



## TALLINNA NOTAR RAGNE TEHVER

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU  
REGISTRI NUMBER

3525

### DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATUD TEEDE, TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE VÄLJAEHITAMISE NING RAHASTAMISE KOKKULEPPED ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING JA ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud kaugtõestamise korras videosilla vahendusel Tallinna notar Ragne Tehver notaribüroos Tallinnas, Sakala tn 22 / Tatari tn 8, asendaja Kersti Paeveer, tegutsedes notari ülesannetes kolmandal novembril kahe tuhande kahekümne kolmandal aastal (03.11.2023) ning selles notariaalaktis osalejad on

**Ülemiste Kodu OÜ**, registrikood 16109874, aadress Reti tee 11, Peetri alevik, Rae vald, Harju maakond, e-posti aadress [everaus@everaus.ee](mailto:everaus@everaus.ee), edaspidi nimetatud **Arendaja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Janar Muttik**, isikukood 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 esindaja asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Rae vallas Harju maakonnas*

**Andres Pästlane**,

kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, edaspidi nimetatud **Puudutatud isik**, kes kinnitab, et ta on abielus, tema abielus kehtib ühisvara varasuhe, kuid lepingu ese ei kuulu abikaasade ühisvara hulka, kuna on omandatud kinke teel ning selle suhtes ei ole sõlmitud abieluvaralepingut,

*Puudutatud isiku asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Rae vallas Harju maakonnas*,

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

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

maakonnas,

edaspidi ühiselt **Pooled**.

Notariaalakti tõestaja kontrollis osalejate teo- ja otsusevõime, Arendaja ja Valla õigusvõime ja esindaja volitused ning tuvastas osalejate isikusamasuse.

Notariaalakti tõestaja kontrollis Puudutatud isiku perekonnaseisu elektroonilise rahvastikuregistri andmete alusel. Lepingu ese kuulub Puudutatud isiku lahusvara hulka Puudutatud isiku avalduste, rahvastikuregistri, abieluvararegistri, kinnistusraamatu andmete ja kinnistustoimikus sisalduvate dokumentide (millega Puudutatud isiku omandas Lepingu eseme) alusel.

**Pooled sõlmivad lepingu alljärgnevas:**

## **1. LEPINGU ESE**

**1.1.** Lepingu esemeks on **Väljaotsa tee T6, Järveküla, Rae vald, Harju maakond ja Väljaotsa tee 15, Järveküla, Rae vald, Harju maakond ja Väljaotsa, Järveküla, Rae vald, Harju maakond** asuv Väljaotsa kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Lepingu ese on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas nr 6710202**, ning lepingu eseme koosseis ja andmed on elektroonilise kinnistusraamatu väljatriiki kohaselt, järgmised:

**1.1.1.** Esimesse jakku on kantud maaüksus katastritunnus 65301:001:5887, pindala 1788,0 m<sup>2</sup>, aadress Väljaotsa tee T6, Järveküla, Rae vald, Harju maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%); katastritunnus 65301:001:5886, pindala 9,64 ha, aadress Väljaotsa tee 15, Järveküla, Rae vald, Harju maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%); katastritunnus 65301:001:0240, pindala 5,37 ha, aadress Väljaotsa, Järveküla, Rae vald, Harju maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).

**1.1.2.** Teise jakku on omanikuna sisse kantud Andres Pästlane (isikukood 36211300211).

**1.1.3.** Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:  
1) Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO (registrikood 10096975) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus veevarustus –ja kanalisatsioonitorustike ning nende teenindamiseks vajalike ehitiste ja seadmete ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks, säilitamiseks, rekonstrueerimiseks, remontimiseks, korrashoiuks,

hooldamiseks, asendamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks kasutusõiguse alal, mille

paiknemine on lepingu lisaks nr kaks (2) oleval plaanil tähistatud punasega viirutatud alana, vastavalt 20.12.2010.a. lepingu punktidele 2.1. ja 2.6. kuni 2.15. ning sama lepingu

lisaks nr kaks (2) olevale plaanile. 20.12.2010 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 29.12.2010.

Kohtunikuabi

Kadri

Laud.

2) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1

järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus vastavalt 12.04.2016 lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning lepingu

lisaks nr kaks (2) olevale plaanile. 12.04.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 14.04.2016.

Kohtunikuabi

Sigrid

Orumets.

- 3) Isiklik kasutusõigus OÜ Künnipõllu Arendus (registrikood 12535261) 1/2 osas, Energiamaaja OÜ (registrikood 11427581) 1/2 osas kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus, mille kohaselt Kasutajal on õigus omada lepingu esemel sidekanalisatsiooni rajatist, kasutada rajatist sihtpäraselt ning teostada kõiki töid, mis on vajalikud rajatise remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, korrashoiuks, ümberehitamiseks ja likvideerimiseks, vastavalt Tallinna notar Robert Kimmel'i poolt 28.01.2019.a. tõestatud lepingu punktidele kaks üks (2.1.) kuni kaks kümme (2.10.) ning vastavalt lepingu lisaks olevale plaanile. 28.01.2019 kinnistamisavalduse, 12.02.2019 õienduse alusel sisse kantud 18.02.2019. Kohtunikuabi Jaan Unt.
- 4) Eelmärge kinnistu jagamisel tekkiva(te) kinnistu(te) omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Ülemiste Kodu OÜ (registrikood 16109874) kasuks. 18.03.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 23.03.2021. Kohtunikuabi Katrin Kokk.
- 5) Isiklik kasutusõigus Enefit Connect OÜ (registrikood 16130213) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus sideehitiste ehitamiseks, kasutamiseks, korrashoiuks, ümberehitamiseks ja likvideerimiseks vastavalt 05.07.2021. a lepingu punktidele kolm (3), neli üks (4.1) kuni neli kolm (4.3) ning lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile. 5.07.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 16.07.2021. Kohtunikuabi Tiina Kullamä.
- 6) Isiklik kasutusõigus Rae vald kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus tee avalikuks kasutuseks vastavalt 17.05.2022.a lepingu punktile 3 ja lepingu lisaks olevatele plaanidele. 17.05.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 24.05.2022. Kohtunikuabi Tiina Kullamä.
- 7) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Avalikes huvides asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> järgne elektripaigaldiste tähtajatu isiklik kasutusõigus, muus osas on kasutusõiguse ese ja sisu määratud vastavalt 19.07.2022.a sõlmitud kasutusõiguse seadmise aluseks oleva lepingu punktides kolm (3) ja neli (4) ning plaanidel (lisa nr 1 ja lisa nr 2). 19.07.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 22.07.2022. Kohtunikuabi Ave Karilaid.
- 8) Isiklik kasutusõigus Enefit Connect OÜ (registrikood 16130213) kasuks. Avalikes huvides asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> järgne tähtajatu ja üleantav isiklik kasutusõigus sideehitise ehitamiseks, paigaldamiseks, omamiseks, majandamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks sideehitise talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 19.07.2022.a sõlmitud kasutusõiguse seadmise aluseks oleva lepingu punktides 3 ja 4.1 ning plaanidel (lisa nr 1 ja lisa nr 2). 19.07.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 26.07.2022. Kohtunikuabi Ave Karilaid.
- 9) Isiklik kasutusõigus Rae vald kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus avalikult kasutatavate liikumisradade ehitiste ja rajatiste, sh laudtee, pinnastee, vaatetorn, katusealune, istutusala, inventar ja valgustus, majandamiseks vastavalt 01.12.2022.a lepingu punktile 3. ja lepingu lisaks olevale plaanile.

1.12.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 7.12.2022. Kohtunikuabi Hele Olli.

1.1.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.2. Kinnistusraamatus ei ole registreeritud menetlemata avaldusi.

