

HALDUSLEPING

detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta
ja

KOKKULEPPED

detailplaneeringu realiseerimisega, sh infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste
ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta

Kokkuleppe sõlmimise kuupäev digitaalallkirjas.

Saue Vallavalitsus (edaspidi **Vald**), mida esindab Saue valla põhimääruse alusel vallavanem **Andres Laisk** ning **Jõgisoo Kodu OÜ** (registrikood 17211280), mida esindab juhatuse liige **Pavel Stulov** ning **Fahrman OÜ** (registrikood 17238651), mida esindavad juhatuse liikmed **Rico Rein Talvar ja Taavi Larionov** (edaspidi koos nimetatud kui **Huvitatud isik**) ning omakorda koos Vallaga nimetatakse ühiselt **Pooled** ja eraldi **Pool**, võttes arvesse, et:

- Huvitatud isik, Saue vallas Jõgisoo külas asuvate Kesametsa ja Loopealse kinnistute omanik, olles huvitatud Detailplaneeringu algatamisest, vastuvõtmisest ja kehtestamisest on seoses sellega nõus kandma kõik Detailplaneeringu koostamisega ning korraldamisega ja realiseerimisega kaasnevad kulud.
- Huvitatud isik on nõus detailplaneeringu kohase Avaliku ruumi ja Tehnilise infrastruktuuri väljaehitamisega omal kulul käesolevas kokkuleppes sätestatud tingimustel ja korras;
- Vallal puuduvad piisavad rahalised vahendid, et tagada Huvitatud isiku tegevusest tulenevalt valla haldusterritooriumile uute elanike potentsiaalsel elama asumisel kõikidele soovijatele piisavalt lasteaia- ja koolikohti või mõne muu antud piirkonnas vajaliku sotsiaalobjekti väljaehitamist;
- Euroopa Parlamendi prioriteetide hulka kuulub vastutustundliku ettevõtluse põhimõtete propageerimine. Nende hulgas on olulisel kohal ettevõtete poolne panustamine kohalike küsimuste lahendamisse;
- Valla arengukava ja eelarvestrateegia ei hõlma detailselt planeeringu elluviimiseks vajalikke tegevusi, mistõttu ei ole valla eelarvestrateegias investeeringuna ette nähtud kavandatava detailplaneeringuga hõlmatud alale ja selle teenindamiseks kavandatud avalikult kasutatavate teede ning muu teenindava taristu ehitamiseks vajalikke rahalisi vahendeid;
- Käesoleva kokkuleppe sõlmimine on oluliseks eelduseks käesoleva kokkuleppe objektiks oleva Detailplaneeringu algatamise taotluse edasise menetlemise, Detailplaneeringu algatamise, vastuvõtmise ja kehtestamise otsustamiseks ning Detailplaneeringu elluviimiseks;
- Pooled peavad vajalikuks leppida käesolevaga kokku Detailplaneeringu koostamise ja realiseerimise tingimustes, mis arvestab avalike huvidega ning mis loob eelduse Detailplaneeringualal säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamiseks;

Pooled sõlmivad käesoleva kokkuleppe (edaspidi **Kokkulepe**) alljärgnevas:

1. Mõisted

Kokkuleppes kasutatakse mõisteid alljärgnevas tähenduses:

- 1.1 Tehniline infrastruktuur – Detailplaneeringuga määratud Detailplaneeringu alal paiknevad ja võrguvaldajate tehnilistest tingimustes nõutud (sh funktsionaalselt seotud detailplaneeringu ala välised) kütte-, veevarustus-, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikud, telekommunikatsiooni-, nõrkvoolu- ja elektrivõrgud, küttegaasi- ja elektripaigaldised, surveseadmestikud ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised, välisvalgustus, sademete-, drenaazivee ning muud pinnase- ja pinnavee ärajuhtimise ehitised;
- 1.2 Avalik ruum – Detailplaneeringuga määratud Detailplaneeringu alal paiknev avalikult kasutatav tee, kergliiklustee, liikluskorralduslik ja parkimislahendus, spordi- ja mänguväljakud, rekreatsioonialad ning haljasalad, samuti muu avalikku kasutusse minev mujal loetlemata ala või ehitis;
- 1.3 Sotsiaalobjekt – Vallale seadustega pandud kohustuste täitmiseks vajalik ehitis koos sisustuse ja teenindavate rajatistega (lasteaed, kool, raamatukogu, rahvamaja, spordihoone, sotsiaalkeskus jms).
- 1.4 Detailplaneering – konkreetse maa-ala kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse maakasutus- ja ehitustingimused.

