



## TALLINNA NOTAR ANTS AINSON

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU REGISTRI NUMBER

3038

**Notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Ants Ainson enda notaribüroos Tallinnas Rävala pst 2/ Kivisilla tn 8, kolmandal septembril kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (03.09.2025.a) e-notari kaudu videosilla vahendusel ning selles notariaalaktis osalejad on**

**Anna Gorokhova**, isikukood 48304020074, elukoht ja postiaadress Savi, Kersalu küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond, e-posti aadress [annaagorohova@gmail.com](mailto:annaagorohova@gmail.com), edaspidi nimetatud **Omanik 1**, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal, kelle kodakondsusriik on Eesti Vabariik ning kes kinnitab, et ta on perekonnaseisult **abielus Omanikuga 2**, abiellumisel valitud varasuhte liik on vara juurdekasvu tasaarvestus, abikaasad ei ole sõlminud abieluvaralepingut, ta on perekonnaseaduse § 41 lg 2 kohaselt nõus selles lepingus toimuva abikaasa poolse lepingu esemest Omanikule 2 kuuluva mõttelise osa käsutamisega,

Anna Gorokhova osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Lääne-Harju vallas,

**Jan Tolokonnikov**, isikukood 38607090363, elukoht ja postiaadress Savi, Kersalu küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond, e-posti aadress [jan.tolokonnikov@outlook.com](mailto:jan.tolokonnikov@outlook.com), edaspidi nimetatud **Omanik 2**, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal, kelle kodakondsusriik on Eesti Vabariik ning kes kinnitab, et ta on perekonnaseisult **abielus Omanikuga 1**, abiellumisel valitud varasuhte liik on vara juurdekasvu tasaarvestus, abikaasad ei ole sõlminud abieluvaralepingut, ta on perekonnaseaduse § 41 lg 2 kohaselt nõus selles lepingus toimuva abikaasa poolse lepingu esemest Omanikule 1 kuuluva mõttelise osa käsutamisega,

Jan Tolokonnikov osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Lääne-Harju vallas,

edaspidi Omanik 1 ja Omanik 2 koos ja eraldi nimetatud **Omanik**

**Elektrilevi OÜ**, registrikood 11050857, asukoht ja postiaadress Veskiposti tn 2, Tallinn, e-posti aadress [indrek.lillemae@eservice.ee](mailto:indrek.lillemae@eservice.ee) (eeltoodud andmed juriidilise isiku nime, aadressi ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Maakohtute registriosakonnast 02.09.2025 kell 08:04 tehtud päringute alusel), edaspidi nimetatud **Kasutaja**, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel Indrek Lillemäe, isikukood 37903242735, kes on tõestajale tuntud isik,

Indrek Lillemäe osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel, allkirjastab notariaalakti

digitaalse eksemplari ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Kambja vallas,

kes sõlmivad lepingu järgnevas:

## **KINNISTU KOORMAMINE ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSEGA JA ASJAÕIGUSLEPING**

### **1. Registrite seis ja lepingu ese**

**1.1.** Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registrios** number **2718802** on sisse kantud kinnistu, mille koosseisu kuulub maatükk, katastritunnusega 43101:001:0477, majandusliku otstarbega elamumaa (100%), asukohaga **Savi, Kersalu küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond**, pindalaga 3789,0 m<sup>2</sup>.

Teise jakku on kantud järgmised omanikud: **Jan Tolokonnikov (isikukood 38607090363) 3/5 kaasomandist; Anna Gorokhova (isikukood 48304020074) 2/5 kaasomandist.**

Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

Neljandas jaos on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine hüpoteegi kanne: Hüpoteek summas 210 050,00 eurot AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 9.03.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 10.03.2020.

**1.2.** Lepingu esemeks on lepingu punktis 1.1 nimetatud kinnistu, koos selle oluliste osade ja päraldistega (eelnevalt ja edaspidi nimetatud **lepingu ese**).

