



TALLINNA NOTAR ANNIKA KUIMET

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

830

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

**ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING
JA
ASJAÕIGUSLEPING**

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Annika Kuimet notaribüroos Tallinnas Tartu mnt 2 üheksandal märtsil kahe tuhande seitsmeteistkümnendal aastal (09.03.2017.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

Xxxxx, isikukood xxxxxxxx, aadress Xxxx (e-posti aadress: , edaspidi nimetatud **Arendaja 1**, kelle isikusamasus on tuvastatud Eesti Vabariigi kodaniku isikutunnistuse alusel ning kes kinnitab, et ta on xxxx ja käesolevas lepingus nimetatud temale kuuluv xxx kuulub xxxx xxxxx hulka ning tema xxxxx on käesoleva lepingu sõlmimisega nõus,

Xxxxx isikukood xxxxxxx, aadress Xxxx kui **Arendaja 1** xxxx kelle isikusamasus on tuvastatud Eesti Vabariigi kodaniku isikutunnistuse alusel ning kes kinnitab, et ta on käesoleva lepingu sõlmimisega nõus,

Xxxx, isikukood xxxxx, aadress Xxxx (e-posti aadress: xxxxx, edaspidi nimetatud **Arendaja 2**, kelle isikusamasus on tuvastatud Eesti Vabariigi kodaniku isikutunnistuse alusel ning kes kinnitab, et ta on xxx, kuid käesolevas lepingus nimetatud temale kuuluv xxx ei kuulu xxxx ühisvara hulka, kuna on omandatud xxx teel ja selle suhtes ei ole sõlmitud xxxxx,

Xxxxx, isikukood xxxxx, aadress Xxxx (e-posti aadress xxxx), edaspidi nimetatud **Arendaja 3**, kelle isikusamasus on tuvastatud Eesti Vabariigi juhiloa alusel ning kes kinnitab, et ta on xxx kuid käesolevas lepingus nimetatud temale kuuluv xxx ei kuulu xxxx xxxx hulka, kuna on oxxxx ja selle suhtes ei ole sõlmitud xxxx

SAAREMAA MESI OÜ, registrikood 12430450, aadress Saare maakond Mustjala vald Järise küla Saadu (e-posti aadress priit@southpark.ee) edaspidi nimetatud **Arendaja 4**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Priit Janu**, isikukood 37307160360, kelle isikusamasus on tuvastatud Eesti Vabariigi passi alusel,

Rae vald, Rae Vallavalitsuse aadress Harju maakond Rae vald Jüri alevik Aruküla tee 9 (e-posti aadress info@rae.ee), edaspidi nimetatud **Vald**, mille esindajana tegutseb notariaalaktille lisatud volikirja alusel **Maiga Liiv**, isikukood 47804115212, kelle isik on notariaalakti tõestajale tuntud.

Arendaja 1, Arendaja 2, Arendaja 3 ja Arendaja 4 edaspidi koos nimetatud **Arendajad**.

Osalejad sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. KINNISTUSRAAMATU SEIS JA LEPINGU ESE

1.1. Lepingu esemeks on kinnistusregistri registriosas nr 671302 kantud kinnistu, nimetusega Kaasiku-I, koos oluliste osade ja päraldistega. Eelnimetatud kinnistu kohta avatud kinnistusregistri registriosa andmed on:

1.1.1. Esimeses jaos (kinnistu koosseis) – katastriüksus katastritunnusega 65301:002:0960, asukohaga Harju maakond Rae vald Peetri alevik Kaasiku, pindalaga 2,83 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%;

1.1.2. Teises jaos (omanik) –

- **Xxxx 128/283 kaasomandist,**
- **Xxxx 80/283 kaasomandist,**
- **Xxxx 40/283 kaasomandist,**
- **SAAREMAA MESI OÜ 35/283 kaasomandist;**

1.1.3. Kolmandas jaos (koormatiseid ja kitsendused) –

1.1.3.1. isiklik kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO (registrikood 10096975) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus veevarustuse torustiku kanalisatsioonitorustiku ja kanalisatsiooni survetorustiku majandamiseks kasutusõiguse alal veevarustuse torustiku kanalisatsioonitorustiku ja kanalisatsiooni survetorustiku kaitsevööndi ulatuses vastavalt 07.06.2007.a. lepingu punktidele 2.1. kuni 2.3. ning lepingu lisaks olevale plaanile nr 1. Isiklik kasutusõigus ülekantud;

