



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

2544

**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, üheteistkümnendal augustil kahe tuhande kahekümne kolmandal aastal (11.08.2023) kaugtõestamise teel ning selles notariaalaktis osalejad on**

**Andres Lõhmus**

kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, edaspidi nimetatud **Arendaja**, kes kinnitab, et ta ei ole abielus (abielu on lahutatud) ja lepingu ese on omandatud abielu kestel, selle suhtes on sõlmitud ühisvara jagamise leping ning see ei moodusta ühisvara,

*Arendaja esindaja avaldab, et tema asukoht on kaugtõestamise ajal Rae vallas,*

**Marianne Lõhmus**

kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel edaspidi nimetatud **Puudutatud isik**, kes kinnitab, et ta on lahutatud, lepingu ese on omandatud peale abielu lahutamist ja see ei moodusta ühisvara,

*Puudutatud isik avaldab, et tema asukoht on kaugtõestamise ajal Rae vallas,*

Arendaja ja Puudutatud isik koos nimetatud ka kui **Ülase tee 21 kinnistu omanikud**,

**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** kes on tõestajale tuntud isik (*eeltoodud andmed juriidilise isiku olemasolu, nime ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval registriandmete väljatrüki alusel*),

*Valla esindaja avaldab, et tema asukoht on kaugtõestamise ajal Jüri alevikus,*

edaspidi ühiselt **Pooled**.

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

Notariaalakti tõestaja tuvastas Arendaja perekonnaseisu rahvastikuregistri elektroonilise andmebaasi alusel. Notariaalakti tõestaja kontrollis Arendaja poolt lepingu eseme omandamise elektroonilise rahvastikuarvestuse andmebaasi ja kinnistusraamatus sisalduvate lepingu eseme omandamise dokumentide alusel.

Notariaalakti tõestaja tuvastas Puudutatud isiku perekonnaseisu rahvastikuregistri elektroonilise andmebaasi alusel. Notariaalakti tõestaja kontrollis Puudutatud isiku poolt lepingu eseme omandamise elektroonilise rahvastikuarvestuse andmebaasi ja kinnistusraamatus sisalduvate lepingu eseme omandamise dokumentide alusel.

## **Pooled sõlmivad lepingu alljärgnevas:**

### **1. LEPINGU ESE**

**1.1. Lepingu esemeks on Ülase tee 21, Kopli küla, Rae vald, Harju maakond** asuv Kangru kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega (edaspidi nimetatud ka kui **Ülase tee 21 kinnistu**). Lepingu ese on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 284902**, ning lepingu eseme koosseis ja andmed on elektroonilise kinnisturaamatu väljatriiki kohaselt, järgmised:

**1.1.1.** Esimesse jakku on kantud maaüksus katastritunnus 65301:013:0110, pindala 6,84 ha, aadress Ülase tee 21, Kopli küla, Rae vald, Harju maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).

**1.1.2.** Teise jakku on kantud järgmised omanikud: Andres Lõhmus (isikukood 36212220268) 60911/68300 kaasomandist Marianne Lõhmus (isikukood 48702030344) 7389/68300 kaasomandist.

**1.1.3.** Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:  
1) Märkus kaasomandi valdamise ja kasutamise kohta. Kinnistu valdamise ja kasutamise kohta kehtib kokkulepe vastavalt 18.12.2018.a lepingu punktidele 4.1 kuni 4.7 ning eelnimetatud lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile. 18.12.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 27.12.2018. Kohtunikuabi Helle Roosvalt.  
2) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks kasutusõiguse alal elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 13.04.2021 lepingu punktidele kaks (2.), kolm (3.) ja neli (4.) ning lepingu lisaks 2 olevale plaanile. 13.04.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 15.04.2021. Kohtunikuabi Kariina Orr.

**1.1.4.** Neljandasse jakku on kantud järgmised hüpoteegi kanded:  
2) Hüpotek summas 595 000,00 krooni Andres Lõhmus (isikukood 36212220268) kuuluvale mõttelisele osale Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Sisse kantud 20.06.2005. 25.09.2019 kinnistamisavalduse alusel muudetud 2.10.2019. Kohtunikuabi Siiri Lend.  
3) Hüpotek summas 65 000,00 eurot Marianne Lõhmus (isikukood 48702030344) kuuluvale mõttelisele osale AS LHV Pank (registrikood 10539549) kasuks. Kinnistu

igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 25.09.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 2.10.2019. Kohtunikuabi Siiri Lend.

