

HALDUSLEPING

/viimase digitaalalkirja kuupäeval/

Loksa Linnavalitsus, registrikood 75013457 (edaspidi nimetatud „**kohalik omavalitsus**”), **Loksa linna** nimel, Tallinna tn 45, 74806 Loksa linn, mida esindab Loksa linna põhimääruse alusel linnapea Värner Lootsmann (isikukood 34508180291)

ja

Larvik Capital OÜ, registrikood 12015432 (edaspidi nimetatud „**arendaja**“), aadress Raua tn 36, 10120 Tallinn, mida esindab seaduslik esindaja Ants Haavel (isikukood 37001222717),

edaspidi koos või eraldi nimetatud „**pool**” või „**pooled**”

VÕTTES ARVESSE, ET:

- (i) Loksa Linnavolikogu algatas arendaja taotluse alusel 04.04.2024 otsusega nr 19 detailplaneeringu Loksa linnas kinnistutel Mere tn 12 ja Mere tn 12a, jättis algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise ja kinnitas lähteseisukohad Mere tn 12 (katastritunnus 42401:002:0027, sihtotstarbega ühiskondlike ehitiste maa 100%, suurusega 3000 m²) ja Mere tn 12a (katastritunnus 42401:001:0172, sihtotstarbega üldkasutatav maa 100%, suurusega 6004 m²) üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamiseks;
- (ii) Detailplaneeringu eesmärgiks on Mere tn 12, Mere tn 12a ja Mere 12c maaüksuste liitmine üheks ärimaa krundiks suurusega 11 167 m² ning uuele krundile ehitusõiguse ja hoonestusala määramine hotell-spaa ehitamiseks;
- (iii) Avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste arendaja poolt väljaehitamise ulatus määratletakse käesolevas halduslepingus. Samuti määratletakse käesolevas halduslepingus ka detailplaneeringu alale kavandatava hoonestuse toimimiseks vajalike tehnovõrkude väljaehitamise ulatus arendaja poolt;

sõlmisid käesoleva halduslepingu (edaspidi nimetatud „**leping**”) alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

- 1.1. Lepingu esemeks (haldusülesandeks) on Loksa linna Mere tn 12, Mere tn 12a ja Mere tn 12c kinnistute detailplaneeringu elluviimiseks vajalike tegevuste, sh detailplaneeringust tulenevate avalike rajatiste, tehnovõrkude, juurdepääsuteede, liiklus- ja parkimislahenduste ning kergliikluse taristu projekteerimise, rajamise, ümberkorraldamise ja muu vajaliku infrastruktuuri väljaehitamise korraldamine ja rahastamine arendaja poolt, samuti koostöö- ja vastutuspõhimõtete kokkuleppimine planeeringu menetlemisel ja rakendamisel.
- 1.2. Arendaja kohustub kandma kõik kulud, mis on seotud lepingu punktis 1.1. sätestatud haldusülesande täitmisega. Pooled märgivad selguse huvides, et arendajal ei ole õigust

nõuda nimetatud kulude hüvitamist kohalikult omavalitsuselt, niisamuti ei eraldata punktis 1.1. toodud detailplaneeringu elluviimiseks vajalike tegevuste tarbeks rahalisi vahendeid kohaliku omavalitsuse eelarvest. Kõik käesoleva lepingu esemeks olevate avalike rajatiste, tehnovõrkude, juurdepääsuteede, liiklus- ja parkimislahenduste, kergliikluse taristu ning muu vajaliku infrastruktuuri projekteerimise, rajamise, ümberkorraldamise ja väljaehitamise ja vajadusel korral isiklike kasutusõiguste ja teiste asjaõiguste seadmisega kaasnevad kulud kannab arendaja.

