

## HALDUSLEPING

detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja  
detailplaneeringu kohaste rajatiste väljaehitamiseks

*/hiliseima digitaalallkirja kuupäev/*

**Maardu linn** (Maardu Linnavalitsuse kaudu, registrikood 7501147), asukohaga Kallasmaa tn 1, Maardu linn, Harju maakond 74111; telefon: 6060702; e-post: [linnavalitsus@maardu.ee](mailto:linnavalitsus@maardu.ee) (edaspidi "Linn/Detailplaneeringu koostamise tellija"), mida esindab linnapea Vladimir Arhipov,

**Teresa Guseva,**

**Boris Gusev,**

**Lesja Solovjova,**

**Valeri Karetin,**

**Ivan Gavriljuk,**

**Valentina Gavriljuk,**

**Olga Bõstrova,**

**Alexander Bystrov,**

(edaspidi koos nimetatud „Huvitatud isik“),

ja

**Osaühing R.Valk Arhitektuuribüroo** (registrikood 10539154), aadress: Mängu tn 2-1, Nõmme linnaosa, Harjumaa 11623; telefon: +372 6563079; e-post: [valk.arh@gmail.com](mailto:valk.arh@gmail.com) (edaspidi „Detailplaneeringu koostaja“), keda esindab juhatuse liige Reet Valk

keda nimetatakse edaspidi käesolevas detailplaneeringu koostamise rahastamise ja detailplaneeringu kohaste rajatiste väljaehitamiseks halduslepingus (edaspidi Leping) ühiselt Pooled/Lepinguosalised

### **Võttes arvesse, et:**

- Huvitatud isik on esitanud Linnale 26.10.2022, 19.03.2023, 2.04.2023 ja 4.04.2023 detailplaneeringu algatamise taotlused;
- Huvitatud isik on huvitatud detailplaneeringu kehtestamisest ja on seoses sellega nõus kandma kõik detailplaneeringu koostamise ning elluviimisega kaasnevad kulud;
- Piirkonda on välja ehitatud infrastruktuur. Moodustatavad kinnistud liituvad vajadusel infrastruktuuriga (sh ühisveevärk, ühiskanalisatsioon, sademevesi, elekter) vastavalt infrastruktuuri omanikega sõlmitud liitumislepingutele ning väljastatud tehnilistele tingimustele (sh rajavad oma kinnistu tarbeks liitumispunkti koos torustiku/kaabliga);
- Planeerimisseaduse § 130 lg 1 alusel on Linnal õigus sõlmida Huvitatud isikuga haldusleping detailplaneeringu koostamise üleandmiseks.
- Planeerimisseaduse § 131 lg 2 alusel on Linnal õigus sõlmida Huvitatud isikuga haldusleping, millega Huvitatud isik võtab kohustuse detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduste elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamise seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks.

sõlmisid käesoleva Lepingu alljärgnevas:

### **1. Mõisted**

Lepingus kasutatavaid mõisteid sisustavad Lepinguosalised alljärgnevalt:

#### **1.1. Detailplaneering** - detailplaneering, mis hõlmab Maardu linnas asuvat:

Säina haljak kinnistut, suurusega 3550 m<sup>2</sup>, katastritunnusega 44605:001:0111, registriosa nr-ga 12903102, mille omanik on Huvitatud isik.

## **2. Lepingu objekt**

Lepingu objektiks on detailplaneeringu koostamine ja menetlemine ning nende tegevuste rahastamine.

