

Haldusleping nr 8-15/234-23

detailplaneeringu koostamise või koostamise tellimise üleandmiseks ja rahastamiseks Kiili vallas ning detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatiste (tee või teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste) väljaehitamiseks

Kiilis, 12. detsembril 2023

Kiili vald, Kiili Vallavalitsuse (registrikood 75019738, asukoht Nabala tee 2a, Kiili alev, 75401 Kiili vald) kaudu, mida esindab Kiili valla põhimääruse alusel vallavanem **Aimur Liiva**, (edaspidi Kiili vald)

ja

GeenLadu Project 1 OÜ, (registrikood 16389709, aadress A.Vivulskio g. 7-1, Vilnius, Leedu), mida esindab juhatuse liige Pavel Sapunov (edaspidi Huvitatud isik)

eraldi igaüks nimetatud käesolevas lepingus *Lepinguosaline* või koos *Lepinguosalised*, sõlmivad käesolevaga lepingu, et kokku leppida detailplaneeringu koostamise ja selle täitmise tingimustes (edaspidi **Leping**). Lepinguosalised sõlmivad lepingu alljärgnevatel tingimustel:

- Huvitatud isik on huvitatud Kiili vallas, **Vaela külas, Hansu (30401:001:0369), Aidamehe (30401:001:1166) ja Vaela tee 59 (30401:001:2019)** planeeringuala suurus ca 10,7 ha, **detailplaneeringu** (edaspidi Detailplaneering) algatamisest ning on seoses sellega nõus koostama detailplaneeringu ja kandma kõik sellega kaasnevad kulud;
- Kiili vald ei võta endale täitmiseks kohustusi ja ei kanna mistahes rahalisi kulutusi kohustuste eest, mis on sätestatud planeerimisseaduse § 131 lõikes 1 kui planeeringu korraldaja kohustused;
- Kiili valla kohustused Detailplaneeringu osas piirduvad nende kohustuste täitmisega, mida planeerimisseadus ei luba halduslepinguga Huvitatud isikule üle anda;
- Detailplaneering algatatakse ainult tingimusel, et Huvitatud isik võtab endale kohustuse omal kulul välja ehitada detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning kõik teised tehnorajatised (edaspidi Tehniline infrastruktuur), kooskõlas käeoleva lepingu ja täiendava enne Detailplaneeringu vastuvõtmist sõlmitava kokkuleppega;
- Huvitatud isik peab tagama, et planeeringualalt oleks tasuta juurdepääs avalikult kasutatavale tee ning, et muid avalikes huvides olevaid tehnorajatisi oleks võimalik nende otstarbe kohaselt

kasutada. Sealhulgas peab olema tagatud ühendus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga, kui planeeringuala jääb ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise piirkonda.

- käesoleva lepingu sõlmimine ja selle kohane täitmine on eelduseks detailplaneeringu algatamiseks, vastuvõtmiseks ja kehtestamiseks;*
- Huvitatud isik on teadlik ning nõustub käesoleva lepingu allkirjastamisel sellega, et Kiili Vallavalitsusel on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehitus- või kasutusloa andmisest, kui huvitatud isik ei ole käesolevas lepingus ja enne Detailplaneeringu vastuvõtmist sõlmitavas kokkuleppes kokku lepitud tähtpäevaks täitnud kohustust Tehnorajatised välja ehitada või ei ole kohaselt täitnud mistahes muud käesolevast lepingust ja/või planeeringust tulenevat ja Kiili Valla poolt Huvitatud isikule üle antud kohustust.*

1. Lepingu objekt ja detailplaneeringu ülesanne

1.1. Võttes aluseks planeerimisseaduse § 130 ja § 131 ning kooskõlas **Detailplaneeringu** algatamise korraldusega, on Lepingu objektiks **Detailplaneeringu** koostamise või koostamise tellimise, koostamise rahastamine ja kõigi **Detailplaneeringu** kohaste rajatiste väljaehitamise kohustuse üle andmine Huvitatud isikule Kiili valla poolt määratud tingimustel.

