



## TALLINNA NOTAR MALL VENDEL

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU NUMBER

2050

### ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING JA ASJAÕIGUSLEPING

**Notariaalakti on koostanud ja tõestanud kaugtõestamise teel Tallinna notar Mall Vendel, notaribüroo asukoht Tallinnas Tartu mnt 10, kahekümnendal mail kahe tuhande kahekümne kuuendal aastal (20.05.2026) ning selles notariaalakti osalejad on**

**Eesti Vabariik**, mille nimel tegutseb riigivara valitsejana **Kaitseministeerium**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris registrikood 70004502, asukoht Sakala tn 1, Tallinn, e-posti aadress info@kaitseministeerium.ee, edaspidi nimetatud **Omanik**, kelle esindajana tegutseb volikirja alusel **Evelin Paju**, isikukood 47908130297, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, kelle viibimiskoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Tallinn (*eeltoodud andmed asutuse olemasolu, nime ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud notariaalakti tõestamise päeval registriandmete väljatrüki alusel*),

**Elektrilevi OÜ**, registrikood 11050857, aadress Veskiposti tn 2, Tallinn, e-posti aadress ulle.loopre@elektrilevi.ee, edaspidi nimetatud **Kasutaja**, kelle esindajana tegutseb volikirja alusel **Ülle Loopre**, isikukood 46910280234, kes on tõestajale tuntud isik, kelle viibimiskoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Tallinn (*eeltoodud andmed juriidilise isiku olemasolu, nime, aadressi ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud notariaalakti tõestamise päeval registriandmete väljatrüki alusel*).

**Osalejad sõlmivad lepingu alljärgnevas:**

#### 1. LEPINGU ESE

**1.1. Lepingu esemeks on Filtri tee 5, Tallinn** asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Lepingu ese on kantud **registriosas nr 17023101** ning lepingu eseme koosseis ja andmed on elektroonilise kinnisturaamatu väljatrüki kohaselt järgmised:

**1.1.1.** Esimesse jakku on kantud maaüksus katastritunnus 78401:116:1220, pindala 29601,0 m<sup>2</sup>, aadress Filtri tee 5, Tallinn, maa sihtotstarve riigikaitsema (100%).

**1.1.2.** Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

**1.1.3.** Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:  
2) Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Isiklik kasutusõigus Elektrivõrgu Kaitsevõõndi ulatuses Elektrivõrgu Majandamiseks vastavalt 25.08.2009.a. sõlmitud lepingu lisaks oleval plaanil tähistatud asukohal ja ulatuses. 25.08.2009 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 31.08.2009.  
3) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks AS Utilitas Tallinna Soojus (registrikood 16791481) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus kaugküttevõrgu ja kaevude

omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja kasutamiseks kasutusõiguse alal laiusena 3 meetrit mõlemale poole torustikke piirava äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast, mille paiknemine on lepingu lisaks oleva plaanil tähistatud musta ruudulise alana vastavalt lepingu punktidele 3 ja 4 ning lepingu lisaks olevale plaanile. Sisse kantud 25.10.2017. 10.04.2025 äriregistri andmete alusel muudetud 10.04.2025. 4) Reaalservituut kinnistu nr 2638801 igakordse omaniku kasuks. Tähtajatu ja tasuline reaalservituut (teeservituut) vastavalt käesoleva (27.01.2021) lepingu punktidele 7 ja 8. 27.01.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 4.02.2021. 5) Isiklik kasutusõigus AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus tehnorajatise majandamiseks isikliku kasutusõiguse alal, 06.01.2025 lepingu punktis 3 kokku lepitud tingimustel. Õiguse ruumiandmed on nähtav maakatastris nr 627418 all. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 627418.

06.01.2025 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.01.2025.

