



## TALLINNA NOTAR RAGNE TEHVER

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU  
REGISTRI NUMBER

2603

### 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, viiendal augustil kahe tuhande kahekümne neljandal aastal (05.08.2024) hübriidtõestamise teel ning selles notariaalaktis osalejad on

**Kindluse Kodud OÜ**, registrikood 16060659, aadress Laki tn 19, Tallinn, e-posti aadress janno@harjuehitus.ee, edaspidi nimetatud **Arendaja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Janno Heinaste**, isikukood 37801034723, 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*),

**Aktsiaselts Harju Ehitus**, registrikood 10077995, aadress Paldiski mnt 21, Keila linn, e-posti aadress harjuehitus@harjuehitus.ee, edaspidi nimetatud **Puudutatud isik 1**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Janno Heinaste**, isikukood 37801034723, 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 ja Puudutatud isiku 1 esindaja asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Keilas,*

Xxx **Aavo Teder**, isikukood xxxx, aadress xxxx, e-posti aadress xxxxx, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, ja **Ruth Teder**, isikukood xxxx, aadress xxxxx, e-posti aadress xxxxx, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, edaspidi koos nimetatud **Puudutatud isik 2**, kes kinnitavad, et xxxx, nende xxxx, nad ei ole xxxx ja lepingu ese kuulub nende xxxxx,

*kes sõlmivad ja allkirjastavad käesoleva lepingu notaribüroos paberdokumendina,*

**Tarmo Palumets**, isikukood xxxx, aadress xxxxx, e-posti aadress xxxx, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, edaspidi nimetatud **Puudutatud isik 3**, kes kinnitab, et ta on xxxx, ta ei ole xxxxx,

*kes sõlmib ja allkirjastab käesoleva lepingu notaribüroos paberdokumendina,*

**Henry Kukk**, isikukood xxxxx, aadress xxxx, e-posti aadress xxxxx, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, edaspidi nimetatud **Puudutatud isik 4**, kes kinnitab, et ta on xxx, ta ei ole xxx,

*Puudutatud isiku 4 asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Xxxx,*

**Tiiu Tammots**, isikukood xxxx, aadress xxxxx, e-posti aadress xxxx, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, edaspidi nimetatud **Puudutatud isik 5**, kes kinnitab, et ta on xxxx, ta ei ole xxxx,

*kes sõlmib ja allkirjastab käesoleva lepingu notaribüroos paberdokumendina,*

**Xxxx Aare Kirsme**, isikukood xxxx, aadress xxxxx, e-posti aadress xxxxx, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, ja **Triin Kirsme**, isikukood xxxx, aadress xxxxx, e-posti aadress xxxxx, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, edaspidi koos nimetatud **Puudutatud isik 6**, kes kinnitavad, et xxxx, nende xxxx, nad ei ole xxxx ja lepingu ese kuulub xxxx,

*Aare Kirsme asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Xxx,  
Triin Kirsme asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Xxxx,*

**TOM Holding OÜ**, registrikood 12044209, aadress Staapli tn 10-4, Tallinn, e-posti aadress info@invego.ee, edaspidi nimetatud **Puudutatud isik 7**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Kristjan-Thor Vähi**, isikukood 37402020303, 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*),

*Puudutatud isiku 7 esindaja asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Tallinnas,*

Puudutatud isik 1, Puudutatud isik 2, Puudutatud isik 3, Puudutatud isik 4, Puudutatud isik 5, Puudutatud isik 6 ja Puudutatud isik 7 edaspidi koos nimetatud **Puudutatud isik**,

**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 **Kenneth Rivis**, isikukood 39311242748, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel (*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 Tallinnas,

edaspidi ühiselt **Pooled**.

Notariaalakti tõestaja kontrollis osalejate teo- ja otsusevõime, Arendaja, Puudutatud isiku 1, Puudutatud isiku 7 ja Valla õigusvõime ning esindajate volitused ja tuvastas osalejate isikusamasuse.