2. Kokkuleppe objekt

- 2.1 Planeerimisseaduse § 4 lõike 1, § 128 lõike 1 ja § 130 lõike 1 alusel on Kokkuleppe objektiks Saue vallas Jõgisoo külas asuvate Kesametsa ja Loopealse kinnistutel detailplaneeringu (edaspidi Detailplaneering) koostamise osaline üleandmine Detailplaneeringu koostamise tellimise osas ning Detailplaneeringu koostamise korraldamise protsessi finantseerimise kohustuse võtmine käesolevas Kokkuleppes sätestatud ulatuses;
- 2.2 Planeerimisseaduse § 131 lõike 1, 2 ja 2¹, Saue Vallavolikogu 25.01.2018 määruse nr 9 Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas peatüki 2¹ alusel ja käesolevas Kokkuleppes sätestatud ulatuses Detailplaneeringuga kavandatud krunte teenindava Detailplaneeringu kohase Avaliku ruumi ja Tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine kuni Detailplaneeringujärgsete katastriüksusteni ning Avaliku ruumi Vallale üleandmine ja Huvitatud isiku poolt valla sotsiaalobjektide rahastamine Kokkuleppes sätestatud ulatuses.

3. Detailplaneeringu menetlusega seotud kohustused

- 3.1 Huvitatud isik kohustub tellima Detailplaneeringu koostamise vastavat õigust omavalt isikult. Planeerimisseaduse § 6 punkti 10 kohaselt on planeerija geograafia, arhitektuuri või maastikuarhitektuuri eriala magistritasemele vastava kõrgharidusega või vastutava spetsialisti taseme kutsetunnistusega isik või isik, kellele on antud ruumilise keskkonna planeerija kutse;
- 3.2 Detailplaneering tuleb vormistada vastavuses riigihalduse ministri poolt 17. oktoobri 2019 määrusega nr 50 kinnitatud "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded";
- 3.3 Detailplaneeringu koostamine seisneb järgmises: tekstiosa ja jooniste koostamine ja vormistamine, kooskõlastuste hankimine, tekstis ja joonistes täienduste ning paranduste

tegumine lähtudes avaliku väljapaneku, avaliku arutelu ja kooskõlastuste käigus laekunud ettepanekutest ning Valla juhistest;

- 3.4 Huvitatud isik kohustub tagama, et Detailplaneering koostatakse kooskõlas planeerimiseseaduse, Saue valla üldplaneeringu ja Detailplaneeringu algatamise korraldusega ning arvestades kehtivaid ja koostatavaid naaberalade Detailplaneeringuid ja Valla või volikogu poolt antud korraldusi, otsuseid või määrusi;
- 3.5 Huvitatud isik kohustub Detailplaneeringu koostamisel tegema koostööd planeeritava maa-ala ning külgnevate kontaktalade kinnisasjade omanike ja teiste huvitatud isikutega ning olemasolevate või Detailplaneeringu alaga seoses Huvitatud isikust sõltumatult kavandatavate uute tehnovõrkude omanikega või valdajatega, et tagada planeeritava maa-ala varustatus tehnovõrkudega;
- 3.6 Huvitatud isik esitab Detailplaneeringu materjalid Vallale vastuvõtmiseks ning kehtestamise otsuse tegemiseks elektroonilisel kujul dwg ja pdf formaadis ning vajadusel paberkandjal ühes eksemplaris, mis on originaalallkirjadega;
- 3.7 Huvitatud isik ja planeeringu koostaja on kohustatud Valla nõudmisel osalema Detailplaneeringu lähteülesannet ja eskiislahendusi tutvustavatel aruteludel ja avalikel väljapanekutel seletuste andmiseks;
- 3.8 Huvitatud isik kohustub finantseerima oma vahenditest Detailplaneeringu koostamist, st tasuma kõik Detailplaneeringu koostamise ja koostamise tellimisega (sh vajalike uuringute ja ekspertiisidega, sealhulgas keskkonnamõjude hindamisega) ning Detailplaneeringu avalikustamisega (teadete avaldamine ajalehtedes Postimees ja Saue Valdur) seotud kulud;
- 3.9 Huvitatud isik kohustub tasuma Vallale Detailplaneeringu avalikustamise korraldamisest tulenevate otsuste kulutuste eest Valla poolt esitatud arvete alusel viie tööpäeva jooksul arve kättesaamisest arvates. Juhul, kui Huvitatud isik ei hüvita otseseid kulusid õigeaegselt, siis on Vallal õigus viivitada omapoolsete menetlustoimingutega nii kaua, kuni Huvitatud isik on eelnimetatud arved tasunud.
- 3.10 Huvitatud isik kohustub Detailplaneeringu või selle osa vastuvõtmise ja avalikustamise eelselt taotlema valla vee-ettevõtjalt, vajadusel teistelt seotud osapooltelt, tehnilised tingimused ning sõlmima nendega vastava majanduslike kohustuste võtmise ja tehnovõrkude üle andmise tingimusi täpsustava lepingu.

