

Detailplaneeringu tehnilise koostamise ja finantseerimise leping

Viimsi vald, _____.04.2019 „kuupäev vastavalt digitaalalkkirja kuupäevale“

1. Lepingu pooled

Viimsi Vallavalitsus (edaspidi „Tellija“), registrikood 75021250, kui detailplaneeringu koostamise korraldaja, Viimsi vallavanema 26.04.2011 üldkäskkirja nr 4-Ü alusel tegutsev abivallavanem **Margus Kruusmägi**;

Tiiu Alliksaar, isikukood 46801170220 ja **Ülo Kasema**, isikukood 36303012214 (edaspidi „Huvitatud isikud“), kui detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikud;

Arhitektuuribüroo Lokomotiiv OÜ, registrikood 11069845 (edaspidi „Töövõtja“), kui detailplaneeringu koostaja, keda seaduse alusel esindab juhatuse liige **Ivo-Martin Veelma**, isikukood 37201020253,

sõlmisid käesoleva lepingu (edaspidi „Leping“)

2. Lepingu eesmärk ja objekt

- 2.1. Lepingu eesmärgiks on Tellija, Huvitatud isikute ja Töövõtja vahelise õigussuhte reguleerimine seoses Tellija poolt tellitava, Huvitatud isikute poolt finantseeritava ning Töövõtja poolt osutatava detailplaneeringu tehnilise koostamisega.
- 2.2. Lepingu objektiks on Viimsi Vallavalitsuse 24.01.2017 korraldusega nr 51 „*Naissaarel Väikeheinamaa/Lillängin külas kinnistu Liiva detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine*” alusel Viimsi vallas Väikeheinamaa/Lillängin külas, Liiva kinnistul (89001:001:0041) algatatud detailplaneeringu (edaspidi „Detailplaneering“) tehniline koostamine koos kõikide asjakohaste uuringute, analüüside ja koostöö tegemisega.
- 2.3. Tellija tellib Töövõtjalt Detailplaneeringu tehnilise koostamise ning Huvitatud isikud võtavad kohustuse tasuda Töövõtjale Detailplaneeringu tehnilise koostamise eest.

3. Poolte õigused ja kohustused

3.1. Tellija kohustub:

- 3.1.1. andma Töövõtjale tasuta Detailplaneeringu koostamiseks vajalikku informatsiooni;
- 3.1.2. teostama Detailplaneeringu menetlemisel Tellija pädevuses olevaid seadusjärgseid toiminguid, sh korraldama Detailplaneeringu kooskõlastamise vastavalt planeerimisseadusele, andes vajadusel Töövõtjale edasi info Detailplaneeringu täiendamise või korrigeerimise vajadusest;
- 3.1.3. arvestama Huvitatud isikute seaduslikke, mõistlikke ning põhjendatud ettepanekuid Detailplaneeringu menetlemisel;

3.2. Tellijal on õigus:

- 3.2.1. Detailplaneeringu menetluse käigus üleskerkinud probleemide lahendamiseks anda Töövõtjale suuniseid ja teha parandusettepanekuid Detailplaneeringu koostamiseks;

- 3.2.2. esitada Detailplaneering Viimsi Vallavalitsuse Planeerimiskomisjonile arutamiseks ja hindamiseks Detailplaneeringu lahenduse sobivust vastuvõtmiseks;
- 3.2.3. juhul, kui huvitatud isikud ei ole täitnud lepinguga võetud kohustusi või esitatud Detailplaneering on ilmelgelt ebaprofessionaalselt koostatud või vastuolus lähtematerjalidega või Detailplaneeringu eskiislahendusi tutvustaval avalikul arutelul on ilmnenud avalikkuse piisavalt põhjendatud vastuseis Detailplaneeringu lahendusele, võib Tellija haldusorganina keelduda detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikule väljapanekule esitamisest;
- 3.2.4. juhul, kui Detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatakse piisavalt põhjendatud ettepanekuid ja vastuväiteid detailplaneeringu lahendusele, võib Tellija haldusorganina jätta Detailplaneeringu kehtestamata.