- 1.3. Arendaja kohustub täitma lepingu esemeks oleva haldusülesande ja ehitama välja detailplaneeringu kohase taristu kooskõlas detailplaneeringu, ehitusseadustiku ning teiste asjakohaste kohalduvatele õigusaktidega.
- 1.4. Selguse huvides lepivad pooled kokku, et arendaja kohustused käesoleva lepingu alusel on piiratud üksnes käesolevas lepingus sätestatud detailplaneeringu elluviimisega ning hõlmavad üksnes neid tegevusi ja kulusid, mis on vajalikud lepingu esemeks oleva detailplaneeringu realiseerimiseks vastavalt käesolevale lepingule, detailplaneeringule ning kehtivatele õigusaktidele.

2. POOLTE KOHUSTUSED

2.1. Arendaja kohustub:

- 2.1.1. rajama kohaliku omavalitsuse poolt kooskõlastatud asukoha- ja projekteerimislahenduse alusel valgustamata kergliiklustee Mere tn ääres Ranna ja Pargi tn vahelisel alal pikkusega 360 m;
- 2.1.2. rajama kohaliku omavalitsuse poolt kooskõlastatud asukoha- ja projekteerimislahenduse alusel Mere tn 14 kinnistule valgustatud avaliku parkla. Eelnimetatud parkla kavandatakse planeeringualast lõunasse, 100-le sõiduautole. Rajatavat parklat võib kasutada ka detailplaneeringu kohase parkimismormatiivi järgi puudu olevate kohtade ulatuses ristkasutuses avaliku parkimisega;
- 2.1.3. planeeritud hoone soojusvarustuse lahenduse valima kooskõlas kehtiva detailplaneeringu ning kohaliku omavalitsuse tehniliste ja keskkonnanõuetega. Kaugküttevõrguga liitumise korral rajab arendaja, koostöös kaugkütteeettevõttega, vajalikud liitumisrajatised, sealhulgas vajaduse korral täiendava hargnemiskaevu ühendamiseks olemasoleva magistraalsoojustrassiga. Juhul, kui arendaja valib alternatiivse soojusvarustuse lahenduse (sh maakütte või muu tehniliselt sobiva ja keskkonnanõuetele vastava süsteemi), kohustub ta tagama selle lahenduse projekteerimise ja väljaehitamise kooskõlas kõigi kohalduvate nõuetega;
- 2.1.4. välja ehitama sidevõrgud, vajadusel sadeveekanaliseerimise ja muud detailplaneeringus ja võrgu valdaja poolt väljastatud tehnilistes tingimustes ette nähtud tehnorajatised;

