



## TALLINNA NOTAR RAGNE TEHVER

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU  
REGISTRI NUMBER

3713

### 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, asendaja Kersti Paeveer, tegutsedes notari ülesannetes üheteistkümnendal detsembril kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (11.12.2025) kaugtõestamise teel ning selles notariaalaktis osalejad on**

**AS YIT Eesti**, registrikood 10093801, aadress Pärnu mnt 102b, Tallinn, e-posti aadress yit@yit.ee, edaspidi nimetatud **Arendaja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Kristjan Kontaveit**, isikukood 38107050211, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, (*eeltoodud andmed juriidilise isiku olemasolu, nime, registrikoodi ja esindusõigusliku isiku kohta on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval registriandmete väljatrüki alusel*),

*Arendaja isiku esindaja asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Tallinnas,*

**Rae vald, Rae Vallavalitsuse kaudu**, registrikood 75026106, aadress Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, Harju maakond, e-posti aadress [info@rae.ee](mailto:info@rae.ee), edaspidi nimetatud **Vald**, mille esindajana tegutseb esitatud volikirja alusel **Meeli Vaarik**, isikukood 46710010244, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel (*eeltoodud andmed juriidilise isiku olemasolu, nime ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval registriandmete väljatrüki alusel*),

*Valla esindaja asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Rae vallas,*

edaspidi ühiselt **Pooled**.

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

**Pooled sõlmivad lepingu alljärgnevas:**

## 1. LEPINGU ESE

- 1.1.** Lepingu esemeks 1 on **Kalevi, Järveküla, Rae vald, Harju maakond** asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Lepingu ese 1 on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 10857302**, ning lepingu eseme 1 koosseis ja andmed on elektroonilise kinnisturaamatu väljatrüki kohaselt, järgmised:
- 1.1.1.** Esimesse jakku on kantud maaüksus katastritunnus 65301:001:0226, pindala 15033,0 m<sup>2</sup>, aadress Kalevi, Järveküla, Rae vald, Harju maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%). Esimesse jakku on kantud
- 2) Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 11377202. Tähtajatu ja tasuta teeservituut vastavalt 04.04.2019 lepingu punktidele 3.1.1. ja 3.2. ning 04.04.2019 lepingu lisaks olevale plaanile nr 1.
- 1.1.2.** Teise jakku on omanikuna sisse kantud AS YIT Eesti (registrikood 10093801).
- 1.1.3.** Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:
- 1) Isiklik kasutusõigus osühing Jaotusvõrk (registrikood 11050857, Tallinna linn) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses elektrivõrgu majandamiseks tasu maksmise kohustusega alates 01.01.2009 vastavalt õigusaktides ettenähtud suurusele ja korrale ning sisuga vastavalt käesoleva lepingu p-le 4, 5, 6 ja lepingu Lisale 1. Sisse kantud 19.07.2004; muudatus sisse kantud 30.05.2005. Kinnistu jagamisel siia ülekantud. 22.03.2006 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 26.04.2006.
- 2) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Aktsiaselts ELVESO (registrikood 10096975) kasuks. Isiklik kasutusõigus seatud ühisveevärgi ja kanalisatsioonitrassi paigaldamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, omamiseks ja kasutamiseks vastavalt 23.03.2007 lepingu lisaks olevale plaanile. 30.06.2009 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 15.07.2009. Sisse kantud 17.04.2007. 30.06.2009 kinnistamisavalduse alusel muudetud 15.07.2009.
- 3) Isiklik kasutusõigus Adven Eesti AS (registrikood 10066299) kasuks. Asjaõigusseaduse §158.1 järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus vastavalt 20.04.2018.a lepingu punktile 4 ning 20.04.2018.a lepingu lisaks nr 3 olevale plaanile. 20.04.2018 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 26.04.2018.
- 5) Isiklik kasutusõigus Telia Eesti AS (registrikood 10234957) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus sideehitise ehitamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks ja likvideerimiseks, vastavalt 13.01.2020.a sõlmitud lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile. 13.01.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.01.2020.
- 6) Isiklik kasutusõigus Rae vald kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus avalikult kasutatava sõidutee ja kergliiklustee ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, asendamiseks, remontimiseks ja likvideerimiseks ning muul viisil eksploateerimiseks vastavalt 04.06.2020 lepingu punktile 3. ja lepingu lisaks olevale plaanile. 4.06.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.06.2020.
- 7) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu

isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 12.08.2020 lepingu punktidele 3, 4.1 ja 4.2 ning lisaks olevale plaanile. 12.08.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 17.08.2020.

8) Isiklik kasutusõigus Enefit Connect OÜ (registrikood 16130213) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158.1 sidepaigaldise majandamiseks sidepaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 07.10.2020.a. lepingu punktidele 2, 3.1 ja 3.2 ning lisaks olevale plaanile. Sisse kantud 19.10.2020. 14.04.2022 kinnistamisavalduse alusel muudetud 20.04.2022.

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

**1.2. Lepingu esemeks 2 on Vana-Tartu mnt 80, Assaku alevik, Rae vald, Harju maakond** asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Lepingu ese 2 on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 84802** ning lepingu eseme 2 koosseis ja andmed on elektroonilise kinnisturaamatu väljatrüki kohaselt, järgmised:

**1.2.1.** Esimesse jakku on kantud katastritunnus 65301:001:3091, pindala 17283,0 m<sup>2</sup>, aadress Vana-Tartu mnt 80, Assaku alevik, Rae vald, Harju maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%). Esimesse jakku on kantud 2) Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 11377202. Tähtajatu ja tasuta teeservituut vastavalt 04.04.2019 lepingu punktidele 3.1.1. ja 3.2. ning 04.04.2019 lepingu lisaks olevale plaanile nr 1.

