



Pille Pettai
Advokaadibüroo LEVIN OÜ
pille.pettai@levinlaw.ee

Teie 21.02.2024
Meie 04.03.2024 nr 9-3.2/DP-21-029

Muudatusettepanekud lepingu projektile

Oleme Teie kliendi Fausto Grupp OÜ poolt halduslepingu projektile tehtud muudatusettepanekud üle vaadanud ja linnale sobivatega arvestanud (märgitud lepingu tekstis punase värviga). Osade ettepanekutega ei saa aga kahjuks arvestada ja nende osas lisame järgmised põhjendused.

Arendaja mõiste defineerimise mõte on selles, et see on kinnistu igakordne omanik, kes viib detailplaneeringut ellu. Kuna haldusleping sõlmitakse detailplaneeringu elluviimiseks, siis ei ole oluline rõhutada, et arendaja on see, kes soovib detailplaneeringu kehtestamist. Samuti ei reguleeri see kehtestamise eelseid tegevusi (v-a DP elluviimise eelduste osas).

Olete soovinud lepingule lisada joonised, mis täpsustavad arendaja poolt välja ehitatavate rajatiste ulatust ja mahtu. Kuna hetkel on tegemist detailplaneeringu kehtestamise eelse lepinguga, siis arusaadavalt ei ole linnal täpsemaid jooniseid hetkel lisada kui on detailplaneering. Teie klient ei ole meile teadaolevalt asunud rajatisi projekteerima, et saaksime viidata ehitusprojekti täpsusega joonistele. Seega tavapärase praktika järgi lähtutakse detailplaneeringu kehtestamise eelsetes lepingutest rajatiste ulatuse ja mahu määramisel detailplaneeringu joonistest/seletuskirjast ning nende lisadeks olevatest tehnilistest tingimustest (sellest ka viide p 3.1.1 "detailplaneeringukohaste rajatiste"). Projekteerima asudes annab linn kooskõlas detailplaneeringuga teerajatiste jaoks lähtetingimused ning vastav võrguettevõtja enda poolsed liitumistingimused, millest selgub täpsem lahendus. Muuhulgas toome välja, et planeeringust huvitatud isikud tegid 20.02.2024 toimunud kohtumisel ettepaneku, et teerajatiste väljaehitamise ala võiks olla planeeringuala piirini, mitte Pos 1 hoonele juurdepääsuni.

Mis puudutab ettepanekut siduda teerajatiste väljaehitamine Pos 1 hoone kasutusloaga, siis selle ettepanekuga ei saa linn nõustuda, kuna arendaja on varasemalt analoogset linnaga sõlmitud kokkulepet rikkunud ega ole teerajatise nõuetekohaselt enne hoonele kasutustöö taotlemist välja ehitanud. Varasema kogemuse põhjal on linnal alust halduskoostöö seaduse § 12 lg 2 p 5 kohaselt kahelda Fausto Grupp OÜ usaldusväärsuses ning seega ei ole põhjendatud võimaldada tee ja hoone paralleelset ehitust. Põhjendused, miks ei ole võimalik Teie hinnangul ehitada teerajatise valmis enne hoonele ehitustöö taotlemist, ei ole usutavad, kuna analoogselt viiakse detailplaneeringuid ellu pidevalt.

Linnale üleantavate rajatiste üleandmist ja garantiid puudutavate sätete osas märgime, et garantii peab hõlmama kõiki teerajatise, sh haljastust. Linnale antakse projekti- ja nõuetekohaselt väljaehitatud tee ja haljastus üle aktiga, kasutusteatist ega kasutustöö teele ei anta, v.a tänavavalgustuse osa, millele tuleb esitada kasutusteatist enne akti koostamist. Mis puudutab rajatistele lubade andmise/teatiste menetlust ja tähtaegu, siis see on reguleeritud õigusaktides ja mõlemad pooled peavad täitma oma tegevuses õigusaktide nõudeid, seega lepingu täiendamine ei ole vajalik. Linna kohustus võtta rajatise vastu tuleneb juba punktist 3.2.3, seega puudub vajadus uuesti sama kohustust korrata punktis 4.2. Vastutust puudutavad punktid on linna halduslepingutes tavapärased ja vajalikud linna õiguste kaitseks, selles osas ei muudatuseid põhjendatud.

Lepingus viidatud tegevuskava ei ole tinglik, vaid PlanS § 3 lg 4 mõistes detailplaneeringu juurde kuuluv lisa. Märkime, et lepingu tekst peab olema kooskõlas detailplaneeringu seletuskirja (sh rakendamise peatüki ja elluviimise tegevuskavaga) ja joonistega ning nende osas edastame parandusettepanekud planeerijale samuti lähiajal, kui oleme lepingu sõnastuses kokkuleppele jõudnud.

Lisas selgitame, et notariaalset võõrandamislepingut ja halduslepingut ei sõlmita samaaegselt. Esiteks ei ole see tehniliselt võimalik, kuna halduslepingut ei sõlmita notari juures. Notariaalses vormis halduslepingu sõlmimine ei ole mõistlik, kuna vastasel juhul peaks ka selle muutmine toimuma notariaalselt. Kuna mõlemad lepingud sõlmitakse väikese vahega enne detailplaneeringu kehtestamist, siis on lihtsam kui võõrandamine on toimunud enne ja halduslepingus ei peaks kokku leppima maa omandi üleandmist ega seadma selle tagamiseks eelmärkeid.

Palume esimesel võimalusel Teie seisukohta, kas parandatud halduslepingu projekt sobib ja anda teada, kas palume notaril asuda ette valmistama võõrandamistehingut.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Elo Kiivet
abilinnapea

Lisa: Lepingu muudetud projekt

Marili Jõesuu
736 1460 Marili.Joesuu@tartu.ee