

## KOHUSTUSLEPING

### Kalda tee 29 kinnistu ja lähiala detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tagamiseks

Planeerimisseaduse § 131 lõike 5 punkti 2, 3 ja 4 alusel ja lähtuvalt Tartu Linnavalitsuse 02.07.2019. a korraldusega nr 704 kehtestatud Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneeringust lepivad **Tartu linn**, mida esindab linnamajanduse osakonna juhataja Rein Haak, (*edaspidi linn*), ja **Lidl Eesti OÜ**, reg kood 14131773 (*edaspidi arendaja*), mida esindavad volikirja alusel Vladlena Migovk ja Tarvo Kubja (*edaspidi koosnimetatult pooled*) kui planeeringust huvitatud isik kokku avalikult kasutatavate tee ja rajatiste väljaehitamise seotud kulude kandmise ja üleandmise kohustuste täitmise tagamiseks piisavad tagatised ja tähtjad arvestades, et:

- Tartu Linnavalitsus on 02.07.2019. a korraldusega nr 704 kehtestatud Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneeringu (DP) punkti 3.15 kohaselt võib planeeritud hoonetele ehitusloa välja anda enne planeeringukohaste projekteeritud rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmist, kui arendaja on sõlminud enne mistahes hoonele ehitusloa andmist Tartu linnaga lepingu, millega garanteeritakse planeeringukohaste rajatiste väljaehitamine hiljemalt mistahes esimese hoone valmimise ajaks;
- Kalda tee 29 detailplaneeringu elluviimisega seoses on planeeringualale hoonete püstitamiseks esitatud ehituslubade taotlused;
- Kalda tee 29 detailplaneeringu elluviimisega seoses on 20.06.2019. a sõlmitud notariaalsed kokkulepped Kalda tee 29 Tartu linn detailplaneeringu elluviimiseks, ehituskohustuse täitmiseks ja rahastamiseks, isiklike kasutusõiguste seadmise lepingud, kinnistu jagamisel moodustatavate kinnistute tasuta võõrandamise leping ning asjaõiguslepingud.
- 12.03.2018. a on sõlmitud kokkulepe nr 21.3-5/1113 avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamise ja Tartu linnale hüvitise maksmise kohta.

#### 1. Lepingu objekt

Lepingu objektiks on Tartu linn, Kalda tee 32b // Kalda tee T29; Tartu linn, Kalda tee 27; Tartu linn, Kalda tee 29 kinnistutele avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamises vastavalt käesoleva lepingu punktis 2 toodud ehitusprojektidele ja selle kohustuse täitmise tagamine.

#### 2. Ehitusprojektid

Arendaja on koostanud planeeringukohaseks rajatiste väljaehitamiseks (Kalda tee ja Kaunase pst ristmiku ümberehitamiseks ning krundi Pos 2 väljaehitamiseks) järgmised ehitusprojektid, mis kuuluvad käesoleva lepingu juurde:

- Tee-ehitusööd (põhiprojekt), töö nr 19044 (Roadplan OÜ);

- Tänavalgustus (tööprojekt), töö nr 4018 (MitiProjekt OÜ);
- Vee-, sajuvee ja olmekanaliseerimisvõrk (tööprojekt) , töö nr VK1941 (Altren Projekt OÜ);
- Fooriprojekt (tööprojekt), töö nr 341901 (Liikluslahendus OÜ).

