

HALDUSLEPING nr 3-13.3/./2024

planeeringu koostamise tellimine, planeeringu koostamise rahastamine ja planeeringukohaste rajatiste väljaehitamine

kuupäev digiallkirjas

Pärnu linn (linnavalitsuse kaudu) registrikood 75000064, asukohaga Suur-Sepa tn 16, Pärnu linn, 80098 Pärnu linn, mida esindab planeerimisosakonna põhimääruse alusel planeerimisosakonna juhataja **Kaido Koppel**, edaspidi **Linnavalitsus**,

ja

Reimo Timmer ja **Romer Liivrand**, edaspidi koos nimetatud **Huvitatud isik**,

ja

Osaühing EP Majaprojekt, mida esindab **Ermo Pais**, edaspidi **Planeeringu koostaja**, kõik koos nimetatud **Osaleja(d)**, sõlmisid käesoleva lepingu, edaspidi **Leping**, järgnevas

1. LEPINGU ESE JA OSALEJATE KINNITUSED

1.1. Lepingu esemeks on Pärnu Linnavalitsuse 11. detsembri 2023 korraldusega nr 792 (edaspidi Korraldus) algatatud Audru alevikus Õuna tn 16 ja 16a kinnistute detailplaneeringu (edaspidi Detailplaneering) koostamise tellimise, Detailplaneeringu koostamisega seotud kulude kandmise ja detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (edaspidi Detailplaneeringu kohased rajatised) välja ehitamise või välja ehitamisega seotud kulude täielik või osalise katmise kohustuse ülevõtmine.

1.2. Osalejad kinnitavad, et nad on järginud kõiki reegleid, protseduure ja kooskõlastusi, mis on neile ette nähtud Lepingus sätestatud kohustuste võtmiseks, et neil on Lepingu sõlmimiseks kõik õigused ja volitused ning et Lepingu sõlmimine ja täitmine ei riku ega ületa olemasolevaid volitusi.

1.3. Planeeringu koostaja avaldab, et temal on planeerimisseaduse § 4 lõigetele 5 ja 6 nõuetele vastav isik.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE FINANTSEERIMINE

2.1. Linnavalitsus ja Huvitatud isik on kokku leppinud, et Huvitatud isik kohustub kandma kõik Detailplaneeringu koostamisega seotud Lepinguga (kaasnevad) kulud ning Linnavalitsus ei hüvita Huvitatud isikule ega Planeeringu koostajale nende poolt kantud Detailplaneeringu koostamise Lepinguga seotud kulusid.

2.2. Huvitatud isik ja Planeeringu koostaja kinnitavad, et nende vahel on enne Lepingu sõlmimist sõlmitud Lepingu punktis 1.1. nimetatud Detailplaneeringu koostamise finantseerimiseks kirjalik kokkulepe (edaspidi Kokkulepe), mille kohaselt Huvitatud isik kohustub kandma kõik Detailplaneeringu koostamisega seotud (kaasnevad) kulud.

2.3. Huvitatud isik ja Planeeringu koostaja avaldavad, et alates punktis 2.2. nimetatud Kokkuleppe sõlmimisest ei ole neil Detailplaneeringu koostamisega seotud kulude osas mingeid nõudeid Linnavalitsuse vastu ja neile on teada, et nende vahel sõlmitud Detailplaneeringu finantseerimise Kokkuleppe mittekohase täitmise korral ei ole neil ühiselt ega eraldi õigust Linnavalitsuselt nõuda nende poolt Lepingu täitmise seotud ja kantud kulude hüvitamist.

2.4. Huvitatud isik ja Planeeringu koostaja kinnitavad, et neil ei ole ühiselt ega eraldi Lepingust tulenevalt mingeid rahalisi nõudeid Linnavalitsuse vastu ka siis, kui Detailplaneering jääb mingil põhjusel kehtestamata.

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE TELLIMINE JA KOOSTAMINE

3.1. Linnavalitsus tellib Planeeringu koostajalt Lepingu punktis 1.1. nimetatud kinnistu Detailplaneeringu koostamise.

3.2. Planeeringu koostaja kinnitab, et on teadlik Detailplaneeringu algatamise Korraldusest, selle sisust ja Detailplaneeringu alast ning on nõus pärast Korraldusega algatatud Detailplaneeringut koostama.

3.3. Linnavalitsus ja Planeeringu koostaja lepivad kokku, et Detailplaneering koostatakse vastavalt Korraldusele, Lepingus kokkulepitud tingimustele ja korras.

4. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

4.1. Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on kinnistu maatulundusmaa sihtotstarbe muutmine elamumaaks. Õuna tn 16 ja 16a kinnistute planeerimine kaasaegsetele nõuetele vastavaks valdavalt elamumaa sihtotstarbega kruntideks ning ehitustegevuse vallas hoonetele arhitektuurinõuete ja ehituslike tingimuste seadmine. Detailplaneering koostatakse Audru valla üldplaneeringu kohasena. Planeeringulahendus peab arvestama Pärnu maakonnaplaneeringuga. Detailplaneeringu koostamisel ja projekteerimisel tuleb järgida maakonnaplaneeringus ja üldplaneeringus määratud põhimõtteid ülejutusriskiga alal ehitamiseks.

4.2. Detailplaneeringu koostamine Lepingu mõistes on:

4.2.1. nõuetekohase Detailplaneeringu koostamine ehk planeeringu seletuskirja, plaanide ja skeemide osa ning muude planeeringu koosseisu kuuluvate materjalide ettevalmistamine ja kokkupanemine ning Detailplaneeringu hilisem täiendamine;

4.2.2. õigusaktides esitatud nõuetele vastavalt vormistatud Detailplaneering, mille hulgas Detailplaneeringu esialgne kavand (eskiis) koos asjakohase lisamaterjaliga nagu arhitektuurne analüüs jne;

4.2.3. avaliku arutelu tulemuste alusel Pärnu linnaarhitekti määratud vajalikud muudatused;

4.2.4. Detailplaneeringuga seotud täiendavate uuringute tulemused.

4.3. Detailplaneering menetletakse üksteisele järgnevates osades, millest esimene osa Detailplaneeringu esialgse kavandi (eskiis) heakskiitmiseni planeerimisosakonna poolt, teine osa Detailplaneeringu vastuvõtmiseni ja kolmas osa Detailplaneeringu kehtestamiseni.

4.4. Osalejad kinnitavad, et on Lepinguga kokku leppinud alljärgnevas eeldatavas ajakavas:

4.4.1. Detailplaneeringu esialgse kavandi (eskiisi) koostamine ja Detailplaneeringu tutvustamiseks esitamine 16 nädala jooksul pärast Lepingu allkirjastamist;

4.4.2. arvamuste ja täienduste sisseviimine detailplaneeringusse 3 nädala jooksul pärast eskiisi tutvustust;

4.4.3. arvamuste ja täienduste sisseviimine detailplaneeringusse 6 nädala jooksul pärast vastuvõetud Detailplaneeringu avalikustamist ning, kui avalikustamise käigus on esitatud arvamusi, siis esitatud arvamuste lahendamisest;

4.4.4. Detailplaneeringu kehtestamine mõistliku aja jooksul, kuid mitte hiljem kui 8 nädala jooksul pärast kõikide arvamuste ja täienduste Detailplaneeringusse sisseviimisest.

4.5. Juhul, kui Detailplaneeringu koostamise käigus selgub, et ajagraafiku järgimine ei ole osaliselt või täielikult võimalik võivad Pooled kokku leppida uues ajakavas.

5. KOHUSTUSED PLANEERINGU KOOSTAMISEL

5.1. Planeeringu koostaja kohustub koostama Detailplaneeringu kooskõlas Detailplaneeringu algatamise korralduses toodud tingimuste ja lähteseisukohtadega ning õigusaktide nõuetega.

5.2. Planeeringu koostaja kohustub:

5.2.1. koostama Detailplaneeringu esialgse kavandi (eskiis) koos asjakohase lisamaterjaliga ja esitama Linnavalitsusele ja osalema vajadusel kavandi (eskiisi) avalikul arutelul ning selgitama lahendust;

