

## HALDUSLEPING nr 2-7.7/109-1

**SAAREMAA VALLAS Lõu külas Jaamu katastriüksustel detailplaneeringu koostamise tellimise üleandmiseks 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 24. novembri 2022. a käskkirja nr 3-1.1/222 „Saaremaa abivallavanemate vastutusvaldkonnad ja tööjaotus“ ning 26. augusti 2022. a käskkirja nr 3-1.1/177 "Saaremaa Vallavalitsuse liikmete ja teenistujate pädevus dokumentide allkirjastamisel" alusel abivallavanem **Kaarel Tang** (edaspidi **Vald**)

ja

**Opetron Kinnisvara OÜ** (registrikood 12477032, aadress Tallinn, Kesklinna linnaosa, Tatari tn 25-707, 10116), keda esindab Viljar Jaamu (isikukood 36807080216), edaspidi **Huvitatud isik**

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

**võttes arvesse, et:**

- Lepingu sõlmimise aluseks on planeerimisseaduse § 130 lg 1, § 131, halduskoostöö seaduse § 10 ja Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määrus nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“;
- Detailplaneeringuga **ei muudeta** kehtivat Salme valla ranna-alade osaüldplaneeringut;
- Lepingu 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 mahasõidud avalikult kasutatavalt teelt), parklad ja nendega seonduvad rajatised, haljastus, piirdeaiad ning tehnovõrgud), mistõttu ei ole selleks valla eelarves investeeringutena ette nähtud rahalisi vahendeid;
- **Huvitatud isik on teadlik, et käesolevaga on tegemist Detailplaneeringu algatamise eelse Lepinguga ning Leping on koostatud lähtudes Huvitatud isiku poolt Vallale esitatud dokumentidest ja andmetest. Juhul, kui Detailplaneeringu lahendus (sh ehitismahud) erineb Lepingu sõlmimisele eelnevalt esitatud lahendusest ja/või kui Vallale esitatud andmed muutuvad, võib tekkida vajadus Huvitatud isiku ja valla vahel käesoleva Lepingu ja Lepingust tulenevate lepingute muutmiseks ning täiendavate lihtkirjalike või notariaalsete 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 koostamisega kaasnevad kulud, samuti lepingust tulenevad muud kulud (nt 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) § 130 lõike 1 ja § 131 alusel on lepingu objektiks **Lõu külas Jaamu detailplaneeringu** koostamise tellimine ja koostamise rahastamine; Detailplaneeringu elluviimise rahastamine, sh Detailplaneeringukohase Tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine Huvitatud isiku poolt ja tema kulul.
- 2.2. Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks. Planeeritava ala suurus on ca 3,7 ha.

## 3. HUVITATUD ISIK KOHUSTUB

- 3.1. tellima detailplaneeringu planeerimisseaduse § 6 p 10 kohaselt vastavalt isikult (edaspidi Detailplaneeringu koostaja);
- 3.2. 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 lepingu 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;
- 3.3. kohustub rahastama detailplaneeringu koostamist ja tasuma kulud, mis on seotud Detailplaneeringu koostamisega vastavalt Huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostaja vahel käesolevast Lepingust eraldi sõlmitud lepingule ning 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;
- 3.4. teostama oma kulul Detailplaneeringus kavandatud maakorralduslikud toimingud ja ehitama detailplaneeringu kohase Tehnilise infrastruktuuri välja vastavalt koostatava detailplaneeringu elluviimise kavale. Maakorralduslikud toimingud lõpevad katastriüksuste kinnistamisega;
- 3.5. Tehnilise infrastruktuuri välja ehitamise kohustuse täitmise tagamiseks sõlmima Saaremaa vallaga nii täiendavaid lihtkirjalikke kui vajadusel notariaalseid lepinguid, sh eellepinguid enne Detailplaneeringu kehtestamise kohta otsustuse tegemist. Kui Huvitatud isik keeldub detailplaneeringukohaste tehnovõrkude ja –rajatiste

- väljaehitamise tagamise lepingu sõlmimisest, on vallavalitsusel/vallavolikogul õigus jätta detailplaneering kehtestamata;
- 3.6. Omalt poolt teavitama detailplaneeringu koostajat järgmistest planeeringu koostamisel olulistest punktidest:
- 3.6.1. tagada tuleb Detailplaneeringu koostamise käigus kogutud informatsiooni tasuta kättesaadavus Vallale;
- 3.6.2. 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;
- 3.6.3. detailplaneeringu peab koostama 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 varustus tehnovõrkudega;
- 3.6.4. detailplaneering tuleb esitada 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“;
- 3.6.5. tagada tuleb vajalike planeeringumaterjalide olemasolu ning osaleda aruteludel – vajadusel selgitada ja põhjendada soovitud ja kavandatud planeeringulahendust. Lisaks tuleb tutvuda esitatud vastuväidete- ja ettepanekutega ning anda Vallale kirjalikult omapoolsed seisukohad ja vastused 2 (kahe) nädala jooksul ettepanekute ja vastuväidete kättesaamisest;
- 3.6.6. osaleda tuleb õigusaktidest tulenevate Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahendusi tutvustavate avaliku väljapaneku tulemuste avalikel aruteludel;
- 3.6.7. Vallale tuleb esitada detailplaneeringu avalikule väljapanekule eelnevalt vajalikud demonstratsioonmaterjalid (sh vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon) ning planeeringut puudutav informatsioon;
- 3.6.8. Vallale tuleb osutada abi detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu ajal vajalike demonstratsioonmaterjalide (sh vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon) ning planeeringut puudutava informatsiooni esitamisel;
- 3.6.9. tuleb tagada, 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;
- 3.6.10. tuleb tagada avaliku väljapaneku käigus esitatud ettepanekute, märkuste ja vastuväidete läbitöötamine, samuti informatsiooni esitamine Vallale lahendamata jäänud planeeringuvaidluste kohta koos omapoolse kirjaliku arvamusega hiljemalt 2 (kahe) nädala jooksul avaliku väljapaneku lõppemisest.

