

HALDUSLEPING
detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja eelkõkkulepe detailplaneeringukohaste
rajatiste väljaehitamise lepingu sõlmimiseks
nr 13-1/25/164-1

/kuupäev vastavalt digitaalallkirjastamise kuupäevale/

Paide linn, Paide Linnavalitsuse (registrikood 77000246) kaudu, mida esindab linna põhimääruse alusel linnapea Kaido Ivask (*edaspidi linn*) ja Aktsiaselts Comfort AE (registrikood 10170826) (*edaspidi huvitatud isik*), mida esindab põhikirja alusel juhatuse liige Enno Rõõs (edaspidi eraldi nimetatud pool või ühiselt kui pooled), võttes arvesse, et:

- haldusleping kinnistu Jaama tn 1 ja selle lähipiirkonna detailplaneeringu (*edaspidi detailplaneering või planeering*) koostamise tellimiseks ja kinnisasjaga Jaama tn 1 funktsionaalselt seotud avalikuks kasutamiseks planeeritud rajatiste väljaehitamise eelkõkkuleppe (edaspidi leping) sõlmimise aluseks on planeerimisseaduse (PlanS) § 128 lõige 2 punkt 6, § 130 lõike 1 ja § 131, halduskoostöö seaduse § 10 ja Paide Linnavolikogu 18. jaanuari 2018 määruse nr 3 „Kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud ülesannete täitmine Paide linnas“ § 6 punkt 2 ja 3 ning Paide Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määrus nr 20 „Detailplaneeringu kohaste rajatiste ehitamise ja kulude kandmise kord“ (edaspidi *määrus*);
- PlanS § 130 lõiget 1 saab kohaldada, kuna tegemist ei ole sama paragrahvi lõikes 2 nimetatud juhtudega;
- lepingu ja lepingust tulenevate lepingute sõlmimine on oluliseks eelduseks detailplaneeringu algatamiseks, vastuvõtmiseks ja kehtestamiseks;
- sõltuvalt planeeringulahendusest ja lähtudes määruse § 5 lõikest 1, on linnal õigus enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmida leping detailplaneeringukohaste ehitiste ja rajatiste väljaehitamiseks ning väljaehitamisega seotud kulude kandmiseks;
- lähtudes määruse § 6 lõikest 1 on linnal õigus kohustuste täitmise tagamiseks nõuda huvitatud isiku kinnisasjale hüpoteegi seadmist enne detailplaneeringu kehtestamist kui detailplaneeringu lahendus annab selleks vajaduse;
- huvitatud isik ja linn on teadlikud, et leping on detailplaneeringu algatamise eelne leping;
- huvitatud isik kinnitab, et ta on usaldusväärne halduskoostöö seaduse § 12 mõistes;
- huvitatud isik on teadlik, et detailplaneeringu algatamise ja kehtestamise üheks eelduseks on, et ta võtab endale kohustuse kanda PlanS § 131 lõike 1 kohaselt kinnisasjaga Jaama tn 1 funktsionaalselt seotud ja avalikuks kasutuseks planeeritud rajatiste ja teede väljaehitamise seotud kulud;
- huvitatud isik on teadlik sellest, et tal puudub õigustatud ootus, hoolimata kantud kulutustest, et detailplaneering võetakse vastu või kehtestatakse;
- lepingu sõlmimisega kinnitavad linn ja huvitatud isik, et detailplaneeringu koostamisega kaasnevad kulud kantakse vastavalt lepingu punktides 2.1.1 ja 2.2.2 kokkulepitule.

sõlmisid lepingu detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja eelkõkkuleppe detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks (edaspidi leping) alljärgnevas:

1. Lepingu ese

- 1.1. Huvitatud isik ja linn võtavad endale kohustuse, rahastada kinnisasja Jaama tn 1 ja selle lähiala detailplaneeringu koostamine ühiselt. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on krundi moodustamine juurdepääsutee ehitamiseks kinnistutele Jaama tn 3 ja Jaama tn 5 ning täiendava ehitusõiguse andmine kinnistule Jaama tn 1. Linn ja

huvitatud isik lepivad kokku, et detailplaneeringu lahendusest lähtuvalt ja vajadusel sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist haldusleping PlanS § 131 lõikes 1 nimetatud detailplaneeringukohaste avalikuks kasutuseks planeeritud ja kinnisasjaga Jaama tn 1 funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks ja väljaehitamisega seotud kulude kandmiseks.

