



TALLINNA NOTAR EVELYN ROOTS

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

REGISTRI NUMBER

1658

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

ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING

JA

ASJAÕIGUSLEPINGUD

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Evelyn Roots notaribüroos Tallinnas, Rävala pst 3 / Kuke tn 2 kahekümne viiendal aprillil kahe tuhande kahekümne kolmandal aastal (25.04.2023.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

ORUVÄLJA ELAMURAJOON OÜ, registrikood 14034043, aadress Estonia pst 9, Tallinn, e-posti aadress aivar@energiamaja.ee, edaspidi nimetatud **Arendaja 1**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud notariaalakti tõestajale tuntud juhatuse liige **Lembit Tampere**, isikukood kes kinnitab, et tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad ja et tema asukoht kaugtõestamise ajal on Lääne-Nigula vald, Lääne maakond,

Energiamaja OÜ, registrikood 11427581, aadress Estonia pst 9, Tallinn, e-posti aadress lembit.tampere@gmail.com, edaspidi nimetatud **Arendaja 2**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Lembit Tampere**, isikukood kes kinnitab, et tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad,

OÜ Künnipõllu Arendus, registrikood 12535261, aadress Kentmanni tn 4, Tallinn, e-posti aadress favorte@favorte.ee, edaspidi nimetatud **Arendaja 3**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud notariaalakti tõestajale tuntud juhatuse liige **Rainer Hinno**, isikukood kes kinnitab, et tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad ja et tema asukoht kaugtõestamise ajal on Tallinn,

Arendaja lepingu tähenduses kui iga arendaja eraldi ning Arendaja 1, Arendaja 2 ja Arendaja 3 edaspidi koos nimetatud **Arendajad**,

Rae vald Rae Vallavalitsuse kaudu, registrikood 75026106, aadress Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, Harju maakond, e-posti aadress info@rae.ee, edaspidi nimetatud **Vald**, mille esindajana tegutseb notariaalaktille lisatud volikirja alusel **Meeli Vaarik**, isikukood kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal ning kes kinnitab, et tema volitused on kehtivad ja et tema asukoht kaugtõestamise ajal on Rae vald, Harju maakond,

kes sõlmivad lepingu (edaspidi nimetatud Leping) alljärgnevas:

1. LEPINGU ESEMED

1.1. Lepingu esemeks 1 on Harju maakonnas Rae vallas Järvekülas asuv Oruvälja kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega, mis on kantud kinnistusregistrisse **registriosa nr 11704802** all järgmises koosseisus:

1.1.1. Esimesse jakku on kantud asukoht Oruvälja, Järveküla, Rae vald, Harju maakond, katastritunnus 65301:001:0968, pindala 3,31 ha, sihtotstarve maatulundusmaa (100%).

1.1.2. Teise jakku on kantud omanikuna ORUVÄLJA ELAMURAJOON OÜ (registrikood 14034043).

1.1.3. Kolmandasse jakku on tehtud järgmised kanded:

1.1.3.1. Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses tehnoarajalise talumiseks vastavalt 11.02.2010.a. sõlmitud lepingu punktidele kaks (2.), kolm üks (3.1.) kuni kolm viis (3.5.) ja neli (4.) ning lepingu lisaks 2 olevale plaanile. Sisse kantud 20.02.2010. 1.07.2019 kinnistamisavalduse, 5.07.2019 äriregistri andmete alusel parandus sisse kantud 5.07.2019. Kanne asendab eelmist kannet.

1.1.3.2. Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO (registrikood 10096975) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus veevarustus -ja kanalisatsioonitorustike, kanalisatsioonipumpla ning nende teenindamiseks vajalike ehitiste ja seadmete ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks, säilitamiseks, rekonstrueerimiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks ja muul viisil eksploateerimiseks kasutusõiguse alal, mille paiknemine on lepingu lisaks nr 2 oleval plaanil tähistatud punase värviga viirutatud alana, vastavalt 13.09.2010.a. lepingu punktile 3.1 kuni 3.12 ning sama lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile. 13.09.2010 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 3.10.2010.

