



TALLINNA NOTAR RAGNE TEHVER

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

3658

DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATUD TEEDE, TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE VÄLJAEHITAMISE NING RAHASTAMISE KOKKULEPPED

ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING

JA

ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud kaugtõestamise korras videosilla vahendusel Tallinna notar Ragne Tehver notaribüroos Tallinnas, Sakala tn 22 / Tatari tn 8, asendaja Kersti Paeveer, tegutsedes notari ülesannetes neljateistkümnendal novembril kahe tuhande kahekümne kolmandal aastal (14.11.2023) ning selles notariaalaktis osalejad on

OÜ Accuratus, registrikood 11080568, aadress Narva mnt 7b, Tallinn, e-posti aadress aldera@aldera.ee, edaspidi nimetatud **Arendaja 1**, mille esindajana tegutseb volikirja alusel **Oksana Podgorelov**, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, (eeltoodud andmed juriidilise isiku olemasolu, nime ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval registriandmete väljatrüki alusel),

osühing Everson Invest, registrikood 11329571, aadress Roosikrantsi tn 8c-21, Tallinn, e-posti aadress geltif@gmail.com, edaspidi nimetatud **Arendaja 2**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Svetlana Makarova**, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, ja registrikaardile kantud juhatuse liige **Oksana Podgorelov** kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, (eeltoodud andmed juriidilise isiku olemasolu, nime, registrikoodi ja esindusõigusliku isiku kohta on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval registriandmete väljatrüki alusel),

Arendaja 2 esindaja Svetlana Makarova asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Hispaania Kuningriigis,

Arendaja 2 esindaja Oksana Podgorelov asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Tallinnas,

Arendaja 1 ja arendaja 2 edaspidi koos nimetatud **Arendajad**,

Rae vald, Rae Vallavalitsuse kaudu, registrikood 75026106, aadress Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, Harju maakond, e-posti aadress info@rae.ee, edaspidi nimetatud **Vald**, mille

esindajana tegutseb esitatud volikirja alusel **Meeli Vaarik** kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel (*eeltoodud andmed juriidilise isiku olemasolu, nime ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval registriandmete väljatrüki alusel*),

Valla esindaja asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Rae vallas,

edaspidi ühiselt **Pooled**.

Notariaalakti tõestaja kontrollis osalejate teo- ja otsusevõime, Poolte õigusvõime ning esindajate volitused ja tuvastas osalejate isikusamasuse.

Pooled sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

1.1. Lepingu esemeks 1 on **Sepaniidu, Järveküla, Rae vald, Harju maakond** asuv Sepa-III kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Lepingu ese 1 on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 4175502**, ning lepingu eseme koosseis ja andmed on elektroonilise kinnisturaamatu väljatrüki kohaselt, järgmised:

1.1.1. Esimesse jakku on kantud maaüksus katastritunnus 65301:001:1486, pindala 97834,0 m², aadress Sepaniidu, Järveküla, Rae vald, Harju maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).

1.1.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud OÜ Accuratus (registrikood 11080568, Tallinna linn).

1.1.3. Kolmandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine kanne: Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO (registrikood 10096975) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ alusel tähtajatu isiklik kasutusõigus ühisveevärgi ja reoveeühiskanalisatsiooni torustiku majandamiseks kaitsevööndi ulatuses vastavalt 25.09.2023 lepingu punktile 3. ja lepingu lisaks olevale plaanile. 25.09.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 28.09.2023. Kohtunikuabi Ave Karilaid.

1.1.4. Neljandasse jakku on kande nr. 2 all sisse kantud järgmine hüpoteegi kanne: Hüpoteek summas 17 855 000,00 krooni Aktsiaselts Hansapank (registrikood 10060701, Tallinna linn) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistu: 10616602. 30.08.2006 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 25.09.2006. Kohtunikuabi Eha Soots.

1.2. **Lepingu esemeks 2** on **Sepapõllu, Järveküla, Rae vald, Harju maakond** asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Lepingu ese 2 on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 10616602** ning lepingu eseme 2 koosseis ja andmed on elektroonilise kinnisturaamatu väljatrüki kohaselt, järgmised:

1.2.1. Esimesse jakku on kantud katastritunnus 65301:001:1487, pindala 12086,0 m², aadress Sepapõllu, Järveküla, Rae vald, Harju maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).

1.2.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud OÜ Accuratus (registrikood 11080568, Tallinna linn).

