



TALLINNA NOTAR RAGNE TEHVER

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

3008

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 viieteistkümnendal oktoobril kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (15.10.2025) kaugtõestamise teel ning selles notariaalaktis osalejad on

Kanfast Tammiksalu OÜ, registrikood 11905477, aadress Rõugu tn 3, Pärnu linn, Pärnu linn, Pärnu maakond, e-posti aadress kapsi.signe@gmail.com, edaspidi nimetatud **Arendaja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Signe Kapsi**, isikukood 47306174226, 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 väljatriiki alusel),

Arendaja esindaja asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Harku vallas,

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 esitatud volikirja alusel **Meeli Vaarik**, isikukood 46710010244, kes on tõestajale tuntud isik (eeltoodud andmed juriidilise isiku olemasolu, nime ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval registriandmete väljatriiki 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 ja esindajate volitused ning tuvastas osalejate isikusamasuse.

Pooled sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

1.1. Lepingu esemeks 1 on Tammiksalu, Peetri alevik, Rae vald, Harju maakond asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Lepingu ese 1 on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 11655102**, ning lepingu eseme 1 koosseis ja andmed on elektroonilise kinnisturaamatu väljatrüki kohaselt, järgmised:

1.1.1. Esimesse jakku on kantud maaüksus katastritunnus 65301:001:2042, pindala 38650,0 m², aadress Tammiksalu, Peetri alevik, Rae vald, Harju maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).

1.1.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Kanfast Tammiksalu OÜ (registrikood 11905477).

1.1.3. Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:
4) Isiklik kasutusõigus Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks kasutusõiguse alal elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses tehnorajatise talumiseks vastavalt 16.09.2010 sõlmitud lepingu punktidele kaks (2.), kolm üks (3.1.) kuni kolm viis (3.5.) ja neli (4.) ning lepingu lisaks 2 olevale plaanile. 16.09.2010 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 1.10.2010.
5) Isiklik kasutusõigus Rae vald kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus kergliiklustee ja tänavavalgustuse rajamiseks, omamiseks ja hooldamiseks ning nende avalikuks kasutamiseks, vastavalt 28.08.2014 lepingu punktile 3 ja lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile. 28.08.2014 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 18.09.2014.

1.1.4. Neljandasse jakku on kantud järgmised hüpoteegi kanded:
5) Hüpoteek summas 1 170 000,00 eurot UAB SME Capital 3 (registrikood 305228886) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 9.09.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 24.09.2021.
6) Hüpoteek summas 129 000,00 eurot UAB SME Capital 3 (registrikood 305228886) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistu: 110902. 13.06.2025 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 16.06.2025.
7) Hüpoteek summas 390 000,00 eurot UAB SME Capital 3 (registrikood 305228886) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 06.08.2025 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 12.08.2025.

1.2. Lepingu esemeks 2 on Küti tee 32a, Peetri alevik, Rae vald, Harju maakond asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Lepingu ese 2 on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 9031950** ning lepingu eseme 2 koosseis ja andmed on elektroonilise kinnisturaamatu väljatrüki kohaselt, järgmised:

1.2.1. Esimesse jakku on kantud katastritunnus 65301:001:4551, pindala 308,0 m², aadress Küti tee 32a, Peetri alevik, Rae vald, Harju maakond, maa sihtotstarve elamumaa (100%).

1.2.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Kanfast Tammiksalu OÜ (registrikood 11905477).

1.2.3. Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:

1) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu (maakaabelliinid 0,4 kV, 10 kV jaotuskilp) majandamiseks vastavalt käesoleva lepingu punktidele kaks (2), kolm (3), neli (4), viis üks (5.1) ja viis kaks (5.2) ning lepingu Lisaks nr üks (1) olevale plaanile. Sisse kantud 10.09.2010 registriosas nr 9122502, siia üle kantud registriosas nr 9122502 jagamisel. 23.08.2017 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 6.09.2017.

2) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt 4.06.2013.a lepingu punktile 3 ja 4.06.2013.a lepingu lisaks olevale plaanile. 4.06.2013 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 10.06.2013 registriosas nr 9122502, siia üle kantud registriosas nr 9122502 jagamisel. 23.08.2017 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 6.09.2017.

1.2.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.3. Kinnistusraamatus on lepingu eseme 1 suhtes registreeritud kinnistamisavaldus nr 75323202550 registreeritud 25.09.2025; esitaja Andres Ott, esitaja tehingu number 2473/2025. Nimetatud avaldus on esitatud seoses punktis 1.1.4. nimetatud hüpoteekise loovutamisega UAB SME Bankile.

1.4. Kinnistusraamatus ei ole lepingu eseme 2 suhtes registreeritud menetlemata avaldusi.

1.5. Lepingu ese 1 ja Lepingu ese 2 edaspidi koos nimetatud **lepingu ese**.

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

- rajatis **elektrimaakaabelliin**, alajaam, ehitisregistri koodiga 220614716, esmane kasutus 2012.a, ehitisealune pind 88,6 m² ja ehitise staatus olemas.
- rajatis **Kraavid ja truubid**, ehitisregistri koodiga 220867223, esmane kasutus 2021.a, ehitisealune pind määramata ja ehitise staatus olemas.
- rajatis **Teed**, ehitisregistri koodiga 220867230, esmane kasutus 2019.a, ehitisealune pind määramata ja ehitise staatus olemas.
- rajatis **Veetorustik**, ehitisregistri koodiga 221296332, esmane kasutus 2023.a, ehitisealune pind määramata ja ehitise staatus olemas.
- rajatis **kanalisatsioonitorustik**, ehitisregistri koodiga 221296334, esmane kasutus 2023.a, ehitisealune pind määramata ja ehitise staatus olemas.

1.7. Riikliku ehitisregistri elektroonilise andmebaasi andmete kohaselt ei ole lepingu esemetel 2 registreeritud ehitisi.

1.8. Maa- ja Ruumiameti infosüsteemi kaardirakenduse andmetel on Katastriüksuse 65301:001:2042 kitsendused:

Avalikult	kasutatava	tee	kaitsevöönd
ulatus: 889,09	m ² ;	nähtus: Tänav;	seisund: kehtiv.

Elektripaigaldise	kaitsevöönd
ulatus: 326,22 m ² ;	nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV);
seisund:	kehtiv.

Geodeetilise märgi kaitsevöönd
ulatus: 5,18 m²; nähtus: Geodeetilised märgid (222); seisund: kehtiv.

Planeeringu ala
ulatus: 38649,68 m²; nähtus: Tiheasustusala; seisund: kehtiv;
ulatus: 38649,68 m²; nähtus: Tiheasustusala (Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering);
seisund: kehtiv.

Sundvalduse ala
ulatus: 390,05 m²; nähtus: Sundvaldusega tehovõrk (1412); seisund: kehtiv.

Uuringu ala
ulatus: 38649,68 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade
teemaplaneeringu uuringuruum); seisund: kehtiv.

1.9. Maa- ja Ruumiameti infosüsteemi kaardirakenduse andmetel on Katastriüksuse
65301:001:4551 kitsendused:

Elektripaigaldise kaitsevöönd
ulatus: 1,68 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x120); seisund: kehtiv.

Planeeringu ala
ulatus: 307,86 m²; nähtus: Tiheasustusala; seisund: kehtiv;
ulatus: 307,86 m²; nähtus: Tiheasustusala (Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering);
seisund: kehtiv.

Uuringu ala
ulatus: 307,86 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade
teemaplaneeringu uuringuruum); seisund: kehtiv.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd
ulatus: 5,16 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla 2m
süg, alla 250mm; seisund: kehtiv;
ulatus: 22,13 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal. survetorustik alla 250mm; seisund:
kehtiv.

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

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

1.11. 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.

