



**RAE VALLAVOLIKOGU
OTSUS**

Jüri

05. juuli 2016 nr 160

**Aaviku küla Ringi kinnisasjast osa rendile
andmine enampakkumise korras**

Ringi kinnisasja ligikaudu 95 700 m² suurusele alale on planeeritud suusakeskus, mis eeldab ca 1,7 miljonist m³ mineraalsest materjalist suusamäe rajamist. AS Kobras poolt on mais 2016 koostatud eelprojekt „Suusakeskuse vertikaalplaneering Ringi kinnistul (65302:001:0009)“. Suusakeskuse projekti elluviimiseks on otstarbekas anda osa Ringi kinnisasjast pikaajalisele rendile otsuse lisaks 1 olevas lepingu projektis toodud tingimustel.

Arvestades eeltoodut ning lähtudes võlaõigusseaduse §-dest 339–360, Rae valla põhimääruse § 83 lõige 4 punktidest 2 ja 3 ning Rae Vallavalitsuse ettepanekust, Rae Vallavolikogu

otsustab:

1. Anda suusakeskuse rajamise eesmärgil enampakkumise korras rendile otsuse lisaks 1 olevas lepingu projektis näidatud osa Rae valla omandis olevast Harju maakonnas Rae vallas Aaviku külas asuvast Ringi kinnisasjast (registriosa 8630702; katastritunnus 65302:001:0009; sihtotstarve 80% ühiskondlike ehitiste maa ja 20% ärimaa) vastavalt otsuse lisaks 1 oleva lepingu projekti põhitingimustele seitsmeks aastaks võimalusega pikendada renditähtaega kaks korda seitsme aasta võrra.
2. Rae Vallavalitsusel korraldada enampakkumine punktis 1 nimetatud maa rendile andmiseks renditasu alghinnaga kümme tuhat (10 000) eurot aastas ja renditasu iga-aastase kumulatiivse suurenemisega 3% võrra. Renditasu tuleb tasuda iga aasta eest ettemaksuna.
3. Lubada punktis 1 nimetatud maa eesmärgipärasel kasutamisel (suusakeskuse ehitamisel) kasutada kaevist ja jäätmeid, mis on jäätmenimistus (keskkonnaministri määrus nr 70, 14.12.2015) kirjeldatud koodidega 17 01 01, 17 01 02, 17 01 03, 17 01 07, 17 05 04, 17 05 06 ja 17 05 08.
4. Informatsioon punktis 1 nimetatud maa rendile andmise enampakkumise kohta avaldada Rae valla kodulehel.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
6. Otsuse peale võib esitada Rae Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Agu Laius
volikogu esimees

KINNISASJA RENDILE ANDMISE LEPING

Rae vald, [] . [] 2016. a.

Rae vald (edaspidi „**Vald**“), Rae Vallavalitsuse registrikood: 75026106, aadress: Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301 Harjumaa, keda esindab põhimääruse alusel Rae vallavanem Mart Võrklaev,

ja

_____ [], registrikood: [], aadress: [] (edaspidi „**Kasutaja**“), keda esindab põhikirja alusel juhatuse liige [],

eraldi või koos nimetatud ka Pool või Pooled,

võttes arvesse järgmist:

- i. Valla omandis on aadressil Harju maakond, Rae vald, Aaviku küla asuv Ringi kinnisasi (registriosa 8630702; katastritunnus 65302:001:0009; sihtotstarve 80% ühiskondlike ehitiste maa ja 20% ärimaa);
- ii. Kasutaja soovib hiljemalt 21 aasta möödumisel Lepingu jõustumisest rajada punktis i. nimetatud kinnisasja osale (edaspidi „**Kinnisasi**“), mis on näidatud Lepingu lisas 1, suusakeskuse (edaspidi „**Suusakeskus**“) ja selleks vajaliku rajatisena tehisliku suusamäe, kasutades suusamäe ehitamiseks muuhulgas ehitusjätmeid;
- iii. Vald on valmis Suusakeskuse rajamiseks andma Kinnisasja vastavalt Lepingu tingimustele Kasutaja ainukasutusse seitsmeks (7) aastaks;
- iv. Pooled on kokku leppinud, et Suusakeskus koos selle juurde kuuluvate ehitistega jääb Valla omandisse nii Lepingu perioodiks kui ka pärast Lepingu lõppemist;
- v. AS Kobras poolt on mais 2016 koostatud eelprojekt „Suusakeskuse vertikaalplaneering Ringi kinnistul (65302:001:0009)“, milles on kirjeldatud suusamäe nõlvused ning suusamäe rajamise kolm etappi (I etapp, II etapp, III etapp), millest igapähele väljastab Vald eraldi ehitusload.
- vi. Kinnisasja rendile andmine on otsustatud Rae Vallavolikogu 05. juuli 2016 otsusega nr 160