## **3. Huvitatud isiku kohustused seoses detailplaneeringu elluviimisega**

### **3.1. Huvitatud isik kohustub:**

- 3.1.1. omal kulul projekteerimisa ja rajama detailplaneeringuga kavandatu, mis teenindavad detailplaneeringu ala;
- 3.1.2. andma Linnale tema poolt määratud tähtjaks teavet Lepingu täitmise kohta;
- 3.1.3. selgitama Linna nõudmise korral kirjalikult Lepingu täitmise küsimusi ja vajadusel andma Linnale objektiivset ning tõest informatsiooni;
- 3.1.4. teavitama Linna viivamatult olukorrast, kus talle pandud ülesannete/kohustuste täitmine osutub või võib osutada oluliselt raskendatuks või võimatuks;
- 3.1.5. muutma Lepingu täitmisega seonduvat lähtudes Linna ettepanekutest, mis Linna hinnangul aitavad kaasa Lepingu täitmise parendamisele, kuid mis ei too Arendajale kaasa põhjendamatuid ning ebaproportsionaalseid lisakulusid;
- 3.1.6. Lepingu kehtivuse ajal kehtivate õigusaktide kohaselt võtma meetmed dokumentide säilitamiseks ning pärast Lepingu lõppemist andma dokumendid vastavale teenuseosutajale või Linnale üle üleandmise-vastuvõtmise aktiga;
- 3.1.7. hoidma saladuses nii Lepingu kehtivuse ajal kui ka pärast Lepingu lõppemist talle Lepingu täitmise tõttu teatavaks saanud teavet, mille saladuses hoidmise kohustus tuleneb seadusest;
- 3.1.8. teavitama Linna igast Arendaja vastu Lepingu täitmisest tulenevalt alustatud halduskohtumenetlusest ning kandma halduskohtumenetlusega seonduvad kulud;
- 3.1.9. esindama oma kulul Linna ja Arendajat käesoleva Lepingu alusel täidetavate ülesannete või toimingutega seotud kõigis kohtuvaidlustes ning kandma kõik sellega kaasnevad kohtukulud.

### **3.2. Huvitatud isiku kohustuste täitmise tähtajad ja lisakohustused**

- 3.2.1. täitma Lepingu punktis 3.1 sätestatud kohustused hiljemalt 5 (viie) aasta jooksul detailplaneeringu kehtestamisest.

### **3.3. Huvitatud isik kohustub seoses informatsioonivahetusega:**

- 3.3.1. Kirjalikult teatama Linnale detailplaneeringu alal paikneva krundi või hoonestusõiguse võõrandamisest kolmandatele isikutele;
- 3.3.2. Detailplaneeringu alal paikneva kinnistu või hoonestusõiguse võõrandamisel kolmandatele isikutele, kohustub Huvitatud isik, kas eelnevalt täitma Lepinguga võetud kohustused (Haldusülesande) või andma need kolmandatele isikutele üle, fikseerides Lepingu kohustuste üleandmise selle kinnistu võõrandamislepingus/ hoonestusõiguslepingus ja kirjalikult informeerima Linna kohustuste üleminekust. Võõrandamislepingus või hoonestusõiguseseadmise lepingus kohustub Huvitatud isik märkima, et uuel arendusala omanikul/arendajal/huvitatud isikul on kohustus sõlmida Linnaga Lepingu Haldusülesande täitmiseks. Kui uus omanik/arendaja/huvitatud isik ei sõlmi Linnaga nimetatud Lepingut, siis Linnal on õigus käesolev Leping ühepoolset

üles öelda ja detailplaneering kehtetuks tunnistada või käesoleva Lepingu Huvitatud isikule ja uuele detailplaneeringu ala omanikule/arendajale/huvitatud isikule (kellele käesolevas Lepingus märgitud Huvitatud isik võõrandas arendusala või kinnistu(d) ja andis käesolevast Lepingust tulenevad kohustused üle) jääb solidaarvastutus. Sel juhul võib Linn nõuda kohustuse täielikku või osalist täitmist kas, Huvitatult isikult ja kolmandalt isikult ühiselt või igaühelt või mõnelt neist.