1.2. Kinnistusraamatus ei ole registreeritud menetlemata avaldusi.

1.3. Riikliku ehitisregistri elektroonilise andmebaasi andmete kohaselt on lepingu esemel registreeritud järgmised ehitised ja dokumendid:

- hoone **Elamu**, ehitisregistri koodiga 116039329, esmane kasutus 1942.a, korruste arv 2, ehitusalune pind 172,0 m<sup>2</sup>, ehitise staatus olemas ja kaalutud energiakasutuse klass määramata. Ehitise suhtes ei ole väljastatud ehitamist kajastavaid dokumente.
- rajatis **Piirdeaed**, ehitisregistri koodiga 221280280, esmane kasutus määramata, ehitusalune pind 15,8 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus olemas. Rae vald on 30.06.2022 väljastanud kasutusloa taotluse nr 2211371/12778; Rae vald on 24.03.2019 väljastanud ehitusloa taotluse nr 1911271/03354.
- rajatis **Piirdeaed**, ehitisregistri koodiga 221280284, esmane kasutus määramata, ehitusalune pind 15,8 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus püstitamisel. Rae vald on 30.06.2022 väljastanud kasutusloa taotluse nr 2211371/12777; Rae vald on 15.05.2019 väljastanud ehitusloa taotluse nr 1911271/03468.
- rajatis **Piirdeaed**, ehitisregistri koodiga 221373993, esmane kasutus määramata, ehitusalune pind määramata ja ehitise staatus kavandatav. Rae vald on 2.09.2022 väljastanud ehitusloa taotluse nr 2211271/26405; Rae vald on 5.10.2021 väljastanud ehitusloa nr 2112271/33946; Rae vald on 28.09.2021 väljastanud ehitusloa taotluse nr 2111271/16726.
- rajatis **Piirdeaed**, ehitisregistri koodiga 221373994, esmane kasutus määramata, ehitusalune pind määramata ja ehitise staatus kavandatav. Rae vald on 2.09.2022 väljastanud ehitusloa taotluse nr 2211271/26568; Rae vald on 5.10.2021 väljastanud ehitusloa nr 2112271/33951; Rae vald on 28.09.2021 väljastanud ehitusloa taotluse nr 2111271/16727.

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

1.4. Maa-ameti infosüsteemi kaardirakenduse andmetel on Katastriüksuse 65301:013:0110 kitsendused:

Piiranguvöönd: planeeringu ala; ulatus: 68355,80 m<sup>2</sup>; nähtus: Tiheasustusala (Rae valla üldplaneering); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 77,09 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x70+95); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 2,19 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tugi); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 2,19 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tugi); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 162,70 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) (TÕUKANALATE I:LOO); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 9,29 m<sup>2</sup>; nähtus: Alajaamad ja jaotusseadmed (Ilumetsa:(Rae)); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 13,53 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 60,69 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x50+70); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 799,15 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 7,48 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x50+70); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 20,22 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 304,58 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 8,99 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 20,21 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x150+35Cu 24kV); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 9,30 m<sup>2</sup>; nähtus: Alajaamad ja jaotusseadmed; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 6,61 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 10,90 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 5,75 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tugi); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 357,20 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x70+95); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 14,68 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x70+95); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 2,00 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 181,74 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x70+95); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 170,20 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x50+70); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 9,00 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x25); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 60,61 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV; seisund: kehtiv.

Kitsendusi põhjustava objekti andmed:

ulatus: 8,27 m; nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV (Tammsaare talu); seisund: kehtiv;

ulatus: 2,95 m; nähtus: elektrimaakaabelliin (AXPK.4x25); seisund: kehtiv;

ulatus: 0,21 m; nähtus: sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;

ulatus: 0,11 m; nähtus: elektrimaakaabelliin (TÕUKANALATE I:LOO); seisund: kehtiv;

ulatus: 0,32 m; nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x50+70); seisund: kehtiv;

ulatus: 2,94 m; nähtus: elektrimaakaabelliin (Kangru); seisund: kehtiv;

ulatus: 21,56 m; nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x70+95); seisund: kehtiv;

nähtus: alajaamad ja jaotusseadmed (Ilumetsa:(Rae)); seisund: kehtiv;  
ulatus: 206,13 m; nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV (Kangru;Välja;Rootsi talu); seisund:  
kehtiv;  
ulatus: 5,99 m; nähtus: elektriõhuliini mastitõmmits või tugi; seisund: kehtiv;  
ulatus: 0,32 m; nähtus: elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tugi); seisund: kehtiv;  
ulatus: 86,20 m; nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x70+95); seisund: kehtiv;  
ulatus: 0,10 m; nähtus: elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x150+35Cu 24kV);  
seisund: kehtiv;  
ulatus: 2,12 m; nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x70+95); seisund: kehtiv;  
ulatus: 66,59 m; nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x50+70); seisund: kehtiv;  
ulatus: 0,66 m; nähtus: elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) (TÕUKANALATE  
I:LOO); seisund: kehtiv;  
nähtus: alajaamad ja jaotusseadmed (Ilumetsa:(Rae)); seisund: kehtiv;  
ulatus: 68355,80 m<sup>2</sup>; nähtus: tiheasustusala (Rae valla üldplaneering); seisund: kehtiv;  
ulatus: 1,33 m; nähtus: sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;  
ulatus: 0,32 m; nähtus: elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tugi); seisund: kehtiv;  
ulatus: 44,48 m; nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x70+95); seisund: kehtiv;  
ulatus: 110,79 m; nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV (Piiri talu); seisund: kehtiv;  
ulatus: 2,10 m; nähtus: elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tugi); seisund: kehtiv;  
ulatus: 7,93 m; nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x50+70); seisund: kehtiv;  
ulatus: 1,66 m; nähtus: elektrimaakaabelliin (JK54972); seisund: kehtiv.