1.1.3.3. Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO (registrikood 10096975) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ alusel tähtajatu isiklik kasutusõigus veetorustiku, reovee- ja sademeveekanalisatsioonitorustiku majandamiseks kaitsevööndi ulatuses vastavalt 30.11.2018 lepingu punktile 3. ja lepingu lisaks olevale plaanile. 30.11.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 9.12.2018.

1.1.3.4. Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks vastavalt 1.07.2019.a lepingu punktidele 2, 3, 4 ja lisaks nr 2 olevale plaanile. 1.07.2019 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 5.07.2019.

1.1.3.5. Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO (registrikood 10096975) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ alusel tähtajatu isiklik kasutusõigus veetorustiku majandamiseks kaitsevööndi ulatuses vastavalt käesoleva (14.07.2020.a.) lepingu punktile 3. ja lepingu lisaks olevale plaanile. 14.07.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 21.07.2020.

1.1.4. Neljandasse jakku on tehtud järgmine kanne: hüpoteek summas 234 000 eurot AS

LHV Pank (registrikood 10539549) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 9.11.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 15.11.2022.

1.2. Lepingu esemeks 2 on Harju maakonnas Rae vallas Järvekülas Karusambla tee L1 asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega, mis on kantud kinnistusregistrisse registriosa nr 12547050 all järgmises koosseisus:

1.2.1. Esimesse jakku on kantud:

1.2.1.1. Asukoht Karusambla tee L1, Järveküla, Rae vald, Harju maakond, katastritunnus 65301:001:4703, pindala 1730,0 m², sihtotstarve transpordimaa (100%).

1.2.1.2. Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 11639302. Tähtajatu teeservituut vastavalt 28.12.2012 lepingu punktidele kaks üks (2.1) ja kaks kaks (2.2) ning lepingu lisaks olevale plaanile. Kanne nr 7 asendab kannet nr 6, mis kustutati programmis ilmnenu tehnilise vea tõttu. Reaalservituut sisse kantud 15.01.2013. 1.11.2017 kinnistamisavalduse alusel muudetud 1.12.2017.

1.2.2. Teise jakku on kantud omanikuna Energiamaa OÜ (registrikood 11427581).

1.2.3. Kolmandasse jakku on tehtud järgmised kanded:

1.2.3.1. Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO (registrikood 10096975) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ alusel tähtajatu isiklik kasutusõigus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni majandamiseks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatuses vastavalt 20.01.2016.a lepingu punktile 3 ja lisaks olevale plaanile nr 17. 20.01.2016 asjaõiguslepingu alusel registriosa nr 10831902 kantud 25.01.2016; kinnistu jagamisel üle kantud registriosa 4977850; kinnistute ühendamisel üle kantud registriosa 13447202. Kinnistu 13447202 jagamisel siia üle kantud. *Kaaskoormatud kinnistute registriosade numbrid.* Sisse kantud 21.08.2018. 14.04.2020 kinnistamisavalduse alusel muudetud 22.04.2020.

1.2.3.2. Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO (registrikood 10096975) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus veevarustus- ja kanalisatsioonitorustike (sh reoveekanalisatsiooni- ja urvekanalisatsioonitorustike), drenaaži- ja sademeveekanalisatsiooni torustike ja kraavide koos immutusväljakuga, reoveepumpla ning reoveepumplaga ja kõikide eelnimetatud torustikega kaasnevate rajatiste rajamiseks, omamiseks, arendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks, säilitamiseks, rekonstrueerimiseks, remontimiseks, korras hoidmiseks, hooldamiseks, asendamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks kasutusõiguse alal vastavalt 14.01.2015.a lepingu punktile 3 ning 14.01.2015.a lepingu lisadeks nr 2 kuni 9 olevatele plaanidele. *Kaaskoormatud kinnistute registriosade numbrid.* Sisse kantud 21.08.2018. 14.04.2020 kinnistamisavalduse alusel muudetud 22.04.2020.

