**ÜHISTE KAVATSUSTE PROTOKOLL**

**DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEKS**

**Nr …**

Protokoll on sõlmitud digitaalallkirjastamise kuupäeval järgmiste isikute vahel:

**Teletorni Kodud OÜ** (rg-kood 16118620, aadress Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Luise tn 17/1), mida esindab volituse alusel Andrei Ljubimitsev (edaspidi nimetatud kui **arendaja**);

**Jõelähtme vald** Jõelähtme Vallavalitsuse (rg-kood 75025973, aadress Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, 74202 Harjumaa) kaudu, mida esindab põhimääruse alusel vallavanem Andrus Umboja (edaspidi nimetatud kui **vald**);

arendaja ja vald koos on edaspidi nimetatud kui **pooled**.

1. **Asjaolud**
   1. Jõelähtme Vallavolikogu 25.03.2008 otsusega nr 326 kehtestati Jägala küla Risttee maaüksuse detailplaneering (edaspidi **detailplaneering**), millega kavandati 14,79 ha suurusel planeeringualal viieteistkümne ridaelamu- ja kaheksa elamumaakrundi moodustamine ning ühe ärimaakrundi, ühe maatulundusmaakrundi, nelja transpordimaakrundi ja kolme tootmismaakrundi moodustamine.
   2. Valla ja OÜ Simon Katz Kinnisvara vahel sõlmiti 07.11.2007 leping nr 200/07 detailplaneeringu kehtestamise ajal kehtinud ehitusseaduse (01.01.2003 – 01.07.2015) § 13 kohaste kohaliku omavalitsuse kohustuste üleandmiseks. OÜ Simon Katz Kinnisvara võttis lepinguga muuhulgas kohustuse ehitada välja detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavad sõiduteed, tänavavalgustuse, kergliiklustee ja juurdepääsud koos haljastusega. Lisaks oli OÜ Simon Katz Kinnisvaral kohustus peale kohustuste täitmist andma vallale üle planeeritud teemaad (detailplaneeringu positsioon 26, 27, 28, 31). Nimetatud kohustusi pole OÜ Simon Katz Kinnisvara poolt tähtaegselt täidetud, küll aga on moodustatud planeeringujärgsed uued katastriüksused. Valla ja OÜ Simon Katz Kinnisvara vahel 07.11.2007 sõlmitud leping nr 200/07 ei ole käesoleva lepingu poolte vahel siduvad, kuid neist saab ja võib lähtuda poolte tahte selgitamisel käesoleva lepingu sõlmimise hetkel.
   3. Kuna OÜ Simon Katz Kinnisvara ei näidanud ülesse vähematki huvi detailplaneeringu edasise realiseerimise ja endale võetud lepinguliste kohustuste täitmise osas, siis nähti koostamisel olevas ja Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62 vastu võetud Jõelähtme valla üldplaneeringus ette, et detailplaneering tunnistatakse tulevikus kehtetuks.
   4. Arendaja omandas detailplaneeringualal asuvad ja planeeringukohaselt moodustatud kinnistud 05.04.2022 sõlmitud asjaõigusliku tehinguga.
2. **Poolte esindajate kinnitused ja poolte avaldused**
   1. Arendaja esindaja kinnitab et:
      1. protokollis fikseeritud tingimustel lepingu sõlmimine ei kahjusta ebamõistlikult tema esindatava äriühingu majanduslikku seisundit ega selle võlausaldajate huve;
      2. on teadlik, et Jõelähtme valla arengukavas ega Jõelähtme valla eelarves ei ole kavandatud vahendeid detailplaneeringuga kavandatud või selle teenindamiseks vajalike teede ning tehnovõrkude ja –rajatiste ehitamiseks või nimetatud taristute ehitamiseks vajalike maa-alade ostmiseks või sundvõõrandamiseks;
      3. ei esine asjaolusid, mis piiraks või välistaks tema õigust sõlmida tulevikus leping käesolevas protokollis fikseeritud tingimustel ning tal on selleks olemas kõik vajalikud nõusolekud, volitused ja kooskõlastused ning tema teovõimet pole piiratud.
   2. Arendaja avaldab, et:
      1. soovib detailplaneeringuga kavandatud ehitusõigused realiseerida ning leppida kokku avalikult kasutatava tee, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse, vihmaveekanalisatsiooni ning ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamises kuni ehitamiseks kavandatud maaüksuseni kohaliku omavalitsuse asemel;
      2. soovib rajada detailplaneeringualale ärimaakrundile vähemalt viie (5) lasteaiarühma tegutsemist võimaldava munitsipaallasteaia, koos selle tegutsemiseks vajaliku infrastruktuuri ja mänguväljakutega, st vähemalt 2 sõime rühma, 3 vanuserühma, saal, 3 kabinetti personali jaoks ja 1 metoodiline kabinet;