1.2. **Detailplaneeringu** koostamise eesmärgiks on Vaela külas Hansu (30401:001:0369), Aidamehe (30401:001:1166) ja Vaela tee 59 (30401:001:2019) kinnistute jagamine ja moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine ja juurdepääsude lahendamine.

Detailplaneeringuga moodustatakse min 1 äri- ja tootmismaa krunt ja min 1 transpordimaa krunt, kusjuures kruntide jaotus täpsustatakse ja lepitakse kokku enne Detailplaneeringu vastuvõtmist (punkt 7.5). Äri- ja tootmismaa krundile tohib ehitada min ühe kuni kolmekorruselise hoone kõrgusega kuni 20,0 m ning krundi suurim ehitisealune pind kuni 50 000 m². Äri- ja tootmismaa hoonestustihedus kuni 1,23 ja krundi täisehituse protsent kuni 61%. Krundi minimaalne haljastuse protsent on 20%, millest minimaalselt 60% peab olema kõrghaljastatud ala. Kruntide arv ja suurus võivad täpsustuda detailplaneeringu koostamise käigus (kruntide arvu suurenemisel ehitusõigus ei suurene). Parkimisvajadused tuleb lahendada krundi piires. Hoonete eskiislahendus kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist vallaarhitektiga. Arendajal tuleb esitada vähemalt 3 alternatiivset piisavalt erinevat eskiislahendust. Kiili vald ja Huvitatud isik moodustatavad komisjoni eskiislahenduste arutamiseks ja asukohta paremini sobiva eskiisi leidmiseks. Tundlike alade eraldamiseks ja kaitseks müra, tolmu, reostuse vms eest, on vajalik kavandada piisava laiusega kõrghaljastatud puhvervöönd või rajada häiringu levikut takistav piire. Kaitsev piire või puhverala rajada häiringut põhjustava objekti territooriumile.

Detailplaneeringu ligipääsu lahenduse aluseks tuleb võtta Teedeprojekt OÜ poolt koostatud Riigitee nr 11115 Kurna–Tuhala km 2,196–4,556 ja riigitee nr 11507 Kangrumetsa tee km 0,000–0,550 eskiisprojekt. Täpsem lahendus on esitatud eskiisprojekti punktis 3.3.5 (Ristumine riigiteega nr 11502 Kurna tee). Vaela külas Hansu, Aidamehe ja Vaela tee 59 detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus on välja ehitada ringristmik vastavalt eelpool mainitud Teedeprojekt OÜ eskiisprojektile ja sellelt juurdepääs kuni planeeritava alani. Moodustatavad transpordimaa kinnistud kuhu planeeritakse uued sõidu- ja kõnniteed peab min laius olema 20,0 m (planeeritavate sõiduteede min laius 7 m ja kõnniteede min laius 2 m). Planeeringus tuleb näidata lahendus ligipääsuks Ringi (30401:001:1511) kinnistule.

Lisaks lahendatakse planeeringuala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine. Planeeringulahenduse koostamisse peab olema kaasatud teedeehituse ala spetsialist, maaparanduse või veemajanduse ala spetsialist ja maastikuarhitekt.

Käesolev detailplaneering ei sisalda Kiili valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

2. Huvitatud isiku kohustused

• Huvitatud isik kohustub:

2.1. kirjalikult teatama Kiili vallale **Detailplaneeringu** alal paikneva temale kuuluva maa või hoonestusõiguse võõrandamisest kolmandatele isikutele;

2.2. **Detailplaneeringu** alal paikneva maa või hoonestusõiguse võõrandamisel kolmandatele isikutele eelnevalt täitma Lepinguga võetud kohustused või andma need kolmandatele isikutele üle, fikseerides selle võõrandamislepingus, informeerima Kiili valda kohustuste üleminekust ning tagama Lepingu muutmise;

