



PAIDE NOTAR ANU NOOL

Notari ametitoimingu nr 304

Notariaalakti on koostanud ja tõestanud Paide notar Anu Nool oma büroos Paides Pärnu tn 52 teisel märtsil kahe tuhande kahekümne kolmandal aastal (02.03.2023).

Notari poole on videosilla vahendusel pöördunud

Tiia Pedastsaar, isikukood 44810132758, isik tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal, elukoht Lembitu pst 13A-7, Viljandi linn, e-posti aadress tiia.pedastsaar@ut.ee, kelle asukoht kaugtõestamise ajal tema ütluse kohaselt on Tartus,

Enefit Connect OÜ, registrikood 16130213, asukoht Veskiposti tn 2, Tallinn, e-posti aadress valdur.randoja@allspark.ee, volitatud esindaja **Valdur Randoja**, isikukood 36711160256, isik tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal, kelle asukoht kaugtõestamise ajal tema ütluse kohaselt on Tallinnas,

volitused kontrollitud Tallinna notari Tarvo Puri 02.11.2022 tõestatud edasivolitamise volikirja (notari ametitegevuse raamatu number 2676) alusel,

Enefit Connect OÜ olemasolu, registrikood ja asukoht on kontrollitud äriregistri kehtivate andmete 02.03.2023 väljatrüki alusel,

Eesti Vabariigi nimel **Transpordiamet**, registrikood 70001490, asukoht Valge tn 4, Tallinn, e-posti aadress Agne.Magi@transpordiamet.ee, volitatud esindaja **Agne Mägi**, isikukood 48107266039, isik tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal, kelle asukoht kaugtõestamise ajal tema ütluse kohaselt on Viljandi maakonnas,

volitused kontrollitud Tallinna notari Ragne Tehveri 30.03.2022 tõestatud volikirja (notari ametitegevuse raamatu registri number 1059) alusel,

kes sõlmivad alljärgneva lepingu.

KINNISASJALE ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING ASJAÕIGUSLEPING, KINNISTAMISAVALDUS

1. LEPINGUOSALISED

Lepinguosalisi nimetatakse käesolevas lepingus (edaspidi *leping*) järgmiselt:

Tiia Pedastsaar – omanik, **Eesti Vabariik** – omandaja, **Agne Mägi** – omandaja esindaja, **Enefit Connect OÜ** – kasutaja, **Valdur Randoja** – kasutaja esindaja, koos – pooled.

2. NOTARI KONTROLLITUD ASJAOLUD

2.1. Kinnistusraamatu 02.03.2023 andmetel on Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistriossa nr **19685650** kantud kinnisasi, mille kohta on tehtud järgmised kehtivad kanded:

I jagu – kinnistu koosseis

katastritunnus 62904:002:0722, pindala 9,59 ha, aadress Tuulenuka, Sinihalliku küla, Viljandi vald, Viljandi maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%)

II jagu – omanik

Tiia Pedastsaar (isikukood 44810132758), 20.07.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 21.07.2021

III jagu – koormatiseid ja kitsendused

1) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus kehtib Elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses elektrivõrgu majandamiseks vastavalt 17.05.2006.a. lepingu punktidele 4 ja 5 ning lepingu lisaks olevale plaanile. Sisse kantud registriossa 456939 21.06.2006; siia üle kantud. 20.07.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 21.07.2021.
2) Eelmärke kinnistu jagamise tulemusena tekkiva 20.01.2022 lepingu punktis üks kaks (1.2.) nimetatud ja lepingu lisaks oleval plaanil punase viirutusega märgitud uue iseseisva kinnistu ligikaudse pindalaga 77 m² omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Eesti Vabariik kasuks. 20.01.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 26.01.2022.

