



TALLINNA NOTAR RAGNE TEHVER

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

3347

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, üheteistkümnendal novembril kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (11.11.2025) kaugtõestamise teel ning selles notariaalaktis osalejad on

Favorte Koplipere OÜ, registrikood 16272195, aadress Ahtri tn 6a, Tallinn, e-posti aadress favorte@favorte.ee, edaspidi nimetatud **Arendaja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Rainer Hinno**, isikukood 37008040237, kes on tõestajale tuntud isik, (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 Tallinnas,

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

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

edaspidi ühiselt **Pooled**.

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

Pooled sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

- 1.1. Lepingu esemeks on Harju maakond, Rae vald, Karla küla, Kalmari** asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Lepingu ese on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosse nr 12107150**, ning lepingu eseme koosseis ja andmed on elektroonilise kinnisturaamatu väljatrüki kohaselt, järgmised:
- 1.1.1.** Esimesse jakku on kantud maaüksus katastritunnus 65301:001:6375, pindala 97194,0 m², aadress Kalmari, Karla küla, Rae vald, Harju maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).
- 1.1.2.** Teise jakku on omanikuna sisse kantud Favorte Koplipere OÜ (registrikood 16272195).
- 1.1.3.** Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:
- 2) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Aktsiaselts ELVESO (registrikood 10096975) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus veevarustus –ja kanalisatsioonitorustike ning nende teenindamiseks vajalike tehnovõrkude, ehitiste ja seadmete ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks, säilitamiseks, rekonstrueerimiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks kasutusõiguse alal, mille paiknemine on 12.02.2010.a lepingu lisaks nr 3 oleval plaanil tähistatud punasega viirutatud alana, vastavalt 30.12.2009 lepingu punktidele 2.1. kuni 2.12. ning 12.02.2010.a lepingu lisaks nr 3 olevale plaanile. Registrosse nr 9406402 kantud 25.02.2010, kinnistu jagamisel siia üle kantud. 6.06.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.06.2018.
- 3) Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO (registrikood 10096975) kasuks. Isiklik kasutusõigus veevarustus – ja kanalisatsioonitorustike ning nende teenindamiseks vajalike tehnovõrkude, ehitiste ja seadmete ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks, säilitamiseks, rekonstrueerimiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks kasutusõiguse alal, mille paiknemine on 17.06.2015 lepingu lisaks nr üks (1) oleval plaanil tähistatud punasega viirutatud alana, vastavalt 12.02.2010 asjaõiguslepingu punktile 4.2 ning 17.06.2015 lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile. Registrosse nr 9406402 kantud 25.02.2010, kinnistu jagamisel siia üle kantud. 6.06.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.06.2018.
- 4) Isiklik kasutusõigus Rae vald kasuks. Tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus tänavavalgustuse ja mastide rajamiseks, omamiseks, korrashoiu korraldamiseks ja avalikuks kasutamiseks vastavalt 17.06.2015 lepingu punktis 3 kuni 5 ning vastavalt 17.06.2015.a lepingu lisaks 2 olevale plaanile. Registrosse nr 9406402 kantud 29.06.2015, kinnistu jagamisel siia üle kantud. 6.06.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.06.2018.
- 5) Isiklik kasutusõigus Rae vald kasuks. Tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus avalikult kasutatava kergliiklustee koos sellega seotud rajatiste ja haljastusega ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, asendamiseks, remontimiseks ja likvideerimiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks vastavalt 04.05.2016.a lepingu punktile 3 ning lepingu lisaks 2 olevale plaanile. Registrosse nr 9406402 kantud 11.05.2016, kinnistu jagamisel siia üle kantud. 6.06.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.06.2018.
- 6) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Avalikes huvides tähtajatu ja isiklik kasutusõigus

elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses
tasu eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt
23.08.2016 lepingu punktidele
kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks olevale plaanile.
Sisse kantud registriossa 9406402 30.08.2016; siia üle kantud. 6.06.2018
kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.06.2018.

1.1.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.2. Kinnistusraamatus ei ole lepingu eseme suhtes registreeritud menetlemata avaldusi.

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

- rajatis Reoveekanaliseerimine, ehitisregistri koodiga 220750153, esmane kasutus 2016.a, ehitisealune pind 123,0 m² ja ehitise staatus olemas.
- rajatis Veetorustik, ehitisregistri koodiga 220750158, esmane kasutus 2016.a, ehitisealune pind 156,0 m² ja ehitise staatus olemas.
- rajatis Hüdrant, ehitisregistri koodiga 221432647, esmane kasutus määramata, ehitisealune pind määramata ja ehitise staatus olemas.
- rajatis Hüdrant, ehitisregistri koodiga 221432650, esmane kasutus määramata, ehitisealune pind määramata ja ehitise staatus olemas.

