



TALLINNA NOTAR MARI-LIIS PARMAS

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

2649

DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATUD TEEDE, TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE VÄLJAEHITAMISE NING RAHASTAMISE KOKKULEPETE MUUTMISE LEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Mari-Liis Parmas'e asendaja notari ülesannetes Aleksandra Smirnova videosilla vahendusel ja notaribüroos Eesti Vabariigis Tallinnas Maakri tn 30 kahekümne kaheksandal oktoobril kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (28.10.2025.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

Kindluse Kodud OÜ, registrikood 16060659, aadress Tallinn, Laki tn 19 (e-posti aadress: janno@harjuehitus.ee), edaspidi nimetatud **Arendaja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Janno Heinaste**, isikukood 37801034723, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA elektroonilise andmebaasi alusel ja kelle asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Tallinn,

Aktsiaselts Harju Ehitus, registrikood 10077995, aadress Keila linn, Paldiski mnt 21 (e-posti aadress: harjuehitus@harjuehitus.ee), edaspidi nimetatud **Puudutatud isik 1**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Janno Heinaste**, isikukood 37801034723, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA elektroonilise andmebaasi alusel ja kelle asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Tallinn,

xxxx Aavo Teder, isikukood xxxxxx aadress xxxxxx (e-posti aadress: xxxxx), isikusamasus on tuvastatud Eesti Vabariigi kodaniku isikutunnistuse alusel ja **Ruth Teder**, isikukood xxxxxx, aadress xxxxxx (e-posti aadress: xxxxx), isikusamasus on tuvastatud PPA elektroonilise andmebaasi alusel ja kelle asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Xxxx ning kelle xxxx on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud rahvastikuregistri elektroonilise andmebaasi alusel ja kelle xxxxx on nende kinnituse kohaselt xxxxx, edaspidi mõlemad koos nimetatud **Puudutatud isik 2**,

Tarmo Palumets, isikukood xxxxx, aadress xxxx (e-posti aadress: xxxxx), edaspidi nimetatud **Puudutatud isik 3**, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA elektroonilise andmebaasi alusel ja kelle asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Xxxx ning kes kinnitab, et ta ei ole xxx ega xxxx,

Henry Kukk, isikukood xxxxxxxx, aadress xxxxx (e-posti aadress: xxxxx), edaspidi nimetatud **Puudutatud isik 4**, kelle

isikusamasus on tuvastatud PPA elektroonilise andmebaasi alusel ja kelle asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Xxxx ning kes kinnitab, et ta ei ole olnud xxxx ega xxxx

Tiiu Tammots, isikukood xxxxx, aadress Xxxxx (e-posti aadress: xxxxx), edaspidi nimetatud **Puudutatud isik 5**, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA elektroonilise andmebaasi alusel ja kelle asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Xxxx ning kes kinnitab, et ta ei ole xxxx ega xxxx

xxxx Aare Kirsme, isikukood xxxxxx aadress Xxxxx (e-posti aadress: xxxxx), isikusamasus on tuvastatud PPA elektroonilise andmebaasi alusel ja kelle asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Xxxxx ja **Triin Kirsme**, isikukood xxxxx, aadress Xxxxx (e-posti aadress: xxxxx), isikusamasus on tuvastatud Eesti Vabariigi kodaniku isikutunnistuse alusel ning kelle xxxxx on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud rahvastikuregistri elektroonilise andmebaasi alusel ja kelle xxxx on nende kinnituse kohaselt xxxx, edaspidi mõlemad koos nimetatud **Puudutatud isik 6**,

TOM Holding OÜ, registrikood 12044209, aadress Tallinn, Staapli tn 10-4 (e-posti aadress: info@invego.ee), edaspidi nimetatud **Puudutatud isik 7**, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel **Merli Mäesalu**, isikukood 48510152716, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA elektroonilise andmebaasi alusel ja kelle asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Tallinn,

Helen Aug, isikukood xxxxxx, aadress Xxxx (e-posti aadress: xxxxx), edaspidi nimetatud **Puudutatud isik 8**, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA elektroonilise andmebaasi alusel ja kelle asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Xxxx ning kes kinnitab, et ta ei ole xxx ega xxxx.

