



**TALLINNA NOTAR RAGNE TEHVER**  
NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU  
REGISTRI NUMBER

528

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

**ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING  
JA  
ASJAÕIGUSLEPING**

**Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Ragne Tehver notaribüroos Tallinnas, Sakala tn 22 / Tatari tn 8, seitsmeteistkümnendal veebruaril kahe tuhande kahekümne kuuendal aastal (17.02.2026) kaugtõestamise teel ning selles notariaalaktis osalejad on**

**OÜ KEK Kinnisvara**, registrikood 12875100, aadress Järve tn 2-113, Tallinn, e-posti aadress [info@harjukek.ee](mailto:info@harjukek.ee), edaspidi nimetatud **Arendaja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Janek Lehtmets**, isikukood 37705316527, 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 esindaja asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Tallinnas,*

**Rae vald, Rae Vallavalitsuse kaudu**, registrikood 75026106, aadress Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, Harju maakond, e-posti aadress [info@rae.ee](mailto:info@rae.ee), edaspidi nimetatud **Vald**, mille esindajana tegutseb esitatud volikirja alusel **Meeli Vaarik**, isikukood 46710010244, 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 **Poolled**.

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

**Poolled sõlmivad lepingu alljärgnevas:**

## 1. LEPINGU ESE

**1.1. Lepingu esemeks 1 on Nigula, Soodevahe küla, Rae vald, Harju maakond** asuv Nigula kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Lepingu ese 1 on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 13267102**, ning lepingu eseme 1 koosseis ja andmed on elektroonilise kinnisturaamatu väljatrüki kohaselt, järgmised:

**1.1.1.** Esimesse jakku on kantud maaüksus katastritunnus 65301:001:4858, pindala 61051,0 m<sup>2</sup>, aadress Nigula, Soodevahe küla, Rae vald, Harju maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).

**1.1.2.** Teise jakku on omanikuna sisse kantud OÜ KEK Kinnisvara (registrikood 12875100).

**1.1.3.** Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

**1.1.4.** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

**1.2. Lepingu esemeks 2 on Nigula, Soodevahe küla, Rae vald, Harju maakond** asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Lepingu ese 2 on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 12751250** ning lepingu eseme 2 koosseis ja andmed on elektroonilise kinnisturaamatu väljatrüki kohaselt, järgmised:

**1.2.1.** Esimesse jakku on kantud katastritunnus 65301:001:4859, pindala 53450,0 m<sup>2</sup>, aadress Nigula, Soodevahe küla, Rae vald, Harju maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).

**1.2.2.** Teise jakku on omanikuna sisse kantud OÜ KEK Kinnisvara (registrikood 12875100).

**1.2.3.** Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

**1.2.4.** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

**1.3. Lepingu esemeks 3 on Varivere tee 1, Soodevahe küla, Rae vald, Harju maakond** asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Lepingu ese 3 on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 10406502** ning lepingu eseme 3 koosseis ja andmed on elektroonilise kinnisturaamatu väljatrüki kohaselt, järgmised:

**1.3.1.** Esimesse jakku on kantud katastritunnus 65301:011:0272, pindala 58398,0 m<sup>2</sup>, aadress Varivere tee 1, Soodevahe küla, Rae vald, Harju maakond, maa sihtotstarve tootmismaa (50%), ärimaa (50%).

**1.3.2.** Teise jakku on omanikuna sisse kantud OÜ KEK Kinnisvara (registrikood 12875100).

**1.3.3.** Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:  
1) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks osühing Jaotusvõrk (registrikood 11050857, Tallinna linn) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt 30.11.2005 lepingu punktidele 2.2 ja 2.4 ning lepingu lisaks olevale plaanile. 30.11.2005 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 14.12.2005.

1)  
Kannete järjekoha suhe on järgmine: Kanne asub järjekohas III jao kande 4 järel. 18.12.2017 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 2.01.2018.