1.2.3.3. Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks kasutusõiguse alal elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 20.11.2019 sõlmitud lepingu punktidele kaks (2.), kolm (3.) ja neli (4.) ning lepingu lisaks 2 olevale plaanile. 20.11.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 26.11.2019.

1.2.4. Neljandas jaos kandeid ei ole.

1.3. Lepingu esemeks 3 on Harju maakonnas Rae vallas Järvekülas Karusambla tee L2 asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega, mis on kantud kinnistusregistrisse registriosa nr 12546850 all järgmises koosseisus:

1.3.1. Esimesse jakku on kantud:

1.3.1.1. Asukoht Karusambla tee L2, Järveküla, Rae vald, Harju maakond, katastritunnus

- 65301:001:4701, pindala 2296,0 m², sihtotstarve maatulundusmaa (100%).
- 1.3.1.2.** Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 11639302. Tähtajatu teeservituut vastavalt 28.12.2012 lepingu punktidele kaks üks (2.1) ja kaks kaks (2.2) ning lepingu lisaks olevale plaanile. Kanne nr 7 asendab kannet nr 6, mis kustutati programmis ilmnenu tehnilise vea tõttu. Reaalservituut sisse kantud 15.01.2013. 1.11.2017 kinnistamisavalduse alusel muudetud 1.12.2017.
- 1.3.2.** Teise jakku on kantud omanikuna Energiamaaja OÜ (registrikood 11427581).
- 1.3.3.** Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:
- 1.3.3.1.** Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO (registrikood 10096975) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ alusel tähtajatu isiklik kasutusõigus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni majandamiseks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatuses vastavalt 20.01.2016.a lepingu punktile 3 ja lisaks olevale plaanile nr 17. 20.01.2016 asjaõiguslepingu alusel registriosas nr 10831902 kantud 25.01.2016; kinnistu jagamisel üle kantud registriosas 4977850; kinnistute ühendamisel üle kantud registriosas 13447202. Kinnistu 13447202 jagamisel siia üle kantud. *Kaaskoormatud kinnistute registriosade numbrid.* Sisse kantud 21.08.2018. 14.04.2020 kinnistamisavalduse alusel muudetud 22.04.2020.
- 1.3.3.2.** Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO (registrikood 10096975) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ alusel tähtajatu isiklik kasutusõigus sademeveekanalisatsioonitorustiku majandamiseks kaitsevööndi ulatuses vastavalt 30.11.2018 lepingu punktile 5. ja lepingu lisaks 3 olevale plaanile. 30.11.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 7.12.2018.
- 1.3.3.3.** Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks kasutusõiguse alal elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 20.11.2019 sõlmitud lepingu punktidele kaks (2.), kolm (3.) ja neli (4.) ning lepingu lisaks 3 olevale plaanile. 20.11.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 26.11.2019.
- 1.3.4.** Neljandas jaos kandeid ei ole.
- 1.4. Lepingu esemeks 4 on Harju maakonnas Rae vallas Järvekülas asuv Karusambla tee kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega,** mis on kantud kinnistusregistrisse **registriosa nr 819750** all järgmises koosseisus:
- 1.4.1.** Esimesse jakku on kantud:
- 1.4.1.1.** Asukoht Karusambla tee, Järveküla, Rae vald, Harju maakond, katastritunnus 65301:001:3638, pindala 1732,0 m², sihtotstarve transpordimaa (100%).
- 1.4.1.2.** Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 11639302. Tähtajatu teeservituut vastavalt 28.12.2012 lepingu punktidele kaks üks (2.1) ja kaks kaks (2.2.) ning lepingu lisaks olevale plaanile.
- 1.4.2.** Teise jakku on kantud omanikuna Rae vald.
- 1.4.3.** Kolmandasse jakku on tehtud järgmised kanded:
- 1.4.3.1.** Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO (registrikood 10096975) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ alusel tähtajatu isiklik kasutusõigus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni majandamiseks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatuses vastavalt 20.01.2016.a lepingu punktile 3 ja lisaks olevale plaanile nr 1. 20.01.2016 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 25.01.2016.
- 1.4.3.2.** Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus vastavalt 12.04.2016 lepingu punktidele kolm neli (3.4) ja neli (4) ning lepingu lisaks nr kolm (3) olevale plaanile. 12.04.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 15.04.2016.