1.3. Riikliku ehitisregistri elektroonilise andmebaasi andmete kohaselt on maaüksusel registreeritud järgmised ehitised ja dokumendid:

- hoone **Majandushoone**, ehitisregistri koodiga 116059118, esmane kasutus 1921.a, korruste arv 2, ehitusalune pind 322,0 m<sup>2</sup>, ehitise staatus olemas ja kaalutud energiakasutuse klass määramata, Rae vald on 6.04.2018 väljastanud kasutusteatis nr 1711301/11873; Rae vald on 8.09.2014 väljastanud ehitise aadressi korrastuse teatis nr 14368T.
- hoone **Laut**, ehitisregistri koodiga 116059120, esmane kasutus määramata, korruste arv 1, ehitusalune pind 96,0 m<sup>2</sup>, ehitise staatus olemas ja kaalutud energiakasutuse klass määramata. Ehitise suhtes ei ole väljastatud dokumente.
- hoone **Küün**, ehitisregistri koodiga 116059121, esmane kasutus määramata, korruste arv 1, ehitusalune pind 154,0 m<sup>2</sup>, ehitise staatus olemas ja kaalutud energiakasutuse klass määramata. Ehitise suhtes ei ole väljastatud dokumente.
- hoone **Küün**, ehitisregistri koodiga 116059125, esmane kasutus määramata, korruste arv 1, ehitusalune pind 185,0 m<sup>2</sup>, ehitise staatus olemas ja kaalutud energiakasutuse klass määramata. Ehitise suhtes ei ole väljastatud dokumente.
- hoone **Üksikelamu**, ehitisregistri koodiga 120568984, esmane kasutus 2018.a, korruste arv 1, ehitusalune pind 271,4 m<sup>2</sup>, ehitise staatus olemas ja kaalutud energiakasutuse klass määramata, Rae vald on 25.05.2018 väljastanud kasutusloa nr 1812371/06154; Rae vald on 27.03.2018 väljastanud kasutusloa taotluse nr 1711371/22909; Rae vald on 8.09.2014 väljastanud ehitise aadressi korrastuse teatis nr 14369T; Rae vald on 28.09.2010 väljastanud ehitamise alustamise teatis nr 9933T; Rae vald on 26.11.2008 väljastanud ehitusloa taotluse üksikelamu püstitamiseks nr 3904ET; Rae vald on 18.11.2008 väljastanud ehitusloa üksikelamu püstitamiseks nr 3554E.
- rajatis **Peetri ja Järveküla telekommunikatsiooni sihtvõrk**, ehitisregistri koodiga 220289170, esmane kasutus 2006.a, ehitusalune pind 3200,0 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus olemas, Rae vald on 15.02.2007 väljastanud kasutusloa taotluse ehitise püstitamisel nr 862KT; Rae vald on 13.02.2007 väljastanud kasutusloa ehitise püstitamisel nr 930K; Rae vald on 5.01.2006 väljastanud kasutusloa taotluse ehitise püstitamisel nr 616KT; Rae vald on 3.01.2006 väljastanud kasutusloa ehitise püstitamisel nr 682K; Rae vald on 30.09.2005 väljastanud ehitusloa taotluse ehitise püstitamiseks nr 1848ET; Rae vald on 20.09.2005 väljastanud ehitusloa ehitise püstitamiseks nr 1494E.
- rajatis **tee**, ehitisregistri koodiga 220550757, esmane kasutus määramata, ehitusalune pind 3556,0 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus kavandatav, Rae vald on 21.01.2008 väljastanud ehitusloa taotluse ehitise püstitamiseks nr 3501ET; Rae vald on 15.01.2008 väljastanud ehitusloa ehitise püstitamiseks nr 3150E.
- rajatis **Veetorstik**, ehitisregistri koodiga 221267045, esmane kasutus 2021.a, ehitusalune pind määramata ja ehitise staatus olemas, Rae vald on 17.02.2021 väljastanud kasutusloa taotluse nr 2011371/11069; Rae vald on 2.02.2021 väljastanud kasutusloa nr 2112371/04062; Rae vald on 18.06.2019 väljastanud ehitamise alustamise teatis nr 1911581/04844; Rae vald on 22.01.2019 väljastanud ehitusloa nr 1912271/01705; Rae vald on 8.01.2019 väljastanud ehitusloa taotluse nr

1811271/25626.