- 5.2.2. sisse viima vajalikud muudatused Detailplaneeringusse. Vajalikud muudatused määrab Pärnu linnaarhitekt arvestades avaliku arutelu tulemusi. Planeeringu koostaja võib keelduda Detailplaneeringusse muudatuste tegemisest, kui need on vastuolus kehtiva seadusandluse, normatiivdokumentide, Osalejate vahel varem protokollitud kokkulepete või kutse-eetikaga. Keeldumist tuleb põhjendada kirjalikult;
- 5.2.3. andma Linnavalitsusele tööde käigust aru Linnavalitsuse esimesel nõudmisel ning võimaldama Linnavalitsusel igal ajal teostada kontrolli ja järelevalvet tehtavate tööde mahu ja kvaliteedi vastavuse üle Lepingus ja selle lisades toodule;
- 5.2.4. korraldama ja teostama Detailplaneeringuga seotud täiendavad uuringud, kui selline vajadus ilmneb menetluse käigus ja on tuginedes õigusaktidele põhjendatud;
- 5.2.5. kõrvaldama Detailplaneeringu menetlemise käigus Linnavalitsusega kokkulepitud tähtjaks puudused, millised on tekkinud ja avastatud Detailplaneeringu tööde osas selle menetlemise käigus. Puuduste kõrvaldamise kulud kaetakse vastavalt Lepingu punktile 2.;
- 5.2.6. säilitama Detailplaneeringu koostamise käigus kogutud andmed ja materjalid kuni nende andmete/materjalide Linnavalitsusele üleandmiseni;
- 5.2.7. tagama Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu toimumise ajal vajalike õigusaktide kohaste illustreerivate materjalide ja kogu Planeeringu koostaja käsutuses oleva Detailplaneeringut puudutava informatsiooni esitlemise;
- 5.2.8. viima Detailplaneeringu lahenduse kehtestatud nõuetega vastavusse, kui Detailplaneeringu lahendus või Detailplaneeringu koostamise ja vormistamise nõuded muutuvad Detailplaneeringu käigus;
- 5.2.9. andma seisukoha (vajadusel kirjalikult) Detailplaneeringu avaliku esialgse kavandi (eskiisi) arutelude ja Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal laekunud märkustele, vastuväidetele ja ettepanekutele;
- 5.2.10. saatma Detailplaneeringu jooniste digitaalsed kihid eelkontrolli pärast Detailplaneeringu vastuvõtmist ja edastama vastavad materjalid Linnavalitsusele enne Detailplaneeringu kehtestamist ja planeeringute andmekogusse (PLANK) Linnavalitsuse poolt;
- 5.2.11. edastama Linnavalitsusele peale Detailplaneeringu vastuvõtmist ja kehtestamist vastuvõetud ja kehtestatud planeeringu seletuskirja, joonised, illustratsioonid ja vajadusel muud planeeringulised materjalid mõõtkavas väljaprindituna paberkandjal. Linnavalitsus säilitab nimetatud materjalid paberarhiivis;
- 5.2.12. teatama viivitamatult Linnavalitsusele kirjalikult, kui on alust arvata, et Lepingu täitmisel esitatud andmed, dokumendid või instruktsioonid võivad tuua kaasa patendi-, litsentsi- või autoriõiguste rikkumise.
- 5.3. Planeeringu koostaja kohustub esitama Linnavalitsusele menetlemiseks ja vastuvõtmiseks Detailplaneeringu üheaegselt paberkandjal kahes eksemplaris ja digitaalsel andmekandjal.

6. PLANEERINGUKOHASTE RAJATISTE VÄLJAEHITAMINE

- 6.1. Planeerimisseaduse § 131 lõike 1 kohaselt on planeeringu koostamise korraldajal ehk kohalikul omavalitsusel kohustus omal kulul välja ehitada detailplaneeringu kohased rajatised, kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti. Planeerimisseaduse § 131 lõike 2 kohaselt võib planeeringu koostamise korraldaja detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu, millega huvitatud isik võtab kohustuse detailplaneeringukohaste rajatiste ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste välja ehitamiseks või välja ehitamisega seotud kulude täielikuks või osaliseks katmiseks. Linnavalitsus ja Huvitatud isik lepivad kokku, et käesolev Leping on ka nimetatud haldusleping, millega Huvitatud isik võtab kohustuse Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks või välja ehitamisega seotud kulude täielikuks või osaliseks katmiseks.
- 6.2. Lepinguga saab Huvitatud isik Linnavalitsuselt täitmiseks haldusülesande, millega Huvitatud isik kohustub planeeringulahendusest sõltuvalt:

- 6.2.1. välja ehitama Lepingu punktis 1.1. nimetatud Detailplaneeringu kohased rajatised, sh Detailplaneeringu kohased rajatised projekteerima ja taotlema vajalikud load ning kooskõlastused;
- 6.2.2. sõlmima planeeringulahendusest sõltuvalt piirkonna võrguettevõtetega Detailplaneeringu kohaste rajatiste ehitamiseks liitumislepingud, sh nõuetekohasuse tõendamiseks esitama võrguettevõtjale vastava teatise;
- 6.2.3. teatama kirjalikult temale kuuluvate Detailplaneeringu alal asuvate kinnistute võõrandamisel kinnistute omandajatele, et Huvitatud isik on sõlminud käesoleva Lepingu ning võtnud üle kohaliku omavalitsuse kohustuse välja ehitada Detailplaneeringu kohased rajatised. Teavitamiskohustus loetakse täidetuks, kui asjaolu on kantud vähemalt kinnistu võõrandamiseks sõlmitavasse võlaõiguslikku kokkuleppesse.
- 6.3. Huvitatud isik kohustub Detailplaneeringu kohased rajatised välja ehitama vastavuses Detailplaneeringuga ning ehitusseadustikus ja teistes õigusaktides toodud nõuetega.
- 6.4. Huvitatud isik täidab haldusülesande omal kulul. Haldusülesande täitmiseks ei eraldata rahalisi vahendeid linna eelarvest. Vajadusel võidakse Huvitatud isikuga sõlmida täiendav haldusülesande täitmist täpsustav kokkulepe, millega täpsustatakse Detailplaneeringu kohaste rajatiste välja ehitamise maht või välja ehitamisega seotud kulude täieliku või osalise katmise ulatus ning kaasatakse täiendavalt Osaleja(d) (alus Pärnu Linnavolikogu 20.10.2022 määrus nr 23).
- 6.5. Detailplaneeringukohaste rajatiste valmimise tähtaeg, maht ja järjekord määratakse kindlaks Detailplaneeringu rakendamissätete peatükis.
- 6.6. Haldusülesanne loetakse täidetuks, kui Detailplaneeringu kohased rajatised on väljaehitatud Lepingus kokkulepitud viisil ja Linnavalitsusele on üle antud Detailplaneeringu kohaste rajatiste ehitusprojekt(id), üleandmise-vastuvõtmise dokumentatsioon ja digitaalsed teostusjoonised L-EST koordinaatide süsteemis.
- 6.7. Huvitatud isikuga sõlmitakse vajadusel täiendav haldusülesande täitmist täpsustav kokkulepe enne Detailplaneeringu kehtestamist, millega täpsustatakse Detailplaneeringu kohaste rajatiste välja ehitamise tähtaeg, maht ja järjekord või välja ehitamisega seotud kulude täieliku või osalise katmise ulatus ning kaasatakse vajadusel täiendavalt Osaleja(d).

7. LINNAVALITSUSE KOHUSTUSED

7.1. Linnavalitsus kohustub:

- 7.1.1. andma Planeeringu koostajale tasuta üle Detailplaneeringu koostamiseks vajaliku informatsiooni;
- 7.1.2. võtma Detailplaneeringu menetlusse Lepingus kokku lepitud viisil ja tagama selle tähtaegse ja nõuetekohase menetlemise vastavalt õigusaktide nõuetele;
- 7.1.3. korraldama Detailplaneeringu kooskõlastamise vastavalt planeerimisseadusele ja teavitama Planeeringu koostajat kooskõlastuse käigust, sh andma Planeeringu koostajale võimalikult kiiresti edasi info Detailplaneeringu täiendamise või korrigeerimise vajadusest;
- 7.1.4. kaasama ja tegema Detailplaneeringu koostamise käigus koostööd planeerimisseaduse § 76 lõikes 2 ja 3 nimetatud isikutega ning vajadusel esitama materjalid Planeeringu koostajale;
- 7.1.5. korraldama Detailplaneeringu vastuvõtmiseks esitamise, avalikustamise ja kehtestamiseks esitamise vastavalt planeerimisseadusele;
- 7.1.6. teavitama Huvitatud isikut ja Planeeringu koostajat Detailplaneeringu vastuvõtmisest, avalikust väljapanekust, avalikust arutelust, heakskiitmisele esitamisest ja kehtestamisest ning Detailplaneeringu esialgse kavandi (eskiisi) avaliku arutelude ja planeeringu avaliku väljapaneku ajal laekunud märkustest, vastuväidetest ja ettepanekutest ning ära kuulama Planeeringu koostaja ja Huvitatud isikute seisukohad laekunud märkuste, vastuväidete ja ettepanekute suhtes;
- 7.1.7. korraldama Detailplaneeringu vastuvõtmisest, avalikust väljapanekust, avalikust arutelust ja kehtestamisest teatamise ajalehes, saatma puudutatud isikutele Detailplaneeringu

vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust vajalikud teated ning avalikustama kehtestamise otsuse, kandma teatamise ja avalikustamisega seotud kulud;

7.1.8. korraldama Detailplaneeringu menetluse dokumenteerimise ja menetluses esitatud või kogutud dokumentide arhiveerimise vastavalt õigusaktidele.

8. DETAILPLANEERINGU ÜLEANDMINE JA VASTUVÕTMINE

8.1. Planeeringu koostaja annab Detailplaneeringu Linnavalitsusele üle ja Linnavalitsus on kohustatud selle menetlusse võtma, kui Detailplaneering on koostatud kooskõlas Lepingus nimetatud nõuetega olles valmis menetlemiseks kohalikus omavalitsuses.