- 1.4.3.3.** Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus vastavalt 31.10.2017. a sõlmitud lepingu punktidele 2., 3., 4. ja lepingu lisaks nr 4 olevale plaanile. 31.10.2017 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 6.11.2017.
- 1.4.3.4.** Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus vastavalt 26.02.2018. a sõlmitud lepingu punktidele 3., 4., 5. ja lepingu lisaks nr 3 olevale plaanile. 26.02.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 13.03.2018.
- 1.4.3.5.** Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO (registrikood 10096975) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ alusel tähtajatu isiklik kasutusõigus kraavi ja sademeveekanalisisatsioonitorustiku majandamiseks kaitsevööndi ulatuses vastavalt 30.11.2018 lepingu punktile 5. ja lepingu lisaks 2 olevale plaanile. 30.11.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 7.12.2018.
- 1.4.3.6.** Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks vastavalt 02.12.2019. a sõlmitud lepingu punktidele 2., 3., 4. ja lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile. 2.12.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 5.12.2019.
- 1.4.3.7.** Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks kasutusõiguse alal elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 12.02.2020 sõlmitud lepingu punktidele kaks (2.), kolm (3.) ja neli (4.) ning lepingu lisaks 2 olevale plaanile. 12.02.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 18.02.2020.
- 1.5.** Neljandas jaos kandeid ei ole.
- 1.6.** Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud notariaalakti tõestamise päeval elektroonilise kinnistusraamatu alusel.

2. OSALEJATE KINNITUSED

- 2.1. Valla esindaja ja Arendajad avaldavad, et võtavad käesoleva lepingu sõlmimisel arvesse järgmist:**
- 2.1.1.** Arendaja 1 on huvitatud Detailplaneeringu kehtestamisest ning on seoses sellega nõus kandma kõik Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad kulud;
- 2.1.2.** Arendajad on nõus Lepingus toodud tingimustel ja Lepinguga määratud mahus Detailplaneeringu kohase taristu ja avaliku ruumi väljaehitamisega omal kulul ning avaliku ruumi Vallale tasuta üleandmisega;
- 2.1.3.** Arendaja 1 on nõus rahastama Valla sotsiaalobjektide ehitamist;
- 2.1.4.** Valla arengukava ei näe ette Arendaja 1 poolt 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 piisavalt vajalikke rahalisi vahendeid.
- 2.1.5.** Vald nõustub Valla omandis olevale lepingu esemele 4 Detailplaneeringuga ettenähtud avalikult kasutatava promenaadi koos selle juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega väljaehitamise vastavalt Detailplaneeringule rajamisega Arendaja 3 kulul ning kohustub tegema Arendajaga 3 heas usus koostööd eesmärgiga korraldada vastavate ehitustööde teostamiseks vajalike lubade väljastamine asjatute viivistuteta.