Notariaalakti tõestaja kontrollis Rae Vallavalitsuse istungi protokoll nr 32, 30.07.2024 alusel, et Valla esindajale on antud nõusolek käesoleva lepingu sõlmimiseks.

Notariaalakti tõestaja tuvastas Puudutatud isiku 2, 3, 4, 5 ja 6 perekonnaseisu rahvastikuregistri elektroonilise andmebaasi alusel.

### **Pooled sõlmivad lepingu alljärgnevas:**

#### **1. LEPINGU ESE**

**1.1.** Lepingu esemeks on **Andresepõllu, Järveküla, Rae vald, Harju maakond** asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Lepingu ese on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas nr 10858402**, ning lepingu eseme koosseis ja andmed on elektroonilise kinnisturaamatu väljatriiki kohaselt, järgmised:

**1.1.1.** Esimesse jakku on kantud maaüksus katastritunnus 65301:001:1591, pindala 89054,0 m<sup>2</sup>, aadress Andresepõllu, Järveküla, Rae vald, Harju maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).

**1.1.2.** Teise jakku on kantud järgmised omanikud:

Aktsiaselts Harju Ehitus (registrikood 10077995)	313/8910	kaasomandist
Xxxxx Aavo Teder (isikukood xxxx), Ruth Teder (isikukood xxxx)	300/8910	kaasomandist
Kindluse Kodud OÜ (registrikood 16060659)	6497/8910	kaasomandist
Tarmo Palumets (isikukood xxxxx)	150/8910	kaasomandist
Henry Kukk (isikukood xxxxx)	150/8910	kaasomandist
Tiiu Tammots (isikukood xxxx)	300/8910	kaasomandist
Xxxx Aare Kirsme (isikukood xxxxx), Triin Kirsme (isikukood xxxx)	900/8910	kaasomandist
TOM Holding OÜ (registrikood 12044209)	300/8910	kaasomandist

**1.1.3.** Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:

- 1) Märkus kaasomandi valdamise ja kasutamise kohta. Kaasomandis oleva asja valdamise ja kasutamise kord vastavalt 16.09.2021.a sõlmitud lepingu punktile viis (5) ja lepingu lisaks olevale plaanile. 16.09.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 19.10.2021. Kohtunikuabi Sigrid Orumets.
- 2) Eelmärge Kindluse Kodud OÜ (registrikood 16060659) kaasomandiosale tulevikus tekkivate kinnistute, mis on 08.10.2021.a lepingu lisaks oleval plaanil tähistatud rohelisega omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Andresepõllu OÜ (registrikood 16334594) kasuks. 8.10.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud

20.10.2021. Kohtunikuabi Sigrid Orumets.

- 1.1.4.** Neljandasse jakku on kantud järgmised hüpoteegi kanded:
- 1) Hüpoteek summas 90 000,00 eurot TOM Holding OÜ (registrikood 12044209) kuuluvale mõttelisele osale Mebo OÜ (registrikood 16269388) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Sisse kantud 25.10.2023. 31.10.2023 asjaõiguslepingu alusel muudetud 3.11.2023. Kohtunikuabi Mare Tomingas.
- 2) Hüpoteek summas 45 000,00 eurot TOM Holding OÜ (registrikood 12044209) kuuluvale mõttelisele osale Mebo OÜ (registrikood 16269388) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Sisse kantud 27.05.2024. 23.05.2024 kinnistamisavalduse alusel muudetud 27.05.2024. Kohtunikuabi Ilona Kirm.

