



TARTU NOTAR TRIIN TEIN

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU NUMBER

1064

KOKKULEPPED DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEKS, EELLEPING KINNISASJADE TASUTA VÕÖRANDAMISEKS NING KINNISASJADELE EELMÄRGETE SEADMINE

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud kaugtõestamise teel Tartu notar Triin Tein, kelle notaribüroo asub aadressil Riia tn 2, Tartu linn, kahekümne üheksandal mail kahe tuhande kahekümne kolmandal aastal (29.05.2023) ning selles notariaalaktis osalejad on

Embach Ehitus OÜ, registrikood 12802319, aadress Turu tn 34, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, e-posti aadress embach@embach.ee, edaspidi nimetatud **Omanik**, mille esindajana tegutseb juhatuse liige **Andres Salusaar**, isikukood 38108146023, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal,

Tartu linn, linnavalitsus registreeritud riigi ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris registrikoodi 75006546 all, linnavalitsuse aadress Raekoja plats 1a, Tartu linn, e-posti aadress Urmas.Ahven@tartu.ee, edaspidi nimetatud ka **Omandaja**, mille esindajana tegutseb volikirja alusel **Urmas Ahven**, isikukood 36103172724, kes on tõestajale tuntud isik (tuvastatud videosilla vahendusel).

Notariaalaktis osalejate esindajate viibimiskohad on kaugtõestamise hetkel nende enda ütluste kohaselt Tartu linnas. Osalejate esindajad kinnitavad, et nad allkirjastavad käesoleva lepingu isiklikult digitaalsete allkirjadega.

Osalejad sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESEMED

1.1. Lepingu esemeks 1 on kinnisasi asukohaga Tammepärja tn 11 // 13 // 15, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond koos selle oluliste osade ja päraldistega. Lepingu ese 1 on

kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa number 7490550**, mille:

1.1.1. Esimesse jakku on kantud katastritunnus 79501:002:0437, pindala 3504,0 m², aadress Tammepärja tn 11 // 13 // 15, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, maa sihtotstarve elamumaa (100%).

1.1.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Embach Ehitus OÜ (registrikood 12802319).

1.1.3. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

1.1.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.1.5. Lepingu eseme 1 suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

1.1.6. Lepingu eseme 1 kohta kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud notariaalakti tõestamise päeval kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist.

1.1.7. E-notari infosüsteemi kaudu Maa-ameti andmebaasi tehtud päringu kohaselt on maaüksusel katastritunnusega 79501:002:0437 järgmised piirangud:

Katastriüksuse 79501:002:0437 kitsendused:

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 1,00 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x50); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: planeeringu ala; ulatus: 3503,77 m²; nähtus: Kohustuslik detailplaneeringu ala; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 1,00 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin; seisund: kehtiv.

Kitsendusi põhjustava objekti andmed:

ulatus: 0,12 m; nähtus: elektrimaakaabelliin (AXPK.4x50); seisund: kehtiv;

ulatus: 3503,77 m²; nähtus: kohustuslik detailplaneeringu ala; seisund: kehtiv;

ulatus: 0,12 m; nähtus: elektrimaakaabelliin (48159JK); seisund: kehtiv.

1.1.8. Riikliku ehitisregistri elektroonilises andmebaasis ei ole katastriüksusel katastritunnusega 79501:002:0437 registreeritud ehitisi, kuid on järgmised rajatised:

rajatis Raja tn 24 DP ala I etapi elektrivarustus, ehitisregistri koodiga 220861173, esmane kasutus määramata, ehitusalune pind 575,0 m² ja ehitise staatus püstitamisel;

rajatis Raja tn 24 DP ala I etapi elektrivarustus, ehitisregistri koodiga 220862645, esmane kasutus 2018.a, ehitusalune pind 574,0 m² ja ehitise staatus olemas.

1.1.9. E-notari infosüsteemi kaudu kultuurimälestiste riiklikku registrisse tehtud päringu andmete kohaselt ei kuulu lepingu esemeks 1 olev kinnisasi vallas- või kinnismälestise koosseisu ega asu muinsuskaitsealal.

1.1.10. Eelnimetatud asjaolud lepingu eseme 1 kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud notariaalakti tõestamise päeval enne notariaalakti tõestamist.