2) Isiklik kasutusõigus Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Isiklik kasutusõigus on tähtajatu ja seatud elektrivõrgu majandamiseks kasutusõiguse alal elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt 17.09.2009 lepingu punktile 3.1. ja 17.09.2009 lepingu lisaks olevale plaanile. 17.09.2009 asjaõiguslepingu alusel sisse

kantud

29.09.2009.

2)

Kannete järjekoha suhe on järgmine: Kanne asub järjekohas III jao kande 4 järel. 18.12.2017 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 2.01.2018.

3) Isiklik kasutusõigus Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks kasutusõiguse alal elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses tehnoajalise talumiseks vastavalt 28.09.2010 lepingu punktidele kaks (2), kolm üks (3.1) kuni kolm viis (3.5) ja neli (4) ning lepingu lisaks 2 ja 3 olevatele plaanidele. 28.09.2010 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 21.10.2010.

3)

Kannete järjekoha suhe on järgmine: Kanne asub järjekohas III jao kande 4 järel. 18.12.2017 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 2.01.2018.

**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 **lepingu ese**.

**1.6.** Riikliku ehitisregistri elektroonilise andmebaasi andmete kohaselt ei ole lepingu esemel 1 registreeritud ehitisi.

**1.7.** Riikliku ehitisregistri elektroonilise andmebaasi andmete kohaselt on lepingu esemel 2 registreeritud järgmised ehitised:

- rajatis fiiberoptiline magistraalvalguskaabel, ehitisregistri koodiga 220315844, esmane kasutus 2007.a, ehitisealune pind 5462,0 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus olemas.
- rajatis kuivenduskraav, ehitisregistri koodiga 220783687, esmane kasutus määramata, ehitisealune pind määramata ja ehitise staatus püstitamisel.
- rajatis määramata, ehitisregistri koodiga 221473757, esmane kasutus määramata, ehitisealune pind määramata ja ehitise staatus kavandata.
- rajatis määramata, ehitisregistri koodiga 221473760, esmane kasutus määramata, ehitisealune pind määramata ja ehitise staatus kavandata.
- rajatis määramata, ehitisregistri koodiga 221473761, esmane kasutus määramata, ehitisealune pind määramata ja ehitise staatus kavandata.
- rajatis määramata, ehitisregistri koodiga 221473762, esmane kasutus määramata, ehitisealune pind määramata ja ehitise staatus kavandata.

**1.8.** Riikliku ehitisregistri elektroonilise andmebaasi andmete kohaselt on lepingu esemel 3 registreeritud järgmised ehitised:

- rajatis Veldi tee 1 elektrivarustus, ehitisregistri koodiga 220292860, esmane kasutus 2006.a, ehitisealune pind 24,0 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus olemas.
- rajatis gaasitorustik, ehitisregistri koodiga 220572974, esmane kasutus määramata, ehitisealune pind 670,0 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus kavandata.
- rajatis elektrimaakaabelliin, ehitisregistri koodiga 220586811, esmane kasutus 2010.a, ehitisealune pind 432,0 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus olemas.
- rajatis elektrimaakaabelliin (komplektalajaam, 10 kV maakaabelliin), ehitisregistri koodiga 220606498, esmane kasutus 2010.a, ehitisealune pind 149,0 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus olemas.

- rajatis sadevetekanalisisatsioonitorustik, ehitisregistri koodiga 220643436, esmane kasutus määramata, ehitisealune pind 681,0 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus kavandatav.
- rajatis külmaveetorustik, ehitisregistri koodiga 220643439, esmane kasutus määramata, ehitisealune pind 476,0 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus kavandatav.
- rajatis tuletõrjerveevarustuse torustik, ehitisregistri koodiga 220643441, esmane kasutus määramata, ehitisealune pind 512,0 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus kavandatav.
- rajatis kanalisatsioonitorustik, ehitisregistri koodiga 220643457, esmane kasutus määramata, ehitisealune pind 474,0 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus kavandatav.
- rajatis sidekaabelliin, ehitisregistri koodiga 220643461, esmane kasutus määramata, ehitisealune pind 98,0 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus kavandatav.
- rajatis välisvalgustus, ehitisregistri koodiga 220643463, esmane kasutus määramata, ehitisealune pind 794,0 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus kavandatav.
- rajatis elektrimaakaabelliin, ehitisregistri koodiga 220643464, esmane kasutus määramata, ehitisealune pind 455,0 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus kavandatav.
- rajatis teedja platsid, ehitisregistri koodiga 220643465, esmane kasutus määramata, ehitisealune pind 29060,0 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus kavandatav.