**1.2.2.** Teise jakku on omanikuna sisse kantud Aktsiaselts YIT Ehitus (registrikood 10093801).

**1.2.3.** Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:  
4) Isiklik kasutusõigus Rae vald kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus kergliiklustee ja haljastuse rajamiseks, vastavalt 21.10.2010.a sõlmitud lepingu punktidele 2.1. kuni 2.14. ja lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile. 21.10.2010 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 18.01.2011.

5) Isiklik kasutusõigus Telia Eesti AS (registrikood 10234957) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus sideehitise ehitamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks ja likvideerimiseks, vastavalt 13.01.2020.a sõlmitud lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile. 13.01.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.01.2020.

6) Isiklik kasutusõigus Adven Eesti AS (registrikood 10066299) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus gaasitorustiku koos abiseadmega omamiseks, ehitamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks kasutusõiguse alal vastavalt 12.10.2021 lepingu punktidele kolm üks (3.1.) kuni kolm kuus (3.6.) ning lepingu lisaks nr kaks (2) olevale plaanile. 12.10.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 19.10.2021.

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

**1.3. Lepingu esemeks 3 on Vana-Kongo, Assaku alevik, Rae vald, Harju maakond** asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Lepingu ese 3 on kantud

Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 14126102** ning lepingu eseme 3 koosseis ja andmed on elektroonilise kinnisturaamatu väljatrüki kohaselt, järgmised:

- 1.3.1. Esimesse jakku on kantud katastritunnus 65301:001:3092, pindala 43056,0 m<sup>2</sup>, aadress Vana-Kongo, Assaku alevik, Rae vald, Harju maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%). Esimesse jakku on kantud 2) Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 11377202. Tähtajatu ja tasuta teeservituut vastavalt 04.04.2019 lepingu punktidele 3.1.1. ja 3.2. ning 04.04.2019 lepingu lisaks olevale plaanile nr 1.
- 1.3.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Aktsiaselts YIT Ehitus (registrikood 10093801).
- 1.3.3. Kolmandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine kanne: Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO (registrikood 10096975) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> alusel tähtajatu isiklik kasutusõigus kraavi ja sademevee kanalisatsioonitorustiku majandamiseks kaitsevööndi ulatuses vastavalt 30.11.2018 lepingu punktile 3. ja lepingu lisaks 7 olevale plaanile. 30.11.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 5.12.2018.
- 1.3.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.4. Kinnistusraamatus ei ole registreeritud menetlemata avaldusi.

1.5. Lepingu ese 1 kuni lepingu ese 3 edaspidi koos nimetatud **lepingu ese**.

1.6. Riikliku ehitisregistri elektroonilise andmebaasi andmete kohaselt on lepingu esemel 1 registreeritud järgmised ehitised:

- rajatis vee- ja kanalisatsioonitorustik, ehitisregistri koodiga 220531686, esmane kasutus 2007.a, ehitisealune pind 1635,0 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus olemas.
- rajatis ELEKTRI MAAKAABELLIIN, ehitisregistri koodiga 220548354, esmane kasutus 2008.a, ehitisealune pind 122,0 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus olemas.
- rajatis Sidekanalisatsioon, ehitisregistri koodiga 220827164, esmane kasutus 2020.a, ehitisealune pind 45,0 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus olemas.
- rajatis Turu tn jalg- ja jalgrattatee teeprojekt, ehitisregistri koodiga 220847755, esmane kasutus 2019.a, ehitisealune pind 690,0 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus olemas.
- rajatis Vana-Tartu maantee jalg- ja jalgrattatee teeprojekt, ehitisregistri koodiga 220848649, esmane kasutus 2020.a, ehitisealune pind 954,0 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus olemas.
- rajatis HANSA TEE GAASITORUSTIK, ehitisregistri koodiga 220855300, esmane kasutus 2018.a, ehitisealune pind 86,3 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus olemas.
- rajatis Sademeveetorustik, ehitisregistri koodiga 220873082, esmane kasutus määramata, ehitisealune pind 20,0 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus kavandatav.
- rajatis Sidekaabli ümbertõstmine, ehitisregistri koodiga 221313492, esmane kasutus 2020.a, ehitisealune pind määramata ja ehitise staatus olemas.
- rajatis Veetorustik, ehitisregistri koodiga 221330258, esmane kasutus 2020.a, ehitisealune pind määramata ja ehitise staatus olemas.
- rajatis Tee, ehitisregistri koodiga 221330497, esmane kasutus määramata, ehitisealune pind määramata ja ehitise staatus kavandatav.
- rajatis Sademeveetorustik, ehitisregistri koodiga 221330858, esmane kasutus 2020.a, ehitisealune pind määramata ja ehitise staatus olemas.

- rajatis Kanalisatsioonitorustik, ehitisregistri koodiga 221330861, esmane kasutus 2020.a, ehitisealune pind määramata ja ehitise staatus olemas.
- rajatis Side kaabelliin, ehitisregistri koodiga 221351437, esmane kasutus määramata, ehitisealune pind 395,0 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus püstitamisel.
- rajatis Hüdrant, ehitisregistri koodiga 221385191, esmane kasutus määramata, ehitisealune pind määramata ja ehitise staatus olemas.

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

- rajatis Sidekanalisatsioon, ehitisregistri koodiga 220827164, esmane kasutus 2020.a, ehitisealune pind 45,0 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus olemas.
- rajatis Vana-Tartu maantee jalg- ja jalgrattatee teeprojekt, ehitisregistri koodiga 220848649, esmane kasutus 2020.a, ehitisealune pind 954,0 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus olemas.
- rajatis HANSA TEE GAASITORUSTIK, ehitisregistri koodiga 220855300, esmane kasutus 2018.a, ehitisealune pind 86,3 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus olemas.
- rajatis Sidekaabli ümbertõstmine, ehitisregistri koodiga 221313492, esmane kasutus 2020.a, ehitisealune pind määramata ja ehitise staatus olemas.

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

- rajatis Sademeveetoru K2, kraav, ehitisregistri koodiga 220827146, esmane kasutus 2020.a, ehitisealune pind 1011,0 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus olemas.
- rajatis Piirdeaed, ehitisregistri koodiga 220876343, esmane kasutus määramata, ehitisealune pind määramata ja ehitise staatus püstitamisel.

