

HALDUSLEPING

Rapla

23. jaanuar 2018.a

Rapla Vallavalitsus, mida esindab vallavanem **Piret Minn** Rapla valla põhimääruse § 8 lg 2 p 4 alusel ühelt poolt (edaspidi **Vallavalitsus**); huvitatud isik **Rudolf & Co OÜ** (registrikood 12762598) teiselt poolt (edaspidi **Arendaja**) ja detailplaneeringu koostaja **Valtu Projekt OÜ** (registrikood 10167095), mida esindab juhatuse liige **Tõnis Kurisoo** kolmandalt poolt (edaspidi **Töövõtja**), koos nimetatud **Pooled** või eraldi **Pool**, sõlmisid kolmepoolse koostöölepingu (edaspidi **Leping**) alljärgnevas:

1. LEPINGU DOKUMENDID

Lepingu dokumendid koosnevad Lepingust, Lepingu lisadest ning Lepingu muudatustest, milles võidakse kokku leppida pärast Lepingule allkirjutamist.

Lepingule on lisatud järgmised Lisad:

1.1.1. Lisa 1 – detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad koos lisadega.

2. LEPINGU EESMÄRK JA OBJEKT

- 2.1.** Lepingu eesmärgiks on reguleerida poolte vahelisi suhteid üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisel halduskoostöö seaduse (edaspidi HKTS) § 3 lõigete 1 ja 2 alusel detailplaneeringu koostamise kulutuste kandmise üleandmisel huvitatud isikule.
- 2.2.** Lepingu objektiks on Rapla linnas paikneva Sauna tn 8 maaüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu (edaspidi **Töö**) koostamine ja detailplaneeringu koostamise ja elluviimisega seonduvate kulutuste (edaspidi **Kulutused**) kandmine.
- 2.3.** Detailplaneering koostatakse detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtades nimetatud kinnistutele.
- 2.4.** Detailplaneering koostatakse detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtades nimetatud põhimõtete alusel.
- 2.5.** Lepingus sätestamata tingimuste osas peab Töö vastama tavaliselt sarnasele tegevusele esitatavatele nõuetele ja olema piisav Vallavalitsuse ja Arendaja jaoks Lepinguga sätestatud eesmärgi saavutamiseks.

3. POOLTE AVALDUSED JA KINNITUSED

- 3.1.** Pooled teevad igakülgset ja vastastikust koostööd detailplaneeringu (edaspidi **Planeering**) koostamisel ja sellega seotud hilisemal tegevusel ja toimingutel. Pooled on teadlikud, et kohalik omavalitsus peab tagama planeeringu koostamisel planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) kohaste planeerimise põhimõtete järgimise (PlanS § 8 ... 12), sealhulgas avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud lõimimise (PlanS § 10). Poolte ühiselt väljendatud tahteks on tagada, et iga lepingu Pool saaks võimalikult laialt kehtivate õigusaktidega sätestatud piirides ja tingimustel realiseerida oma tahet planeeringu koostamisel.
- 3.2.** Pooled on teadlikud, et Arendaja võib teha planeeringu lahenduste kohta omapoolseid ettepanekuid.
- 3.3.** Pooled on teadlikud, et detailplaneeringu võib koostada kõrgharidusega arhitekt, planeerija või muu planeerimisalase ettevalmistusega spetsialist (PlanS § 4 lg 5 ja 6), kes võib iseseisvalt ja oma vastutusel koostada detailplaneeringuid. Planeeringu

koostaja peab omama vastavaid erialaseid teadmisi ja kogemusi ning vahendeid ja seadmeid Töö teostamiseks, kõik Töö teostamiseks kasutatavad vahendid ja seadmed või nende kasutamise õigus on omandatud legaalsel teel ning Töö teostamisel ei rikota ühelegi teisele isikule kuuluvaid autoriõigusi.