1.1.3.2. isiklik kasutusõigus Energate OÜ (registrikood 11460006) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus gaasivõrgu majandamiseks gaasivõrgu alal gaasivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt 07.06.2007.a. lepingu punktidele 4.1. kuni 4.3. ning lepingu lisaks olevale plaanile nr 2 ja vastavalt 12.03.2008.a sõlmitud lepingu punktile 2;

1.1.3.3. isiklik kasutusõigus on koormatud pandiga Nordea Bank AB (registrikood 516406-0120) kasuks. Energate OÜ, registrikood 11460006, kasuks sisse kantud isiklik kasutusõigus või isikliku kasutusõiguse mõtteline osa on koormatud pandiga summas kolm miljonit üheksasada tuhat (3 900 000) eurot;

1.1.3.4. eelmärge 32/283 suuruse kaasomandiosa SAAREMAA MESI OÜ (registrikood 12430450) kaasomandiosale omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Osühing SUMAR (registrikood 10098218) kasuks;

1.1.4. Neljandas jaos (hüpoteegid) –

1.1.4.1. hüpoteek summas xxxx eurot Xxxx (isikukood xxxxxxxx) kuuluvale mõttelisele osale Eesti Vabariik kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks;

1.1.4.2. hüpoteek summas 120 000,00 eurot SAAREMAA MESI OÜ (registrikood 12430450)

kuuluvale mõttelisele osale Sven Ehasalu (isikukood 37001214911) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: SAAREMAA MESI OÜ (registrikood 12430450) kaasomandiosa kinnistust nr 2424234; SAAREMAA MESI OÜ (registrikood 12430450) kaasomandiosa kinnistust nr 3997634; 5353802.

- 1.2. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusraamatu elektroonilises andmebaasis käesoleva lepingu tõestamise päeval enne lepingu tõestamist.
- 1.3. Maa-ameti maakatastri kitsenduste kaardi andmetel kehtivad lepingu eseme suhtes järgmised kitsendused:
 - elektripaigaldise (elektriõhuliin alla 1 kV) kaitsevöönd;
 - tiheasustusala (Rae valla üldplaneering).
- 1.4. Riikliku ehitisregistri andmetel lepingu esemel ehitisi ei paikne.

2. OSALEJATE KINNITUSED

2.1. Valla esindaja, Arendaja 1, Arendaja 2, Arendaja 3 ja Arendaja 4 avaldavad, et võtavad käesoleva lepingu sõlmimisel arvesse järgmist:

- 2.1.1. Arendajad on huvitatud Detailplaneeringu kehtestamisest ning on seoses sellega nõus kandma kõik Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad kulud;
- 2.1.2. Arendajad on nõus Detailplaneeringukohaste teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise oma kulul;
- 2.1.3. Valla arengukava ei näe ette lepingu esemele planeeritava äriala 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.

2.2. Arendaja 1 kinnitab, et:

- 2.2.1. Käesolevas lepingus toodud andmed lepingu eseme kohta on tõesed ja õiged ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel kannete tegemist kinnistusraamatusse.
- 2.2.2. Kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole lepingu eset kellelegi võõrandatud ega koormatud ühegi käesolevas lepingus nimetamata kolmandale isikule kuuluva õigusega (s.h. kinnistusraamatusse mittedisjunktsioonkohustusliku kolmanda isiku õigusega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud), samuti ei ole sõlmitud mingeid võlaõiguslikke kokkuleppeid selle võõrandamiseks ja/või koormamiseks.
- 2.2.3. Lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi ega kehti mingeid keelde.
- 2.2.4. Arendajale 1 teadaolevalt ei kehti lepingu eseme suhtes mingeid käesolevas lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid, samuti, et lepingu eseme suhtes ei ole algatatud kaitse alla võtmise menetlust ning Arendaja 1 ei ole saanud kaitsekohustuse teatist.
- 2.2.5. Käesoleva lepingu sõlmimine ei kahjusta Arendaja 1 majanduslikku seisundit ega võlaausaldajate huve.
- 2.2.6. Arendaja 1 suhtes ei kehti ärikeeldu ega ole välja kuulutatud pankrotti, samuti ei ole määratud ajutist pankrotihaldurit ega algatatud võlgade ümberkujundamismenetlust.