**1.9.** Maa- ja Ruumiameti infosüsteemi kaardirakenduse andmetel on Katastriüksuse 65301:001:0226 kitsendused:

Avalikult		kasutatava	tee	kaitsevöönd
ulatus:	1148,66	m <sup>2</sup> ;	nähtus: Tänav;	seisund: kehtiv.

Elektripaigaldise	kaitsevöönd
ulatus: 126,76 m <sup>2</sup> ;	nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV);
seisund:	kehtiv;
ulatus: 128,37 m <sup>2</sup> ;	nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x300+70Cu 24kV);
seisund:	kehtiv;
ulatus: 6,37 m <sup>2</sup> ;	nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV);
seisund:	kehtiv;
ulatus: 24,38 m <sup>2</sup> ;	nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x300+35Cu 24kV);
seisund:	kehtiv;
ulatus: 23,67 m <sup>2</sup> ;	nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV);
seisund:	kehtiv.

Gaasipaigaldise	kaitsevöönd
ulatus: 142,80 m <sup>2</sup> ;	nähtus: A ja B kategooria gaasitorustik (Rae valla gaasitorustik);
seisund:	kehtiv.

Planeeringu ala  
ulatus: 15033,05 m<sup>2</sup>; nähtus: Tiheasustusala; seisund: kehtiv;  
ulatus: 15033,05 m<sup>2</sup>; nähtus: Tiheasustusala (Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering);  
seisund: kehtiv.

Sideehitise kaitsevöönd  
ulatus: 74,79 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;  
ulatus: 27,18 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal (ELV); seisund: kehtiv;  
ulatus: 8,96 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal (ELV); seisund: kehtiv;  
ulatus: 15,48 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal (ELV); seisund: kehtiv;  
ulatus: 25,76 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal (ELV); seisund: kehtiv;  
ulatus: 20,05 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal (ELV); seisund: kehtiv;  
ulatus: 9,19 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal (ELV); seisund: kehtiv;  
ulatus: 15,97 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal (ELV); seisund: kehtiv;  
ulatus: 21,86 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal (ELV); seisund: kehtiv;  
ulatus: 14,22 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal (ELV); seisund: kehtiv;  
ulatus: 6,53 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal (ELV); seisund: kehtiv;  
ulatus: 19,13 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal (ELV); seisund: kehtiv;  
ulatus: 6,51 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal (ELV); seisund: kehtiv;  
ulatus: 9,92 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal (EC); seisund: kehtiv;  
ulatus: 6,90 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal (EC); seisund: kehtiv.

Uuringu ala  
ulatus: 15033,05 m<sup>2</sup>; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade  
teemaplaneeringu uuringuruum); seisund: kehtiv.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd  
ulatus: 5,52 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik 250mm kuni  
1000mm üle2m süg; seisund: kehtiv;  
ulatus: 65,04 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla2m  
süg,alla250mm; seisund: kehtiv;  
ulatus: 2,11 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik 250mm kuni  
1000mm üle2m süg; seisund: kehtiv;  
ulatus: 98,91 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:  
kehtiv;  
ulatus: 149,35 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla2m  
süg,alla250mm; seisund: kehtiv;  
ulatus: 73,14 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:  
kehtiv;  
ulatus: 149,39 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:  
kehtiv;  
ulatus: 96,28 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla2m  
süg,alla250mm; seisund: kehtiv;  
ulatus: 15,84 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:  
kehtiv;  
ulatus: 5,52 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik 250mm kuni  
1000mm üle2m süg; seisund: kehtiv;  
ulatus: 2,11 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik 250mm kuni

1000mm üle2m süg; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 140,08 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetostruk alla 250mm; seisund:  
 kehtiv;  
 ulatus: 62,87 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetostruk alla 250mm; seisund:  
 kehtiv;  
 ulatus: 97,82 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetostruk alla 250mm (Veetoru);  
 seisund: kehtiv.

**1.10.** Maa- ja Ruumiameti infosüsteemi kaardirakenduse andmetel on Katastriüksuse  
 65301:001:3091 kitsendused:

Avalikult		kasutatava	tee	kaitsevöönd
ulatus:	50,28	m <sup>2</sup> ;	nähtus: Tänav;	seisund: kehtiv;
ulatus:	5958,54	m <sup>2</sup> ;	nähtus: Tänav;	seisund: kehtiv.

Elektripaigaldise				kaitsevöönd
ulatus:	2,57	m <sup>2</sup> ;	nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV);	seisund: kehtiv;
ulatus:	2,43	m <sup>2</sup> ;	nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV);	seisund: kehtiv;
ulatus:	38,72	m <sup>2</sup> ;	nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV);	seisund: kehtiv;
ulatus:	41,54	m <sup>2</sup> ;	nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV);	seisund: kehtiv;
ulatus:	136,03	m <sup>2</sup> ;	nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV);	seisund: kehtiv.

Gaasipaigaldise				kaitsevöönd
ulatus:	1,74	m <sup>2</sup> ;	nähtus: A ja B kategooria gaasitorustik (Rae valla gaasitorustik);	seisund: kehtiv;
ulatus:	18,95	m <sup>2</sup> ;	nähtus: A ja B kategooria gaasitorustik (Rae valla gaasitorustik);	seisund: kehtiv.

Planeeringu				ala
ulatus:	17283,13	m <sup>2</sup> ;	nähtus: Tiheasustusala;	seisund: kehtiv;
ulatus:	17283,13	m <sup>2</sup> ;	nähtus: Tiheasustusala (Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering);	seisund: kehtiv.

Sideehitise				kaitsevöönd
ulatus:	461,43	m <sup>2</sup> ;	nähtus: Sideehitis maismaal;	seisund: kehtiv.

Uuringu				ala
ulatus:	17283,13	m <sup>2</sup> ;	nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum);	seisund: kehtiv.