3.3. Töövõtja kohustub:

- 3.3.1. koostama Detailplaneeringu vastavalt lähteülesandele, seadustele ja Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimis- ja ehitusnormidele;
- 3.3.2. tagama, et töö teostab planeerimisseaduse § 4 lõigetele 5 ja 6 nõuetele vastav spetsialist- arhitektuuri eriala magistristasemele vastava kõrgharidusega isik, kellel on õigus planeeringut koostada või selle koostamist juhtida;
- 3.3.3. koostama ja esitama Detailplaneeringu eskiisi Tellijale mõistliku aja jooksul pärast lähteülesande kättesaamist;
- 3.3.4. koostama ja esitama Detailplaneeringu mõistliku aja jooksul pärast selle eskiisi läbivaatamist ja heakskiiduga tagastamist Tellija poolt;
- 3.3.5. hankima lähteülesandes märgitud ja seadusest tulenevad Detailplaneeringu kooskõlastused;
- 3.3.6. viima Detailplaneeringusse mõistliku aja jooksul sisse parandusi ja täiendusi vastavalt Tellija suunistele, nõuetele ja/või ettepanekutele;
- 3.3.7. võimaldama Tellijale takistamatu ning piiramatut ligipääsu koostamisel olevale detailplaneeringule;
- 3.3.8. esitama Detailplaneeringu kahes (2) identses eksemplaris paberil ja ühes eksemplaris digitaalselt Tellijale enne Detailplaneeringu esitamist kehtestamiseks Viimsi Vallavalitsusele või Viimsi Vallavolikogule;
- 3.3.9. täitma teisi lähteülesandest, seadustest ning Viimsi valla õigusaktidest Töövõtjale tulenevaid kohustusi.

3.4. Töövõtjal on õigus:

- 3.4.1. saada Detailplaneeringu koostamise eest Huvitatud isikutelt lepingus kokkulepitud tasu;
- 3.4.2. esitada põhjendatud ettepanekuid Tellijale ja Huvitatud isikutele Detailplaneeringu menetlemise käigus.

3.5. Huvitatud isikud kohustuvad:

- 3.5.1. Tasuma Töövõtjale Detailplaneeringu koostamisega seotud kulud Lepingu punktis 4 sätestatu alusel.
- 3.5.2. tasuma keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) koostamise kulud Tellijale või KSH koostajale, seda ka juhul, kui KSH koostamise vajalikkust Detailplaneeringu algatamisel ei ilmne, kuid Detailplaneeringu menetluse käigus osutub KSH koostamine siiski vajalikuks. KSH algatamise korral lepatakse Huvitatud

isikute, Tellija ja KSH läbiviija vastastikused õigused ja kohustused kokku eraldiseisvas lepingus;

- 3.5.3. tasuma kõikide eelpool nimetatud, kuid Detailplaneeringu või KSH koostamisel vajalikuks osutatavate või Tellija poolt määratavate uuringute, ekspertide, eksperthinnangute, jms eest vastavasisuliste dokumentide koostajatele või teenuse osutajatele;
- 3.5.4. juhul, kui Tellija tasub punktides 3.5.1.-3.5.3. nimetatud dokumentide koostamise või teenuse osutamise eest ise, on Huvitatud isikud kohustatud hüvitama Tellijale viimase poolt tehtud kulutused 10 päeva jooksul sellekohase arve saamisest;
- 3.5.5. tasuma Tellijale seaduses ettenähtud teadete avaldamise eest Tellija tehtud kulutuste piires 10 päeva jooksul, arvates vastavasisulise arve saamisest;
- 3.5.6. osutama Tellijale abi planeeringuala kinnisasjade omanikele ja maakasutajatele, elanikele ja teistele huvitatud isikutele Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendusi tutvustavate arutelude, avalike väljapanekute ja arutelude korraldamisel;
- 3.5.7. teavitama kirjalikult Tellijat Detailplaneeringu aluseks oleva kinnistu võõrandamisest kolmandatele isikutele;
- 3.5.8. sõlmima Detailplaneeringu realiseerimiseks vajalikud asjaõiguslepingud. Detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike asjaõiguslepingute sõlmimise tagamiseks sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist notariaalses vormis eelleping. Huvitatud isikud kohustuvad kandma ka kõikide eespool nimetatud lepingute sõlmimisega seotud kulud, sealhulgas notaritasud.