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

- 1.5. Kultuurimälestiste registri andmete alusel lepingu ese ei kuulu vallas- või kinnismälestise koosseisu või ei asu muinsuskaitsealal ning ei ole arheoloogiline leiukoht.
- 1.6. 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. Ülase tee 21 kinnistu omanikud kinnitavad, et:**

- 2.1.1. Käesolevas lepingus toodud andmed Ülase tee 21 kinnistu kohta on tõesed ja õiged ning selle suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 2.1.2. Kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole Ülase tee 21 kinnistut 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. Ühtlasi kohustuvad Ülase tee 21 kinnistu omanikud kuni käesoleva lepingu täitmiseni selliseid kokkuleppeid mitte sõlmima.
- 2.1.3. Ülase tee 21 kinnistu ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi ega kehti mingeid keelde.
- 2.1.4. Nad on teadlikud sellest, et detailplaneeringu koostamine, avaliku ruumi ja taristu ehitamine toimub ainult Arendaja kulul.

- 2.1.5. Ühegi Ülase tee 21 kinnistu omaniku suhtes ei kehti ärikeeldu ega ole välja kuulutatud pankrotti, samuti ei ole määratud ajutist pankrotihaldurit ega algatatud võlgade ümberkujundamismenetlust.
- 2.2. **Vald ja Arendaja kinnitavad, et võtavad käesoleva lepingu sõlmimisel arvesse järgmist:**
- 2.2.1. Arendaja on huvitatud Detailplaneeringu kehtestamisest ning on seoses sellega nõus kandma kõik Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad kulud.
- 2.2.2. Arendaja on nõus Detailplaneeringukohaste teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamisega omal kulul.
- 2.2.3. Arendaja on nõus Detailplaneeringu kohase taristu ja avaliku ruumi väljaehitamisega omal kulul.
- 2.2.4. Arendaja on nõus rahastama Valla sotsiaalobjektide ehitamist.
- 2.2.5. 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.
- 2.3. **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 Ülase tee 21 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 Arendajale üle** ja Arendaja täidab 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 Ülase tee 21 ja lähiala detailplaneering (koostaja: Sala Terrena OÜ, Harjumaa, Rae vald Kopli küla Ülase tee 21 kinnistu ja lähiala detailplaneering, enne ja 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 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 kohustub seoses Detailplaneeringu elluviimisega:**
- 3.4.1. sõlmima piirkonna võrguettevõtete ja liitumisepingud ning rahastama Detailplaneeringuga kavandatud krunte teenindava Taristu, kaasa arvatud selle liitumispunktide, rajamist vastavalt sõlmitud liitumisepingutele 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 teed koos tee juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega ning planeeritud jalg- ja/või kergliiklustee koos haljastusega väljaehitamise vastavalt Detailplaneeringule;
- 3.4.4. tagama oma kulul nõuetekohase juurdepääsutee, mis on Lepingu lisaks nr 2 oleval plaanil tähistatud punase viirutusega, välja ehitamise;
- 3.4.5. tasuma kõik kulud, mis on seotud Lepingu punktides 3.4.3. ja 3.4.4. nimetatud teede väljaehitamise omanikujärelevalve teostamisega;
- 3.4.6. omal kulul projekteerima ja vastavalt Valla poolt heaks kiidetud projektile välja ehitama Detailplaneeringuga ettenähtud mänguväljaku;
- 3.4.7. omal kulul moodustama Detailplaneeringuga ettenähtud mänguväljaku ja haljasala jaoks kavandatud sotsiaalmaa kinnistu ning andma selle Vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul arvates mänguväljakule kasutusloa väljastamisest ja haljasala rajamisest (lisa nr 3 positsioon nr 16);
- 3.4.8. omal kulul projekteerima ja vastavalt Valla poolt heaks kiidetud maastikuarhitektuursele projektile välja ehitama Detailplaneeringuga kavandatud haljasala ja parkmetsamaa;
- 3.4.9. rahastama Rae valla sotsiaalobjektide ehitamist tasudes Valla arveldusarvele kaks tuhat viissada eurot (2 500 eurot) iga planeeritud elamisühiku kohta.
- 3.4.10. Rahastamiskohustus kuulub täitmisele hiljemalt 1 (ühe) aasta möödumisel Detailplaneeringu kehtestamisest või enne hoonetele ehitusloa väljastamise hetke, kuid mitte hiljem kui 1 aasta möödumisel Detailplaneeringu kehtestamisest.