8.2. Detailplaneeringu menetluse, avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel vajalike paranduste ja täienduste tegemiseks tagastatakse Detailplaneering Planeeringu koostajale.

8.3. Linnavalitsusel on õigus keelduda Detailplaneeringut vastu võtmast, kui selles esineb olulisi puudusi. Keeldumine peab olema motiveeritud ja esitatud kirjalikus vormis. Puuduste kõrvaldamiseks annab Linnavalitsus piisava tähtaja.

9. JÄRELEVALVE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLE

9.1. Detailplaneeringu koostamise üle teostab järelevalvet Pärnu Linnavalitsuse planeerimisosakond, v.a planeerimisseaduses toodud järelevalve, mida teostab Regionaal- ja Põllumajandusministeerium.

9.2. Linnavalitsuse kontaktisikuks selle Lepinguga seotud küsimustes on planeeringute peaspetsialist Ülle Tuulik (telefon 5274205, e-post: ulle.tuulik@parnu.ee).

10. OSALEJATE VASTUTUS

10.1. Osalejad lähtuvad kohustuste täitmisel Korraldusest, Lepingust, planeerimisseadusest ja muudest punktis 1.1. nimetatud planeeringulahendust ja valdkonda reguleerivatest õigusaktidest.

10.2. Kohustuste täitmata jätmise või mittekohase täitmise eest vastutavad Osalejad Lepinguga ja Eesti Vabariigi õigusaktidega ettenähtud korras.

11. LEPINGU KEHTIVUS

11.1. Leping loetakse sõlmituks ja jõustub allakirjutamisest kõigi Osalejate poolt.

11.2. Leping kehtib Lepinguga võetud kohustuste kohase täitmiseni või Lepinguga reguleeritud õigussuhete muul alusel lõppemiseni.

11.3. Kui Detailplaneeringu menetluse käigus ilmneb asjaolu, mis takistab Planeeringu koostajal Detailplaneeringu koostamist Lepingus ettenähtud viisil, on Linnavalitsusel õigus Leping ühepoolset lõpetada. Nimetatud juhul võib planeerimismenetluse algatamise otsustanud organ teha otsuse planeerimismenetluse lõpetamise kohta. Leping ja/või planeerimismenetluse lõpetamise teate edastab Linnavalitsus Osalejatele 30 päeva jooksul peale Detailplaneeringu täitmist takistava asjaolu selgumist.

11.4. Osalejad on kokku leppinud, et kui Planeeringu koostaja ja Huvitatud isik on lõpetanud nendevahelise Lepingu punktis 2.2. nimetatud Detailplaneeringu koostamise finantseerimise kirjaliku kokkuleppe ja Huvitatud isik on teinud Linnavalitsusele avalduse Lepingu punktis 1.1. nimetatud Detailplaneeringu menetlemise lõpetamiseks, loetakse ka käesolev Leping lõppenuks.

12. LEPINGU MUUTMINE JA VAIDLUSTE LAHENDAMINE

12.1. Lepingut võib muuta Osalejate kokkuleppel. Lepingu muudatused vormistatakse kirjalikult Lepingu lisana ja allkirjastatakse kõigi Osalejate poolt.

12.2. Kirjalikult vormistamata Lepingu muudatus on tühine.

12.3. Lepingust tulenevad vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel. Kui vaidlust ei õnnestu lahendada läbirääkimiste teel, lahendatakse vaidlus kohtus vastavalt Eesti Vabariigi õigusaktidele.

Leping on koostatud eesti keeles elektroonilises vormis ja allkirjastatud digitaalselt.

OSALEJATE ANDMED

Pärnu Linnavalitsus

registrikood: 75000064

aadress: Suur-Sepa tn 16, 80098 Pärnu linn

telefon: 444 8200

e-post: linnavalitsus@parnu.ee

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaido Koppel

Romer Liivrand

isikukood: 38212294210

aadress: Pilve tee 12, 88317 Papsaare küla

telefon: 58011030

e-post: Rommi33@hotmail.ee

(allkirjastatud digitaalselt)

Romer Liivrand

Reimo Timmer

isikukood: 39304034211

aadress: Mere pst 7, 80012 Pärnu Kukerpuiu tee 1, 85004, Nurme küla

telefon: 56196508

e-post: timmerreimo@gmail.com

(allkirjastatud digitaalselt)

Reimo Timmer

EP Majaprojekt OÜ

registrikood: 12307175

aadress: Järve põik 2c, Assaku alevik, 75301 Rae vald

telefon: 5203389

e-post: ermo@e-majaprojekt.eu

(allkirjastatud digitaalselt)

Ermo Pais