2.2. Arendaja 1 ja Arendaja 2 esindajad kinnitavad, et:

- 2.2.1. Käesolevas lepingus toodud andmed lepingu esemete kohta on tõesed ja õiged ning lepingu esemete suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel kannete tegemist kinnistusraamatusse.
- 2.2.2. Kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole lepingu esemeid kellelegi võõrandatud ega koormatud ühegi käesolevas lepingus nimetamata kolmandale isikule kuuluva õigusega (sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustusliku kolmanda isiku õigusega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud), samuti ei ole sõlmitud mingeid võlaõiguslikke kokkuleppeid selle võõrandamiseks ja/või koormamiseks.
- 2.2.3. Lepingu esemeid ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi ega kehti mingeid keelde.
- 2.2.4. Arendajatele 1 ja 2 teadaolevalt ei kehti lepingu eseme suhtes mingeid käesolevas lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid, samuti, et lepingu eseme suhtes ei ole algatatud kaitse alla võtmise menetlust ning nad ei ole saanud kaitsekohustuse teatist.
- 2.2.5. Käesoleva lepingu sõlmimine ei kahjusta Arendajate 1 ja 2 majanduslikku seisundit ega võlausaldajate huve.
- 2.2.6. Arendajate 1 ja 2 suhtes ei kehti ärikeeldu ega ole välja kuulutatud pankrotti, samuti ei ole määratud ajutist pankrotihaldurit ega algatatud võlgade ümberkujundamismenetlust.

2.3. Arendaja 3 esindaja kinnitab, et:

- 2.3.1. Käesoleva lepingu sõlmimine ei kahjusta Arendaja 3 majanduslikku seisundit ega võlausaldajate huve.
- 2.3.2. Arendaja 3 suhtes ei kehti ärikeeldu ega ole välja kuulutatud pankrotti, samuti ei ole määratud ajutist pankrotihaldurit ega algatatud võlgade ümberkujundamismenetlust.

2.4. Valla esindaja kinnitab, et:

- 2.4.1. Käesolev leping sõlmitakse vastavalt Rae Vallavalitsuse 11.04.2023.a. istungi protokollile nr 17.
- 2.4.2. Tema volitus on kehtiv ega ole esindatava poolt tagasi võetud ning et ta omab kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

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

- 3.1. Vald ja Arendajad 1 ja 2 on kokku leppinud, et Oruvälja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kohaselt väljaehitamisele kuuluvate avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamise kohustuse annab Vald Arendajatele 1 ja 2 üle ning Arendajad 1 ja 2 täidavad ülevõetud kohustused ja 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 Oruvälja kinnistu ja lähiala detailplaneering (koostaja: Optimal Projekt OÜ töö nr 319), eespool 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 Arendajatele õigusaktides sätestatud ajal ja korras kõik käesolevast lepingust tulenevate Arendajate kohustuste hulka kuuluvate tööde teostamiseks vajalikud kooskõlastused ja ehitusload, eeldusel, et Arendajad esitavad Vallale kõik

õigusaktides sätestatud nõuetele vastavad dokumendid õigusaktides sätestatud ajal ja korras.