- rajatis **Kanalisatsioon**, ehitisregistri koodiga 221267046, esmane kasutus 2021.a, ehitusalune pind määramata ja ehitise staatus olemas, Rae vald on 17.02.2021 väljastanud kasutusloa taotluse nr 2011371/11069; Rae vald on 2.02.2021 väljastanud kasutusloa nr 2112371/04066; Rae vald on 18.06.2019 väljastanud ehitamise alustamise teatise nr 1911581/04844; Rae vald on 22.01.2019 väljastanud ehitusloa nr 1912271/01705; Rae vald on 8.01.2019 väljastanud ehitusloa taotluse nr 1811271/25626.
- rajatis **Sademevesi**, ehitisregistri koodiga 221267047, esmane kasutus 2021.a, ehitusalune pind määramata ja ehitise staatus olemas, Rae vald on 17.02.2021 väljastanud kasutusloa taotluse nr 2011371/11069; Rae vald on 2.02.2021 väljastanud kasutusloa nr 2112371/04064; Rae vald on 18.06.2019 väljastanud ehitamise alustamise teatise nr 1911581/04844; Rae vald on 6.02.2019 väljastanud ehitusloa nr 1912271/02815; Rae vald on 8.01.2019 väljastanud ehitusloa taotluse nr 1811271/25626.
- rajatis **Kraav**, ehitisregistri koodiga 221267048, esmane kasutus 2021.a, ehitusalune pind määramata ja ehitise staatus olemas, Rae vald on 17.02.2021 väljastanud kasutusloa taotluse nr 2011371/11698; Rae vald on 16.12.2020 väljastanud kasutusloa nr 2112371/04070; Rae vald on 6.02.2019 väljastanud ehitusloa nr 1912271/02815; Rae vald on 8.01.2019 väljastanud ehitusloa taotluse nr 1811271/25626.
- rajatis **Passiivne elektroonilise side juurdepääsuvõrk**, ehitisregistri koodiga 221371259, esmane kasutus määramata, ehitusalune pind 971,8 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus olemas. Rae vald on 10.10.2022 väljastanud kasutusteate nr 2211301/13953; Rae vald on 28.09.2022 väljastanud kasutusteate nr 2211301/13483; Rae vald on 4.08.2021 väljastanud ehitusteate nr 2111201/25079.
- rajatis **sõidutee ja kõnnitee**, ehitisregistri koodiga 221382881, esmane kasutus määramata, ehitusalune pind 13710,0 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus olemas. on 7.12.2022 väljastanud kasutusloa nr 2212371/12279; Rae vald on 24.11.2022 väljastanud kasutusloa taotluse nr 2211371/20633; Rae vald on 26.04.2022 väljastanud ehitamise alustamise teatise nr 2211581/03782; Rae vald on 1.03.2022 väljastanud ehitusloa nr 2212271/08706; Rae vald on 14.02.2022 väljastanud ehitusloa taotluse nr 2111271/44886.
- rajatis **Talutaguse tee side ja tänavavalgustus**, ehitisregistri koodiga 221390232, esmane kasutus määramata, ehitusalune pind 307,4 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus olemas. Rae vald on 2.12.2022 väljastanud kasutusloa taotluse nr 2211371/21546; Rae vald on 18.11.2022 väljastanud ehitamise alustamise teatise nr 2211581/2633563; Rae vald on 25.05.2022 väljastanud ehitusteate nr 2211201/11703.
- rajatis **Väljaotsa tee 15 päikeseelektriijaam**, ehitisregistri koodiga 291667074, esmane kasutus määramata, ehitusalune pind 285,0 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus olemas. on 4.01.2023 väljastanud kasutusloa nr 2312371/00056; Rae vald on 21.12.2022 väljastanud kasutusloa taotluse nr 2211371/22272; Rae vald on 2.11.2022 väljastanud ehitamise alustamise teatise nr 2211581/11813; on 2.11.2022 väljastanud ehitusloa nr 2212271/22330; Rae vald on 11.10.2022 väljastanud ehitusloa taotluse nr 2211271/29476.

*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 65301:001:5887 kitsendused:

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 14,79 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 7,07 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal (EC); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 11,20 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal (EC); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: geodeetilise märgi kaitsevöönd; ulatus: 27,96 m<sup>2</sup>; nähtus: Geodeetilised märgid (Mõigu22); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 4,85 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal (EC); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 115,21 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (MP elektriline seos); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 2,30 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal (EC); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 3,69 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal (EC); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 2,45 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal (EC); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: planeeringu ala; ulatus: 1787,68 m<sup>2</sup>; nähtus: Tiheasustusala (Rae valla üldplaneering); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 49,01 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (MP elektriline seos); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 11,35 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV); seisund: kehtiv.