**1.3.** Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (kitsendustega katastrikaardi päring katastritunnuse järgi) nähtuvad katastriüksuse 43101:001:0477 liidetud kitsendused:

Avalikult	kasutatava	tee	kaitsevöönd
ulatus: 1581,30 m <sup>2</sup> ;	nähtus:	Maantee;	seisund: kehtiv.
Elektripaigaldise			kaitsevöönd

kogu ulatus: 101,09 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x120+95); seisund: kehtiv;

kogu ulatus: 23,08 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x16); seisund: kehtiv;

ulatus: 15,11 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tõmmits); seisund: kehtiv;

ulatus: 15,11 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tugi); seisund: kehtiv.

Hooldusala

ulatus:	312,90 m <sup>2</sup> ;	nähtus:	Puurkaev;	seisund:	kehtiv.
Ranna	või		kalda		ehituskeeluvöönd

ulatus: 3270,77 m<sup>2</sup>; nähtus: Mererand, Peipsi j, Võrtsjärv, Pihkva j, Lämmijärv; seisund: kehtiv.

Ranna	või		kalda		piiranguvöönd
ulatus: 3789,04 m <sup>2</sup> ;	nähtus: Mererand, Peipsi j, Võrtsjärv, Pihkva j, Lämmijärv;	seisund: kehtiv.			

Ranna	või		kalda		veekaitsevöönd
ulatus: 279,32 m <sup>2</sup> ;	nähtus: Mererand, Peipsi j, Võrtsjärv, Pihkva j, Lämmijärv;	seisund: kehtiv.			

Riigikaitse	ehitise		piiranguvöönd
ulatus: 3789,04 m <sup>2</sup> ;	nähtus: Riigikaitse ehitise (Klooga harjutusvälja pv);	seisund: kehtiv.	

Sideehitise		kaitsevöönd
kogu ulatus: 49,84 m <sup>2</sup> ;	nähtus: Sideehitis maismaal (ELV);	seisund: kehtiv.

### **2. Osalejate avaldused ja kinnitused**

**2.1. Omanik avaldab ja kinnitab, et:**

**2.1.1.** Lepingu punktis 1.1 toodud kinnistusraamatu seis ei ole muutunud ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud menetlemata või lahendamata kinnistamisavaldusi.

- 2.1.2.** Kuni selle lepingu sõlmimiseni ei ole Omanikule kuuluvat lepingu eset koormatud selles lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega (s.h. ka mitte kinnistusraamatusse mittedissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud), seda ei ole kellelegi võõrandatud, selle käsutamist ei ole keelustatud ning selle suhtes pole vaidlusi.
- 2.1.3.** Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Omanikule teadaolevaid selles lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid riiklikesse registritesse kandmata piiranguid.
- 2.1.4.** Elektripaigaldise kaitsevöönd, mida Kasutaja on õigustatud kasutama selle lepingu alusel, on vabastatud ja Kasutaja saab alates selle lepingu sõlmimise hetkest teostada valdust elektripaigaldise kaitsevööndis.
- 2.1.5.** Kinkelepingud, millega Omanik lepingu eseme omandas on kehtivad, neist ei ole taganatud ning ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Omaniku õigust sõlmida seda lepingut.
- 2.1.6.** Omaniku suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti, ei ole esitatud pankrotiavaldust, ei ole määratud ajutist haldurit, ei ole algatatud võlgade ümberkujundamise menetlust ning ei esine aluseid selliste menetluste algatamiseks, ei kehti ärikeeldu ning selle lepingu sõlmimisega ei kahjustata Omaniku võlausaldajate huve ega Omaniku majanduslikku seisundit.
- 2.1.7.** Lepingus toodud Omaniku avaldused ja kinnitused ei sisalda ühtki ebaõiget väidet ega jäta mainimata ühtki olulist asjaolu, mille vastu osalejatel võiks selle lepingu eesmärki arvesse võttes olla äratuntav huvi ning mida teades ei oleks osalejad seda lepingut sõlminud või oleks seda teinud teistel tingimustel.

