

HALDUSLEPING nr 7-1.2/24-36-1

Põlva linnas Oru tn 17 ja 19 katastriüksuste detailplaneeringu kohaste rajatiste väljaehitamiseks

kuupäev digitaallkirjas

Põlva Vallavalitsus, registrikood 75038581 (edaspidi „omavalitsus“), kui detailplaneeringu koostamise korraldaja, mida esindab Põlva valla põhimääruse alusel vallavanem **Martti Rõigas**;

Meelis Ainsoo, isikukood 37712014918 (edaspidi „huvitatud isik“), kui Oru tn 17 ja 19 kinnisasjade omanik ja detailplaneeringu koostamisest ja elluviimisest huvitatud isik;

edaspidi eraldi nimetatud pool ning koos ja ühiselt nimetatud pooled, sh arvestades sellega, et:

- (A) Põlva Vallavalitsuse 05.08.2022 korraldusega nr 2-3/304 algatati Põlva linnas Oru tn 17 ja 19 katastriüksuste detailplaneeringu (eelnevalt ja edaspidi „detailplaneering“) koostamine ning detailplaneering on vastu võetud Põlva Vallavalitsuse 12.03.2024 korraldusega nr 2-3/81;
- (B) detailplaneeringu eesmärgiks on jagada planeeringuala üheksaks elamukrundiks; määrata nendele ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks; määrata hoonestusalad, heakorra ja haljastuse tingimused, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoht ja servituutide vajadus ning tänava ala koos liikluskorralduse lahendusega. Detailplaneeringuga kavandatakse mh avalikult kasutatav tänav koos mahasõiduga Oru tänavalt;
- (C) huvitatud isik on teadlik, et Põlva valla arengukavas, eelarvestrateegias ja jooksva aasta eelarves ei ole investeeringuna ette nähtud detailplaneeringuga hõlmatud alale ja selle teenindamiseks kavandatud teede, rajatiste, tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks vajalikke vahendeid;
- (D) huvitatud isik on teadlik, et detailplaneeringu koostamise jätkamise ja detailplaneeringu kehtestamise üheks eelduseks on käesoleva lepingu sõlmimine;
- (E) huvitatud isik kinnitab, et on nõus välja ehitama ning kandma kõik vajaliku tee, tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamisega seotud kulud;
- (F) huvitatud isik on teadlik, et lepingu alusel ei saa omavalitsusel tekkida huvitatud isiku ees rahalisi kohustusi ja huvitatud isikul õiguspärasest ootust, hoolimata kantud kulutustest, et detailplaneering võetakse vastu või kehtestatakse,

sõlmivad käesoleva lepingu (edaspidi „leping“), milles lepivad kokku alljärgnevas:

1. Lepingu sõlmimise alused ja lepingu ese

- 1.1. Võttes arvesse planeerimisseaduse § 131 lõike 2, 2¹, 3, 4, 5 ja 6 ning Põlva Vallavalitsuse 03.01.2023 määrust nr 1 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord“ on lepingu esemeks detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamine ja sellega seonduvate kulude kandmine huvitatud isiku poolt.
- 1.2. Käesoleva lepinguga võtab huvitatud isik endale kohustuse, mis seisneb detailplaneeringu põhijoonisel (vt lepingu lisa 1, edaspidi „detailplaneeringu põhijoonis“) POS 10 tähistatud planeeritud tänava ja selle haljastuse, välisvalgustuse, tehnorajatiste, kui ka

muude planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste projekteerimises, väljaehitamises ja kulude kandmises, sh:

- 1.2.1. ühisveevärgi ja kanalisatsiooni projekteerimine ja väljaehitamine kuni liitumispunktideni planeeritud kruntide osas, mis detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud kui POS 1, 2, 4, 5, 6;
- 1.2.2. elektri- ja sidevõrkude projekteerimiseks ja väljaehitamiseks valmisoleku tagamine kuni liitumispunktideni planeeritud krundi osas, mis detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud kui POS 1–6;
- 1.2.3. planeeritud kruntidele, mis detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud kui POS 1–3 kohustusliku igihalja heki rajamine;
- 1.2.4. planeeritud tänava, mis detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud, kui POS 10 projekteerimine ja väljaehitamine koos nõuetekohase haljastuse, sademeveelahenduse ja tänavavalgustusega;
- 1.2.5. planeeringuga ettenähtud hüdrandi rajamine.