**1.2.** Kinnistusraamatus ei ole registreeritud menetlemata avaldusi.

**1.3.** Riikliku ehitisregistri elektroonilise andmebaasi andmete kohaselt on lepingu esemel registreeritud järgmised ehitised ja dokumendid:

- rajatis **kanalisatsioonitorustik, kanalisatsioonirajatised**, ehitisregistri koodiga 220569468, esmane kasutus 2009.a, ehitusalune pind 3823,0 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus olemas. Dokumendid: Rae vald on 19.02.2009 väljastanud kasutusloa taotluse ehitise püstitamisel nr 1768KT; Rae vald on 10.02.2009 väljastanud kasutusloa ehitise püstitamisel nr 1835K; Rae vald on 8.12.2008 väljastanud ehitusloa taotluse ehitise püstitamiseks nr 3914ET; Rae vald on 2.12.2008 väljastanud ehitusloa ehitise püstitamiseks nr 3564E.
- rajatis **Maidu Tee 13 Piirdeaed**, ehitisregistri koodiga 221268194, esmane kasutus määramata, ehitusalune pind määramata ja ehitise staatus püstitamisel. Dokumendid: Rae vald on 27.11.2018 väljastanud ehitusteate nr 1811201/23069.rajatis kanalisatsioonitorustik, kanalisatsioonirajatised, ehitisregistri koodiga 220569468, esmane kasutus 2009.a, ehitusalune pind 3823,0 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus olemas.
- rajatis **Piirdeaed**, ehitisregistri koodiga 221359270, esmane kasutus määramata, ehitusalune pind määramata ja ehitise staatus püstitamisel. Dokumendid puuduvad.
- rajatis **Tänav**, ehitisregistri koodiga 221380899, esmane kasutus määramata, ehitusalune pind 9908,0 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus olemas. Dokumendid: on 17.01.2024 väljastanud kasutusloa nr 2412371/00299; Rae vald on 1.11.2023 väljastanud kasutusloa taotluse nr 2311371/13589; Rae vald on 5.10.2022 väljastanud ehitamise alustamise teatise nr 2211581/10828; on 14.09.2022 väljastanud ehitusloa nr 2212271/20547; Rae vald on 18.04.2022 väljastanud ehitusloa taotluse nr 2111271/41213.
- rajatis **Piirdeaed**, ehitisregistri koodiga 221383479, esmane kasutus määramata, ehitusalune pind määramata ja ehitise staatus kavandatav. Dokumendid: Rae vald on 5.05.2022 väljastanud ehitusloa nr 2212271/14029; Rae vald on 5.05.2022 väljastanud ehitusloa taotluse nr 2111271/30881.
- rajatis **Piirdeaed**, ehitisregistri koodiga 221383485, esmane kasutus määramata, ehitusalune pind määramata ja ehitise staatus kavandatav. Dokumendid: Rae vald on 6.05.2022 väljastanud ehitusloa nr 2212271/14172; Rae vald on 6.05.2022

väljastanud ehitusloa taotluse nr 2111271/30882.

- rajatis **Kergliiklustee**, ehitisregistri koodiga 291656461, esmane kasutus 2023.a, ehitusalune pind 2590,0 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus olemas. Dokumendid: on 25.10.2023 väljastanud kasutusloa nr 2312371/05836; Rae vald on 14.09.2023 väljastanud kasutusloa taotluse nr 2311371/10716; Rae vald on 31.05.2023 väljastanud ehitamise alustamise teatise nr 2311581/05306; on 19.10.2022 väljastanud ehitusloa nr 2212271/21859; Rae vald on 5.07.2022 väljastanud ehitusloa taotluse nr 2211271/21680.
- rajatis **piirdeaed**, ehitisregistri koodiga 291656482, esmane kasutus määramata, ehitusalune pind määramata ja ehitise staatus püstitamisel. Dokumendid: Rae vald on 18.07.2022 väljastanud ehitusloa taotluse nr 2211271/21467.
- rajatis **piirdeaed**, ehitisregistri koodiga 291656538, esmane kasutus määramata, ehitusalune pind määramata ja ehitise staatus püstitamisel. Dokumendid: Rae vald on 18.07.2022 väljastanud ehitusloa taotluse nr 2211271/21526.
- rajatis **piirdeaed**, ehitisregistri koodiga 291656544, esmane kasutus määramata, ehitusalune pind määramata ja ehitise staatus püstitamisel. Dokumendid: Rae vald on 18.07.2022 väljastanud ehitusloa taotluse nr 2211271/21586.
- rajatis **Side juurdepääsuvõrk**, ehitisregistri koodiga 291663962, esmane kasutus määramata, ehitusalune pind 87,0 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus püstitamisel. Dokumendid: Rae vald on 9.09.2022 väljastanud ehitusteatise nr 2211201/27335.

*Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et ehitisregistri andmetel on informatiivne ja statistiline tähendus, välja arvatud taotlustel, projekteerimistingimustel, teatistel, ehitus- ja kasutusloal ning ettekirjutustel on õiguslik tähendus.*

**1.4.** Maa-ameti infosüsteemi kaardirakenduse andmetel on Katastriüksuse 65301:001:1591 kitsendused:

Piiranguvöönd: ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd; ulatus: 26,57 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd; ulatus: 27,22 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd; ulatus: 1,63 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd; ulatus: 14,21 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 189,10 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x70+95); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 1,47 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal (EC); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 1,02 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal (EC); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: muinsuskaitseala või kinnismälestise kv; ulatus: 338,61 m<sup>2</sup>; nähtus: Kinnismälestis (Kultuse- ja ohvrikivi Tohtrikivi); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 15,05 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x300+35Cu 24kV); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 9,00 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal (EC); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 10,04 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal

(EC); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 9,86 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal  
(EC); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 17,33 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal  
(EC); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 10,68 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal  
(EC); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 11,45 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal  
(EC); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 17,09 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal  
(EC); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 18,79 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal  
(EC); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 15,19 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal  
(EC); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 7,82 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal  
(EC); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 11,75 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal  
(EC); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 14,93 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal  
(EC); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 22,90 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal  
(EC); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 16,33 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal  
(EC); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 11,72 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal  
(EC); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 10,78 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal  
(EC); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 8,38 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal  
(EC); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 17,05 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal  
(EC); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 14,06 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal  
(EC); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 15,02 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal  
(EC); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 12,33 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal  
(EC); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 12,80 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal  
(EC); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 15,39 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal  
(EC); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 14,36 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal  
(EC); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 18,09 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal  
(EC); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 21,11 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal

(EC); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 18,95 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal  
(EC); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 18,17 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal  
(EC); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 14,57 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal  
(EC); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 3,68 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal  
(EC); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 1,35 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal  
(EC); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: planeeringu ala; ulatus: 89054,36 m<sup>2</sup>; nähtus: Tiheasustusala (Rae valla  
üldplaneering); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: planeeringu ala; ulatus: 89054,36 m<sup>2</sup>; nähtus: Tiheasustusala (Rae valla  
üldplaneering); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: ulatus: 87743,83 m<sup>2</sup>; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja  
kivistised (Crex crex (rukkirääk)); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: ulatus: 89054,36 m<sup>2</sup>; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa  
maavarade teemaplaneeringu uuringuruum); seisund: kehtiv.

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

- 1.5. Kultuurimälestiste registri andmete alusel lepingu ese ei kuulu vallas- või kinnismälestise koosseisu või ei asu muinsuskaitsealal ning ei ole arheoloogiline leiukoht.
- 1.6. 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.