#### 1.1.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpeteegi kandeid ei ole.

### 1.2. Notarite elektroonilises infosüsteemis tehtud päringust nähtuvad järgmised kitsendused:

katastriüksuse 78401:116:1220 kitsendused:

Elektripaigaldise kaitsevöönd

ulatus: 9,70 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x16); seisund: kehtiv;  
ulatus: 25,54 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x240); seisund: kehtiv;  
ulatus: 10,70 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXMK.4x240); seisund: kehtiv;  
ulatus: 10,68 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXMK.4x240); seisund: kehtiv;  
ulatus: 9,22 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXMK.4x240); seisund: kehtiv;  
ulatus: 18,53 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x240); seisund: kehtiv;  
ulatus: 12,85 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x16); seisund: kehtiv;  
ulatus: 21,21 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV); seisund: kehtiv;  
ulatus: 9,28 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXMK.4x240); seisund: kehtiv;  
ulatus: 7,49 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (APPK.4x25); seisund: kehtiv;  
ulatus: 5,69 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x240); seisund: kehtiv;  
ulatus: 50,67 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x240); seisund: kehtiv;  
ulatus: 47,90 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x240); seisund: kehtiv;  
ulatus: 25,54 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x240); seisund: kehtiv;  
ulatus: 115,01 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXMK.4x240); seisund: kehtiv;  
ulatus: 104,84 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXMK.4x240); seisund: kehtiv;  
ulatus: 57,28 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x185); seisund: kehtiv;  
ulatus: 33,85 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x185); seisund: kehtiv;  
ulatus: 8,37 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV); seisund: kehtiv;  
ulatus: 73,71 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV); seisund: kehtiv;  
ulatus: 15,40 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x300); seisund: kehtiv;  
ulatus: 4,93 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV); seisund: kehtiv.

Piiratud asjaõigusega ala

ulatus: 292,81 m<sup>2</sup>; nähtus: Isiklik kasutusõigus (Isiklik kasutusõigus); seisund: kehtiv.

Riigikaitse ehitise piiranguvöönd

ulatus: 29601,10 m<sup>2</sup>; nähtus: Riigikaitse ehitise (Juhkentali linnaku pv); seisund: kehtiv;  
ulatus: 29601,10 m<sup>2</sup>; nähtus: Riigikaitse ehitise (Filtri Linnaku pv); seisund: kehtiv.

Sideehitise kaitsevöönd

ulatus: 42,96 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;  
ulatus: 6,71 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;  
ulatus: 3,70 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;  
ulatus: 3,74 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;  
ulatus: 6,20 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv.

Surveseadme kaitsevöönd

ulatus: 58,52 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa- alune soojatorustik 200 mm ja suurem (EHR220572769); seisund: kehtiv;  
ulatus: 281,08 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa- alune soojatorustik 200 mm ja suurem (EHR220572769); seisund: kehtiv;  
ulatus: 38,11 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa- alune soojatorustik alla 200 mm; seisund: kehtiv;  
ulatus: 201,84 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa- alune soojatorustik alla 200 mm (EHR220593239); seisund: kehtiv;  
ulatus: 133,86 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa- alune soojatorustik 200 mm ja suurem (EHR220593235); seisund: kehtiv;  
ulatus: 144,16 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa- alune soojatorustik alla 200 mm (EHR220593240); seisund: kehtiv;  
ulatus: 91,24 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa- alune soojatorustik alla 200 mm (EHR220784677); seisund: kehtiv;  
ulatus: 43,11 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa- alune soojatorustik alla 200 mm (EHR220784677); seisund: kehtiv;



- 1.3. Notarite elektroonilises infosüsteemis tehtud päringust nähtub, et lepingu esemel ei paikne mälestisi ega muinsuskaitsealasid, see maaüksus ei asu kinnismälestiste või muinsuskaitsealade kaitsevööndis ega arheoloogilises leiukohas.
- 1.4. Lepingu ese on registreeritud riigi kinnisvararegistris registrikoodiga KV10790, riigivara valitseja Kaitseministeerium, volitatud asutus Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus.

## **2. OSALEJATE AVALDUSED JA KINNITUSED**

### **2.1. Omaniku esindaja kinnitab, et:**

- 2.1.1. Lepingu punktis 1.1 toodud andmed lepingu eseme kohta on tõesed ja õiged ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 2.1.2. Lepingu ese on Omaniku omand ning lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.
- 2.1.3. Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Omanikule teadaolevaid muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid lepingus nimetamata piiranguid.
- 2.1.4. Lepinguga seatav isiklik kasutusõigus ei takista teeservituudi omaniku õiguste teostamist.
- 2.1.5. Lepingu esemel ei paikne lepingus nimetamata kolmandatele isikutele kuuluvaid maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatisi.
- 2.1.6. Riigivara otsustuskorras kasutusõigusega koormamine on otsustatud Kaitseministeeriumi kantsleri 12.05.2026 käskkirjaga nr 1-3/26/71.
- 2.1.7. Tema volitused on kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud, ning tal on kõik õigused ja piisavad kooskõlastused sõlmida käesolev leping Omaniku nimel vastavalt õigusaktidele ja ta ei tea ühtegi takistust käesoleva lepinguga võetud ja selles sätestatud kohustuste täitmiseks.