- 1.2. Detailplaneeringukohased ja kinnisasjaga Jaama tn 1 funktsionaalselt seotud rajatiste ehitamine on lepingu tähenduses tehnovõrkude ehitamine kuni liitumiskohtadeni, teede ja platside ehitamine ning taastamine ja haljasala taastamine.
- 1.3. Detailplaneeringu koostamine sisaldab kõiki selle koostamiseks vajalikke uuringuid ning koostamise käigus koostööd planeeringualal asuvate ning sinna planeeritavate tehnovõrkude valdajatega ning planeeringualale ja selle lähipiirkonda jäävate kinnisasjade omanikega.

2. Poolte kohustused

2.1. Huvitatud isik kohustub:

- 2.1.1. tasuma detailplaneeringu koostamise eest 30% ulatuses selle kogumaksumusest; kui detailplaneeringu koostaja-planeeriija hanke tulemused ületavad linna eelarvevõimalusi, täpsustatakse detailplaneeringu koostamise tasumise ulatus planeeringu koostamise töövõtulepingus;
- 2.1.2. tasuma linnale tähtaegselt osalise detailplaneeringu koostamise maksumuse;
- 2.1.3. lähtudes halduskoostöö seaduse § 15 küsima linnalt nõusolekut viivitamatult kui ilmneb halduskoostöö seaduse § 15 lõikes 1 nimetatud vajadus. Halduskoostöö seaduse § 15 lõikes 1 punktis 2 nimetatud halduslepingus ettenähtud ulatuseks on vara võõrandamine, investeerimine või laenu võtmine ulatuses rohkem kui 75% omakapitali suuruselt;
- 2.1.4. lähtudes halduskoostöö seaduse § 15 lõike 1 punktist 4 tuleb linna nõusolekut küsida kui äriühingu aktsia- või osakapitali vähendamine toimub vähemalt 1/10 aktsia- või osakapitali suuruselt;
- 2.1.5. teavitama linna kui ilmnevad halduskoostöö seaduse § 15 lõikes 1 nimetatud teavitamise alused;
- 2.1.6. teavitama linna muudatustest lepingus toodud huvitatud isiku kontaktandmetes;
- 2.1.7. täitma lepinguga võetud kohustused detailplaneeringualale planeeritava krundi maaüksuse osas või andma need kohustused üle maaüksuse või hoonestusõiguse võõrandamise käigus uuele omandajale või täitma need kohustused pärast võõrandamist ise, fikseerides selle vastavalt eeltoodule võõrandamislepingu(te)s. Kui huvitatud isik ei ole enne maaüksuse või hoonestusõiguse võõrandamist lepinguga võetud kohustusi täitnud ja ei anna neid üle maaüksuse või hoonestusõiguse omandajale, on huvitatud isik kohustatud Lepingust tulenevad kohustused ise täitma;
- 2.1.8. hüvitama osaliselt detailplaneeringu koostamise käigus tellitud analüüside ja uuringute maksumuse ning võimalike notariaalsete tehingutega kaasnevad kulud ja riigilõivud, olenemata sellest, kas detailplaneering kehtestatakse või jäetakse kehtestamata. Linna poolt tellitud analüüside ja uuringute maksumuse hüvitamise kohustus on huvitatud isikul tingimusel, et linn on enne analüüsi või uuringu tellimist selle maksumuse eelnevalt huvitatud isikuga kirjalikult kooskõlastanud. Pooltele ei ole enne detailplaneeringu algatamist teada, et seoses detailplaneeringuga oleks vajalik mistahes analüüside, uuringute või ekspertiiside teostamine.