2.3. Arendaja 2 kinnitab, et:

- 2.3.1. Käesolevas lepingus toodud andmed lepingu eseme kohta on tõesed ja õiged ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel kannete tegemist kinnistusraamatusse.
- 2.3.2. Kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole lepingu eset kellelegi võõrandatud ega koormatud ühegi käesolevas lepingus nimetamata kolmandale isikule kuuluva õigusega (s.h. kinnistusraamatusse mittedisjunktsioonkohustusliku kolmanda isiku õigusega nagu

- näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud), samuti ei ole sõlmitud mingeid võlaõiguslikke kokkuleppeid selle võõrandamiseks ja/või koormamiseks.
- 2.3.3.** Lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi ega kehti mingeid keelde.
- 2.3.4.** Arendajale 2 teadaolevalt ei kehti lepingu eseme suhtes mingeid käesolevas lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid, samuti, et lepingu eseme suhtes ei ole algatatud kaitse alla võtmise menetlust ning Arendaja 2 ei ole saanud kaitsekohustuse teatist.
- 2.3.5.** Käesoleva lepingu sõlmimine ei kahjusta Arendaja 2 majanduslikku seisundit ega võlausaldajate huve.
- 2.3.6.** Arendaja 2 suhtes ei kehti ärikeeldu ega ole välja kuulutatud pankrotti, samuti ei ole määratud ajutist pankrotihaldurit ega algatatud võlgade ümberkujundamismenetlust.
- 2.4. Arendaja 3 kinnitab, et:**
- 2.4.1.** Käesolevas lepingus toodud andmed lepingu eseme kohta on tõesed ja õiged ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel kannete tegemist kinnistusraamatusse.
- 2.4.2.** Kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole lepingu eset kellelegi võõrandatud ega koormatud ühegi käesolevas lepingus nimetamata kolmandale isikule kuuluva õigusega (s.h. kinnistusraamatusse mittedissekandekohustusliku kolmanda isiku õigusega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud), samuti ei ole sõlmitud mingeid võlaõiguslikke kokkuleppeid selle võõrandamiseks ja/või koormamiseks.
- 2.4.3.** Lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi ega kehti mingeid keelde.
- 2.4.4.** Arendajale 3 teadaolevalt ei kehti lepingu eseme suhtes mingeid käesolevas lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid, samuti, et lepingu eseme suhtes ei ole algatatud kaitse alla võtmise menetlust ning Arendaja 3 ei ole saanud kaitsekohustuse teatist.
- 2.4.5.** Käesoleva lepingu sõlmimine ei kahjusta Arendaja 3 majanduslikku seisundit ega võlausaldajate huve.
- 2.4.6.** Arendaja 3 suhtes ei kehti ärikeeldu ega ole välja kuulutatud pankrotti, samuti ei ole määratud ajutist pankrotihaldurit ega algatatud võlgade ümberkujundamismenetlust.
- 2.5. Arendaja 4 esindaja kinnitab, et:**
- 2.5.1.** Käesolevas lepingus toodud andmed lepingu eseme kohta on tõesed ja õiged ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel kannete tegemist kinnistusraamatusse.
- 2.5.2.** Kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole lepingu eset kellelegi võõrandatud ega koormatud ühegi käesolevas lepingus nimetamata kolmandale isikule kuuluva õigusega (s.h. kinnistusraamatusse mittedissekandekohustusliku kolmanda isiku õigusega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud), samuti ei ole sõlmitud mingeid võlaõiguslikke kokkuleppeid selle võõrandamiseks ja/või koormamiseks.
- 2.5.3.** Lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi ega kehti mingeid keelde.
- 2.5.4.** Arendajale 4 teadaolevalt ei kehti lepingu eseme suhtes mingeid käesolevas lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid, samuti, et lepingu eseme suhtes ei ole algatatud kaitse alla võtmise menetlust ning Arendaja 4 ei ole saanud kaitsekohustuse teatist.
- 2.5.5.** Käesoleva lepingu sõlmimine ei kahjusta Arendaja 4 majanduslikku seisundit ega võlausaldajate huve.
- 2.5.6.** Arendaja 4 suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ja ajutist pankrotihaldurit ei ole määratud, samuti ei ole algatatud likvideerimismenetlust.
- 2.5.7.** Tema esindusõigus on kehtiv ning tal on olemas kõik käesoleva lepingu sõlmimiseks vajalikud äriühingusisesed nõusolekud, volitused ja kooskõlastused.