1.4. Maa- ja Ruumiameti infosüsteemi kaardirakenduse andmetel on Katastriüksuse 65301:001:6375 kitsendused:

Avalikult	kasutatava	tee	kaitsevöönd
ulatus: 1292,88	m ² ;	nähtus: Tänav;	seisund: kehtiv.

Elektripaigaldise	kaitsevöönd
ulatus: 106,02 m ² ;	nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXMK.4x50);
	seisund: kehtiv.

Planeeringu	ala
ulatus: 97194,13 m ² ;	nähtus: Tiheasustusala (Rae valla üldplaneering);
	seisund: kehtiv.

Sideehitise	kaitsevöönd
ulatus: 29,56 m ² ;	nähtus: Sideehitis maismaal;
ulatus: 1,80 m ² ;	nähtus: Sideehitis maismaal;
	seisund: kehtiv.

Uuringu	ala
ulatus: 97194,13 m ² ;	nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade
teemaplaneeringu	uuringuruum);
	seisund: kehtiv.

Ühisveevärgi	ja	-kanalisatsiooni	vöönd
ulatus: 114,63 m ² ;	nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm;	seisund:	kehtiv;
ulatus: 36,46 m ² ;	nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm;	seisund:	kehtiv;
ulatus: 55,20 m ² ;	nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm;	seisund:	kehtiv;

ulatus: 105,97 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 114,80 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 24,17 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla2m
 süg,alla250mm; seisund: kehtiv;
 ulatus: 27,47 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla2m
 süg,alla250mm; seisund: kehtiv;
 ulatus: 139,45 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla2m
 süg,alla250mm; seisund: kehtiv;
 ulatus: 49,47 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla2m
 süg,alla250mm; seisund: kehtiv;
 ulatus: 20,07 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla2m
 süg,alla250mm; seisund: kehtiv;
 ulatus: 143,00 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 43,55 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 121,37 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 40,24 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 24,94 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 56,50 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 44,92 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 38,93 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 177,78 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 106,18 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 42,96 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 16,59 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 20,57 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 124,30 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 107,36 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 136,39 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla2m
 süg,alla250mm; seisund: kehtiv;
 ulatus: 53,46 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla2m
 süg,alla250mm; seisund: kehtiv;

ulatus: 42,52 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla2m
 süg,alla250mm; seisund: kehtiv;
 ulatus: 59,99 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik 250mm kuni
 1000mm üle2m süg; seisund: kehtiv;
 ulatus: 36,15 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 56,91 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 115,95 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 124,56 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 115,77 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 126,63 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 70,31 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 142,23 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 26,77 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 141,99 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 109,36 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 218,67 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla2m
 süg,alla250mm; seisund: kehtiv;
 ulatus: 147,23 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla2m
 süg,alla250mm; seisund: kehtiv;
 ulatus: 96,92 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 39,74 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 96,30 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 105,93 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 124,05 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 93,70 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 62,76 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 52,42 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 42,57 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;

ulatus: 26,89 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla2m
 süg,alla250mm; seisund: kehtiv;
 ulatus: 43,90 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla2m
 süg,alla250mm; seisund: kehtiv;
 ulatus: 29,21 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla2m
 süg,alla250mm; seisund: kehtiv;
 ulatus: 146,48 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla2m
 süg,alla250mm; seisund: kehtiv;
 ulatus: 41,47 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla2m
 süg,alla250mm; seisund: kehtiv;
 ulatus: 125,45 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 54,82 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 196,55 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 23,27 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla2m
 süg,alla250mm; seisund: kehtiv;
 ulatus: 177,30 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 130,68 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 54,16 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 45,31 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 39,75 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 106,03 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 111,69 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 43,64 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla2m
 süg,alla250mm; seisund: kehtiv;
 ulatus: 42,04 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund:
 kehtiv;
 ulatus: 68,93 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm
 (Survekanalisatsioonitoru); seisund: kehtiv;
 ulatus: 196,59 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm
 (Survekanalisatsioonitoru); seisund: kehtiv;
 ulatus: 175,11 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm
 (Survekanalisatsioonitoru); 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.

1.7. LEPINGUS KASUTATAVAD MÕISTED

Detailplaneering – detailplaneering (DP1265), Optimal projekt OÜ poolt koostatud Karla küla Kalmari kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga (töö nr 484) hõlmatud ala.

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

Avalik ruum - Detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatav: tee, sealhulgas kergliiklustee ja jalgteed, koos valgustusega, liikluslahendus ja parkimisala, haljastus, heakorralelemendid ja kujundatud maastik.

