



TALLINNA NOTAR LEE MÖTTUS

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

2128

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

ISIKLIKE KASUTUSÕIGUSTE (HOIDUSMISSERVITUUTIDE) SEADMISE LEPING

ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud videosilla vahendusel kaugtõestamise teel Tallinna notar Lee Möttus kelle notaribüroo asub Rävala pst 2/ Kivisilla tn 8, Tallinn, neljandal juulil kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (04.07.2025. a) ning selles notariaalaktis osalejad on,

xxxx Xxxx, isikukood xxxxx, aadress xxxxx, e-posti aadress xxxx, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, kes asub tõestamise hetkel enda ütluste kohaselt Tallinnas ja **Xxxxxx**, isikukood xxxxx, aadress xxxxx, e-posti aadress xxxxx, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, kes asub tõestamise hetkel enda ütluste kohaselt Rae vallas, edaspidi mõlemad koos nimetatud **Omanik**, kes kinnitavad, et nad on omavahel xxx ning lepingu ese 1 kuulub nende xxxxx hulka, kuna lepingu ese 1 on omandatud xxxx kestel,

notariaalakti tõestaja on kontrollinud Omaniku perekonnaseisu rahvastikuregistri andmete alusel ning rahvastikuregistri andmete ja kinnistusraamatu kande alusel tuvastas notariaalakti tõestaja asjaolu, et lepingu ese 1 kuulub abikaasade ühisvara hulka,

Raeküla Arendus OÜ, registrikood 16803511, aadress Vana-Tartu mnt 22c, Järveküla, Rae vald, Harju maakond, e-posti aadress everaus@everaus.ee, edaspidi nimetatud **Arendaja**, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Eduard Erkki Laur**, isikukood 37008250278, kes on tõestajale tuntud isik, kes asub tõestamise hetkel enda ütluste kohaselt Rae vallas,

Rae vald, Rae Vallavalitsuse registrikood 75026106, asukoht Aruküla tee 9 Jüri alevik, Rae vald, Harju maakond, e-posti aadress info@rae.ee, edaspidi nimetatud **Vald**, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Meeli Vaarik**, isikukood 46710010244, kelle

isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, kes asub tõestamise hetkel enda ütluste kohaselt Rae vallas,

edaspidi kõik ühiselt **Pooled**.

LEPINGUS KASUTATAVAD MÕISTED

Detailplaneering – detailplaneering (DP1006), Ruum Grupp OÜ poolt 18.06.2019 koostatud Järveküla Turu, Kindluse, Liiva ja Veski tee vahelise ala detailplaneering I etapiga (töö nr DP15/10-2017) hõlmatud ala.

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

Avalik ruum - Detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatav: tee, sealhulgas kergliiklustee ja jalgtee, koos valgustusega, liikluslahendus ja parkimisala, haljastus, heakorralelemendid ja kujundatud maastik.

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE JA KINNISTUSRAAMATU ANDMED

1.1. Lepingu esemeks 1 on Helge tee 4, Järveküla, Rae vald, Harju maakond asuv kinnistu: katastritunnus 65301:001:5231, pindala 1642,0 m², aadress Helge tee 4, Järveküla, Rae vald, Harju maakond, maa sihtotstarve elamumaa (100%), koos selle oluliste osadega ja päraldistega.

1.1.1. Lepingu ese 1 on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse **registriosa nr 16834950** all. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Ühisomanikud Xxxx (isikukood xxxx), Xxxxxx (isikukood xxxxx). Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.2. Lepingu esemeks 2 on Koolipõllu tee 36, Järveküla, Rae vald, Harju maakond asuv kinnistu: katastritunnus 65301:001:5230, pindala 1503,0 m², aadress Koolipõllu tee 36, Järveküla, Rae vald, Harju maakond, maa sihtotstarve elamumaa (100%), koos selle oluliste osadega ja päraldistega.

1.2.1. Lepingu ese 2 on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas nr 16834850**. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Raeküla Arendus OÜ (registrikood 16803511). Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole. Neljandasse jakku on kande nr. 4 all sisse kantud järgmine hüpoteegi kanne: Hüpoteek summas 4 293 000,00 eurot Estateguru tagatisagent OÜ (registrikood 12766368) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: /registriosade loetelu/. Sisse kantud 25.01.2024. 26.06.2025 kinnistamisavalduse alusel muudetud 02.07.2025.