**1.9.** Maa- ja Ruumiameti infosüsteemi kaardirakenduse andmetel on Katastriüksuse 65301:001:4858 kitsendused:

Elektripaigaldise kaitsevöönd  
 ulatus: 6,99 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmitis või tugi (Tõmmitis); seisund: kehtiv;  
 ulatus: 5,16 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmitis või tugi (Tõmmitis); seisund: kehtiv;  
 ulatus: 145,81 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) (AS-70); seisund: kehtiv.

Planeeringu ala  
 ulatus: 32780,36 m<sup>2</sup>; nähtus: Riigi eriplaneeringu ala (Rail Baltic raudtee trassi koridor);  
 seisund: kehtiv;  
 ulatus: 61050,88 m<sup>2</sup>; nähtus: Tiheasustusala (Rae valla üldplaneering); seisund: kehtiv.

**1.10.** Maa- ja Ruumiameti infosüsteemi kaardirakenduse andmetel on Katastriüksuse 65301:001:4859 kitsendused:

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd  
 ulatus: 3877,82 m<sup>2</sup>; nähtus: Maantee(Euroopa teedevõrgu maantee); seisund: kehtiv.

Elektripaigaldise kaitsevöönd  
 ulatus: 61,49 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x240); seisund: kehtiv.

Planeeringu ala  
 ulatus: 10681,82 m<sup>2</sup>; nähtus: Riigi eriplaneeringu ala (Rail Baltic raudtee trassi koridor);  
 seisund: kehtiv;  
 ulatus: 53449,15 m<sup>2</sup>; nähtus: Tiheasustusala (Rae valla üldplaneering); seisund: kehtiv.

Raudtee kaitsevöönd

ulatus: 4813,77 m<sup>2</sup>; nähtus: Raudtee; seisund: kehtiv;  
ulatus: 2245,26 m<sup>2</sup>; nähtus: Raudtee; seisund: kehtiv.

**1.11.** Maa- ja Ruumiameti infosüsteemi kaardirakenduse andmetel on Katastriüksuse 65301:011:0272 kitsendused:

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd  
ulatus: 9310,29 m<sup>2</sup>; nähtus: Maantee(Euroopa teedevõrgu maantee); seisund: kehtiv.

Elektripaigaldise kaitsevöönd  
ulatus: 488,60 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x120); seisund: kehtiv;  
ulatus: 205,96 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x120+35Cu 12kV);  
seisund: kehtiv;  
ulatus: 71,75 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x240); seisund: kehtiv;  
ulatus: 8,12 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tõmmits); seisund:  
kehtiv;  
ulatus: 20,08 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x240); seisund: kehtiv;  
ulatus: 25,77 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x120+35Cu 12kV);  
seisund: kehtiv;  
ulatus: 15,11 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tõmmits); seisund:  
kehtiv;  
ulatus: 51,23 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x240); seisund: kehtiv;  
ulatus: 9,95 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tõmmits); seisund:  
kehtiv;  
ulatus: 253,88 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskipingeliin) (AS-70); seisund:  
kehtiv.

Planeeringu ala  
ulatus: 58397,59 m<sup>2</sup>; nähtus: Tiheasustusala (Rae valla üldplaneering); seisund: kehtiv.

Sideehitise kaitsevöönd  
ulatus: 1,57 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv.

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

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

**1.13.** 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.

#### **1.14. LEPINGUS KASUTATAVAD MÕISTED**

**Detailplaneering** – detailplaneering (DP0841), Guru Projekt OÜ poolt koostatud Soodevahe küla Nigula ja Varivere tee 1 kinnistute ning lähiala detailplaneeringuga (töö nr DP 272-2022) hõlmatud ala.