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

2. POOLTE KINNITUSED

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

- 2.1.1. Arendaja on huvitatud Detailplaneeringu kehtestamisest ning on seoses sellega nõus kandma kõik Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad kulud;
- 2.1.2. Arendaja on nõus Detailplaneeringu kohase Taristu ja Avaliku ruumi väljaehitamisega omal kulul;
- 2.1.3. Arendaja on nõus toetama Valla sotsiaalobjektide ehitamist;
- 2.1.4. Valla arengukava ei näe ette lepingu esemele planeeritava elamuala rajamist, mistõttu ei ole Valla eelarves investeeringuna ette nähtud Detailplaneeringuga hõlmatud alale ja selle teenindamiseks kavandatud teede, tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks ning võõrandamiseks vajalikke rahalisi vahendeid.

2.2. Arendaja esindaja kinnitab, et:

- 2.2.1. Käesoleva lepingu sõlmimine ei kahjusta Arendaja majanduslikku seisundit ega võlausaldajate huve.
- 2.2.2. Arendaja suhtes ei kehti ärikeeldu ega ole välja kuulutatud pankrotti, samuti ei ole määratud ajutist pankrotihaldurit ega algatatud võlgade ümberkujundamismenetlust.
- 2.2.3. Tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad, teda ei ole juhatusest tagasi kutsutud ega tema volitusi tühistatud ning tal on kõik põhikirjast ja õigusaktidest tulenevad õigused

ning äriühingusisesed kooskõlastused see leping sõlmida Arendaja esindajana.

2.3. Valla esindaja kinnitab, et tema volitused on kehtivad ning tal on olemas kõik käesoleva lepingu sõlmimiseks vajalikud nõusolekud, volitused ja kooskõlastused.

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

3.1. Vald ja Arendaja on kokku leppinud, et Detailplaneeringu kohaselt väljaehitamisele kuuluvate avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamise kohustuse annab Vald Arendajale üle ja Arendaja täidab ülevõetud kohustused ning lepingu esemele detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamisega seotud kohustused käesolevas lepingus toodud tingimustel.

3.2. Koostaja poolt on üle antud Harjumaa, Rae vald, Karla küla Kalmari kinnistu ja lähiala detailplaneering (koostaja: Optimal Projekt OÜ, töö nr 484). Osalejad kinnitavad, et neile on teada Detailplaneeringu sisu ja nad loobuvad selle ette lugemisest ja käesolevale lepingule lisamisest.

3.3. Vald väljastab Arendajale õigusaktides sätestatud ajal ja korras kõik käesolevast lepingust tulenevate Arendaja kohustuste hulka kuuluvate tööde teostamiseks vajalikud kooskõlastused ja ehitusload, eeldusel, et Arendaja esitab Vallale kõik õigusaktides sätestatud nõuetele vastavad dokumendid õigusaktides sätestatud ajal ja korras.

3.4. Arendaja kohustused seoses Detailplaneeringu elluviimisega:

3.4.1. sõlmima piirkonna võrguettevõtetega liitumislepingud ning rahastama Detailplaneeringuga kavandatud krunte teenindava Taristu, kaasa arvatud selle liitumispunktide, rajamist vastavalt sõlmitud liitumislepingutele ja Detailplaneeringule;

3.4.2. omal kulul ja koostöös piirkonna vee-ettevõtjaga tagama pinnase- ja sademevee ärajuhtimise süsteemi väljaehitamise kuni eesvooluni ka selles osas, mis jääb Detailplaneeringualast väljapoole, kuid mis teenindab Detailplaneeringuala;

3.4.3. omal kulul tagama Detailplaneeringuga ettenähtud avalikult kasutatavate teede, koos teede juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega ning jalg- ja/või kergliiklusteed (sh detailplaneeringuga lahutamatu seotud jalg- ja/või kergliiklustee Nurga kinnistule katastritunnus 65301:001:6376) koos haljastusega väljaehitamise vastavalt Detailplaneeringule;

3.4.4. tasuma kõik kulud, mis on seotud punktis 3.4.3. sätestatud teede väljaehitamise omanikujärelevalve teostamisega;

3.4.5. omal kulul moodustama Detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaa kinnistud (lisa nr 2 krundid pos nr 13 - 17) ja andma kinnistud Vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul arvates transpordimaa kinnistutele ehitatud teedele kasutuslubade väljastamisest koos tee ehitusdokumentatsiooniga;

3.4.6. tagama punktis 3.4.3. nimetatud transpordimaa kinnistul asuva tee avaliku kasutuse kuni transpordimaa kinnistu üleandmiseni Vallale;

3.4.7. rahastama Rae valla sotsiaalobjektide ehitamist tasudes Valla arvelduskontole 2 eurot iga kavandatud äri- ja tootmisalaga brutopinna 1 m² kohta. Rahastamiskohustus kuulub täitmisele 3 kuu möödumisel kehtestamisest.

Rahastatavale objektile Arendajal omandiõigust ei teki.