1.2.3. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

1.2.4. Neljandas jakku on kande nr. 2 all sisse kantud järgmine hüpoteegi kanne: Hüpoteeik summas 17 855 000,00 krooni Aktsiaselts Hansapank (registrikood 10060701, Tallinna linn) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistu: 4175502. 30.08.2006 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 25.09.2006. Kohtunikuabi Eha Soots.

1.3. **Lepingu esemeks 3 on Liivaliini, Järveküla, Rae vald, Harju maakond** asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Lepingu ese 3 on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 9986402** ning lepingu eseme 3 koosseis ja andmed on elektroonilise kinnisturaamatu väljatrüki kohaselt, järgmised:

1.3.1. Esimesse jakku on kantud katastritunnus 65301:001:0200, pindala 106215,0 m², aadress Liivaliini, Järveküla, Rae vald, Harju maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).

1.3.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud osauhing Everson Invest (registrikood 11329571, Tallinna linn).

1.3.3. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

1.3.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.4. Kinnistusraamatus ei ole registreeritud menetlemata avaldusi.

1.5. **Lepingu ese 1 kuni lepingu ese 3** edaspidi koos nimetatud **Kinnistud**.

1.6. Riikliku ehitisregistri elektroonilise andmebaasi andmete kohaselt on Kinnistul 1 registreeritud järgmised ehitised ja dokumendid:

- rajatis **Tänav**, ehitisregistri koodiga 221380899, esmane kasutus määramata, ehitusalune pind 9908,0 m² ja ehitise staatus püstitamisel. Ehitise suhtes on väljastatud järgmised dokumendid: Rae vald on 1.11.2023 väljastanud kasutusloa taotluse nr 2311371/13589; Rae vald on 5.10.2022 väljastanud ehitamise alustamise teatise nr 2211581/10828; on 14.09.2022 väljastanud ehitusloa nr 2212271/20547; Rae vald on 18.04.2022 väljastanud ehitusloa taotluse nr 2111271/41213.
- rajatis **Sademevee kanalisatsioon**, ehitisregistri koodiga 221382723, esmane kasutus määramata, ehitusalune pind määramata ja ehitise staatus kavandata. Ehitise suhtes on väljastatud järgmised dokumendid: Rae vald on 1.11.2023 väljastanud kasutusloa taotluse nr 2311371/13589; on 14.09.2022 väljastanud ehitusloa nr 2212271/20547; Rae vald on 18.04.2022 väljastanud ehitusloa taotluse nr 2111271/41213
- rajatis **Kindluse tee**, ehitisregistri koodiga 291663672, esmane kasutus määramata, ehitusalune pind määramata ja ehitise staatus kavandata. Ehitise suhtes on väljastatud järgmised dokumendid: on 22.02.2023 väljastanud ehitusloa nr 2312271/01335; Rae vald on 8.09.2022 väljastanud ehitusloa taotluse nr 2211271/26935.
- rajatis **Sademeveekanalisatsioon**, ehitisregistri koodiga 291663685, esmane kasutus määramata, ehitusalune pind määramata ja ehitise staatus kavandata.

Ehitise suhtes on väljastatud järgmised dokumendid: on 22.02.2023 väljastanud ehitusloa nr 2312271/01335; Rae vald on 8.09.2022 väljastanud ehitusloa taotluse nr 2211271/26935.

Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et ehtisregistri andmetel on informatiivne ja statistiline tähendus, välja arvatud taotlustel, projekteerimistingimustel, teatistel, ehitus- ja kasutusloal ning ettekirjutustel on õiguslik tähendus.

1.7. Riikliku ehtisregistri elektroonilise andmebaasi andmete kohaselt ei ole Kinnistul 2 ja Kinnistul 3 registreeritud ehitisi.

1.8. Maa-ameti infosüsteemi kaardirakenduse andmetel on Katastriüksuse 65301:001:1486 kitsendused:

Piiranguvöönd: ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd; ulatus: 17,52 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd; ulatus: 14,62 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla2m süg,alla250mm; seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd; ulatus: 4,90 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd; ulatus: 5,42 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: planeeringu ala; ulatus: 74335,35 m²; nähtus: Tiheasustusala (Rae valla üldplaneering); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 6140,19 m²; nähtus: Elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 6140,19 m²; nähtus: Elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd; ulatus: 23,99 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd; ulatus: 42,97 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla2m süg,alla250mm; seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: gaasipaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 478,15 m²; nähtus: C kategooria gaasitorustik (maagaasi jaotustorustik Ülemiste C12); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 6960,90 m²; nähtus: Elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) (Kiisa - Järve); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: gaasipaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 54,87 m²; nähtus: C kategooria gaasitorustik (maagaasi jaotustorustik Ülemiste C12); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: gaasipaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 154,41 m²; nähtus: C kategooria gaasitorustik (maagaasi jaotustorustik Ülemiste C12); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd; ulatus: 19,52 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 6960,90 m²; nähtus: Elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd; ulatus: 1,58 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla2m süg,alla250mm; seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: gaasipaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 22,21 m²; nähtus: C kategooria gaasitorustik (maagaasi jaotustorustik Ülemiste C12); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd; ulatus: 72,73 m²; nähtus: Maa-

alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv.