IV jagu – hüpoteegid

Kandeid ei ole

(edaspidi *kinnisasi*)

2.2. Maakatastri andmetel on katastriüksuse 62904:002:0722 kitsendused:

- avalikult kasutatava tee kaitsevöönd; ulatus: 8718,86 m²; nähtus: Maantee; seisund: kehtiv;
- elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 12,43 m²; nähtus: Alajaamad ja jaotusseadmed; seisund: kehtiv;
- elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 15,10 m²; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi; seisund: kehtiv;
- elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 247,74 m²; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV; seisund: kehtiv;
- elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 15,11 m²; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi; seisund: kehtiv;
- elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 11692,50 m²; nähtus: Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin); seisund: kehtiv;
- sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 739,88 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv.

2.3. Rahvastikuregistri andmetel on Tiia Pedastsaar abielus, abieluvararegistris ei ole tema kohta kandeid.

2.4. Pärsti Vallavalitsus on 08.09.1997 andnud korralduse nr 287 tagastada 17,7 ha maad õigusjärgluse alusel Tiia Pedastsaarele ja Kaido Pitkäärt'ile võrdsetes osades kaasomandisse Uueõue maaomandi taastamiseks. Tiia Pedastsaar ja Kaido Pitkäärt on 20.07.2021 lõpetanud Uueõue kinnisasja kaasomandi, mille tulemusel *kinnisasi* jäi Tiia Pedastsaare omandisse.

2.5. Tiia Pedastsaar ja Eesti Vabariik on 20.01.2022 sõlminud võlaõigusliku jagamisel tekkiva kinnistu müügilepingu, milles Tiia Pedastsaar kohustus

- eraldama *kinnisasjast* ligikaudu 77 m² suuruse maatüki, moodustama sellest iseseisva kinnisasja ja andma omandi üle Eesti Vabariigile,
- kuni asjaõiguslepingu sõlmimiseni ja Eesti Vabariigi kandmiseni omanikuna kinnistusraamatusse mitte sõlmima tehinguid lepingu eseme koormamiseks mistahes õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega, ilma Eesti Vabariigi nõusolekuta.

3. LEPINGUOSALISTE AVALDUSED

3.1. Omanik avaldab, et

3.1.1. *kinnisasi* on tema omandis,

3.1.2. ta on abielus, ta ei ole sõlminud abieluvaralepingut, *kinnisasi* on osa talle tagastatud õigusvastaselt võõrandatud Uueõue kinnisasjast, sellel ei asu eluhooneid,

3.1.3. *kinnisasja* ei ole kellelegi võõrandatud ega koormatud ühegi *lepingu* punktis 2.1 nimetatata õigustega ega kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike õigustega,

3.1.4. *kinnisasjaga* seotud vaidlusi ei ole, seda ei ole arestitud ega keelatud selle käsutamist,

3.1.5. tema kohta ei ole esitatud pankrotiavaldust ega pankrotti välja kuulutatud.

3.2. Omandaja esindaja avaldab, et volitus, mille alusel ta tegutseb, on kehtiv ning annab talle õiguse anda **omanikule** nõusolek *kinnisasjale* isikliku kasutusõiguse seadmiseks *lepingus* toodud tingimustel.

3.3. Kasutaja esindaja avaldab, et

3.3.1. volitus, mille alusel ta tegutseb, on kehtiv, ta on õigustatud *lepingu* sõlmima,

3.3.2. kasutaja ehitab *kinnisasjale* sideehitise avalikes huvides asjaõigusseaduse § 158¹ lg 1¹ teise lause mõttes, s.t selle kaudu osutatakse üldkasutatavat elektroonilise side teenust elektroonilise side seaduse tähenduses ja see annab **kasutajale** õiguse nõuda *kinnisasja* omanikult avalikes huvides vajaliku tehnovõrgu või –rajatise ehitamise lubamist *kinnisasjale* ja selle talumist.

4. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE

4.1. Omanik seab *kinnisasjale kasutaja* kasuks avalikes huvides tähtajatu isikliku kasutusõiguse side maaliini (edaspidi sideehitis) ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks (s.o sideehitise käitamiseks, hooldamiseks, remontimiseks, asendamiseks, rekonstrueerimiseks ilma sideehitise kaitsevööndit suurendamata ja lammutamiseks).