sõlmisid käesoleva kinnisasja rendile andmise lepingu (eespool ja edaspidi „**Leping**“), alljärgnevatel tingimustel:

1. Lepingu dokumendid

- 1.1. Lepingu dokumendid koosnevad Lepingust ja Lepingu lisadest ning Lepingu muudatustest, milles lepitakse kokku pärast Lepingu jõustumist.
- 1.2. Lepingule on lisatud järgmised lisad:
 - 1.2.1. Lisa 1 - Kinnisasja plaan;
 - 1.2.2. Lisa 2 – AS Kobras poolt mais 2016 koostatud eelprojekt „Suusakeskuse vertikaalplaneering Ringi kinnistul (65302:001:0009)“;
 - 1.2.3. Lisa 3 – II ja III etapi rajamise veotee.

2. Lepingu ese, renditasu ja tasumise kord

- 2.1. Lepinguga annab Vald Kinnisasja Kasutaja ainukasutusse Lepingus toodud tingimustel tähtajaga seitse (7) aastat arvates Lepingu jõustumisest. Kinnisasja Kasutaja kasutusse

andmise eesmärgiks on Lisas 2 toodud eelprojektile vastava Suusakeskuse rajamine, mille rajamiseks kohustub Kasutaja kasutama enne Lepingu jõustumist Kinnisasjale ladustatud kaevist ja ehitusjäätmekäitlust ning juurde tooma ehitamiseks vajalikke materjale.

- 2.2. Nii Kasutaja kasutusse antud Kinnisasja kui sellele rajatava Suusakeskuse, sh suusamägi ja muud ehitised, omand kuulub nii Lepingu perioodil kui selle lõppedes Vallale.
- 2.3. Kasutaja tasub Vallale Kinnisasja kasutamise eest renditasu _____ eurot aastas, mis iga-aastaselt suureneb kumulatiivselt 3% võrra.
- 2.4. Kasutaja tasub renditasu vastavalt Valla poolt esitatud arvetele iga aasta eest ettemaksuna järgmiselt:
 - 2.4.1. Esimese aasta eest neljateistkümne (14) kalendripäeva jooksul Lepingu jõustumisest;
 - 2.4.2. Iga järgneva aasta eest eelneva aasta 1. augustiks.

3. Poolte kohustused

3.1. Vald kohustub:

- 3.1.1. andma Kinnisasja Kasutaja valdusesse ja kasutusse Lepingu jõustumise hetkest;
- 3.1.2. väljastama kolmes etapis rajatava Suusakeskuse ehitamiseks vastavad ehitusload;
- 3.1.3. tegema omapoolseid mõistlikke jõupingutusi Suusakeskuse rajamiseks, sh vajadusel andma tööde teostamiseks vajalikud load ja kooskõlastused, arvestades, et Suusakeskuse rajamiseks kasutatakse jäätmenimistus (keskkonnaministri määrus nr 70, 14.12.2015) kirjeldatud koodidega 17 01 01, 17 01 02, 17 01 03, 17 01 07, 17 05 04, 17 05 06 ja 17 05 08 jäätmekäitlust (edaspidi „**Jäätmed**“) ning maapõueseaduse kohast ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöödel ülejäävat kaevist (edaspidi „**Kaevist**“);
- 3.1.4. mitte takistama Kasutajal Kinnisasja Lepingujärgset valdamist ja kasutamist ning Jäätmete ja Kaevise tasulise vastuvõtu ja hoiustamise korraldamist;
- 3.1.5. mitte takistama Kasutajal vajadusel rajada Kinnisasjale Suusakeskuse rajamisega ja selle tarbeks Jäätmete ja Kaevise vastuvõtuga seotud tehnorajatisi (elektriühendus, veevõrk ja kanalisatsioon) ning hooneid ja rajatisi, mille ehitamine on kooskõlas kehtivate õigusaktidega (sh detailplaneering);
- 3.1.6. teatama Kasutajale kirjalikult kolmandate isikute õigustest Kinnisasjale.