- 2.1.5. teostama kõik detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud täiendavad tehnovõrkude ja taristu ümberkorraldused ja ehitused, mis (i) tulenevad detailplaneeringust või (ii) võrguvaldaja tehnilistest tingimustest ning (iii) mis on vajalikud planeeringuala nõuetekohaseks teenindamiseks, hõlmates töid detailplaneeringu alal ning väljaspool seda ulatuses, mis on objektiivselt vajalik liitumiseks olemasoleva tehnilise taristu või juurdepääsuteega, mis planeeringuala teenindab;
- 2.1.6. seadma või tagama detailplaneeringus kavandatud ning tehniliste tingimuste alusel välja ehitatud infrastruktuuri talumiseks ja sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud asjaõigused piirkonna võrguettevõtjate kasuks vastavalt kehtivatele õigusaktidele ja kooskõlastatud tehnilistele tingimustele;
- 2.1.7. tagama elektrivõrkude projekteerimise ja väljaehitamise detailplaneeringus ettenähtud ulatuses, alates tehnilistes tingimustes määratud ühenduspunkti kuni detailplaneeringus määratud kruntide liitumispunktideni (kaasa arvatud) ning tagama nimetatud rajatiste talumiseks vajalike asjaõiguste seadmise piirkonna võrguettevõtja kasuks;
- 2.1.8. seadma kõik vajalikud servituudid tehnovõrkude paigaldamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja talumiseks;
- 2.1.9. taastama ehitustööde käigus kahjustatud juurdepääsuteed ja muu taristu, taastades kahjustamisele vähemalt eelnev olukord kõikide tekkinud kahjustuste suhtes. Samuti tuleb taastada tööde käigus kahjustatud pinnas, haljastus ja rajatised. Heastama ehitustööde käigus põhjustanud olulise kahju kolmandale isikule või tema varale;
- 2.1.10. tagama haljastuse ja looduskoosluste maksimaalse säilimise vastavalt detailplaneeringu seletuskirjas toodud tingimustele, sh minimeerima puude raiet. Samuti kohustub arendaja vältima keskkonnakahju tekitamist ning rakendama kõiki meetmeid võimalike keskkonnariskide maandamiseks, sh korraldama tööde ajal tekkivate jäätmete nõuetekohase käitluse;
- 2.1.11. täitma punktis 2.1. ja selle alapunktides loetletud kohustused enne rajatava hoonestuse kasutusloa väljastamist. Välja arvatud punkt 2.1.2. (parkla), mille täitmise kohustus on 2 (kahe) aasta jooksul alates Mere tn 12 ja Mere tn 12a detailplaneeringu kehtestamisest. Juhul, kui kohustuste täitmine nimetatud tähtjaks osutub objektiivselt võimatuks, on arendajal õigus taotleda kohalikul omavalitsuselt uue tähtaja kokkuleppimist. Tähtaja pikendamise üle otsustab kohalik omavalitsus kaalutusõiguse alusel, arvestades muu hulgas kohustuse täitmisega seotud asjaolusid ja avalikku huvi.
- 2.1.12. Käesoleva lepingu esemeks olevad ning detailplaneeringu alusel rajatavad avalikud rajatised ning avalikuks kasutamiseks kavandatud taristu antakse pärast nende valmimist üle kohalikule omavalitsusele või tagatakse nende kasutamine kohaliku omavalitsuse poolt kohaliku omavalitsuse kasuks vastavate asjaõiguste seadmise teel.

2.1.13. Pooled on kokku leppinud, et peale punktis 2.1.2. nimetatud parkla hooldus- ja korrashoiukohustus ja parkimiskorralduse täpsemad põhimõtted määratakse kindlaks eraldiseisvas lepingus. Juhul, kui arendaja soovib võtta enda kanda parkimiskorraldaja rolli, sõlmitakse selleks kohaliku omavalitsusega vastav leping, milles sätestatakse muu hulgas parkla kasutustingimused, avalikkusele kättesaadavuse tagamine ning piirangud parkla sulgemisele ja parkimistasu kehtestamisele. Eeltoodust hoolimata, kuni nimetatud lepingu sõlmimiseni ega parkla üleandmiseni ei ole arendajal õigust piirata parkla avalikku kasutust ega kehtestada parkimistasu. Lisaks eeltoodule kannab kuni parkla üleandmiseni kohalikule omavalitsusele ning eraldi lepingu sõlmimiseni parkla hooldus- ja korrashoiukohustust arendaja.

2.2. Kohalik omavalitsus kohustub:

2.2.1. väljastama kõik vajalikud kooskõlastused ja load õigusaktides sätestatud tähtaja jooksul, eeldusel, et kõik käesolevast lepingust tulenevad kohustused on kohaselt täidetud, ehitus- või kasutusluba taotlema õigustatud isik esitab kohalikule omavalitsusele kõik õigusaktides nõutud dokumendid nõutud korras ja tähtjal ning puuduvad seadusest tulenevad alused kooskõlastuse või loa andmisest keeldumiseks;

2.2.2. tegema koostööd taristu projekteerimisel ja rajamisel, sealhulgas andma arendajale vajalikud tehnilised andmed, juhised ja kooskõlastused ning koordineerima suhtlust teiste asutuste või tehnovõrkude valdajatega;

2.2.3. võimaldama arendajal teostada taristu projekteerimiseks ja rajamiseks vajalikke töid kohalikule omavalitsusele kuuluvatel kinnistutel ning tagama juurdepääsu nendele aladele ilma eraldi tasu maksmise kohustuseta;

2.2.4. kooskõlastama arendaja esitatud taristu-, tee- ja tehnovõrkude projektid mõistliku aja jooksul;

2.2.5. osalema taristurajatiste ülevaatusel ning võtma vastu nõuetekohaselt valminud ja projektile vastavad avalikud teed, tehnovõrgud ja rajatised.