- 3.4. Pooled on teadlikud, et Rapla Vallavolikogul (edaspidi **Vallavolikogu**) on õigus keelduda tingimusteta planeeringu esitamisest vastuvõtmiseks, kui Arendaja ei ole täitnud lepinguga võetud kohustusi või esitatud planeering on ilmselgelt ebaprofessionaalselt koostatud, vastuolus õigusaktides sätestatud tingimustega, lähtematerjalidega või avalike huvide ja väärtustega.
- 3.5. Pooled on teadlikud, et Vallavolikogu võib keelduda tingimusteta planeeringu esitamisest kehtestamiseks 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.
- 3.6. Arendaja kinnitab, et on teadlik ja talle ei tekita mingit vaidlust asjaolu, et Leping ei saa anda temale kaitsvat usaldust planeeringu kehtestamise suhtes.
- 3.7. Arendaja kinnitab Lepingule allakirjutamisega oma tahet finantseerida Vallavalitsuse poolt väljastatud planeeringu lähteseisukohtade kohase planeeringu koostamist, menetluskäigust tulenevalt selle vajalikku muutmist või parandamist ning katta sellega seotud muud kulutused sh ekspertiisitasud.
- 3.8. Hüvitamisele kuuluvad Arendaja poolt ka Vallavalitsuse kulutused, mida tehakse Planeeringu avalikustamiseks (ajalehekuulutused), huvitatud isikute teavitamiseks, avalike arutelude korraldamiseks, kooskõlastamisküsimuste lahendamiseks, avalike väljapanekute korraldamiseks, vaidluste korral vajadusel ekspertiisikulude katteks ning seaduses sätestatud muude vajalike toimingute tegemiseks.
- 3.9. Arendaja kinnitab, et kõik Lepinguga seotud rahalised riskid või väljaminekud (mh lepingu punktides 3.9-3.10 nimetatud) jäävad tema kanda ning seda ka punktis 3.8. märgitud planeeringu mittekehtestamise võimaluse realiseerumisel.
- 3.10. Juhul kui planeeringu kehtestamisega kitsendatakse naaberkruntide senist maakasutust või krundi ehitusõigust, hüvitab tekkinud kahju Arendaja.
- 3.11. Pooled on PlanS § 131 järgi kokku leppinud, et Arendaja võtab kohustuse omal kulul välja ehitada detailplaneeringukohased ehitised, sealhulgas avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised.

4. POOLTE ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

Vallavalitsus kohustub:

tegema planeeringu koostamiseks vajalikud toimingud, mis seaduse järgi kuuluvad kohaliku omavalitsuse pädevusse;
esitama Arendajale p-s 3.9. ja 3.10. märgitud kulude hüvitamise nõude;
juhtima planeeringu koostamist ja tagama võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid arvestavad tingimused säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamiseks, maakasutuseks ning ehitamiseks.

4.1. Vallavalitsusel on õigus:

- 4.1.1. anda Arendajale ja/või Töövõtjale suuniseid ja teha Planeeringu koostamisel parandusettepanekuid.
- 4.1.2. nõuda vajaduse korral Arendajalt ja/või Töövõtjalt vahearuandeid ja selgitusi.

Arendaja kohustub:

- tegema võimalikult laialdast koostööd Vallavalitsusega planeeringulahenduste pinnalt tekkinud küsimuste lahendamisel ning aktsepteerima märgitud küsimustes Vallavalitsuse kui planeeringu tellija seisukohti;
- 4.1.3. osalema planeeringu avalikel aruteludel, kooskõlastamisküsimuste lahendamisel, vastuväidete lahendamisel sisuliselt;
 - 4.1.4. astuma detailplaneeringu kehtestamisega ja detailplaneeringuala kasutamisega üleskerkivate küsimuste ja probleemide lahendamiseks läbirääkimistesse naaberkiinnistute omanikega ning vajaduse korral sõlmima vastavad servituutide seadmise lepingud;
 - 4.1.5. tasuma Töö eest Töövõtjale vastavalt Töövõtja ja Arendaja vahelisele kokkuleppele;
 - 4.1.6. tasuma keskkonnamõju strateegilise hindamise (edapidi KSH) koostamise kulud, seda ka juhul, kui KSH koostamise vajalikkus ilmneb Planeeringu menetluse käigus;
 - 4.1.7. tasuma Planeeringu koostamisel vajalikuks osutuvate uuringute, eksperthinnangute jms eest vastavasisuliste dokumentide koostajatele või teenuste osutajatele;
 - 4.1.8. teavitama Vallavalitsust kirjalikult detailplaneeringu aluseks oleva kinnistu vöörandamisest kolmandatele isikutele;
 - 4.1.9. välja ehitama omal kulul Planeeringus ette nähtud ehitised, sealhulgas avalikult kasutatava tee, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse, sademeveekanaliseerimise, tuleohu veevarustuse ja teisi tehnovõrke ning vajadusel sõlmima Planeeringu kohaste teede ja tehnovõrkude väljaehitamise lepingu Vallavalitsusega.

4.2. Arendajal on õigus:

- 4.2.1. esitada Vallavalitsusele arvamusi ja ettepanekuid seoses Töövõtja poolt teostatava Planeeringuga;
- 4.2.2. saada teavet Planeeringu menetluse käigust ja tutvuda kõigi Planeeringuga seotud materjalidega.