4. Detailplaneeringu elluviimisega seotud kohustused

Detailplaneering algatatakse ja menetletakse eeldusel, et Detailplaneeringu kehtestamise korral täidab Huvitatud isik punktis 2.2 sätestatud Kokkuleppe objektiga seotud järgmised kohustused:

4.1 Üldpõhimõtted

- 4.1.1 Pooled lepivad kokku, et Huvitatud isik kohustub Kokkuleppe punktis 4 loetletud tegevusi finantseerima omadest vahenditest ning tal ei ole õigust nõuda Vallalt Detailplaneeringus ettenähtud Avaliku ruumi tasulist võõrandamist ega tasu või hüvitist teede ning tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise ja võõrandamise eest.
- 4.1.2 Huvitatud isik on teadlik ja nõustub, et uute Detailplaneeringukohaste elamumaa katastriüksuste moodustamine saab toimuda maakorralduslike jagamistoimingutena alles siis, kui Huvitatud isiku poolt on täidetud elamute ehituslubade andmiseks vajalikud

eeltingimused ehk välja on ehitatud vastavate elamute teenindamiseks vajalikud teed ja tehniline infrastruktuur ja nendele väljaehitatud rajatistele on antud Valla poolt ka kasutusload, enne Vald ehituslube Detailplaneeringukohastele hoonetele ei anna (v.a juhul kui on Valla kasuks deposiit, punkt 5.2).

- 4.1.3 Lepitakse kokku, et Detailplaneeringu alal ei väljastata ehituslube enne, kui on olemas piirinaabrite ja maaomanike kooskõlastused sh Detailplaneeringu ala teenindavate rajatiste ehitamiseks vajalikud servituudid ja maa omandamised.
- 4.1.4 Huvitatud isik kohustub omadest vahenditest välja ehitama Tehnilise infrastruktuuri ja Avaliku ruumi ning võõrandama Detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud Avaliku ruumi katastriüksused tasuta Vallale. Üleandmisega seotud notarikulud ja riigilõivu tasub Huvitatud isik. Käesolev punkt jõustub peale notariaalse võlaõigusliku lepingu sõlmimist.
- 4.1.5 Vallale tasuta võõrandatavate katastriüksuste üleandmiseks sõlmitakse enne Detailplaneeringu algatamist võlaõiguslik tasuta võõrandamisleping ja pärast kehtestamist sõlmitakse asjaõigusleping. Omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks kantakse kinnistutele eelmärke, mille kustutamiseks on vajalik Valla nõusolek. Juhul kui maaüksuste arv, suurused või paiknemine muutuvad esialgses võrreldes oluliselt, on vaja sõlmida uus võlaõiguslik tasuta võõrandamisleping. Üleandmisega seotud notarikulud ja riigilõivu tasub Huvitatud isik.
- 4.1.6 Huvitatud isik kohustub omal kulul projekteerima ning välja ehitama kõik Detailplaneeringu toimumiseks vajalikud Detailplaneeringus nimetatud Avaliku ruumi ja Detailplaneeringukohased või Detailplaneeringuala vahetult teenindavad teed ning tehnovõrgud ja -rajatised, sh juurdepääsuteed koos kergliiklusteedega, vee- ja kanalisatsioonitrassid ja tuletõrjeveelahenduse lähima olemasoleva liitumispunkti, välisvalgustuse, elektrivarustuse, sidevõrgu, sademeveekanalisatsiooni ning drenaažisüsteemi Detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusload.
- 4.1.7 Detailplaneeringu alal arvestada avalike jäätmemahutite kavandamise võimalusega. Detailplaneeringu ala ridaelamute piirkonnas tuleb kavandada hoonete juurde jäätmete kogumiseks süvamahutid.
- 4.1.8 Detailplaneeringus tuleb arvestada varjumiskohtade ja/või varjendite rajamise võimalusega vastavalt 01.07.2026 jõustuvale hädaolukorra seadusele.
- 4.1.9 Kõikidele teedele ja rajatistele, mida Huvitatud isik ehitab ja Vallale üle annab, tuleb tagada garantii (teedele 5-aastane, sademevee- ja tänavavalgustuse rajatistele, mängu- ja spordiväljakutele 4-aastane garantii). Huvitatud isik kohustub esitama Vallale garantii tagatiseks krediidasutuse või kindlustusandja garantiikirja summale, mis vastab 4% teede ja rajatiste lepingu lõplikust hinnast (koos võimalike lepingu täitmise jooksul kokku lepitud lisatöödega) koos käibemaksuga. Garantiikirja tähtaeg peab olema 1 kuu võrra pikem kui garantiiaeg. Garantiikiri peab rakenduma esimesel nõudmisel ega tohi olla tingimuslik. Garantiikirjale peab kohalduma Eesti õigus.