## **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, mille kandmine ei ole Lepinguga jäetud Valla kanda;
- 2.1.2. Arendaja on nõus Detailplaneeringukohaste teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamiseга omal kulul;
- 2.1.3. Arendaja on nõus Detailplaneeringu kohase Taristu ja Avaliku ruumi väljaehitamiseга omal kulul;
- 2.1.4. Arendaja on nõus toetama Valla sotsiaalobjektide ehitamist;
- 2.1.5. 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 ja Puudutatud isik kinnitavad, et:**

- 2.2.1. Käesolevas lepingus toodud andmed lepingu eseme kohta on tõesed ja õiged ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel kannete tegemist kinnistusraamatusse.
- 2.2.2. Kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole lepingu eset kellelegi võõrandatud ega koormatud ühegi käesolevas lepingus nimetamata kolmandale isikule kuuluva õigusega (s.h. kinnistusraamatusse mittesissekandekohustusliku kolmanda isiku õigusega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud).
- 2.2.3. Lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi ega kehti mingeid keelde, mida ei ole kinnistusraamatusse kantud.
- 2.2.4. Puudutatud isikule teadaolevalt ei kehti lepingu eseme suhtes mingeid käesolevas lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid, samuti, et lepingu eseme suhtes ei ole algatatud kaitse alla võtmise menetlust ning nad ei ole saanud kaitsekohustuse teatist.
- 2.2.5. **Puudutatud isik on teadlik sellest, et Detailplaneeringu elluviimine ja Taristu ehitamine toimub ainult Arendaja kulul.**
- 2.2.6. Puudutatud isik ei ole pankrotis ning Puudutatud isiku suhtes ei ole esitatud pankrotiavaldust, ei ole algatatud pankrotimenetlust ega tehtud pankrotihoiatust.

### 2.3. Arendaja esindaja kinnitab, et:

- 2.3.1. Käesoleva lepingu sõlmimine ei kahjusta Arendaja majanduslikku seisundit ega võlausaldajate huve.
- 2.3.2. Arendaja suhtes ei kehti ärikeeldu ega ole välja kuulutatud pankrotti, samuti ei ole määratud ajutist pankrotihaldurit ega algatatud võlgade ümberkujundamismenetlust.
- 2.3.3. 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.

### 2.4. Puudutatud isiku 1 esindaja kinnitab, et:

- 2.4.1. Puudutatud isiku 1 suhtes ei kehti ärikeeldu ega ole välja kuulutatud pankrotti, samuti ei ole määratud ajutist pankrotihaldurit ega algatatud võlgade ümberkujundamismenetlust.
- 2.4.2. 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 Puudutatud isiku 1 esindajana.

### 2.5. Puudutatud isiku 7 esindaja kinnitab, et:

- 2.5.1. Puudutatud isiku 7 suhtes ei kehti ärikeeldu ega ole välja kuulutatud pankrotti, samuti ei ole määratud ajutist pankrotihaldurit ega algatatud võlgade ümberkujundamismenetlust.
- 2.5.2. 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 Puudutatud isiku 7 esindajana.

### 2.6. Valla esindaja kinnitab, et:

- 2.6.1. Valla esindajale on antud nõusolek käesoleva lepingu sõlmimiseks **Rae Vallavalitsuse istungi protokolliga nr 32, 30.07.2024**. Nimetatud otsus on jõus ja muutmata.
- 2.6.2. tema volitused on kehtivad ning tal on olemas kõik käesoleva lepingu sõlmimiseks vajalikud nõusolekud, volitused ja kooskõlastused.

*Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et haldusakti vaidlustamise tähtaeg on 30 päeva ning see ei ole möödunud, kuid sellele vaatamata soovivad osalejad selle lepingu tõestamist selles toodud tingimustel.*

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

- 3.1.** Vald ja Arendaja on kokku leppinud, et Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kohaselt väljaehitamisele kuuluvate avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamise **kohustuse annab Vald 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 Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneering (koostaja: Optimal Projekt OÜ, töö nr 292), edaspidi nimetatud **Detailplaneering**. Osalejad kinnitavad, et neile on teada Detailplaneeringu sisu ja nad loobuvad selle ette lugemisest ja käesolevale lepingule lisamisest.
- 3.3.** Vald väljastab 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 kohustub seoses Detailplaneeringu elluviimisega:**