## **2.2. Kasutaja esindaja avaldab ja kinnitab, et:**

- 2.2.1.** Kasutaja tegutseb mh elektrituruseaduse alusel. Kasutaja on jaotusvõrgu võrguteenuse (avaliku teenuse) osutaja lepingu eseme teeninduspiirkonnas ja vastab avaliku teenuse osutajale esitatud nõuetele. Selle lepinguga seatav isiklik kasutusõigus seatakse avalikes huvides tehnovõrguga või -rajatisega liituda sooviva isiku tarbimiskoha ühendamiseks tehnovõrguga või -rajatisega või tehnovõrgu või -rajatise arendamiseks.
- 2.2.2.** Kasutaja on üle vaadanud kasutusõiguse ala, mida Kasutaja on õigustatud kasutama selle lepingu alusel ning on teadlik kasutusõiguse ala seisukorrast, suurusest ja piiridest.
- 2.2.3.** Kasutajat ei ole sundlõpetatud, Kasutaja suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti, ei ole esitatud pankrotihoiatust ega pankrotiavaldust, ei ole määratud ajutist haldurit, ei ole algatatud likvideerimismenetlust ega saneerimismenetlust ning ei esine aluseid selliste menetluste algatamiseks ning selle lepingu sõlmimisega ei kahjustata Kasutaja võlausaldajate huve.
- 2.2.4.** Selle lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik äriühingu sisesed nõusolekud ja heakskiidud, mis on vajalikud sellest lepingust tulenevate kohustuste nõuetekohaseks täitmiseks, on saadud.
- 2.2.5.** Kasutaja on teadlik ja nõus selle lepingu sõlmimisega. Kasutaja esindaja volitus Kasutaja esindajana on kehtiv ega ole esindatava poolt tagasi võetud, muudetud ega tühistatud, lepingu sõlmimisega ei ületa ta temale antud volituste mahtu ning tema õigust selle lepingu sõlmimiseks ei piira ega keela ükski asjaolu.
- 2.2.6.** Esindatava äriühingu põhikirja ja juhtimisorganite otsustega on tal kõik õigused, volitused, nõusolekud sõlmida see leping, talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks selle tehingu tegemist ning tema suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust, tema suhtes ei kehti ärikeeldu ja tal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.
- 2.2.7.** Lepingus toodud Kasutaja ja Kasutaja esindaja avaldused ja kinnitused ei sisalda ühtki ebaõiget väidet ega jäta mainimata ühtki olulist asjaolu, mille vastu osalejatel võiks selle lepingu eesmärki arvesse võttes olla äratuntav huvi ning mida teades ei oleks osalejad seda lepingut sõlminud või oleks seda teinud teistel tingimustel.

- 2.3.** Osalejad kinnitavad, et nad on tutvunud selle lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega, ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist, notariaalaktille lisamist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist ning täiendavat nõustamist notariaalaktili tõestaja poolt.
- 2.4.** Notariaalaktili tõestaja on kontrollinud järgmised asjaolud:
- Lepingu punktis 1.1. toodud kinnistusraamatu seis on notariaalaktili tõestaja poolt kontrollitud lepingu sõlmimise päeval e-notari infosüsteemist tehtud elektroonilise kinnistusraamatu päringu alusel.
  - Omaniku 1 perekonnaseis, abielufakt, varasuhte liik ning lepingu esemest Omanikule 1 kuuluva kaasomandi osa kuulumine Omaniku 1 lahusvara hulka– Omaniku 1 suulise avalduse, e-notari infosüsteemist tehtud isikuandmete, abieluvararegistri registrikaardi nr 131750 ja kinnistusraamatu päringute alusel.
  - Omaniku 2 perekonnaseis, abielufakt, varasuhte liik ning lepingu esemest Omanikule 2 kuuluva kaasomandi osa kuulumine Omaniku 2 lahusvara hulka– Omaniku 2 suulise avalduse, e-notari infosüsteemist tehtud isikuandmete, abieluvararegistri registrikaardi nr 131750 ja kinnistusraamatu päringute alusel.
  - Kasutaja esindaja volitused volikirja alusel.
  - Asjaolu, et Kasutaja on avaliku teenuse osutaja kohustusega võrguettevõtja asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> ja elektrituruseaduse § 65 lg 1 tähenduses - konkurentsiameti kodulehelt <https://www.konkurentsiamet.ee/et/elekter-maagaas/elekter/tegevusload> tehtud päringu ja Kasutaja esindaja suulise avalduse alusel.