Puudutatud isik 1 kuni **Puudutatud isik 8** edaspidi koos nimetatud **Puudutatud isik**,

Rae vald, Rae Vallavalitsuse aadress Harju maakond Rae vald Jüri alevik Aruküla tee 9 (e-posti aadress: info@rae.ee), edaspidi nimetatud **Vald**, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel **Meeli Vaarik**, isikukood 46710010244, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA elektroonilise andmebaasi alusel, ning kelle asukoht kaugtõestamise hetkel on tema enda ütluste kohaselt Rae vald.

Aavo Teder ja Triin Kirsme sõlmivad ja allkirjastavad käesoleva lepingu notaribüroos paberdokumendina ning Janno Heinaste, Ruth Teder, Tarmo Palumets, Henry Kukk, Tiiu Tammots, Aare Kirsme, Merli Mäesalu, Helen Aug ja Meeli Vaarik osalevad käesoleva lepingu sõlmimisel kaugtõestamise teel digitaalallkirja andes.

Osalejad sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. VAREM SÕLMITUD LEPINGUD JA POOLTE KINNITUSED

1.1. Kindluse Kodud OÜ, Aktsiaselts Harju Ehitus, Aavo Teder ja Ruth Teder, Tarmo Palumets, Henry Kukk, Tiiu Tammots, Aare Kirsme ja Triin Kirsme, TOM Holding OÜ ja Rae vald vahel on 05.08.2024.a. sõlmitud detailplaneeringuga kavandatud teede, tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise ning rahastamise kokkulepped, isikliku kasutusõiguse seadmise leping, asjaõigusleping ja kinnistamisavaldus (tõestatud Tallinna notar Ragne Tehver poolt notari

ametitegevuse raamatu registri nr 2603 all).

Osalejad avaldavad, et eelnimetatud lepingu sisu on neile teada ning nad loobuvad nimetatud lepingu ettelugemisest ja käesolevale notariaalaktile lisamisest

- 1.2. Arendaja kinnitab, et** tema esindaja esindusõigus on kehtiv ning tal on olemas kõik käesoleva lepingu sõlmimiseks vajalikud äriühingusisesed nõusolekud, volitused ja kooskõlastused
- 1.3. Puudutatud isik 1 kinnitab, et** tema esindaja esindusõigus on kehtiv ning tal on olemas kõik käesoleva lepingu sõlmimiseks vajalikud äriühingusisesed nõusolekud, volitused ja kooskõlastused.
- 1.4. Puudutatud isik 2 kinnitab, et** tema suhtes ei kehti ärikeeldu ega ole välja kuulutatud pankrotti, samuti ei ole määratud ajutist pankrotihaldurit ega algatatud võlgade ümberkujundamismenetlust.
- 1.5. Puudutatud isik 3 kinnitab, et** tema suhtes ei kehti ärikeeldu ega ole välja kuulutatud pankrotti, samuti ei ole määratud ajutist pankrotihaldurit ega algatatud võlgade ümberkujundamismenetlust.
- 1.6. Puudutatud isik 4 kinnitab, et** tema suhtes ei kehti ärikeeldu ega ole välja kuulutatud pankrotti, samuti ei ole määratud ajutist pankrotihaldurit ega algatatud võlgade ümberkujundamismenetlust.
- 1.7. Puudutatud isik 5 kinnitab, et** tema suhtes ei kehti ärikeeldu ega ole välja kuulutatud pankrotti, samuti ei ole määratud ajutist pankrotihaldurit ega algatatud võlgade ümberkujundamismenetlust.
- 1.8. Puudutatud isik 6 kinnitab, et** tema suhtes ei kehti ärikeeldu ega ole välja kuulutatud pankrotti, samuti ei ole määratud ajutist pankrotihaldurit ega algatatud võlgade ümberkujundamismenetlust.
- 1.9. Puudutatud isik 7 kinnitab, et** tema esindaja volitused on kehtivad ning tal on olemas kõik käesoleva lepingu sõlmimiseks vajalikud äriühingusisesed nõusolekud, volitused ja kooskõlastused.
- 1.10. Puudutatud isik 8 kinnitab, et** tema suhtes ei kehti ärikeeldu ega ole välja kuulutatud pankrotti, samuti ei ole määratud ajutist pankrotihaldurit ega algatatud võlgade ümberkujundamismenetlust.
- 1.11. Vald kinnitab, et** tema esindaja volitused on kehtivad ning tal on olemas kõik käesoleva lepingu sõlmimiseks vajalikud nõusolekud, volitused ja kooskõlastused.
- 1.12. Pooled kinnitavad, et** nad ei ole käesoleva lepingu punktis 1.1. nimetatud lepingust tulenevaid õigusi ega kohustusi üksikuna ega tervikuna kellelegi üle andnud ega loovutanud, eelnimetatud leping on kehtiv ning seda ei ole kuni käesoleva lepingu sõlmimise hetkeni muudetud ega lõpetatud.