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

- 2.2.1. Seatav isiklik kasutusõigus on asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> järgne isiklik kasutusõigus.
- 2.2.2. Kasutaja on kasutusõigusega seonduvateks tegevusteks küsinud või küsib kõik vajaminevad kooskõlastused ja load.
- 2.2.3. Kasutaja on üle vaadanud kasutusõiguse ala, mida Kasutaja on õigustatud kasutama selle lepingu alusel ning on teadlik kasutusõiguse ala suurusest ja piiridest.
- 2.2.4. Kasutaja on õigusvõimeline äriühing, 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.
- 2.2.5. 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.
- 2.2.6. 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 ning tal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

### **2.3. Osalejad kinnitavad, et:**

- 2.3.1. Nad soovivad lisada notariaalaktile plaanid, millel on tähistatud kasutusõiguse ala (lepingu lisaks nr 1 oleval plaanil punasega viirutatud ala ja lepingu lisaks nr 2 oleval plaanil punasega piiritletud ala).
- 2.3.2. Nad ei soovi täiendavate dokumentide hankimist, notariaalaktile lisamist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist ning täiendavat nõustamist notariaalakti tõestaja poolt.

- 2.3.3. Lepingu esemele seatav isiklik kasutusõigus ei kahjusta lepingu punktis 1.1.3 nimetatud isiklike kasutusõiguste teostamist.
- 2.3.4. Käesolevat lepingut ja selle sisu võib avaldada Eesti Vabariigi avalikes dokumendiregistris ja muudes registris.

**2.4. Notariaalakti tõestaja kontrollis alljärgnevate notariaalakti tõestamisel esitatud dokumentide ja registriandmete alusel järgmiseid asjaolusid:**

- 2.4.1. Lepingu punktis 1.1 toodud kinnistusraamatu seis lepingu sõlmimise päeval notarite elektroonilises infosüsteemis tehtud elektroonilise kinnistusraamatu päringute alusel.
- 2.4.2. Omaniku esindaja volitused volikirja alusel.
- 2.4.3. Kaitseministeeriumi kantsleri 12.05.2026 käskkirja nr 1-3/26/71 alusel, et on otsustatud lepingu esemeks oleva kinnistu koormamise isikliku kasutusõigusega käesolevas lepingus toodud tingimustel.
- 2.4.4. Kasutaja esindaja esindusõigust volikirja alusel.

*Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et haldusakti vaidlustamise tähtaeg on 30 päeva, kuid sellele vaatamata soovivad osalejad käesoleva lepingu tõestamist.*