3.4. Huvitatud isik kohustub seoses detailplaneeringu koostamise rahastamisega:

- 3.4.1. tasuma kõik kulud, mis on seotud detailplaneeringu koostamisega;
- 3.4.2. hüvitama Detailplaneeringu koostaja poolt detailplaneeringuga seoses tehtud kulutused 10 (kümne) päeva jooksul sellekohase arve saamisest või Detailplaneeringu koostaja nõudmisel enne detailplaneeringuga seotud toiminguteostamist 10 (kümne) päeva jooksul sellekohase teate saamisest summas, mis vastab konkreetse toimingu kuluga;
- 3.4.3. hüvitama Linna poolt detailplaneeringuga seoses tehtud kulutused, sealhulgas avalikust väljapanekust teavitamisega seotud kulutused, 10 (kümne) päeva jooksul sellekohase arve saamisest.

3.5. Detailplaneeringu koostaja ja Huvitatud isiku kohustused seoses detailplaneeringu koostamisega:

- 3.5.1. Huvitatud isik kohustub rahastama ja Detailplaneeringu koostaja koostama Lepingu punktis 1.1. nimetatud detailplaneeringu kooskõlas kehtivate õigusaktide nõuetega, vastavalt detailplaneeringu;
- 3.5.2. Huvitatud isik kohustub hüvitama Linnale või Detailplaneeringu koostajale kõik detailplaneeringu menetlemisega seotud kulud (näiteks vajalike analüüside ja ekspertiiside tegemise, sealhulgas keskkonnamõtjude hindamise kulud), olenemata sellest, kas detailplaneering kehtestatakse või jäetakse kehtestamata;
- 3.5.3. Huvitatud isik kohustub osutama Linnale abi planeeringuala kinnisasjade omanikele, maakasutajatele, elanikele ja teistele huvitatud isikutele detailplaneeringu lähteseisukohti ning eskiislahendusi tutvustavate arutelude, avalike väljapanekute ja arutelude korraldamisel;
- 3.5.4. Detailplaneeringu koostaja on kohustatud tagama, et detailplaneeringu projekti viiakse vajaduse korral sisse täiendused ja parandused tulenevalt Linna, kui detailplaneeringu koostamise tellija ettepanekutest, detailplaneeringu kooskõlastamise või avaliku arutelu tulemuse käigus tuvastatud asjaoludest, mis on vajalikud detailplaneeringu kehtestamiseks;
- 3.5.5. Detailplaneeringu koostaja on kohustatud 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 Linnale lahendamata jäänud planeeringuvaidluste kohta koos oma kirjaliku arvamusega hiljemalt 2 (kahe) nädala jooksul avaliku väljapaneku lõppemisest;
- 3.5.6. Detailplaneeringu koostaja on kohustatud tagama detailplaneeringu koostamise käigus kogutud informatsiooni tasuta kättesaadavuse Huvitatud isikule ja Linnale ning ametiasutustele, kellel on seadusest tulenev õigus selle informatsiooni saamiseks;

- 3.5.7. Detailplaneeringu koostaja kohustub nõutavas eksemplaride arvus ja vormis Linnale tasuta üle andma valminud detailplaneeringu koos selle omandiõiguse ja autori varaliste õigustega.

#### **4. Linna kohustused**

##### Linn kohustub:

- 4.1. andma Detailplaneeringu koostajale tasuta detailplaneeringu koostamiseks vajalikku informatsiooni ning Linna valduses olevate dokumentide koopiad;
- 4.2. teostama mõistliku aja jooksul planeerimisseaduse ja teiste kehtivate õigusaktidega kohalikule omavalitsusele kohustuseks tehtud toimingud, mis ei ole Lepinguga üle antud Detailplaneeringu koostajale või Huvitatud isikule, kui Huvitatud isik ja Detailplaneeringu koostaja täidavad Lepingu punktis 3. sätestatud kohustusi.

#### **5. Detailplaneeringu menetlemine**

- 5.1. Juhul, kui Huvitatud isik ei ole täitnud Lepinguga võetud kohustusi või esitatud detailplaneering ei ole nõuetekohaselt koostatud või on vastuolus lähtematerjalidega või detailplaneeringu eskiislahendusi tutvustaval avalikul arutelul on ilmnenud avalikkuse vastuseis detailplaneeringu lahendusele, võib Linn keelduda detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikule väljapanekule esitamisest.
- 5.2. Juhul, kui detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatakse piisavalt põhjendatud ettepanekuid ja vastuväiteid detailplaneeringu lahendusele, võib Linn täiendavate tingimusteta jätta detailplaneeringu kehtestamata.