**Taristu** – Detailplaneeringuga määratud: kütte-, veevarustus- ja kanalisatsioonitorustikud; pinnase- ja sademevee ärajuhtimise süsteemid; side-, nõrkvoolu- ja elektrivõrgud; elektripaigaldised; tuletõrjeveesüsteem; surveeadmestikud ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised ning välisvalgustus.

**Avalik ruum** - Detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatav: tee, sealhulgas jalgratta- ja jalgteed, koos valgustusega, liikluslahendus ja parkimisala, haljastus, heakorraelemendid ja kujundatud maastik.

**Hoidumisservituut** - Hoidumisservituudi sisuks on lepinguga ette nähtud ja Detailplaneeringuga hõlmatud kinnistute igakordsete omanike, samuti nimetatud kinnistute jagamise tulemusena tekkivate kinnistute igakordsete omanike kohustus hoiduda kinnistule lepinguga ette nähtud hoonete ehitustegevuse alustamisest enne Lepinguga võetud kohustuste täitmist.

## **2. POOLTE KINNITUSED**

### **2.1. Valla esindaja ja Arendaja avaldavad, et võtavad käesoleva lepingu sõlmimisel arvesse järgmist:**

- 2.1.1.** Arendaja on huvitatud Detailplaneeringu kehtestamisest ning on seoses sellega nõus kandma kõik Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad kulud;
- 2.1.2.** Arendaja on nõus Detailplaneeringu kohase Taristu ja Avaliku ruumi väljaehitamise ehitamiseks omal kulul;
- 2.1.3.** Arendaja on nõus toetama Valla sotsiaalobjektide ehitamist;
- 2.1.4.** Valla arengukava ei näe ette lepingu esemele planeeritava elumuala rajamist, mistõttu ei ole Valla eelarves investeringuna ette nähtud Detailplaneeringuga hõlmatud alale ja selle teenindamiseks kavandatud teede, tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks ning võõrandamiseks vajalikke rahalisi vahendeid.

### **2.1. Arendaja esindaja kinnitab, et:**

- 2.1.1.** Käesoleva lepingu sõlmimine ei kahjusta Arendaja majanduslikku seisundit ega võlausaldajate huve.
- 2.1.2.** Arendaja ei ole pankrotis ning Arendaja suhtes ei ole esitatud pankrotiavaldust, ei ole algatatud pankrotimenetlust ega tehtud pankrotihoiatust.
- 2.1.3.** Arendaja suhtes ei kehti ärikeeldu ega ole välja kuulutatud pankrotti, samuti ei ole määratud ajutist pankrotihaldurit ega algatatud võlgade ümberkujundamismenetlust.
- 2.1.4.** Tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad, teda ei ole juhatusest tagasi kutsutud ega tema volitusi tühistatud ning tal on kõik põhikirjast ja õigusaktidest tulenevad õigused ning äriühingusisesed kooskõlastused see lepingu sõlmida Arendaja esindajana.

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

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

- 3.1.** Vald ja Arendaja on kokku leppinud, et 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 Arendajale üle ja Arendaja täidab ülevõetud kohustused ning lepingu esemele detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamisega seotud kohustused käesolevas lepingus toodud tingimustel.
- 3.2.** Koostaja poolt on üle antud Harjumaa, Rae vald, Soodevahe küla Nigula ja Varivere tee 1 kinnistute ning lähiala detailplaneering (koostaja: Guru Projekt OÜ, töö nr DP 272-2022). Osalejad kinnitavad, et neile on teada Detailplaneeringu sisu ja nad loobuvad selle ette lugemisest ja käesolevale lepingule lisamisest.
- 3.3.** Vald väljastab Arendajale õigusaktides sätestatud ajal ja korras kõik käesolevast lepingust tulenevate Arendaja kohustuste hulka kuuluvate tööde teostamiseks vajalikud kooskõlastused ja ehitusload, eeldusel, et Arendaja esitab Vallale kõik õigusaktides sätestatud nõuetele vastavad dokumendid õigusaktides sätestatud ajal ja korras.