### **3. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE**

- 3.1. Isikliku kasutusõiguse seadmisel kasutatakse mõisteid järgmises tähenduses:
- 3.1.1. **Elektripaigaldis** – elektrienergia tootmiseks, edastamiseks, muundamiseks, mõõtmiseks, müügiks või tarbimiseks kasutatavate seadmete, juhtide ja tarvikute paigaldatud talitluslik kogum;
- 3.1.2. **Elektripaigaldise Kaitsevöönd** – elektripaigaldist ümbritsev maa-ala või õhuruum, kus elektripaigaldise ohtlikkusest ja selle kaitse vajadusest tulenevalt kitsendatakse kinnisasja omaniku või valdaja tegevust ja mille ulatus on kehtestatud majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusega nr 73.
- 3.1.3. **Elektripaigaldise majandamine** – elektripaigaldise ehitamine ja käitamine, muu hulgas elektripaigaldise püstitamine, asendamine, lammutamine, rekonstrueerimine, omamine, kasutamine, kasutusse andmine, teenindamine, hooldamine ja remontimine ilma Elektripaigaldise kaitsevööndit suurendamata, elektrivõrgu arendamiskohustuse täitmise tagamine ja muul viisil kasutamine elektrivõrgu talituses hoidmiseks.
- 3.2. Omanik ja Kasutaja lepivad kokku koormata lepingu ese avalikes huvides tähtajatu isikliku kasutusõigusega Kasutaja kasuks Elektripaigaldise Kaitsevööndi ulatuses Elektripaigaldise majandamiseks. Koormatava ala pindala on ligikaudu 67 m<sup>2</sup>.
- 3.3. Kasutusõiguse ala on piiratud asjaõiguste ruumandmete infosüsteemis tähistatud koodiga 1099382 (edaspidi Kasutusõiguse ala või Elektripaigaldise Kaitsevöönd).
- 3.4. Isikliku kasutusõiguse sisuks on Kasutaja õigus kasutada Kasutusõiguse ala Elektripaigaldise majandamiseks, samuti Elektripaigaldise Kaitsevööndiga seotud õigused ja kohustused, sealhulgas õigus paigaldada Kasutusõiguse alale Elektripaigaldisi ning neid edaspidi majandada vastavalt lepingus toodule. Elektripaigaldise kasutusse andmine kolmandatele isikutele on võimalik ainult lepingu eseme omaniku kirjalikul nõusolekul.
- 3.5. Elektripaigaldise Kaitsevööndis kehtivad kitsendused, mis on toodud selles lepingus ning sätestatud õigusaktides.
- 3.6. Isiklik kasutusõigus seatakse tähtajatult, jättes riigile õiguse lõpetada leping olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil. Lepingu lõpetamine toimub asjaõigusseaduses sätestatud korras.
- 3.7. Käesoleval juhul avalikes huvides rajatavate tehnoarajatiste korral riik tasu ei määra. Kinnisasja igakordsel omanikul on õigus nõuda tasu vastavalt sellel ajal kehtivale seadusele.

## **4. OMANIKU JA KASUTAJA ÕIGUSED JA KOHUSTUSED**

### **4.1. Omanik kohustub:**

- 4.1.1.** mitte tegema takistusi Kasutaja töötajatele ja/või volitatud isikutele igal ajal tasuta juurdepääsuks Kasutusõiguse alale Elektripaigaldise majandamiseks, samuti kohustub Omanik tagama võimalused eelnimetatud tegevusteks vajaliku tehnika liikumiseks ja manööverdamiseks;
- 4.1.2.** Elektripaigaldise Kaitsevööndis tegutsemisel järgima Elektripaigaldise Kaitsevööndis kehtivaid piiranguid ning teavitama tema teadmisel Kasutusõiguse alal tegutsevaid isikuid Elektripaigaldise Kaitsevööndi olemasolust. Omanik on kohustatud hoiduma tegevusest, mis takistaks Kasutusõiguse alal paiknevate Elektripaigaldiste majandamist, halvendaks nende korrashoidu ja/või ohustaks nende toimimist. Kõik isikliku kasutusõigusega koormatud kinnistuga seoses tasumisele kuuluvad maksud (kaasaarvatud maamaks) ja maksed kuuluvad tasumisele kinnistu igakordse omaniku poolt.