4.3. Töövõtja kohustub:

- 4.3.1. koostama Planeeringu vastavalt lähteülesandele, kehtivatele seadustele ja Eestis kehtivatele ehitus- ja projekteerimisvaldkonda reguleerivatele õigusaktidele;
- 4.3.2. koostama ja esitama Planeeringu eskiisi Vallavalitsusele mõistliku aja jooksul pärast lähteülesande kättesaamist;
- 4.3.3. koostama ja esitama Planeeringu mõistliku aja jooksul pärast selle eskiisi läbivaatamist ja heakskiitmist Vallavalitsuse poolt;
- 4.3.4. hankima detailplaneeringu lähteseisukohtades (lepingu Lisa 1) märgitud ja seadustest tulenevad Planeeringu kooskõlastused või kaasama põhjendatud juhtudel kooskõlastuste hankimisse Arendaja ning Vallavalitsuse, koostades ja edastades kirjad, millega küsitakse kooskõlastavalt isikult või institutsioonilt kooskõlastust;
- 4.3.5. kaasama Planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala ja naaberkiinnisasjade omanikud ning teised huvitatud ja puudutatud isikud;
- 4.3.6. täiendama ja parandama Planeeringut mõistliku aja jooksul vastavalt Vallavalitsuse suunistele, nõuetele ja ettepanekutele;
- 4.3.7. osalema Planeeringu menetluse käigus korraldatavatel avalikel aruteludel ning tagama Planeeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu ajal vajalike esitusmaterjalide olemasolu;
- 4.3.8. esitama kooskõlastatud Planeeringu kahes (2) eksemplaris paberil ja ühes (1) eksemplaris elektroonilisel andmekandjal Vallavalitsusele enne Planeeringu vastuvõtmist Vallavolikogu poolt;

- 4.3.9. esitama Planeeringu dokumentatsiooni elektroonilisel andmekandjal vastavalt kehtivatele nõuetele (joonised nii .dwg kui ka .pdf formaadis, muud failid enamlevinud failiformaatides; failid peavad olema struktureeritud ning võimaldama paberkandjal dokumentatsiooni kvaliteetset väljatrükki);
- 4.3.10. valmistama ette ja esitama Vallavalitsusele Planeeringu elektroonilise dokumentatsiooni vastavalt Maa-ameti juhendile;
- 4.3.11. viivitamatult informeerima Pooli Planeeringu koostamise käigus ilmnevatest asjaoludest ja probleemidest, mis võivad omada tähtsust Lepingu nõuetekohasel ja tähtaegsel täitmisel, samuti juhul, kui Vallavalitsuse esitatud juhised ja soovid ei võimalda Tööd nõuetekohaselt teostada;
- 4.3.12. võimaldama Pooltele takistamatu ning piiramatu ligipääsu koostamisel oleva Planeeringu dokumentatsioonile.

4.4. Töövõtjal on õigus:

- 4.4.1. saada Arendajalt Töö eest tasu;
 - 4.4.2. esitada Vallavalitsusele ja Arendajale Planeeringu koostamise ja menetluse käigus arvamusi ja ettepanekuid.
- 4.5. Lepingu allkirjastamisega kinnitab Töövõtja, et omab vastavaid erialaseid teadmisi ja kogemusi ning vahendeid ja seadmeid Töö teostamiseks, kõik Töö teostamiseks kasutatavad vahendid ja seadmed või nende kasutamise õigus on omandatud legaalsel teel ning Töö teostamisel ei rikuta ühelegi teisele isikule kuuluvaid autoriõigusi.

LEPINGU KEHTIVUS, MUUTMINE JA LÕPETAMINE

Leping jõustub detailplaneeringu algatamisest ning lõpeb Poolte kohustuste nõuetekohase täitmisega.

- 4.6. Lepingut võib muuta ainult Poolte kirjalikul kokkuleppel. Kirjaliku vormi järgimata jätmisel on Lepingu muudatus tühine.
- 4.7. Pooled teevad enda hilisemad toimingud, mis seonduvad või tulenevad Lepingust, eelkõige lepingu tingimusi ja eesmärki arvestades. Toimingutest, mis on vajalikud ja mõõdapääsmatud, ühepoolne loobumine või mittenõuetekohane täitmine ei ole lubatav.
- 4.8. Leping kehtib planeeringuga hõlmatud maa-alal asuvate kinnistute igakordsel võõrandamisel või hoonestusõiguse seadmisel ka uue omaniku või hoonestaja suhtes. Selleks kohustatakse võõrandamise või hoonestusõiguse seadmise lepingus uut omanikku või hoonestajat täitma käesoleva Lepingu tingimusi. Märgitud tehingutest peab Arendaja teavitama eelnevalt kirjalikult Vallavalitsust. Samuti peab Arendaja eelnevalt kirjalikult teavitama uut omanikku või hoonestajat käesolevast Lepingust.
- 4.9. Vallavalitsus võib Lepingu ühepoolset lõpetada Lepingu olulise rikkumise korral Arendaja või Töövõtja poolt, teatades sellest ette vähemalt 14 (neliteist) päeva. Oluliseks rikkumiseks loevad Pooled Lepinguga võetud kohustuste täitmata jätmist, ilmselgelt ebaprofessionaalselt koostatud Planeeringu esitamist, lähtematerjalidega vastuolus oleva Planeeringu esitamist jms.
- 4.10. Pooled võivad Lepingu ühepoolset lõpetada, kui muutub kehtetuks või tühistatakse planeeringu algatamise või vastuvõtmise otsus või kui see on vajalik avalike huvide või väärtuste kaitseks.