4.2. Isikliku kasutusõiguse kasutusala on *lepingu* lisaks oleval plaanil sinise viirutusega tähistatud ala – side maaliin kaitsevööndiga 1 m sideehitisest (edaspidi *kasutusõiguse ala*).

4.3. Kasutaja maksab kasutusõiguse eest **omanikule** tasu õigusaktidega tehnorajatise talumise tasu maksmiseks kehtestatud alustel.

4.4. Kasutaja on kohustatud:

4.4.1. teavitama **omanikku** sideehitise ehitamisest või sideehitise majandamiseks vajalikest plaanilistest töödest vähemalt kolm (3) päeva enne tööde alustamist, sideehitise avariitöid võib teha **omanikku** teavitamata,

4.4.2. pärast sideehitise ehitamiseks või majandamiseks vajalike tööde lõpetamist taastama tööde alustamise eelse olukorra omal kulul ja mõistliku aja jooksul, s.o aja jooksul, mis töö iseloomu arvestades on vajalik töö kvaliteetseks ja *lepingu* tingimustele vastavaks teostamiseks.

4.5. Omanik on kohustatud:

4.5.1. lubama **kasutajal** kasutada *kasutusõiguse ala* sideehitise ehitamiseks ja majandamiseks, sealhulgas juurdepääsu *kasutusõiguse alale* sideehitise ehitamiseks ja majandamiseks vajaliku tehnikaga ning mitte takistama nimetatud tehnikaga liikumist ja manööverdumist, kui on täidetud *lepingu* punktis 4.4.1 nimetatud teavitamiskohustus,

4.5.2. hoiduma tegevusest, mis takistaks *kasutusõiguse alal* paikneva sideehitise majandamist, halvendaks selle korrashoiu võimalusi või ohustaks selle toimimist,

4.5.3. *kasutusõiguse alal* tegutsedes kinni pidama sideehitise kaitsevööndi kitsendustest,

4.5.4. teavitama tema teadmisel *kasutusõiguse alal* tegutsevaid isikuid sideehitise kaitsevööndi olemasolust.

4.6. Juhul, kui sideehitise ehitamisel või majandamisel raiutakse puid või võsa, kuulub kogu raiutud metsamaterjal **omanikule**.

4.7. Isikliku kasutusõiguse võib lõpetada seaduses sätestatud alustel. Isikliku kasutusõiguse lõppemisel on **kasutajal** õigus kolme (3) kuu jooksul õiguse lõppemisest arvates vedada ära *kinnisasjal* paiknev sideehitis, kui **pooled** ei lepi kokku teisiti.

5. OMANDAJA NÕUSOLEK

5.1. Omandaja avaldab, et

5.1.1. ta on teadlik, et *lepingu* punktis 4.2 nimetatud *kasutusõiguse ala* jääb *lepingu* punktis 2.3 viidatud *lepingu* kohaselt **omandaja** omandisse antavale kinnisasjale,

5.1.2. ta annab nõusoleku *kinnisasjale* isikliku kasutusõiguse seadmiseks eeltoodud tingimustel.

6. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

Omanik ja **kasutaja** lepivad kokku *kinnisasjale* isikliku kasutusõiguse seadmises sisuga vastavalt *lepingu* punktile 4 ning selle õigusmuudatuse kandmises kinnistusraamatusse ja **omandaja** annab selleks nõusoleku.

Omanik ja **kasutaja** paluvad kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistriossa nr 19685650 kolmandasse jakku **Enefit Connect OÜ**, registrikood 16130213, kasuks asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus sideehitise ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks sisuga vastavalt *lepingu* punktile 4 ja *lepingu* lisaks olevale plaanile.