Ühisveevärgi	ja	-kanalisatsiooni	vöönd
ulatus:	3,05	m <sup>2</sup> ;	nähtus: Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik 250mm kuni 1000mm üle2m süg; seisund: kehtiv;

ulatus: 66,78 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik 250mm kuni  
 1000mm üle2m süg; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 65,46 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik 250mm kuni  
 1000mm üle2m süg; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 3,05 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik 250mm kuni  
 1000mm üle2m süg; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 65,46 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik 250mm kuni  
 1000mm üle2m süg; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 66,78 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik 250mm kuni  
 1000mm üle2m süg; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 7,12 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survatorustik alla 250mm; seisund:  
 kehtiv.

**1.11.** Maa- ja Ruumiameti infosüsteemi kaardirakenduse andmetel on Katastriüksuse  
 65301:001:3092 kitsendused:

Planeeringu ala  
 ulatus: 43055,83 m<sup>2</sup>; nähtus: Tiheasustusala; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 43055,83 m<sup>2</sup>; nähtus: Tiheasustusala (Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering);  
 seisund: kehtiv.

Uuringu ala  
 ulatus: 43055,83 m<sup>2</sup>; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade  
 teemaplaneeringu uuringuruum); seisund: kehtiv.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd  
 ulatus: 247,96 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik 250mm kuni  
 1000mm üle2m süg; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 18,24 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik 250mm kuni  
 1000mm üle2m süg; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 18,24 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik 250mm kuni  
 1000mm üle2m süg; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 304,85 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik 250mm kuni  
 1000mm üle2m süg; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 303,65 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik 250mm kuni  
 1000mm üle2m süg; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 247,96 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik 250mm kuni  
 1000mm üle2m süg; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 303,65 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik 250mm kuni  
 1000mm üle2m süg; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 304,85 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik 250mm kuni  
 1000mm üle2m süg; seisund: kehtiv.

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

- 1.12.** Kultuurimälestiste registri andmete alusel lepingu ese ei kuulu vallas- või kinnismälestise koosseisu või ei asu muinsuskaitsealal ning ei ole arheoloogiline leiukoht.
- 1.13.** Eespool nimetatud asjaolud lepingu eseme kohta on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on kontrollitud kinnistusraamatu elektroonilisest registriosast tehtud väljatrüki alusel.

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

**Detailplaneering** – detailplaneering (DP1041), K-Projekt Aktsiaselts poolt koostatud Assaku aleviku Vana-Kongo ja Vana-Tartu mnt 80 kinnistute ning Järveküla Kalevi kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga (töö nr 17032) 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 jalgteed, koos valgustusega, liikluslahendus ja parkimisala, haljastus, heakorraelemendid ja kujundatud maastik.

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

## **2. POOLTE KINNITUSED**

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

- 2.1.1.** Arendaja on huvitatud Detailplaneeringu kehtestamisest ning on seoses sellega nõus kandma kõik Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad kulud;
- 2.1.2.** Arendaja on nõus Detailplaneeringu kohase Taristu ja Avaliku ruumi väljaehitamisega omal kulul;
- 2.1.3.** Arendaja on nõus toetama Valla sotsiaalobjektide ehitamist;
- 2.1.4.** 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. Arendaja esindaja kinnitab, et:**

- 2.2.1.** Käesoleva lepingu sõlmimine ei kahjusta Arendaja majanduslikku seisundit ega võlausaldajate huve.
- 2.2.2.** Arendaja ei ole pankrotis ning Arendaja suhtes ei ole esitatud pankrotiavaldust, ei ole algatatud pankrotimenetlust ega tehtud pankrotihoiatust.

- 2.2.3.** Arendaja suhtes ei kehti ärikeeldu ega ole välja kuulutatud pankrotti, samuti ei ole määratud ajutist pankrotihaldurit ega algatatud võlgade ümberkujundamismenetlust.
- 2.2.4.** Tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad, teda ei ole juhatusest tagasi kutsutud ega tema volitusi tühistatud ning tal on kõik põhikirjast ja õigusaktidest tulenevad õigused ning äriühingusisesed kooskõlastused see lepingu sõlmida Arendaja esindajana.
- 2.3. 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 Detailplaneeringu kohaselt väljaehitamisele kuuluvate avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamise kohustuse annab Vald Arendajale üle ja Arendaja täidab ülevõetud kohustused ning lepingu esemele detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamisega seotud kohustused käesolevas lepingus toodud tingimustel.
- 3.2.** Koostaja poolt on üle antud Assaku aleviku Vana-Kongo ja Vana-Tartu mnt 80 kinnistute ning Järveküla Kalevi kinnistu ja lähiala detailplaneering (koostaja: K-Projekt Aktsiaselts, töö nr töö nr 17032). Osalejad kinnitavad, et neile on teada Detailplaneeringu sisu ja nad loobuvad selle ette lugemisest ja käesolevale lepingule lisamisest.
- 3.3.** Vald väljastab Arendajale õigusaktides sätestatud ajal ja korras kõik käesolevast lepingust tulenevate Arendaja kohustuste hulka kuuluvate tööde teostamiseks vajalikud kooskõlastused ja ehitusload, eeldusel, et Arendaja esitab Vallale kõik õigusaktides sätestatud nõuetele vastavad dokumendid õigusaktides sätestatud ajal ja korras.