#### **3.4. Arendaja kohustused 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, mis jääb Detailplaneeringualast väljapoole, kuid mis teenindab Detailplaneeringuala;
- 3.4.3.** omal kulul tagama Detailplaneeringuga ettenähtud avalikult kasutatavate teede, koos teede juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega ning jalgratta- ja jalgteede (sh ristmiku Varivere tee L2 kinnistu katastritunnus 65301:001:3731 ja Linnaaru tee L9 kinnistu katastritunnus 65301:001:3763 ristumiskohal koos jalgratta- ja jalgteed) koos haljastusega väljaehitamise vastavalt Detailplaneeringule;
- 3.4.4.** tasuma kõik kulud, mis on seotud punktis 3.4.3. sätestatud teede väljaehitamise omanikujärelevalve teostamisega;
- 3.4.5.** omal kulul moodustama Detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaa kinnistud ja andma kinnistud positsioonidel 10 ja 11 (lisa nr 2) Vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul arvates transpordimaa kinnistutele ehitatud teedele kasutuslubade väljastamisest koos tee ehitusdokumentatsiooniga;
- 3.4.6.** tagama punktis 3.4.3. nimetatud transpordimaa kinnistutel asuvate teede avaliku kasutuse kuni transpordimaa kinnistute üleandmiseni Vallale;
- 3.4.7.** rahastama Rae valla sotsiaalobjektide ehitamist tasudes Valla arvelduskontole 1 euro iga kavandatud äri- ja tootmismaa brutopinna 1 m<sup>2</sup> kohta. Rahastamiskohustus kuulub täitmisele järgnevalt:  
½ osas hiljemalt 3 kuu möödumisel Detailplaneeringu kehtestamisest, kuid enne esimesele hoonele ehitusloa väljastamist;  
½ osas hiljemalt 18 kuu möödumisel Detailplaneeringu kehtestamisest, kuid enne esimesele hoonele ehitusloa väljastamist.  
Rahastatavale objektile Arendajal omandiõigust ei teki.

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

### **3.5. Arendaja kohustuste täitmise tähtjad ja lisakohustused**

- 3.5.1.** Arendaja kohustub täitma käesoleva lepingu punktides 3.4.1. kuni 3.4.6. sätestatud kohustused hiljemalt 60 (kuuekümmne) kuu jooksul arvates Detailplaneeringu kehtestamisest, kui punktis endas ei ole sätestatud teistsugust tähtaega.
- 3.5.2.** Arendaja kohustub omal kulul tagama Detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse.
- 3.5.3.** Arendaja kohustub tagama Detailplaneeringu elluviimisel, et Detailplaneeringuga ettenähtud kruntidel ei alustata hoonete ehitamiseks ehitustegevust enne kui Detailplaneeringu järgsed krunte teenindavad teed (sõiduteed ning jalgratta- ja jalgteed) ning tehnovõrgud ja -rajatised (elektri-, veevarustus- ja kanalisatsioonitorustik, tänavavalgustus, sademevee- ja tuletõrjeveesüsteem jne) on Arendaja poolt valmis ehitatud ning neile on kasutusload väljastatud.

### **3.6. Vald ja Arendaja on kokku leppinud, et Vald kohustub:**

teostama mõistliku aja jooksul planeerimisseaduse ja teiste kehtivate õigusaktidega kohalikule omavalitsusele kohustuseks tehtud toimingud, mis ei ole käesoleva lepinguga Arendajale üle antud, kui Arendaja täidab käesoleva lepinguga võetud kohustusi.