Kitsendusi	põhjustava	objekti	andmed:
ulatus: 1,20 m;	nähtus: sideehitis maismaal (EC);	seisund: kehtiv;	
ulatus: 1787,68 m <sup>2</sup> ;	nähtus: uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum);	seisund: kehtiv;	
ulatus: 1787,68 m <sup>2</sup> ;	nähtus: tiheasustusala (Rae valla üldplaneering);	seisund: kehtiv;	
ulatus: 12,25 m;	nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV (MP elektriline seos);	seisund: kehtiv;	
ulatus: 5,73 m;	nähtus: elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV);	seisund: kehtiv;	
ulatus: 0,45 m;	nähtus: sideehitis maismaal (EC);	seisund: kehtiv;	
ulatus: 1,22 m;	nähtus: sideehitis maismaal (EC);	seisund: kehtiv;	
ulatus: 4,04 m;	nähtus: sideehitis maismaal (EC);	seisund: kehtiv;	
ulatus: 2,76 m;	nähtus: sideehitis maismaal (EC);	seisund: kehtiv;	
ulatus: 7,89 m;	nähtus: elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV);	seisund: kehtiv;	
ulatus: 0,40 m;	nähtus: sideehitis maismaal (EC);	seisund: kehtiv;	
ulatus: 28,80 m;	nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV (MP elektriline seos);	seisund: kehtiv;	
nähtus: geodeetilised märgid (Mõigu22);	seisund: kehtiv.		

Katastriüksuse

65301:001:5886

kitsendused:

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 89,94 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin  
 alla 1 kV (MP elektriline seos); seisund: kehtiv;  
 Piiranguvöönd: geodeetilise märgi kaitsevöönd; ulatus: 27,96 m<sup>2</sup>; nähtus: Geodeetilised  
 märgid; seisund: kehtiv;  
 Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 261,45 m<sup>2</sup>; nähtus:  
 Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV); seisund: kehtiv;  
 Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 32,25 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal  
 (EC); seisund: kehtiv;  
 Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 56,75 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal;  
 seisund: kehtiv;  
 Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 35,29 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal  
 (EC); seisund: kehtiv;  
 Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 41,30 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal  
 (EC); seisund: kehtiv;  
 Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 27,85 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin  
 alla 1 kV (MP elektriline seos); seisund: kehtiv;  
 Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 61,83 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin  
 alla 1 kV (MP elektriline seos); seisund: kehtiv;  
 Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 3,30 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal  
 (EC); seisund: kehtiv;  
 Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 132,19 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin  
 alla 1 kV (MP elektriline seos); seisund: kehtiv;  
 Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 15,09 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliini  
 mastitõmmits või tugi; seisund: kehtiv;  
 Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 36,98 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal  
 (EC); seisund: kehtiv;  
 Piiranguvöönd: ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd; ulatus: 1,42 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-  
 alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 18,42 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin  
 alla 1 kV (MP elektriline seos); seisund: kehtiv;  
 Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 59,08 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin  
 alla 1 kV (MP elektriline seos); seisund: kehtiv;  
 Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 15,12 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliini  
 mastitõmmits või tugi; seisund: kehtiv;  
 Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 29,19 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin  
 alla 1 kV (MP elektriline seos); seisund: kehtiv;  
 Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 15,11 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliini  
 mastitõmmits või tugi; seisund: kehtiv;  
 Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 1,17 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal  
 (EC); seisund: kehtiv;  
 Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 9,71 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal  
 (EC); seisund: kehtiv;  
 Piiranguvöönd: planeeringu ala; ulatus: 91941,14 m<sup>2</sup>; nähtus: Tiheasustusala (Rae valla  
 üldplaneering); seisund: kehtiv;  
 Piiranguvöönd: geodeetilise märgi kaitsevöönd; ulatus: 26,75 m<sup>2</sup>; nähtus: Geodeetilised  
 märgid (20946); seisund: kehtiv;  
 Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 43,67 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal  
 (EC); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 35,51 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x25+35); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 1,12 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 34,39 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal (EC); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 6,53 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXMK.4x25); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 83,00 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (MP elektriline seos); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 182,78 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (MP elektriline seos); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 2,98 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal (EC); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 343,20 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x35+50); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 9,67 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal (EC); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 464,40 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x35+50); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 46,69 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal (EC); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 264,85 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV); seisund: kehtiv.

