

## LEPING nr 2-7.7/324-1

### Saaremaa Vallas Ohessaare küla Ahiste detailplaneeringu koostamiseks ja koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks

Kuressaares, allkirjastatud vastavalt viimasele digiallkirjale

#### 1. LEPINGU POOLED

Käesoleva lepingu poolteks on **Saaremaa vald** Saaremaa Vallavalitsuse kaudu (registrikood 77000306, asukoht Tallinna 10, Kuressaare, Saaremaa vald, Saare maakond 93819), mida esindab Saaremaa vallavanema 26.08.2022 käskkirja nr 3-1.1/178 „Saaremaa Vallavalitsuse liikmete vastutusvaldkonnad ja tööjaotus“ ja 26.08.2022 käskkirja nr 3-1.1/177 "Saaremaa Vallavalitsuse liikmete ja teenistujate pädevus dokumentide allkirjastamisel" alusel abivallavanem **Kaarel Tang** (edaspidi **Vald**),

**Janek Vilisaar** (isikukood  
**Huvitatud isik**) peidetud  
, aadress  
peidetud  
ja ) (edaspidi

**KOMPRO OÜ** (registrikood 10250459, asukoht Tiigi tn 2-2, 93813, Kuressaare linn), keda esindab Silja Jakobson (edaspidi **Detailplaneeringu koostaja**),

keda nimetatakse edaspidi eraldi ka kui **Lepinguosaline** ja koos **Lepinguosalised**;

**võttes arvesse, et:**

- Lepingu sõlmimise aluseks on planeerimisseaduse § 4 lg 2<sup>1</sup>, § 131, halduskoostöö seaduse § 10 ja Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määrus nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“;
- Detailplaneering **teeb ettepaneku muuta** kehtivat Torgu valla ranna-alade osaüldplaneeringut;
- Leping ja Lepingust tulenevate lepingute sõlmimine on oluliseks **eelduseks** Detailplaneeringu algatamiseks, vastuvõtmiseks ja kehtestamiseks;
- Saaremaa valla arengukava ei näe ette Detailplaneeringuga hõlmatud alale ja selle teenindamiseks kavandatud Tehnilise infrastruktuuri rajamist (Detailplaneeringukohased toimivad ja otstarbekohaselt kasutatavad teed (sh mahasõit avalikult kasutatavalt teelt), parklad ja nendega seonduvad rajatised, haljastus, piirdeaiad ning tehnovõrgud), mistõttu ei ole selleks valla eelarves investeringutena ette nähtud rahalisi vahendeid;
- **Huvitatud isik on teadlik, et käesolevaga on tegemist Detailplaneeringu algatamise eelse Lepinguga ning Leping on koostatud lähtudes Huvitatud isiku ja Detailplaneeringu koostaja poolt Vallale esitatud dokumentidest ja andmetest. Juhul, kui Detailplaneeringu lahendus (sh ehitusmahud) erineb Lepingu sõlmimisele eelnevalt esitatud lahendusest ja/või kui Vallale esitatud andmed muutuvad, võib tekkida vajadus Huvitatud isiku ja valla vahel käesoleva Lepinguga ja Lepingust tulenevate lepingute muutmiseks ning täiendavate lihtkirjalike lepingute sõlmimiseks;**
- **Huvitatud isik on teadlik, et Detailplaneeringu algatamise, vastuvõtmise ja kehtestamise eelduseks on Huvitatud isiku ja Valla vaheline kokkulepe, et Huvitatud isik ehitab kogu Tehnilise infrastruktuuri välja omal kulul ning seab Valla kasuks vajadusel enne detailplaneeringu kehtestamise kohta otsustuse**

**tegemist rahaliselt hinnatavate kohustuste täitmiseks notariaalsed tagatised (hüpoteek, hoidumisservituut);**

- Lepingu sõlmimisega Huvitatud isik kinnitab, et ta on huvitatud Detailplaneeringu algatamisest, vastuvõtmisest ja kehtestamisest ning on seoses sellega nõus kandma kõik Detailplaneeringu koostamise ja menetlemisega kaasnevad kulud, samuti lepingust tulenevad muud kulud (sh vajadusel notariaalsete tehingutega seotud kulud),

peavad Lepinguosalised vajalikuks leppida käesolevaga kokku Detailplaneeringu koostamise, menetlemise ja realiseerimise tingimustes, mis arvestab avalike huvidega ning loob eelduse Detailplaneeringualal säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamiseks.