2. LEPINGU MUUTMINE

- 2.1. Puudutatud isik on nõus ning Arendaja ja Vald lepivad kokku käesoleva lepingu punktis 1.1. nimetatud lepingu muutmises alljärgnevalt:**
 - 2.1.1. muuta punkti: „3.4.3. omal kulul tagama Detailplaneeringuga ettenähtud avalikult kasutatavate teede (lisa nr 2 positsioonid nr 38 kuni 46), koos teede juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega ning planeeritud jalg- ja/või kergliiklusteede koos haljastusega väljaehitamise vastavalt Detailplaneeringule;“**
 - 2.1.2. muuta punkti: „3.4.5. omal kulul projekteerima ja vastavalt Valla poolt heaks kiidetud projektile välja ehitama Detailplaneeringuga ettenähtud mänguväljakud, haljasalad ja sini-rohekoridori (lepingu lisa nr 2 positsioonid nr 35 kuni 37);“**
 - 2.1.3. muuta punkti: „3.4.7. omal kulul moodustama Detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud sotsiaalmaa kinnistud (lepingu lisa nr 2 positsioonid nr 35 kuni 37) ning andma sotsiaalmaa kinnistu (positsioon nr 35 kuni 37) Vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul peale avalikuks kasutuseks mõeldud kasutusloa kohustuslikele rajatistele kasutusloa väljastamist ja haljasala rajamisest;“**
 - 2.1.4. muuta punkti: „3.4.10. Omal kulul moodustama ja omandama Sõnajala tee L1 kinnistu (registriosa 9294250; katastritunnus 65301:001:4205) ja Tohvre-Kivi katastriüksuse (registriosa 4141402; katastritunnus 65301:001:3962) vahelisele lõigule planeeritud avalikult kasutatavad transpordimaa kinnistud (Lepingu lisa nr 2 positsioonid 44 kuni 46: moodustatakse**

kinnistutest Vana-Järveküla tee 9 kinnistu (kt 65301:001:2842), Laasiniidu (kt 65301:001:1212) ja Liiva tee 7 (kt 65301:001:2414)) (edaspidi nimetatud omandatavad kinnistud) ja andma kinnistud Vallale tasuta üle 6 (kuue) kuu jooksul arvates transpordimaa kinnistutele ehitatud teedele kasutuslubade väljastamisest, välja arvatud punktis 3.4.11 nimetatud juhul. Arendaja on kohustatud omandatavad kinnistud omandama maksimaalselt summa eest, mis oleks hüvitatav kinnisasjade avalikes huvides omandamise korral (vastavalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse 3. ptk-s sätestatule).“