### **4.2. Kasutaja kohustub:**

- 4.2.1.** mitte sisenema lepingu esemele ilma eelneva Kaitseväe kooskõlastuseta.
- 4.2.2.** ilma Kaitseväe eelneva kooskõlastuseta mitte sulgema juurdepääsuteid ega takistama sõidukite liikumist. Jalakäijatele tuleb tagada ohutud selgelt tähistatud liikumisteed.
- 4.2.3.** tööde teostamisel järgima Kaitseväe julgeoleku eest vastutava (edaspidi julgeoleku eest vastutav isik) isiku korraldusi.
- 4.2.4.** teavitama kõigist tööde käigus ette nähtavatest võimalikest kommunikatsioonide (vesi, küte, elekter, side jms) katkestustest julgeoleku eest vastutavat isikut vähemalt 5 päeva ette. Julgeoleku eest vastutaval isikul on õigus teatud kuupäevadel tööde teostamist mitte lubada, näiteks olukorras, kui on tõstetud ohutaset või kui territooriumil toimuvad üritused, mille tõttu ei ole kõrvaliste isikute, sh töövõtjate, alal viibimine lubatud.
- 4.2.5.** lepingu esemeks olevale kinnistule sisenevad töötajad peavad jätma mobiiltelefonid ja muud isiklikud tehnikaseadmed pääslasse. Kaitseväega kooskõlastatult võib mobiiltelefoni kaasas kanda üksnes töödejuhataja või muu vastutav isik.
- 4.2.6.** ehitustehnika kasutamine ei tohi põhjustada häireid Kaitseväe territooriumil olevates sidesüsteemides (nt mobiilside, sõidukite kaugjuhtimispuldid jms).
- 4.2.7.** julgeoleku eest vastutavad isikud või valvemeeskond võivad anda lepingu esemeks olevale kinnistule viibivatele töötajatele korraldusi või kehtestada tööde teostamise lisatingimusi, mida isikud on kohustatud täitma.
- 4.2.8.** arvestama, et Kaitsevägi võib tööd peatada, kui need häirivad staabi põhiülesannete täitmist.
- 4.2.9.** mitte kahjustama ehitus- ja kaevetöödega perimeetri elektroonilist valvesüsteemi ega piirdeaeda. Ehitusprotsess ei tohi ohustada piirdeaia stabiilsust.
- 4.2.10.** mitte ladustama ehituse käigus ehitustehnikat, sõidukeid, ehitusmaterjale, jäätmeid või muud vara Juhkentali linnaku piirdeaiale lähemal kui 5 meetrit. Kui ehitustööde iseloom nõuab ehitustehnika ajutist paiknemist piirdeaiale lähemal kui 5 meetrit, tuleb sellest eelnevalt teavitada linnaku kontaktisikut ning selline viibimine peab olema võimalikult lühiajaline. Kooskõlastusi ei anta väljaspool tööaega (kell 17.00–08.00) ega nädalavahetustel. Kooskõlastusteks tuleb pöörduda Kaitseväe peastaabi julgeolekuteenistuse poole - julgeolek@mil.ee.
- 4.2.11.** mitte kahjustama ehitustööde läbiviimisel töödega mitteseotud Juhkentali linnaku elektri- ja sidekaableid ning ilma eelneva Kaitseväe teavituse ja loata ei tohi häirida ega katkestada linnaku elektrivarustust, sidesüsteeme ega muid kommunikatsioone. Kaitseväl on õigus peatada tööd Juhkentali linnakuga piirnevas piiranguvööndis juhul, kui tekib vajadus valmisolekutaseme tõstmiseks. Sellisel juhul peab linnaku piiranguvöönd ehk lähikaitseala jääma vabaks.
- 4.2.12.** ehitustöödega seotud töötaja peab olema teadlik, et Juhkentali linnaku territoorium on julgeolekuala ning selle pildistamine ja filmimine on rangelt keelatud, sealhulgas linnaku pildistamine või filmimine väljaspool territooriumi paiknevate sõidukitelt, tellingutelt ja muudelt kõrgematelt objektidelt.

- 4.2.13.** teavitama kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis kinnisasja omanikku ja teisi isikuid, kelle kasuks on seatud lepingu esemel tehnovõrgu omamist võimaldav asjaõigus, tehtavatest plaanilistest hooldus- ja remonttöödest vähemalt viis tööpäeva ette;
- 4.2.14.** isikliku kasutusõiguse eseme avarii viivitamatult likvideerima ja rakendama abinõud lepingu eseme omanikule kahju tekitamise vältimiseks. Avariiremondi vajadusel võib tehnovõrgu omanik viivitamatult alustada vajalike töödega, teatades sellest lepingu eseme omanikule esimesel võimalusel;
- 4.2.15.** pärast isikliku kasutusõiguse eseme valmimist või selle hooldus-, remondi-, rekonstrueerimis- ja lammutustööde lõpetamist heakorrastama isikliku kasutusõiguse ala ning taastama ümbritseval ala omal kulul tööde alustamisele eelnenud olukorra, kui lepingu eseme omanikuga ei lepita kokku teisiti;
- 4.2.16.** kasutama Kasutusõiguse ala hoolikalt ja heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks Omaniku või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist mistahes viisil;
- 4.2.17.** hoidma elektrivõrgu oma vahenditega ja omal kulul korras.