Kitsendusi	põhjustava	objekti	andmed:
ulatus: 122,22 m; nähtus: elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) (Jõrve - Jõrve);			seisund: kehtiv;
ulatus: 70459,45 m ² ; nähtus: iII kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Crex crex (rukkirääk));			seisund: kehtiv;
ulatus: 97833,73 m ² ; nähtus: uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum);			seisund: kehtiv;
ulatus: 122,22 m; nähtus: elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) (Iru - Jõrve);			seisund: kehtiv;
ulatus: 74335,35 m ² ; nähtus: tiheasustusala (Rae valla üldplaneering);			seisund: kehtiv;
ulatus: 37,05 m; nähtus: c kategooria gaasitorustik (maagaasi jaotustorustik Ülemiste C12);			seisund: kehtiv;
ulatus: 117,98 m; nähtus: c kategooria gaasitorustik (maagaasi jaotustorustik Ülemiste C12);			seisund: kehtiv;
ulatus: 139,54 m; nähtus: elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) (Kiisa - Järve);			seisund: kehtiv;
ulatus: 10,61 m; nähtus: c kategooria gaasitorustik (maagaasi jaotustorustik Ülemiste C12);			seisund: kehtiv;
ulatus: 10,73 m; nähtus: maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm (Veetoru);			seisund: kehtiv;
ulatus: 2,44 m; nähtus: c kategooria gaasitorustik (maagaasi jaotustorustik Ülemiste C12);			seisund: kehtiv;
ulatus: 139,54 m; nähtus: elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) (Jõrve - Jõri);			seisund: kehtiv.

1.9. Maa-ameti infosüsteemi kaardirakenduse andmetel on Katastriüksuse 65301:001:1487 kitsendused:

Piiranguvöönd: ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd; ulatus: 5,23 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla 2m süg, alla 250mm; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd; ulatus: 1,92 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd; ulatus: 70,62 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd; ulatus: 47,88 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla 2m süg, alla 250mm; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: planeeringu ala; ulatus: 12086,30 m²; nähtus: Tiheasustusala (Rae valla üldplaneering); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd; ulatus: 2,50 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd; ulatus: 7,87 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd; ulatus: 26,38 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv.

Kitsendusi	põhjustava	objekti	andmed:
ulatus: 12086,30 m ² ; nähtus: iII kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Crex crex			

(rukkirääk)); seisund: kehtiv;
ulatus: 12086,30 m²; nähtus: uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum); seisund: kehtiv;
ulatus: 12086,30 m²; nähtus: tiheasustusala (Rae valla üldplaneering); seisund: kehtiv.

1.10. Maa-ameti infosüsteemi kaardirakenduse andmetel on Katastriüksuse 65301:001:0200 kitsendused:

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 7706,69 m²; nähtus: Elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) (Kiisa - Järve); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: planeeringu ala; ulatus: 42055,00 m²; nähtus: Tiheasustusala (Rae valla üldplaneering); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 7706,69 m²; nähtus: Elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 7810,86 m²; nähtus: Elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 7810,86 m²; nähtus: Elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin); seisund: kehtiv.

Kitsendusi	põhjustava	objekti	andmed:
ulatus: 156,22 m; nähtus: elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) (Jõrvek?¼la - Jõrve);			seisund: kehtiv;
ulatus: 48335,09 m ² ; nähtus: iII kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Crex crex (rukkirääk));			seisund: kehtiv;
ulatus: 106215,29 m ² ; nähtus: uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum);			seisund: kehtiv;
ulatus: 156,22 m; nähtus: elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) (Iru - Jõrve);			seisund: kehtiv;
ulatus: 42055,00 m ² ; nähtus: tiheasustusala (Rae valla üldplaneering);			seisund: kehtiv;
ulatus: 153,84 m; nähtus: elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) (Kiisa - Järve);			seisund: kehtiv;
ulatus: 153,84 m; nähtus: elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) (Jõrve - Jõ¼ri);			seisund: kehtiv.

Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et nimetatud kitsenduste suhtes kehtivad kinnisasja kasutamisel seadusest tulenevad piirangud.

1.11. Kultuurimälestiste registri andmete alusel lepingu ese ei kuulu vallas- või kinnismälestise koosseisu või ei asu muinsuskaitsealal ning ei ole arheoloogiline leiukoht.

1.12. Eespool nimetatud asjaolud lepingu eseme kohta on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on kontrollitud kinnistusraamatu elektroonilisest registriosast tehtud väljatrüki alusel.

2. POOLTE KINNITUSED

2.1. Arendajate esindajad kinnitavad, et:

2.1.1. Käesolevas lepingus toodud andmed lepingu esemete kohta on tõesed ja õiged ning

selle suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

2.1.2. Kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole lepingu esemeid kellelegi võõrandatud ega koormatud ühegi käesolevas lepingus nimetamata kolmandale isikule kuuluva õigusega (s.h. kinnistusraamatusse mittesissekandekohustusliku kolmanda isiku õigusega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud), samuti ei ole sõlmitud mingeid võlaõiguslikke kokkuleppeid selle võõrandamiseks ja/või koormamiseks. Ühtlasi kohustuvad kinnistute Sepaniidu, Sepapõllu, Liivaliini omanikud kuni käesoleva lepingu täitmiseni selliseid kokkuleppeid mitte sõlmima.

2.1.3. Lepingu esemeid ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi ega kehti mingeid keelde.

2.2. Arendaja 1 esindaja kinnitab, et:

2.2.1. Käesoleva lepingu sõlmimine ei kahjusta Arendaja 1 majanduslikku seisundit ega võlausaldajate huve.

2.2.2. Arendaja 1 suhtes ei kehti ärikeeldu ega ole välja kuulutatud pankrotti, samuti ei ole määratud ajutist pankrotihaldurit ega algatatud võlgade ümberkujundamismenetlust.

2.2.3. Tema volitused Arendaja 1 esindajana on kehtivad, tema volitused ei ole lõppenud ega kehtetuks kuulutatud.

2.3. Arendaja 2 esindajad kinnitavad, et:

2.3.1. Käesoleva lepingu sõlmimine ei kahjusta Arendaja 2 majanduslikku seisundit ega võlausaldajate huve.

2.3.2. Arendaja 2 suhtes ei kehti ärikeeldu ega ole välja kuulutatud pankrotti, samuti ei ole määratud ajutist pankrotihaldurit ega algatatud võlgade ümberkujundamismenetlust.

2.3.3. Nende volitused juhatuse liikmena on kehtivad, neid ei ole juhatusest tagasi kutsutud ega nende volitusi tühistatud ning neil on kõik põhikirjast ja õigusaktidest tulenevad õigused ning äriühingusisesed kooskõlastused see leping sõlmida Arendaja 2 esindajana.

2.4. Valla esindaja kinnitab, et tema volitused on kehtivad ning tal on olemas kõik käesoleva lepingu sõlmimiseks vajalikud nõusolekud, volitused ja kooskõlastused.

2.5. Valla esindaja ja Arendajad avaldavad, et võtavad käesoleva lepingu sõlmimisel arvesse järgmist:

2.5.1. Arendajad on huvitatud Detailplaneeringu kehtestamisest ning on seoses sellega nõus kandma kõik Detailplaneeringu elluviimiseks kaasnevad kulud.

2.5.2. Arendajad on nõus Detailplaneeringukohaste teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamisega omal kulul.

2.5.3. Arendajad on nõus Detailplaneeringu kohase taristu ja avaliku ruumi väljaehitamisega omal kulul.

2.5.4. Arendajad on nõus rahastama Valla sotsiaalobjektide ehitamist.

2.5.5. Valla arengukava ei näe ette lepingu esemele planeeritava elamuala rajamist, mistõttu ei ole Valla eelarves investeeringuna ette nähtud Detailplaneeringuga hõlmatud alale ja selle teenindamiseks kavandatud teede, tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks ning võõrandamiseks vajalikke rahalisi vahendeid.

3. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATUD TEEDE, TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE VÄLJAEHITAMISE NING RAHASTAMISE KOKKULEPPED

3.1. Vald ja Arendajad on kokku leppinud, et Sepaniidu ja lähiala detailplaneeringu kohaselt väljaehitamisele kuuluvate avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning avalikes huvides olevate

tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamise kohustuse annab Vald Arendajatele üle ja Arendajad täidavad ülevõetud kohustused ning lepingu esemetele detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamisega seotud kohustused käesolevas lepingus toodud tingimustel.