Kitsendusi põhjustava objekti andmed:

ulatus: 6,00 m; nähtus: elektriõhuliini mastitõmmits või tugi; seisund: kehtiv;

nähtus: geodeetilised märgid (0406); seisund: kehtiv;

ulatus: 96389,99 m<sup>2</sup>; nähtus: uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum); seisund: kehtiv;

ulatus: 91941,14 m<sup>2</sup>; nähtus: tiheasustusala (Rae valla üldplaneering); seisund: kehtiv;

ulatus: 132,38 m; nähtus: elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV); seisund: kehtiv;

ulatus: 3,86 m; nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV (MP elektriline seos); seisund: kehtiv;

ulatus: 29,94 m; nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV (MP elektriline seos); seisund: kehtiv;

ulatus: 19,38 m; nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV (MP elektriline seos); seisund: kehtiv;

ulatus: 6,00 m; nähtus: elektriõhuliini mastitõmmits või tugi; seisund: kehtiv;

ulatus: 44,15 m; nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV (MP elektriline seos); seisund: kehtiv;

ulatus: 4,19 m; nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV (MP elektriline seos); seisund: kehtiv;

ulatus: 5,54 m; nähtus: sideehitis maismaal (EC); seisund: kehtiv;

ulatus: 82,69 m; nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x35+50); seisund: kehtiv;

ulatus: 114,67 m; nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x35+50); seisund: kehtiv;

ulatus: 21,79 m; nähtus: sideehitis maismaal (EC); seisund: kehtiv;

ulatus: 15,64 m; nähtus: sideehitis maismaal (EC); seisund: kehtiv;

ulatus: 13,22 m; nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV (MP elektriline seos); seisund: kehtiv;

ulatus: 4,08 m; nähtus: sideehitis maismaal (EC); seisund: kehtiv;

ulatus: 7,32 m; nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x25+35); seisund: kehtiv;

ulatus: 20,29 m; nähtus: sideehitis maismaal (EC); seisund: kehtiv;



ulatus: 16,09 m; nähtus: sideehitis maismaal (EC); seisund: kehtiv;  
ulatus: 12,35 m; nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV (MP elektriline seos); seisund: kehtiv;  
ulatus: 0,89 m; nähtus: sideehitis maismaal (EC); seisund: kehtiv;  
nähtus: geodeetilised märgid (20946); seisund: kehtiv;  
ulatus: 17,64 m; nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV (MP elektriline seos); seisund: kehtiv;  
ulatus: 16,93 m; nähtus: sideehitis maismaal (EC); seisund: kehtiv;  
ulatus: 1,50 m; nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV (MP elektriline seos); seisund: kehtiv;  
ulatus: 15,35 m; nähtus: sideehitis maismaal (EC); seisund: kehtiv;  
ulatus: 19,10 m; nähtus: sideehitis maismaal (EC); seisund: kehtiv;  
ulatus: 1,71 m; nähtus: elektrimaakaabelliin (AXMK.4x25); seisund: kehtiv;  
ulatus: 130,24 m; nähtus: elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV);  
seisund: kehtiv;  
ulatus: 5,99 m; nähtus: elektriõhuliini mastitõmmits või tugi; seisund: kehtiv;  
ulatus: 0,92 m; nähtus: sideehitis maismaal (EC); seisund: kehtiv.

Katastriüksuse 65301:001:0240 kitsendused:  
Piiranguvöönd: geodeetilise märgi kaitsevöönd; ulatus: 27,62 m<sup>2</sup>; nähtus: Geodeetilised  
märgid; seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: planeeringu ala; ulatus: 21231,72 m<sup>2</sup>; nähtus: Tiheasustusala (Rae valla  
üldplaneering); seisund: kehtiv.