#### **6. Lepinguosaliste avaldused ja kinnitused**

- 6.1. Lepingule allakirjutamisega Lepinguosalistes avaldavad ja kinnitavad, et:
  - 6.1.1. järgitud on kõiki reegleid, protseduure ning kooskõlastusi, mis on ettenähtud Lepingus toodud kohustuste võtmiseks;
  - 6.1.2. Lepingu täitmise üle teostab järelevalvet Linn;
  - 6.1.3. Lepingu sõlmimiseks on olemas kõik õigused ja volitused ning Lepingu sõlmimine ja täitmine ei riku ega ületa olemasolevaid volitusi;
  - 6.1.4. nad on teadlikud Lepingu jõustumisest pärast Lepingu Lepinguosaliste poolt allkirjastamist;
  - 6.1.5. nad on teadlikud, et detailplaneeringu koostamise ja vormistamise nõuete muutumisel detailplaneeringu menetlemise käigus, tuleb detailplaneering uute nõuetega vastavusse viia.
- 6.2. Täiendavalt avaldab ja kinnitab Huvitatud isik et on:
  - 6.2.1. teadlik sellest, et Leping ega kehtestatud detailplaneeringu alusel ei saa Linnal peale asjakohastes õigusaktides sätestatu tekkida Huvitatud isiku ees rahalisi kohustusi ega Huvitatud isikul õiguspärast ootust sellele, hoolimata kantud kulutustest ja sellest kas detailplaneering kehtestatakse või jäetakse kehtestamata;
  - 6.2.2. teadlik sellest, et detailplaneeringu koostamine toimub ainult Huvitatud isiku kulul.

#### **7. Lepinguosaliste teated**

- 7.1. Lepinguosaliste vahelised Lepinguga seotud teated peavad olema kirjalikus vormis, välja arvatud juhtudel, kui teated on informatiivse iseloomuga ja nende edastamisel teisele Lepinguosalisele ei ole õiguslikke tagajärgi. Õiguslikke tagajärgi omavad teated tuleb edastada Lepingu preambulas toodud aadressidel.
- 7.2. Teade loetakse nõuetekohaselt kättetoimetatuks, kui:
  - 7.2.1. teade on saadetud äriregistri järgsele ametlikule e-posti aadressile;

- 7.2.2. teade on saadetud postiasutuse poolt tähtitud kirjaga Lepinguosalise poolt näidatud aadressil ja postitamisest on möödunud 5 (viis) kalendripäeva;
- 7.3. Informatiivseid teateid võib edastada telefoni või e-posti teel.

## **8. Huvitatud isiku vastutus ja tagatised**

- 8.1. Huvitatud isik kohustub Lepingu punktis 3. sätestatud kohustuste mittetähtaegse täitmise või mittenõuetekohase täitmise korral tasuma leppetrahvi summas 10 (kümme) eurot päevas iga viivitatud päeva eest. Leppetrahvi tasumine ei vabasta Huvitatud isikut Lepingujärgsete kohustuste täitmisest.
- 8.2. Kui Huvitatud isik jätab Lepingus sätestatud kohustused täitmata pärast mõistliku aja möödumist leppetrahvi tasumisest või Linna poolt määratud täiendava tähtaja möödumist, kohustub Huvitatud isik hüvitama Linnale kõik juba tekkinud kahjud ning tagama Linna nõudmisel ja tema määratud viisil hüvitise maksmise kahjude eest, mis võivad Lepingust või selle mittenõuetekohasest täitmisest Linnal endal või Linnal kolmandate isikute ees tekkida.
- 8.3. Juhul kui Huvitatud isik ei täida endale Lepinguga võetud kohustusi või ei ole maksevõimeline, läheb pankrotti või kinnistu võõrandatakse kohustusi täitmata või üle andmata või kinnistu võõrandatakse sundvõõrandamise teel, on Linnal õigus tunnistada Detailplaneering kinnistu osas osaliselt või terves ulatuses kehtetuks.
- 8.4. Linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks, kui Huvitatud isik ei ole täitnud oma kohustusi Lepingu kohaselt.