1.2. Lepingu esemeks 2 on kinnisasi asukohaga Muuluka tn 1, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond koos selle oluliste osade ja päraldistega. Lepingu ese 2 on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa number 7492050**, mille:

1.2.1. Esimesse jakku on kantud katastritunnus 79504:053:0016, pindala 6112,0 m², aadress Muuluka tn 1, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, maa sihtotstarve elamumaa (100%).

1.2.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Embach Ehitus OÜ (registrikood 12802319).

1.2.3. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

1.2.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

- 1.2.5.** Lepingu eseme 2 suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 1.2.6.** Lepingu eseme 2 kohta kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud notariaalakti tõestamise päeval kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist.
- 1.2.7.** E-notari infosüsteemi kaudu Maa-ameti andmebaasi tehtud päringu kohaselt on maaüksustel katastritunnustega 79504:053:0016 järgmised piirangud:
Katastriüksuse 79504:053:0016 kitsendused:
Piiranguvöönd: planeeringu ala; ulatus: 6111,85 m²; nähtus: Kohustuslik detailplaneeringu ala; seisund: kehtiv.
Kitsendusi põhjustava objekti andmed:
ulatus: 6111,85 m²; nähtus: kohustuslik detailplaneeringu ala; seisund: kehtiv.
- 1.2.8.** Riikliku ehitisregistri elektroonilises andmebaasis ei ole katastriüksustel katastritunnustega 79504:053:0016 registreeritud ehitisi ega rajatisi.
- 1.2.9.** E-notari infosüsteemi kaudu kultuurimälestiste riiklikku registrisse tehtud päringu andmete kohaselt ei kuulu lepingu esemeks 2 olev kinnisasi vallas- või kinnismälestise koosseisu ega asu muinsuskaitsealal.
- 1.2.10.** Eelnimetatud asjaolud lepingu eseme 2 kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud notariaalakti tõestamise päeval enne notariaalakti tõestamist.

1.3. Lepingu esemeks 3 on kinnisasi asukohaga Vaarika tn 1a, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond koos selle oluliste osade ja päraldistega. Lepingu ese 3 on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa number 7492150**, mille:

- 1.3.1.** Esimesse jakku on kantud katastritunnus 79504:053:0017, pindala 2980,0 m², aadress Vaarika tn 1a, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, maa sihtotstarve elamumaa (100%).
- 1.3.2.** Teise jakku on omanikuna sisse kantud Embach Ehitus OÜ (registrikood 12802319).
- 1.3.3.** Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
- 1.3.4.** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
- 1.3.5.** Lepingu eseme 3 suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 1.3.6.** Lepingu eseme 3 kohta kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud notariaalakti tõestamise päeval kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist.
- 1.3.7.** E-notari infosüsteemi kaudu Maa-ameti andmebaasi tehtud päringu kohaselt on maaüksusel katastritunnusega 79504:053:0017 järgmised piirangud:
Katastriüksuse 79504:053:0017 kitsendused:
Piiranguvöönd: gaasipaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 22,81 m²; nähtus: D kategooria gaasipaigaldis; seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: planeeringu ala; ulatus: 2980,23 m²; nähtus: Kohustuslik detailplaneeringu ala; seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: gaasipaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 169,80 m²; nähtus: A ja B kategooria gaasitorustik; seisund: kehtiv.
Kitsendusi põhjustava objekti andmed:
ulatus: 84,89 m; nähtus: a ja B kategooria gaasitorustik (maagaasi jaotustorustik Tartu Paremkalda II B3); seisund: kehtiv;
ulatus: 2980,23 m²; nähtus: kohustuslik detailplaneeringu ala; seisund: kehtiv.
- 1.3.8.** Riikliku ehitisregistri elektroonilises andmebaasis ei ole katastriüksusega katastritunnusega 79504:053:0017 seotud ehitisi ega rajatisi.

1.3.9. E-notari infosüsteemi kaudu kultuurimälestiste riiklikku registrisse tehtud päringu andmete kohaselt ei kuulu lepingu esemeks 3 olev kinnisasi vallas- või kinnismälestise koosseisu ega asu muinsuskaitsealal.

1.3.10. Eelnimetatud asjaolud lepingu eseme 3 kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud notariaalakti tõestamise päeval enne notariaalakti tõestamist.

1.4. Lepingu esemeks 4 on kinnisasi asukohaga Tammepärja tänav T11, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond koos selle oluliste osade ja päraldistega. Lepingu ese 4 on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa number 7491750**, mille:

1.4.1. Esimesse jakku on kantud katastritunnus 79501:002:0452, pindala 4309,0 m², aadress Tammepärja tänav T11, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%).

