

## Detailplaneeringu koostamise ja kulude kandmise leping nr .....

*/kuupäev vastavalt digiallkirjastamise kuupäevale/*

**Põlva Vallavalitsus** (edaspidi *omavalitsus*), mida esindab põhimääruse alusel vallavanem Martti Rõigas, ..... (edaspidi *koostaja*), mida esindab ..... ning **osaühing AGRICOLA HOLDING** (edaspidi *huvitatud isik*), mida esindab põhikirja alusel juhatuse liige Andres Neeme, edaspidi eraldi nimetatud *pool* ning koos ja ühiselt nimetatud *pooled* sõlmisid käesoleva detailplaneeringu koostamise ja kulude kandmise lepingu (edaspidi *leping*) järgnevas:

### 1. Lepingu objekt ja eesmärk

1.1. Käesolev leping on sõlmitud Põlva Vallavalitsuse 06.01.2021. a korraldusega nr 2-3/1 algatatud **Põlva linnas asuva Metsa tn 10 ja Metsa tn 12 katastriüksuste ja lähiala**

**detailplaneeringu** (edaspidi *detailplaneering*) koostamiseks ja detailplaneeringu koostamisega seotud kulude kandmiseks.

1.2. . Detailplaneeringu koostamise tellib ja koostamist korraldab omavalitsus, detailplaneeringu koostab koostaja ning detailplaneeringu koostamise kulud kannab huvitatud isik.

1.3. Planeeritava ala suurus on 1,41 ha. Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada planeeringuala kruntideks, määrata kruntidele hoonestusala, ehitiste toimimiseks vajalike ehitiste võimalik asukoht, ehitiste ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused, liikluskorralduse- ja haljastuse põhimõtted ning määrata moodustavatele kruntidele ehitusõigus kuni viie korter- ja/või ridaelamu (maksimaalselt 60 korterit) püstitamiseks.

1.1. Detailplaneeringu koostamise käigus on vajalik koostada liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamiseks erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist.

1.4. Lepingu eesmärk on määrata kindlaks detailplaneeringu koostamise tingimused ning poolte õigused ja kohustused.

1.5. Leping sõlmitakse riigihanke "Detailplaneeringu koostamine" tulemuste alusel.

### 2. Poolte avaldused ja kinnitused

2.1. Pooled kinnitavad, et on lepinguga põhjalikult tutvunud ning lepingu sõlmimisega ei riku nad ühtegi enda suhtes kehtiva õigusakti ega sisedokumendi sätet ega varem sõlmitud lepingutega endale võetud kohustust.

2.2. Pooled avaldavad ja kinnitavad, et nende esindajate volitused on kehtivad ning puuduvad asjaolud, mis piiraksid või välistaksid poolte õigust sõlmida ja täita käesolevat lepingut.

2.3. Pooled on teadlikud, et omavalitsus peab tagama planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise.

2.4. Pooled on teadlikud, et omavalitsus peab planeerimisel arvesse võtma asjakohaseid ruumilist arengut mõjutavaid strateegiaid, riskianalüüse, kehtivaid planeeringuid, arengukavasid ning teisi ruumilist arengut mõjutavaid dokumente ja muud asjakohast teavet.

2.5. Pooled on teadlikud, et omavalitsus peab planeerimisel soodustama võimaluse korral varem kasutuses olnud või ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekamat kasutamist; tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealaid, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid ning võimaluse korral eelistama keskkonnasäästlikke ja energiatõhusaid lahendusi.

2.6. Pooled on teadlikud, et detailplaneeringu võib koostada geograafia, arhitektuuri või maastikuarhitektuuri eriala magistritasemele vastava kõrgharidusega või vastutava spetsialisti taseme kutsetunnistusega isik või isik, kellele on antud ruumilise keskkonna planeeri kutse (*planeeri*).

2.7. Pooled on teadlikud, et enne detailplaneeringu vastuvõtmist võib omavalitsus nõuda huvitatud isikult planeerimisseaduse § 131 alusel lepingu sõlmimist detailplaneeringu kohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste valmishitamiseks.

2.8. Pooled on teadlikud, et detailplaneeringu koostamise käigus tuleb teha koostööd Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015. a määruse nr 133 "Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused" § 3-s loetletud isikutega.

2.9. Pooled on teadlikud, et detailplaneeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud. Detailplaneeringu koostamisse võib kaasata isiku, kelle huve planeering võib puudutada.

2.10. Pooled on teadlikud, et detailplaneeringu koostamise ja vormistamise nõuete muutumisel detailplaneeringu menetlemise käigus, tuleb detailplaneeringu uute nõuetega vastavusse viia.