## **9. Lepingu kehtivus ja muutmine**

- 9.1. Leping jõustub selle Lepinguosaliste poolt allkirjastamise hetkest ning kehtib lepinguliste kohustuste täitmiseni. Leping loetakse täidetuks kõigi Lepingus nimetatud kohustuste nõuetekohase täitmisega.
- 9.2. Linn võib Lepingu ühepoolset üles öelda Huvitatud isiku poolt Lepingu olulise rikkumise korral teatades sellest Huvitatud isikule ette vähemalt 30 (kolmkümmend) päeva.
- 9.3. Lepingu oluliseks rikkumiseks loevad Lepinguosalsed Lepinguga võetud kohustuste mittenõuetekohast täitmist, Detailplaneeringu koostaja poolt mittenõuetekohaselt koostatud või lähtematerjalidega vastuolus oleva detailplaneeringu esitamist.
- 9.4. Huvitatud isik võib Lepingu ühepoolset üles öelda igal ajahetkel enne Detailplaneeringu kehtestamist, teavitades sellest Linna vähemalt 30 (kolmkümmend) päeva ette, tasudes Linnale kõik katkestamise hetkeks Linnale seoses detailplaneeringu menetlemisega kaasnenud kulud.
- 9.5. Lepingut võib muuta ainult Lepinguosaliste kirjalikul kokkuleppel. Muudatused jõustuvad allkirjutamise hetkest või Lepinguosaliste poolt kirjalikult määratud tähtajal. Kirjaliku vormi järgimata tehtud muudatused on tühi.

## **10. Lõppsätted**

- 10.1. Lepingu täitmisel Lepinguosaliste vahel tekkivad vaidlused ja erimeelsused, milles Lepinguosalsed ei saavuta kokkulepet läbirääkimiste teel, lahendatakse kohtulikus korras;
- 10.2. Lepinguga võetud kohustuste täitmata jätmise või mittenõuetekohase täitmise eest vastutavad Lepinguosalsed Lepinguga ning Eesti Vabariigis kehtivate õigusaktidega ettenähtud korras ja ulatuses.
- 10.3. Leping on koostatud eesti keeles ja allkirjastatud digitaalselt.
- 10.4. Lepinguosaliste kontaktisikuteks on:
- 10.4.1. Linn: Annabel Mett, telefon: 60 60 731, e-post: [annabel.mett@maardu.ee](mailto:annabel.mett@maardu.ee);

- 10.4.2. Huvitatud isikute esindajana: Teresa Guseva, telefon: 55645730; e-post: [teresa.guseva@mail.ru](mailto:teresa.guseva@mail.ru).
- 10.4.3. Detailplaneeringu koostaja: Osühing R.Valk Arhitektuuribüroo, Reet Valk, telefon: +372 6563079, e-post: [valk.arh@gmail.com](mailto:valk.arh@gmail.com).

### **Poolte allkirjad**

| <b>Linn:</b>                                                         | <b>Huvitatud isik:</b>                                                                                                                                                                   | <b>Detailplaneeringu koostaja:</b>                                  |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <i>(allkirjastatud digitaalselt)</i><br>Vladimir Arhipov<br>Linnapea | <i>(allkirjastatud digitaalselt)</i><br>Teresa Guseva<br>Boris Gusev<br>Lesja Solovjova<br>Valeri Karetin<br>Ivan Gavriljuk<br>Valentina Gavriljuk<br>Olga Bõstrova<br>Alexander Bystrov | <i>(allkirjastatud digitaalselt)</i><br>Reet Valk<br>Juhatuse liige |