1.3. Lepingu esemeks 3 on Helge tee 40, Järveküla, Rae vald, Harju maakond asuv kinnistu: katastritunnus 65301:001:5262, pindala 2224,0 m², aadress Helge tee 40,

Järveküla, Rae vald, Harju maakond, maa sihtotstarve elamumaa (100%), koos selle oluliste osadega ja päraldistega.

- 1.3.1.** Lepingu ese 3 on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 16837650**. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Raeküla Arendus OÜ (registrikood 16803511). Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:
- 1) Isiklik kasutusõigus Rae vald kasuks. Hoidumisservituut, mille sisuks on kinnistu omaniku kohustus mitte alustada hoonete ehitustegevust seni, kuni on kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavad teed ning tehnovõrgud ja -rajatised rajatud ning neile on väljastatud kasutusload, vastavalt käesoleva lepingu punktile neli kaks (4.2) ja neli kuus (4.6). Kaaskoormatud kinnistud nr /registriosade loetelu/. Sisse kantud registriossa 14589402 28.01.2020; siia üle kantud. 17.12.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 4.03.2020.
- 3) Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO (registrikood 10096975) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ alusel tähtajatu isiklik kasutusõigus ühisveevärgi ja reovee ühiskanalisatsiooni torustiku majandamiseks kaitsevööndi ulatuses vastavalt 13.01.2025 lepingu punktidele 3.1.1, 3.1.7, 3.1.9 – 3.1.11, 3.2, 3.3, 3.4, lepingu lisaks 11 olevale plaanile ja lisaks 12 olevale ruumiandmetele tunnusega 475750. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 475750. 13.01.2025 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.01.2025. Neljandasse jakku on kande nr. 4 all sisse kantud järgmine hüpoteegi kanne: Hüpoteek summas 4 293 000,00 eurot Estateguru tagatisagent OÜ (registrikood 12766368) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: /registriosade loetelu/. Sisse kantud 25.01.2024. 26.06.2025 kinnistamisavalduse alusel muudetud 02.07.2025.

- 1.4. Lepingu esemeks 4 on Koolipõllu tee 18, Järveküla, Rae vald, Harju maakond asuv kinnistu:** katastritunnus 65301:001:5254, pindala 2403,0 m², aadress Koolipõllu tee 18, Järveküla, Rae vald, Harju maakond, maa sihtotstarve elamumaa (100%), koos selle oluliste osadega ja päraldistega.

- 1.4.1.** Lepingu ese 4 on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 16836950**. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Raeküla Arendus OÜ (registrikood 16803511). Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:
- 1) Isiklik kasutusõigus Rae vald kasuks. Hoidumisservituut, mille sisuks on kinnistu omaniku kohustus mitte alustada hoonete ehitustegevust seni, kuni on kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavad teed ning tehnovõrgud ja -rajatised rajatud ning neile on väljastatud kasutusload, vastavalt käesoleva lepingu punktile neli kaks (4.2) ja neli kuus (4.6). Kaaskoormatud kinnistud nr /registriosade loetelu/. Sisse kantud registriossa 14589402 28.01.2020; siia üle kantud. 17.12.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 4.03.2020.
- 3) Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO (registrikood 10096975) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ alusel tähtajatu isiklik kasutusõigus ühisveevärgi ja reovee ühiskanalisatsiooni torustiku majandamiseks kaitsevööndi ulatuses vastavalt 13.01.2025 lepingu punktidele 3.1.1., 3.1.6., 3.1.9. – 3.1.11., 3.2., 3.3., 3.4., lepingu lisaks 9 olevale plaanile ja lisaks 10 olevale ruumiandmete väljavõttele (PARI ID 475762). Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 475762. 13.01.2025 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 16.01.2025. Neljandasse jakku on kande nr. 4 all sisse kantud järgmine hüpoteegi kanne: Hüpoteek summas 4 293 000,00 eurot Estateguru tagatisagent OÜ (registrikood 12766368) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: /registriosade loetelu/. Sisse kantud

25.01.2024. 26.06.2025 kinnistamisavalduse alusel muudetud 02.07.2025.