1.4.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Embach Ehitus OÜ (registrikood 12802319).

1.4.3. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

1.4.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.4.5. Lepingu eseme 4 suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

1.4.6. Lepingu eseme 4 kohta kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud notariaalakti tõestamise päeval kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist.

1.4.7. E-notari infosüsteemi kaudu Maa-ameti andmebaasi tehtud päringu kohaselt on maaüksusel katastritunnusega 79501:002:0452 järgmised piirangud:

Katastriüksuse 79501:002:0452 kitsendused:

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 12,77 m²; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (ALUS.4x95); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: gaasipaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 8,35 m²; nähtus: A ja B kategooria gaasitorustik; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 1,32 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: gaasipaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 204,55 m²; nähtus: A ja B kategooria gaasitorustik; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: gaasipaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 64,97 m²; nähtus: D kategooria gaasipaigaldis; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: planeeringu ala; ulatus: 4308,56 m²; nähtus: Kohustuslik detailplaneeringu ala; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 4,41 m²; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (ALUS.4x16); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: gaasipaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 8,53 m²; nähtus: A ja B kategooria gaasitorustik; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 18,94 m²; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 9,64 m²; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (ALUS.4x16); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 5,83 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd; ulatus: 39,37 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm (Tammepärja); seisund: kehtiv.

Kitsendusi põhjustava objekti andmed:

ulatus: 3,49 m; nähtus: a ja B kategooria gaasitorustik (maagaasi jaotustorustik Tartu Paremkalda II B3); seisund: kehtiv;

ulatus: 4308,56 m²; nähtus: kohustuslik detailplaneeringu ala; seisund: kehtiv;

ulatus: 3,40 m; nähtus: a ja B kategooria gaasitorustik (maagaasi jaotustorustik Tartu Paremkalda II B3); seisund: kehtiv;

ulatus: 8,29 m; nähtus: maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm (Tammepärja); seisund: kehtiv;

ulatus: 101,56 m; nähtus: a ja B kategooria gaasitorustik (maagaasi jaotustorustik Tartu Paremkalda II B3); seisund: kehtiv;

ulatus: 2,14 m; nähtus: sideehitis maismaal; seisund: kehtiv.

1.4.8. Riikliku ehitisregistri elektroonilises andmebaasis ei ole katastriüksusega katastritunnusega 79501:002:0452 seotud ehitisi, kuid on järgmised rajatised:

rajatis vee-, reovee- ja sademeveetorustik, ehitisregistri koodiga 220860463, esmane kasutus 2019.a, ehitusalune pind 225,6 m² ja ehitise staatus olemas;

rajatis sidekanalisatsioon, ehitisregistri koodiga 220860464, esmane kasutus 2018.a, ehitusalune pind 92,0 m² ja ehitise staatus olemas.

1.4.9. E-notari infosüsteemi kaudu kultuurimälestiste riiklikku registrisse tehtud päringu andmete kohaselt ei kuulu lepingu esemeks 4 olev kinnisasi vallas- või kinnismälestise koosseisu ega asu muinsuskaitsealal.

1.4.10. Eelnimetatud asjaolud lepingu eseme 4 kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud notariaalakti tõestamise päeval enne notariaalakti tõestamist.

Edaspidi lepingu ese 1-4 koos nimetatud ka **lepingu ese või lepingu esemed**.

1.5. Omaniku esindaja kinnitab, et:

1.5.1. Kinnisasjade kohta kinnistusraamatus toodud andmed on tõesed ja õiged ning nende suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

1.5.2. Lepingu ese on Omaniku omandis ning lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas üüri, rendi- ega muude kasutuslepingutega.

1.5.3. Kinnisasjade valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti talle teadaolevaid käesolevas lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid.

1.5.4. Lepingu esemel ei paikne ehitisi.

1.5.5. Kinnisasjade suhtes puuduvad maksevõlgnevused.

1.5.6. Tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad, sealhulgas ei ole tema ametiaeg lõppenud ning teda ei ole tagasi kutsutud ja tema suhtes ei ole kohaldatud ärikeeldu.

1.5.7. Omanik on teinud kõik seaduses ja põhikirjas ettenähtud toimingud, mis on vajalikud käesoleva lepingu sõlmimiseks.