### **3. Isikliku kasutusõiguse seadmine**

- 3.1.** Selle lepingu alusel seatav isiklik kasutusõigus seatakse **avalikes huvides** asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> mõistes elektrituruseaduse kohaselt.
- 3.2.** Omanik ja Kasutaja seavad Kasutaja kasuks lepingu esemele **tähtajatu** isikliku kasutusõiguse elektripaigaldise (elektriseadme) (edaspidi nimetatud **elektripaigaldis**) ehitamiseks, majandamiseks, omamiseks, Kasutajal lasuva elektripaigaldise arendamiskohustuse täitmise tagamiseks, elektripaigaldise remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks elektripaigaldise talitluse tagamise eesmärgil, seal hulgas elektripaigaldise kaitsevööndiga seotud õigused ja kohustused (edaspidi kõik nimetatud tegevused koos **elektripaigaldise majandamine**).
- 3.3.** Lepingu eseme igakordsel omanikul on õigus nõuda kasutusõiguse tasu õigusaktides sätestatud korras.
- 3.4.** Isikliku kasutusõiguse sisuks on Kasutaja õigus kasutada kasutusõiguse ala elektripaigaldise majandamiseks, samuti elektripaigaldise kaitsevööndiga seotud Kasutaja õigused ja kohustused, sealhulgas õigus paigaldada elektripaigaldise kaitsevööndisse elektripaigaldisi ning neid edaspidi majandada vastavalt selles lepingus toodule.
- 3.5.** Kasutajal on õigus kasutada lepingu eset selle lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks kasutusõiguse alal, mille kasutusõiguse ruumiandmed on registreeritud Maa- ja ruumiameti piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis (PARI) piiranguala ruumiandmete tunnuse **ID 914186** all ning piiranguala väljavõte on selle lepingu lahutamatuks lisaks nr 1. Kasutusõiguse ala, mida Kasutajal on õigus kasutada selle lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks on toodud ka selle lepingu lahutamatuks lisaks nr 2 oleval plaanil vastava tähistusega märgitult (edaspidi ja eelnevalt **kasutusõiguse ala või elektripaigaldise kaitsevöönd**). Kasutusõiguse alal asuvad elektripaigaldised (elektriseadmed) on lepingu lisaks nr 2 oleval plaanil tähistatud vastavate tingmärkidega. Elektripaigaldise kaitsevööndis kehtivad kitsendused on fikseeritud

ehitusseadustiku §- des 70 ja 77.

#### **4. Isikliku kasutusõiguse poolte õigused ja kohustused**

**4.1.** Elektripaigaldise kaitsevööndi kasutamisel kohustub lepingu eseme igakordne omanik:

**4.1.1.** mitte takistama Kasutaja ja/või Kasutaja töötajatel/volitatud isikutel elektripaigaldise kaitsevööndi tasuta kasutamist elektripaigaldise majandamiseks ning samuti kohustub mitte takistama elektripaigaldise kaitsevööndile juurdepääsu nii jalgsi kui elektripaigaldise majandamise töödeks vajalike sõidukitega;

**4.1.2.** teavitama tema teadmisel lepingu esemel tegutsevaid isikuid elektripaigaldise kaitsevööndi olemasolust ja selles kehtivatest piirangutest, samuti järgima nimetatud piiranguid oma tegevuses;