1.12. LEPINGUS KASUTATAVAD MÕISTED

Detailplaneering – detailplaneering (DP1068), Optimal Projekt OÜ poolt koostatud Peetri alevik, Tammiksalu kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga (töö nr 466) hõlmatud ala.

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

Avalik ruum - Detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatav: tee, sealhulgas kergliiklustee ja jalgteed, koos valgustusega, liikluslahendus ja parkimisala, haljastus, heakorralelemendid 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 suhtes ei kehti ärikelu ega ole välja kuulutatud pankrotti, samuti ei ole määratud ajutist pankrotihaldurit ega algatatud võlgade ümberkujundamismenetlust.
- 2.2.3.** 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 leping 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 Tammiksalu kinnistu ja lähiala detailplaneering (koostaja: Optimal Projekt OÜ, töö nr 466). 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, pos nr 13 – 17) 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 mänguväljaku ja sinna juurde viiva avaliku tee ja rajama haljasala;
- 3.4.7.** omal kulul tagama Detailplaneeringu järgse haljastuse rajamise;
- 3.4.8.** omal kulul moodustama Detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud üldkasutatava maa kinnistud (lisa nr 2, pos 9 – 12) ning andma kinnistud Vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul peale avalikuks kasutuseks mõeldud kasutusloa kohustuslikele rajatistele kasutusloa väljastamist ning haljasala rajamist;
- 3.4.9.** tagama punktis 3.4.3. nimetatud transpordimaa kinnistul asuva tee avaliku kasutuse kuni transpordimaa kinnistu üleandmiseni Vallale;

3.4.10. rahastama Rae valla sotsiaalobjektide ehitamist tasudes Valla arveldusarvele iga planeeritud elamisühiku eest 6 500 (kuus tuhat viissada) eurot. Rahastamiskohustus kuulub täitmisele järgmiselt:

I etapi elamisühikute eest hiljemalt 3 (kolme) kuu möödumisel Detailplaneeringu kehtestamisest;

II etapi elamisühikute eest hiljemalt 21 (kahekümne ühe) kuu möödumisel Detailplaneeringu kehtestamisest, kuid enne II etapi esimesele hoonele ehitusloa väljastamist;

III etapi elamisühikute eest hiljemalt 33 (kolmekümne kolme) kuu möödumisel Detailplaneeringu kehtestamisest, kuid enne III etapi esimesele hoonele ehitusloa väljastamist.

Rahastatavale objektile Arendajal omandiõigust ei teki.

Tasumisega viivitamisel on Vallal õigus nõuda Arendajalt viivist 0,03% (null koma null kolmprotsenti) 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 3.4.9. sätestatud kohustused hiljemalt 60 (kuuekümne) kuu jooksul arvates Detailplaneeringu kehtestamisest, kui punktis endas ei ole sätestatud teistsugust tähtaega.

3.5.2. Arendaja kohustub omal kulul tagama Detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse.

3.5.3. Arendaja kohustub tagama Detailplaneeringu elluviimisel, et Detailplaneeringuga ettenähtud 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 paralleelset.

3.5.4. 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 3 ja 4, üldmaa krunt positsiooninumbri 11 ning transpordimaa krundid positsiooninumbritega 14 ja 15.

3.6.1.2. II etapp on elamumaa krundid positsiooninumbritega 5 ja 6, üldmaa krunt positsiooninumbri 12 ning transpordimaa krunt positsiooninumbri 16.

3.6.1.3. III etapp on elamumaa krundid positsiooninumbritega 1, 2, 7 ja 8, üldmaa krundid positsiooninumbritega 9 ja 10 ning transpordimaa krunt positsiooninumbri 17.

