**HALDUSLEPING nr ………**

**Klaose tn 16 // Meruski tn 14 // 16 (endine Aruküla tee 34 krundi osa) krundi detailplaneeringukohaste avalike rajatiste väljaehitamiseks**

**Tartu linn,** registrikood 75006546,(edaspidi *linn*), mida esindab Tartu Linnavalitsuse ….. korralduse nr …. alusel ruumiloome osakonna juhataja Kertu Vuks

ja

**Fausto Grupp OÜ,** registrikood 11231197, (edaspidi *arendaja*), mida esindab juhatuse liige Kenneth Karpov, (edaspidi ühiselt nimetatud *pool või pooled*), on sõlminud planeerimisseaduse § 131 lõike 2 alusel halduslepingu (edaspidi nimetatud *leping*) alljärgnevas.

1. **Üldsätted ja lepingu objekt**

1.1 Leping sõlmitakse ennedetailplaneeringu kehtestamist eesmärgiga  tagada linnale kuuluvale Klaose tänav T17 kinnistule avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seotud rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja tehnorajatiste (käesolevas lepingus nimetatud ka **rajatised**) väljaehitamine ja sellega seotud kulutuste kandmine  arendaja poolt.  Linn kohustub Arendajale teatama esimesel võimalusel kui Lepingu punktis 3.1.6. viidatud kolmas isik, kellel on samuti detailplaneeringu kohaste rajatiste välja ehitamise kohustus, alustab tema poolsete kohustuste täitmist samade rajatiste osas, võimaldamaks Arendajal teha kokkuleppeid kolmanda isikuga. Pooled on lisaks kokku leppinud, et kui Lepingu punktis 3.1.6. nimetatud isik on rajatised välja ehitanud enne kui Arendaja on asunud detailplaneeringut ellu viima, siis loetakse, et vastavate välja ehitatud rajatiste välja ehitamise kohustus on täidetud ning Arendajal käesoleva Lepingu alusel vastavate välja ehitatud rajatiste osas kohustusi ei ole.

1.2 Arendaja on Klaose tn 16 // Meruski tn 14 // 16 kinnistu igakordne omanik, kes soovib Klaose tn 16 // Meruski tn 14 // 16 (endine Aruküla tee 34 krundi osa) krundi detailplaneeringu (edaspidi *detailplaneering*) kehtestamist ja seda ellu viia.

1.3 Lepingu objekt hõlmab kõiki rajatiste väljaehitamise tulemuste tervikliku lahenduse saavutamiseks vajalikke töid.

1.4 Pooled lepivad kokku, et ehitusprojekti koostamise tulemusena võib arendaja kohustuseks oleva rajatise ehitamise ala ja ulatus muutuda vastavalt ehitusprojektis täpsustatule kuid seda üksnes ehitusprojekti täpsustamise huvides, st linn ei või ehitusloa väljastamisel nõuda kokkulepitud ala ega ulatuse suurendamist. Rajatiste ehitamisel lähtutakse kahanevas tähtsuse järjekorras ehitusprojektist, detailplaneeringust ja lepingu punktist 3.1.1.  arvestades käesolevas punktis eespool toodut.

1. **Avaldused ja kinnitused**

Pooled avaldavad ja kinnitavad, et:

1) Tartu Linnavalitsuse 3.10.2017 korraldusega nr 976 algatati detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi maa-ala kruntimiseks ja korterelamutele ehitusõiguse määramiseks. Tartu Linnavalitsuse 30.05.2023 korraldusega  nr 585 võeti detailplaneering vastu.

2) Arendaja on käesoleva lepingu sõlmimise eelselt moodustanud planeeringukohase krundi Pos 4 (katastritunnus 79301:001:1259, aadress Klaose tänav T17) ja kinnistu Klaose tänav T17 võõrandatakse linnale notariaalse lepingu alusel, milline sõlmitakse samaaegselt käesoleva Lepingu sõlmimisega.

3) Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

4) Kõigi lepingukohaste tööde teostamine, sh selleks vajalike nõusolekute ja kooskõlastuste saamine kolmandatelt isikutelt, dokumentide hankimine ja vormistamine, lepingute sõlmimine, projekteerimis- ja ehitustööde läbiviimine toimub arendaja poolt ja kulul võttes arvesse Lepingu punktis 1.1. sätestatut.