1.5.8. Esindatava suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust, samuti ei ole esindatava suhtes algatatud likvideerimismenetlust.

1.6. Omandaja esindaja kinnitab, et:

1.6.1. Omandaja on üle vaadanud lepingu esemete koosseisu kuuluvad omandatavad maaüksused, tutvunud plaanidega ja on teadlik maaüksuste suurusest ja seisukorrast.

1.6.2. Esindatav on teinud kõik seaduses ettenähtud toimingud, mis on vajalikud käesoleva lepingu sõlmimiseks.

1.6.3. Esindatav soovib lepingut sõlmida kõigil selles toodud tingimustel, ei esine asjaolusid, mis keelaksid, piiraksid või välistaksid õigust käesolevat lepingut sõlmida ja esindajal on kõik vajalikud otsused ja kooskõlastused käesoleva lepingu sõlmimiseks.

1.6.4. Tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tühistatud, muudetud ega lõppenud ning esindatav soovib käesolevat lepingut sõlmida kõigil lepingus toodud tingimustel.

1.6.5. Ta tegutseb kooskõlas Tartu Linnavalitsuse 23.05.2023 korraldusega nr 559 „Kokkuleppe sõlmimine ehituskohustuse täitmiseks ja Tartu linna kasuks eelmärke seadmine“ ning nimetatud korraldust ei ole muudetud, vaidlustatud ega tühistatud.

1.7. Osalejad kinnitavad, et:

1.7.1. Tartu Linnavalitsuse 24.01.2023 korraldusega nr 119 võeti vastu Tammepärja tn 11 // 13 // 15, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, Muuluka tn 1, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, Vaarika tn 1a, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, Tammepärja tänav T11, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond kruntide detailplaneering (edaspidi nimetatud ka **detailplaneering**). Planeeringuga moodustatakse alale elamumaa ning tee ja tänava maa krundid. Ehitusõigus on määratud ühele üksikelamule ja kuuetele ridaelamule. Planeeringuga on kavandatud Mureli tänav T7 transpordimaale Vaarika tänava ristmikust kuni Tamme puiestee uusarenduse poolse kõnnitee rajamine ning Tammepärja tn 11/13/15, Tammepärja tänav T11, Muuluka tn 1a ja Vaarika tn 1a kruntidest avalikult kasutatava tee ja tänavamaa Pos 5 ja Pos 6 kruntide moodustamine ning avalike rajatiste väljaehitamine ning Pos 5 (Tammepärja tänav vastavalt planeeritud lahendusele ja Vaarika tänaval planeeringuala poolne kõnnitee koos haljasribaga, sh sademeveekanaliseerimise Vaarika-Mureli tn ristmikust piki Tammepärja tänavat Pos 1 krundi ühenduskohani) ja Pos 6 (Savi ja Tammepärja tänavaid ühendav jalg- ja jalgrattatee) ning väljaspool planeeringuala Mureli tn uusarenduse poolse kõnnitee Vaarika tn ristmikust kuni Tamme puiesteeni pärast avalike rajatiste väljaehitamist Tartu linnale tasuta üleandmine. Detailplaneeringu elluviimise tagamiseks tuleb enne planeeringu kehtestamist sõlmida Tartu linna ja Omaniku vahel käesolevas lepingus toodud kokkulepped, mis tagavad Tartu linna õiguseid ja lepingu eseme omaniku kohustusi.

1.7.2. Nad soovivad käesoleva lepinguga leppida kokku Omaniku kohustused seoses detailplaneeringuga ning samuti sõlmida kinnisasjade võõrandamise eellepingud, mille alusel on neil õigus nõuda teineteiselt põhilepingu sõlmimist eeldusel, et käesolevas lepingus kokkulepitud tingimused on täidetud. Nad on teadlikud, et tingimuste täitmisel on neil vajalik sõlmida kokkulepped lepingu esemeks olevate kinnisasjade baasil tekkinud ja lepingus kokkulepitud maa-alade tasuta võõrandamiseks, piiride muutmiseks või muul viisil käesoleva lepinguga kokkulepitud tulemuse saavutamiseks ning anda üle omandiõigus.

1.7.3. Nad on tutvunud lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega, sh detailplaneeringuga, on dokumentide sisust teadlikud ja ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist notariaalakti tõestaja poolt, samuti ei soovi osalejad aktis viidatud teise notariaalakti ette lugemist ega selle lisamist käesolevale aktile, kuna selle sisu on osalejatele teada.