- 3.4.1.** sõlmima piirkonna võrguettevõtetega liitumislepingud ning rahastama Detailplaneeringuga kavandatud krunte teenindava taristu, kaasa arvatud selle liitumispunktide, rajamist vastavalt sõlmitud liitumislepingutele ja Detailplaneeringule;
- 3.4.2.** omal kulul ja koostöös piirkonna vee-ettevõtjaga tagama pinnase- ja sademevee ärajuhtimise süsteemi väljaehitamise kuni eesvooluni ka selles osas, mis jääb Detailplaneeringualast väljapoole, kuid mis teenindab Detailplaneeringuala;
- 3.4.3.** omal kulul tagama Detailplaneeringuga ettenähtud avalikult kasutatavate teede (**lisa nr 2** positsioonid nr 35 kuni 40), koos teede juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega ning planeeritud jalg- ja/või kergliiklusteede koos haljastusega väljaehitamise vastavalt Detailplaneeringule;
- 3.4.4.** tasuma kõik kulud, mis on seotud Lepingu punktides 3.4.3., 3.4.9. ja 3.4.12. sätestatud teede väljaehitamise omanikujärelevalve teostamisega;
- 3.4.5.** omal kulul **moodustama** Detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud (lepingu lisa nr 2 positsioonid nr 35 kuni 40) **transpordimaa kinnistud**, ja andma kinnistud Vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul arvates transpordimaa kinnistutele ehitatud teedele kasutuslubade väljastamisest;
- 3.4.6.** omal kulul projekteerima ja vastavalt Valla poolt heaks kiidetud projektile välja ehitama Detailplaneeringuga ettenähtud **mänguväljaku ja haljasala (lepingu lisa nr 2 positsioon nr 34)**;
- 3.4.7.** omal kulul moodustama Detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud **sotsiaalmaa kinnistu** (lepingu lisa nr 2 positsioon nr 34) ning andma sotsiaalmaa

- kinnistu (positsioon nr 34) Vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul peale avalikuks kasutuseks mõeldud kasutusloa kohustuslikele rajatistele kasutusloa väljastamist ja haljasala rajamisest;
- 3.4.8.** tagama punktis 3.4.5. ja 3.4.10. nimetatud transpordimaa kinnistul asuva tee avaliku kasutuse kuni transpordimaa kinnistu üleandmiseni Vallale;
- 3.4.9.** omal kulul tellima projekti ja tagama kergliiklustee koos tee juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega rajamise Kindluse tee lõigule alates Kindluse tee L5 kinnistust (registriosa 3806550; katastritunnus 65301:001:3862) kuni Kindluse tee L1 kinnistuni (registriosa 12250002; katastritunnus 65301:001:2486. Ehitatavatele objektidele Huvitatud isikul omandiõigust ei teki.
- 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 41 kuni 43: 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).
- 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 41 kuni 43: 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.
- 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 41 kuni 43). Ehitatavatele objektidele Huvitatud isikul omandiõigust ei teki.

**3.4.13.** rahastama Rae valla sotsiaalobjektide ehitamist tasudes Valla arveldusarvele 4500 (nelituhat viissada) eurot iga planeeritud elamisühiku eest ja 1 (üks) euro iga kavandatud ärimaa brutopinna 1 m<sup>2</sup> kohta. Rahastatavale objektile Huvitatud isikul omandiõigust ei teki.

Rahastamiskohustus kuulub täitmisele korraga hiljemalt 3 (kolme) kuu möödumisel Detailplaneeringu kehtestamisest.

Tasumisega viivitamisel on Vallal õigus nõuda Huvitatud isikult viivist 0,03% (null koma null kolm protsenti) tähtjaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.

**3.4.14.** Võõrandama Vallale tasuta Detailplaneeringualas asuva ja Detailplaneeringu alusel moodustatud ühiskondlike ehitiste maa kinnistu (lepingu lisa 2 positsioon 1) hiljemalt 6 (kuue) kuu möödumisel Detailplaneeringu kehtestamisest. Sellele ehitatavale Sotsiaalobjektile Huvitatud isikul omandiõigust ei teki.