4.2 Teede ehitamise nõuded ja sellega seonduvad kohustused

- 4.2.1 Huvitatud isik kohustub projekteerima ja välja ehitama Detailplaneeringuga kavandatud:

- 4.2.1.1 Asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon min AC 16 surf, 100% tardkivi, paksusega 6 cm) juurdepääsuteed (kogu teedevõrgustik kuni Pele detailplaneeringu alani ning osaliselt ka Pele detailplaneeringu alal vastavalt põhijoonisele ja liiklusskeemile), teekatte minimaalse laiusega 4,5 m + kindlustamata peenrad 2*0,4 m koos LED-optilise tänavavalgustusega.
- 4.2.1.2 Asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf 45% tardkivi, paksusega 5cm) kergliiklusteed (kogu kergliiklusteede võrgustik kuni Pele detailplaneeringu alani ning osaliselt ka Pele detailplaneeringu alal vastavalt põhijoonisele ja liiklusskeemile), teekatte minimaalse laiusega 2 m koos LED-optilise tänavavalgustusega.
- 4.2.1.3 Huvitatud isik kohustub rekonstrueerima (st ka olemasoleva tee osas vajalike ja sobilike aluskonstruksioonide ümberehitamist lähtudes kehtivatest juhenditest ja eelkõige MTM 29.11.2024a. määrusest nr 72 „Tee ehitamise kvaliteedi nõuded“), asfalteerima ja laiendama Vahetee L4 (72601:001:0236) ja L3 (72601:001:0609) ühenduse ning ka Vahetee L2 (72601:001:0227) kuni Pele detailplaneeringus kavandatud Vahetee L2 rekonstrueerimis-, asfalteerimis- ja laiendamiskohani, asfaltbetoon min AC 16 surf, 45% graniit, paksusega 6 cm, katendi laiusega vähemalt 4,5 m + kindlustamata peenrad 2*0,4m koos LED-optilise maakaabelliiniga tänavavalgustusega. Samuti projekteerima ning välja ehitama selle tee kõrvale (kuni Vahetee L2 Pele DP-ga kavandatava kergliiklusteeni) kergliiklustee asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf 45% graniit, paksusega 5 cm), teekatte minimaalse laiusega 2m.
- 4.2.2 Detailplaneeringuala ülejäänud teed ja tänavad tuleb välja ehitada selliselt, et oleks tagatud ridaelamute/eramute ehituslubade andmise ajaks neid teenindavate teede ja tänavate kasutuslubade andmine (v.a juhul kui on Valla kasuks deposiit, punkt 5.2).

4.3 Parkimisega seonduvad kohustused

- 4.3.1 Parkimine lahendada oma krundi piires. Parkimiskohtade planeerimisel ridaelamukruntidel tuleb arvestada ka külaliste parkimiskohtadega.
- 4.3.2 Pooled lepivad kokku, et Huvitatud isik kohustub igale ridaelamule planeerima piisavas koguses majasiseseid hoiu- ja/või parkimisvõimalusi (soovitatavalt esimesele korrusele) kergliiklusvahenditele (jalgrattad, tõukerattad, erinevad elektriliikurid, lapsevankrid jne).

4.4 Avaliku ruumiga seonduvad kohustused

- 4.4.1 Pooled on nõustunud ja leppinud kokku, et Detailplaneeringus kavandatud mängu- ja spordiväljakud ehitab Huvitatud isik välja vastavalt Detailplaneeringus sätestatule, kusjuures arvestatakse 2000 EUR eluaseme kohta (mis indekseeritakse vastavalt aastapõhisele tarbijahinnaindeksile THI analoogselt sotsiaalse taristu tasule, punkt 5.1) ning vastavalt lepingu lisale 3, kus on toodud tehnilised tingimused mängu- ja spordirajatistele. Mängu- ja spordiväljakute juurde tuleb Huvitatud isikul rajada jalgrattaparklad. Mängu- ja spordiväljakute lahendus kooskõlastada valla avaliku ruumi spetsialistiga.