7. NOTARI SELGITUSED

7.1. Isikliku kasutusõiguse tekkimine, lõppemine

7.1.1. Kinnisasja koormamiseks asjaõigusega, samuti kinnisasja koormava asjaõiguse üleandmiseks või selle sisu muutmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse, kui seadus ei sätesta teisiti. (asjaõigusseaduse § 64¹)

7.1.2. Kui servituut pärast kinnisasja jagamist mõnda selle osa ei koorma või koormata ei saa, on koormamata osa omanikul õigus nõuda oma osa suhtes servituudi kustutamist kinnistusraamatust. (asjaõigusseaduse § 182 lg 5, asjaõigusseaduse § 228)

7.1.3. Isikliku kasutusõiguse, mille esemeks on tehnovõrk või -rajatis, lõpetamiseks on nõutav õigustatud isiku notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud avaldus õiguse lõpetamise kohta ja õiguse kustutamine kinnistusraamatust. (asjaõigusseaduse § 226 lg 4)

7.2. Tehnorajatise talumise tasu arvestamise alused ja maksmise kord

7.2.1. Talumistasu suurus aastas on 7,5 protsenti maa maksustamishinnast korrutatuna kitsenduse ruumilise ja sisulise ulatuse koefitsientidega. (asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15⁵ lg 1)

7.2.2. Kitsenduse ruumilise ulatuse koefitsient on kitsenduse pindala suhe katastriüksuse pindalasse. Kitsenduse pindala eeldatakse olevat võrdne kitsendust põhjustava tehnovõrgu rajatise kaitsevööndi pindalaga. Kui tehnovõrgu rajatise kaitsevööndisse jääb rohkem kui 90 protsenti koormatud katastriüksuse pindalast, siis eeldatakse, et kitsenduse pindala võrdub katastriüksuse pindalaga. (asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15⁵ lg 2)

7.2.3. Kitsenduse sisulise ulatuse eelduslikud koefitsiendid on sätestatud asjaõigusseaduse rakendamise seaduse lisas. Kui katastriüksusel on mitu sihtotstarvet, siis kohaldatakse kõige suurema osakaaluga sihtotstarbe koefitsienti. Kui sihtotstarvete osakaal on võrdne, siis kohaldatakse sihtotstarbe koefitsienti, mis on kõige suurem. (asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15⁵ lg 3)

7.2.4. Lisaks asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15⁵ lg 1 sätestatud suurusega tasule on kinnisasja omanikul õigus nõuda talumistasuna selliste kantud kulude hüvitamist, mille kandmine on koormatud

kinnisasja omaniku jaoks vältimatu ja mille suurus on rohkem kui üks kolmandik talumistasust. (asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15⁵ lg 4)

7.2.5. Tehnovõrgu talumistasu saamiseks esitab kinnisasja omanik taotluse tehnovõrgu omanikule. Kui kinnisasja omanik ei ole taotluses märkinud, et maatulundusmaa sihtotstarbega maad ei kasutata tehnorajatise kaitsevööndi alal sihtotstarbeliselt, siis loetakse, et maad kasutatakse sihtotstarbeliselt. (asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15⁶ lg 1)

7.2.6. Talumistasu ei maksta, kui selle suurus ühe kinnisasja kohta on alla ühe euro. (asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15⁵ lg 7)

7.3. Servituudi teostamine

7.3.1. Kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis, mis on ehitatud kinnisasjale asjaõiguse alusel või mille suhtes kehtib seadusest tulenev talumiskohustus, ei ole kinnisasja osa. (tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 lg 2)

7.3.2. Kui reaalservituuti teostatakse teenival kinnisasjal mingi ehitise või seadeldise abil, on valitseva kinnisasja omanik kohustatud selle rajama ja korras hoidma ning servituudi lõppemisel selle teeniva kinnisasja omaniku nõudel omal kulul ära vedama, kui seaduses või servituudi seadmise tehinguga ei ole sätestatud teisiti. (asjaõigusseaduse § 179, § 228)

7.3.3. Kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või -rajatis, ei ole isikliku kasutusõiguse üleandmiseks või koormamiseks kinnisasja omaniku nõusolek vajalik. (asjaõigusseaduse § 226 lg 2) Isikliku kasutusõiguse omandaja ja esialgne omaja vastutavad kinnisasja omaniku ees isiklikust kasutusõigusest tekkivate kohustuste täitmise eest solidaarselt. (asjaõigusseaduse § 226 lg 1)