## 2. LEPINGU OBJEKT

- 2.1. Planeerimisseaduse (PlanS) § 4 lg 2<sup>1</sup> ja § 131 alusel on lepingu objektiks **Ohessaare külas Ahiste detailplaneeringu** koostamise tellimine ja koostamise rahastamine; Detailplaneeringu elluviimise rahastamine, sh Detailplaneeringukohase Tehnilise infrastruktuuri Huvitatud isik poolt ja tema kulul.
- 2.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine elamu ja kõrvalhoonete ehitamiseks ning Torgu valla ranna-alade osaüldplaneeringu muutmise juhtotstarbe ja ranna ehituskeeluvööndi osas. Planeeritava ala suurus on ca 0,5 ha.

## 3. HUVITATUD ISIK KOHUSTUB

- 3.1. enne Detailplaneeringu alal paikneva tema omandis oleva maaüksuse või hoonestusõiguse võõrandamist täitma Lepinguga võetud kohustused ise või andma need üle maaüksuse või hoonestusõiguse omandaja(te)le või täitma need kohustused pärast võõrandamist ise, fikseerides selle vastavalt eeltoodule võõrandamislepingu(te)s. Kohustuste üleandmise lepingus üheks osalejaks on Vald. Kui Huvitatud isik ei ole enne maaüksuse või hoonestusõiguse võõrandamist Lepinguga võetud kohustusi täitnud ja ei anna neid üle maaüksuse või hoonestusõiguse omandaja(te)le, on Huvitatud isik kohustatud Lepingulised kohustused täitma ise, fikseerides selle võõrandamislepingu(te)s ning Huvitatud isik kohustub kirjalikult viivitamatult Vallale teatama Detailplaneeringu alal paikneva maaüksuse või hoonestusõiguse võõrandamisest kolmanda(te)le isiku(te)le, edastama Vallale maaüksus(t)e uu(t)e omaniku/omanike kontaktandmed ning kinnitama, et ta ei andnud Lepingulisi kohustusi üle ning täidab need ise. Huvitatud isik kohustub üle andma kõik Lepingulised kohustused, mida ta ei saa pärast võõrandamist, tulenevalt kinnistu omandi küsimusest, ise täita või kohustub need kohustused täitma enne võõrandamist ise. Lepinguliste kohustuste täitmisel ja kohustuste üleandmisel peab olema Lepinguliste kohustuste täitmise järjepidevus tagatud;
- 3.2. hüvitama Detailplaneeringu koostamise ja menetlemisega seotud vajalikud kulud (Valla poolt tellitud analüüside, uuringute maksumuse; Huvitatud isiku(te) poolt tellitud analüüside ja uuringute maksumuse; Valla poolt tellitud ekspertiiside tegemisest tulenevad kulud) ning notariaalsete tehingutega kaasnevad kulud ja riigilõivud, olenemata sellest, kas Detailplaneering kehtestatakse või jäetakse kehtestamata;
- 3.3. ehitama detailplaneeringu kohase ja detailplaneeringu alale rajatavate hoonete jaoks vajaliku Tehnilise infrastruktuuri välja vastavalt koostatavale detailplaneeringu elluviimiskavale;
- 3.4. Tehnilise infrastruktuuri välja ehitamise kohustuse täitmise tagamiseks sõlmima Saaremaa vallaga vajadusel täiendavaid lihtkirjalikke ja/või notariaalseid lepinguid.

## 4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA KOHUSTUB:

- 4.1. koostama Detailplaneeringu kooskõlas kehtivate õigusaktide nõuetega, sh tegema vajadusel koostööd planeeritava maa-ala kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega ning olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikega või valdajatega, et tagada planeeritava maa-ala varustatus tehnovõrkudega;