2.11. Pooled on teadlikud, et lepingu sõlmimine ei tekita õiguspärast ootust, et detailplaneering vastu võetakse või kehtestatakse.

2.12. Pooled on teadlikud, et detailplaneeringu koostamise võib lõpetada kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus, sealhulgas kui isik keeldub detailplaneeringukohaste ehitiste ehitamise üleandmiseks halduslepingu sõlmimises. Samuti võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kui kinnisasja omanik esitab taotluse detailplaneeringu koostamise lõpetamiseks, kui planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus või kui planeeringu koostamise korraldaja eelarves puuduvad vahendid planeeringu koostamise, koostamise tellimise ja mõjude hindamisega kaasnevate kulude kandmiseks ja planeeringu koostamisest huvitatud isik selliseid kulusid ei kannata.

### **3. Poolte õigused ja kohustused**

#### **3.1. Omavalitsusel on õigus:**

3.1.1. muuta põhjendatud vajaduse korral detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala piire, suurendades või vähendades planeeringuala. Eelkõige võib planeeringuala laiendamine olla seotud planeeringus kavandatud hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste või avalikule teele juurdepääsutee planeerimise vajadusega. Samuti juhul, kui ala laiendamise vajadus tuleneb õigusaktist või planeeringust;

3.1.2. keelduda detailplaneeringu vastuvõtmisest, kui koostaja või huvitatud isik ei ole täitnud lepinguga võetud kohustusi või esitatud detailplaneering on ilmselgelt ebaprofessionaalselt koostatud, vastuolus lähtematerjalidega või avalike huvide ja väärtustega; kui planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus või kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus, sealhulgas kui huvitatud isik keeldub lepingu punktis 2.7. nimetatud lepingu sõlmimisest;

3.1.3. jätta detailplaneering kehtestamata ning lõpetada planeeringumenetlus, kui ei saavutata tasakaalustatud lahendust (kompromissi) avalikul väljapanekul esitatud ettepanekute ja vastuväidete esitajate ning planeeritava ala omanike vahel, arvestades avalike huvide ja väärtuste kaitse vajadusega.

#### **3.2. Omavalitsus kohustub:**

3.2.1. tegema detailplaneeringu koostamise käigus vajalikud menetlustoimingud arvestusega, et detailplaneeringu menetlus oleks lõpuni viidud hiljemalt kolme aasta jooksul detailplaneeringu algatamisest arvates eeldusel, et koostaja ja huvitatud isik täidavad lepingus sätestatud kohustused nõuetekohaselt ja mõistliku aja jooksul;

3.2.2. võimaldama koostajal ja huvitatud isikul tutvuda detailplaneeringu materjalidega ning andma informatsiooni planeeringu menetluse käigust;

3.2.3. koostama enda poolt heakskiidetud planeeringulahenduse ja koostaja poolt nõuetekohaselt vormistatud planeeringumaterjalide alusel vallavolikogu otsuse eelnõu detailplaneeringu

vastuvõtmise ja kehtestamise otsustamiseks, va lepingu punktides 3.1.2., 3.1.3. ja 3.1.4. sätestatud juhtudel.

3.2.4. tasuma planeeringu menetlemisel planeeringust informeerimise kulud.

### 3.3. Koostajal on õigus:

3.3.1. saada detailplaneeringu koostamiseks vajalikku omavalitsuse käsutuses olevat informatsiooni ja vajalikke materjale;

3.3.2. saada detailplaneeringu koostamise eest tasu vastavalt lepingu punktis 3.6.1 sätestatule.

### 3.4. Koostaja kohustub:

3.4.1. koostama planeeringulahenduse vastavalt detailplaneeringu koostamise eesmärgile ja lähteseisukohtadele, arvestades sealjuures kehtivaid õigusakte, planeeringuid, arengukavasid, strateegiaid, standardeid jm asjassepuutuvaid dokumente;

3.4.2. tellima liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamiseks erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist;

3.4.3. teavitama omavalitsust asjaoludest, mis takistavad detailplaneeringu koostamist mõistliku aja jooksul;

3.4.4. edastama omavalitsusele määratud ajaks ja mahus detailplaneeringu materjalid allkirjastatult elektrooniliselt PlanS § 85 tulenevate kohustuste täitmiseks;

3.4.5. edastama omavalitsusele määratud ajaks ja mahus detailplaneeringu materjalid allkirjastatult elektrooniliselt ja kahes eksemplaris paberil PlanS § 86 ja 87 tulenevate kohustuste täitmiseks;

3.4.6. tagama detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu toimumise ajal vajalike õigusaktide kohaste illustreerivate materjalide ja kogu koostaja käsutuses oleva detailplaneeringut puudutava informatsiooni esitlemise;