      3. vastab halduskoostöö seaduse §-s 12 lõikes 2 sätestatud usaldusväärsuse kriteeriumitele, sh: on tal võimalik kasutada haldusülesannete täitmiseks vajaminevaid tehnilisi vahendeid, tal on nõutavate teadmiste ja oskustega töötajad ning muud eeldused ja kogemused volitatava haldusülesande täitmiseks; tema suhtes ei ole algatatud likvideerimist ega pankrotimenetlust; ei esine asjaolusid, mis võivad põhjustada tema püsiva maksejõuetuse või tema tegevuse lõpetamise; tema kohta ei ole karistusandmeid karistusregistris; ta ei ole oluliselt rikkunud temaga sõlmitud halduslepinguid või riigihanke teostamiseks sõlmitud hankelepinguid; tal ei ole maksuvõlga, sealhulgas ajatatud maksuvõlga, ega lõivude, trahvide või sundkindlustuse maksete võlgnevust;
      4. arendaja huviks on detailplaneeringualal realiseerida suurem elamuehituse maht, kui kehtiv detailplaneering ette näeb. Täpsemalt soovib arendaja projekteerida ja ehitada detailplaneeringu järgsetele positsioonidega nr 9, 10, 11, 12, 13, 14 kruntidele 4-boksiliste ridaelamute asemel kuni 8-boksilised ning detailplaneeringu järgsetele positsioonidega nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ja 15-25 kruntidele algatada uus detailplaneering täiendavate ehitusmahtude kavandamiseks, sh kahe täiendava, kuni 8-boksilise ridaelamukrundi moodustamist. Arendaja taotlus on visualiseeritud protokolli juurde lisatud skeemil.
   3. Valla esindaja kinnitab, et tema volitused on kehtivad ning ta esitab Jõelähtme Vallavolikogule otsuse eelnõu, mis võimaldav käesolevas protokollis fikseeritud tingimustel halduslepingu sõlmimist poolte vahel.
   4. Pooled lepivad kokku, et seoses detailplaneeringu elluviimisega ei ole vallal muid kohustusi, kui need, mis käesolevas protokollis kokku lepitud.
   5. Pooled deklareerivad, et käesolevas protokollis fikseeritud tingimustel sõlmitav leping vastab nende tahtele ning on vastastikuste õiguste ja kohustuste osas tasakaalustatud.
   6. Vald avaldab, et ei näe käesoleval ajal arendaja poolt avaldatud soovidel muid takistusi, kui asjakohasete menetluste läbiviimine. Küll aga juhib vald tähelepanu asjaolule, et enne asjakohase menetluse läbiviimist, ei saa lõpuni kindel olla arendaja taotluste lahendamise lõpptulemuses või selle tingimustes ning kui läbiviidavate menetluste käigus ilmneb vajadus täiendava tehnilise ja sotsiaalse infrastruktuuri väljaehitamiseks, mida pooled ei suuda käesoleva lepingu sõlmimisel ette näha, siis on menetluse positiivse lõpplahendi eelduseks, selliste täiendavate infrastruktuuri objektide väljaehitamine arendaja poolt või tema finantseerimisel. Samuti juhib vald tähelepanu asjaolule, et kuigi arendaja hindab detailplaneeringu realiseerimiseks vajaliku lasteaia ehitamise, teede ja muu tehnilise infrastruktuuri ehitusmaksumuseks üks miljon eurot, siis tõenäoliselt osutub eelnimetatud objektide valmisehitamine oluliselt kallimaks.
3. **Poolte kokkulepped**
   1. Vald kohustub:
      1. menetlema arendaja taotlust sõlmida haldusleping käesolevas protokollis fikseeritud tingimustel;
      2. menetlema arendaja poolt tulevikus esitatavaid taotlusi projekteerimistingimustega kehtiva detailplaneeringu täpsustamiseks, detailplaneeringu koostamiseks kehtiva detailplaneeringu lahenduse muutmiseks, õigusaktides sätestatud nõuetele vastavate ehitusprojektidele ehituslubade või kasutuslubade väljastamiseks.
   2. Arendaja kohustub:
      1. sõlmima peale Jõelähtme Vallavolikogu poolt vastavasisulise otsuse vastuvõtmist vallaga halduslepingu, mille kohaselt:
         1. kohustub arendaja omavahenditest projekteerima ja välja ehitama kehtiva detailplaneeringu kohased ja detailplaneeringulahendust täpsustavatele projekteerimistingimustele vastavad avalikult kasutatavad sõiduteed, tänavavalgustuse, kergliiklustee, parklad ja kruntide juurdepääsud koos üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse, vihmaveekanalisatsiooni ning ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga;
         2. peale endale punktis 4.2.1.1. võetud kohustuste täitmist kohustub arendaja valminud infrastruktuuri objektid andma üle vallale või valla poolt näidatud võrguettevõtjale;