### **3.7. Arendaja kohustused seoses informatsioonivahetusega**

- 3.7.1.** Arendaja kohustub 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.** Arendaja ja Vald on kokku leppinud, et käesoleva lepingu punktides 3.4.1. kuni 3.4.6. ning punktis 3.5.2. kokkulepitud Arendaja kohustuste (edaspidi nimetatud Kohustused) mittekohase täitmise või täitmata jätmise korral on Vallal õigus nõuda Arendajalt leppetrahvi summas 10 (kümme) eurot iga kohustuse täitmisega viivitatud päeva eest. Leppetrahvi tasumine ei vabasta Arendajat oma Kohustuste täitmisest.
- 3.8.2.** Juhul, kui Arendaja jätab Kohustused täitmata pärast mõistliku aja möödumist leppetrahvi tasumisest või Valla poolt määratud täiendava tähtaja möödumist, kohustub Arendaja 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.
- 3.8.3.** Juhul, kui Arendaja ei täida käesoleva lepingu punktides 3.4.1. kuni 3.4.7. ning 3.5.2. kokkulepitud Kohustusi määratud tähtjaks, on Vallal õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehitusloa andmisest.

#### **4. SERVITUUDI SEADMINE**

- 4.1.** Arendaja seab Valla kasuks **lepingu esemetele 1, 2 ja 3** esimesele vabale järjekohale tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse – **Hoidumisservituudi**, mille sisuks **on kinnistute igakordsete omanike, samuti nimetatud kinnistu jagamise tulemusena tekkivate kinnistute igakordsete omanike kohustus mitte alustada hoonete ehitustegevust seni, kuni on rajatud vastavalt kehtivale detailplaneeringule teed ning tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.**
- 4.2.** Arendajal või kinnistu omanikul on õigus nõuda Hoidumisservituudi kustutamist siis, kui detailplaneeringule vastavad teed ning tehnovõrgud ja -rajatised on rajatud ning neile on väljastatud kasutusload.

#### **5. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS**

- 5.1.** Arendaja ja Vald on lepingu esemele 1 isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Arendaja lubab ja Vald avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 13267102 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale Rae valla kasuks tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse – **Hoidumisservituudi**, mille sisuks on kinnistute igakordsete omanike, samuti nimetatud kinnistute jagamise tulemusena tekkivate kinnistute igakordsete omanike kohustus mitte alustada hoonete ehitustegevust seni, kuni on rajatud kinnistu suhtes vastavalt kehtivale detailplaneeringule teed ning tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.
- 5.2.** Arendaja ja Vald on lepingu esemele 2 isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Arendaja lubab ja Vald avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 12751250 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale Rae valla kasuks tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse – **Hoidumisservituudi**, mille sisuks on kinnistute igakordsete omanike, samuti nimetatud kinnistute jagamise tulemusena tekkivate kinnistute igakordsete omanike kohustus mitte alustada hoonete ehitustegevust seni, kuni on rajatud kinnistu suhtes vastavalt kehtivale detailplaneeringule teed ning tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.
- 5.3.** Arendaja ja Vald on lepingu esemele 3 isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Arendaja lubab ja Vald avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 10406502 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale Rae valla kasuks tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse – **Hoidumisservituudi**, mille sisuks on kinnistute igakordsete omanike, samuti nimetatud kinnistute jagamise tulemusena tekkivate kinnistute igakordsete omanike kohustus mitte alustada hoonete ehitustegevust seni, kuni on rajatud kinnistu suhtes vastavalt kehtivale detailplaneeringule 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](http://www.notar.ee) (notariaalsed dokumendid) ja riigiportaalis [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) (minu andmed> notariaalsed dokumendid).
- 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 Arendaja.
- 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.

Lepingu lisa esitati videosilla vahendusel enne allkirjastamist läbivaatamiseks ekraanil.

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 2<sup>1</sup>).

Notari tasu	99,20 eurot.
Käibemaks	23,81 eurot.
<b>Kokku</b>	<b>123,01 eurot.</b>

Eelnimetatud notari tasule lisandub ära kirjade tasu.

**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 14 lehte.

*MJ*

*Janek Lehtmets /allkirjastatud digitaalselt/*

*Meeli Vaarik/allkirjastatud digitaalselt/*

*Tallinna notar Ragne Tehver /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 Lepingus 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 ülevõetaks 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/*