3.4. Arendaja 1 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 (välja arvatud Tallinna väikese ringtee), koos tee 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. projekteerima ja välja ehitama kergliikustee koos tänavavalgustusega Oruvälja kinnistul (katastritunnus 65301:001:0968) ja Vana-Järveküla tee T8 kinnistul (katastritunnus 65301:001:4697, alates Nurga kinnistust (katastritunnus 65301:001:3493) kuni Sõnajala tee L1 kinnistuni (katastritunnus 65301:001:4205)), mis on kooskõlas Tallinna väikese ringtee asendiplaaniga enne esimesele hoonele kasutusloa taotlemist;
- 3.4.5. tasuma kõik kulud, mis on seotud Lepingu punktides 3.4.3. ja 3.4.4. sätestatud teede ehitamise omanikujärelevalve teostamisega;
- 3.4.6. omal kulul moodustama Detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaa kinnistud (käesoleva lepingu lisaks oleval plaanil positsioonid 10, 11, 12 ja 13, 14 transpordimaa krundid);
- 3.4.7. andma punktis 3.4.6. nimetatud transpordimaa kinnistud Vallale tasuta üle kolme (3) kuu jooksul arvates transpordimaa kinnistutele ehitatud teedele kasutuslubade väljastamisest või kahe (2) kuu jooksul Vallalt vastava nõude saamisest.
- 3.4.8. Punktis 3.4.6. nimetatud transpordimaa kinnistute üleandmine Vallale enne teedele kasutusloa väljastamist ei vabasta Arendajaid kohustusest omal kulul tagada teede väljaehitamine vastavalt Detailplaneeringule;
- 3.4.9. omal kulul tagama avalikult kasutatavate teede avaliku kasutuse ja hoolduse kuni teede üleandmiseni Vallale;
- 3.4.10. omal kulul projekteerima ja vastavalt Valla poolt heaks kiidetud projektile välja ehitama Detailplaneeringuga ettenähtud mänguväljaku ja haljasala;
- 3.4.11. omal kulul moodustama Detailplaneeringuga ettenähtud promenaadi jaoks kavandatud kinnistud (käesoleva lepingu lisaks oleval plaanil positsioonid 8 ja 9), muutma vastavalt detailplaneeringule kinnistuste sihtotstarvet ning andma need Vallale tasuta üle kolme (3) kuu jooksul arvates promenaadile kasutusloa väljastamisest ja haljasala rajamisest;
- 3.4.12. rahastama Rae valla sotsiaalobjektide ehitamist tasudes Valla arveldusarvele neli tuhat viissada (4 500) eurot iga planeeritud elamisühiku kohta.
Rahastamiskohustus kuulub täitmisele korraga hiljemalt viie (5) kuu möödumisel Detailplaneeringu kehtestamisest.
Tasumisega viivitamisel on Vallal õigus nõuda Arendajalt viivist null koma null kolm protsenti (0,03 %) tähtajaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.
Rahastatavale objektile Arendajal omandiõigust ei teki.

3.5. Arendaja 2 kohustub seoses Detailplaneeringu elluviimisega:

- 3.5.1. omal kulul tagama Karusambla tee L1 (registriosa 12547050; katastritunnus 65301:001:4703) ja Karusambla tee L2 (registriosa 12546850; katastritunnus 65301:001:4701) kinnistutele Detailplaneeringuga ettenähtud avalikult kasutatava promenaadi koos selle juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega väljaehitamise vastavalt Detailplaneeringule;
- 3.5.2. tasuma kõik kulud, mis on seotud Lepingu punktis 3.5.1. nimetatud promenaadi ehitamise omanikujärelevalve teostamisega;
- 3.5.3. andma punktis 3.5.1. nimetatud rajatised Vallale tasuta üle kolme (3) kuu jooksul promenaadile kasutusloa väljastamisest.

3.6. Arendaja 3 kohustub seoses Detailplaneeringu elluviimisega:

- 3.6.1. omal kulul tagama Karusambla tee kinnistule (registriosa 819750; katastritunnus 65301:001:3638) Detailplaneeringuga ettenähtud avalikult kasutatava promenaadi koos selle juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega väljaehitamise vastavalt Detailplaneeringule;
- 3.6.2. tasuma kõik kulud, mis on seotud Lepingu punktis 3.6.1. nimetatud promenaadi ehitamise omanikujärelevalve teostamisega;
- 3.6.3. andma punktis 3.6.1. nimetatud rajatised Vallale tasuta üle kolme (3) kuu jooksul arvates promenaadile kasutusloa väljastamisest.