- 2.1.5.** muuta punkti: „**3.4.11.** Kui punktis 3.4.10 nimetatud omandatavate kinnistute omanikud ei nõustu planeeritud transpordimaa kinnistute võõrandamisega Arendajale 6 (kuue) kuu jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist, kohustub Arendaja toetama Sõnajala tee L1 kinnistu (registriosa 9294250; katastritunnus 65301:001:4205) ja Tohvre-Kivi katastriüksuse (registriosa 4141402; katastritunnus 65301:001:3962) vahelisele lõigule planeeritud avalikult kasutatava transpordimaa kinnistute (Lepingu lisa nr 2 positsioonid 44 kuni 46: moodustatakse kinnistutest Vana-Järveküla tee 9 kinnistu (kt 65301:001:2842), Laasiniidu (kt 65301:001:1212) ja Liiva tee 7 (kt 65301:001:2414)) omandamist vastavalt Valla ja omandatavate kinnistute omanike vahel sõlmitud kokkuleppele või kinnisasjade avalikes huvides võõrandamise korral määratud tasule ja täiendavale hüvitisele. Kokkuleppe sõlmimisel valla ja omandatavate kinnistute omanikel vahel toetab Arendaja kinnisasja omandamist maksimaalselt summas, mis oleks hüvitatav kinnisasjade avalikes huvides omandamise korral (vastavalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse 3. ptk-s sätestatule). Rahastamiskohustus kuulub täitmisele hiljemalt 2 (kahe) nädala jooksul alates Arendaja teavitusest, et omandatavate kinnistute omandamine on osutunud võimatuks. Kohustus kuulub täitmisele ka juhul, kui Vald omandab omandatavad kinnistud enne detailplaneeringu kehtestamist. Juhul kui sundvõõrandamine osutub võimatuks (mh ka osaliselt) kuulub Arendaja kohustus tagastamisele proportsionaalselt.“
- 2.1.6.** muuta punkti: „**3.4.12.** omal kulul tellima projekti ja tagama sõidutee, koos tee juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega ning jalg-ja/või kergliiklustee koos haljastusega rajamise Sõnajala tee L1 kinnistu (registriosa 9294250; katastritunnus 65301:001:4205) ja Tohvre-Kivi katastriüksuse (registriosa 4141402; katastritunnus 65301:001:3962) vahelisele lõigule (lepingu lisa 2 positsioonid nr 44 kuni 46). Ehitatavatele objektidele Huvitatud isikul omandiõigust ei teki.“
- 2.1.7.** lisada punkt: „**3.4.15.** omal kulul projekteerima ja vastavalt Valla poolt heakskiidetud projektile välja ehitama Maidu tee 1 kinnistuga piirneva bussipeatuse ja bussiootepaviljoni koos alusega ning bussipeatusega külgneva kergliiklustee (sh tänavavalgustuse) hiljemalt detailplaneeringu kehtestamisest 1 (ühe) aasta jooksul. Bussiootepaviljon peab vastama Lepingu lisaks 3 olevatele joonistele, bussipeatus peab vastama Lepingu lisaks 4 olevale joonisele. Lisas 4 joonisel näidatud Lõo tee 2 kinnistuga piirneva bussipeatuse ja bussiootepaviljoni väljaehitamise kohustust Arendajal ei ole.“
- 2.1.8.** lisada punkt: „**3.8.3.** Juhul kui Arendaja ei täida käesoleva lepingu punktides 3.4.1. kuni 3.4.15. ning 3.5.2. kokkulepitud Kohustusi määratud tähtajaks on Vallal õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehitusloa andmisest.“
- 2.1.8.1.** tunnistada lepingu punkt 3.4.9. kehtetuks.
- 2.1.9.** asendada lepingu lisaks olevat Lisa nr 2 käesoleva lepingu lisaks oleva Lisa nr 2 plaaniga ning lisada juurde käesoleva lepingu lisaks olevad Lisa nr 3 ja Lisa nr 4 plaanid.
- 2.2.** Ülejäänud osas jääb käesoleva lepingu punktis 1.1. nimetatud leping kehtima muutmata kujul.
- 2.3.** Arendaja ja Vald avaldavad, et nad ei oma seoses lepingu punktis 1.1. nimetatud lepingu muutmise teineteise suhtes mingeid nõudeid ega pretensioone ning lepingu osalise muutmise eest teineteisele mingeid kompensatsioone ega hüvitisi ei maksta.

3. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED

- 3.1.** Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb käesolevasse lepingusse märkida kõik lepinguga 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.

4. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 4.1. Notariaalakti paberkandjal eksemplar säilitatakse notari paberarhiivis ja digitaalne originaaldokument säilitatakse e-notari digitaalses notariaalarhiivis.
- 4.2. Käesoleva akti digitaalarakiri on osalejatele kättesaadav aadressidel www.eesti.ee ja www.notar.ee.
- 4.3. Osalejate soovil neile käesoleva akti koostamise päeval notariaalakti kinnitatud ärakirju ei väljastata.
- 4.4. Osalejad paluvad notaril esitada lepingu ühe kinnitatud ärakirja ka kinnistusosakonnale. Notar esitab ärakirja kinnistusosakonnale ühe (1) tööpäeva jooksul arvates käesoleva lepingu tõestamisest. Ühtlasi volitavad osalejad notarit vajadusel esitama kinnistusosakonnale täiendavaid avaldusi ja täpsustusi, sealhulgas parandama/täiendama kinnistamisavaldust ulatuses, mis on seotud käesolevas lepingus osalejate poolt taotletavaga, kuid mis ei muuda notariaaldokumendi sisu.

5. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 5.1. Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Arendaja.
- 5.2. Notari tasu tasutakse notaribüroos sularahas või maksekaardiga või kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest pangaülekandega notari arveldusarvele. Notaril on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente notari tasu tasumiseni kinni pidada. Notari tasu seaduse § 38 kohaselt on notari tasu maksmiseks 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. Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et osalejate kokkulepe notari tasu maksmise kohta on lepingu tõestamisel kehtiv vaid nende omavahelise kokkuleppena ning notaril on õigus lepingu tõestamise eest ettenähtud notari tasu sisse nõuda ükskõik milliselt osalejalt.

Käesolev notariaalakt on notaribüroos viibinud osaleja(te)le akti tõestaja juuresolekul ette loetud, antud enne heakskiitmist osaleja(te)le tutvumiseks ja läbivaatamiseks, osaleja(te) poolt heaks kiidetud ning seejärel on notariaalakti paberkandjal eksemplar akti tõestaja juuresolekul notaribüroos olnud isiku(te) poolt omakäeliselt allkirjastatud.

Käesolev notariaalakt on videosilla vahendusel osaleja(te)le akti tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, esitatud enne heakskiitmist ekraanil tutvumiseks ja läbivaatamiseks, osaleja(te) poolt heaks kiidetud ning seejärel on notariaalakti digitaalne eksemplar notariaalakti tõestaja ja videosilla vahendusel osaleva(te) isiku(te) poolt digitaalselt allkirjastatud.

Käesolevas dokumendis on 10 lehte, mis on köidetud nõõri ja reljeefpitseri abil.

Notari tasu lepingu muutmisel 6,00 eurot (tehinguväärtus 63,91 eurot, notari tasu seaduse § 3, 5, 6, 9 lg 1, 22 ja 23 p 2).

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

Notari tasu kokku 26,00 eurot.

Käibemaks 6,24 eurot.

Kokku 32,24 eurot.

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

/omakäeline ees- ja perekonnanimi/

/allkiri/

ees- ja perekonnanimi

allkiri

/omakäeline ees- ja perekonnanimi/

/allkiri/

ees- ja perekonnanimi

allkiri

/notari asendaja/

/allkiri/

/pitser/

Kindluse Kodud OÜ, Aktsiaselts Harju Ehitus esindaja Janno Heinaste: *allkirjastatud digitaalselt*

Ruth Teder: *allkirjastatud digitaalselt*

Tarmo Palumets: *allkirjastatud digitaalselt*

Henry Kukk: *allkirjastatud digitaalselt*

Tiiu Tammots: *allkirjastatud digitaalselt*

Aare Kirsme: *allkirjastatud digitaalselt*

TOM Holding OÜ esindaja Merli Mäesalu: *allkirjastatud digitaalselt*

Helen Aug: *allkirjastatud digitaalselt*

Rae vald esindaja Meeli Vaarik: *allkirjastatud digitaalselt*

Notar Mari-Liis Parmas'e asendaja Aleksandra Smirnova: *allkirjastatud digitaalselt*