
- 8.3. Töös esinevad puudused kõrvaldab töövõtja oma kulu ja vahenditega.

## **9. Lepingu tähtaeg, muutmine ja lõpetamine**

- 9.1. Leping jõustub allkirjutamise momendist ja lõpeb poolte vaheliste lepinguliste kohustuste täieliku täitmise korral, poolte kokkuleppel, lepingus ja õigusaktides ettenähtud alustel.
- 9.2. Muudatused ja täiendused käesolevale lepingule kehtivad üksnes siis, kui need on vormistatud kirjalikult ja alla kirjutatud poolte esindajate poolt.
- 9.3. Tellija võib lepingu üles öelda juhul, kui esineb mõni planeerimisseaduse § 129 lg-s 1 sätestatud asjaolu ja tellija otsustab detailplaneeringu koostamise lõpetada.
- 9.4. Tellija ja töövõtja võivad lepingust taganeda võlaõigusseaduses ette nähtud alustel ja korras.
- 9.5. Huvitatud isik võib lepingust taganeda ainult koos tellijaga ühiselt.

## 10. Kontaktisikud

- 10.1. Tellija kontaktisik lepinguga seonduvates küsimustes on Maria Reino; [maria.reino@hiiumaa.ee](mailto:maria.reino@hiiumaa.ee); 5428 0393
- 10.2. Töövõtja kontaktisik lepinguga seonduvates küsimustes on Margus Vanameister; [info@aarhitektid.ee](mailto:info@aarhitektid.ee); 5621 4955
- 10.3. Huvitatud isiku kontaktisik lepinguga seonduvates küsimustes on Meelis Pielberg; [meelis.pielberg@gmail.com](mailto:meelis.pielberg@gmail.com); 5089545

## 11. Lõppsätted

- 11.1. Lepingus reguleerimata küsimused lahendatakse vaidluse korral läbirääkimiste teel ja kui kokkulepet ei õnnestu saavutada, siis lahendatakse vaidlus kohtus.
- 11.2. Käesolev leping on allkirjastatud digitaalselt.

Poolte allkirjad:

**Tellija**  
Hiiumaa Vallavalitsus  
Keskväljak 5a  
Kärdla  
registrikood 77000424

**Huvitatud isik**  
Lanmel Projekt OÜ  
Vana-Tartu mnt 22-1  
Järveküla  
registrikood 11269610

**Töövõtja**  
AA Arhitektid OÜ  
Telliskivi 60A  
Tallinn  
registrikood 11484739

*(allkirjastatud digitaalselt)*  
Hergo Tasuja

*(allkirjastatud digitaalselt)*  
Meelis Pielberg

*(allkirjastatud digitaalselt)*  
Margus Vanameister