### **3. Poolte kohustused ja kinnitused**

#### **3.1. Arendaja kohustub:**

- 3.1.1. Arendaja kohustub taotlema punktis 2 nimetatud projektidele vajalikud ehitusloa ja – teatised. Ehitusprojektid esitada digitaalselt läbi ehitisregistri aadressil [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee) Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks. Tee-ehitusprojekt koos ehitusloa taotlusega esitada läbivaatamiseks arhitektuuri ja ehituse osakonnale e-mailile [aeo@raad.tartu.ee](mailto:aeo@raad.tartu.ee).
- 3.1.2. välja ehitama projektikohase tee, rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnoarhitektuursed vastavalt esitatud ehitusprojektidele;
- 3.1.3. koormama Kalda tee 29 kinnisasja (kinnistu nr 3786403, katastritunnus 79301:001:0567) hüpoteegiga Tartu linna kasuks käesoleva lepingu punktides 1 ja 3.1.2, nimetatud planeeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tagamiseks Tartu linna kasuks summas 883 500 (kaheksasada kaheksakümmend kolm tuhat viissada) eurot kuni kinnisasjale planeeritud hoonele kasutusloa väljastamiseni.
- 3.1.4. teatama linnale vähemalt kaheksa kuu enne ehitustööde algust ehitusperioodi ja esitama asjakohased dokumendid;
- 3.1.5. andma käesoleva lepingu p 3.1.2. kohasele ehitustööle 2-aastase garantii ning väljastama garantiiaegseks garantiitööde tegemise tagamiseks garantiikirja linna kasuks hiljemalt ehitustööde ülevõtmise ajal maksumusega 22 000 (kakskümmend kaks tuhat) eurot (~3% maksumusest). Eelnimetatud garantii võib anda linnale ka ehitustööde tegev töövõtja arendajaga sõlmitud kokkuleppe kohaselt;
- 3.1.6. teatama käesoleva lepingu punktis 3.1.2. nimetatud tööd ehitamise alustamise teatise esitamisest kuue kalendrikuu jooksul, kuid mitte hiljem kui 31.10.2020;
- 3.1.7. esitama linnale pärast punktis 3.1.2. sätestatud ehitustööde lõppemist ehitamise dokumenteerimise nõuetele vastava kogu ehitusega seotud dokumentatsiooni, ning taotlema kasutusloa ja esitama kasutusteatise;
- 3.1.8. andma linnale üle avalikult kasutatava tee ehitamise üle omanikujärelevalve teostamise ning tagama osapoolte igakülgse koostöö punktis 3.2.2. sätestatud Tartu linna poolt tellitud järelevalve esindajaga;
- 3.1.9. tasuma käesoleva lepingu punktis 3.2.2. nimetatud omanikujärelevalve teostamise eest linna poolt esitatavate arvete alusel juhul, kui käesoleva lepingu punktis 3.1.2. nimetatud rajatiste väljaehitamine ja selle üle omanikujärelevalve teostamine ületab lepingu punktis 3.1.6 sätestatud 6-kuulise tähtaja ehitamise alustamise teatise esitamisest;
- 3.1.10. maksma linna igakordsel nõudmisel käesoleva lepingu punktis 3.1.9. nimetatud kohustuse rikkumise eest leppetrahvi 100 (ühesaja) euro ulatuses;
- 3.1.11. tagama olemasolevate rajatiste samaväärse seisundi taastamise juhul, kui ta seiskab alustatud ehitustööd ja taotleb väljastatud ehitusloa kehtetuks tunnistamist;

- 3.1.12. tagama tööalaga külgneva avaliku ala korrashoiu, sh vältima ehitusprahi kandumist väljapoole ehitusobjekti piire, samuti arendustegevuse tulemusel väljapoole objekti kandunud prügi ja muu mustuse koristamise. Ehitamisega kaasnevate veoste vedamisel tuleb kindlustada ehitusobjektilt väljuvate sõidukite rehvide puhtus (vajadusel tuleb ehitusobjektile või selle vahetusse lähedusse rajada rehvide puhastamiseks sobiv ala ning rehvid pesta) ning vältida ehitusobjektilt teistele kinnistutele ning teedele pinnase, tolmu ning vee kandumist;
- 3.1.13. teostama vastavalt vajadusele või linna korraldusele teehooldetöid punktis 2. nimetatud projektide tööalal ja sellega vahetult külgneval avalikul alal, kui hooldetööde teostamise vajadust on tingitud Kalda tee 29 kinnistul toimuvatest ehitustöödest ning punktis 2. nimetatud projektide kohastest ehitustöödest.