3. MUUD TINGIMUSED

3.1. Kohalikul omavalitsusel on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks (järgides seaduses sätestatud korda) või keelduda planeeringualal ehitus- või kasutusloa andmisest, kui arendaja ei ole tähtjaks täitnud käesolevast lepingust tulenevaid kohustusi, tegemist on olulise lepingurikkumisega ning kohalik omavalitsus on andnud arendajale mõistliku tähtaja rikkumise kõrvaldamiseks, ent arendaja ei ole rikkumist talle antud täiendava tähtaja jooksul kõrvaldanud. Oluliseks lepingurikkumiseks loetakse eelkõige (kuid mitte ainult) lepingu punktides 2.1.1. – 2.1.12. sätestatud

kohustuste mittetäitmist, sealhulgas vajalike avalike rajatiste, tehnovõrkude, juurdepääsuteede või taristu (sh kergliiklustee, parkimiskohad, haljastus, sadevee lahendus, valgustus, soojusvarustus) rajamata jätmist või mittekohast rajamist, arendaja poolset olulist viivitust või tegevusetust, mis ohustab planeeringuala teenindamist või kasutamist.

- 3.2. Arendaja kohustub kirjalikult teavitama kohalikku omavalitsust detailplaneeringuala või selle osa (sh kinnistu) või hoonestusõiguse võõrandamisest või koormamisest ning esitama kohalikule omavalitsusele uue omaniku kontaktandmed.
- 3.3. Juhul, kui käesolevast lepingust tulenevad arendaja kohustused ei ole võõrandamise hetkeks veel täidetud ning arendaja soovib need anda üle kinnisasja uuele omanikule, on kohustuste üleandmine lubatud vaid tingimusel, et (i) kohalik omavalitsus on andnud selleks oma kirjalikus vormis nõusoleku ning (ii) kohustuste üleandmine toimub arendaja ja uue omaniku vahel kirjalikus vormis sõlmitud lepinguga. Kohalik omavalitsus ei või sealjuures nõusoleku andmisest põhjendamatult keelduda ning kohustub vastava nõusoleku andma, kui on tagatud, et kõik käesolevast lepingust tulenevad kohustused on (i) kas arendaja poolt täidetud või (ii) nende nõuetekohane täitmine uue omaniku poolt on piisavalt tagatud, s.h kohustuste ülevõtmine uue omaniku poolt on nõuetekohaselt kokku lepitud, vormistatud ning kohaliku omavalitsuse poolt kontrollitav. Pooled märgivad selguse huvides, et juhul, kui kohalik omavalitsus ei ole andnud kohustuste üleandmiseks omapoolset nõusolekut või kui kohustuste ülevõtmist ei ole vormistatud nõuetekohase kirjalikus vormis lepinguga, jääb käesolevast lepingust tulenevate kohustuste täitmise eest ka pärast võõrandamist vastutavaks arendaja. Kui kohustused antakse üle üksnes osaliselt, jääb käesolevast lepingust tulenevate kohustuste täitmise eest ulatuses, milles need ei ole üle antud, endiselt vastutavaks arendaja. Kohustuste üleandmisel järgitakse võlaõigusseaduses (VÕS) sätestatud korda ning põhimõtteid (VÕS § 175 jj, § 179).
- 3.4. Arendaja kinnitab, et:
 - 3.4.1. tal on nõutavate teadmiste ja oskustega töötajad ning muud eeldused ja kogemused lepingu täitmiseks;
 - 3.4.2. tema suhtes ei ole algatatud likvideerimist ega pankrotimenetlust;
 - 3.4.3. ei esine asjaolusid, mis võivad põhjustada tema püsiva maksejõuetuse või tema tegevuse lõpetamise;
 - 3.4.4. tema kohta ei ole karistusandmeid karistusregistris;
 - 3.4.5. ta ei ole oluliselt rikkunud temaga sõlmitud halduslepinguid või riigihanke teostamiseks sõlmitud hankelepinguid;
 - 3.4.6. tal ei ole maksuvõlga, sealhulgas ajatatud maksuvõlga, ega lõivude, trahvide või sundkindlustuse maksete võlgnevust.