1.5. Lepingu esemeks 5 on Koolipõllu tee 20, Järveküla, Rae vald, Harju maakond asuv kinnistu: katastritunnus 65301:001:5252, pindala 2403,0 m², aadress Koolipõllu tee 20, Järveküla, Rae vald, Harju maakond, maa sihtotstarve elamumaa (100%), koos selle oluliste osadega ja päraldistega.

1.5.1. Lepingu ese 5 on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr **16836750**. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Raeküla Arendus OÜ (registrikood 16803511). Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded: 1) Isiklik kasutusõigus Rae vald kasuks. Hoidumisservituut, mille sisuks on kinnistu omaniku kohustus mitte alustada hoonete ehitustegevust seni, kuni on kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavad teed ning tehnovõrgud ja -rajatised rajatud ning neile on väljastatud kasutusload, vastavalt käesoleva lepingu punktile neli kaks (4.2) ja neli kuus (4.6). Kaaskoormatud kinnistud nr /registriosade loetelu/. Sisse kantud registriosas 14589402 28.01.2020; siia üle kantud. 17.12.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 4.03.2020. 3) Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO (registrikood 10096975) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ alusel tähtajatu isiklik kasutusõigus ühisveevärgi ja reovee ühiskanalisatsiooni torustiku majandamiseks kaitsevööndi ulatuses vastavalt 13.01.2025 lepingu punktidele 3.1.1., 3.1.7., 3.1.9. – 3.1.11., 3.2., 3.3., 3.4., lepingu lisaks 11 olevale plaanile ja lisaks 12 olevale ruumiandmete väljavõttele (PARI ID 475766). Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 475766. 13.01.2025 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 16.01.2025. Neljandasse jakku on kande nr. 4 all sisse kantud järgmine hüpoteegi kanne: Hüpoteek summas 4 293 000,00 eurot Estateguru tagatisagent OÜ (registrikood 12766368) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: /registriosade loetelu/. Sisse kantud 25.01.2024. 26.06.2025 kinnistamisavalduse alusel muudetud 02.07.2025.

Kinnistusraamatust, äriregistrist ja rahvastikuregistrist nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud käesoleva lepingu tõestamise päeval.

2. POOLTE KINNITUSED

2.1. Omanik kinnitab, et:

2.1.1. Lepingu ese 1 on Omaniku omand ning lepingu eset 1 ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, et seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega.

2.1.2. Lepingu eseme 1 suhtes ei ole käesoleva lepingu sõlmimise hetkeks kinnistusosakonnale tehtud ega esitatud kinnistamisavaldusi.

2.1.3. Omaniku suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust.

2.2. Valla esindaja ja Arendaja avaldavad, et võtavad käesoleva lepingu sõlmimisel arvesse järgmist:

2.2.1. Arendaja on huvitatud Detailplaneeringu elluviimisest ning on seoses sellega nõus kandma kõik Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad kulud;

2.2.2. Arendaja on nõus Detailplaneeringu kohase Taristu ja Avaliku ruumi väljaehitamisega omal kulul;

2.2.3. Arendaja on nõus toetama Valla sotsiaalobjektide ehitamist;

2.2.4. Valla arengukava ei näe ette lepingu esemele planeeritava elamuala rajamist, mistõttu ei ole Valla eelarves investeeringuna ette nähtud Detailplaneeringuga hõlmatud alale

ja selle teenindamiseks kavandatud teede, tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks ning võõrandamiseks vajalikke rahalisi vahendeid;

- 2.2.5.** Rae valla ja BlueSky OÜ (registrikood 11250243, kehtetu ärinimi Osühing BlueSky Project, osühing Peetri Arendus) vahel on 24.05.2019 sõlmitud detailplaneeringuga kavandatud teede, tehnovõrkude ja -rajatise väljaehitamise ning rahastamise kokkulepe, isikliku kasutusõiguse seadmise leping ja asjaõigusleping (Tallinna notar Liina Vaidla, notari ametitoimingute raamatu registri number 1374) millest tulenevad kohustused on Osühing BlueSky osaliselt täitnud.