- 4.4.2 Pooled on nõustunud ja leppinud kokku, et punktis 4.4.1 toodud summat on lubatud kasutada ainult planeeringuala avalike mängu- ja spordiväljakute ehitamiseks. Antud summa hõlmab mängu-/spordielemente, turvakatendeid, välimööblit (pink, prügikast, infotahvel) ning mängu- ja spordiväljaku valgustust.
- 4.4.3 Pooled on nõustunud ja leppinud kokku, et Huvitatud isik kohustub täitma punktis 4.4.1 nimetatud mängu- ja spordiväljaku rajamise kohustuse hiljemalt ajaks, millal 50% planeeringuala elamuühikutele on antud ehitusload.
- 4.4.4 Huvitatud isik on kohustatud rajama kõik Detailplaneeringus kavandatud haljasalad (sh ribapargid, pargid, kõrghaljastuse jne) ajaks, millal on valminud kõik Detailplaneeringu teed ja tänavad (juurdepääsuteed, kergliiklusteed ja jalgrajad).
- 4.4.5 Huvitatud isik võtab endale Detailplaneeringualale kavandatava madal- ja kõrghaljastuse rajamisega haljastuse hoolduskohustuse puude ja põõsaste osas 2 aastaks (istutamise hetkest), st puude ja põõsaste kastmine, väetamine, hoolduslõikus, vajadusel istikute väljavahetamine jms.
- 4.4.6 Huvitatud isik võõrandab tasuta Detailplaneeringuga kavandatud Avaliku ruumi katastriüksused (sotsiaalmaad, transpordimaad) Vallale koheselt pärast Detailplaneeringu kehtestamist, arvestades maamõõtmistöödeks kuluva mõistliku aja (ca 6 kuud). Huvitatud isik nõustub ja on teadlik, et Vald ei anna Detailplaneeringu kohaste hoonete ehituslube, kui üleandmise kohustus on täitmata.

4.5 Tehnilise infrastruktuuriga seonduvad kohustused

- 4.5.1 Huvitatud isik on nõustunud ja kohustub omal kulul liituma ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga (edaspidi ÜVK) ning lahendama Detailplaneeringuala ÜVK-ga liitumiseks veevarustuse ja kanalisatsiooni lähima liitumispunktini, ehitades välja vee- ja kanalisatsioonitrassid eelvooluni. ÜVK-ga liitumine on katastriüksuse krundimise ja ehitusloa väljastamise eeltingimuseks, enne ÜVK-ga liitumist kinnistut lahti ei krundita. Veega varustamiseks ei ole lubatud kasutada lokaalseid (puur)kaeve ning ei ole lubatud kasutada reovee kogumiseks kogumismahuteid.
- 4.5.2 Huvitatud isik on teadlik ja kohustub lahendama Detailplaneeringualal sademevee ärajuhtimise kinnistutel, halvendamata naaberkinnistute niiskusrežiimi. Sademeveerajatistele, mis ei asu vallale üleantavatel maadel, tuleb seada valla kasuks tähtajatud tasuta servituudid. Sademevee rajatised peavad arvestama vajadusega võtta vastu sademevett tulevikus ka külgnevatelt kinnistutelt.
- 4.5.3 Huvitatud isik on teadlik ja kohustub Detailplaneeringuga kavandatava sademevee kraavi ühendama olemasoleva Suur-Liidumäe katastriüksusel paikneva kraaviga, mille kaudu on võimalik vee äravool jõkke. Sademevee suublaks on Detailplaneeringus maaparandussüsteemi Liidumäe ehitise (maaparandussüsteemi/ehitise kood 4109610030190/001) kraav. Huvitatud isiku kohustus on olemasoleva sademeveekraavi puhastamine ning sademevee suublaks oleva maaparandussüsteemi kraavi hooldus kuni 4 TallinnPärnu-Ikla tee L11 katastriüksuseni (tunnus 72703:002:0079).
- 4.5.4 Huvitatud isik on kohustatud peale Detailplaneeringuga ettenähtud vee- ning kanalisatsioonirajatiste väljaehitamist ja eelnimetatud rajatistele kasutuslubade saamist

andma need tasuta üle kohalikule piirkonna vee-ettevõtjale AS Kovek ning muud Detailplaneeringus ettenähtud ja rajatud tehnovõrgud ja rajatised tuleb Huvitatud isikul ja vastavate teenuste pakkujatel omavahel saavutatud kokkulepete alusel võõrandada edasi võrguettevõtjatele.