4. JÄRELEVALVE

- 4.1. Lepingu täitmise üle teostab järelevalvet kohalik omavalitsus (Loksa Linnavalitsus).

4.2. Järelevalve tegijal on õigus:

4.2.1. kontrollida ette teatamata käesoleva lepinguga pandud kohustuste täitmist;

4.2.2. esitada järelepärimisi, küsida teavet ja nõuda asjakohase dokumentatsiooni esitamist;

4.2.3. teha ettekirjutusi lepingu täitmiseks.

5. LÕPPSÄTTED

5.1. Arendaja peab endale käesoleva lepinguga võetud kohustused täitma enne punktis 2.1.11. nimetatud tähtaega. Leping lõpeb lepinguliste kohustuste kohase täitmisega.

5.2. Kohalikul omavalitsusel on õigus käesolev leping erakorraliselt ning ühepoolselt üles öelda, kui:

5.2.1. arendaja on lepingut või haldusülesande täitmist reguleerivat muud õigusakti korduvalt või oluliselt rikkunud, põhjustades olulist kahju kolmandale isikule, tema varale või avalikule huvile, ning arendaja ei ole rikkumist talle antud mõistliku täiendava tähtaja jooksul heastanud;

5.2.2. kohaliku omavalitsuse kui haldusülesande täitmise üle järelevalvet teostava asutuse või organi ettekirjutus on jäetud korduvalt täitmata, hoolimata arendajale antud mõistlikust tähtajast;

5.2.3. muul seaduses sätestatud alusel.

5.3. Enne lepingu erakorralist ülesütlemist kohustub kohalik omavalitsus arendajat rikkumisest kirjalikult teavitama, andes arendajale rikkumise kõrvaldamiseks mõistliku tähtaja ning selgitades, et rikkumise jätkumise või selle heastamata jätmise korral kavatseb kohalik omavalitsus lepingu erakorraliselt üles öelda.

5.4. Arendajal on õigus käesolev leping erakorraliselt ning ühepoolselt üles öelda üksnes juhul, kui kohaliku omavalitsuse tegevus või tegevusetus käesoleva lepingu esemeks oleva detailplaneeringu menetlemisel või elluviimisel kujutab endas olulist õigusvastast rikkumist, mis muudab detailplaneeringu elluviimise õiguslikult või faktiliselt võimatuks. Selliseks olukorraks loetakse eelkõige kohaliku omavalitsuse põhjendamatut või õigusvastast keeldumist käesoleva lepinguga seotud lubade või kooskõlastuste andmisest (arvestades punktides 2.2.1. ja 3.1. sätestatud), olulist ja põhjendamatut õigusvastast venitamist või Mere tn 12 ja Mere tn 12a detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist. Lepingülesütlemise aluseks ei ole asjaolud, mis tulenevad turu- või ehitushindade muutumisest, arendaja majanduslikust olukorrast, projekti tasuvuse

muutumisest, muude planeeringute kehtestamisest piirkonnas, samuti tavapärase haldusmenetluse kestus, õigusaktidest tulenevate nõuete kohaldamine ega kohaliku omavalitsuse poolt põhjendatud ja õiguslikel alustel tehtud täiendavate tingimuste seadmine. Arendaja võib lepingu üles öelda üksnes juhul, kui kohalik omavalitsus ei ole rikkumist kõrvaldanud arendaja poolt antud mõistliku täiendava tähtaja jooksul. Lepingu ülesütlemisel käesoleva punkti alusel lõppevad arendaja täitmata kohustused.