5) Rajatised ehitatakse välja koos detailplaneeringu kohaste hoonete rajamisega vastavalt lepingu punktis 3.1.11. sätestatud tegevuskavale ja nii, et rajatis tuleb valmis ehitada hiljemalt tegevuskava järgsele hoonele kasutusloa väljastamise hetkeks. Detailplaneeringu kehtestamisel nähakse ette planeerimisseaduse § 131 lõike 6 kohaselt detailplaneeringu ellu viimise kõrvaltingimusena ette, et linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda planeeringualal uu(t)e ehitusloa(lubade) väljastamisest, kui huvitatud isik ei ole lepingus sätestatud tähtajaks täitnud lepingus võetud planeerimisseaduse § 131 lõike 2 kohaseid kohustusi.

6) Neil on Lepingu sõlmimiseks olemas kõik õigused ja volitused ning Lepingu sõlmimine ja täitmine ei riku ega ületa olemasolevaid volitusi.

7) Arendajal on õigus tutvuda detailplaneeringu materjalidega ning saada teavet detailplaneeringu menetluse käigust ja Lepingu täitmise käigust.

1. **Poolte kohustused**

3.1 Arendaja kohustub detailplaneeringu elluviimisel:

3.1.1. tagama järgmiste detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise Lepingu punktis 3.1.11. sätestatud tegevuskava arvestades:

3.1.1.1 Klaose tänav T17 kinnistule (Klaose tänava pikendus) tee lõigus Meruski tn - Pos 1 juurdepääsuni mille koosseisus on sõidutee, Pos 1 ja Pos 2 poolne kõnnitee, jalgratta- ja jalgtee, haljastus ja tänavavalgustus (edaspidi koos ka *teerajatised*) käesoleva Lepingu lisaks\_\_\_ oleval plaanil näidatud alal ja ulatuses;

3.1.1.2 Ühisveevärgi ja –kanalisatsioonirajatised, sh sademeveekanalisatsiooni alal, ja ulatuses, mis on näidatud Lepingu lisaks \_\_\_\_ oleval plaanil, milline hõlmab ka ala, mis jääb detailplaneeringualast väljapoole, kuid mis teenindab planeeringuala;

3.1.1.3 Elektri- ja siderajatised alal ja ulatuses, mis on näidatud Lepingu lisaks \_\_\_ oleval plaanil, milline hõlmab ka ala p mis jääb planeeringualast väljapoole, kuid mis teenindab planeeringuala

3.1.1.4 Gaasitorustik alal ja ulatuses, mis on näidatud Lepingu lisaks \_\_\_\_\_\_\_ oleval plaanil.

3.1.2 taotlema linnalt ja võrguettevõtjatelt rajatiste ehitusprojektide koostamiseks lähtetingimused, tegema projekti koostamisel linnaga koostööd ja järgima linna poolt antud seaduslikke juhiseid;

3.1.3 koostama vastavalt lähtetingimustele omal kulul ehitusprojektid jms õigusaktides nõutud dokumentatsiooni;

3.1.4 taotlema vajalikud nõusolekud, kooskõlastused, ehitusload ja/või esitama ehitusteatised; 3.1.5 tagama ehitamise vastavalt kinnitatud ehitusprojekti(de)le ja väljastatud ehituslubadele/esitatud ehitusteatistele;

3.1.6 tegema rajatiste projekteerimisel ja ehitamisel koostööd kolmandate isikutega, kellel on Klaose tänava pikenduse väljaehitamise kohustus muudest detailplaneeringutest tulenevalt vastava planeeringuga ettenähtud mahus ja ulatuses.