#### **3.4. Arendaja kohustused seoses Detailplaneeringu elluviimisega:**

- 3.4.1.** sõlmima piirkonna võrguettevõtetega liitumislepingud ning rahastama Detailplaneeringuga kavandatud krunte teenindava Taristu, kaasa arvatud selle liitumispunktide rajamist vastavalt sõlmitud liitumislepingutele ja Detailplaneeringule;
- 3.4.2.** omal kulul ja koostöös piirkonna vee-ettevõtjaga tagama pinnase- ja sademevee ärajuhtimise süsteemi väljaehitamise kuni eesvooluni ka selles osas, mis jääb Detailplaneeringualast väljapoole, kuid mis teenindab Detailplaneeringuala;
- 3.4.3.** omal kulul tagama Detailplaneeringuga ettenähtud avalikult kasutatavate teede, koos teede juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega ning jalg- ja/või kergliiklusteed 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 (lisa nr 2 krundid pos nr 14 – 20) ja andma kinnistud Vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul arvates transpordimaa kinnistutele ehitatud teedele kasutuslubade väljastamisest koos tee ehitusdokumentatsiooniga;
- 3.4.6.** omal kulul projekteerima ja vastavalt Valla poolt heaks kiidetud projektile välja ehitama Detailplaneeringuga ettenähtud valgustatud üldkasutatavad alad (mängu-, spordi, vabaaja tegevusteks) ja haljasala;

- 3.4.7.** omal kulul moodustama Detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud mänguväljaku ja haljasala jaoks kavandatud üldkasutatava maa kinnistud (Lisa nr 2 krundid pos 11 ja pos 13 ning andma kinnistud Vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul peale avalikuks kasutuseks mõeldud kasutusloa kohustuslikele rajatistele kasutusloa väljastamist ning haljasala rajamist;
- 3.4.8.** tagama punktis 3.4.3. nimetatud transpordimaa kinnistul asuva tee avaliku kasutuse kuni transpordimaa kinnistu üleandmiseni Vallale;
- 3.4.9.** rahastama Rae valla sotsiaalobjektide ehitamist tasudes Valla arveldusarvele 6 500 (kuus tuhat viissada) eurot iga planeeritud elamisühiku eest ja 2 (kaks) eurot iga kavandatud ärimaa brutopinna 1 m<sup>2</sup> kohta. Rahastamiskohustus kuulub täitmisele järgmiselt:
- 3.4.9.1.** 1/3 (üks kolmandik) kogusummast hiljemalt 24 (kahekümne nelja) kuu möödumisel Detailplaneeringu kehtestamisest, kuid enne I etapi esimesele hoonele ehitusloa väljastamist;
- 3.4.9.2.** 1/3 (üks kolmandik) kogusummast hiljemalt 36 (kolmekümne kuue) kuu möödumisel Detailplaneeringu kehtestamisest, kuid enne II etapi esimesele hoonele ehitusloa väljastamist;
- 3.4.9.3.** 1/3 (üks kolmandik) kogusummast hiljemalt 48 (neljakümne kaheksa) kuu möödumisel Detailplaneeringu kehtestamisest, kuid enne III etapi esimesele hoonele ehitusloa väljastamist.
- 3.4.9.4.** Osamakse summa suureneb kumuleeruvalt alates detailplaneeringu kehtestamisest kolmandal aastal iga 12 kuu möödumisel eelmise aasta tarbijahinnaindeksi (THI) võrra, aga mitte vähem kui 3 %, kuid mitte rohkem kui 6%. Osamakse indekseerimisel võetakse aluseks eelneval aastal tasumisele kuulunud elamisühiku ja ärimaa brutopinna eest tasumisele kulunud summa.

Rahastatavale objektile Arendajal omandiõigust ei teki.

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 3.4.8. sätestatud kohustused hiljemalt 60 (kuuekümne) kuu jooksul arvates Detailplaneeringu kehtestamisest, kui punktis endas ei ole sätestatud teistsugust tähtaega.
- 3.5.2.** Põhjendatud juhul on Arendajal õigus taotleda käesoleva lepingu punktis 3.5.1. kohustuste täitmise tähtaja pikendamist.
- 3.5.3.** Arendaja kohustub omal kulul tagama Detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse.
- 3.5.4.** Arendaja kohustub tagama Detailplaneeringu elluviimisel, et Detailplaneeringuga ettenähtud vastava etapi kruntidel ei alustata hoonete ehitamiseks ehitustegevust enne kui vastava etapi Detailplaneeringu järgsed 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. juhul kui arendaja kasutab käesoleva lepingu punktis 3.6. sätestatud võimalust Taristut ja hooneid ehitada paralleelselt.
- 3.5.5.** Juhul kui Arendaja kasutab punktis 3.6. sätestatud võimalust Taristut ja hooneid ehitada paralleelselt kohustub Arendaja tagama Detailplaneeringu elluviimisel, et

Detailplaneeringuga ettenähtud vastava etapi kruntidel ei alustata hoonete kasutamist enne kui vastava etapi Detailplaneeringu järgsed 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

### **3.6. Taristu ja hoonete paralleelne ehitamine**

**3.6.1.** Arendajal on õigus Detailplaneeringut viia ellu etapiti vastavalt Lepingu lisale nr 3:

**3.6.1.1.** I etapp on elamumaa krundid positsiooninumbritega 1, 2, ärimaa krunt positsiooninumbri 3, üldmaa krunt positsiooninumbri 13 ning pool transpordimaa krundist positsiooninumbri 15 ja transpordimaa krundid positsiooninumbritega 17, 18 ja 20 ning lähiala (ringristmik).

**3.6.1.2.** II etapp on elamumaa krundid positsiooninumbritega 4 ja 5 ning pool transpordimaa krundist positsiooninumbri 15.

**3.6.1.3.** III etapp on elamumaa krundid positsiooninumbritega 7, 8 ja 9, üldmaa krunt positsiooninumbri 16 ning transpordimaa krunt positsiooninumbri 19.

**3.6.1.4.** IV etapp on elamumaa krundid positsiooninumbritega 6 ja 10, üldmaa krunt positsiooninumbri 11.

**3.6.1.5.** V etapp on ärimaa krunt positsiooninumbri 12 ning transpordimaa krunt positsiooninumbri 14.

**3.6.1.6.** Planeeritava Järveküla-Jüri tee ringristmiku valmishitamine on detailplaneeringu elluviimise eelduseks või rajamine I etapis.