**4.1.3.** hoiduma tegevusest, mis halvendaks elektripaigaldise korrashoidu ja/või ohustaks elektripaigaldise toimimist.

**4.2.** Elektripaigaldise kaitsevööndi kasutamisel kohustub Kasutaja:

**4.2.1.** teavitama lepingu eseme igakordset omanikku elektripaigaldise plaanilistest hooldus- ja remonttöödest vähemalt 3 päeva enne tööde alustamist. Elektripaigaldise avariiremondi korral alustab Kasutaja vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teatades sellest lepingu eseme igakordsele omanikule. Pärast lepingu esemel tehtud elektripaigaldise ehitus-, hooldus- ja remonttööde lõpetamist on Kasutaja kohustatud taastama omal kulul mõistliku aja jooksul tööde alustamise hetke heakorra, selle võimatuse korral hüvitama lepingu eseme igakordsele omanikule tekitatud kahju. Lepingu eseme omanik ja Kasutaja loevad mõistlikuks seda aega, mis töö iseloomu arvestades on vajalik töö kvaliteetseks ja lepingu tingimustele vastavaks teostamiseks;

**4.2.2.** kasutama elektripaigaldise kaitsevööndit kooskõlas selle lepinguga säästlikult ja heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks lepingu eseme igakordse omaniku või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist mistahes viisil;

**4.2.3.** kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid;

**4.2.4.** hoidma elektripaigaldise oma vahenditega ja omal kulul korras;

**4.2.5.** kandma elektripaigaldise kasutamisest tulenevat vastutust kolmandate isikute ees, mis on Kasutaja tegevuse või tegevusetuse otsene tagajärg;

**4.2.6.** maksuma lepingu eseme igakordsele omanikule tasu tehnoarajalise talumise eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale.

**4.3.** Juhul kui elektripaigaldise ehitamisel või teenindamisel raiutakse metsamaterjali, kuulub kogu raiutud metsamaterjal lepingu eseme igakordsele omanikule ning see paigaldatakse lepingu eseme igakordse omaniku poolt osutatud asukohta.

#### **5. Kasutusõiguse lõpetamise alused**

**5.1.** Isikliku kasutusõiguse võib lõpetada seaduses sätestatud alustel.

**5.2.** Isikliku kasutusõiguse lõpetamisel on Kasutajal õigus lepingu esemel paiknev elektripaigaldis ära vedada 3 kuu jooksul arvates kasutusõiguse lõppemisest, kui pooled ei lepi kokku teisiti.

*Notariaalakti tõestaja on Omanikule selgitanud, et asjaõigusseadus ei näe ette Kasutaja kohustust teavitada lepingu eseme omanikku isikliku kasutusõiguse kustutamisest ega küsida lepingu eseme omaniku nõusolekut.*

#### **6. Valduse üleandmine ja nõusolek lepingu eseme jagamiseks**

- 6.1.** Omanik ja Kasutaja avaldavad, et kasutusõiguse ala jääb Kasutaja ja Omaniku kaasvaldusesse ning Omaniku valduse teostamine elektripaigaldise kaitsevööndis on piiratud ainult selles lepingus kokkulepitud viisil.
- 6.2.** Kasutaja annab nõusoleku tulevikus lepingu eseme jagamiseks. Selles lepingus sõlmitav isiklik kasutusõigus jääb edaspidi koormama ainult seda kinnisasja, millele peale jagamist või piiride muutmist tehnoajatis koos kaitsevööndiga asuma jääb.

*Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et selle lepingu punktis 6.2 toodud kokkulepe ei asenda lepingu eseme jagamisel asjaõigusseaduse § 54 kohaseid kokkuleppeid ja kinnistusraamatu seaduse § 34 lg 6 kohaselt peab kinnistamisavalduses olema väljendatud soov kande tegemiseks, märgitud registriosa number, milles taotletakse kande tegemist ja taotletava asjaõiguse sisu. Seetõttu tuleb vastavad nõusolekud isikliku kasutusõiguse kustutamiseks kinnistult, millel servituudi ala ei asu, anda isikliku kasutusõiguse alusel Kasutajal ka lepingu eseme jagamisel.*