1.8. Notariaalakti tõestaja on lepingu tõestamisel kontrollinud:

1.8.1. Omaniku õigusvõimet ja esindaja esindusõigust äriregistri elektroonilise andmebaasi alusel.

1.8.2. Omandaja esindaja esindusõigust notariaalakti tõestajale esitatud digitaalse volikirja originaaldokumendi alusel, mis on tõestatud 21.12.2022 Tartu notar Triin Tein'i poolt notari ametitoimingute raamatu registri nr 2009 all, ja Tartu Linnavalitsuse 23.05.2023 korralduse nr 559 „Kokkuleppe sõlmimine ehituskohustuse täitmiseks ja Tartu linna kasuks eelmärke“ alusel.

2. KOKKULEPPED DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEKS

2.1. Omanik ja Omandaja lepivad seoses detailplaneeringu elluviimisega kokku alljärgnevas:

2.1.1. Omanik ehitab omal kulul detailplaneeringu kohased avalikuks kasutamiseks ettenähtud teed (detailplaneeringus ja lepingule lisatud plaanil tähistatud Pos 5 ja Pos 6) ja nendega seonduvad rajatised, välisvalgustuse ning tehnorajatised (sh sademeveekanaliseerimise) ja rajab haljastuse.

2.1.2. Detailplaneeringus ja lepingule lisatud plaanil Pos 5 ja Pos 6 tähistatud krundid peavad olema moodustatud ja avalikud rajatised välja ehitatud vastavalt detailplaneeringu elluviimise tegevuskavale enne hoone ehitusloa taotlemist. Planeeringukohasele mistahes esimesele hoonele ehitusloa andmise eelduseks on planeeringukohaste kruntide moodustamine, punktis 2.1.1. nimetatud rajatiste valmis ehitamine ja tasuta Tartu linna omandisse andmine. Tartu linnal on õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa andmisest juhul kui käesolevas alapunktis nimetatud tingimused ei ole täidetud.

2.1.3. Omanik tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike tegevuste tegemise ja rajatiste väljaehitamise ning sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses.

2.1.4. Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatisete, sh sademeveekanaliseerimise, väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

2.1.5. Kõigi tööde teostamine, sealhulgas selleks vajalike nõusolekute ja kooskõlastuste saamine kolmandatelt isikutelt, dokumentide hankimine ja vormistamine, lepingute sõlmimine, projekteerimis- ja ehitustööde läbiviimine toimub Omaniku kulul. Omanik on kohustatud tee ehitusprojekti koostamisel järgima Tartu linna antud juhiseid ja tegema Tartu linnaga igakülgselt koostööd ehitustööde läbiviimisel.

3. KOKKULEPE KINNISASJADE TASUTA VÕÖRANDAMISE KOHTA

3.1. Omanik ja Omandaja lepivad kokku, et Omanik kohustub võõrandama Omandajale tasuta lepingu esemete baasil moodustatud kinnisasjad, mis on detailplaneeringus ja lepingule lisatud plaanil tähistatud Pos 5 (ligikaudu 2010 m²) ja Pos 6 (ligikaudu 850 m²), tänavamaad.

3.2. Osalejad lepivad kokku, et kinnisasjade tasuta võõrandamiseks sõlmitakse põhilepingud ja asjaõiguslepingud omandi üleandmiseks kahe (2) kuu jooksul arvates järgmiste eelduste täitumisest:

3.2.1. Omanik on võõrandatavatele kinnisasjadele projekteerinud ja omal kulul ehitanud detailplaneeringus ettenähtud teed (lepingule lisatud plaanil tähistatud Pos 5 ja Pos 6) ja sellega seonduvad rajatised, välisvalgustuse ning tehnorajatised (sh sademeveerajatised) ja rajanud haljastuse.

3.2.2. Omanik on omal kulul teostanud vajalikud maakorralduslikud tegevused selleks, et eraldada Tartu linnale võõrandatavad kinnisasjad lepingu esemest, st teostanud mõõdistamised ja maakatastris on registreeritud uued katastriüksused, mille tulemusena on võimalik sõlmida kokkulepitud kinnisasjade Tartu linnale tasuta võõrandamise leping ja asjaõiguslepingud.