- 3.2. Koostaja poolt on üle antud Sepaniidu ja lähiala detailplaneering (koostaja: Optimal Projekt OÜ töö nr 294), edaspidi nimetatud **Detailplaneering**. Osalejad kinnitavad, et neile on teada Detailplaneeringu sisu ja nad loobuvad selle ette lugemisest ja käesolevale lepingule lisamisest.
- 3.3. Vald väljastab Arendajatele õigusaktides sätestatud ajal ja korras kõik käesolevast lepingust tulenevate Arendajate kohustuste hulka kuuluvate tööde teostamiseks vajalikud kooskõlastused ja ehitusload, eeldusel, et Arendajad esitavad Vallale kõik õigusaktides sätestatud nõuetele vastavad dokumendid õigusaktides sätestatud ajal ja korras.

3.4. Arendajad kohustuvad seoses Detailplaneeringu elluviimisega:

- 3.4.1. sõlmima piirkonna võrguettevõtetega liitumislepingud ning rahastama Detailplaneeringuga kavandatud krunte teenindava Taristu, kaasa arvatud selle liitumispunktide rajamist vastavalt sõlmitud liitumislepingutele ja Detailplaneeringule;
- 3.4.2. omal kulul ja koostöös piirkonna vee-ettevõtjaga tagama pinnase- ja sademevee ärajuhtimise süsteemi väljaehitamise kuni eesvooluni ka selles osas ning sealhulgas olemas olevate eesvoolude puhastamine, mis jääb Detailplaneeringualast väljapoole, kuid mis teenindab Detailplaneeringuala.
- 3.4.3. omal kulul moodustama Detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaa kinnistud;
- 3.4.4. andma punktis 3.4.3. nimetatud transpordimaa kinnistud Vallale tasuta üle hiljemalt 3 (kolme) kuu jooksul arvates transpordimaa kinnistutele ehitatud teedele ja kõikidele taristuosadele kasutuslubade väljastamisest;
- 3.4.5. tagama punktis 3.4.3. nimetatud transpordimaa kinnistul asuva tee avaliku kasutuse kuni transpordimaa kinnistu üleandmiseni Vallale;
- 3.4.6. omal kulul projekteerima ja vastavalt Valla poolt heaks kiidetud projektile välja ehitama Detailplaneeringuga ettenähtud mänguväljaku, terviserajad ja haljasala;
- 3.4.7. omal kulul moodustama Detailplaneeringuga ettenähtud mänguväljaku, terviseradade ja haljasala jaoks kavandatud üldkasutatava maa kinnistu ning andma selle Vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul arvates mänguväljakule ja terviseradadele kasutusloa väljastamisest ning haljasala rajamisest;
- 3.4.8. rahastama Rae valla sotsiaalobjektide ehitamist tasudes Valla arveldusarvele 4500 (neli tuhat viissada) eurot iga planeeritud elamuühiku eest. Rahastatavale objektile Arendajatel omandiõigust ei teki. Rahastamiskohustus kuulub täitmisele hiljemalt 3 (kolme) kuu möödumisel Detailplaneeringu kehtestamisest. Tasumisega viivitamisel on Vallal õigus nõuda Arendajatelt viivist 0,03% (null koma null kolm protsenti) tähtjaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.

3.5. Arendajate kohustuste täitmise tähtajad

- 3.5.1. Arendajad kohustuvad täitma Lepingu punktides 3.4.1. – 3.4.7. sätestatud kohustused hiljemalt 60 (kuuekümne) kuu möödumisel Detailplaneeringu kehtestamisest, kui lepingupunktis endas ei ole sätestatud teistsugust tähtaega;
- 3.5.2. Arendajad kohustuvad omal kulul tagama Detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse;

3.5.3. Arendajad kohustuvad tagama, et Detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele hoonete ehitamiseks ei esitata Vallale ehitusloa taotlusi enne kui on täidetud Lepingu punktides 3.4.1. kuni 3.4.8. sätestatud kohustused ning Taristule ja Avalikule ruumile on kasutuslood väljastatud kui punktis endas ei ole sätestatud teisiti.

3.6. Vald ja Arendajad on kokku leppinud, et Vald kohustub:

3.6.1. teostama mõistliku aja jooksul planeerimisseaduse ja teiste kehtivate õigusaktidega kohalikule omavalitsusele kohustuseks tehtud toimingud, mis ei ole käesoleva lepinguga Arendajatele üle antud, kui Arendajad täidavad käesoleva lepinguga võetud kohustusi.