- 4.2. esitama detailplaneeringu vastavalt Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrusele nr 2-2/14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“ ja Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- 4.3. tagama vajalike planeeringumaterjalide olemasolu ning osalema aruteludel – vajadusel selgitama ja põhjendama soovitud ja kavandatud planeeringulahendust. Lisaks tutvuma esitatud vastuväidete- ja ettepanekutega ning andma Vallale kirjalikult omapoolsed seisukohad ja vastused 2 (kahe) nädala jooksul ettepanekute ja vastuväidete kättesaamisest;
- 4.4. osalema õigusaktidest tulenevate Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahendusi tutvustavate avaliku väljapaneku tulemuste avalikel aruteludel;
- 4.5. esitama Vallale Detailplaneeringu avalikule väljapanekule eelnevalt vajalikud demonratsioonmaterjalid (sh vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon) ning planeeringut puudutava informatsiooni;
- 4.6. osutama Vallale abi Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu ajal vajalike demonratsioonmaterjalide (sh vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon) ning planeeringut puudutava informatsiooni esitamisel;
- 4.7. tagama, et Detailplaneeringu projekti viiakse sisse täiendused ja parandused tulenevalt Valla ettepanekutest ja Detailplaneeringu kooskõlastamise või avaliku arutelu tulemuse käigus tuvastatud asjaoludest, mis on vajalikud Detailplaneeringu menetlemise jätkamiseks;
- 4.8. tagama avaliku väljapaneku käigus esitatud ettepanekute, märkuste ja vastuväidete läbitöötamise, samuti informatsiooni esitamise Vallale lahendamata jäänud planeeringuvaidluste kohta koos omapoolse kirjaliku arvamusega hiljemalt 2 (kahe) nädala jooksul avaliku väljapaneku lõppemisest;
- 4.9. tagama Detailplaneeringu koostamise käigus kogutud informatsiooni tasuta kättesaadavuse Vallale;
- 4.10. detailplaneeringu koostaja on kohustatud esitama enne Detailplaneeringu kehtestamise kohta otsustuse tegemist Vallale Detailplaneeringu vähemalt 1 (ühes) eksemplaris eesti keeles paber kandjal ja 1 (ühes) eksemplaris identse informatsioonina digitaalsel kujul (pdf formaadis ja vastavalt Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50);
- 4.11. juhul, kui Vald Detailplaneeringu kehtestamisel Detailplaneeringut täpsustab, on Detailplaneeringu koostaja kohustatud viima täpsustused Detailplaneeringu materjalidesse sisse ja esitama Vallale Detailplaneeringu 7 (seitsme) kalendripäeva jooksul Detailplaneeringu kehtestamisest arvates uuesti.

## 5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAJAL ON ÕIGUS:

- 5.1. lähteülesandest kõrvale kalduda määras, mis ei muuda Lepingu objekti põhimõttelisi ja funktsionaalseid lahendusi, samuti ei muuda selles fikseeritud parameetreid (nn mitteolulised kõrvalekaldumised), millised Detailplaneeringu koostaja parima arusaamise kohaselt võiksid kaasa aidata Lepingu objekti kiirele valmimisele ning millised kehtestatud korra kohaselt ei nõua kinnitatud projekti muutmist, kooskõlastades eelmainitud muudatused eelnevalt Vallaga viie (5) tööpäeva jooksul;
- 5.2. nõuda Vallalt kokkulepitud Töö tähtaja muutmist põhjusel, et Detailplaneeringu koostajale ei ole tagatud Tööde teostamiseks vajalikke lähtematerjale, samuti et tähtajast kinnipidamist ei võimalda kolmandate isikute poolt kooskõlastamiste teostamise ja dokumentide väljastamise venimine Detailplaneeringu koostajast mittesõltuvatel asjaoludel. Lepingu tähtaja muutmise kokkulepe vormistatakse kirjalikult;
- 5.3. saada Huvitatud isikult kokkulepitud tasu vastavalt Lepingule ja selle lisadele. Detailplaneeringu koostaja õiguse, saada tehtud Tööde eest tasu, rikkumisel on Detailplaneeringu koostajal õigus keelduda oma kohustuste täitmisest seni, kuni Huvitatud isik on oma kohustuse täitnud. Nimetatud olukorra esinemisel lükkuvad Detailplaneeringu

koostaja kohustuste täitmise tähtjaid automaatselt Huvitatud isiku poolse viivituse võrra edasi.

## 6. VALD KOHUSTUB:

- 6.1. korraldama Detailplaneeringu koostamist;
- 6.2. teostama Detailplaneeringu koostamisel vajalikke menetlustoiminguid;
- 6.3. andma tasuta Detailplaneeringu koostajale Detailplaneeringu koostamiseks vajalikku informatsiooni, juhiseid ning Tellija valduses olevate dokumentide koopiad, mis on vajalikud Töö kohaseks alustamiseks, teostamiseks ja lõpetamiseks;
- 6.4. kooskõlastama vastavalt kõik Detailplaneeringu koostaja poolt ülevaatamiseks või kooskõlastamiseks esitatava dokumentatsiooni projektid või esitama kirjalikult põhjendatud puuduste kohta informatsiooni või märkused nimetatud dokumentatsiooni kohta;
- 6.5. vastu võtma Detailplaneeringu koostaja poolt esitatud nõuetekohaselt koostatud Töö või esitama puuduste kohta märkused;
- 6.6. andma tasuta Huvitatud isikule Detailplaneeringu menetluse käigu kohta informatsiooni;
- 6.7. teostama planeerimisseaduse ja teiste kehtivate õigusaktidega kohalikule omavalitsusele kohustuseks tehtud toimingud.