2.3. hüvitama Kiili vallale **Detailplaneeringu** menetlemisega seotud kulud, sealhulgas Detailplaneeringu algatamise, vastuvõtmise ja kehtestamisega seotud teadete avaldamise ajalehes ning vajadusel vajalike analüüside ja ekspertiiside tegemise, sealhulgas keskkonnamõjude hindamise kulud, olenemata sellest, kas **Detailplaneering** kehtestatakse või mitte;

2.4. koostama omal kulul **Detailplaneeringu** kooskõlas kehtivate õigusaktide nõuetega, koostöös planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikega ning olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikega või valdajatega, et tagada planeeritava maa-ala varustatus tehnovõrkudega;

2.5. osutama Kiili vallale igakülgselt abi planeeringuala kinnisasjade omanikele ja maakasutajatele, elanikele ja teistele huvitatud isikutele **Detailplaneeringu** lähteülesannet ja eskiislahendusi tutvustavate arutelude, avalike väljapanekute ja arutelude korraldamisel;

2.6. tagama, et **Detailplaneeringu** projekti viiakse vajaduse korral vajalikud täiendused ja

parandused tulenevalt **Detailplaneeringu** kooskõlastamise või avaliku arutelu tulemuse käigus tuvastatud asjaoludest, mis on vajalikud **Detailplaneeringu** kehtestamiseks;

2.7. tagama **Detailplaneeringu** avaliku väljapaneku kestel ja avaliku arutelu ajal vajalike demonstratsioonmaterjalide ning planeeringut puudutava informatsiooni esitamise, avaliku väljapaneku käigus esitatud ettepanekute ja märkuste läbitöötamise, samuti informatsiooni esitamise Kiili vallale lahendamata jäänud planeeringuvaidluste kohta koos oma kirjaliku arvamusega hiljemalt kahe (2) nädala jooksul avaliku väljapaneku lõppemisest;

2.8. **Detailplaneeringu** koostamisel lähtuma detailplaneeringu lähteseisukohtadest;

• seoses rahaliste kohustustega kohustub Huvitatud isik:

2.9. tasuma ise kõik kulud, mis on seotud **Detailplaneeringu** koostamisega;

2.10. hüvitama Kiili valla poolt **Detailplaneeringuga** seoses tehtud kulutused 10 (kümne) päeva jooksul sellekohase arve saamisest või 10 (kümne) päeva jooksul sellekohase teate saamisest kandma Kiili valla arvelduskontole summa, mis vastab **Detailplaneeringu** koostamise konkreetse toimingu kulule;

2.11. tasuma Kiili vallale oma rahaliste kohustuste õigeaegselt täitmata jätmise korral viivitusintressi 0,02 (null koma null kaks) protsenti päevas iga viivitatud päeva eest.

3. Kiili valla kohustused

Kiili vald kohustub:

3.1. andma Huvitatud isikule tasuta **Detailplaneeringu** koostamiseks vajalikku informatsiooni ning Kiili valla valduses olevate dokumentide koopiad;

3.2. teostama mõistliku aja jooksul planeerimiseaduse ja teiste kehtivate õigusaktidega kohalikule omavalitsusele kohustuseks tehtud toimingud, mis ei ole Lepinguga üle antud Huvitatud isikule, kui Huvitatud isik täidab kohaselt Lepinguga endale täitmiseks võetud kohustusi.

4. Detailplaneeringu menetlemine

4.1. Juhul, kui Huvitatud isik ei ole täitnud Lepinguga võetud kohustusi või esitatud **Detailplaneering** on ilmselgelt ebaprofessionaalselt koostatud või vastuolus lähtematerjalidega või **Detailplaneeringu** eskiislahendusi tutvustaval avalikul arutelul on ilmnenud avalikkuse vastuseis **Detailplaneeringu** lahendusele, annab Kiili vald mõistliku tähtaja (**kuni 30 päeva**) puuduste kõrvaldamiseks. Ettenähtud tähtjaks puuduste mittekorraldamisel võib Kiili vald täiendavate tingimusteta keelduda **Detailplaneeringu** vastuvõtmisest ja avalikule väljapanekule esitamisest.