2.3. Arendaja esindaja kinnitab, et:

- 2.3.1.** Käesoleva lepingu sõlmimine ei kahjusta Arendaja majanduslikku seisundit ega võlausaldajate huve.
- 2.3.2.** Arendaja on teadlik sellest, et Detailplaneeringu elluviimine, Taristu ehitamine toimub ainult Arendaja kulul.
- 2.3.3.** Arendaja kinnitab, et on teadlik punktis 2.2.5. märgitud lepingu olemasolust, selle sisust ja juba täidetud kohustuste ulatusest ning nad loobub selle ette lugemisest ja käesolevale lepingule lisamisest.
- 2.3.4.** Arendaja ei ole pankrotis ning Arendaja suhtes ei ole esitatud pankrotiavaldust, ei ole algatatud pankrotimenetlust ega tehtud pankrotihoiatust.
- 2.3.5.** Arendaja suhtes ei kehti ärikeeldu ega ole välja kuulutatud pankrotti, samuti ei ole määratud ajutist pankrotihaldurit ega algatatud võlgade ümberkujundamismenetlust.
- 2.3.6.** Tema volitused on kehtivad, neid ei ole muudetud ega esindatava poolt tagasi võetud ja need ei ole lõppenud, tal on kõik õigused ja volitused sõlmida käesolev leping ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist.

2.4. Valla esindaja kinnitab, et

- 2.4.1.** Valla esindajale on antud nõusolek käesoleva lepingu sõlmimiseks Rae Vallavalitsuse 17.06.2025. a istungi protokolliga nr 25. Nimetatud otsus on jõus ja muutmata.
- 2.4.2.** 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 **Järveküla Turu, Kindluse, Liiva ja Veski tee vahelise ala detailplaneeringu I etapi (DP1006)** 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 **koostatud Järveküla Turu, Kindluse, Liiva ja Veski tee vahelise ala detailplaneering I etapp (DP1006)**, koostaja: Ruum Grupp OÜ, töö nr DP15/10-2017). Vald ja Arendaja 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, ehitusload ja kasutusload, 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 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 planeeritud jalg- ja/või kergliiklusteede 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, need nõuetekohaselt välja ehitama ja andma kinnistud Vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul arvates transpordimaa kinnistutele ehitatud teedele kasutuslubade väljastamisest koos teede ehitusdokumentatsiooniga;
- 3.4.6.** tagama punktis 3.4.3. nimetatud transpordimaa kinnistul asuva tee kasutuse kuni transpordimaa kinnistu üleandamiseni Vallale;
- 3.4.7.** omal kulul moodustama Detailplaneeringuga ettenähtud haljasala jaoks kavandatud üldkasutatava maa kinnistu ning andma selle Vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul arvates haljasala rajamisest;
- 3.4.8.** rahastama Rae valla sotsiaalobjektide ehitamist tasudes Valla arveldusarvele 2 500 (kaks tuhat viissada) eurot iga planeeritud elamisühiku eest. Rahastatavale objektile Arendajal omandiõigust ei teki.
- 3.4.9.** Rae valla sotsiaalobjektide rahastamise kohustus 2 500 (kaks tuhat viissada) eurot iga planeeritud elamisühiku eest ja tuleb täita järgmiselt:
 - 3.4.9.1.** enne käeoleva lepingu sõlmimist on tasutud 143 333,33 eurot I etapi 36 elamisühiku ja II etapi 23,33 elamisühiku eest;
 - 3.4.9.2.** II etapi 10,67 elamisühiku ja III etapi 49 elamisühiku eest tuleb rahastamise kohustus täita Arendajal hiljemalt enne vastavas ehitusetapis ehitatavatest hoonetest esimesele hoonetele ehitusloa taotlemise hetke, kuid hiljemalt (3) kolme kuu möödumisel lepingu sõlmimisest;
 - 3.4.9.3.** IV etapi 53 elamisühiku eest tuleb rahastamise kohustus täita hiljemalt enne vastavas ehitusetapis ehitatavatest hoonetest esimesele hoonetele ehitusloa taotlemise hetke, kuid hiljemalt (6) kuue kuu möödumisel lepingu sõlmimisest.
- 3.4.10.** Tasumisega viivitamisel on Vallal õigus nõuda Arendajalt viivist 0,03% (null koma null kolm protsenti) tähtajaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.