3.7. Arendajate kohustused seoses informatsioonivahetusega

3.7.1. Arendajad kohustuvad kirjalikult teatama Vallale Detailplaneeringu alal paikneva neile kuuluva krundi või hoonestusõiguse võõrandamisest kolmandatele isikutele;

3.7.2. Detailplaneeringu alal paikneva neile kuuluva kinnistu või hoonestusõiguse võõrandamisel kolmandatele isikutele täitma Lepinguga võetud kohustused ise või andma need kolmandatele isikutele üle, fikseerides selle võõrandamislepingus. Kohustuste üleandmiseks on vajalik Valla kirjalik nõusolek;

3.7.3. Andma Vallale informatsiooni Taristu ja Avaliku ruumi väljaehitamise kohta.

3.8. Kohustuste mittekohase täitmise või täitmata jätmise tagajärjed

3.8.1. Arendajad ja Vald on kokku leppinud, et käesoleva lepingu punktides 3.4.1. kuni 3.4.7. ning punktis 3.5.2. kokkulepitud Arendajate kohustuste (edaspidi nimetatud **Kohustused**) mittekohase täitmise või täitmata jätmise korral on Vallal õigus nõuda Arendajatelt leppetrahvi summas kümme (10) eurot iga kohustuse täitmisega viivitatud päeva eest. Leppetrahvi tasumine ei vabasta Arendajaid oma Kohustuste täitmisest.

3.8.2. Juhul, kui Arendajad jätavad Kohustused täitmata pärast mõistliku aja möödumist leppetrahvi tasumisest või Valla poolt määratud täiendava tähtaja möödumist, kohustuvad Arendajad hüvitama Vallale kõik juba tekkinud kahjud ning tagama Valla nõudmisel ja tema määratud viisil hüvitise maksmise kahjude eest, mis võivad käesolevast lepingust või selle mittenõuetekohasest täitmisest Vallal endal või Vallal kolmandate isikute ees tekkida.

4. ISIKLIKE KASUTUSÕIGUSE SEADMINE

4.1. Arendajad seavad Valla kasuks lepingu **esemetele** esimesele vabale järjekohale tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse – **Hoidumisservituudi**, mille sisuks on kinnistu igakordse omaniku kohustus mitte alustada hoonete ehitustegevust seni, kuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavad teed ning tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutuslood.

4.2. Arendajatel või kinnistu omanikul on õigus nõuda Hoidumisservituudi kustutamist siis, kui vastava kinnistu osas on detailplaneeringule vastavad teed ning tehnovõrgud ja -rajatised rajatud ning neile on väljastatud kasutuslood.

5. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

5.1. Arendaja 1 ja Vald on isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Arendaja 1

lubab ja Vald avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosade nr 4175502 ja nr 10616602 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale Rae valla kasuks tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus – Hoidumisservituudi, mille sisuks on kinnistu igakordse omaniku kohustus mitte alustada hoonete ehitustegevust seni, kuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavad teed ning tehnovõrgud ja-rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.

5.2. Arendaja 2 ja Vald on isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Arendaja 2 lubab ja Vald avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 9986402 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale Rae valla kasuks tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus – Hoidumisservituudi, mille sisuks on kinnistu igakordse omaniku kohustus mitte alustada hoonete ehitustegevust seni, kuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavad teed ning tehnovõrgud ja-rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.

6. ORIGINAALI, ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE NING VOLITUS NOTARIAALAKTI TÕESTAJALE

- 6.1. Notariaalakt on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel elektroonilises käibes. Notariaalakti tõestaja teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis säilib notari büroos.
- 6.2. Digitaalne ära kiri on osalistele kättesaadav e-Notar iseteeninduses www.notar.ee (notariaalsed dokumendid) ja riigiportaalis www.eesti.ee (minu andmed> notariaalsed dokumendid). Kasutajale väljastatakse notariaalakti digitaalära kiri aadressil _.
- 6.3. Notariaalakti tõestaja esitab lepingu **kinnistusosakonnale** kinnistusraamatusse kande tegemiseks. Notariaalakti tõestaja esitab lepingu kinnistusosakonnale ühe (1) tööpäeva jooksul arvates lepingu tõestamisest.
- 6.4. Osalejad annavad notariaalakti tõestajale õiguse teha notariaalaktile täiendusi, parandusi ja esitama avaldusi ulatuses, mis ei muuda osalejate kokkuleppeid lepingus ning ei too kaasa osalejate tahtevastaseid tagajärgi.

7. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 7.1. Lepingu sõlmimisega seotud kõik kulud tasub 2/3 osas Arendaja 1 ja 1/3 osas Arendaja 2.
- 7.2. Osaleja tasub notari tasu viie (5) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notariaalakti tõestajal on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente ning notariaaltoimingu raames koostatud notariaalakti ära kirju notari tasu tasumiseni kinni pidada.
- 7.3. Notari tasu seaduse § 38 kohaselt on notari tasu maksmisel kohustatud isik, kelle taotlusel või kelle huvides on notar tegutsenud või kelle tahteavalduse on notar tõestanud. Mitu kohustatud isikut vastutavad sama notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt. Notar on lepinguosalistele selgitanud, et lepinguosaliste kokkulepe notari tasu tasumise kohta lepingu tõestamisel kehtib vaid nende omavahelise kokkuleppena, notaril on õigus lepingu tõestamise eest ettenähtud notari tasu sisse nõuda ükskõik millisel lepinguosaliselt.
- 7.4. Osaleja tasub riigilõivu viivitamata Rahandusministeeriumi kontole.

Käesolev notariaalakt on osalejatele notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ning notariaalakti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud. Notariaalakt ja sellele lisatud dokumendid on osalejatele notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ja notariaalakti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud.

Notari tasu lepingu tõestamisel (tehinguväärtus kohustuste üleandmise kokkuleppel 19 173 eurot, isikliku kasutusõiguse seadmisel 1917 eurot) 79,20 eurot (tehinguväärtus 21 090,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 10 lg 3, 22, 23 p 2). Kaugtõestamine 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2¹).

Notari tasu	99,20 eurot.
Käibemaks	19,84 eurot.
Kokku	119,04 eurot.

Eelnimetatud notari tasule lisandub ära kirjade tasu. Ära kirjade maksumus on järgmine (summad sisaldavad käibemaksu):

Paberkandjal ära kiri osalejale 0.23 EUR / iga A4 formaadis lk

Digitaalära kiri osalejale e-postiga **tasuta**

Digitaalära kiri eesti.ee portaalis **tasuta** (vt e-teenused > kodanikule > õigusabi > notariaalsed dokumendid)

Riigilõiv isikliku kasutusõiguse kinnistamisel 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot: riigilõivuseadus § 77 lg 1, 354, 356 lg 7).

Riigilõiv isikliku kasutusõiguse kinnistamisel 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot: riigilõivuseadus § 77 lg 1, 354, 356 lg 7).

Riigilõiv isikliku kasutusõiguse kinnistamisel 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot: riigilõivuseadus § 77 lg 1, 354, 356 lg 7).

Käesolevas dokumendis on 13 lehte.

MJ

Oksana Podgorelov /allkirjastatud digitaalselt/

Svetlana Makarova /allkirjastatud digitaalselt/

Meeli Vaarik/allkirjastatud digitaalselt/

Tallinna notar Ragne Tehveri asendaja Kersti Paeveer, tegutsedes notari ülesannetes /allkirjastatud digitaalselt/

1. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT ANTUD SELGITUSED

- 1.1.** Isiklik kasutusõigus tekib kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega. Kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine riigilõivuseaduses ettenähtud suuruses.
- 1.2.** Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb käesolevasse lepingusse märkida kõik Lepinguga esemete koormamisega seotud kokkulepped. Vastavalt võlaõigusseaduse § 11 lg 3 tuleb lepinguga samas notariaalselt tõestatud vormis sõlmida ka kokkulepped kõrvalkohustuste kohta. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 83 lg 1 kohaselt on seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral tehing tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.

Isiklik kasutusõigus

- 1.3.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 225 koormab isiklik kasutusõigus kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele realservituudile. Isikliku kasutusõiguse ulatus määratakse kahtluse korral vastavalt õigustatud isiku vajadustele.