3.6. Huvitatud isikul on õigus:

- 3.6.1. esitada põhjendatud arvamusi ja ettepanekuid Tellijale ja Töövõtjale Detailplaneeringu menetluse käigus;
- 3.6.2. tutvuda kõikide Detailplaneeringu menetlemise materjalidega ja saada teavet Detailplaneeringu menetluse käigust.

3.7. Täiendavalt avaldavad ja kinnitavad huvitatud isikud, et:

- 3.7.1. on teadlikud sellest, et Detailplaneeringu menetlemine toimub ainult Huvitatud isikute kulul;
- 3.7.2. on teadlikud, et Lepingu ega kehtestatud detailplaneeringu alusel ei saa Tellijal tekkida Huvitatud isikute ees rahalisi kohustusi ja Huvitatud isikul õiguspärast ootust, hoolimata kulutustest ja sellest, kas detailplaneering kehtestatakse või jäetakse kehtestamata;
- 3.7.3. on teadlikud, et käesoleva Lepingu sõlmimine või planeerimismenetluses vaheotsuste tegemine haldusorgani poolt ei garanteeri ettesuunavalt detailplaneeringu kehtestamist.

4. Hind

- 4.1. Huvitatud isikud tasuvad Töövõtjale Detailplaneeringu tehnilise koostamise eest 1800 eurot, millele lisandub käibemaks 20%.
- 4.2. Punktis 4.1. nimetatud summa kannavad Huvitatud isikud Töövõtja pangakontole vastavalt Huvitatud isikute ja Töövõtja vahel kokkulepitavale maksetingimustele (sh maksegraafikule).

5. Detailplaneeringu menetlemine

- 5.1. Juhul kui Huvitatud isikud ei ole täitnud käesoleva lepinguga võetud kohustusi või esitatud Detailplaneering ei ole nõuetekohaselt koostatud või on vastuolus lähtematerjalidega või Detailplaneeringu eskiislahendusi tutvustaval avalikul arutelul on ilmnenud avalikkuse vastuseis planeerimislahendusele, võib Tellija keelduda Detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikule väljapanekule esitamisest.
- 5.2. Juhul kui Detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatakse piisavalt põhjendatud ettepanekuid ja vastuväiteid planeerimislahendusele, võib Tellija täiendavate tingimusteta jätta Detailplaneeringu kehtestamata.

6. Vastutus

- 6.1. Lepinguga võetud kohustuste täitmata jätmise või mittenõuetekohase täitmise eest vastutavad pooled lepingus ja õigusaktides ettenähtud korras ja ulatuses.
- 6.2. Kohustuste rikkumine on vabandatav, kui pooled rikkusid kohustust vääramatu jõu tõttu. Vääramatu jõud on asjaolu, mida pooled ei saanud mõjutada ja mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud neilt oodata, et nad lepingu sõlmimise või lepinguvälise kohustuse tekkimise ajal selle asjaoluga ei arvestaks või seda väldiks või takistavaasjaolu või selle tagajärje ületaks. Kui vääramatu jõu mõju on ajutine, on kohustuste rikkumine vabandatav üksnes aja vältel, mil vääramatu jõud kohustuste täitmist takistas.