3.2. Kasutaja kohustub:

- 3.2.1. kasutama Kinnisasja Lepingus toodud eesmärgi saavutamiseks;
- 3.2.2. tasuma Vallale renditasu punktides 2.3. ja 2.4 sätestatud suuruses ja tähtaegadel. Renditasu tähtajaks tasumata jätmisel kohustub Kasutaja tasuma viivist 0,05% (null koma null viis) renditasust iga viivitatud päeva eest.
- 3.2.3. kasutama Kinnisasja ja sellele rajatavaid ehitisi heaperemehelikult, järgides õigusaktidest tulenevaid nõudeid;
- 3.2.4. omal kulul tagama Lisas 2 toodud eelprojektiga arvestava ja nõuetele vastava Suusakeskuse põhiprojekti koostamise ja valmimise hiljemalt kuue (6) kuu möödumisel Lepingu jõustumisest. Põhiprojekt tuleb kooskõlastada Valla ja Valla poolt määratud teiste asutustega;
- 3.2.5. omal kulul tagama Lisas 2 toodud eelprojektiga arvestava ja nõuetele vastava Suusakeskuse laskumiskäitlust projekti koostamise ja valmimise hiljemalt kahe (2) aasta möödumisel Lepingu jõustumisest. Põhiprojekt tuleb kooskõlastada Valla ja Valla poolt määratud teiste asutustega;
- 3.2.6. omal kulul tagama Kinnisasjale Suusakeskuse I etapi rajamise ja valmimise vastavuses punktides 3.2.4. ja 3.2.5. nimetatud projektide ja ehitusloaga hiljemalt seitsme (7) aasta möödumisel Lepingu jõustumisest. Lepingu automaatsel pikenedamisel on Suusakeskuse II ja III etapi rajamise ja valmimise tähtajaks vastavalt neliteist (14) ja kakskümmend üks (21) aastat Lepingu jõustumisest;
- 3.2.7. Suusakeskuse I etapi rajamiseks võtma iga-aastaselt vastu vähemalt 184 000 m³ Jäätmeid ja Kaevist;