         3. kohustub arendaja võõrandama vallale tasuta avalikuks kasutamiseks mõeldud infrastruktuuriobjektide (nagu teed, mänguväljakud, parklad, üldkasutatav haljastus, lasteaed) aluse ja nende teenindamiseks vajaliku maa-ala või seadma selle omamist ja teenindamist võimaldava servituudi;
         4. kohustub arendaja projekteerima ja välja ehitama detailplaneeringualale ärimaakrundile (katastritunnus 24504:009:0285) vähemalt viie (5) lasteaiarühma tegutsemist võimaldava munitsipaallasteaia koos selle tegutsemiseks vajaliku infrastruktuuri ja mänguväljakutega käesoleva protokolli punktis 2.2.2. fikseeritud ulatuses;
         5. informeerima võimalikke kinnisvara ostjaid kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis asjaolust, kui vald on ostetava kinnisvara osas väljastanud ehitusloa kõrvaltingimusega ning kõrvaltingimus on müügi hetkel täitmata.
   3. Täpsustavad tingimused detailplaneeringu realiseerimiks:
      1. Arendaja projekteerib ja ehitab välja punktides 4.2.1.1. ja 4.2.1.4. nimetatud tehnilise ja sotsiaalse infrastruktuuri objektid **hiljemalt 01.05.2025**. Sealjuures peab arendaja arvestama asjaoluga, et mahasõidud riigiteedelt tuleb projekteerida ja välja ehitada vastavalt Transpordiameti tingimustele.
      2. Koos lihtkirjalikult sõlmitava halduslepinguga sõlmivad pooled notariaalses vormis võlaõiguslikud kokkulepped teede, haljasalade ning ühisveevärgi ja kanalisatsiooni rajatiste aluste või nende teenindamiseks vajalike maa-alade tasuta võõrandamiseks vallale peale selliste objektide välja ehitamist arendaja poolt;
      3. Seoses detailplaneeringukohase lasteaia ehitamise ja selle sihtotstarbelise kasutamisega on pooled kokku leppinud, et Sõrmuse tee 20 (katastritunnus 24504:009:0285) kinnistu võõrandatakse tasuta vallale ning kinnistule rajatakse arendaja poolt lastead, mis antakse üle vallale ning vald kohustub tagama nimetatud asukohas munitsipaallasteaia teenuse osutamise. Munitsipaallasteaia ehitusprojekti tellib arendaja vallaga kooskõlastatud projekteerimise lähteülesande alusel;
      4. Pooled on kokku leppinud, et enne punktides 4.2.1.1. ja 4.2.1.4. nimetatud tehnilise ja sotsiaalse infrastruktuuri objektide lõplikku välja ehitamist väljastab vald ehitusload detailplaneeringualal elamute ehitamiseks kõrvaltingimustega, mille kohaselt ei väljastata valminud ehitistele kasutuslubasid enne kui arendaja on täitnud punktides 4.2.1.1. ja 4.2.1.4. nimetatud tehnilise ja sotsiaalse infrastruktuuri objektide välja ehitamise kohustuse;
      5. Pooled on kokku leppinud, et halduslepingu sõlmimisega samaaegselt sõlmitakse notariaalselt tõestatud vormis leping, millega:
         1. tagab arendaja punktides 4.2.1.1. ja 4.2.1.4. nimetatud tehnilise ja sotsiaalse infrastruktuuri objektide välja ehitamise kohustuse täitmise valla ees 1. järjekoha ühishüpoteegiga kogusummas 1 000 000 (üks miljon) eurot detailplaneeringu alal paiknevatele järgmiste aadressidega kinnistutele: Sõrmuse tee 1-7, 9, 11, 15, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, Ristee park;
         2. sõlmitakse võlaõiguslik võõrandamise leping ning seatakse võõrandamise kohta kinnistusse eelmärge detailplaneeringu alal paiknevatele järgmiste aadressidega kinnistutele: Sõrmuse tee 20, Ristee park, Ristee puurkaev, Ristee puhasti, 11310 Aruvalla-Jägala tee (2 kinnistut), 12 Jägala-Käravete tee ja Sõrmuse tee.
      6. Punktis 4.3.5. kokkulepitud lepingu sõlmimisega seotud kulud nagu notaritasu ja riigilõivu kannab arendaja.
4. **Lõppsätted**
   1. Vald teeb endast sõltuva kokkulepitud eesmärkide realiseerimiseks, kuid ei vastuta selle eest, kui arendaja arendussoovide realiseerimatus on tingitud asjaoludest, mida vald käesoleva protokolli sõlmimise hetkel ei saanud ette näha või hinnata.
   2. Käesolevas protokollis täpsustamata asjaolud lepitakse kokku hiljemalt halduslepingu ja notariaalses vormis võlaõigusliku ning asjaõiguslepingu sõlmimise hetkel.
   3. Ühiste kavatsuste protokoll jõustub selle allkirjastamisel ja kehtib kuni kõigi selles kokkulepitud kohustuste täitmiseni. Võimalikud vaidlused või erimeelsused lahendatakse läbirääkimistega ning kui see võimalik ei ole, lähtutakse õigusaktides sätestatust.

(allkirjastatud digitaalselt) (allkirjastatud digitaalselt)

Andrei Ljubimitsev Andrus Umboja