4.2. Juhul, kui **Detailplaneeringu** avalikul väljapanekul esitatakse piisavalt põhjendatud ettepanekuid ja vastuväiteid **Detailplaneeringu** lahendusele, võib Kiili vald täiendavate tingimusteta keelduda **Detailplaneeringu** kehtestamisest.

5. Lepinguosaliste avaldused ja kinnitused

• Lepingule allakirjutamisega Lepinguosalised avaldavad ja kinnitavad, et:

5.1. järgitud on kõiki seadusest ja /või lepingust tulenevaid reegleid, protseduure ja kooskõlastusi, mis on ette nähtud Lepingus toodud kohustuste üle andmiseks ja/või- võtmiseks;

5.2. Lepingu täitmise üle teostab järelevalvet Kiili Vallavalitsus;

5.3. Lepingu sõlmimiseks on olemas kõik õigused ja volitused ning Lepingu sõlmimine ja täitmine ei riku ega ületa olemasolevaid volitusi.

• Täiendavalt avaldab ja kinnitab Huvitatud isik, et on:

5.4. teadlik sellest, et Lepingu ega kehtestatud **Detailplaneeringu** alusel ei saa Kiili vallal pärast tekkida Huvitatud isiku ees rahalisi kohustusi ja Huvitatud isikul ei teki õiguspärast ootust, hoolimata kantud kulutustest, et **Detailplaneering** võetaks vastu või kehtestataks;

5.5. teadlik sellest, et **Detailplaneeringu** menetlemine ja selle täitmine toimub ainult Huvitatud isiku kulul.

5.7. Kiili Vallavalitsusel on õigus detailplaneeringu edasise menetlemise käigus oluliste põhjuste, faktide, asjaolude ilmnemisel lõpetada detailplaneeringu menetlus. Oluliste põhjuste all mõeldakse eelkõige:

1) Kiili vallale eraldatud veeressursi ületamine, kui puuduvad alternatiivsed mõistlikud lahendusvõimalused.

6. Kokkulepe detailplaneeringu järgse ja detailplaneeringu ala teenindava Tehnilise infrastruktuuri väljaehitamise kohta

6.1. Huvitatud isiku kohustused

• Huvitatud isik kohustub: s.h Detailplaneeringu järgsete avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni-, vihmaveekanaliseerimise, elektri-, sidevarustuse jne) ja välisvalgustuse ehitamine. Tagatud peab olema, et planeeringualalt oleks tasuta juurdepääs avalikult kasutatavale teele ning, et muid avalikes huvides olevaid tehnorajatisi oleks võimalik nende otstarbe kohaselt kasutada. Sealhulgas peab olema tagatud ühendus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

6.1.1. ehitama välja hiljemalt viie aasta jooksul alates Detailplaneeringu kehtestamisest omal kulul ja ehituslubade/ehitusteatiste alusel Detailplaneeringuga ette nähtud Detailplaneeringu järgse Detailplaneeringu ala teenindava **Tehnilise infrastruktuuri**, s.h Detailplaneeringu järgsete avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni-, vihmaveekanaliseerimise, elektri-, sidevarustuse jne) ja välisvalgustuse ehitamine.

Tagatud peab olema, et planeeringualalt oleks tasuta juurdepääs avalikult kasutatavale teele ning, et muid avalikes huvides olevaid tehnorajatisi oleks võimalik nende otstarbe kohaselt kasutada. Sealhulgas peab olema tagatud ühendus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

Maaparandussüsteemidega alade maakasutuse muutmisel tuleb läbi töötada kogu kuivendusvõrgu uus lahendus. Sama kehtib teede ehitamisel ja rekonstrueerimisel. Planeeringulahenduse koostamisse peab olema kaasatud teedeehituse ala spetsialist, maaparanduse või veemajanduse ala spetsialist ja maastikuarhitekt.