**3.6.1.7.** Detailplaneering viiakse ellu etappide järjekorras (etappe ei saa omavahel ära vahetada). V etapi võib ellu viia teiste etappidega paralleelselt.

**3.6.2.** Rajatiste väljaehitamise kohustuse suurus arvutatakse vastava etapi teede pikkuse (jooksev meeter) korrutusena valla poolt eelnenud või samal aastal tasutud sarnase rajatise rajamise hanke maksumusest, korrutatuna koefitsiendiga 1,15.

**3.6.3.** Pooled on kokku leppinud, et Arendajal on õigus ehitada hooneid samaaegselt nende teenindamiseks vajalike teede ja tehnovõrkude ehitamisega juhul, kui on täidetud kõik järgmised tingimused:

**3.6.3.1.** selle ehitusetapi teede ja ehitusloakohustuslike tehnovõrkude osas, millesse kuuluvat hoonet Arendaja ehitada soovib, on väljastatud ehitusluba;

**3.6.3.2.** ehitatavale hoonele on väljastatud ehitusluba, kusjuures Vald väljastab hoone(te)le ehitusloa pärast seda kui väljastatud on vastava ehitusetapi teede ehitusload, Arendaja poolt on vastava etapi kohustuste täitmise tagamiseks antud tagatis, mis vastab käesoleva lepingu punktis 3.7. tingimustele ning muudetud on hoidumisservituudi sisu.

**3.6.3.3.** selle ehitusetapi moodustavatel kinnistutel, kuhu Arendaja soovib ehitada hooneid samaaegselt nende teenindamiseks vajalike teede ja tehnovõrkude ehitamisega on seatud hoidumisservituut, mille sisuks on vastava kinnistu igakordse omaniku kohustus mitte alustada hoonete kasutamist vastaval kinnistul seni, kuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale Detailplaneeringule vastavad teed ning tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.

**3.6.3.4.** Arendaja on esitanud Vallale lepingu punktis 3.7. toodud tingimustele vastava tagatise.

- 3.7.** Kui Arendaja soovib ehitada hooneid samaaegselt nende teenindamiseks vajalike teede ja tehnovõrkude ehitamisega ning on vastavalt lepingu punktile 3.6.3.4. kohustatud esitama tagatise, siis peab antav tagatis vastama järgmistele tingimustele:
- 3.7.1.** Tagatise summa suurus peab vastama selle ehitusetapi tagatise suurusele, millisesse kuuluvat hoonet ehitada soovitakse ning arvutatakse vastavalt lepingu punktis 3.6.2. toodule;
- 3.7.2.** Tagatise võib anda finantsasutuse garantiikirjana (edaspidi garantiikiri) või rahalise deposiidi maksimisega Rae Vallavalitsuse arveldusarvele. Erinevate kohustuste täitmiseks on võimalik kasutada erinevat liiki tagatist ning üht liiki tagatist on võimalik asendada teist liiki tagatisega. Rahalise deposiidi korral kohustub Vald deponeeritud garantiisumma tagastama 10 (kümne) päeva jooksul Arendaja poolt esitatava avalduse alusel pärast konkreetse garantiisummaga tagatud kohustuse täitmist (s.t peale deponeeritud garantiisummaga tagatud taristu ehitistest viimasele ehitisele kasutusloa väljastamist) või deposiidi asendamiseks lepingu tingimustele vastava garantiikirja(de) esitamist vastava ehitusetapi osas
- 3.7.3.** Rahalise deposiidi korral on Vallal õigus deponeeritud garantiisumma kasutamiseks Detailplaneeringu kohase Taristu ja Avaliku ruumi väljaehituse rahastamiseks Arendaja asemel tingimusel, kui Arendaja on jätnud kohaselt täitmata vastava kohustuse ning Vald on Arendajat teavitanud sellisest kavatsusest 30 (kolmkümmend) päeva ette (täiendav tähtaeg) ja Arendaja ei ole selle aja jooksul kohustust kohaselt täitnud.
- 3.7.4.** Rahalise deposiidi korral ei ole Vallal kohustust deponeeritud garantiisummalt intresse tasuda.
- 3.7.5.** Garantiikirja esitamisel peab garantiikirja kehtivusaeg olema vähemalt 48 kuud.
- 3.7.6.** Garantiikirja esitamisel peab garantii väljamaksmise ainsaks tingimuseks olema garantii saaja poolt vastava nõude esitamine garantii andjale.
- 3.7.7.** Garantiikirja esitamisel peab garantiisumma väljamaksmine toimuma 30 (kolmekümne) päeva jooksul garantii saaja poolt esitatud nõude kättesaamisest garantii andja poolt.
- 3.7.8.** Garantiikirja esitamisel ei või garantiikirja allkirjastamise kuupäev esitamise hetkel olla vanem kui 10 (kümme) päeva.
- 3.8.** Garantiikirja(de) esitamisel kohustub Vald garantiikirja(d) Arendajale tagastama 10 (kümne) päeva jooksul Arendaja poolt esitatava avalduse alusel pärast konkreetse garantiikirjaga tagatud kohustuse täitmist (s.t peale garantiikirjaga tagatud taristu ehitistest viimasele ehitisele kasutusloa väljastamist) või garantiikirja asendamiseks Lepingu tingimustele vastava garantiisumma(de) deponeerimist Rae Vallavalitsuse arveldusarvele.

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

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

**3.10. Arendaja kohustused seoses informatsioonivahetusega**

- 3.10.1.** Arendaja kohustub kirjalikult teatama Vallale Detailplaneeringu alal paikneva neile kuuluva krundi või hoonestusõiguse võõrandamisest kolmandatele isikutele;

**3.10.2.** Detailplaneeringu alal paikneva neile kuuluva kinnistu või hoonestusõiguse võõrandamisel kolmandatele isikutele täitma Lepinguga võetud kohustused ise või andma need kolmandatele isikutele üle, fikseerides selle võõrandamislepingus. Kohustuste üleandmiseks on vajalik Valla kirjalik nõusolek.