5. Sotsiaalobjektide rahastus ja deposiit

5.1 Huvitatud isik on nõustunud ja kohustub toetama Valla sotsiaalobjektide väljaehitamist (sotsiaalse taristu tasu) väärtuses 5000 € (viis tuhat eurot) iga Detailplaneeringuga kavandatud eluaseme kohta (üksikelamu, ridaelamu boksi, paarismaja osa ja korteri kohta). Sotsiaalse taristu tasu suurus indekseeritakse vastavalt aastapõhisele tarbijahinnaindeksile (THI) alates detailplaneeringu kehtestamise aastast kuni sotsiaalse taristu tasu maksmiseni, arvestades tasu maksmisele eelnevalt avaldatud viimast THI-d. Negatiivse THI korral indekseerimist ei toimu, see tähendab, et sotsiaalse taristu tasu eluaseme kohta on minimaalselt 5000 €. Ühe ridaelamu, paarismaja või korterelamu kohta tuleb nimetatud summa tasuda kõikide hoones olevate eluasemete (kavandatud eluasemete arv) eest korraga ühe osamaksena, mis vastab kavandatud eluasemete arvule $((5000 + 5000 \times \text{THI} \% \text{ tõus}) \times \text{eluasemete arv})$. Juhul, kui nimetatud summa tasumisele eelneva aasta THI-d pole veel avaldatud, siis võetakse arvesse ehitusloa taotlemisele üle-eelmise aasta THI. Summa tasutakse Valla Swedbank AS arveldusarvele nr EE532200001120155821 enne iga Detailplaneeringuga kavandatud elamule ehitusloa andmist või enne Detailplaneeringuga kavandatud elamukruntide võõrandamist kolmanda(te)le isiku(te)le.

5.2 Pooled lepivad kokku, et kui Huvitatud isik soovib taotleda elamukruntide lahtimöödistamist ning hoonete ehituslube enne Tehnilise infrastruktuuri ja Avaliku ruumi rajatiste valmiseni, siis on Huvitatud isikul võimalus tagada rajatiste valmiseni deposiidiga. Vastavalt Huvitatud isiku poolt tellitud ja Valla poolt heaks kiidetud kalkulatsioonile deponeerib Huvitatud isik summa koos 10% reserviga Valla kontole või kontole, millel olevate rahaliste vahendite kasutamise üle kontroll on ka vallal. Peale deponeerimist krunditakse kinnistud välja ning Vald annab hoonetele ehitusloa, mille Tehnilise infrastruktuuri ja Avaliku ruumi rajatiste väljaehitamise summa on deponeeritud. Deposiidiga tagatud ehitustööd teostab Huvitatud isik ise paralleelselt hoonete ehitamisega ning taotleb Vallalt järk-järgult deposiidi vabastamist, vastavalt Huvitatud isiku poolt tegelikkuses teostatud töödele ja nende maksumusele sellise arvestusega, et kogu deponeeritud summa peab Huvitatud isikule olema tagastatud deposiidiga tagatud ehitustööde lõppakti Vallale esitamise järgselt v.a juhul, kui deponeeritud summat kasutatakse otse tööde eest maksmiseks. Deposiidist vabastamise aluseks on Tehnilise infrastruktuuri ja Avaliku ruumi rajatiste väljaehitamisel tööde tellija (Huvitatud isik), ehitaja ja omanikujärelevalve poolt allkirjastatud vastuvõtuakt, mis esitatakse Vallale koos osalise deposiidi vabastamise taotlusega.

6. Valla õigused ja kohustused

6.1 Vald kohustub peale Detailplaneeringu kehtestamist Huvitatud isiku taotlusel seadma Tehnilise infrastruktuuri jaoks vajalikke sundvaldusi või omandama Huvitatud isiku taotlusel asjassepuutuvad maad, kui taristu paikneb kolmandatele isikutele kuuluval maa-alal. Huvitatud

isik hüvitab Vallale maade omandamise ja/või sundvalduse seadmise kulud 5 tööpäeva jooksul alates Valla poolt vastava nõude esitamisest.

- 6.2 Vallal on õigus jätta Detailplaneeringu kohastele hoonetele ehitusload ja kasutusload andmata, juhul kui Huvitatud isiku poolt ei ole täidetud käesoleva Kokkuleppe punktis 4.1 – 4.5 ja 5.1 – 5.2 nimetatud kohustused, mis on Huvitatud isiku ja Valla vahelisel Kokkuleppel ehitusloa ja kasutusloa taotlemise ja andmise eelduseks.
- 6.3 Vald ei ole kohustatud Huvitatud isikule hüvitama käesoleva Kokkuleppe täitmisega seondult Huvitatud isiku poolt tehtud kulutusi sh ei teki vallal Huvitatud isiku ees mingeid rahalisi kohustusi juhul, kui Detailplaneering jääb vastu võtmata või kehtestamata vallast mitte sõltuvatel asjaoludel (kolmandate isikute keeldumine kooskõlastamisest, võimalikud lahendamata vaided).
- 6.4 Vald kinnitab, et Detailplaneering on planeerimisseadusega kooskõlas ning Vald kohustub korraldama Detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise asjatute viivitusteta pärast Kokkuleppe sõlmimist ning kohustuma omaltpoolt heas usus tegema kõik mõistlikult vajaliku selleks, et Detailplaneering saaks esimesel võimalusel kehtestatud.
- 6.5 Vallal on õigus Detailplaneering kehtetuks tunnistada punkti 6.6 alusel.
- 6.6 Vallal on õigus loobuda Detailplaneeringu elluviimise soovist ja lõpetada Detailplaneeringu menetlus või kehtestatud Detailplaneering kehtetuks tunnistada planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 alusel, kui Huvitatud isik ei täida punktis 7.1 sätestatud kohustust tagada Kokkuleppe ülevõtmine Detailplaneeringu alal kinnistu omandanud kolmanda isiku poolt ja Detailplaneeringu ala omandanud kolmas isik ei sõlmi Vallaga käesoleva Kokkuleppega samasisulist kokkulepet.