3.3. Omanik ja Omandaja lepivad kokku, et:

3.3.1. Käesolevale lepingule kohaldatakse võlaõigusseaduses müügilepingu kohta sätestatud, välja arvatud Omandaja kohustus tasuda ostuhind.

3.3.2. Kinnisasjade Tartu linnale üleandmiseks vajalikud maakorralduslikud toiminguid, sh mõõdistamise ja maakatastris registreerimise korraldab ja sellega seotud kulud kannab Omanik ning Tartu linn annab selleks nõusoleku.

3.3.3. Võõrandatavad kinnisasjad jäävad pärast käesoleva lepingu sõlmimist Omaniku otsesse valdusse ja kasutusse ning valdus antakse Omandajale üle kinnisasjade omandi üleandmise asjaõiguslepingute sõlmimisel.

3.3.4. Omandajale tuleb üle anda kinnisasjade, mis on koormamata kolmandate isikute õigustega, sh hüpoteekidega, omand. Juhul, kui omandi üleandmise asjaõiguslepingu sõlmimise hetkel koormab kinnisasja kolmanda isiku õigus, millega Omandaja ei nõustu, peab kokkulepe sellise õiguse kustutamiseks sisaldama asjaõiguslepinguga samas notariaalaktis. Kehtima jäävad isiklikud kasutusõigused ja servituudid, mis on seatud tehnovõrkude talumiseks, mis paiknevad Omandajale üleantavatel kinnistutel.

3.4. Omanikul ja Omandajal on õigus käesolevast kinnisasjade võõrandamise eellepingust taganeda õigusaktides sätestatud alustel teise lepingupoole olulise lepingurikkumise korral ning nad ei soovi taganemise aluseid käesolevas lepingus täiendavalt kokku leppida.

3.5. Omanik ja Tartu linn lepivad kokku, et lepingu esemetele seatakse eelmärked Tartu linna kasuks vastava lepingu eseme jagamisel tekkivate detailplaneeringus avalikuks kasutamiseks ettenähtud kruntide (detailplaneeringus ja lepingule lisatud plaanil tähistatud Pos 5 ja Pos 6) eraldamise ja tasuta Tartu linnale võõrandamise ja omandiõiguse üleandmise tagamiseks. Eelmärked seatakse kõikidele kinnisasjadele samas sõnastuses ja sama plaani alusel, kuna maakorralduslike toimingute (sh piiride muutmise või kinnisasjade ühendamise ja jagamise) tulemusena võivad lepingu esemete piirid muutuda ning tähistega Pos 5 ja Pos 6 tähistatud maa-alad paikneda teisel kinnistul kui käesoleva lepingu sõlmimise ajal.

3.6. Omanik ja Tartu linn lepivad kokku, et eelmärked seatakse kinnistusraamatusse esimesele järjekohale.

3.7. Omanik on kohustatud lepingu eseme või selle osa võõrandamisel uuele omanikule üle andma kõik talle käesoleva notariaalakti kohaselt kuuluvad õigused ja kohustused koos nimetatud õiguste ja kohustuste järgnevatele omanikele ülekandmise kohustusega. Tartu linn annab Omanikule nõusoleku käesolevast lepingust tulenevate lepingu eseme omaniku õiguste ja kohustuste üleandmiseks lepingu eseme omandajale. Omanik on kohustatud Tartu linna viivitamatult teavitama lepingu eseme või selle osa võõrandamisest kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis. Käesolevas alapunktis nimetatud kohustuste rikkumisel kohustub lepingu eseme omanik tasuma Tartu linnale leppetrahvi 5000 eurot iga võõrandatud kinnisasja osa eest ja hüvitama Tartu linnale kõik rikkumisega tekitatud kahju ja kulutused.

4. KINNISTAMISAVALDUSED

4.1. Osalejad on Tartu linna kasuks lepingu esemele 1 eelmärke seadmises kokku leppinud. Omanik lubab ja Tartu linn avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 7490550 kolmandasse jakku esimesele järjekohale eelmärke Tartu linna kasuks kinnisasja jagamisel tekkivate detailplaneeringus avalikuks kasutamiseks ettenähtud kruntide (tee- ja tänavamaa krundid, mis on detailplaneeringus ja käesolevale lepingule lisatud plaanil tähistatud Pos 5 ja Pos 6) eraldamise ja tasuta Tartu linnale võõrandamise ning omandiõiguse üleandmise tagamiseks.