- 5.5. Lepingu muudatused ja täiendused kehtivad üksnes juhul, kui need on vormistatud kirjalikult ning allkirjastatud poolte või nende volitatud esindajate poolt. Muus vormis tehtud muudatused on tühised.
- 5.6. Pool ei vastuta lepingu rikkumise eest, kui kohustuse täitmine muutub võimatuks vääramatu jõu tõttu. Vääramatu jõud tähendab asjaolu, mida pooled ei saanud lepingu sõlmimise ajal mõistlikult ette näha ega vältida. Käesoleva lepingu kontekstis tähendab vääramatu jõud kõiki ettenägematuid sündmusi, mis on mõjutatud poole kontrolli alt väljas ning mis oluliselt takistavad või muudavad oluliselt võimatuks lepingu kohustuste täitmise, sealhulgas, kuid mitte ainult, tulekahju, plahvatus, loodusõnnetused ja muud äärmuslikud ilmastikunähtused (nt maavärinad, tormid, üleujutused, maalihe jne), ülestõusud, streigid või massilised kodanikusegadused, sõda või sõjalised tegevused, epideemiad ja pandeemiad, samuti riiklike või kohalike ametiasutuste aktid või regulatsioonid, mis takistavad lepingu täitmist, või muu sündmus, mida pooled aktsepteerivad vääramatu jõuna. Pool, kelle ohustuste täitmist takistab vääramatu jõud, teavitab sellest viivitamata teist poolt kirjalikult või vormis, mida saab kirjalikult fikseerida (nt e-posti teel). Vääramatu jõu sündmus pikendab kõiki käesolevas lepingus kehtestatud tähtaegu selle perioodi võrra, mille jooksul täitmine oli vääramatu jõu tõttu takistatud või oluliselt raskendatud. Vääramatu jõud ei vabasta arendajat kohustuse täitmisest ega too kaasa kohustuse üleminekut kohalikule omavalitsusele. Arendaja on kohustatud viivitamata teavitama kohalikku omavalitsust vääramatu jõu asjaolu ilmnenisest ning rakendama mõistlikke meetmeid selle mõju vähendamiseks.
- 5.7. Kui pärast lepingu sõlmimist muutuvad lepingu sõlmimise aluseks olnud asjaolud (nt ehituskulude kasv üle 30% võrreldes lepingu sõlmimise ajaga), on arendajal õigus teha kohalikule omavalitsusele ettepanek asuda lepingu tingimuste kohandamiseks heausksetesse läbirääkimistesse. Läbirääkimiste eesmärk on võimaliku mõistliku lahenduse otsimine. Kohalikul omavalitsusel puudub sealjuures vastavate läbirääkimiste pidamiseks ja/või mistahes muudatuste heakskiitmiseks kohustus. Kui läbirääkimiste pidamise korral ei õnnestu kokkulepet saavutada 30 päeva jooksul, jäävad kõik õigused ja kohustused nende olemasoleval kujul kehtima (kehtides ka kogu läbirääkimiste perioodi vältel). Mis tahes muudatused hakkavad kehtima alles pärast nende kirjalikku vormistamist ja mõlema poole poolset allkirjastamist. Läbirääkimiste algatamine ei anna arendajale õigust muuta ühepoolset lepingut ega kanda riske üle kohaliku omavalitsusele.
- 5.8. Lepingu täitmisel tekkivad vaidlused lahendatakse esmalt läbirääkimiste teel. Kui vaidlust ei õnnestu lahendada läbirääkimiste teel, lahendatakse vaidlus kohtus.

6. POOLTE KONTAKTANDMED

- 6.1. Loksa Linnavalitsuse e-post linn@loksa.ee, telefon 6031253;

6.2. Larvik Capital OÜ e-post antshaavel@larvik.ee, telefon 502 8911.

7. POOLTE ALLKIRJAD

/allkirjastatud digitaalselt/

Ants Haavel
Larvik Capital OÜ

/allkirjastatud digitaalselt/

Värner Lootsmann
Loksa linnapea