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

- 3.5.1. Arendaja kohustub täitma käesoleva lepingu punktides 3.4.1. kuni 3.4.9. sätestatud kohustused hiljemalt kuuekümmet (60) 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, et lepingu esemele Detailplaneeringuga ettenähtud kruntidel ei alustata hoonete ehitamiseks ehitustegevust enne kui Detailplaneeringujärgsed krunte teenindavad teed (sõiduteed ning jalg- ja/või kergliiklusteed) ning tehnovõrgud ja -rajatised (elektri-, veevarustus- ja kanalisatsioonitorustik, tänavavalgustus, sadevee- ja tuletõrjeveesüsteem jne) on Arendaja poolt valmis ehitatud ning neile on kasutusloa 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. Kohustuste mittekohase täitmise või täitmata jätmise tagajärjed**

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

**3.7.2.** 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.

#### **4. HOIDUMISSERVITUUDI SEADMINE**

- 4.1.** Arendaja seab Valla kasuks Ülase tee 21 kinnistule esimesele vabale järjekohale tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse (**hoidumisservituudi**), mille sisuks on kinnistu igakordse omaniku kohustus mitte alustada servituudi alal hoonete ehitustegevust seni kuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavad teed ning tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.
- 4.2.** Ülase tee 21 kinnistu omanikul on õigus nõuda hoidumisservituudi kustutamist siis, kui Detailplaneeringule vastavad teed ning tehnovõrgud ja -rajatised on rajatud ning neile on väljastatud kasutusload.
- 4.3.** Puudutatud isikul on õigus nõuda hoidumisservituudi kustutamist kinnistu mõttelise osa kinkelepingu, kinnistu valdamise ja kasutamise korra kokkuleppe ning avalduse märkuse kinnistamiseks ja asjaõiguslepinguga (Tallinna notar Aivar Mesikäpp ametitegevuse raamatu number 4158) kokku lepitud kasutuskorraga tema kasutusse (lisa nr 3 positsioon 3) antud ja selle alusel moodustatud kinnistult, kui selle kinnistu suhtes on täidetud lepingu punktides 3.4.1., ja 3.4.2. sätestatud kohustused, teedele ning tehnovõrkudele ja -rajatistele on väljastatud kasutusload ning moodustatud kinnistule on tagatud avalikult kasutatavalt teelt juurdepääs ja Arendaja on täitnud lepingu punktis 3.4.9. toodud kohustuse kõikidelt elamisühikutelt.

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

**Arendaja, Puudutatud isik ja Vald on lepingu esemele isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Arendaja ja Puudutatud isik lubavad ning Vald avaldab soovi kanda kinnistusregistrisse registriosa nr 284902 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale Rae valla kasuks 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 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.** Notariaalakti tõestaja väljastab notariaalakti kinnitatud ärakirja lepinguosalise soovil paber kandjal. Digitaalne ära kiri on osalistele kättesaadav e-Notar iseteeninduses <https://www.notar.ee/et> (notariaalsed dokumendid) ja riigiportaalil [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) (e-teenused› juriidika› minu andmed› notariaalsed dokumendid).



- 6.3.** Notariaalakti tõestaja esitab lepingu **kinnistusosakonnale** kinnistusraamatusse kande tegemiseks. Notariaalakti tõestaja esitab lepingu ära kirja 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.

## **5. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD**

- 5.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kõik kulud tasuvad Arendaja.
- 5.2.** Arendaja tasub notari tasu kolme (3) 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.
- 5.3.** 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.
- 5.4.** Arendaja tasub riigilõivu viivitamata Rahandusministeeriumi kontole.

Notariaalakt on osalejatele akti tõestaja poolt ette loetud, antud enne heakskiitmist osalejatele läbivaatamiseks ekraanil ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul digitaalselt alla kirjutatud.

Notari tasu lepingu tõestamisel (tehinguväärtus kohustuste üleandmise kokkuleppel 6391 eurot, isikliku kasutusõiguse seadmisel 639 eurot) 50,00 eurot (tehinguväärtus 7 030,00 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	70,00 eurot.
Käibemaks	14,00 eurot.
<b>Kokku</b>	<b>84,00 eurot.</b>

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

Käesolevas dokumendis on 14 lehte.

*MJ*

*Andres Lõhmus /allkirjastatud digitaalselt/  
Marianne Lõhmus /allkirjastatud digitaalselt/  
Meeli Vaarik /allkirjastatud digitaalselt/*

*Tallinna notari Ragne Tehveri /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 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 kuuluvad 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/*