**3.10.3.** Andma Vallale informatsiooni Taristu ja Avaliku ruumi väljaehitamise kohta.

### **3.11. Kohustuste mittekohase täitmise või täitmata jätmise tagajärjed**

**3.11.1.** Arendaja ja Vald on kokku leppinud, et käesoleva lepingu punktides 3.4.1. kuni 3.4.8. 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.

**3.11.2.** 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.

**3.11.3.** 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 andmisest.

## **4. SERVITUUDI SEADMINE**

**4.1.** Arendaja seab Valla kasuks **lepingu esemetele 1, 2 ja 3** esimesele vabale järjekohale tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse – **Hoidumisservituudi**, mille sisuks on **kinnistute igakordsete omanike, samuti nimetatud kinnistute jagamise tulemusena tekkivate kinnistute igakordsete omanike kohustus mitte alustada hoonete ehitustegevust seni, kuni on rajatud kehtivale detailplaneeringule vastava etapi teed ning tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.**

**4.2.** Arendajal või kinnistu omanikul on õigus nõuda Hoidumisservituudi kustutamist ja Vald on kohustatud andma nõusoleku, kui vastava etapi osas on detailplaneeringule vastavad teed ning tehnovõrgud ja -rajatised rajatud ning neile on väljastatud kasutusload.

## **5. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS**

**5.1.** Arendaja ja Vald on lepingu esemele 1 isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Arendaja lubab ja Vald avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 10857302 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale Rae valla kasuks tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse – **Hoidumisservituudi**, mille sisuks on kinnistute igakordsete omanike, samuti nimetatud kinnistute jagamise tulemusena tekkivate kinnistute igakordsete omanike kohustus mitte alustada hoonete ehitustegevust seni, kuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastava etapi teed ning tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.

**5.2.** Arendaja ja Vald on lepingu esemele 2 isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Arendaja lubab ja Vald avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu

**Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 84802 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale Rae valla kasuks tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse – Hoidumisservituudi, mille sisuks on kinnistute igakordsete omanike, samuti nimetatud kinnistute jagamise tulemusena tekkivate kinnistute igakordsete omanike kohustus mitte alustada hoonete ehitustegevust seni, kuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastava etapi teed ning tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.**

**5.3. Arendaja ja Vald on lepingu esemele 3 isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Arendaja lubab ja Vald avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 14126102 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale Rae valla kasuks tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse – Hoidumisservituudi, mille sisuks on kinnistute igakordsete omanike, samuti nimetatud kinnistute jagamise tulemusena tekkivate kinnistute igakordsete omanike kohustus mitte alustada hoonete ehitustegevust seni, kuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastava etapi teed ning tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.**

## **6. ORIGINAALI, ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE NING VOLITUS NOTARIAALAKTI TÕESTAJALE**

- 6.1.** Notariaalakt on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel elektroonilises käibes. Notariaalakti tõestaja teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis säilib notari büroos.
- 6.2.** Digitaalne ära kiri on osalistele kättesaadav e-Notar iseteeninduses [www.notar.ee](http://www.notar.ee) (notariaalsed dokumendid) ja riigiportaalis [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) (minu andmed> notariaalsed dokumendid).
- 6.3.** Notariaalakti tõestaja esitab lepingu **kinnistusosakonnale** kinnistusraamatusse kande tegemiseks. Notariaalakti tõestaja esitab lepingu kinnistusosakonnale ühe (1) tööpäeva jooksul arvates lepingu tõestamisest.
- 6.4.** Osalejad annavad notariaalakti tõestajale õiguse teha notariaalaktile täiendusi, parandusi ja esitama avaldusi ulatuses, mis ei muuda osalejate kokkuleppeid lepingus ning ei too kaasa osalejate tahtevastaseid tagajärgi.

## **7. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD**

- 7.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kõik kulud tasub Arendaja.
- 7.2.** Osaleja tasub notari tasu viie (5) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notariaalakti tõestajal on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente ning notariaaltoimingu raames koostatud notariaalakti ära kirju notari tasu tasumiseni kinni pidada.
- 7.3.** Notari tasu seaduse § 38 kohaselt on notari tasu maksmisel kohustatud isik, kelle taotlusel või kelle huvides on notar tegutsenud või kelle tahteavalduse on notar tõestanud. Mitu kohustatud isikut vastutavad sama notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt. Notar on lepinguosalistele selgitanud, et lepinguosaliste kokkulepe notari tasu tasumise kohta lepingu tõestamisel kehtib vaid nende omavahelise kokkuleppena, notaril on õigus lepingu tõestamise eest ettenähtud notari tasu sisse nõuda ükskõik millisel lepinguosaliselt.
- 7.4.** Osaleja tasub riigilõivu viivitamata Rahandusministeeriumi kontole.

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

Lepingu lisa esitati videosilla vahendusel enne allkirjastamist läbivaatamiseks ekraanil.

Notari tasu lepingu tõestamisel (tehinguväärtus kohustuste üleandmise kokkuleppel 19 173 eurot, isikliku kasutusõiguse seadmisel 1917 eurot) 79,20 eurot (tehinguväärtus 21 090,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 10 lg 3, 22, 23 p 2). Kaugtõestamine 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2<sup>1</sup>).

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

Eelnimetatud notari tasule lisandub ära kirjade tasu.

**Riigilõiv isikliku kasutusõiguse kinnistamisel 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot: riigilõivuseadus § 77 lg 1, 354, 356 lg 7).**  
**Riigilõiv isikliku kasutusõiguse kinnistamisel 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot: riigilõivuseadus § 77 lg 1, 354, 356 lg 7).**  
**Riigilõiv isikliku kasutusõiguse kinnistamisel 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot: riigilõivuseadus § 77 lg 1, 354, 356 lg 7).**

Käesolevas dokumendis on 20 lehte.