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

3.5. Arendaja kohustuste täitmise tähtjad ja lisakohustused

- 3.5.1.** Arendaja kohustub täitma käesoleva lepingu punktides 3.4.1. kuni 3.4.6. sätestatud kohustused hiljemalt 60 (kuuekümmne) kuu jooksul arvates Detailplaneeringu kehtestamisest, kui punktis endas ei ole sätestatud teistsugust tähtaega.
- 3.5.2.** Arendaja kohustub omal kulul tagama Detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse.
- 3.5.3.** Arendaja kohustub tagama Detailplaneeringu elluviimisel, et Detailplaneeringuga ettenähtud kruntidel ei alustata hoonete ehitamiseks ehitustegevust enne kui Detailplaneeringu järgsed krunte teenindavad teed (sõiduteed ning jalg- ja/või kergliiklusteed) ning tehnovõrgud ja -rajatised (elektri-, veevarustus- ja kanalisatsioonitorustik, tänavavalgustus, sadevee- ja tuletõrjeveesüsteem jne) on Arendaja poolt valmis ehitatud ning neile on kasutusload väljastatud.

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

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 3.4.6. 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.
- 3.8.3.** Juhul kui Arendaja ei täida käesoleva lepingu punktides 3.4.1. kuni 3.4.7. ning 3.5.2. kokkulepitud Kohustusi määratud tähtjaks on Vallal õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehitusloa andmisest.

4. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE

- 4.1. Arendaja seab Valla kasuks **lepingu esemele** esimesele vabale järjekohale tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse – **Hoidumisservituudi**, mille sisuks on **kinnistute igakordsete omanik, samuti nimetatud kinnistu jagamise tulemusena tekkivate kinnistute igakordsete omanike kohustus mitte alustada hoonete ehitustegevust seni, kuni on rajatud vastavalt kehtivale detailplaneeringule 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 on rajatud ning neile on väljastatud kasutusload.

4. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

- 4.3. Arendaja ja Vald on lepingu esemele isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Arendaja lubab ja Vald avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 12107150 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale Rae valla kasuks tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse – **Hoidumisservituudi**, mille sisuks on kinnistute igakordsete omanike, samuti nimetatud kinnistute jagamise tulemusena tekkivate kinnistute igakordsete omanike kohustus mitte alustada hoonete ehitustegevust seni, kuni on rajatud kinnistu suhtes vastavalt kehtivale detailplaneeringule teed ning tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.

5. ORIGINAALI, ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE NING VOLITUS NOTARIAALAKTI TÕESTAJALE

- 5.1. Notariaalakkt on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel elektroonilises käibes. Notariaalakkti tõestaja teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis säilib notari büroos.
- 5.2. Digitaalne ära kiri on osalistele kättesaadav e-Notar iseteeninduses www.notar.ee (notariaalsed dokumendid) ja riigiportaalis www.eesti.ee (minu andmed> notariaalsed dokumendid). Kasutajale väljastatakse notariaalakkti digitaalära kiri aadressil _.
- 5.3. Notariaalakkti tõestaja esitab lepingu **kinnistusosakonnale** kinnistusraamatusse kande tegemiseks. Notariaalakkti tõestaja esitab lepingu kinnistusosakonnale ühe (1) tööpäeva jooksul arvates lepingu tõestamisest.
- 5.4. Osalejad annavad notariaalakkti tõestajale õiguse teha notariaalaktile täiendusi, parandusi ja esitama avaldusi ulatuses, mis ei muuda osalejate kokkuleppeid lepingus ning ei too kaasa osalejate tahtevastaseid tagajärgi.

6. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 6.1. Lepingu sõlmimisega seotud kõik kulud tasub Arendaja.
- 6.2. Osaleja tasub notari tasu kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notariaalakkti tõestajal on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente ning notariaaltoimingu raames koostatud notariaalakkti ära kirju notari tasu tasumiseni kinni pidada.
- 6.3. 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.

6.4. Osaleja tasub riigilõivu viivitamata Rahandusministeeriumi kontole.

Käesolev notariaalakkt on osalejatele notariaalakkti tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ning notariaalakkti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud. Notariaalakkt ja sellele lisatud dokumendid on osalejatele notariaalakkti tõestaja poolt videosilla vahendusel ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ja notariaalakkti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud.

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

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

Eelnimetatud notari tasule lisandub ära kirjade tasu.

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

Käesolevas dokumendis on 14 lehte.
MJ

Rainer Hinno, allkirjastatud digitaalselt
Meeli Vaarik, allkirjastatud digitaalselt

Tallinna notar Ragne Tehver allkirjastatud digitaalselt

1. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT ANTUD SELGITUSED

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

Isiklik kasutusõigus

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

Kohustuste ülevõtmine

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

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

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

/allkirjastatud digitaalselt/