## 7. VALLAL ON ÕIGUS:

- 7.1. kontrollida Lepingu täitmist Detailplaneeringu koostamise jooksul ning esitada Detailplaneeringu koostajale Lepingu täitmisega seotud avaldusi, ettepanekuid, ülesandeid, juhiseid;
- 7.2. saada kvaliteetne Töö;
- 7.3. keelduda vastuvõtmiseks esitatud Töö vastuvõtmisest juhul, kui Töö on vaatamata muudatuste ja täpsustuste tegemisele endiselt puudustega või see on kasutuskõlbmatu ja tuleb tervikuna ümber teha.

## 8. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE RAHASTAMINE JA TÖÖ EEST TASUMINE

- 8.1. Detailplaneeringu koostamise rahastamist finantseerib täies ulatuses Huvitatud isik. Huvitatud isik kohustub tasuma kulud, mis on seotud Detailplaneeringu koostamise ja menetlemisega vastavalt Huvitatud isiku ja Detailplaneeringu koostaja vahelisele kokkuleppele;
- 8.2. Makse(d) tasutakse Huvitatud isiku poolt Detailplaneeringu koostaja arvelduskontole Detailplaneeringu koostaja arve alusel.
- 8.3. Kui Valla, Huvitatud isiku ja Detailplaneeringu koostaja kokkuleppel tellitakse käesoleva Lepinguga mitteettenähtud lisatöid, vormistatakse nende teostamise kokkulepe eraldi lepingu või käesoleva Lepingu lisana. Kui lisatööde teostamine tingib Töö teostamise tähtaegade muutmise, sõlmivad pooled sellekohase kokkuleppe;
- 8.4. Lisatööde maht, teostamise tähtaeg ja tasumise tingimused fikseeritakse punktis 8.3 nimetatud kokkuleppes.

## 9. DETAILPLANEERINGU MENETLEMINE

- 9.1. Juhul, kui detailplaneeringu koostaja ei ole täitnud lepinguga võetud kohustusi või esitatud detailplaneering on ilmselgelt ebaprofessionaalselt koostatud või vastuolus lähtematerjalidega, võib Vald anda mõistliku tähtaja puuduste kõrvaldamiseks. Ettenähtud tähtjaks puuduste mittekõrvaldamisel võib Vald täiendavate tingimusteta keelduda detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikule väljapanekule esitamisest.
- 9.2. Detailplaneeringu koostamise võib lõpetada, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus, sealhulgas kui huvitatud isik keeldub detailplaneeringukohaste ehitiste ehitamise üleandmise halduslepingu sõlmimisest.

9.3. Juhul, kui Detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatakse piisavalt põhjendatud ettepanekuid ja vastuväiteid Detailplaneeringu lahendusele, võib Vald täiendavate tingimusteta jätta Detailplaneeringu kehtestamata.

## 10. LEPINGUOSALISTE AVALDUSED JA KINNITUSED

- 10.1. Järgitud on kõiki reegleid, protseduure ja kooskõlastusi, mis on ette nähtud Lepingus toodud kohustuste võtmiseks
- 10.2. Lepingu täitmise üle teostab järelevalvet Vald.
- 10.3. Lepingu sõlmimiseks on olemas kõik õigused ja volitused ning lepingu sõlmimine ja täitmine ei riku ega ületa olemasolevaid volitusi.
- 10.4. nad on teadlikud Lepingu jõustumisest Lepingule kõikide Lepinguosaliste poolt allakirjutamise momendist.

## 11. HUVITATUD ISIK AVALDAB JA KINNITAB, ET:

- 11.1. tal ei teki õiguspärasest ootust, hoolimata kantud kulutustest, et detailplaneering võetaks vastu või kehtestataks ja on teadlik sellest, et Lepingu ega kehtestatud detailplaneeringu alusel ei saa Vallal peale haldusmenetluse seaduses sätestatu tekkida huvitatud isiku ees rahalisi kohustusi;
- 11.2. on teadlik sellest, et detailplaneeringu koostamine toimub ainult huvitatud isiku kulul;
- 11.3. on teadlik sellest, et detailplaneeringu algatamine ja vastuvõtmine ei anna õigustatud ootust detailplaneeringu kehtestamiseks;
- 11.4. on teadlik, et PlanS § 131 lõike 6 kohaselt on Vallal õigus kehtestatud detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehitusloa andmisest, kui huvitatud isik ei ole täitnud oma halduslepingutega võetud kohustusi ning huvitatud isikul ei ole õigust nõuda Vallalt detailplaneeringu koostamise ja menetlemisega seotud kulude hüvitamist.