3.5. Arendaja kohustuste täitmise tähtajad ja lisakohustused

- 3.5.1.** Arendaja kohustub täitma käesoleva lepingu punktides 3.4.1. kuni 3.4.7. sätestatud kohustused hiljemalt 60 (kuuekümmne) kuu jooksul arvates käeoleva lepingu sõlmimisest, 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 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 kasutusload väljastatud v.a detailplaneeringu I etapi alal.

- 3.5.4.** Arendajal on lubatud detailplaneeringuga hõlmatud aladel, mille ei ole hoidumisservituuti seatud (va kinnistud millele tuleb seada hoidumisservituut peale detailplaneeringu kehtestamist) ehk detailplaneeringu I etapi alal, samaaegne taristu ning hoonete ehitamine (Lisa).

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

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

3.7. Arendaja kohustused seoses informatsioonivahetusega

- 3.7.1.** Detailplaneeringu alal paikneva 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.
- 3.7.2.** 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 3.4.7. 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 3.4.9. ning 3.5.2. kokkulepitud Kohustusi määratud tähtjaks on Vallal õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehitusloa või kasutusloa andmisest.

4. ISIKLIKE KASUTUSÕIGUSTE (HOIDUMISSERVITUUTIDE) SEADMINE

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

kasutusload.

- 4.3.** Arendajal või 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. ISIKLIKE KASUTUSÕIGUSTE KUSTUTAMINE

- 5.1.** Arendaja ja Vald on **lepingu eset 3** koormava Valla kasuks seatud isikliku kasutusõiguse, Hoidumisservituudi, mille sisuks on kinnistu omaniku kohustus mitte alustada hoonete ehitustegevust seni, kuni on kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavad teed ning tehnovõrgud ja -rajatised rajatud ning neile on väljastatud kasutusload lõpetamises ja kinnistusraamatust kustutamises kokku leppinud.
- 5.2.** Arendaja ja Vald on **lepingu eset 4** koormava Valla kasuks seatud isikliku kasutusõiguse, Hoidumisservituudi, mille sisuks on kinnistu omaniku kohustus mitte alustada hoonete ehitustegevust seni, kuni on kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavad teed ning tehnovõrgud ja -rajatised rajatud ning neile on väljastatud kasutusload lõpetamises ja kinnistusraamatust kustutamises kokku leppinud.
- 5.3.** Arendaja ja Vald on **lepingu eset 5** koormava Valla kasuks seatud isikliku kasutusõiguse, Hoidumisservituudi, mille sisuks on kinnistu omaniku kohustus mitte alustada hoonete ehitustegevust seni, kuni on kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavad teed ning tehnovõrgud ja -rajatised rajatud ning neile on väljastatud kasutusload lõpetamises ja kinnistusraamatust kustutamises kokku leppinud.

6. ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED

- 6.1.** Omanik ja Vald on lepingu esemele 1 isikliku kasutusõiguse (hoidumisservituudi) seadmises kokku leppinud. Omanik lubab ning Vald avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr 16834950 all kantud kinnistu kolmandasse jakku esimesele 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, vastavalt 04.07.2025. a sõlmitud lepingu punktile 4.1.
- 6.2.** Arendaja ja Vald on lepingu esemele 2 isikliku kasutusõiguse (hoidumisservituudi) seadmises kokku leppinud. Arendaja lubab ning Vald avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr 16834850 all kantud kinnistu 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, vastavalt 04.07.2025. a sõlmitud lepingu punktile 4.2.
- 6.3.** Arendaja ja Vald on lepingu eset 3, lepingu eset 4 ja lepingu eset 5 koormavate Valla kasuks seatud isiklike kasutusõiguste (hoidumisservituutide) lõpetamises ja kinnistusraamatust kustutamises kokku leppinud. Vald lubab ja Arendaja avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosade number 16837650, 16836950, 16836750 kolmandatest jagudest Rae valla kasuks sisse kantud isiklik kasutusõigus.

7. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT ANTUD SELGITUSED

- 7.1.** Isiklik kasutusõigus tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega, ning lõpeb vastava kande kustutamisega kinnistusraamatust.
- 7.2.** Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud asjaõiguseaduse §-des 172 – §184¹ reaalservituudi kohta sätestatu sisu ja õiguslikku tähendust.
- 7.3.** Reaalservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.
- 7.4.** Reaalservituut annab õiguse teha üksnes neid tegusid, mis servituudi sisust tulenevalt on valitseva kinnisasja huvides vajalikud. Reaalservituuti tuleb teostada viisil, mis on teeniva kinnisasja omanikule kõige vähem koormav ning teeniva kinnisasja ja valitseva kinnisasja võõrandamisel kehtib reaalservituut uute omanike suhtes ulatuses, milles see on kinnistusraamatusse kantud.
- 7.5.** Reaalservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega.
- 7.6.** Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped.
- 7.7.** Riigilõivuseaduse § 11 lg 3 kohaselt kui taotluse esitaja on jätnud taotletava kande eest seadusega ette nähtud riigilõivu tasumata, on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

8. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 8.1.** Käesolev leping on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris. Kaugtõestamise korral on elektroonilises käibes kasutusel digitaalne originaaldokument, mis on osalejatele kättesaadav Notarite Koja kodulehel www.notar.ee (*Iseteenindus > Notariaalsed dokumendid*) või riigiportaalis www.eesti.ee (*Iseteenindus > E-teenused > Notariaalsed dokumendid*).
- 8.2.** Kaugtõestamise korral teeb notar digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis jääb notari kätte hoiule.
- 8.3.** Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada lepingu digitaalse originaaleksemplari kinnistusosakonnale.

9. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 9.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Arendaja.
- 9.2.** Arendaja tasub notari tasu panga ülekandega kolme (3) tööpäeva jooksul arvates tema e-postile saadetava arve alusel, notaribüroos sularahas või maksekaardiga. Notaril on õigus notariaalakti ärakirju notari tasu tasumiseni kinni pidada. Vastavalt notari tasu seaduse §-le 38 on notari tasu maksmiseks kohustatud isikuteks isikud, kelle taotlusel või kelle huvides notar tegutses ning nimetatud isikud vastutavad sama notariaaltoimingu eest tasu maksmisel solidaarselt.
- 9.3.** Arendaja tasub riigilõivu kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest Rahandusministeeriumi kontole ja esitab riigilõivu tasumist tõendava nõuetekohase maksedokumendi notarile. Riigilõivuseaduse § 11 lg 3 kohaselt kui taotluse esitaja on jätnud taotletava kande eest seadusega ette nähtud riigilõivu tasumata, on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

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

Käesolevas dokumendis on koos lepingu lisaks oleva plaaniga 11 lehte.

Notari tasu detailplaneeringuga kavandatud teede, tehnovõrkude ja rajatiste väljaehitamise ning rahastamise kokkuleppe ja isiklike kasutusõiguste seadmise lepingu tõestamisel (tehinguväärtus väljaehitamise ja rahastamise kokkuleppe sõlmimisel 425 008,33 eurot; tehinguväärtus isiklike kasutusõiguste seadmisel 2 x 639 eurot) 1 317,80 eurot (tehinguväärtus 425 286,33 eurot: Notari tasu seaduse § 3, 10 lg 3, § 22 lg 1, § 23 p 2). Notari tasu isiklike kasutusõiguste kustutamise kokkuleppe tõestamisel (tehinguväärtus 3 x 639 eurot) 10,20 eurot (tehinguväärtus 1 917,00 eurot: Notari tasu seaduse § 3, § 22, § 28 lg 1).

Notari tasu lepingu kaugtõestamise eest 20,00 eurot (Notaritasu seadus § 2 lg 2(1)).

Notari tasu kokku	1 348,00 eurot.
Käibemaks	323,52 eurot.
Kokku	1 671,52 eurot.

Riigilõiv isikliku kasutusõiguste seadmisel 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot: Riigilõivuseadus § 77 lg 1, § 354).
Riigilõiv isikliku kasutusõiguste seadmisel 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot: Riigilõivuseadus § 77 lg 1, § 354).
Riigilõiv isiklike kasutusõiguste kustutamisel (3 x 0,75 eurot) 2,25 eurot (Riigilõivuseaduse § 77 lg 5).

mpp

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

Xxxx

Allkirjastatud digitaalselt

Xxxxxx

Allkirjastatud digitaalselt

Eduard Erkki Laur

Allkirjastatud digitaalselt

Meeli Vaarik

Allkirjastatud digitaalselt

Tallinna notar Lee Mõttus

Allkirjastatud digitaalselt