2. Huvitatud isiku kohustuste täitmine ja rahastamine

2.1. Kohustuste täitmisel tuleb huvitatud isikul:

- 2.1.1. korraldada enda kulul kõik lepinguliste kohustuste täitmiseks vajalike tegevuste elluviimine, sh detailplaneeringukohaste rajatiste projekteerimine, rajamine/väljaehitamine ja omavalitsusele tasuta üleandmine käesolevas lepingus sätestatud tingimustel ja korras;
- 2.1.2. taotleda enda kulul asjakohasel juhul rajatiste ehitamiseks ja kasutamiseks vajalikud load, teatised, kooskõlastused või muud sarnased nõusolekud;
- 2.1.3. tagada detailplaneeringukohaste rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine vastavuses detailplaneeringuga ning ehitusseadustikus ja teistes kohaldavates õigusaktides ning standartides (EVS) toodud nõuetega;
- 2.1.4. anda vee-ettevõtjale üle detailplaneeringuga ettenähtud kruntide POS 1, 2, 4, 5 ja 6 liitumispunktideni välja ehitatud vee- ja kanalisatsioonitrassid vastavalt Põlva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskirjale;
- 2.1.5. tagada, et detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele POS 1–6 ja 9 kavandatud hoonete ehitamiseks ei esitata omavalitsusele ehitusloa taotlusi enne kui on täidetud käesoleva lepingu punktides 2.1.1 - 2.1.4 sätestatud kohustused ja seada vastavad hoidumisservituudid;
- 2.1.6. seada detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele POS 1, 2 ja 4–6 (ühis)hüpoteek omavalitsuse kasuks, tagamaks huvitatud isiku kohustuste täitmise, vastavalt käesoleva lepingu tingimusele.

2.2. Huvitatud isik kohustub täitma lepingu punktis 2.1.1–2.1.4 sätestatud kohustused hiljemalt 96 kuu jooksul arvates detailplaneeringu kehtestamisest ning punktis 2.1.5 ja 2.1.6 sätestatud kohustused hiljemalt 8 kuu jooksul arvates detailplaneeringu kehtestamisest. Lepingu punktide 2.1.5 ja 2.1.6 tähtjaks täitmata jätmise korral on kohalikul omavalitsusel õigus alata detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise menetlus.

2.3. Kuivõrd lepingu esemeks olevate kohustuste täitmiseks ei eraldata rahalisi vahendeid omavalitsuse eelarvest, lepivad pooled kokku, et huvitatud isikul ei ole õigust nõuda omavalitsuselt planeeritavate rajatiste projekteerimise, väljaehitamise ega muude sellega seotud kulude hüvitamist.

- 2.4. Huvitatud isiku lepingust tulenevad kohustused loetakse täidetuks, kui detailplaneeringukohased rajatised on välja ehitatud lepingus kokkulepitud viisil, arvestades järgnevat:
- 2.4.1. omavalitsusele on üle antud detailplaneeringukohaste rajatiste ehitusprojekt(id), üleandmise-vastuvõtmise dokumentatsioon ja digitaalsed teostusjoonised L-EST koordinaatide süsteemis;
 - 2.4.2. detailplaneeringukohastele rajatistele ja ühiskasutatava tehnilise taristu osas on antud asjakohased avalik-õiguslikud load nende kasutamiseks (sh juhul, kui niisugused load on antud kõrvaltingimustega);
 - 2.4.3. omavalitsusele on tasuta võõrandatud ja üle antud detailplaneeringus sätestatud omavalitsusele üle antav kinnisasi;
 - 2.4.4. omavalitsuse kasuks on seatud lepingu punktis 6.2 nimetatud servituudid ja lepingu punktis 6.4 nimetatud (ühis)hüpoteek;
 - 2.4.5. lepingu kohaselt rajatavad tehnovõrgud ja rajatised on üle antud vastavale tehnovõrkude ja rajatiste valdajale.
- 2.5. Pooled on kokku leppinud, et detailplaneeringukohaste rajatiste omavalitsusele üleandmisega on võimalik alustada rajatiste põhilise kasutusvalmiduse saavutamisel, mille raames fikseeritakse vastavad puudused ja mittevastavused. Põhiline kasutusvalmidus on saavutatud hetkel, kui detailplaneeringukohased rajatised on valmis ehitatud, sihtotstarbeliselt kasutatavad ning nende osas on asjakohasel juhul alustatud kasutuloo või -teatise menetlust.