### **3.5. Arendaja kohustuste täitmise tähtajad ja lisakohustused**

**3.5.1.** Arendaja kohustub täitma käesoleva lepingu punktides 3.4.1. kuni 3.4.9 ja 3.4.12. sätestatud kohustused hiljemalt 72 (seitsmekümne kahe) kuu jooksul arvates Detailplaneeringu kehtestamisest, kui punktis endas ei ole sätestatud teistsugust lõpptähtaega. Arendajal on õigus taotleda käesolevas punktis nimetatud tähtaja pikendamist, põhjendatud juhul, kui lepingu täitmine ei ole võimalik Arendajast mitteolenevatel põhjustel.

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

**3.5.3.** Arendaja kohustub tagama Detailplaneeringu elluviimisel, et Detailplaneeringuga ettenähtud kruntidel ei alustata hoonete ehitamiseks ehitustegevust enne kui Detailplaneeringujärgsed krunte teenindavad teed (sõiduteed ning jalg- ja/või kergliiklusteed) ning tehnovõrgud ja -rajatised (elektri-, veevarustus-, gaasi- ja kanalisatsioonitorustik, tänavavalgustus, sadevee- ja tuletõrjeveesüsteem jne) on Arendaja poolt valmis ehitatud ning neile on kasutusload väljastatud;

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

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

### **3.7. Arendaja kohustused seoses informatsioonivahetusega**

**3.7.1.** Arendaja kohustub kirjalikult teatama Vallale Detailplaneeringu alal paikneva krundi või hoonestusõiguse võõrandamisest kolmandatele isikutele;

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

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

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

- 3.8.1.** Arendaja ja Vald on kokku leppinud, et käesoleva lepingu punktides 3.4.1. kuni 3.4.12. ja 3.4.14. ning punktis 3.5.2. kokkulepitud Arendaja kohustuste (edaspidi nimetatud Kohustused) mittekohase täitmise või täitmata jätmise korral on Vallal õigus nõuda Arendajalt **leppetrahvi summas 10 (kümme) eurot iga kohustuse täitmisega viivitatud päeva eest.** Leppetrahvi tasumine ei vabasta Arendajat oma Kohustuste täitmisest.
- 3.8.2.** Juhul, kui Arendaja jätab Kohustused täitmata pärast mõistliku aja möödumist leppetrahvi tasumisest või Valla poolt määratud täiendava tähtaja möödumist, kohustub Arendaja hüvitama Vallale kõik juba tekkinud kahjud ning tagama Valla nõudmisel ja tema määratud viisil hüvitise maksmise kahjude eest, mis võivad käesolevast lepingust või selle mittenõuetekohasest täitmisest Vallal endal või Vallal kolmandate isikute ees tekkida.

#### **4. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE**

- 4.1.** Arendaja ja Puudutatud isik seavad Valla kasuks **lepingu esemele** esimesele vabale järjekohale tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse – **Hoidumisservituudi**, mille sisuks on kinnistu igakordse omaniku kohustus mitte alustada hoonete ehitustegevust seni, kuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavad teed ning tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.
- 4.2.** Arendajal või kinnistu omanikul on õigus nõuda Hoidumisservituudi kustutamist siis, kui detailplaneeringule vastavad teed ning tehnovõrgud ja -rajatised rajatud ning neile on väljastatud kasutusload.

#### **5. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS**

- 5.1.** Arendaja, Puudutatud isik ja Vald on lepingu esemele isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Arendaja ja Puudutatud isik lubavad ning Vald avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 10858402 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale Rae valla kasuks tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus – **Hoidumisservituudi**, mille sisuks on kinnistu igakordse omaniku kohustus mitte alustada hoonete ehitustegevust seni, kuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavad teed ning tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.