3.7. Arendajate kohustuste täitmise tähtajad:

- 3.7.1. Iga Arendaja kohustub enda osas täitma Lepingu punktides 3.1. kuni 3.6. sätestatud kohustused hiljemalt kuuekümmne (60) kuu möödumisel Detailplaneeringu kehtestamisest, kui lepingupunktis endas ei ole sätestatud teistsugust tähtaega;
- 3.7.2. Arendajad 1 ja 2 kohustuvad omal kulul tagama nendele kuuluvatele kinnistutele Detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse;
- 3.7.3. Arendaja 1 kohustub tagama, et Detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele hoonete ehitamiseks ei esitata Vallale ehitusloa taotlusi enne, kui on täidetud Lepingu punktides 3.4.1. kuni 3.4.3 ja 3.4.5 kuni 3.4.12. sätestatud kohustused ning taristule ja avalikule ruumile on kasutusload väljastatud kui lepingupunktis endas ei ole sätestatud teisiti.
- 3.7.4. Arendaja 1 kohustub tagama, et Detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele hoonete kasutamiseks ei esitata Vallale kasutusloa taotlusi enne, kui Lepingu punktis 3.4.4. sätestatud kohustus on täidetud ning kergliiklusteele on kasutusload väljastatud.

3.8. 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 Arendajatele üle antud, kui Arendajad täidavad käesoleva lepinguga võetud kohustusi.

3.9. Arendaja 1 kohustused seoses informatsioonivahetusega:

- 3.9.1. Arendaja 1 kohustub kirjalikult teatama Vallale Detailplaneeringu alal paikneva neile kuuluva krundi või hoonestusõiguse võõrandamisest kolmandatele isikutele;
- 3.9.2. Arendaja 1 kohustub 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;
- 3.9.3.** Arendaja 1 kohustub andma Vallale informatsiooni taristu ja avaliku ruumi väljaehitamise kohta.

3.10. Kohustuste mittekohase täitmise või täitmata jätmise tagajärjed:

- 3.10.1.** Iga Arendaja kohustub enda poolt Lepinguga võetud kohustuste mittetähtaegse täitmise või mittenõuetekohase täitmise korral tasuma leppetrahvi summas kümme (10) eurot päevas iga viivitatud päeva eest. Leppetrahvi tasumine ei vabasta vastavat Arendajat enda Lepingujärgsete kohustuste täitmisest.
- 3.10.2.** Mistahes kahtluste vältimiseks on Vald ja Arendajad kokku leppinud, et Lepingu punktis 3.4. kuni 3.6. kokkulepitud konkreetse Arendaja kohustuste täitmise ning servituudi seadmise ja kinnistusraamatusse kandmise eest, sealhulgas vastavate kohustuste võimalike rikkumise eest, vastutab iga Arendaja eraldiseisvalt. Selguse mõttes, iga Arendaja vastutab üksnes enda kohustuste täitmise eest ning lepinguosalisel välistavad käesolevast Lepingust tulenevate või selle alusel esitatavate nõuete osas mistahes õiguslikul alusel Arendajate solidaarvastutuse Valla ees.
- 3.10.3.** Kui Arendaja jätab Lepingus sätestatud kohustused täitmata pärast mõistliku aja möödumist leppetrahvi tasumisest või Valla poolt määratud täiendava tähtaja möödumist, kohustub vastav Arendaja hüvitama Vallale kõik juba tekkinud kahjud ning tagama Valla nõudmisel ja tema määratud viisil hüvitise maksmise kahjude eest, mis võivad Lepingust või selle mittenõuetekohasest täitmisest Vallal endal või Vallal kolmandate isikute ees tekkida.
- 3.10.4.** Sõltumata käesolevas Lepingus mujal sätestatust avaldavad ja kinnitavad Lepinguosalisel mistahes kahtluste vältimiseks, et Arendajad ei vastuta ühelgi juhul käesoleva Lepinguga võetud kohustuste täitmise ja/või kohustuste võimaliku rikkumise korral leppetrahvi tasumise ja kahju hüvitamise eest solidaarselt, vaid iga Arendaja vastutab üksnes vastava Arendaja poolt Lepinguga võetud kohustuste täitmise või kohustuse võimaliku rikkumise tagajärgede eest.