Detailplaneeringu ligipääsu lahenduse aluseks tuleb võtta Teedeprojekt OÜ poolt koostatud Riigitee nr 11115 Kurna–Tuhala km 2,196–4,556 ja riigitee nr 11507 Kangrumetsa tee km 0,000–0,550 eskiisprojekt. Täpsem lahendus on esitatud punktis 3.3.5 (Ristumine riigiteega nr 11502 Kurna tee). Vaela külas Hansu, Aidamehe ja Vaela tee 59 detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus on välja ehitada ringristmik vastavalt eelpool mainitud Teedeprojekt OÜ eskiisprojektile ja sealt juurdepääsutee planeeritavale alale. Moodustatavad transpordimaa kinnistud kuhu planeeritakse uued sõidu- ja kõnniteed min laius peab olema 20,0 m (planeeritavate sõiduteede min laius 7 m ja kõnniteede min laius 2 m). Planeeringus tuleb näidata lahendus ligipääsuks Ringi (30401:001:1511) kinnistule.

6.1.2. andma Kiili vallale informatsiooni **Tehnilise infrastruktuuri** väljaehitamise kohta;

6.1.3. kirjalikult teavitama Kiili valda Detailplaneeringu alal paikneva temale kuuluva kinnistu, mõttelise osa kinnistu või hoonestusõiguse võõrandamisest kolmandatele isikutele;

6.1.4. Detailplaneeringu alal paikneva kinnistu, mõttelise osa kinnistu või hoonestusõiguse võõrandamisel kolmandatele isikutele eelnevalt täitma lepinguga võetud kohustused või andma need kolmandatele isikutele (omandajatele) üle, fikseerides selle võõrandamislepingus, informeerima Kiili valda kohustuste üleminekust ning tagama Lepingu muutmise.

6.2. Kiili vald kohustub looma kõik Kiili vallast olenevad eeldused ja tingimused, mis on Huvitatud isikule vajalikud Lepingust tulenevate kohustuste kohaseks täitmiseks.

7. Huvitatud isiku ja Kiili valla täiendavad kokkulepped

7.1. Huvitatud isiku poolt Lepingu täitmiseks tehtud kulutusi Kiili vald ei hüvita, välja arvatud juhul, kui Kiili vald ja Huvitatud isik ei lepi kirjalikult kokku teisiti.

7.2. Huvitatud isik kinnitab, et on teadlik, et Lepingust talle tulenevate kohustuste kohase täitmise vastu on Kiili vallal mõjuv põhjus ja põhjendatud huvi.

7.3. Kiili Vallavalitsus ei väljasta **Detailplaneeringu** alal asuvatele Detailplaneeringu järgsetele hoonetele ehitus- või kasutuslubasid enne kui Detailplaneeringu kohaselt on välja ehitatud **Detailplaneeringu** ala **Tehniline infrastruktuur** vastavalt kohustustele ja väljaehitusetappidele, mida täpsustatakse Detailplaneeringu planeeringulahenduste alusel enne Detailplaneeringu

vastuvõtmist sõlmitavas eraldi kokkuleppes (punkt 7.5).

7.4. Kiili vald võib **Detailplaneeringu** jätta vastu võtmata, jätta **Detailplaneeringu** kehtestamata või tunnistada kehtestatud **Detailplaneeringu** kehtetuks, kui Huvitatud isik või tema õigusjärglane ei täida käesoleva lepinguga Huvitatud isiku poolt üle võetud kohustusi kohaselt.

7.5. Käesolevas kokkuleppes sätestatud Huvitatud isiku kohustusi ja muid poolte kokkuleppeid, sealhulgas kruntide täpse jaotuse, teede ja Tehnilise infrastruktuuri väljaehitamise ning selle etappide osas täpsustatakse ja vajadusel korrigeeritakse juba Detailplaneeringu planeeringulahendusi arvestavalt enne Detailplaneeringu vastuvõtmist sõlmitavas eraldi kokkuleppes.

8. Lepinguosaliste teated

8.1. Lepinguosaliste vahelised Lepinguga seotud teated peavad olema kirjalikus vormis, välja arvatud juhtudel, kui sellised teated on informatiivse iseloomuga, mille edastamisel teisele Lepinguosalisele ei ole õiguslikke tagajärgi. Õiguslikke tagajärgi omavad teated tuleb edastada alljärgnevatel aadressidel:

Kiili vald:

Kiili Vallavalitsus, Nabala tee 2a, Kiili alev, 75401 Kiili vald, e-post info@kiilivald.ee, tel 679 0260.