Kohustuste ülevõtmine

- 1.4.** Võlaõigusseaduse § 179 kohaselt võib lepingupool teise lepingupoole nõusolekul anda oma lepingust tulenevad õigused ja kohustused üle kolmandale isikule temaga sõlmitud lepingu alusel, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Lepingu ülevõtmisega loetakse, et kõik lepingust tulenevad õigused ja kohustused on lepingu ülevõtjale üle läinud.
- 1.5.** Võlaõigusseaduse § 175 kohaselt: (1) Kolmas isik võib võlausaldajaga sõlmitud lepingu alusel üle võtta võlgniku kohustuse nii, et kolmas isik astub senise võlgniku asemele. (2) Kolmas isik võib võlgniku kohustuse üle võtta ka võlgnikuga sõlmitud lepingu alusel, kuid kohustus läheb üle üksnes tingimusel, et võlausaldaja sellega nõustub. (3) Kui võlgnik on sõlminud kolmanda isikuga lepingu kohustuse ülevõtmiseks, võib võlgnik või kolmas isik teha võlausaldajale ettepaneku teatada tema poolt määratud tähtaja jooksul, kas ta annab nõusoleku. Kui võlausaldaja ei anna nõusolekut selle tähtaja jooksul, loetakse ta nõusoleku andmisest keeldunuks. (4) Kui kolmas isik võtab kohustuse üle võlgnikuga sõlmitud lepingu alusel ja võlausaldaja ei ole veel nõusolekut andnud või keeldub selle andmisest, eeldatakse, et võlgnikul on õigus nõuda kohustuse ülevõtjalt, et see täidaks õigeaegselt võlausaldaja nõude. Kui võlausaldaja keeldub kohustuse ülevõtmisele nõusoleku andmisest, võib võlgnik nõuda kohustuse ülevõtjalt kohustuse ülevõtmise aluseks oleva lepingu täitmiseks tagatist. (5) Kui võlausaldaja on kohustuse ülevõtmisega eelnevalt nõustunud, loetakse kohustus ülevõetuks kohustuse ülevõtmise lepingu sõlmimise ja sellest võlausaldajale teatamisega. Võlausaldaja ei või eelnevalt antud nõusolekut tagasi võtta, kui ta ei ole jätnud endale sellist õigust nõusolekut andes. (6) Kui kinnisasja omandaja võtab kokkuleppel võõrandajaga üle võõrandaja kohustuse, mille tagamiseks on kinnisasjale seatud hüpoteek, peab võõrandaja pärast uue omaniku kinnistusraamatusse kandmist teatama sellest kirjalikult võlausaldajale. Kui võlausaldaja ei ole teate saamisest kolme kuu jooksul keeldunud kohustuse ülevõtmise nõusoleku andmisest, loetakse nõusolek antuks. Kui võlausaldaja on kohustuse ülevõtmiseks nõusoleku andnud või selle andmisest keeldunud, peab kinnisasja võõrandaja sellest omandajale teatama.
- 1.6.** Võlaõigusseadus § 176 kohaselt võib kohustuse ülevõtja võlausaldaja nõudele lisaks enda vastuväidetele esitada vastuväiteid, mis tulenevad võlausaldaja ja senise võlgniku vahelisest õigussuhtest, välja arvatud vastuväited, mis kuulusid senisele võlgnikule

võlausaldaja vastu isiklikult. Samuti ei või ta senise võlgniku nõuet võlausaldaja nõudega tasaarvestada. Kohustuse ülevõtja ei või võlausaldaja nõudele esitada vastuväiteid, mis kuuluvad talle senise võlgniku vastu tulenevalt kohustuse ülevõtmise aluseks olevast õigussuhtest. Kui kohustus võeti võlausaldaja nõusolekul üle võlgnikuga sõlmitud lepingu alusel, võib kohustuse ülevõtja esitada kohustuse ülevõtmise kehtetusest tuleneva vastuväite võlausaldaja vastu üksnes juhul, kui võlausaldaja nõusolekut andes kehtetuse põhjusest teadis või pidi teadma.

- 1.7.** Võlaõigusseadus § 177 kohaselt kohustuse ülevõtmisel lähevad uuele võlgnikule üle nõudega seotud kõrvalkohustused, kui need ei ole isiklikku laadi või ei ole muul põhjusel lahutamatult seotud senise võlgniku isikuga. Uuele võlgnikule läheb üle kohustus tasuda kokkulepitud intress ja leppetrahv ka siis, kui need muutusid sissenõutavaks pärast kohustuse ülevõtmist. Kohustuse ülevõtmisel lõpevad kohustuse täitmise tagamiseks antud kohustusega seotud tagatised. Kui kohustuse täitmise tagamiseks on antud tagatis, mis ei ole kohustusega seotud, tuleb tagatis vastavalt tagatise andmise aluseks olnud kokkuleppele tagatise andjale tagasi anda. Käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud ei kohaldata, kui tagatise andja nõustub vastutama ka uue võlgniku kohustuse täitmise eest.

/allkirjastatud digitaalselt/