3.1.7 teavitama linna rajatiste ehituse algusest ja teatama ehitusperioodi pikkuse vähemalt kaks nädalat ette;

3.1.8 esitama ehitisregistrile enne ehitustööde algust vajalikud ehitamise alustamise teatised;

3.1.9 tagama igakülgse koostöö linna poolt tellitud omanikujärelevalve teenuse osutajaga;

3.1.10 andma lepingu punktis 3.1.1 nimetatud tööle ehitusjärgse garantii lepingu punktis 5 sätestatud tingimustel ja korras;

3.1.11 Kui Arendaja asub detailplaneeringut ellu viima, peab ta välja ehitama rajatised järgmise tingliku tegevuskava alusel kuid Arendajal on omal äranägemisel õigus Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 välja ehitada ka samaaegselt või alustada välja ehitamist Pos 3 või Pos 2 hoonetest:

* Planeeringu realiseerimine Pos 1 hoone ehitamisel (etapid I, II, III, IV ja V võivad toimuda samaaegselt)

I etapp –ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ning sademeveekanalisatsiooni rajatiste (sh veetoru ringistamine) ehitamine Pos 1 hoonele vajalikus mahus;

II etapp- teerajatiste ja muude tehnorajatiste projekteerimine ja ehitamine punktis 3.1.1.1. nimetatud mahus;

III etapp- I ja II etapi rajatiste üleandmine linnale ja/või võrguvaldajatele;

IV etapp – Pos 1 hoone ehitamine;

V etapp – Pos 1 hoonele kasutusloa taotlemine.

* Planeeringu realiseerimine Pos 2 ja/või Pos 3 hoone ehitamisel (etapid I, II, III, IV ja V võivad toimuda samaaegselt)

I etapp –ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ning sademeveekanalisatsiooni rajatiste (sh veetoru ringistamine)  ehitamine Pos 2 ja/või Pos 3 vajalikus mahus;

II etapp- muude tehnorajatiste ehitamine Pos 2 ja/või Pos 3 vajalikus mahus;

III etapp- Pos 2 ja/või Pos 3 hoonete ehitamine;

IV etapp – I ja II etapi rajatiste üleandmine võrguvaldajatele (kui võrguvaldaja seda ette näeb);

V etapp – Pos 2 ja/või Pos 3 hoonele kasutusloa taotlemine.

3.2. Tartu linn kohustub:

3.2.1. tellima tee ehitamisel omanikujärelevalve teenuse ning tasuma selle eest;

3.2.2. esitama arendajale kahe nädala jooksul alates lepingu punktis 3.1.7 teate saamisest andmed omanikujärelevalve tegija kohta;

3.2.3. võtma nõuetekohaselt väljaehitatud rajatised vastu lepingu punktis 4 sätestatud tingimustel ja korras;

3.2.4 seadma tehnovõrkude omanike kasuks vastavad kasutusõigused.

3.2.5. kehtestama detailplaneeringu 30 päeva jooksul käesoleva Lepingu sõlmimisest.

3.2.6. tegema Arendajaga igakülgset koostööd detailplaneeringu kehtestamisel ning rajatiste välja ehitamisel;

3.2.7. väljastama tähtaegselt rajatiste ja detailplaneeringu järgsete hoonete ehitamiseks ehitusload ja kasutusload;

3.2.8. täitma tähtaegselt detailplaneeringu koostamise ja kehtestamise ning Lepingu täitmisega seotud kohustused, mis tulenevad seadusest ja Lepingust;

3.2.9.võimaldama Arendajal tutvuda detailplaneeringu materjalidega ning andma viivitusteta informatsiooni planeeringu menetluse ja Lepingu täitmise käigust.

1. **Rajatiste üleandmine**

4.1. Pärast lepingu punktis 3.1.1 nimetatud teerajatiste väljaehitamist Lepingu punktis 3.1.11. sätestatud tegevuskava alusel (edaspidi töö) saadab arendaja linnale  vastavasisulise kirjaliku teate.

4.2. Linn on kohustatud töö üle vaatama ja kirjaliku aktiga vastu võtma kümne (10) tööpäeva jooksul alates arendajalt käesoleva lepingu punktis 4.1. nimetatud teate saamisest.

4.3 Seaduses sätestatud alusel taotleb Arendaja rajatisele kasutusloa või esitab kasutusteatise. Kui linn põhjendamatult viivitab kasutusloa väljastamisega, loetakse kasutusloakohustuslik rajatis valminuks ja töö linnale üle antuks alates ajast, kui seaduse kohaselt pidi kasutusluba väljastatama. Muude rajatiste ja haljastuse osas loetakse töö valminuks, kui see on rajatud vastavalt linnaga või võrguvaldajaga kooskõlastatud projektile. .