- 3.2.8. omal kulul rajama Kinnisasjale Lisas 2 toodud eelprojektis näidatud tiigi hiljemalt Suusakeskuse ehitamise I etapi Valla kasutusse andmise hetkeks;
- 3.2.9. omal kulul tagama Suusakeskuse ehitamise omanikujärelevalve;
- 3.2.10. Kinnisasja oma valdusesse ja kasutusse saamisest arvates omal kulul viivitamatult korraldama veokite kontrollitud ja piiratud juurdepääsu Kinnisasjale ning vajadusel tõkkepuuga või muul viisil piirama veokite juurdepääsu Kinnisasjale. Trefi tee sulgemine on keelatud;
- 3.2.11. Lepingu jõustumisest neljateistkümne (14) kalendripäeva jooksul omal kulul tellima markšneidermöödistuse Kinnisasjale enne Lepingu jõustumist ladustatud Jäätmete ja Kaevise möödistamiseks fikseerimaks Suusakeskuse rajamise algseisu ning esitama möödistuse tulemused Vallale hiljemalt 01. novembriks;
- 3.2.12. omal kulul taotlema Jäätmete ja Kaevise käitlemiseks vajalikud jäätme- ja keskkonnalaad;
- 3.2.13. vastu võtma vaid jäätmeliike, mille vastuvõtmise õigus on jäätmeloaga Kasutajale antud. Jäätmete ja Kasutajale väljastatud jäätmeloas toodud jäätmeliikide vastuolu korral tuleb lähtuda jäätmeloaga ette nähtud jäätmeliikidest;
- 3.2.14. omal kulul looma Suusakeskuse rajamiseks vajalike Jäätmete ja Kaevise vastuvõtusüsteemi;
- 3.2.15. lähtuma Suusakeskuse rajamisel ja ehitustööde tegemisel Eesti Vabariigis kehtivatest seadustest ja õigusaktidest tulenevatest nõuetest;
- 3.2.16. teavitama Valda kaks korda aastas (s.o 1. veebruar ja 1. august) Kinnisasjal vastu võetud Jäätmete ja Kaevise kogustest ja liikidest;
- 3.2.17. omal kulul iga-aastaselt tellima suusamäe markšneidermöödistuse ning esitama möödistuse tulemused Vallale hiljemalt 01. novembriks;
- 3.2.18. peale Suusakeskuse I etapi valmimist ja Valla kasutusse andmist omal kulul rajama uue veotee vastavalt Lisale 3. Uus veotee peab valmima enne Suusakeskuse II etapi rajamiseks vajaliku materjali kogumist;
- 3.2.19. Lepingu automaatsel pikenemisel tagama, et Suusakeskuse etappide Valla kasutusse andmise ja nende Suusakeskuse osade avaliku objektina kasutusele võtmise järgselt oleks välistatud kolmandate isikute sattumine ehitustsooni ja nende seal viibimine;
- 3.2.20. teatama Vallale viivitamatult kõigist Kinnisasja kasutamist takistavatest asjaoludest;
- 3.2.21. teatama Vallale viivitamatult asjaoludest, mis välistavad Suusakeskuse rajamise või tingivad esialgselt plaanitud töodes olulisi muudatusi (nt suusamäe suuruse oluline muutumine ebapiisava ehitusmaterjali tõttu);
- 3.2.22. andma Kinnisasja ja sellele rajatud ehitiste valduse Vallale üle hiljemalt Lepingu lõppemisele järgneval päeval;
- 3.2.23. omal kulu tagama olemasoleva veotee, vastavalt Lisale 3 rajatava uue veotee ja juurdepääsuks vajaliku Trefi tee hoolduse ja korrashoiu;
- 3.2.24. omal kulul kõrvaldama Kasutaja tegevusest põhjustatud reostuse Kinnisasjal nii Lepingu kehtivuse ajal kui peale Lepingu lõppemist Valla poolt nõutud tähtjaks.

4. Poolte õigused

4.1. Vallal on õigus:

- 4.1.1. igal ajahetkel kontrollida Kasutaja poolt Lepingu tingimuste täitmist;
- 4.1.2. Lepingu lõppemisel saada enda valdusesse ja kasutusse Kinnisasjale Lepingu kohaselt rajatud Suusakeskuse ja ehitised või nende rajamiseks tehtud tööd ehk poolikud ehitusobjektid;
- 4.1.3. Leping ennetähtaegselt viivitamatult üles öelda, kui Kasutaja ka pärast Valla poolt Lepingu rikkumise kõrvaldamiseks kirjalikult antud mõistliku pikkusega täiendava tähtaja möödumist:
 - 4.1.3.1. ei kasuta Kinnisasja vastavalt Lepingu tingimustele;

- 4.1.3.2. suusamäe ehituseks kasutatavad jäätmed ei vasta Kasutajale antud jäätmeloale või ei kuulu Jäätmete hulka;
- 4.1.3.3. Kasutajalt võetakse ära jäätmeluba või keskkonnavalad;
- 4.1.3.4. Kasutaja põhjustab Kinnisasjal ja/või selle ümbruses ulatusliku reostuse;
- 4.1.3.5. Kasutaja ei ole Suusakeskuse konkreetset etappi tähtajaks Valla valdusesse ja kasutusse andnud või see ei vasta ettenähtud nõuetele;
- 4.1.3.6. Kasutaja ei ole täitnud punktis 3.2.7. sätestatud kohustust vähemalt 80% ulatuses;
- 4.1.3.7. rikub oluliselt muid Lepingust tulenevaid kohustusi.