Huvitatud isik:

GeenLadu Project 1 OÜ, (aadress A.Vivulskio g. 7-1, Vilnius, Leedu), Pavel.Sapunov@sirin.eu, mark.shein@sirin.eu, tel 517 6505.

8.2. Teade loetakse nõuetekohaselt kätte toimetatuks, kui:

8.2.1. teade on üle antud allkirja vastu või edastatud e-kirja teel ja allkirjastatud digitaalselt selleks volitatud isiku poolt;

8.2.2. teade on saadetud postiasutuse poolt tähitud kirjaga Lepinguosalise poolt näidatud aadressil ja postitamisest on möödunud viis (5) kalendripäeva.

8.3. Informatiivseid teateid võib edastada telefoni või e-kirja teel.

9. Lepingu lõpetamise alused ja kord

9.1. Leping lõpeb Lepinguosaliste poolt kõigi lepinguliste kohustuste täitmisega.

9.2. Kiili vald võib Leping ühepoolselt lõpetada Huvitatud isiku poolt Lepingulise rikkumise korral, teatades sellest Huvitatud isikule ette vähemalt 14 (neliteist) päeva.

9.3. Rikkumiseks loevad Lepinguosalised Lepinguga võetud mistahes kohustuste mittetäitmist, ilmselgelt ebaprofessionaalselt koostatud Detailplaneeringu esitamist, lähtematerjalidega vastuolus oleva Detailplaneeringu esitamist.

10. Lepingu kehtivus ja muutmine

10.1. Leping tühistab kõik Lepinguosaliste vahelised varasemad suulised ja kirjalikud kokkulepped samas asjas.

10.2. Leping jõustub Detailplaneeringu algatamise korralduse jõustumise momendist ning kehtib lepinguliste kohustuste täitmiseni. Leping loetakse täidetuks kõigi Lepingus nimetatud kohustuste nõuetekohase täitmisega.

10.3. Lepingut võib muuta ainult Lepinguosaliste kirjalikul kokkuleppel. Muudatused jõustuvad allkirjastamise momendist või Lepinguosaliste poolt kirjalikult määratud tähtajal. Kirjaliku vormi mittejärgimiseta on muudatused tühised.

11. Muud sätted

11.1. Lepingu täitmisel tekkivad erimeelsused lahendatakse eelkõige Lepinguosaliste vaheliste läbirääkimiste teel, milleks Lepinguosalised määravad oma volitatud esindajad. Kokkuleppe mittesaavutamisel lahendatakse vaidlused kohtus.

11.2. Lepinguga võetud kohustuste täitmata jätmise või mittenõuetekohase täitmise eest vastutavad Lepinguosalised Lepinguga ning kehtivate õigusaktidega ettenähtud korras ja ulatuses.

11.3. Leping on sõlmitud 2 (kahes) identses, võrdset juriidilist jõudu omavas eksemplaris, millest igale Lepinguosalisele jääb üks eksemplar.

12. Kontaktisikud

12.1. Kiili vald:

Kiili Vallavalitsus, Nabala tee 2a, Kiili alev, 75401 Kiili vald, e-post info@kiilivald.ee, tel 679 0260.

12.2. Huvitatud isik:

GeenLadu Project 1 OÜ, (aadress A.Vivulskio g. 7-1, Vilnius, Leedu), Pavel.Sapunov@sirin.eu, mark.shein@sirin.eu, tel 517 6505.

Poolte rekvisiidid:

Kiili vald (õiguste ja kohustuste üle andja)

Kiili Vallavalitsus

registrikood 75020989

(allkirjastatud digitaalselt)

Aimur Liiva

Vallavanem

Huvitatud isik (õiguste ja kohustuste üle võtja)

GeenLadu Project 1 OÜ

Registrikood 16389709

(allkirjastatud digitaalselt)

Pavel Sapunov

juhatuse liige