## **7. Asjaõigusleping**

- 7.1.** Omanik ja Kasutaja on lepingu eseme isikliku kasutusõigusega koormamises kokku leppinud. Omanik lubab ja Kasutaja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistuosakonna kinnistusregistri registriosa number 2718802 kolmandasse (III) jakku esimesele vabale järjekohale asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> kohane avalikes huvides tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ, registrikood 11050857 kasuks, talumiskohustusega elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses, muus osas on kasutusõiguse ese ja sisu määratud vastavalt 03.09.2025.a sõlmitud kasutusõiguse seadmise aluseks oleva lepingu punktides 3, 4 ja 5 ning kasutusõiguse ruumiandmed on registreeritud Maa- ja ruumiameti piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis (PARI) piiranguala ruumiandmete tunnuse ID 914186 all.

## **8. Notariaalakti tõestaja osalejatele antud selgitused**

- 8.1.** Isiklik kasutusõigus tekib vastava kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte aga selle lepingu sõlmimisega. Kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine.
- 8.2.** Isikliku kasutusõiguse võib teisele isikule üle anda, muutmata seejuures isikliku kasutusõiguse kestust. Isikliku kasutusõiguse omandaja ja esialgne omaja vastutavad kinnisasja omaniku ees isiklikust kasutusõigusest tekkivate kohustuste täitmise eest solidaarselt.
- 8.3.** Isiklik kasutusõigus kehtib kinnistu igakordse omaniku suhtes.
- 8.4.** Kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või -rajatis, ei ole isikliku kasutusõiguse üleandmiseks või koormamiseks kinnisasja omaniku nõusolek vajalik. (AÕS § 226 lg 2).
- 8.5.** Isiklik kasutusõigus koormab 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 reaalservituudile. Reaalservituudist erinevalt on kinnisasi sellisel juhul aga koormatud mitte teise kinnisasja vaid konkreetse isiku kasuks. Erinevalt kasutusvaldusest ei ole isikliku kasutusõiguse omanik õigustatud omandama koormatud kinnisasja vilju.
- 8.6.** Lisaks asjaõigusseaduse §-des 225-227 sätestatule kohaldatakse isiklikule kasutusõigusele reaalservituudi vastavaid sätteid. Kui isiklik kasutusõigus on seotud valdamisega, kohaldatakse kasutusvalduse vastavaid sätteid. (AÕS § 228).
- 8.7.** Kinnisasja omanikul on õigus nõuda tasu tema kinnisasjale püstitatud tehnoajajalise talumise eest, sõltumata sellest, kas talumise kohustus tuleneb seadusest või kinnisasja koormamisest servituudi

või isikliku kasutusõigusega.

**8.8.** *Elektripaigaldise kaitsevöönd on iseseisvaks ehitiseks olevat ja elektrituruseaduse tähenduses elektripaigaldist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud elektripaigaldise ohutuse ja kaitse tagamiseks.*

**8.9.** *Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud:*

- 1) ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;
- 2) ankurdada veesõidukit, liikuda heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega, paigaldada veesõidukite liiklustähiseid ja poisid ning varuda jääd – veekaabelliinina rajatud elektripaigaldise kaitsevööndis;
- 3) sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri – õhuliinide kaitsevööndis;
- 4) ehitada traattarasid, rajada loomade joogikohti ja korraldada massiüritusi – kõrgepingepaigaldise õhuliinide kaitsevööndis;
- 5) töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, kiintaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit, ning ladustada ja teisaldada raskusi – õhu- ja maakaabelliinide kaitsevööndites.

**8.10.** *Elektriseade on elektrienergia tootmiseks, muundamiseks, edastamiseks, jaotamiseks või kasutamiseks mõeldud ja elektrilisi või elektroonilisi komponente sisaldav seade või seadmetest koosnev talitluslik kogum, sealhulgas elektripaigaldis elektrituruseaduse tähenduses.*

**8.11.** *Täitemenetluse seadustiku § 158 lg 4 kohaselt ei lõppe enampakkumisel servituudist tulenevad õigused, kui servituut oli seatud seadusest tuleneva servituudi seadmise õiguse alusel.*