4.2. Kasutajal on õigus:

- 4.2.1. saada Kinnisasi peale Lepingu jõustumist oma valdusse ja kasutusse, et alustada Suusakeskuse rajamiseks vajalike tööde ja tegevustega;
- 4.2.2. kasutada Suusakeskuse rajamisel muuhulgas Jäätmeid ja selle jaoks kasutada Kinnisasi muuhulgas Jäätmete ja Kaevisse tasu eest vastuvõtmiseks, sorteerimiseks ja hoiustamiseks;
- 4.2.3. Leping ennetähtaegselt viivitamatult üles öelda, kui Vald rikub oluliselt Lepingust tulenevaid kohustusi.
- 4.2.4. Lepingu ennetähtaegsel ülesütlemisel Vallapoolse Lepingu olulise rikkumise tõttu, on Kasutajal õigus nõuda ette makstud renditasu tagastamist kasutamata jääva aja eest ja Vallal on kohustus vastav summa tagastada kolmekümne (30) kalendripäeva jooksul nõude saamisest.

5. Lepingu tähtaeg ja lõppemine

- 5.1. Leping jõustub mõlema Poole poolt digitaalse allkirjastamise hetkest ja on sõlmitud tähtajaga seitse (7) aastat. Kinnisasi loetakse Kasutaja valdusesse ja kasutusse üleantuks Lepingu jõustumisest.
- 5.2. Leping pikeneb automaatselt seitsme (7) aasta võrra, kui Kasutaja annab tähtaegselt Valla kasutusse ja valdusesse Suusakeskuse I etapi, mis vastab punktides 3.2.4. ja 3.2.5. nimetatud projektidele ja väljastatud ehitusloale ning mille kasutusele võtmiseks on võimalik väljastada kasutusluba. Sellisel juhul jääb Kasutaja ainukasutusse Suusakeskuse II ja III etapi rajamiseks vajalik osa Kinnisasjast.
- 5.3. Leping pikeneb uuesti automaatselt seitsme (7) aasta võrra, kui Kasutaja annab tähtaegselt Valla kasutusse ja valdusesse Suusakeskuse II etapi, mis vastab punktides 3.2.4. ja 3.2.5. nimetatud projektidele ja väljastatud ehitusloale ning mille kasutusele võtmiseks on võimalik väljastada kasutusluba. Sellisel juhul jääb Kasutaja ainukasutusse Suusakeskuse III etapi rajamiseks vajalik osa Kinnisasjast.
- 5.4. Leping lõpeb tähtaja saabumisega, kui vähemalt üks Pooltest on vähemalt kuuskümmend (60) kalendripäeva teisele Poolele ette teatanud, et ei soovi Lepingu automaatset pikendamist, või Poolte kokkuleppel.
- 5.5. Automaatsete Lepingu pikendamiste korral lõpeb Leping viimase tähtaja saabumisega.
- 5.6. Lepingu ennetähtaegne üles ütlemine toimub vastavalt Lepingu punktidele 4.1.3 ja 4.2.3.

6. Poolte vastutus

- 6.1. Pooled kannavad täielikku varalist vastutust Lepingu tingimuste täitmata jätmise või mittekohase täitmisega teisele Poolele tekitatud kahju eest.
- 6.2. Pooled on kokku leppinud ja aktsepteerivad, et Vald ei hüvita Kasutajale mistahes kulusid seoses Suusakeskuse ja selle teenindamiseks vajalike ehitiste ehitamisega.
- 6.3. Lepingu lõppemisel Kasutaja algatusel või Lepingu ennetähtaegsel üleütlemisel Kasutajast tulenevatel põhjustel või kui Kasutaja ei anna tähtaegselt Valla kasutusse Suusakeskuse vastavat etappi, on Kasutajal kohustus Vallale ettemaksuna tasuma Kinnisasi korrastamiseks vajalikud kulud Vallalt vastava nõude saamisest kolmekümne (30) kalendripäeva jooksul.