4. SERVITUUDI SEADMINE

- 4.1.** Arendaja 1 seab Valla kasuks **lepingu esemele 1** 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.
- 4.2.** Arendajal 1 või kinnistu omanikul on õigus nõuda Hoidumisservituudi kustutamist siis, kui vastava kinnistu osas on detailplaneeringule vastavad teed ning tehnovõrgud ja -rajatised rajatud ning neile on väljastatud kasutusload.

5. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

- 5.1.** Arendaja 1 ja Vald on isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Arendaja 1 lubab ja Vald avaldab soovi kanda kinnistusregistri registriora nr 11704802 kolmandatesse jagudesse esimesele vabale järjekohale Rae valla kasuks 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. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED

- 6.1.** Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped.
- 6.2.** Isiklik kasutusõigus tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 6.3.** Isiklik kasutusõigus koormab 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.
- 6.4.** Isiklik kasutusõigus kehtib kinnistu igakordse omaniku suhtes.
- 6.5.** Koormatud kinnisasja jagamisel jääb isikliku kasutusõigus kehtima kõikide osade suhtes. Kui isiklik kasutusõigus pärast koormatud kinnisasja jagamist mõnda selle osa ei koorma või koormata ei saa, on koormamata osa omanikul õigus nõuda oma osa suhtes isikliku kasutusõiguse kustutamist kinnistusraamatust.

7. NOTARIAALAKT JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 7.1.** Notariaalakkt on koostatud ja alla kirjutatud digitaalses eksemplaris, millest notariaalakkti tõestaja teeb paberil kinnitatud ärakirja, mis säilib notari büroos.
- 7.2.** Notariaalakkt on osalejale kättesaadav riigiportaalis www.eesti.ee ja e-Notari iseteeninduses www.notar.ee. Osaleja soovil väljastatakse notariaalakkti ära kiri paberkandjal.
- 7.3.** Osalejad paluvad notariaalakkti tõestajal esitada notariaalakkt kinnistusosakonnale. Notariaalakkti tõestaja esitab notariaalakkti kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul arvates selle tõestamisest.

8. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 8.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud (notari tasu ja riigilõiv) tasub Arendaja 1.
- 8.2.** Osaleja tasub notari tasu sularahas või maksekaardiga notaribüroos või kolme tööpäeva jooksul ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaalakkti ära kirju notari tasu tasumiseni kinni pidada. Vastavalt notari tasu seaduse § 38 lg 2 vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt.
- 8.3.** Osaleja tasub riigilõivu kolme tööpäeva jooksul Rahandusministeeriumi kontole. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

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

Käesolevas notariaalakktis viidatud ning notariaalaktile lisatud plaan on esitatud osalejatele enne heakskiitmist ekraanil tutvumiseks ja läbivaatamiseks, on seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ning notariaalakkti tõestaja ja osalejate poolt koos notariaalakktiga digitaalselt allkirjastatud.

Käesolevas dokumendis on 12 lehte, mis on köidetud nööri ja reljeefpitseri abil

Notari tasu detailplaneeringuga kavandatud teede, tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise ning rahastamise kokkulepete tõestamisel 84,30 eurot (notari tasu seaduse § 31 p 11¹).

Notari tasu isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu tõestamisel 38,30 eurot (tehinguväärtus 639 eurot, notari tasu seaduse § 3, 10 lg 3, 12 lg 3, 22 ja 23 p 2).

Notari tasu kaugtõestamisel 20 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2¹).

Notari tasu kokku 142,60 eurot.

Käibemaks 28,52 eurot.

Kokku 171,12 eurot.

^{kk}

Riigilõiv isikliku kasutusõiguse kinnistamisel 4 eurot (tehinguväärtus 130 eurot, riigilõivuseadus § 77 lg 1, 354 lg 2 ja 356 lg 7).

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

Allkirjastatud osalejate ja notariaalakti tõestaja poolt digitaalselt.