4.2. Osalejad on Tartu linna kasuks lepingu esemele 2 eelmärke seadmises kokku leppinud. Omanik lubab ja Tartu linn avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 7492050 kolmandasse jakku esimesele järjekohale eelmärke Tartu linna kasuks kinnisasja jagamisel tekkivate detailplaneeringus avalikuks kasutamiseks ettenähtud kruntide (tee- ja tänavamaa krundid, mis on detailplaneeringus ja käesolevale lepingule lisatud plaanil tähistatud Pos 5 ja Pos 6) eraldamise ja tasuta Tartu linnale võõrandamise ning omandiõiguse üleandmise tagamiseks.

4.3. Osalejad on Tartu linna kasuks lepingu esemele 3 eelmärke seadmises kokku leppinud. Omanik lubab ja Tartu linn avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 7492150 kolmandasse jakku esimesele järjekohale eelmärke Tartu linna kasuks kinnisasja jagamisel tekkivate detailplaneeringus avalikuks kasutamiseks ettenähtud kruntide (tee- ja tänavamaa krundid, mis on detailplaneeringus ja käesolevale lepingule lisatud plaanil tähistatud Pos 5 ja Pos 6) eraldamise ja tasuta Tartu linnale võõrandamise ning omandiõiguse üleandmise tagamiseks.

4.4. Osalejad on Tartu linna kasuks lepingu esemele 4 eelmärke seadmises kokku leppinud. Omanik lubab ja Tartu linn avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 7491750 kolmandasse jakku esimesele järjekohale eelmärke Tartu linna kasuks kinnisasja jagamisel tekkivate detailplaneeringus avalikuks kasutamiseks ettenähtud kruntide (tee- ja tänavamaa krundid, mis on detailplaneeringus ja käesolevale lepingule lisatud plaanil tähistatud

Pos 5 ja Pos 6) eraldamise ja tasuta Tartu linnale võõrandamise ning omandiõiguse üleandmise tagamiseks.

5. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT ANTUD SELGITUSED

5.1. VÕS § 33 lg 1 kohaselt on eelleping kokkulepe, millega pooled kohustuvad tulevikus sõlmima lepingu eellepingus kokkulepitud tingimustel. Seega lisaks käesolevale lepingule tuleb omanikul ja omandajal pärast kokkulepitud tingimuste täitumist sõlmida leping kinnisasjade tasuta võõrandamiseks ning omandi üleandmise asjaõigusleping, mille alusel saab omandaja lepingu eseme omanikuks.

5.2. Käesolev eelleping ei sisalda kokkuleppeid tähtaja kohta, mille jooksul lepingus kokkulepitud tingimused peavad täituma. Vaatamata notariaalakti tõestaja selgitustele soovivad osalejad sõlmida käesoleva lepingu selles toodud tingimustel ja tähtaega mitte määrata.

5.3. Käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik kinnisasjade võõrandamisega seotud kokkulepped (sealhulgas ka võimalikud kõrvalkohustused, mille pooled on endale võtnud). Lepinguga samas notariaalselt tõestatud vormis tuleb sõlmida ka kokkulepped tagatiste ja teiste kõrvalkohustuste kohta (võlaõigusseadus § 11 lg 3).

5.4. Lepingus lepingu eseme kohta kajastatud andmetel on järgmine õiguslik tähendus: (a) Kinnistusraamatusse kantud andmete õigsust eeldatakse (b) Ehitisregistri andmetel on informatiivne ja statistiline tähendus (c) Maa-ameti kitsenduste kaardi andmed ei tekita kitsendusi, vaid kajastavad kitsenduste olemasolu. Lisaks kaardil kajastatutele võib esineda ka muid kitsendusi ja kaardil kajastatud kitsendus võib tegelikkuses mitte eksisteerida. Täpsemat teavet kitsenduste kohta saab vastavast riigiasutusest või ettevõttest (nt Keskkonnateenistus, Maanteeamet, Elektrilevi OÜ jne).

5.5. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 58 ja võlaõigusseaduse § 211 kohaselt peab Müüja Ostjale lepingu eseme otsese valduse üle andmise ajal üle andma ka lepingu eseme päraldisteks olevad dokumendid (asja juurde kuuluvad dokumendid).