- 2.1.9. teostama oma kulul detailplaneeringus kavandatud kruntide väljamõõtmised ja muud vajalikud maakorraldustoimingud ning katastriüksuste kinnistamised;
 - 2.1.10. sõltuvalt planeeringulahendusest ja vajadusest, sõlmima linnaga enne detailplaneeringu kehtestamist lepingu avalikuks kasutuseks planeeritud ja kinnisasjaga Jaama tn 1 funktsionaalselt seotud detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks ning väljaehitamisega seotud kulude kandmiseks.
- 2.2. Linn kohustub:
- 2.2.1. tellima avaliku hanke korras detailplaneeringu koostaja-planeerija, kes vastab PlanS § 6 punkt 10 nõuetele;
 - 2.2.2. tasuma hanke-eelse hinnangu alusel detailplaneeringu koostamise eest 70% ulatuses selle kogumaksumusest; kui hanke tulemused ületavad linna eelarvevõimalusi, täpsustatakse detailplaneeringu koostamise tasumise ulatus planeeringu koostamise töövõtulepingus;
 - 2.2.3. tasuma tähtaegselt meedias avaldatavate detailplaneeringu menetlemisega seotud teadaannete avaldamise kulud;
 - 2.2.4. tagama detailplaneeringu koostamise ja vormistamise vastavalt detailplaneeringu algatamisel kinnitatud lähteseisukohtadele ning kooskõlas kehtivate õigusaktide nõuetega;
 - 2.2.5. informeerima huvitatud isikut planeeringulahendusele esitatud ettepanekutest;
 - 2.2.6. korraldama detailplaneeringu planeerimisseaduse kohased menetlustoimingud;
 - 2.2.7. korraldama detailplaneeringu menetlused vastavalt planeerimisseadusele;
 - 2.2.8. informeerima huvitatud isikut linna poolt tehtud detailplaneeringut puudutavatest otsustest ning seisukohtadest;
 - 2.2.9. viivitamatult informeerima huvitatud isikut kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis detailplaneeringu koostamise käigus ilmnevatest asjaoludest ja probleemidest, mis võivad omada tähtsust lepingu nõuetekohasel ja tähtaegsel täitmisel ning võib olla rahaline või ajaline mõju planeerimismenetlusele;
 - 2.2.10. teavitama huvitatud isikut viivitamatult muudatustest lepingus toodud linna andmetes;
 - 2.2.11. otsustama halduskoostöö seaduse § 15 lõikes 2 nimetatud toiminguks loa andmise halduskoostöö seaduses määratud tähtaja jooksul;
 - 2.2.12. teostama haldusülesande täitmise üle haldusjärelevalvet.
3. Poolte vastutus
- 3.1. Seadusest tulenevatel põhjustel detailplaneeringu menetlemise peatamisest tulenevad võimalikud kahjud ei kuulu linna poolt huvitatud isikule hüvitamisele.
 - 3.2. Lepinguga võetud kohustuste täitmata jätmise või mittenõuetekohase täitmise eest vastutavad pooled lepingus ja seaduses ettenähtud korras.
 - 3.3. Lepingust tulenevate kohustuste mittetäitmist või mittenõuetekohast täitmist ei loeta lepingu rikkumiseks, kui selle põhjuseks olid asjaolud, mida pooled ei saanud mõjutada ja mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud poolt oodata, et ta lepingu sõlmimise ajal selle asjaoluga arvestaks või seda väldiks või takistava asjaolu või selle tagajärje ületaks (vääramatu jõud).
 - 3.4. Pool, kelle tegevus lepingujärgsete kohustuste täitmisel on takistatud vääramatu jõu asjaolude tõttu, on kohustatud sellest koheselt kirjalikult teatama teisele poolele.