## **5. KASUTUSÕIGUSE LÕPPEMINE, KASUTUSÕIGUSE ESEME SAATUS KASUTUSÕIGUSE LÕPPEMISEL**

- 5.1.** Isikliku kasutusõiguse võib lõpetada seaduses sätestatud alustel.
- 5.2.** Isikliku kasutusõiguse lõpetamisel on Kasutajal õigus 6 kuu jooksul arvates isikliku kasutusõiguse lõpetamisest vedada ära kinnistul paiknevad Elektripaigaldised, kui pooled ei lepi kokku teisiti. Elektripaigaldiste äravedamise korral on Kasutaja kohustatud taastama lepingu esemel äravedamisele eelnenud seisukorra.
- 5.3.** Koormatud kinnistu omanikul ei ole õigust kasutusõiguse kehtivusajal nõuda elektrivõrgu äravedamist või selle jätmist koormatud kinnistu omanikule. Kinnistu omanik ja Kasutaja võivad kokku leppida, et kasutusõiguse lõppemisel jäävad Kasutusõiguse alal paiknevad Elektripaigaldised kasutusõiguse alale ning muutuvad lepingu esemeks oleva kinnistu olulisteks osadeks ning koormatud kinnistu omanik maksab Kasutajale kasutusõiguse alal paiknevate Elektripaigaldiste eest kompensatsiooni summas, mis vastab Elektripaigaldiste turuväärtusele kasutusõiguse lõppemise või lõpetamise hetkel.

## **6. KASUTUSÕIGUSE ALA VALDUSE ÜLEANDMINE JA MUUD KOKKULEPPED**

- 6.1.** Omanik avaldab, et kasutusõiguse ala on vabastatud ja Kasutaja saab alates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest teostada otsest valdust kasutusõiguse ala suhtes.
- 6.2.** Kasutaja kohustub lepingu eseme hoonestusõigusega koormamise korral tegema avalduse seatava isikliku kasutusõiguse kinnistusraamatus järjekohalt tagasi astumiseks, et hoonestusõigus saaks lepingu eseme kinnistusraamatus esimese järjekoha.
- 6.3.** Osalejad lepivad kokku ja Kasutaja annab Omanikule tagasivõetamatu nõusoleku tulevikus lepingu eseme koormamiseks servituutidega kolmandate isikute kasuks.

## **7. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS**

**Omanik ja Kasutaja on lepingu eseme isikliku kasutusõigusega koormamises kokku leppinud.**

**Omanik lubab ja Kasutaja avaldab soovi kanda registriosa nr 17023101 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektripaigaldise majandamiseks kasutusõiguse alal Elektripaigaldise Kaitsevööndi ulatuses vastavalt 20.05.2026 sõlmitud lepingu punktidele 3 ja 4 ning piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemi koodile 1099382 Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks.**

## **8. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA SELGITUSED**

- 8.1.** Isiklik kasutusõigus tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega. Kinnistusraamatusse kandmata lepingupunktid kehtivad üksnes lepingupoolte vahel ning nende täitmist saavad nõuda üksnes lepinguosalised. Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped.
- 8.2.** Kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis, mis on ehitatud kinnisasjale asjaõiguse alusel või mille suhtes kehtib seadusest tulenev tulumiskohustus, ei ole kinnisasja osa.
- 8.3.** 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. Isikliku kasutusõiguse ulatus määratakse kahtluse korral vastavalt õigustatud isiku vajadustele.
- 8.4.** Isikliku kasutusõiguse võib kinnisasja omaniku nõusolekul teisele isikule üle anda, muutmata seejuures isikliku kasutusõiguse kestust. Kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või -rajatis, ei ole isikliku kasutusõiguse üleandmiseks või koormamiseks kinnisasja omaniku nõusolek vajalik.
- 8.5.** 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. Valitseva kinnisasja omanikul on õigus servituudi kasutamiseks vajalike ehitus- ja korrastustööde tegemiseks kasutada teenivat kinnisasja.
- 8.6.** Asjaõigusseaduse § 158 lõike 1 kohaselt on kinnisasja omanik kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja –rajatise, sh elektrivõrku, nõrkvoolu- või elektripaigaldist ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi, kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi.
- 8.7.** Asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> lõike 1 kohaselt on kinnisasja omanik kohustatud 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.
- 8.8.** Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kes on vastavas piirkonnas tegutsev võrguettevõtja. Kui universaalteenuse osutamise leping lõpeb, siis ei lõpe tulumiskohustus juhul, kui vastava tehnorajatise kaudu kõikidele isikutele pakutavat teenust üldistel alustel edasi osutatakse. Tulumiskohustust 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.
- 8.9.** Talumistasu suurus aastas on 3,5 protsenti maa maksustamishinnast korrutatuna kitsenduse ruumilise ja sisulise ulatuse koefitsientidega. 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. 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. Lisaks eelnimetatud 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. Kui tehnovõrgu rajatis paikneb hoones, on talumistasu suurus vastava hooneosa kasutamise harilik tasu.
- 8.10.** Talumistasu ei ole õigus nõuda: 1) riigil kinnisasja omanikuna; 2) tehnovõrgu rajatise selle osa talumise eest, mis on vajalik ainult samal kinnisasjal teenuse tarbimiseks. Talumistasu ei