3. Huvitatud isiku õigused ja kohustused

- 3.1. Huvitatud isikul on õigus:
- 3.1.1. saada omavalitsuselt lepinguliste kohustuste täitmiseks vajalikku teavet.
- 3.2. Huvitatud isik kohustub:
- 3.2.1. täitma lepingus sätestatud kohustused vastavalt õigusaktidele, kehtivale detailplaneeringule, lepingule ja selle lisadele;
 - 3.2.2. hoidma saladuses nii lepingu kehtivuse ajal kui ka pärast lepingu lõppemist tähtajatult talle lepingu sõlmimise ja täitmisega seondvalt teatavaks saanud teavet;
 - 3.2.3. teavitama omavalitsust viivitamatult olukorrast, kus lepinguliste kohustuste täitmine osutub või võib osutada oluliselt raskendatuks või võimatuks;
 - 3.2.4. teavitama omavalitsust igast tema vastu lepingu täitmisest tulenevalt alustatud halduskohtumenetlusest ning kandma halduskohtumenetlusega seonduvad kulud;
 - 3.2.5. andma omavalitsusele tema nõudmisel ning omavalitsuse määratud tähtaja jooksul teavet lepingu täitmise käigu kohta;
 - 3.2.6. hooldama väljaehitatud teed (s.h. talihooldus), haljastust, välisvalgustust ja muid tehnorajatisi kuni omavalitsusele üleandmiskohustuse täitmiseni;
 - 3.2.7. tasuma kõik kulud, mis kaasnevad detailplaneeringukohaste rajatiste projekteerimise, ehitamise ja muude lepingust tulenevate kohustuste täitmisega;
 - 3.2.8. kirjalikult teatama omavalitsusele detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala või selle osa (sh vastava üksiku kinnistu) võõrandamisest või hoonestusõiguse seadmisest/võõrandamisest kolmandatele isikutele;
 - 3.2.9. tasuma kõik omavalitsuse kasuks sõlmitavate notariaalsete lepingutega seotud notaritasud ja riigilõivud.
- 3.3. Käesoleva lepinguga huvitatud isiku poolt võetud kohustused kehtivad detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala või selle osa (sh vastava üksiku kinnistu)

igakordsel omandiõiguse üleminekul (sh hoonestusõigusega koormamisel) ka uue omaniku suhtes ja huvitatud isik on kohustatud enne detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala või selle osade võõrandamist uut omanikku võetud kohustustest teavitama ning need temale üle andma või täitma lepinguga võetud kohustused ise. Teavitamine ja kohustuste üleandmine tuleb fikseerida võõrandamise lepingus, seejuures kohustuste üleandmine eeldab omavalitsuse eelnevat kirjalikku nõusoleku. Huvitatud isik kohustub üle andma kõik lepingulised kohustused, mida ta ei saa pärast kinnistu võõrandamist, tulenevalt kinnistu omandi küsimustest ise täita või kohustub need kohustused täitma enne võõrandamist ise. Lepinguliste kohustuste täitmisel ja kohustuste üleandmisel peab lepinguliste kohustuste järjepidevus olema tagatud.

4. Omavalitsuse kohustused ja õigused

4.1. Omavalitsus kohustub:

- 4.1.1. andma huvitatud isikule kohustuste täitmiseks vajalikku teavet ning osutama igakülgselt abi ülesannetes, mida huvitatud isik ilma omavalitsuse abita teostada ei saa;
- 4.1.2. teavitama huvitatud isikut kõigist asjaoludest, mis võivad mõjutada käesoleva lepingu täitmist;
- 4.1.3. hoidma saladuses nii lepingu kehtivuse ajal kui ka pärast lepingu lõppemist huvitatult isikult lepingu sõlmimise ja täitmisega seoses saadud teavet, mille saladuses hoidmise huvi võib omavalitsus mõistlikult eeldada.