5.6. Lepingu eseme juhusliku hävimise või kahjustumise riisiko Ostjale üleminek toimub koos lepingu eseme otsese valduse üleandmisega. Riisiko läheb Ostjale üle ka siis, kui Ostja satub viivitusse ja ei võta lepingu eset vastu. Kui lepingu ese hävib või kahjustub enne Ostjale otsese valduse üleandmist, siis vastutab lepingu eseme lepingule mittevastavuse (nt parandamise, taastamise või kahjude hüvitamise) eest Müüja (võlaõigusseadus § 214).

5.7. Kinnistusraamatusse võib kanda märke asjaõiguse omandamise või kustutamise või selle õiguse sisu või järjekoha muutmise nõude, sealhulgas tulevase või tingimusliku nõude tagamiseks (eelmärke). Asjaõiguse käsutamine pärast eelmärke kandmist kinnistusraamatusse on tühine osas, milles see eelmärkega tagatud nõuet kahjustab või piirab. See ei takista kannete tegemist kinnistusraamatusse. Kui käsutamine on nimetatud alustel tühine, võib isik, kelle kasuks eelmärke kinnistusraamatusse on kantud, nõuda isikult, kelle kasuks on kinnistatud asjaõigus või märged, nõusolekut eelmärkega tagatud nõude täitmiseks vajaliku kande tegemiseks või kustutamiseks.

6. LÖPPSÄTTED

6.1. Notariaalakt on koostatud ja osalejate poolt alla kirjutatud digitaalselt ühes digitaalses originaaleksemplaris. Notar teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis jääb notari kätte hoiule.

6.2. Vastavalt notariaadimäärustiku § 23¹ on tehinguosalis(t)el pärast käesoleva notariaalakti koostamist võimalik tutvuda lepingu notariaalselt kinnitatud digitaalärakirjaga riigiportaalis www.eesti.ee ning E-Notari iseteenindusportaalis www.notar.ee.

6.3. Osalejad soovivad lepingu edastamist e-posti teel. Omandaja esindaja palub lepingu saata e-posti aadressile lpmko@tartu.ee.

6.4. Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada lepingu kinnistusosakonnale. Notariaalakti tõestaja esitab lepingu kinnistusosakonnale ühe (1) tööpäeva jooksul.

6.5. Osalejad avaldavad Tartu linnale võõrandatavate kinnisasjade koguväärtuseks 12 782 eurot, kusjuures iga võõrandatava kinnisasja väärtuseks on miinimumväärtus 6391 eurot (kokku 2 tekkivat kinnisasja).

6.6. Lepingu sõlmimisega seotud notari tasu ja riigilõivu tasub Omanik.

6.7. Omanik tasub notari tasu kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole.

6.8. Omanik tasub riigilõivu ülekandega Rahandusministeeriumi arveldusarvele. Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et kinnistusraamatusse kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine.

Käesolevas dokumendis on koos lisaga 13 lehte.

Notari tasu detailplaneeringu elluviimise kokkuleppe tõestamisel (kahepoolse tehingu tõestamine, mille puhul tehinguväärtust ei määrata) 84,30 eurot (notari tasu seaduse § 31 p 11').

Notari tasu eellepingu tõestamisel 52,40 eurot (tehinguväärtus 12 782,00 eurot: NotTS § 3, § 22, § 23 p 2).

Notari tasu kaugtõestamisel 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2 1).

Notari tasu 156,70 eurot.

Käibemaks 31,34 eurot.

Kokku 188,04 eurot.

Riigilõiv eelmärke kandmisel kinnistusraamatusse 2,50 eurot (tehinguväärtus 6 391,00 eurot: RLS § 78 lg 1).

Riigilõiv eelmärke kandmisel kinnistusraamatusse 2,50 eurot (tehinguväärtus 6 391,00 eurot: RLS § 78 lg 1).

Riigilõiv eelmärke kandmisel kinnistusraamatusse 2,50 eurot (tehinguväärtus 6 391,00 eurot: RLS § 78 lg 1).

Riigilõiv eelmärke kandmisel kinnistusraamatusse 2,50 eurot (tehinguväärtus 6 391,00 eurot: RLS § 78 lg 1).

Käesolev notariaalakt on osalejatele notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, koos plaaniga ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja notariaalakti tõestaja ja osalejate poolt koos lisatud plaaniga digitaalselt allkirjastatud.

Omaniku esindaja Andres Salusaar: /allkirjastatud digitaalselt/

Omandaja esindaja Urmas Ahven: /allkirjastatud digitaalselt/

Notar Triin Tein: /allkirjastatud digitaalselt/