- 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 hoonetele on väljastatud ehitusluba, kusjuures Vald väljastab hoone(te)le ehitusloa pärast seda kui väljastatud on vastava ehitusetapi teede ehitusload, Arendaja poolt on antud 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 maksmisega 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 (kümme) 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 planeerimisest ja teiste kehtivate õigusaktidega kohalikule omavalitsusele kohustuseks tehtud toimingud, mis ei ole käesoleva lepinguga Arendajale üle antud, kui Arendaja täidavad 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 3.4.9. ning punktis 3.5.2. kokkulepitud Arendaja kohustuste (edaspidi nimetatud Kohustused) mittekohase täitmise või täitmata jätmise korral on Vallal õigus nõuda Arendajalt leppetrahvi summas 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 3.4.10. ning 3.5.2. kokkulepitud Kohustusi määratud tähtajaks on Vallal õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehitusloa andmisest.

4. SERVITUUDI SEADMINE

4.1. Arendaja 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 vastava etapi kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavad teed ning tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.

4.2. Arendajal 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

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 11655102 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 vastava etapi teed ning tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.

6. ORIGINAALI, ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE NING VOLITUS NOTARIAALAKTI TÕESTAJALE

- 6.1.** Notariaalakkt on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel elektroonilises käibes. Notariaalakkti 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 (notariaalsed dokumendid) ja riigiportaalis www.eesti.ee (minu andmed> notariaalsed dokumendid). Kasutajale väljastatakse notariaalakkti digitaalära kiri aadressil _.
- 6.3.** Notariaalakkti tõestaja esitab lepingu **kinnistusosakonnale** kinnistusraamatusse kande tegemiseks. Notariaalakkti tõestaja esitab lepingu kinnistusosakonnale ühe (1) tööpäeva jooksul arvates lepingu tõestamisest.
- 6.4.** Osalejad annavad notariaalakkti 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 kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notariaalakkti tõestajal on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente ning notariaaltoimingu raames koostatud notariaalakkti 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 notariaalakkt on osalejatele notariaalakkti 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. Notariaalakkt ja sellele lisatud dokumendid on osalejatele notariaalakkt tõestaja poolt videosilla vahendusel ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ja notariaalakkt tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud.

Notari tasu lepingu tõestamisel (tehinguväärtus kohustuste üleandmise kokkuleppel 6391 eurot, isikliku kasutusõiguse seadmisel 639 eurot) 50,00 eurot (tehinguväärtus 7 030,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 10 lg 3, 22, 23 p 2). Kaugtõestamine 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2¹).

Notari tasu	70,00 eurot.
Käibemaks	16,80 eurot.
Kokku	86,80 eurot.

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).

Käesolevas dokumendis on 15 lehte.
MJ

Signe Kapsi, allkirjastatud digitaalselt
Meeli Vaarik, allkirjastatud digitaalselt

Tallinna notar Ragne Tehverasendaja 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 ülevõetuks kohustuse ülevõtmise lepingu sõlmimise ja sellest võlausaldajale teatamisega. Võlausaldaja ei või eelnevalt antud nõusolekut tagasi võtta, kui ta ei ole jätnud endale sellist õigust nõusolekut andes. (6) Kui kinnisasja omandaja võtab kokkuleppel võõrandajaga üle võõrandaja kohustuse, mille tagamiseks on kinnisasjale seatud hüpoteek, peab võõrandaja pärast uue omaniku kinnistusraamatusse kandmist teatama sellest kirjalikult võlausaldajale. Kui võlausaldaja ei ole teate saamisest kolme kuu jooksul keeldunud kohustuse ülevõtmise nõusoleku andmisest, loetakse nõusolek antuks. Kui võlausaldaja on kohustuse ülevõtmiseks nõusoleku andnud või selle andmisest keeldunud, peab kinnisasja võõrandaja sellest omandajale teatama.
- 1.6.** Võlaõigusseadus § 176 kohaselt võib kohustuse ülevõtja võlausaldaja nõudele lisaks enda vastuväidetele esitada vastuväiteid, mis tulenevad võlausaldaja ja senise võlgniku

vahelisest õigussuhtest, välja arvatud vastuväited, mis 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/