5. AUTORIÕIGUSED

- 5.1. Autori isiklikud õigused kõigile Töö raames loodud teostele kuuluvad Töö autorile.
- 5.2. Autori autoriõiguse seaduse § 13 kohased varalised õigused kõigile Töö raames loodud teostele lähevad Vallavalitsusele üle pärast iga autoriõiguse mõistes teosele vastava Töö osa valmimist ilma et oleks vajalik vastava Töö osa üleandmine või esitamine.

Tasu autoriõiguse eest on hõlmatud Lepingu punktis 4.3.4. sätestatud tasus. Samaaegselt autoriõiguste üleminekuga Vallavalitsusele saab Töövõtja automaatselt lihtlitsentsi vastavate tööde kasutamiseks, muutmiseks ja reprodutseerimiseks ulatuses, mis on vajalik Lepingu edasiseks täitmiseks. Autori varaliste õiguste üleminek jääb kehtima ka juhul, kui Leping lõpeb mis tahes põhjusel ennetähtaegselt.

6. VII FORCE MAJEURE

- 6.1.** Lepingust tulenevate kohustuste mittetäitmist või mitte nõuetekohast täitmist ei loeta Lepingu rikkumiseks, kui selle põhjuseks olid asjaolud, mida Pooled ei saanud mõjutada, ei võinud ega pidanud ette nägema ega ära hoidma (Vääramatu jõud – *Force Majeure* VÕS § 103). Vääramatu jõu asjaoludena mõistetakse lepingus: tulekahju, veeuputust, loodusõnnetusi, ülestõusu, üldstreiki, massilisi rahutusi Poolte asukoha haldusüksuses, sõda, Riigikogu või valitsuse akti, mis oluliselt takistab Lepingu täitmist ning muid Lepingus loetlemata asjaolusid, mida Pooled aktsepteerivad Vääramatu jõuna. Nimetatud asjaolude olemasolu peab olema tõendatav ning vaatamata eelnimetatud vääramatu jõu asjaoludele, on Pooled kohustatud võtma tarvitusele abinõud tekkida võiva kahju vähendamiseks. Kui takistav asjaolu on ajutine, on kohustuse rikkumine vabandatav üksnes aja vältel, mil asjaolu takistas kohustuse täitmist.
- 6.2.** Pool, kelle tegevus Lepingujärgsete kohustuste täitmistel on takistatud vääramatu jõu asjaolude tõttu, on kohustatud sellest viivitamatult teatama teistele Pooltele vahenditega, mis tagavad teate kiireima edastamise, samas saates välja ka tähitud kirjaga teate.

7. MUUD TINGIMUSED

- 7.1.** Kõik Lepingust tulenevad lahkkelid osapoolte vahel lahendatakse omavahelise kokkuleppe teel. Kui osapooled vaidluse küsimustes kokkuleppele ei jõua, lahendatakse need Eesti Vabariigi seadustega sätestatud korras, järgides Tsiviilkohtumenetluse seadustikust tulenevaid kohtualluvuse põhimõtteid.
- 7.2.** Pooled ei tohi Lepingust tulenevaid õigusi ja kohustusi üle anda kolmandale isikule ilma teiste Poolte kirjaliku nõusolekuta.

8. POOLTE JURIIDILISED AADRESSID JA ALLKIRJAD.

Leping on koostatud digitaalselt allkirjastatud dokumendina, millest igale Poolele jääb koopia.

Kontaktandmed ja allkirjad:

Rapla Vallavalitsus

Registrikood: 77000312
Aadress: Viljandi mnt 17,
Rapla linn
79511 Rapla maakond

Valtu Projekt OÜ

Registrikood: 10167095
Aadress: Metsaääre tn 9,
Kaarepere alevik, Kehtna vald
79520 Rapla maakond

Rudolf & Co OÜ

Registrikood: 12762598
Aadress: Veerenni tn 33-9
Tallinn
10138 Harju maakond

/digitaalselt allkirjastatud/

/digitaalselt allkirjastatud/

/digitaalselt allkirjastatud/

Piret Minn

Rapla vallavanem

Tõnis Kurisoo

juhatuse liige

Sandra Maltis

juhatuse liige