## 12. TÄIENDAVALT DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA AVALDAB JA KINNITAB, ET ON:

- 12.1. teadlik sellest, et Vallal ei teki Detailplaneeringu koostaja ees rahalisi kohustusi;
- 12.2. teadlik sellest, et Detailplaneeringu koostamise rahastamise kohustus on vaid Huvitatud isikul.

## 13. LEPINGUOSALISTE TEATED

- 13.1. Lepinguosaliste vahelised lepinguga seotud teated peavad olema kirjalikus vormis, välja arvatud juhtudel, kui teated on informatiivse iseloomuga, mille edastamisel teisele lepinguosalisele ei ole õiguslikke tagajärgi.
- 13.2. Detailplaneeringu koostaja ja Huvitatud isik kohustuvad Valda Lepingu kehtivuse kestel viivitamatult vähemalt e-posti teel informeerima oma kontaktandmete muutumisest ja esitama uued andmed.

## 14. LEPINGU LÕPETAMISE ALUSED JA KORD

- 14.1. Leping lõpeb lepinguosaliste poolt kõigi lepinguliste kohustuste täitmisega.
- 14.2. Vald võib lepingu ühepoolset lõpetada huvitatud isiku poolt lepingu olulise rikkumise korral. Oluliseks rikkumiseks loevad lepinguosalised lepinguga võetud kohustuste mittetäitmist, ilmselt ebaprofessionaalselt koostatud detailplaneeringu esitamist, lähtematerjalidega vastuolus oleva detailplaneeringu esitamist.
- 14.3. Valla poolt lepingu ühepoolset lõpetamisel teatab Vald sellest huvitatud isikutele ette vähemalt 14 (neliteist) päeva.
- 14.4. Vald võib lõpetada lepingu huvitatud isikuga PlanS § 129 ettenähtud alustel ja tingimustel.
- 14.5. Vallal on õigus ühepoolset leping ja detailplaneeringu menetlus lõpetada, kui detailplaneeringut ei ole esitatud Vallale menetlemiseks kolme aasta jooksul detailplaneeringu algatamisest arvates.

## 15. LEPINGU KEHTIVUS JA MUUTMINE

- 15.1. Leping tühistab kõik lepinguosaliste vahelised varasemad suulised ja kirjalikud kokkulepped samas asjas.
- 15.2. Leping jõustub detailplaneeringu algatamise korralduse jõustumise momendist ning kehtib lepinguliste kohustuste täitmiseni. Leping loetakse täidetuks kõigi lepingus nimetatud kohustuste nõuetekohase täitmisega.
- 15.3. Lepingut võib muuta ainult lepinguosaliste kirjalikul kokkuleppel. Muudatused jõustuvad allkirjastamise momendist või lepinguosaliste poolt kirjalikult määratud tähtajal. Kirjaliku vormi mittejärgimiseta on muudatused tühised.

## 16. MUUD SÄTTED

- 16.1. Lepingu täitmisel tekkivad erimeelsused lahendatakse eelkõige lepinguosaliste vaheliste läbirääkimiste teel, milleks lepinguosalised määravad vajadusel oma volitatud esindajad. Kokkuleppe mittesaavutamisel lahendatakse vaidlused kohtus.
- 16.2. Lepinguga võetud kohustuste täitmata jätmise või mittenõuetekohase täitmise eest vastutavad lepinguosalised lepinguga ning kehtivate õigusaktidega ettenähtud korras ja ulatuses.

## 17. KONTAKTISIKUD

Vald  
*/allkirjastatud digitaalselt/*

Kaarel Tang  
(esindaja ees- ja perekonnanimi)

Saaremaa Vallavalitsus  
Registrikood 77000306  
Tallinna tn 10  
Kuressaare linn  
Tel: 452 5000  
[vald@saaremaavald.ee](mailto:vald@saaremaavald.ee)

Huvidatud isik  
*/allkirjastatud digitaalselt/*

Janek Vilisaar  
(ees- ja perekonnanimi)

Isikukood

---

Detailplaneeringu koostaja  
*/allkirjastatud digitaalselt/*

Silja Jakobson  
(esindaja ees- ja perekonnanimi)

KOMPRO OÜ  
Registrikood 10250459  
Tiigi tn 2-2, 93813,  
Kuressaare linn  
Tel: +372 453 3237  
[silja@kommunaalprojekt.ee](mailto:silja@kommunaalprojekt.ee)