7. Autoriõigused

- 7.1. Autoriõigused kõigile tööde raames loodud teostele lähevad Tellijale üle jooksvalt, st kohe pärast iga autoriõiguse mõistes teose mõistele vastava Tööde osa valmimist ilma, et oleks vajalik vastava Tööde osa Tellijale üleandmine või esitamine. Autoriõigused lähevad üle seadusega lubatud maksimaalses ulatuses. Tasu autoriõiguste eest on hõlmatud lepingusummas. Samaaegselt autoriõiguste üleminekuga Tellijale saab Töövõtja automaatselt lihtlitsentsi vastavate teoste kasutamiseks ulatuses, mis on vajalik Lepingus edasiseks täitmiseks, sh õiguse vastavate teoste muutmiseks ja reprodutseerimiseks. Töövõtja võib vastavat litsentsi all-litsentsida ainult tema poolt Lepingus täitmisel kasutatavatele isikutele ja ainult ulatuses, mis on vajalik Lepingus täitmiseks. Autoriõiguste üleminek jääb kehtima ka juhul, kui Leping lõppeb mis tahes põhjusel ennetähtaegselt ja/või ilma Tööde lõpliku üleandmiseta.
- 7.2. Koos varaliste õiguste eelsätetud üleminekuga annab Töövõtja Tellijale jooksvalt ka seadusega lubatud maksimaalse ulatusega tähtajatu ainulitsentsi Tööde raames loodavatele teostele laienevate isiklike õiguste kasutamiseks territoriaalsete ja ajaliste piiranguteta koos all-litsentside andmise õigusega ning loobub Tellija suhtes igasugusest õigusest nõuda vastavate teoste kasutamise lõpetamist. Eelsätetud litsentsi ja õigusest loobumise tasu on hõlmatud Lepingusummas. Töövõtjal ei ole õigust käesolevas punktis autori isiklike õiguste kasutamiseks tähtajatult sõlmitud litsentsilepingut korraliselt üles öelda.
- 7.3. Töövõtja kohustub tagama, et tööd, tööde teostamine ega tööde kasutamine ei riku kolmandate isikute õigusi, sh autoriõigusi.
- 7.4. Juhul, kui tööd, tööde teostamine või tööde kasutamine rikub kolmandate isikute õigusi, vastutab rikkumise eest Töövõtja. Töövõtja kohustub hüvitama kolmandatele isikutele tekitatud kahju ning rahuldama Tellija eest kolmandate isikute poolt Tellija vastu esitatud kahju hüvitamise nõuded.

7.5. Kogu tööde käigus loodud ja tekkinud teave ja lahendused, mis ei vasta autoriõiguslikule teose mõistele, on samuti Tellija omand alates vastava teabe või lahenduse loomisest või tekkimisest. Tasu teabe ja lahenduste eest on hõlmatud lepingusummas.

8. Lepingu kehtivus

- 8.1. Leping jõustub allkirjastamise hetkest.
- 8.2. Leping loetakse täidetuks lepingus ja selle lisades sätestatud kõikide poolte kohustuste nõuetekohase täitmisega.
- 8.3. Lepingut ja selle lisasid võib poolte ettepanekul muuta, samuti võib lepingut selle kehtivuse ajal täiendada uute lisadega. Kõik lepingu ja selle lisade muudatused ja täiendused vormistatakse kirjalikult lepingu uute lisana. Kirjaliku vormi mittejärgmisel on muudatused ja täiendused kehtetud.
- 8.4. Tellija võib lepingut ühepoolset muuta, lõpetada või selle täitmise peatada, kui see on vajalik vältimaks avaliku huvi kahjustumist. Sellisel juhul teavitab Tellija lepingu muutmisest, lõpetamisest või täitmise peatamisest ja selle põhjustest pooli koheselt kirjalikus vormis.

9. Vaidluste lahendamine

- 9.1. Vaidluste lahendamisel lähtuvad pooled lepingust, selle lisadest ja Eesti Vabariigis kehtivastest õigusaktidest.
- 9.2. Lepingust tulenevad vaidlused püütakse lahendada poolte kokkuleppel läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mittesaavutamisel lahendatakse vaidlus Tellija asukohajärgses kohtus.

10. Kontaktisikud

- 10.1. Lepinguosaliste kontaktisikuteks on:
 - 10.1.1. Tellija: Viimsi Vallavalitsuse Keskkonna-ja planeerimisosakonna planeeringute vanempetsialist Piret Kõo, tel.: +372 602 8881, e-post: piret.koo@viimsivv.ee;
 - 10.1.2. Huvitatud isikud: Ülo Kasema e-post: ulo.kasema@ragnsells.ee;
 - 10.1.3. Töövõtja: Ivo-Martin Veelma, tel: +372 557 9123, e-post abolokomotiiv@hotmail.ee.

10. Lepinguosaliste andmed ja allkirjad

Margus Kruusmägi (digiallkiri)
Tiiu Alliksaar (digiallkiri)
Ülo Kasema (digiallkiri)
Ivo-Martin Veelma (digiallkiri)