7. Vääramatu jõud

- 7.1. Lepingust tulenevate kohustuste mittetäitmist või mittenõuetekohast täitmist ei loeta Lepingu rikkumiseks, kui selle põhjuseks olid asjaolud, mida Pool ei saanud mõjutada ja mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud Poolelt oodata, et ta Lepingu sõlmimise ajal selle asjaoluga arvestaks või seda väldiks või takistava asjaolu või selle tagajärje ületaks, edaspidi - Vääramatu jõud.
- 7.2. Pool on kohustatud rakendama kohaseid meetmeid, et ära hoida teisele Poolele kahju tekitamine ja tagada võimaluste piires oma Lepingust tulenevate ja sellega seotud kohustuste täitmine.
- 7.3. Pool ei saa arvestada Vääramatu jõuga, kui ta ei ole teatanud teisele Poolele kirjalikult vääramatust jõust esimesel võimalusel, kuid mitte hiljem kui seitsme (7) kalendripäeva jooksul alates selle tekkimisest.
- 7.4. Vääramatu jõu esinemisel ei pikene Leping tähtaja võrra, mille jooksul Pooled ei saanud oma kohustusi täita Vääramatu jõu tõttu.
- 7.5. Pooled kohustuvad jätkama oma Lepinguliste kohustuste täitmist niipea, kui Vääramatust jõust tingitud takistused on lõppenud.

8. Lõppsätted

- 8.1. Pooled kinnitavad, et neil on kõik õigusaktidest tulenevad volitused, nõusolekud ja heakskiidud Lepingu sõlmimiseks ja sellest tulenevate kohustuste täitmiseks.
- 8.2. Vald kinnitab, et tal on kõik õigused Kinnisasja kasutusse andmiseks ja Kinnisasjal ei lasu mingeid kolmandate isikute õigusi, mis võiksid takistada Kasutajal Lepingust tulenevate õiguste teostamist ja kohustuste täitmist.
- 8.3. Lepingu üksiku sätte kehtetus ei vabasta Pooli Lepingu teiste sätete täitmise kohustusest ning ei too kaasa kogu Lepingu või Lepingu teiste sätete kehtetust. Sätte kehtetuse ilmnemisel teevad Pooled oma parimad jõupingutused sätte asendamiseks selliselt, et asendatud säte täidaks võimalikult suures ulatuses eesmärki, mis oli kehtetul sätel.
- 8.4. Kõik Lepingu muudatused ja täiendused jõustuvad pärast nende allakirjutamist mõlema Poole poolt allakirjutamise momendist või Poolte poolt kirjalikult määratud tähtajal.
- 8.5. Lepingu täitmisest, tõlgendamisest, muutmisest või lõpetamisest tulenevad erimeelsused ja vaidlused lahendavad Pooled läbirääkimiste teel, kokkuleppe mittesaavutamisel lahendatakse vaidlused Harju Maakohtus vastavalt Eesti Vabariigis kehtivates seadustes ja õigusaktides sätestatule.
- 8.6. Leping on koostatud eesti keeles ja allkirjastatud digitaalselt.

Poolte andmed:

Vald:

Rae vald
Rae Vallavalitsuse registrikood: 75026106
Aadress: Aruküla tee 9, Jüri alevik,
Rae vald, 75301 Harjumaa
Telefon: 6056750
E-post: info@rae.ee
A/a: EE902200001120122757

Kasutaja:

[]
Registrikood: []
Aadress: []

Telefon: []
E-post: []
A/a: []