2.6. Valla esindaja kinnitab, et tema volitus on kehtiv ega ole esindatava poolt tagasi võetud ning et ta omab kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

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

3.1. Vald, Arendaja 1, Arendaja 2, Arendaja 3 ja Arendaja 4 on kokku leppinud, et Peetri aleviku Kaasiku kinnistu 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 esemele detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamisega seotud kohustused käesolevas lepingus toodud tingimustel.

3.2. Valla poolt on tellitud ja koostaja poolt üle antud Peetri aleviku Kaasiku kinnistu ja lähiala detailplaneering (koostaja Optimal Projekt OÜ töö nr 223), 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 neile kuuluvale kinnistule Detailplaneeringuga kavandatud krunte teenindavate tehnovõrkude, kaasa arvatud nende 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, mis jääb Detailplaneeringualast väljapoole, kuid mis teenindab Detailplaneeringuala;

3.4.3. omal kulul moodustama Detailplaneeringuga ettenähtud kinnistut läbiva avalikult kasutatava Radari tee teemaa kinnistu ja perspektiivse Tallinna väikese ringtee teemaa kinnistu;

3.4.4. omal kulul tagama Detailplaneeringuga ettenähtud teede, välja arvatud perspektiivne Tallinna väike ringtee, koos tee juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva välisvalgustuse ja haljastusega ning planeeritud jalg- ja/või kergliiklustee koos haljastusega väljaehitamise vastavalt Detailplaneeringule;

3.4.5. tasuma kõik kulud, mis on seotud punktides 3.4.4. ja 3.4.9. sätestatud teede väljaehitamise omanikujärelevalve teostamisega;

3.4.6. omal kulul seadma Valla kasuks isikliku kasutusõiguse Detailplaneeringuala läbivate teede avalikuks kasutamiseks hiljemalt 3 (kolme) kuu möödumisel vastavate teemaa kinnistute moodustamisest;

3.4.7. andma punktis 3.4.3. nimetatud teemaade kinnistud Vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul arvates teedele kasutuslubade väljastamisest või 2 (kahe) kuu jooksul Vallalt vastava nõude saamisest;

Punktis 3.4.3. nimetatud teemaade kinnistute üleandmine Vallale enne teedele kasutusloa väljastamist ei vabasta Arendajaid kohustusest omal kulul tagada teede väljaehitamine vastavalt Detailplaneeringule;

3.4.8. omal kulul tagama avalikult kasutatavate teede avaliku kasutuse ja hoolduse kuni teede üleandmiseni Vallale;

3.4.9. omal kulul rekonstrueerima Detailplaneeringualale juurdepääsuks vajaliku Radari tee planeeringuala piires (Kaasiku kinnistul, katastritunnus 65301:002:0960, ja Sauki kinnistul, katastritunnus 65301:002:0753) kuni Radari tee L2 kinnistuni (katastritunnus 65301:002:1731) – tee on käesoleva lepingu lisaks oleval skeemil tähistatud tumehalliga. Juhul kui Detailplaneeringualal hakatakse hooneid ehitama enne kui on rajatud Peetri aleviku Küti ja Treiali kinnistute ja lähiala detailplaneeringuga ette nähtud tee, omal kulul rekonstrueerima detailplaneeringualale juurdepääsuks vajaliku Radari tee kuni Läike tee ristmikuni - tee on käesoleva lepingu lisaks oleval skeemil tähistatud rohekas-halliga. Teede ehitamine eeldab maaomanike nõusolekut, kelle maad Radari tee läbib.

3.4.10. ühiselt rahastama piirkonna äri- ja tootmisettevõtete teenindamiseks ette nähtud Tammi tee ehitust tasudes 24 (kahekümne nelja) kuu möödumisel Detailplaneeringu kehtestamisest Valla arveldusarvele kokku 4000 (neli tuhat) eurot, mis jaguneb proportsionaalselt vastavalt lepingu eseme kaasomandiosadele Arendajate vahel järgmiselt:

- 1) Arendaja 1 kohustub nimetatud tähtajaks tasuma 1809,19 eurot (üks tuhat kaheksasada üheksa eurot ja 19 senti);
- 2) Arendaja 2 kohustub nimetatud tähtajaks tasuma 1130,74 eurot (üks tuhat ükssada kolmkümmend eurot ja 74 senti);
- 3) Arendaja 3 kohustub nimetatud tähtajaks tasuma 565,37 eurot (viissada kuuskümmend viis eurot ja 37 senti);
- 4) Arendaja 4 kohustub nimetatud tähtajaks tasuma 494,70 eurot (nelisada üheksakümmend neli eurot ja 70 senti).