#### 4. DETAILPLANEERINGU MENETLEMINE

- 4.1. Juhul, kui Huvitatud isik 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 suunamiseks.
- 4.2. 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.

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

## 5. LEPINGUOSALISTE AVALDUSED JA KINNITUSED

5.1. Järgitud on kõiki reegleid, protseduure ja kooskõlastusi, mis on ette nähtud Lepingus toodud kohustuste võtmiseks.

5.2. Lepingu täitmise üle teostab järelevalvet Vald.

5.3. Lepingu sõlmimiseks on olemas kõik õigused ja volitused ning lepingu sõlmimine ja täitmine ei riku ega ületa olemasolevaid volitusi.

5.4. nad on teadlikud Lepingu jõustumisest Lepingule kõikide Lepinguosaliste poolt allakirjutamise momendist.

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

6.1. tal ei teki õiguspärast ootust, hoolimata kantud kulutustest, et detailplaneering võetaks vastu või kehtestatakse ja on teadlik sellest, et Lepingu ega kehtestatud detailplaneeringu alusel ei saa Vallal peale haldusmenetluse seaduses sätestatu tekkida Huvitatud isiku ees rahalisi kohustusi;

6.2. on teadlik sellest, et detailplaneeringu koostamine toimub ainult Huvitatud isiku kulul;

6.3. on teadlik sellest, et detailplaneeringu algatamine ja vastuvõtmine ei anna õigustatud ootust detailplaneeringu kehtestamiseks;

6.4. on teadlik, et PlanS § 131 lõike 6 kohaselt on Vallal õigus kehtestatud detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal kasutusloa 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.

## 7. LEPINGUOSALISTE TEATED

7.1. 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.

7.2. Huvitatud isik kohustub Valda Lepingu kehtivuse kestel viivitamatult vähemalt e-posti teel informeerima oma kontaktandmete muutumisest ja esitama uued andmed.

## 8. LEPINGU LÕPETAMISE ALUSED JA KORD

8.1. Leping lõpeb Lepinguosaliste poolt kõigi lepinguliste kohustuste täitmisega.

8.2. Vald võib lepingu ühepoolset lõpetada Huvitatud isiku poolt lepingu olulise rikkumise korral. Oluliseks rikkumiseks loevad Lepinguosalised lepinguga võetud kohustuste mittetäitmist, ilmselgelt ebaprofessionaalselt koostatud detailplaneeringu esitamist, lähtematerjalidega vastuolus oleva detailplaneeringu esitamist.

8.3. Kui esineb asjaolu, mis takistab Huvitatud isikul lepingus ettenähtud ülesannet täita, on Vallal õigus leping ühepoolset lõpetada halduskoostööseaduses sätestatud alustel. Nimetatud juhul võib teha otsuse detailplaneeringu koostamise lõpetamise kohta.

8.4. Kui detailplaneeringu koostamisel ilmnevad PlanS § 130 lõikes 2 nimetatud juhud või vajadus planeeringut muuta, tuleb haldusleping lõpetada.

8.5. Valla poolt lepingu ühepoolset lõpetamisel teatab Vald sellest Huvitatud isikule ette vähemalt 14 (neliteist) päeva.

8.6. Vald võib lõpetada lepingu Huvitatud isikuga PlanS § 129 ettenähtud alustel ja tingimustel.

8.7. Vallal on õigus ühepoolset haldusleping ja detailplaneeringu menetlus lõpetada, kui Huvitatud isik ei ole esitanud detailplaneeringut kolme aasta jooksul detailplaneeringu algatamisest arvates Vallale menetlemiseks.

## 9. LEPINGU KEHTIVUS JA MUUTMINE

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

## 10. MUUD SÄTTED

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

## 11. LEPINGUOSALISED

### 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)

### HUVITATUD ISIK

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Viljar Jaamu

(esindaja ees- ja perekonnanimi)

Opetron Kinnisvara OÜ

registrikood 12477032

Tallinn, Tatari tn 25-707, 10116

Tel: + 372 5064 971

[viljar.jaamu@gmail.com](mailto:viljar.jaamu@gmail.com)