3.4.7. viima detailplaneeringusse sisse vajalikud muudatused. Vajalikud muudatused määrab omavalitsus arvestades sh avaliku arutelu tulemusi. Koostaja võib keelduda detailplaneeringusse muudatuste tegemisest, kui need on vastuolus kehtiva seadusandluse, normatiivdokumentide, poolte vahel varem protokollitud kokkulepete või kutse-eetikaga. Keeldumist tuleb põhjendada kirjalikult;

3.4.8. osalema detailplaneeringut tutvustavatel avalikel aruteludel;

3.4.9. koondama kokku planeeringu koostamisega seotud dokumendid ja vormistama lisade kausta elektrooniliselt ja paberil;

3.4.10. andma omavalitsusele tööde käigust aru esimesel nõudmisel ning võimaldama omavalitsusel igal ajal teostada kontrolli ja järelevalvet tehtavate tööde mahu ja kvaliteedi vastavuse üle;

3.4.11. kõrvaldama detailplaneeringu menetlemise käigus omavalitsusega kokkulepitud tähtjaks puudused, millised on tekkinud ja avastatud detailplaneeringu tööde osas selle menetlemise käigus;

3.4.12. säilitama detailplaneeringu koostamise käigus kogutud andmed ja materjalid kuni nende andmete/materjalide omavalitsusele üleandmiseni;

3.4.13. esitama omavalitsusele määratud tähtjaks detailplaneeringu koos lisadega kahes eksemplaris paberil ja ühe eksemplari digitaalselt omavalitsusele kehtestamise otsuse eelnõu ettevalmistamiseks ja esitamiseks vallavolikogule otsuse tegemiseks;

3.4.14. viima detailplaneeringu lahenduse kehtestatud nõuetega vastavusse, kui detailplaneeringu lahendus või detailplaneeringu koostamise ja vormistamise nõuded muutuvad detailplaneeringu koostamise käigus;

3.4.15. vajadusel vormistama üldplaneeringus muudetava andmekihi, joonise ja seletuskirja vastavalt muudatusele;

3.4.16. esitama omavalitsusele kõik tellitud uuringud, ekspertarvamused ja muud planeeringu koostamisega seotud dokumendid elektrooniliselt.

### 3.5. Huvitatud isikul on õigus:

3.5.1. esitada omavalitsusele ettepanekuid detailplaneeringu lahenduse suhtes;

3.5.2. tutvuda detailplaneeringu koostamise materjalidega, olla kaasatud detailplaneeringu koostamisse ning saada teavet detailplaneeringu menetluse käigust.

### 3.6. Huvitatud isik kohustub:

3.6.1. tasuma koostajale oma vahenditest lepingu punktis 1.1. nimetatud detailplaneeringu koostamisega seotud kulud järgnevalt:

3.6.1.1. 60 % tööde maksumusest, so .... eurot, millele lisandub käibemaks .... eurot, kokku ... eurot pärast detailplaneeringu vastuvõtmise otsuse vastu võtmist;

3.6.1.2. 30 % tööde maksumusest, so ... eurot, millele lisandub käibemaks ... eurot, kokku ... eurot pärast detailplaneeringu esitamist kehtestamiseks;

3.6.1.3. 10 % tööde maksumusest. so ... eurot, millele lisandub käibemaks ... eurot, kokku ... eurot pärast detailplaneeringu kehtestamise otsuse vastuvõtmist.

3.6.2. teatama omavalitsusele kirjalikult planeeringualal asuva kinnistu võõrandamisest. Kui kinnistu võõrandamise tõttu ei ole huvitatud isik enam detailplaneeringu menetlusest huvitatud, esitab ta pooltele lepingu ülesütlemise teate. Lepingü ülesütlemisel kohustub huvitatud isik eelnevalt täitma lepinguga võetud kohustused;

3.6.3. omavalitsuse nõudmisel sõlmima enne detailplaneeringu vastuvõtmist kokkuleppe lepingu punktis 2.7. nimetatud kohustuste täitmiseks.

### 4. Detailplaneeringu üleandmine ja vastuvõtmine

4.1. Koostaja annab detailplaneeringu omavalitsusele üle ja omavalitsus on kohustatud selle menetluse võtma, kui detailplaneering on koostatud kooskõlas lepingus ja detailplaneeringu lähteseisukohtades nimetatud nõuetega.

4.2. Detailplaneeringu menetluse, avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel vajalike paranduste ja täienduste tegemiseks tagastatakse detailplaneering koostajale. Omavalitsus määrab paranduste tegemiseks piisava tähtaja.

4.3. Omavalitsusel on õigus keelduda detailplaneeringut vastu võtmast, kui selles esineb olulisi puudusi. Keeldumine peab olema esitatud kirjalikus vormis. Puuduste kõrvaldamiseks annab omavalitsus piisava tähtaja.