Kitsendusi põhjustava objekti andmed:  
ulatus: 53727,47 m<sup>2</sup>; nähtus: uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade  
teemaplaneeringu uuringuruum); seisund: kehtiv;  
ulatus: 21231,72 m<sup>2</sup>; nähtus: tiheasustusala (Rae valla üldplaneering); seisund: kehtiv;  
nähtus: geodeetilised märgid (10114); 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 väljaehitamisega omal kulul;
- 2.1.3. Arendaja on nõus Detailplaneeringu kohase Taristu ja Avaliku ruumi väljaehitamisega 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 investeringuna ette nähtud Detailplaneeringuga hõlmatud alale ja selle teenindamiseks kavandatud teede, tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks ning võõrandamiseks vajalikke rahalisi vahendeid.

## **2.2. Puudutatud isik kinnitab, 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), samuti ei ole sõlmitud mingeid võlaõiguslikke kokkuleppeid selle võõrandamiseks ja/või koormamiseks.

**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, 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 lepingu sõlmida Arendaja 1 esindajana.

**2.4. 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 Väljaotsa ja Väljaotsa tee 15 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.** Valla poolt on tellitud ja koostaja poolt üle antud Väljaotsa ja Väljaotsa tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneering (koostaja: Optimal Projekt OÜ, töö nr 421), edaspidi nimetatud **Detailplaneering**. Osalejad kinnitavad, et neile on teada Detailplaneeringu sisu ja nad loobuvad selle ette lugemisest ja käesolevale lepingule lisamisest.
- 3.3.** Vald ja Arendaja on kokku leppinud, et Arendajal on õigus Detailplaneeringut ellu viia etappide kaupa. Arenduse etapid (kokku 3 etappi) Lepingu **lisaks nr 2** oleval plaanil tähistatud.
- 3.4.** 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.
- 3.5. Arendaja kohustuvad seoses Detailplaneeringu elluviimisega:**
- 3.5.1.** sõlmima piirkonna võrguettevõtetega liitumislepingud ning rahastama Detailplaneeringuga kavandatud krunte teenindava Taristu, kaasa arvatud selle liitumispunktide, rajamist vastavalt sõlmitud liitumislepingutele ja Detailplaneeringule;
- 3.5.2.** 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;
- 3.5.3.** omal kulul tagama Detailplaneeringuga ettenähtud avalikult kasutatavate teede (lisa nr 2 positsioonid nr 50 -56 va. Järveküla Ülemiste järve terviseradade projektiga rajatavad teed, lisa nr 2 positsioon nr 49), koos teede juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega ning planeeritud jalg- ja/või kergliiklusteede koos haljastusega väljaehitamise vastavalt Detailplaneeringule;
- 3.5.4.** tasuma kõik kulud, mis on seotud punktis 3.5.3. sätestatud teede väljaehitamise omanikujärelevalve teostamisega;
- 3.5.5.** omal kulul moodustama Detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaa kinnistud ja andma kinnistud Vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul arvates transpordimaa kinnistutele ehitatud teedele kasutuslubade väljastamisest;
- 3.5.6.** andma punktis 3.4.5. nimetatud transpordimaa kinnistud Vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul arvates transpordimaa kinnistutele ehitatud teedele kasutusloa väljastamisest;
- 3.5.7.** omal kulul projekteerima ja vastavalt Valla poolt heaks kiidetud projektile välja ehitama Detailplaneeringu elluviimise esimeses etapis Detailplaneeringuga ettenähtud valgustatud mänguväljaku ja sinna juurde viiva avaliku tee, laste seikluspargi, paigaldama külakiige, rajama ürituste läbi viimiseks elektrivalmiduse ja rajama haljasala (Lepingu lisa nr 2 positsioon nr 48);
- 3.5.8.** omal kulul moodustama Detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud üldmaa kinnistud (Lepingu lisa nr 2 positsioonid 48 ja 49) ning andma üldmaa kinnistu (positsioon nr 49) Vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul arvates detailplaneeringu kehtestamisest ja üldmaa kinnistu (positsioon nr 48) I etapis, 3 kuu jooksul peale avalikuks kasutuseks mõeldud kasutusloa kohustuslikele rajatistele kasutusloa väljastamist;
- 3.5.9.** tagama punktis 3.4.3. nimetatud transpordimaa kinnistul asuva tee avaliku kasutuse kuni transpordimaa kinnistu üleandmiseni Vallale;
- 3.5.10.** rahastama Rae valla sotsiaalobjektide ehitamist tasudes Valla arveldusarvele 4500 (neli tuhat viissada) eurot iga planeeritud elamisühiku kohta. Rahastatavale objektile Arendajal omandiõigust ei teki.

