

## **HALDUSLEPING nr 3-13.3/19/2025**

planeeringu koostamise tellimine ja planeeringu koostamise rahastamine

kuupäev digiallkirjas

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

ja

**Riigimetsa Majandamise Keskus**, mida esindab RMK juhatuse 28.01.2025 otsusega nr 1-32/15 kinnitatud RMK Metsataristu osakonna põhimääruse alusel osakonna juhataja **Margus Reimann**, edaspidi nimetatud **Huvitatud isik**,

ja

**Osaühing Kobras**, mida esindab **Erki Kõnd**, 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 14.04.2025 korraldusega nr 246 (edaspidi Korraldus) algatatud Kavaru külas Künnimaa tee detailplaneeringu (edaspidi Detailplaneering) koostamise tellimise ja Detailplaneeringu koostamisega seotud kulude kandmise 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 kantud Detailplaneeringu koostamise ja/või 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 täitmisega 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 anda ehitusõigus tee rajamiseks üle Künnima jõe. Detailplaneering koostatakse kehtiva üldplaneeringu kohasena.

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 (vajadusel 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 katab Planeeringu koostaja;

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 instruksioonid võivad tuua kaasa patendi-, litsentsi- või autoriõiguste rikkumise.

5.3. Planeeringu koostaja kohustub esitama Linnavalitsusele menetlemiseks ja vastuvõtmiseks Detailplaneeringu üheaegselt paberkandjal 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 detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised, 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 ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste (edaspidi Detailplaneeringu kohased rajatised) välja ehitamiseks või välja ehitamisega seotud kulude täielikuks või osaliseks katmiseks.

6.2. Käesolev Leping ei ole käesolevas punktis nimetatud haldusleping, kuid Huvitatud isik ja Linnavalitsus lepivad kokku, et selline haldusleping sõlmitakse enne Detailplaneeringu kehtestamist ja Detailplaneeringut ei kehtestata enne, kui on sõlmitud käesolevas punktis nimetatud haldusülesande täitmiseks halduslepingu. Huvitatud isik ja Linnavalitsus on kokku leppinud, et kirjeldatud halduslepingus lepitakse kokku ka:

6.2.1. Detailplaneeringu kohaste rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tähtaeg, mis ei tohi langeda detailplaneeringualal asuvate ehitiste kasutusloa andmise järgsele ajale;

6.2.2. meetmed rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tagamiseks, milleks on vähemalt rajatiste väljaehitamise kuludele vastava tagatisraha deponeerimine linna arvelduskontol, kuludele vastavas suuruses panga- või finantseerimisasutuse garantii andmine või kinnisasjadele hüpoteekide seadmine. Huvitatud isikul tuleb haldusülesande täitmisaegne tagatis anda hiljemalt Detailplaneeringu kehtestamise hetkeks kui kokku ei ole lepitud teisiti;

6.2.3. poolte kohustused väljaehitatud rajatiste hooldamise, avaliku kasutamise tagamise ja linnale üleandmiskohustuse täitmiseks, sh vajadusel kinnisasjade üleandmiseks võlaõiguslike kokkulepete sõlmimise tingimused;

6.2.4. et Huvitatud isik täidab haldusülesande omal kulul ja haldusülesande täitmiseks ei eraldata rahalisi vahendeid linna eelarvest.

6.3. Osalejad on kokku leppinud, et Detailplaneeringu kohaste rajatiste valmimise tähtaeg, maht ja järjekord määratakse kindlaks Detailplaneeringu rakendamissätete peatükis.

6.4. Haldusülesanne loetakse täidetuks, kui Detailplaneeringu kohased rajatised on väljaehitatud haldusepingus kokkulepitud viisil ja linnale vajadusel üle antud.

## **7. LINNAVALITSUSE KOHUSTUSED**

7.1. Linnavalitsus kohustub:

7.1.1. andma Planeeringu koostajale tasuta üle Detailplaneeringu koostamiseks vajaliku informatsiooni;

7.1.2. võtma Detailplaneeringu menetluse 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 menetluse 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.

9.2. Linnavalitsuse kontaktisikuks selle Lepinguga seotud küsimustes on planeeringute peaspetsialist Maia-Liisa Kasvandik (telefon 5291225, e-post: maia-liisa.kasvandik@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 või Huvitatud isik ei sõlmi Lepingu punktis 6 nimetatud halduslepingut, 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: 4448200  
e-post: linnavalitsus@parnu.ee

(allkirjastatud digitaalselt)

**Kaido Koppel**

**Riigimetsa Majandamise Keskus**

registrikood: 70004459

aadress: Mõisa/3, Sagadi küla, 45403 Haljala vald, Lääne-Viru maakond

telefon: 6767500

e-post: rmk@rmk.ee

(allkirjastatud digitaalselt)

**Margus Reimann**

**OÜ Kobras**

registrikood: 10171636

aadress: Riia 35, 50410 Tartu

telefon: 7300310

e-post: kobras@kobras.ee

(allkirjastatud digitaalselt)

**Erki Kõnd**