### 5. Teated

5.1. Kõik pooltevahelised teated seoses lepingu täitmisega esitatakse teisele poolele kirjalikult poolte lepingus fikseeritud aadressidel või mõnel muul aadressil, mida üks pool on teisele poolele kirjalikult teatavaks teinud.

5.2. Kõik pooltevahelised teated loetakse üle antuks kirja või elektronposti kättesaamisest või allkirja vastu üleandmisel teise poole esindajale.

5.3. Poolte esindajad lepingu täitmisega seotud küsimustes on:

5.3.1. Omavalitsus – arhitekt-planeerija Tiia Zuppur, tel +372 5347 1669, e-post [tiia.zuppur@polva.ee](mailto:tiia.zuppur@polva.ee);

5.3.2. Koostaja – ..., tel + 372 ..., e-post ...;

5.3.3. Huvitatud isik – ..., tel +372 ..., e-post ....

5.4. Lepingus sätestatud kontaktandmete muutustest kohustub pool teavitama teisi pooli viivitamatult.

### 6. Poolte vastutus

6.1. Detailplaneeringu koostamise ja tasumise täpsema korra lepivad huvitatud isik ja koostaja omavahel kokku iseseisva kokkuleppega. Omavalitsusel ei lasu mingeid kohustusi ega vastutust detailplaneeringu koostamise kulude kandmiseks.

6.2. Lepinguga võetud kohustuste täitmata jätmise või mittenõuetekohase täitmise eest vastutavad pooled lepingus ja Eesti Vabariigi õigusaktidega ettenähtud korras ja ulatuses.

6.3. Kohustuse rikkumine on vabandatav, kui pool rikkus kohustust vääramatu jõu tõttu. Vääramatu jõud on asjaolu, mida pool ei saanud mõjutada ja mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud temalt oodata, et ta lepingu sõlmimise või lepinguvälise kohustuse tekkimise ajal selle asjaoluga arvestaks

või seda vältiks või takistava asjaolu või selle tagajärje ületaks. Kui vääramatu jõu mõju on ajutine, on kohustuse rikkumine vabandatav üksnes aja vältel, mil vääramatu jõud kohustuse täitmist takistas.

## 7. Lepingu kehtivus

7.1. Leping jõustub allkirjastamisest ja kehtib kuni lepingujärgsete kohustuste täitmiseni.

## 8. Lepingu muutmine ja lõpetamine

8.1. Lepingu muutmine toimub poolte kokkuleppel ja vormistatakse kirjalikult ning jõustub allkirjastamisel.

8.2. Omavalitsus võib lepingu ühepoolselt üles öelda lepingu olulise rikkumise korral koostaja või huvitatud isiku poolt, teatades sellest pooltele vähemalt neliteist päeva ette. Oluliseks rikkumiseks loevad pooled lepinguga võetud kohustuste täitmata jätmist (sh lepingu p 3.6.2. kohase lepingu ülesütlemise teate esitamata jätmist), ilmselgelt ebaprofessionaalselt koostatud detailplaneeringu esitamist, lähtematerjalidega vastuolus oleva detailplaneeringu esitamist jms.

8.3. Omavalitsusele võib lepingu ühepoolselt üles öelda, kui tunnistatakse kehtetuks detailplaneeringu algatamise või vastuvõtmise otsus või kui see on vajalik avalike huvide või väärtuste kaitseks.

## 9. Lõppsätted

9.1. Lepingus reguleerimata juhtudel juhindutakse Eesti Vabariigi kehtivatest seadustest ja teistest õigusaktidest.

9.2. Lepingust tulenevad vaidlused lahendatakse poolte kokkuleppel, kui see osutub võimatuks, lahendatakse vaidlused kohtus.

9.3. Leping on sõlmitud digitaalselt.

## 10. Poolte andmed ja allkirjad

### Omavalitsus

### Koostaja

### Huvitatud isik

/allkirjastatud digitaalselt/

/allkirjastatud digitaalselt/

/allkirjastatud digitaalselt/

Martti Rõigas

....

Andres Neeme

Vallavanem

....

Juhatuselise liige

Põlva Vallavalitsus

....

Osühing AGRICOLA HOLDING

Kesk tn 15

....

F. Tuglase tn 5-1

63308 Põlva

....

63307 Põlva linn

tel 799 9470

tel +372 ...

tel +372 515 6157

e-post [info@polva.ee](mailto:info@polva.ee)

e-post ....

e-post [andresn@resand.ee](mailto:andresn@resand.ee)

registrikood 11441462

registrikood....

registrikood 11202209