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

- 6.1.** Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud osalejate poolt omakäeliselt ja digitaalselt ühes originaaleksemplaris, mis säilib notari büroos. Notariaalakti paberandjal originaal ja kaugtõestamise teel digitaalselt allkirjastatud eksemplari paberandjal kinnitatud ärakiri köidetakse kokku ning need säilitatakse notari paberarhiivis koos. Kaugtõestamise teel osalenud osaleja poolt digitaalselt allkirjastatud eksemplari originaali säilitatakse e-notaris ja sellest ei tehta osalejatele ärakirju.
- 6.2.** Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et pärast notariaalakti tõestamist kinnitab notariaalakti tõestaja digitaalse ärakirja sellest notariaalaktist. Notariaalakti digitaalne ärakiri on osalejatele kättesaadav riigiportaalis [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee). Nimetatud ärakirja valmistamise eest notari tasu ei võeta. Juurdepääsuõiguse märke tehakse tehinguosalisest

juriidilise või füüsilise isiku, mitte tema esindaja andmete juurde. Kasutajale väljastatakse notariaalakti digitaalärakiri aadressil info@rae.ee.

- 6.3.** Lisaks riigiportaalil [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) kättesaadavale digitaalselt kinnitatud ärakirjale väljastatakse notariaalakti ärakiri osalejale tema soovil paberkandjal või digitaalselt kinnitatud ärakirjana e-posti aadressile.
- 6.4.** Notariaalakti tõestaja edastab notariaalakti ärakirja **kinnistusosakonnale**.
- 6.5.** 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 ärakirju 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.

Notariaalakt on notari büroos viibinud osalejale akti tõestaja poolt ette loetud, antud enne heakskiitmist osalejale läbivaatamiseks ning seejärel osaleja poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

Videosilla vahendusel osalenud osalejale on notariaalakt akti tõestaja poolt ette loetud, antud enne heakskiitmist osalejale läbivaatamiseks videosilla vahendusel ning seejärel osaleja poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul digitaalselt alla kirjutatud.

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 2<sup>1</sup>).

Notari tasu	70,00 eurot.
Käibemaks	15,40 eurot.
<b>Kokku</b>	<b>85,40 eurot.</b>

Eelnimetatud notari tasule lisandub ärakirjade tasu. Ärakirjade maksumus on järgmine (summad sisaldavad käibemaksu):

Paberandjal ärakirja osalejale 0.23 EUR / iga A4 formaadis lk

Digitaalärakirja osalejale e-postiga **tasuta**

Digitaalärakirja eesti.ee portaalis **tasuta** (vt e-teenused > kodanikule > õigusabi > notariaalsed dokumendid)

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

Käesolevas notariaalaktis on 17 lehte, mis on köidetud nõöri ja reljeefpitseri abil.

*MJ*

Aavo Teder: ees- ja perekonnanimi allkiri

---

*ees- ja perekonnanimi allkiri*

Ruth Teder: ees- ja perekonnanimi allkiri

---

*ees- ja perekonnanimi allkiri*

Tarmo Palumets: ees- ja perekonnanimi allkiri

---

*ees- ja perekonnanimi allkiri*

Tiiu Tammots: ees- ja perekonnanimi allkiri

---

*ees- ja perekonnanimi allkiri*

**Notar (omakäeliselt) allkiri / pitsatijäljend**

*Janno Heinaste /allkirjastatud digitaalselt/*

*Henry Kukk /allkirjastatud digitaalselt/*

*Aare Kirsme /allkirjastatud digitaalselt/*

*Triin Kirsme /allkirjastatud digitaalselt/*

*Kristjan-Thor Vähi /allkirjastatud digitaalselt/*

*Kenneth Ravis /allkirjastatud digitaalselt/*

*Tallinna notar Ragne Tehver /allkirjastatud digitaalselt/ kaugtõestamise dokumendil*

## **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

4 x allkiri

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.

4 x allkiri