4.4. Töö üleandmine vormistatakse tööde üleandmise-vastuvõtmise aktiga, mille allkirjastavad linn ja arendaja.. Tööde üleandmise-vastuvõtmise akti allkirjastamise eelduseks on töö nõuetekohane teostamine, linnale nõuetekohaselt vormistatud ehitusdokumentatsiooni (sh teostusjoonised, ehituspäevik, kaetud tööde aktid, koosolekute protokollid ja muud ehitamist iseloomustavad dokumendid) ning lepingu punktis 5.3 nimetatud garantiikirja üleandmine.  Võrguvaldajatele üleantavate/aktsepteeritavate rajatiste osas toimub tööde valmiduse hindamine ja vastu võtmine vastava võrguvaldaja poolt ning mitte linna poolt.

1. **Garantii**

5.1. Arendaja annab lepingu punktis 4.1 nimetatud tööle (va haljastusele) garantii, mille sisu on arendaja kohustus tagada, et teostatud tööd (sh kasutatud materjalid ja paigaldatud seadmed) vastavad kehtivatele nõuetele ning tööde tulemusena ehitatud rajatistel, rajatud haljastusel või selle osadel säilivad määratud aja jooksul sihipärase kasutamise ja hooldamise korral rajatiste, haljastuse või selle osade kasutamiseks vajalikud ohutuse ja kasutamise omadused ning kvaliteet. Eelnimetatud garantii võib linnale anda ka ehitustöid teinud töövõtja arendajaga sõlmitud kokkuleppe kohaselt.

5.2. Arendaja või ehitustöid teinud töövõtja (edaspidi *tagatise andja*)  poolt tööle antav garantiiaeg on 2 aastat. Garantiiperiood algab tööde üleandmise-vastuvõtmise akti allkirjastamise päevast ja lõpeb garantii kehtivuse lõpptähtpäevale eelneval tööpäeval garantiiülevaatusega.

5.3. Tagatise andja esitab lepingu punktis 5.1 nimetatud kohustuste täitmise tagamiseks panga- või muu krediidiasutuse poolt väljastatud garantiikirja linna kasuks, kehtivusajaga 2 aastat ja 2 kuud, summas 2% ehitusmaksumusest, aga mitte vähem kui 15 000 eurot.

5.4. Garantiiperioodi kestel toimub vähemalt üks kord aastas garantiiülevaatus, mille toimumise aja määrab kindlaks linn, teatades sellest tagatise andjale vähemalt 10 päeva ette. Garantiiülevaatused teostatakse poolte linna ja tagatise andja esindajate poolt. Tagatise andja esindaja puudumine garantiiülevaatusest ei takista ülevaatuse läbiviimist. Garantiiülevaatuste käigus ilmnenud puudused töös ja puuduste kõrvaldamiseks linna poolt antav mõistlik tähtaeg fikseeritakse vastavasisulises aktis, millest kummalegi antakse üks eksemplar.

5.5. Garantiiperioodi jooksul korraldab tagatise andja oma kulul puuduste kõrvaldamise.

5.6. Juhul, kui tagatise andja ei teosta garantiiülevaatustel fikseeritud puuduste kõrvaldamist linna antud mõistliku tähtaja jooksul, on linnal õigus tellida garantiitööde tegemine kolmandalt isikult ja realiseerida garantiiperioodi tagatis.

1. **Lepingu rikkumine**

6.1. Pooled vastutavad enda lepinguga võetud kohustuste täitmata jätmise või mittenõuetekohase täitmise eest.

6.2. Lepingust tulenevate tähtaegade rikkumise korral tasub rikkunud Pool teisele Poolele leppetrahvi 500 eurot iga viivitatud päeva eest. .

1. **Teated**

7.1. Poolte poolt lepingu täitmise käigus teineteisele edastatavad teated ja tahteavaldused peavad olema kirjalikus vormis. Teated ja tahteavaldused, millest ei tulene pooltele õiguslikke tagajärgi, võib esitada suulises vormis.