**8.12.** *Rüügikohtu lahendi 3-2-1-10-12 kohaselt: kui kinnisasi võõrandatakse enampakkumisel pankrotimenetluses, lõppevad üldjuhul PankrS § 139 lg 2 järgi kinnisasja koormavad õigused, mis asuvad tagapool sellest esimesena kinnistusraamatusse kantud õigusest, millest tulenevalt saab nõuda kinnisasja sundmüüki. Siiski ei saa kolleegiumi arvates tõlgendada PankrS § 139 lg-t 2 selliselt, et seadusest tuleneva servituudi seadmise õiguse alusel kinnistusraamatusse kantud servituudid samuti lõppevad. Kolleegiumi arvates on TMS § 158 lg 4 erisättteks PankrS § 139 lg 2 suhtes. Seega jäävad ka kinnisasja pankrotimenetluses enampakkumisel võõrandamise järel TMS § 158 lg 4 järgi püsima seadusest tuleneva servituudi seadmise õiguse alusel kinnistusraamatusse kantud servituudid.*

**8.13.** *Kinnisasja omanik kohustatud AÕS § 158<sup>1</sup> kohaselt taluma oma kinnisasjal tehnovõrku või -rajatist ja lubama selle ehitamist kinnisasjale, kui tehnovõrk või -rajatis on vajalik avalikes huvides ja puudub muu tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus tehnovõrguga või -rajatisega liituda sooviva isiku tarbimiskoha ühendamiseks tehnovõrguga või -rajatisega või tehnovõrgu või -rajatise arendamiseks. Kui universaalteenuse osutamise leping lõpeb, siis ei lõpe talumiskohustus juhul, kui vastava tehnorajatise kaudu kõikidele isikutele pakutavat teenust üldistel alustel edasi osutatakse. Eelnimetatud talumiskohustus tekib kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses sätestatud korras sundvalduse seadmisega. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kellele laieneb elektroonilise side seaduse § 72 lõikes 1, elektrituruseaduse § 65 lõikes 1 ja § 66 lõikes 1, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse § 7 lõikes 1 ja maagaasiseaduse § 18 lõikes 2 sätestatud kohustus või kes on vastavas piirkonnas tegutsev võrguettevõtja kaugkiütseaduse tähenduses. Talumiskohustust ei ole isikul juhul, kui tehnovõrgust või -rajatisest tulenev kitsendus kinnisasja omanikule on oluliselt suurem kui avalik huvi tehnovõrgu või -rajatise vastu või tehnovõrguga liituda soovija huvi tehnovõrguga liitumise vastu ja on olemas võimalus ehitada tehnovõrk või -rajatis nii, et teise kinnisasja omanik ei satu samaväärsesse või halvemasse*

olukorda.

- 8.14.** Kinnisasja omanik on kohustatud taluma olemasolevat tehnovõrku või -rajatist, mis on püstitatud enne maa esmakinnistamist. Kinnisasja omanik on kohustatud taluma ka tehnovõrku või -rajatist, mille suhtes ei ole eelpool nimetatud tulumiskohustust, kui see tehnovõrk või -rajatis kuulub asjaõigusseaduse §-s 158<sup>1</sup> nimetatud võrguettevõtjale ja on püstitatud omaniku nõusolekul enne 1999. aasta 1. aprilli ning seda tehnovõrku või -rajatist kasutatakse eesmärgipäraselt ja avalikes huvides.
- 8.15.** Tulumistasu makstakse ainult maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksustel asuvate liinide ja hoonesiseste alajaamade tulumise eest.
- 8.16.** Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped.
- 8.17.** Koormatud kinnisasja jagamisel jääb isikliku kasutusõigus kehtima kõikide osade suhtes. Kui isiklik kasutusõigus pärast koormatud kinnisasja jagamist mõnda selle osa ei koorma või koormata ei saa, on koormamata osa omanikul õigus nõuda oma osa suhtes isikliku kasutusõiguse kustutamist kinnistusraamatust.