4. Lepingu jõustumine, muutmine ja lõpetamine
 - 4.1. Leping jõustub, kui pooled on selle allkirjastanud ja detailplaneeringu algatamise korraldus on jõustunud.
 - 4.2. Juhul, kui linn detailplaneeringut ei algata, on huvitatud isikul õigus leping üles öelda.
 - 4.3. Huvitatud isikul on õigus keelduda detailplaneeringu koostamise kaasrahastamisest, kui detailplaneeringu koostamise maksumus ületab huvitatud isiku võimalusi.
 - 4.4. Linnal on õigus planeeringu koostamine lõpetada, kui huvitatud isik keeldub detailplaneeringu koostamise kaasrahastamisest.
 - 4.5. Kui esineb asjaolu, mis takistab huvitatud isikul halduslepingus ettenähtud ülesannet täita, on linnal õigus haldusleping ühepoolselt lõpetada halduskoostöö seaduses sätestatud alustel. Nimetatud juhul võib teha otsuse detailplaneeringu koostamise lõpetamise kohta.
 - 4.6. Linn võib halduslepingu ühepoolselt lõpetada halduskoostöö seaduse § 11 sätestatud alustel ja tingimustel.
 - 4.7. Lepingu ühepoolselt lõpetamisest peavad pooled ette teatama vähemalt 30 kalendripäeva, kuid juhul kui lepingu ühepoolse lõpetamise vajadus ilmneb vahemikus lepingu sõlmimisest kuni detailplaneeringu algatamiseni, siis peavad pooled sellest teavitama viivitamatult.
 - 4.8. Lepingut võib muuta või lõpetada poolte kokkuleppel või seaduses ettenähtud muudel alustel.
 - 4.9. Lepingu muudatused tehakse poolte kokkuleppel kirjalikult ja vormistatakse lepingu lisana.
 - 4.10. Leping lõpeb siis, kui pooled täidavad lepingulised kohustused nõuetekohaselt, poolte kokkuleppel või selles lepingus ja kehtivas õiguses ettenähtud alustel.
5. Teated
 - 5.1. Pooltevahelised lepinguga seotud teated ja tahteavaldused (edaspidi teated) esitatakse kirjalikult. Informatiivsed teated, millega ei kaasne õiguslikke tagajärgi, võib edastada suuliselt või telefoni teel.
 - 5.2. Kirjalik teade loetakse kätte saaduks, kui teade on saadetud e-posti teel lepingus sätestatud aadressil ja teade edastamisest on möödunud kaks (2) tööpäeva.
 - 5.3. Huvitatud isiku kontaktisik lepingu täitmisel on juhatuse liige Enno Rõõs, tel: 384 9434, e-post: enno@comfort.ee.
 - 5.4. Linna kontaktisik lepingu täitmisel on planeeringute peaspetsialist Anti Annus, tel: 511 3815, e-post: anti.annus@paide.ee.
6. Lõppsätted
 - 6.1. Vastavalt PlanS § 131 lõikele 2 avalikustatakse haldusleping Paide linna veebilehel paide.kovtp.ee/et/detailplaneeringud
 - 6.2. Lepingus reguleerimata juhtudel juhindutakse Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest.
 - 6.3. Lepingust tulenevad vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel. Kui vaidlust ei õnnestu lahendada läbirääkimiste teel, on pooltel õigus pöörduda vaidluse lahendamiseks kohtusse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele õigusaktidele.
 - 6.4. Leping loetakse sõlmituks selle mõlemapoolsest allkirjastamisest.
 - 6.5. Leping on sõlmitud digitaalselt.

7. Poolte andmed ja allkirjad

Linn

Paide Linnavalitsus
Registrikood: 77000246
Asukoht: Keskväljak 14, 72711 PAIDE
Telefon: 383 8600
E-post: paide@paide.ee

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaido Ivask
linnapea

Huvitatud isik

AS Comfort AE
registrikood: 10170826
Asukoht: Jaama tn 1, 72712 PAIDE
Telefon: 384 9434
E-post: enno@comfort.ee

(allkirjastatud digitaalselt)

Enno Rõõs
juhatuse liige