Tasumisega viivitamisel on Vallal õigus nõuda Arendajatelt viivist 0,03% (null koma null kolm protsenti) tähtajaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.

Rahastatavale objektile Arendajatel omandiõigust ei teki.

3.5. Arendajate kohustuste täitmise tähtajad ja lisakohustused

3.5.1. Arendajad kohustuvad täitma käesoleva lepingu punktides 3.4.1. kuni 3.4.9., välja arvatud punktid 3.4.6. ja 3.4.7., sätestatud kohustused vastavalt käesoleva lepingu lisaks oleval skeemil näidatud arenduse etappidele järgmiselt:

3.5.1.1. I etapi kohustused täidavad Arendajad hiljemalt 36 (kolmekümne kuue) kuu möödumisel Detailplaneeringu kehtestamisest;

3.5.1.2. II etapi kohustused täidavad Arendajad hiljemalt 60 (kuuekümne) kuu möödumisel Detailplaneeringu kehtestamisest.

3.5.2. Arendajad kohustuvad omal kulul tagama Detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse.

3.5.3. Arendajad kohustuvad tagama, et lepingu esemele Detailplaneeringuga ettenähtud kruntidel ei alustata hoonete ehitamiseks ehitustegevust enne kui vastava arenduse etapi osas on täidetud käesoleva lepingu punktides 3.4.1. kuni 3.4.9., välja arvatud punkt 3.4.7., nimetatud kohustused.

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

3.6.1. teostama mõistliku aja jooksul planeerimiseseaduse 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. Kohustuste mittekohase täitmise või täitmata jätmise tagajärjed

3.7.1. Arendajad ja Vald on kokku leppinud, et käesoleva lepingu punktides 3.4.1. kuni 3.4.9. ning punktis 3.5.2. kokkulepitud Arendajate kohustuste (edaspidi nimetatud Kohustused) mittekohase täitmise või täitmata jätmise korral on Vallal õigus nõuda Arendajatelt leppetrahvi summas 10 (kümme) eurot iga kohustuse täitmise viivitatud päeva eest. Leppetrahvi tasumine ei vabasta Arendajaid oma Kohustuste täitmisest.

3.7.2. 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. SERVITUUDI SEADMINE

- 4.1. Arendaja 1, Arendaja 2, Arendaja 3 ja Arendaja 4 seavad Valla kasuks lepingu esemele esimesele vabale järjekohale tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse – **Hoidumisservituudi**, mille sisuks on kinnistu omaniku kohustus mitte alustada hoonete ehitustegevust seni, kuni vastava kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavad teed ning tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.
- 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 kasutusload.

5. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

- 5.1. Arendaja 1, Arendaja 2, Arendaja 3, Arendaja 4 ja Vald on isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Arendaja 1, Arendaja 2, Arendaja 3 ja Arendaja 4 lubavad ning Vald avaldab soovi kanda kinnistusregistri registriosa nr 671302 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale Rae valla kasuks tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse – **Hoidumisservituudi**, mille sisuks on kinnistu 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. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED

- 6.1. Isiklik kasutusõigus tekib kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega. Kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine riigilõivuseaduses ettenähtud suuruses.
- 6.2. Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb käesolevasse lepingusse märkida kõik Lepingu esemete koormamisega seotud kokkulepped. Vastavalt võlaõiguseaduse § 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.

Osalejaks on Eesti äriühing ja esindajaks juhatuse liige

- 6.3. Vastavalt äriseadustiku § 184 lg 2 ja § 309 lg 2 valitakse juhatuse liige kolmeks aastaks, kui põhikirjas ei ole ette nähtud muud tähtaega. Põhikirjaga ei või ette näha, et juhatuse liikme ametiaeg on pikem kui viis aastat. Juhatuse liikme ametiaja pikendamist ei või otsustada varem kui üks aasta enne ametiaja kavandatavat möödumist ja pikemaks ajaks, kui on seaduses või põhikirjas ettenähtud ametiaja ülemmäär. Äriseadustiku § 506 lg 5¹ järgi kohaldatakse enne 2011. aasta 1. jaanuari valitud juhatuse liikme ametiajale äriseadustiku seadustiku § 184 lõike 2 sätteid juhatuse liikme valimise ajal kehtinud redaktsioonis.