### 3.2. Tartu linn kohustub:

- 3.2.1. mitte keelduma mistahes esimesele hoonele ehitusloa väljastamisest, kui käesoleva lepinguga sätestatud kohustuste täitmise tagamiseks on seatud hüpoteek;
- 3.2.2. võtma vastu käesoleva lepingu aluseks olevad tee-ehitustööd, kui need vastavad ehitusprojektidele ja õigusaktides sätestatud juhtudel on väljastatud kasutusluba või esitatud kasutusteatis;
- 3.2.3. tellima ehitamisega kaasneva omanikujärelevalve teenuse ning tasuma nimetatud teenuse eest, v.a käesoleva lepingu punktis 3.1.9. toodud juhul;
- 3.2.4. nõustuma hüpoteegi kustutamisega pärast lepingu punktis 3.1.2. nimetatud rajatiste üleandmis-vastuvõtmisakti allkirjastamist.
- 3.3. Arendaja kinnitab, et on teadlik, et enne lepingu punkti 3.1.2. nimetatud rajatiste väljaehitamist ja punkti 4 kohast ehitustööde üleandmist-vastuvõtmist ei väljasta linn Kalda tee 29 kinnistule püstitatavale hoonele kasutusluba.

## 4. Valminud tänava üleandmine

Ehitustööde teostamisel vaadatakse üle käesoleva lepingu punktis 3.1.2. nimetatud väljaehitatud rajatiste (tee- ja teerajatised, haljastuse, välisvalgustus) nõuetele vastavus ning selle järgselt vormistatakse ehitustööde vastuvõtu akt, mille allkirjastavad linn ja arendaja. Vastuvõtu akti allkirjastamise eelduseks on korrektselt teostatud ehitustööd, lõplikult vormistatud dokumendid ja lepingu punktis 3.1.5. nimetatud garantiikirja esitamine. Muud tehnovõrgud tuleb nõuetekohaselt üle anda vastavatele võrguvaldajatele ja teostada vastavat toimingud.

## 5. Lepingu rikkumine

Kui arendaja ei teosta üldse või ei lõpeta käesoleva lepingu kohaseid töid hiljemalt käesoleva lepingu punktis 3.1.6 sätestatud tähtajaks, on linnal õigus realiseerida lepingu punktis 3.1.3.

nimetatud hüpoteegiga tagatud nõue ning teostada käesoleva lepingu aluseks oleva tööd arendaja eest.

## **6. Teated**

Poolte poolt lepingu täitmise käigus teineteisele edastatavad teated peavad olema kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis. Poolte teineteisele edastatav teade lepingu rikkumisest peab olema kirjalikus vormis.

## **7. Lepingu muutmine ja täiendamine**

Lepingut võib poolte kokkuleppel muuta või täiendada. Lepingu muudatused ja täiendused peavad olema vormistatud kirjalikult ning need jõustuvad poolte poolt allakirjutamise hetkest, kui pooled ei lepi kokku teisiti. Kui kohtumenetluses oleva detailplaneeringuvaidluse tõttu peatab kohus planeeringukohase ehitustegevuse, on pooltel õigus kokku leppida käesolevas kohustuslepingus sätestatud rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tähtaegade muutmine.

## **8. Lõppsätted**

- 8.2. Pooled lahendavad lepingu täitmisel tekkivad erimeelsused läbirääkimiste teel, kokkuleppe mittesaavutamisel kuulub vaidlus lahendamisele kohtus.
- 8.3. Leping on allkirjastatud digitaalselt ja jõustub selle allakirjutamisel poolte poolt ning kehtib kuni lepingust tulenevate kohustuste täitmiseni.

Rein Haak  
/allkirjastatud digitaalselt/

Tarvo Kubja  
/allkirjastatud digitaalselt/

Vladlena Migovk  
/allkirjastatud digitaalselt/

**Tartu linn**  
**Tartu Linnavalitsuse**  
**linnamajanduse osakond**

**Lidl Eesti OÜ**  
**volitatud esindaja**

**Lidl Eesti OÜ**  
**volitatud esindaja**