4.2. Omavalitsusel on õigus:

- 4.2.1. teostada lepingu täitmise üle järelevalvet lähtudes lepingu punktist 5;
- 4.2.2. esitada lepingu täitmise ettepanekud, mis kaasa aitavad lepingu efektiivse, kiirema või kvaliteetsemale täimisele;
- 4.2.3. osaleda detailplaneeringukohaste rajatiste projekteerimise ja ehitamise koosolekutel.

4.3. Vastavalt planeerimisseaduse § 129 lõike 1 punktidele 1 ja 4 ja § 131 lõikele 6 võib omavalitsus keelduda detailplaneeringu kehtestamisest, detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehitusloa(lubade) andmisest, kui huvitatud isik ei ole lepingus määratud tähtajaks täitnud oma kohustusi. Vastav tingimus kantakse ka detailplaneeringusse.

5. Järelevalve lepingu täitmise üle

5.1. Lepingu täitmise üle teostab järelevalvet omavalitsus. Lepingu punktides 5.2.1 ja 5.2.2 nimetatud õiguste teostamiseks võib omavalitsus volitada omavalitsuse ametnikku.

5.2. Järelevalve tegijal on järgmised õigused:

- 5.2.1. esitada järelepärimisi lepingu täitmisega seotud küsimustes, nõuda teavet ja/või dokumentide esitamist. Järelepärimisele tuleb vastata järelepärimises määratud tähtaja jooksul;
- 5.2.2. kontrollida ette teatamata lepinguliste kohustuste täitmist;
- 5.2.3. teha ettekirjutusi.

6. Poolte vastutus ja tagatised

- 6.1. Kui üks pool rikub lepingut, võib teine pool kasutada kõiki seadusest tulenevaid õiguskaitsevahendeid ulatuses, milles ei ole lepingus teisiti kokku lepitud.
- 6.2. Omavalitsuse kasuks seatakse ehituslubade taotlemise hoidumisservituudid planeeritud kruntide POS 1–6 ja 9 alusel moodustatud kinnisasjadele.

- 6.3. Ehituslubade hoidumisservituudid kustutatakse pärast lepingu punktis 1.2 nimetatud kohustuste täitmist.
- 6.4. Huvitatud isiku poolt võetud ehitamisega seotud kulude kandmise kohustuse täitmise tagamiseks seatakse (ühis)hüpoteek planeeritud kruntide POS 1, 2 ja 4–6 alusel moodustatud kinnisasjadele summas 140 000 (üks sada nelikümmend tuhat) eurot. Hüpoteegiga tagatakse omavalitsuse nõuded huvitatud isiku vastu temapoolsete lepingust tulenevate kohustuste rikkumise, sh mittetäitmise või mittevastava täitmise korral.
- 6.5. Hüpoteek kustutatakse pärast lepingu punktis 1.2 nimetatud kohustuste täitmist.
- 6.6. Huvitatud isik annab lepingu täitmisel teostatud projekteerimis- ja ehitustöödele ja rajatud rajatistele (sh nende osadele ja materjalidele) 48-kuulise garantii, mis algab vastava rajatise osas kasutusloa (kasutusteatise) väljastamise päevast alates. Juhul kui rajatiste materjalide või seadmete osas kehtib pikem tootja garantii, siis lähtutakse pikemast garantiist ja huvitatud isik esitab omavalitsusele vastavad garantiidokumendid. Garantiiaja kestel ilmnenu tööde või rajatud rajatiste lepingu puudused (mittevastused) kõrvaldab huvitatud isik omal kulul võimalikult kiiresti pärast nende avastamist.
- 6.7. Huvitatud isik on teadlik, et lepingu täitmisest loobumisel ja detailplaneeringukohaste rajatiste rajamata jätmisel või mittenõuetekohasel rajamisel, samuti sellega seonduvate muude kohustuste täitmata jätmisel ei ole võimalik omavalitsusega sõlmida tööde üleandmise-vastuvõtmise akti ja lugeda lepingust tulenevaid kohustusi täidetuks. Kirjeldatud olukorra realiseerumisel tekkida võivate kahjude tekkimise riisikot kannab huvitatud isik ning huvitatud isik loobub niisuguse kahju tekkimise korral omavalitsusele hüvitusnõuete esitamisest.