Rahastamiskohustus kuulub arenduse I etapi (näidatud Lepingu lisaks 2 oleval plaanil) eest täitmisele kuue (6) kuu jooksul alates Detailplaneeringu kehtestamisest, arenduse II etapi (näidatud Lepingu lisaks 2 oleval plaanil) eest kakskümne nelja (24) kuu jooksul arvestades Detailplaneeringu kehtestamisest ja arenduse III etapi (näidatud Lepingu lisaks 2 oleval plaanil) eest kolmekümne kuue (36) kuu jooksul arvestades 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.

### **3.6. Arendaja kohustuste täitmise tähtjad ja lisakohustused**

**3.6.1.** Arendaja kohustub täitma käesoleva lepingu punktides 3.5.1. kuni 3.5.9. sätestatud kohustused hiljemalt 60 (kuuekümne) kuu jooksul arvates Detailplaneeringu kehtestamisest, kui punktis endas ei ole sätestatud teistsugust tähtaega.

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

**3.6.3.** Arendaja kohustub tagama Detailplaneeringu elluviimisel etapiliselt (**lisa nr 3**), et Detailplaneeringuga ettenähtud kruntidel ei alustata hoonete ehitamiseks ehitustegevust enne kui vastava etapi Detailplaneeringujärgsed 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 ning alustada tuleb I-etapist.

**3.6.4.** Arendaja kohustub tagama, Detailplaneeringu elluviimisel üheaegselt kogu planeeringuala ulatuses, 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 ning alustada tuleb I-etapist.

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

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

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

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

**3.7.2.** 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.

**3.7.3.** 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 3.4.8. ning punktis 3.5.2. kokkulepitud Arendaja kohustuste (edaspidi nimetatud

Kohustused) mittekohase täitmise või täitmata jätmise korral on Vallal õigus nõuda Arendajalt leppetrahvi summas 10 (kümme) eurot iga kohustuse täitmisega viivitatud päeva eest. Leppetrahvi tasumine ei vabasta Arendajat oma Kohustuste täitmisest.

- 3.8.2.** 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.** Puudutatud isik seab 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 vastava kinnistu osas on detailplaneeringule vastavad teed ning tehnovõrgud ja -rajatised rajatud ning neile on väljastatud kasutusload.

#### **3. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS**

**Puudutatud isik ja Vald on lepingu esemele isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Puudutatud isik lubab ning Vald avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr 6710202 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu 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 vastava etapi teed ning tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.**

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

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

## 5. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 5.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kõik kulud tasub Arendaja.
- 5.2.** Osaleja tasub notari tasu viie (5) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notariaalakti tõestajal on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente ning notariaaltoimingu raames koostatud notariaalakti ära kirju notari tasu tasumiseni kinni pidada.
- 5.3.** 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.
- 5.4.** Osaleja tasub riigilõivu viivitamata Rahandusministeeriumi kontole.

Käesolev notariaalakt on osalejatele notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ning notariaalakti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud. Notariaalakt ja sellele lisatud dokumendid on osalejatele notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ja notariaalakti 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 2<sup>1</sup>).

Notari tasu	70,00 eurot.
Käibemaks	14,00 eurot.
<b>Kokku</b>	<b>84,00 eurot.</b>

Eelnimetatud notari tasule lisandub ära kirjade tasu. Ära kirjade maksumus on järgmine (summad sisaldavad käibemaksu):

Paber kandjal ära kiri osalejale 0.23 EUR / iga A4 formaadis lk

Digitaalära kiri osalejale e-postiga **tasuta**

Digitaalära kiri 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 dokumendis on 18 lehte.

*MJ*

*Janar Muttik /allkirjastatud digitaalselt/  
Andres Pästlane /allkirjastatud digitaalselt/  
Rae Vallavalitsus /allkirjastatud digitaalselt/*

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



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

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