7.3.4. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kellele laieneb elektrituruseaduse § 65 lõikes 1 sätestatud kohustus või kes on vee-ettevõtja ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse tähenduses või võrguettevõtja kaugkütteseaduse või maagaasiseaduse tähenduses või vastavas piirkonnas tegutsev võrguettevõtja kaugkütteseaduse tähenduses. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides ka siis, kui selle kaudu osutatakse üldkasutatavat elektroonilise side teenust elektroonilise side seaduse tähenduses. (asjaõigusseaduse § 158 lg 1¹)

7.4. Sideehitise kaitsevööndi kitsendused

7.4.1. Sideehitise kaitsevöönd on iseseisvaks ehitiseks olevat sideehitist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud sideehitise ohutuse ja kaitse tagamiseks. Sideehitise käsitletakse käesoleva seadustiku 9. peatükis käsitletud sideehitist. (ehitusseadustiku § 78 lg 1)

7.4.2. Sideehitise kaitsevööndis on keelatud:

- teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada või langetada puid, juurida kände, teha tuld, kasutada tuleohtlikke materjale ja aineid, ladustada jäätmeid, tõkestada juurdepääsu sideehitisele ning põhjustada oma tegevusega sideehitise korrosiooni;
- töötada löökmehhanismidega, tihendada või tasandada pinnast, rajada transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohti ning teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit – pinnases paikneva sideehitise kaitsevööndis

(ehitusseadustiku § 78 lg 2)

8. LEPINGU EKSEMPLARID

8.1. *Leping* on koostatud ja digitaalselt alla kirjutatud ühes (1) digitaalses originaaleksemplaris. *Lepingu* kinnitatud ära kirja paberil hoitakse notaribüroos.

8.2. *Lepingu*osalised loobuvad *lepingu* ära kirjast paberil.

8.3. *Lepinguosalistel* on juurdepääs *lepingu* digitaalsele ära kirjale riigiportaali (www.eesti.ee) ja Notarite Koja iseteenindusportaali (www.notar.ee) kaudu.

8.4. Notar edastab *lepingu* Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale.

9. TASUMISELE KUULUVAD KULUD

Lepingu koostamise, tõestamise ja sellega seotud muude toimingute eest tasumisele kuuluva notari tasu ja riigilõivu kinnistusraamatu kannete eest tasub **kasutaja**.

Notar on **pooltele** selgitanud:

- kinnistusraamatu kande eest tuleb tasuda riigilõiv rahandusministeeriumi kontole,
- riigilõivu tasumisel märgitakse maksedokumendile selle toimingu nimetus, mille eest riigilõiv tasutakse, viitenumber ja puudutatud kinnistu registriosa number, riigilõivu tasumisel teise isiku eest märgitakse ka selle isiku nimi (riigilõivuseaduse § 9 lg 4, lg 6),
- riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus rahuldamata (riigilõivuseaduse § 11 lg 2, lg 3),
- riigilõiv isikliku kasutusõiguse eest on 4 eurot (tehinguväärtus 130 eurot, riigilõivuseaduse § 77 lg 1, § 354 lg 1, § 356 lg 7).

Notari tasu *lepingu* koostamise ja tõestamise eest:

tehinguväärtus	639 eurot (notari tasu seaduse § 10 lg 3, § 12 lg 3)
notari tasu	100,45 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2 ¹ , § 22, § 23 p 2, § 31 p 11)
käibemaks 20%	20,09 eurot
kokku	120,54 eurot

Notar on *lepingu* teksti *lepinguosalistele* videosilla vahendusel ette lugenud, andnud *lepingu* ja selle lisaks oleva plaani neile enne heakskiitmist ekraanil läbivaatamiseks, *lepinguosalistel* on *lepingu* ja selle lisaks oleva plaani heaks kiitnud ning *lepinguosalistel* ja notar on *lepingu* digitaalselt allkirjastanud.

/allkirjastatud digitaalselt/

/allkirjastatud digitaalselt/

/allkirjastatud digitaalselt/

Paide notar Anu Nool */allkirjastatud digitaalselt/*