7. Lepingu kehtivus ja muutmine

- 7.1. Leping jõustub allakirjutamisel ning kehtib kuni lepingupoolte lepinguliste kohustuste nõuetekohase täitmiseni.
- 7.2. Omavalitsus võib lepingu ühepoolselt üles öelda, teatades sellest huvitatud isikule ette vähemalt 30 (kolmkümmend) päeva kui:
 - 7.2.1. huvitatud isik on rikkunud korduvalt või oluliselt lepingut või tema kohustuste täitmist reguleerivat õigusakti ja see on põhjustanud olulise kahju kolmandale isikule või tema varale;
 - 7.2.2. lepingu täitmise üle järele valvava asutuse või organi ettekirjutus on jäetud korduvalt täitmata;
 - 7.2.3. muul seaduses või lepingus sätesatud juhul.
- 7.3. Huvitatud isik võib lepingu ühepoolselt üles öelda igal ajahetkel enne detailplaneeringu kehtestamist, teavitades sellest omavalitsust vähemalt 30 (kolmkümmend) päeva ette, tasudes omavalitsusele kõik ülesütlemise hetkeks detailplaneeringu menetlemisega omavalitsusele kaasnenud kulud.
- 7.4. Lepingut võib muuta poolte kirjalikul kokkuleppel. Muudatused jõustuvad allkirjastamise hetkest või poolte poolt kirjalikult määratud tähtajal. Kirjaliku vormi järgimata tehtud muudatused on tühiised.

8. Esindajad ja teadete edastamine

- 8.1. Omavalitsus määrab lepinguga seotud küsimuste lahendamiseks ja huvitatud isikule teabe edastamiseks kontaktisikuks ehitusspetsialisti, info@polva.ee.
- 8.2. Huvitatud isik määrab lepinguga seotud küsimuste lahendamiseks ja omavalitsusele teabe edastamiseks kontaktisikuks Meelis Ainsoo, tel +372 529 0714, meelis@kulgur.ee.

- 8.3. Poolte vahelised lepinguga seotud teated peavad olema kirjalikus või elektroonilises vormis, st digitaalselt allkirjastatud, välja arvatud, kui teade on informatiivne ja selle edastamisel teisele poolele ei ole õiguslikke tagajärgi. Teated edastatakse teisele poolele lepingus märgitud kontaktaadressil. Aadressi muutusest on pool kohustatud viivitamatult informeerima teist poolt.
- 8.4. Teade loetakse kättetoimetatuks, kui see on üle antud allkirja vastu; teade on saadetud postiasutuse poolt tähitud kirjaga poolte poolt näidatud aadressil ja postitamisest on möödunud 5 (viis) kalendripäeva; teade on digitaalselt allkirjastatud ja saadetud e-posti teel poole käesolevas lepingus nimetatud elektronposti aadressile.

9. Lõppsätted

- 9.1. Pooled kinnitavad, et lepingu sõlmimiseks on olemas kõik õigused ja volitused ning lepingu sõlmimine ja täitmine ei riku ega ületa olemasolevaid volitusi.
- 9.2. Lepingus reguleerimata juhtudel juhindutakse Eesti Vabariigi kehtivatest seadustest ja teistest õigusaktidest.
- 9.3. Lepingust tulenevad vaidlused lahendatakse poolte kokkuleppel, kui see osutub võimatuks, lahendatakse vaidlused kohtus.
- 9.4. Leping on allkirjastatud digitaalselt.

10. Lisad

Lisa 1 - detailplaneeringu põhijoonis.

11. Poolte andmed

Omavalitsus

/allkirjastatud digitaalselt/
Martti Rõigas
Vallavanem
Põlva Vallavalitsus
Kesk 15
63308 Põlva linn
tel 799 9470
e-post info@polva.ee
registrikood 75038581

Huvitatud isik

/allkirjastatud digitaalselt/
Meelis Ainsoo
XXXXXXXXX
Tel. 5290714
meelis@kulgur.ee
isikukood 37712014918