Isiklik kasutusõigus

- 6.4.** 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

- 6.5.** 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.
- 6.6.** 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 kokkuleppele 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.
- 6.7.** 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.
- 6.8.** 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.

7. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 7.1. Notariaalakt koostatakse ja allkirjastatakse ühes originaaleksemplaris, mis säilib notari büroos.
- 7.2. Käesoleva akti koostamise päeval väljastatakse notariaalakti kinnitatud ärakirjad Arendajale 1 ja Vallale (digitaalne), ülejäänud osalejatele ärakirju ei väljastata.
- 7.3. Käesoleva akti digitaalärakiri on osalejatele kättesaadav aadressil <https://www.eesti.ee> (e-teenused > kodanikule > õigusabi > notariaalsed dokumendid).
- 7.4. Osalejad paluvad notaril esitada lepingu ühe kinnitatud ärakirja ka kinnistusosakonnale. Notar esitab ärakirja kinnistusosakonnale ühe (1) tööpäeva jooksul arvates käesoleva lepingu tõestamisest. Ühtlasi volitavad osalejad notarit vajadusel esitama kinnistusosakonnale täiendavaid avaldusi ja täpsustusi, sealhulgas parandama/täiendama kinnistamisavaldust ulatuses, mis on seotud käesolevas lepingus osalejate poolt taotletavaga, kuid mis ei muuda notariaaldokumendi sisu.

8. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 8.1. Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasuvad Arendajad.
- 8.2. Notari tasu tasutakse notaribüroos sularahas või maksekaardiga või kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest pangaülekandega notari arveldusarvele. Notaril on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente notari tasu tasumiseni kinni pidada. Notari tasu seaduse § 38 kohaselt on notari tasu maksmiseks 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. Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et osalejate kokkulepe notari tasu maksmise kohta lepingu tõestamisel kehtiv vaid nende omavahelise kokkuleppena ning notaril on õigus lepingu tõestamise eest ettenähtud notari tasu sisse nõuda ükskõik millisel osalejalt.
- 8.3. Riigilõiv tasutakse ühe (1) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest Rahandusministeeriumi arvele ning notarile tuleb kinnistusosakonnale edastamiseks esitada riigilõivu tasumist tõendav nõuetekohane maksedokument. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta käesolevas notariaalaktis sisalduv(ad) taotlus(ed) läbi vaatamata.

Käesolev notariaalakt on osalejatele akti tõestaja juuresolekul ette loetud, antud enne heakskiitmist osalejatele läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

Käesolevas dokumendis on 11 lehte, mis on köidetud nõõri ja reljeefpitseri abil.

Notari tasu lepingu tõestamisel 50 eurot (tehinguväärtus kohustuste üleandmise kokkuleppel 6 391 eurot, isikliku kasutusõiguse seadmisel 639 eurot, tehinguväärtus kokku 7 030 eurot, notari tasu seaduse § 3, 5, 10 lg 3, 12 lg 3, 22 ja 23 p 2).

Notari tasu kokku 50 eurot.

Käibemaks 10 eurot.

Kokku 60 eurot.

Riigilõiv isikliku kasutusõiguse seadmisel 3 eurot (tehinguväärtus 64 eurot, riigilõivuseaduse § 356 lg 8, 74).

Eelnimetatutele lisandub ärakirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

/ees- ja perekonnanimi/

/allkiri/

ees- ja perekonnanimi

allkiri

/ees- ja perekonnanimi/

/allkiri/

ees- ja perekonnanimi

allkiri

/ees- ja perekonnanimi/

/allkiri/

ees- ja perekonnanimi

allkiri

/ees- ja perekonnanimi/

/allkiri/

ees- ja perekonnanimi

allkiri

/ees- ja perekonnanimi/

/allkiri/

ees- ja perekonnanimi

allkiri

/ees- ja perekonnanimi/

/allkiri/

ees- ja perekonnanimi

allkiri

/notar/

/allkiri/

/pitser/