*MJ*

*Kristjan Kontaveit /allkirjastatud digitaalselt/*

*Meeli Vaarik/allkirjastatud digitaalselt/*

*Tallinna notar Ragne Tehver asendaja Kersti Paeveer /allkirjastatud digitaalselt/*

## **1. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT ANTUD SELGITUSED**

- 1.1.** Isiklik kasutusõigus tekib kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega. Kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine riigilõivuseaduses ettenähtud suuruses.
- 1.2.** Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb käesolevasse lepingusse märkida kõik Lepingus esemete koormamisega seotud kokkulepped. Vastavalt võlaõigusseaduse § 11 lg 3 tuleb lepinguga samas notariaalselt tõestatud vormis sõlmida ka kokkulepped kõrvalkohustuste kohta. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 83 lg 1 kohaselt on seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral tehing tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.

### ***Isiklik kasutusõigus***

- 1.3.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 225 koormab isiklik kasutusõigus kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele realservituudile. Isikliku kasutusõiguse ulatus määratakse kahtluse korral vastavalt õigustatud isiku vajadustele.

### ***Kohustuste ülevõtmine***

- 1.4.** Võlaõigusseaduse § 179 kohaselt võib lepingupool teise lepingupoole nõusolekul anda oma lepingust tulenevad õigused ja kohustused üle kolmandale isikule temaga sõlmitud lepingu alusel, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Lepingu ülevõtmisega loetakse, et kõik lepingust tulenevad õigused ja kohustused on lepingu ülevõtjale üle läinud.
- 1.5.** Võlaõigusseaduse § 175 kohaselt: (1) Kolmas isik võib võlausaldajaga sõlmitud lepingu alusel üle võtta võlgniku kohustuse nii, et kolmas isik astub senise võlgniku asemele. (2) Kolmas isik võib võlgniku kohustuse üle võtta ka võlgnikuga sõlmitud lepingu alusel, kuid kohustus läheb üle üksnes tingimusel, et võlausaldaja sellega nõustub. (3) Kui võlgnik on sõlminud kolmanda isikuga lepingu kohustuse ülevõtmiseks, võib võlgnik või kolmas isik teha võlausaldajale ettepaneku teatada tema poolt määratud tähtaja jooksul, kas ta annab nõusoleku. Kui võlausaldaja ei anna nõusolekut selle tähtaja jooksul, loetakse ta nõusoleku andmisest keeldunuks. (4) Kui kolmas isik võtab kohustuse üle võlgnikuga sõlmitud lepingu alusel ja võlausaldaja ei ole veel nõusolekut andnud või keeldub selle andmisest, eeldatakse, et võlgnikul on õigus nõuda kohustuse ülevõtjalt, et see täidaks õigeaegselt võlausaldaja nõude. Kui võlausaldaja keeldub kohustuse ülevõtmisele nõusoleku andmisest, võib võlgnik nõuda kohustuse ülevõtjalt kohustuse ülevõtmise aluseks oleva lepingu täitmiseks tagatist. (5) Kui võlausaldaja on kohustuse ülevõtmisega eelnevalt nõustunud, loetakse kohustus ülevõetaks kohustuse ülevõtmise lepingu sõlmimise ja sellest võlausaldajale teatamisega. Võlausaldaja ei või eelnevalt antud nõusolekut tagasi võtta, kui ta ei ole jätnud endale sellist õigust nõusolekut andes. (6) Kui kinnisasja omandaja võtab kokkuleppel võõrandajaga üle võõrandaja kohustuse, mille tagamiseks on kinnisasjale seatud hüpoteek, peab võõrandaja pärast uue omaniku kinnistusraamatusse kandmist teatama sellest kirjalikult võlausaldajale. Kui võlausaldaja ei ole teate saamisest kolme kuu jooksul keeldunud kohustuse ülevõtmise nõusoleku andmisest, loetakse nõusolek antuks. Kui võlausaldaja on kohustuse ülevõtmiseks nõusoleku andnud või selle andmisest keeldunud, peab kinnisasja võõrandaja sellest omandajale teatama.
- 1.6.** Võlaõigusseadus § 176 kohaselt võib kohustuse ülevõtja võlausaldaja nõudele lisaks enda vastuväidetele esitada vastuväiteid, mis tulenevad võlausaldaja ja senise võlgniku

vahelisest õigussuhtest, välja arvatud vastuväited, mis kuulusid senisele võlgnikule võlausaldaja vastu isiklikult. Samuti ei või ta senise võlgniku nõuet võlausaldaja nõudega tasaarvestada. Kohustuse ülevõtja ei või võlausaldaja nõudele esitada vastuväiteid, mis kuuluvad talle senise võlgniku vastu tulenevalt kohustuse ülevõtmise aluseks olevast õigussuhtest. Kui kohustus võeti võlausaldaja nõusolekul üle võlgnikuga sõlmitud lepingu alusel, võib kohustuse ülevõtja esitada kohustuse ülevõtmise kehtetusest tuleneva vastuväite võlausaldaja vastu üksnes juhul, kui võlausaldaja nõusolekut andes kehtetuse põhjusest teadis või pidi teadma.

- 1.7.** Võlaõigusseadus § 177 kohaselt kohustuse ülevõtmisel lähevad uuele võlgnikule üle nõudega seotud kõrvalkohustused, kui need ei ole isiklikku laadi või ei ole muul põhjusel lahutamatult seotud senise võlgniku isikuga. Uuele võlgnikule läheb üle kohustus tasuda kokkulepitud intress ja leppetrahv ka siis, kui need muutusid sissenõutavaks pärast kohustuse ülevõtmist. Kohustuse ülevõtmisel lõpevad kohustuse täitmise tagamiseks antud kohustusega seotud tagatised. Kui kohustuse täitmise tagamiseks on antud tagatis, mis ei ole kohustusega seotud, tuleb tagatis vastavalt tagatise andmise aluseks olnud kokkuleppele tagatise andjale tagasi anda. Käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud ei kohaldata, kui tagatise andja nõustub vastutama ka uue võlgniku kohustuse täitmise eest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*