7.2. Pooled kohustuvad lepingu kehtivuse ajal teatama teineteisele viivitamatult kirjalikult oma kontaktandmete muutumisest. Nimetatud kohustuse mittetäitmisel loetakse ühe poole poolt kirjalikus vormis saadetud tahteavaldus teise poole poolt kättesaaduks, kui see on saadetud  lepingu punktides 7.2.1 ja 7.2.2 näidatud e-posti aadressile ning teate edastamisest on möödunud 3 tööpäeva. Lepingu sõlmimise ajal on poolte kontaktandmed järgmised:

7.2.1. Tartu Linnavalitsuse linnamajanduse osakond, e-post: lmo@tartu.ee.

Kontaktisik lepingu täitmisega seotud küsimustes: Oleg Lužetski, e-post oleg.luzetski@tartu.ee, tel 736 1287, 512 2794;

7.2.2 Fausto Grupp OÜ, e-post kenneth@fausto.ee.

Kontaktisik lepingu täitmisega seotud küsimustes: Kenneth Karpov, e-post kenneth@fausto.ee, tel +372 52 598 51

1. **Lepingu muutmine ja täiendamine**

8.1. Lepingut võib poolte kokkuleppel muuta või täiendada.

8.2 Lepingu täiendused ja muudatused vormistatakse kirjalikult ja jõustuvad poolte poolt  allkirjastamisel, kui pooled ei lepi kokku teisiti.

**9. Kohustuste üleandmine**

9.1 Arendaja kohustub kinnistu või selle osa võõrandamisel uuele omanikule üle andma kõik või vastavalt omandiosa suurusele talle lepingu alusel kuuluvad õigused ja kohustused koos nimetatud õiguste ja kohustuste järgnevatele omanikele ülekandmise kohustusega. Eelnevalt tuleb arendajal selleks taotleda linnalt nõusolekut (sõlmitakse kolmepoolne leping). Kaasomandi tekkimisel vastutavad lepingus märgitud kohustuste täitmise eest kinnistu kaasomanikud solidaarselt.

9.2 Arendaja on kohustatud kinnistu või selle osa võõrandamisest ja omandi üleandmisest teatama Tartu linnale 10 tööpäeva jooksul arvates kinnisasja omandi üleandmise lepingu sõlmimisest ning taotlema linna nõusolekut p 9.1 nimetatud kolmepoolse lepingu sõlmimiseks.

9.3 Kui Arendaja ei taotle linnalt Lepingu punktis 9.1. nimetatud kohustuste üleandmiseks nõusolekut, on linnal õigus nõuda Arendajalt leppetrahvi 500 eurot ning Arendaja kohustub hüvitama Tartu linnale kõik nimetatud rikkumisega tekitatud otsesed kahjud ja kulutused.

**10. Vääramatu jõud**

10.1. Kohustuste rikkumine on vabandatav, kui pool rikkus kohustust vääramatu jõu (force majeure) tõttu. Vääramatu jõud on asjaolu, mida pool ei saanud mõjutada ja mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud temalt oodata, et ta lepingu sõlmimise ajal selle asjaoluga arvestaks, seda väldiks või takistava asjaolu või selle tagajärje ületaks (näiteks loodusjõud, sõda jne).

10.2. Poolel on õigus tugineda vääramatu jõu asjaolule ainult siis, kui lepingu pool on vääramatu jõu asjaolust teatanud teisele lepingu poolele hiljemalt kümne (10) tööpäeva jooksul vääramatu jõu asjaolu esinemisest.

**11. Lõppsätted**

1.1 Käesolev leping jõustub selle allkirjastamisel poolte poolt ning kehtib kuni lepingust tulenevate kohustuste täitmiseni, lepingu lõpetamiseni poolte kokkuleppel või lepingu lõppemiseni seaduses sätestatud alustel.

11.2 Pooled lahendavad lepingu täitmisel tekkivad erimeelsused läbirääkimiste teel, kokkuleppe mittesaavutamisel lahendatakse vaidlus kohtus. Lepingu tõlgendamisel juhindutakse poolte ühisest tegelikust tahtest.

**11. Allkirjad**

Kertu Vuks Kenneth Karpov

*/allkirjastatud digitaalselt/                                                   /allkirjastatud digitaalselt/*

Tartu Linnavalitsuse ruumiloome osakond Fausto Grupp OÜ

Juhataja Juhatuse liige