## **9. Digitaalne originaal ja ära kirjade väljastamine**

- 9.1.** Notariaalakti on koostatud ja digitaalselt allkirjastatud **ühes digitaalses originaaleksemplaris**, mis on kasutusel õigussuhetes ning osalejale tasuta kättesaadav notarite iseteenindusportaalis [www.notar.ee](http://www.notar.ee) ja ka riigiportaalis [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee). Notariaalakti tõestaja teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari kätte hoiule. Paberkandjal ära kirja digitaalsest originaalist väljastab notariaalakti tõestaja avalduse alusel isikule, kui dokumenti on vaja välisriigis kasutamiseks.
- 9.2.** Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada digitaalselt allkirjastatud originaaleksemplari kinnistusosakonnale.

## **10. Lepingu sõlmimisega seotud kulud**

- 10.1.** Lepingu sõlmimisega seotud notaritasu ja riigilõivu tasub Kasutaja 5 tööpäeva jooksul. Osalejad paluvad lepingu ja sellega seotud arved edastada e-postile: [indrek.lillemae@eservice.ee](mailto:indrek.lillemae@eservice.ee).
- 10.2.** Notaritasu tasutakse arve alusel ülekandega. Notariaalakti tõestajal on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente notari tasu tasumiseni kinni pidada.
- 10.3.** Siinkohal **juhhib notariaalakti tõestaja osalejate tähelepanu sellele, et riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta selles notariaalakti sisalduv kinnistamisavaldus läbi vaatamata.**

Notari tasu isikliku kasutusõiguse seadmisel 38,30 eurot (tehinguväärtus 639,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 10 lg 3, 12 lg 3, 22, 23 p 2).  
Notari tasu kaugtõestamise teel tehtava ametitoimingu eest 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2<sup>1</sup>).

Notari tasu kokku	58,30 eurot.
Käibemaks	13,99 eurot.
Koos käibemaksuga	72,29 eurot.

Riigilõiv isikliku kasutusõiguse seadmisel 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot: riigilõivuseadus § 77 lg 1, 356 lg 7, 354 lg 2).

Notariaalakti ära kirjade maksumus vastavalt notari tasu seaduse § 35 lg 1 p-d 1 ja 2 ning § 31 p-d



14 ja 15 (sisaldavad käibemaksu 24%):

	<u>A4 formaat</u>	<u>A3 formaat</u>
digitaälärakiri portaalis <a href="http://notar.ee">notar.ee</a> ja <a href="http://eesti.ee">eesti.ee</a>	tasuta	tasuta
paberkandjal ärakiri osalejale	0,24 eurot/lk	0,38 eurot/lk
digitaälärakiri osalejale e-postiga	0,24 eurot/lk	0,38 eurot/lk
digitaälärakiri ametiasutusele	15,81 eurot + 0,24 eurot/lk	15,81 eurot + 0,38 eurot/lk

Notariaalaktil on osalejatele notariaalaktil tõestaja poolt ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud. Notariaalaktil lisad on osalejatele videosilla vahendusel videokõne ajal esitatud enne notariaalaktil ja selle lisade digitaalselt allkirjastamist ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks, osalejad on lisades sisalduvate andmetega nõus ning nad kiitsid nende sisu heaks. Osalejad loobusid notariaalaktilis nimetatud dokumentide ettelugemisest, ekraanil tutvumiseks ja läbivaatamiseks esitamisest ning notariaalaktilile lisamisest, nende sisust on nad teadlikud. Notariaalaktil on videosilla vahendusel videokõne ajal osalejate ja notariaalaktili tõestaja poolt digitaalselt allkirjastatud.

Anna Gorokhova	<i>/digitaallalkiri notariaalaktil digitaalsel eksemplaril/</i>
Jan Tolokonnikov	<i>/digitaallalkiri notariaalaktil digitaalsel eksemplaril/</i>
Indrek Lillemäe	<i>/digitaallalkiri notariaalaktil digitaalsel eksemplaril/</i>
Tallinna notar Ants Ainson	<i>/digitaallalkiri notariaalaktil digitaalsel eksemplaril/</i>