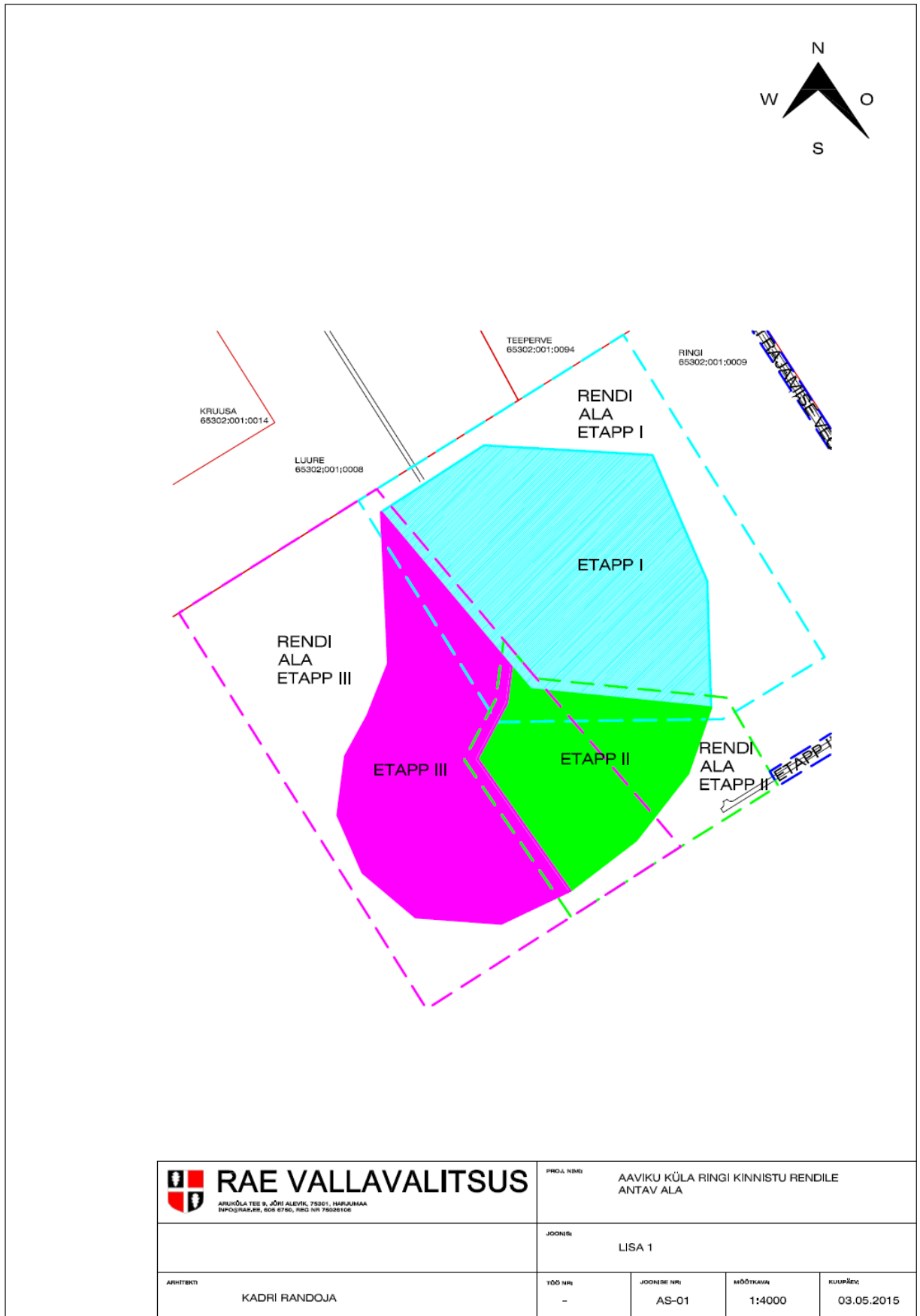
/allkirjastatud digitaalselt/

Mart Võrklaev
vallavanem

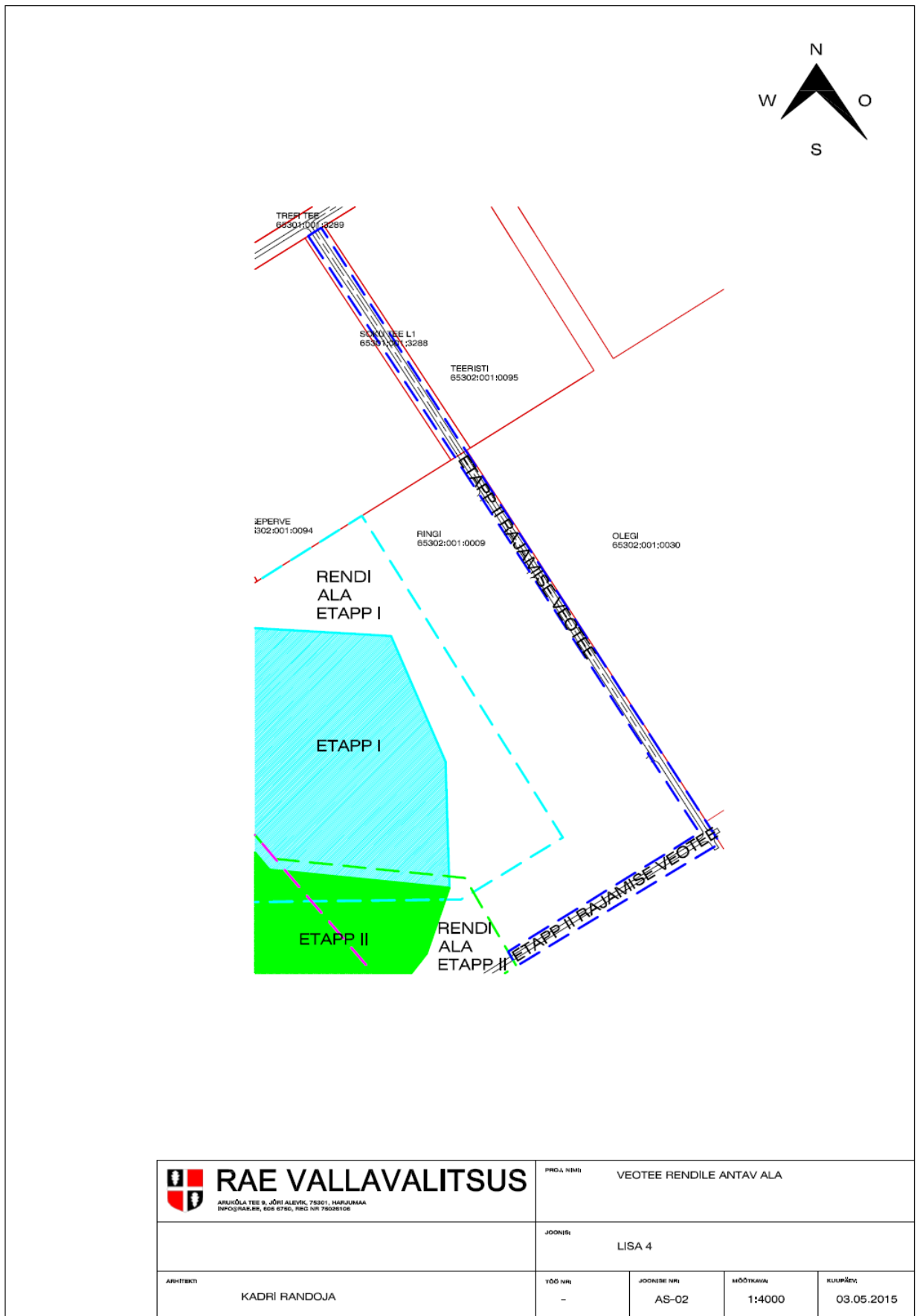
/allkirjastatud digitaalselt/


/nimi ja tiitel/

Kinnisasja plaan



II ja III etapi rajamise veotee



 RAE VALLAVALITSUS <small>ARVUNÕULA TEE 9, JÕRI ALEV, 78201, HARJUMAA INFO@RAE.EE, 605 0760, REG NR 78026108</small>	PROJEKTI NIMETUS: VEOTEED RENDILE ANTAV ALA			
	JOONISE NR: LISA 4			
ARHITEKT: KADRI RANDOJA	TÖÖ NR: -	JOONISE NR: AS-02	MÕÕTKAVAL: 1:4000	KUUPÄEV: 03.05.2015