7. Kokkuleppe üleminek

- 7.1 Kui Huvitatud isik soovib Detailplaneeringu ala, selle osa (sh eraldiseisvat kinnistut või kinnistuid) või sellega seotud õigust (asjaõigus, hoonestusõigus jne) enne Detailplaneeringu elluviimist ja kõigi Kokkuleppes tulenevate Huvitatud isiku kohustuste täitmist võõrandada, siis kohustub Huvitatud isik enne Detailplaneeringu ala võõrandamist täitma kõik Kokkuleppes sätestatud Huvitatud isiku kohustused või tagama käesoleva Kokkuleppe punktist nr 4 tulenevate kohustuste täitmise või tagama Kokkuleppe täieliku (kõigi Huvitatud isiku õiguste ja kohustuste) ülevõtmise kolmanda(te) isiku(te) poolt, kellele Detailplaneeringu ala võõrandatakse.
- 7.2 Kokkuleppe ülevõtmine Detailplaneeringu ala omandavate kolmandate isikute poolt peab olema sõlmitud eraldi kirjaliku kokkuleppega Huvitatud isiku ja Detailplaneeringu ala omandava kolmanda isiku vahel enne Detailplaneeringu ala kinnistute võõrandamist. Kokkuleppe ülevõtmine peab sisalduma Detailplaneeringu ala kinnistu(te) notariaalses võõrandamislepingus. Kokkuleppe ülevõtmise jõustumiseks peab Vald selle heaks kiitma kirjaliku nõusolekuga. Valla võib kaasata Kokkuleppe ülevõtmisesse kolmanda osapoolena, millisel juhul ei ole eraldi kirjaliku nõusoleku andmine Valla poolt vajalik.
- 7.3 Huvitatud isik kohustub teavitama Detailplaneeringu ala omandavat kolmandat isikut notariaalses võõrandamislepingus Kokkuleppes ja selle sisust, sh Valla õigusest lõpetada Detailplaneeringu menetlus või Detailplaneering kehtetuks tunnistada, kui kolmas isik Huvitatud isikult Kokkulepet üle ei võta või Vallaga samasisulist uut Kokkulepet ei sõlmi.

- 7.4 Punktides 7.1 ja 7.2 sätestatud kohustuste täitmiseks on Huvitatud isik kohustatud Valda kirjalikult teavitama Detailplaneeringu ala võõrandamise ja Kokkuleppe üleandmise kavatsusest või selle toimumisest. Teavitus koos Kokkuleppe ülevõtmist sisaldava kokkuleppega või notariaalse võõrandamislepinguga tuleb edastada Valla ametlikule e-posti aadressile. Teavitamiskohustus loetakse täidetuks, kui Huvitatud isik on informeerinud Valda kirjalikult e-posti või tähtkirja teel või allkirja vastu. Huvitatud isik kohustub e-posti teel saadetud teavituse kättesaamist kontrollima, küsides selle kohta e-kirja teel kinnituse.
- 7.5 Punktis 7.1-7.4 sätestatud Huvitatud isiku kohustuste täitmata jätmisel kohustub Huvitatud isik tasuma Valla kirjalikul nõudmisel leppetrahvi suuruses kuni 460 000 eurot. Enne leppetrahvi kohaldamist on Vald kohustatud andma Huvitatud isikule mõistliku tähtaja eelnimetatud kohustuste täitmiseks.

8. Kokkuleppe jõustumine, muutmine ja lõpetamine

- 8.1 Kokkuleppe jõustub ja loetakse sõlmituks selle allkirjastamisel mõlema Poole poolt. Kokkuleppe sõlmimise päev on viimase (digitaal)allkirja andmise päev.
- 8.2 Kokkulepet muudetakse Poolte kirjalikul kokkuleppel, mis vormistatakse Kokkuleppe lisana. Lisad jõustuvad pärast nende allkirjastamist Poolte esindajate poolt.
- 8.3 Kokkulepet muuta sooviv Pool esitab muudatusettepanekud teisele Poolele kirjalikult. Muudatusettepanek peab olema põhjendatud. Teine pool on kohustatud nimetatud ettepaneku läbi vaatama ja ettepaneku esitanud poolele kirjalikult vastama hiljemalt 30 kalendripäeva jooksul arvates ettepaneku saamisest. Ettepaneku mitterahuldamise otsus peab olema põhjendatud.
- 8.4 Kui õigusaktide muutumisega muutub mõni Kokkuleppe punkt osaliselt või täielikult kehtetuks, siis kohustuvad Pooled esimesel võimalusel õigusaktiga vastuolus oleva punkti viima kooskõlla kehtivate õigusaktidega.
- 8.5 Kokkuleppe kehtib kuni:
- 8.5.1 Pooled on oma Kokkuleppes tulenevad kohustused täitnud ja Detailplaneering on ellu viidud või;
 - 8.5.2 Vald lõpetab Detailplaneeringu menetluse ja jätab Detailplaneeringu kehtestamata või;
 - 8.5.3 Kokkuleppe ühepoolse ülesütlemiseni Poole poolt;
 - 8.5.4 Kokkuleppe lõpetamiseni Poolte kokkuleppel.
- 8.6 Vallal on õigus Kokkuleppe ühepoolse kirjaliku avaldusega üles öelda, kui esineb asjaolu, mis takistab Huvitatud isikul Kokkuleppes ettenähtud ülesannet või kohustust täita, muuhulgas juhul, kui Huvitatud isik ei ole enam Detailplaneeringu ala kinnistute omanik ja ta ei ole Kokkulepet punkti 7 kohaselt Detailplaneeringu ala kinnistute uuele omanikule üle andnud või Vald tunnistab Detailplaneeringu kehtetuks enne selle elluviimist.
- 8.7 Huvitatud isikul on õigus Kokkuleppe ühepoolse kirjaliku avaldusega üles öelda, kui ta loobub Detailplaneeringu menetlemisest ja kehtestamisest.

9. Huvitatud isiku kinnitused

Huvitatud isik kinnitab, et on teadlik sellest, et:

- 9.1 Kokkuleppe alusel ei saa Vallal tekkida Huvitatud isiku ees rahalisi kohustusi ja Huvitatud isikul õiguspärast ootust, hoolimata kantud kulutustest, et Detailplaneering võetaks vastu või kehtestataks;
- 9.2 Detailplaneeringu menetlemine, Huvitatud isiku Detailplaneeringu alal asuva Avaliku ruumi ja Tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine ning nimetatud Avaliku ruumi Vallale üleandmine toimub ainult Huvitatud isiku kulul ning Vald ei ole kohustatud Huvitatud isikule hüvitama käesoleva Kokkuleppe täitmisega seonduvalt Huvitatud isiku poolt tehtud kulutusi;
- 9.3 Vallal on õigus planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 1 alusel Detailplaneering kehtetuks tunnistada, kui Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja Detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima;
- 9.4 Vallal on õigus planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 alusel Detailplaneering kehtetuks tunnistada, kui Detailplaneeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda, milliseks loetakse käesoleva Kokkuleppe alusel ka olukorda, kui Huvitatud isik ei ole Kokkulepet Detailplaneeringu ala võõrandamisel punkti 7 alusel üle andnud ja Detailplaneeringu ala omandanud kolmas isik ei sõlmi Vallaga käesoleva Kokkuleppega samasisulist kokkulepet.

10. Muud tingimused

- 10.1 Kokkuleppe pooled peavad Kokkulepet täitma heas usus, vastavuses heade kommete ja hea tavaga.
- 10.2 Vaidlused, mis tekivad Kokkuleppe täitmise käigus, lahendatakse läbirääkimiste teel ja kokkuleppel. Kui Pooled kokkulepet ei saavuta, lahendatakse vaidlus Eesti Vabariigi õigusaktidega ettenähtud korras.
- 10.3 Kokkuleppe on koostatud elektroonselt ja allkirjastatud Poolte poolt digitaalselt.

Andres Laisk
(allkirjastatud digitaalselt)
Saue vallavanem

Pavel Stulov
(allkirjastatud digitaalselt)
Huvitatud isik

Rico Rein Talvar
(allkirjastatud digitaalselt)
Huvitatud isik

Taavi Larionov
(allkirjastatud digitaalselt)
Huvitatud isik

Lisa nr 1: Eskiisjoonis (põhijoonis)

Lisa nr 2: Liiklus- ja sademeveeskeem

Lisa nr 3: Tehnilised tingimused mängu- ja spordirajatistele