- maksta, kui selle suurus isiku omandis olevate kinnisasjade eest kokku on tehnovõrgu või -rajatise omaniku kohta alla viie euro. Tulumistasu võib 2024. aastal muutuda kuni 33 protsenti ja 2025. aastal kuni 66 protsenti 2022. aasta korralise hindamise ja 2001. aasta korralise hindamise tulemuste alusel määratud maa maksustamishindade alusel arvutatud tulumistasude vahest.
- 8.11.** Tehnovõrgu tulumistasu 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.
- 8.12.** Jooksva aasta eest on tulumistasu saamise õigus isikul, kes oli vastava kinnisasja omanik sama aasta 1. jaanuari seisuga, kui ta esitab taotluse hiljemalt jooksva aasta 1. mail.
- 8.13.** Asjaõigusseaduse rakendamise seaduses on sätestatud tasu tehnovõrgu ja -rajatise talumise eest vaid juhtudel, kui tehnovõrk või -rajatis on püstitatud enne maa esmakinnistamist või kuulub asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> nimetatud võrguettevõtjale ja on püstitatud omaniku nõusolekul enne 1999. aasta 1. aprilli ning seda kasutatakse eesmärgipäraselt ja avalikes huvides. Tasu kokkuleppel seatava tehnovõrgu ja -rajatise talumise kohustuse eest õigusaktides sätestatud ei ole ning see tuleb sätestada kokkuleppes.
- 8.14.** Kui tehnovõrgu või -rajatise ehitamise või hooldamisega kaasneb kahju tekkimine kinnisasjale, on tehnovõrgu või -rajatise omanik kohustatud kahju tagajärjed kõrvaldama või kinnisasja omanikule tekkinud kahju hüvitama. Kahjuks käesoleva sätte mõistes ei peeta talumiskohustuse tekkimisest tingitud kinnisasja väärtuse vähenemist.
- 8.15.** Kinnisasja omanik võib nõuda tehnovõrgu või -rajatise omanikult tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamist temale kuuluval kinnisasjal, kui see on tehniliselt võimalik ja kinnisasja omanik hüvitab tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamisega seotud kulud.
- 8.16.** Elektripaigaldise kaitsevöönd on iseseisvaks ehitiseks olevat ja elektrituruseaduse tähenduses elektripaigaldist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud elektripaigaldise ohutuse ja kaitse tagamiseks.
- 8.17.** 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, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit, ning ladustada ja teisaldada raskusi – õhu- ja maakaabelliinide kaitsevööndites.
- 8.18.** Õhuliini kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge: 1) kuni 1 kV pingega liinide korral 2 meetrit; 2) 1 kuni 35 kV nimipingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit; 3) 1 kuni 35 kV nimipingega liinide korral 10 meetrit; 4) 35–110 kV nimipingega liinide korral 25 meetrit; 5) 220–330 kV nimipingega liinide korral 40 meetrit. Õhuliini mastitõmmita või -toe või maandusjuhi, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmita või -toe või maandusjuhi kaitsevöönd 1 meetri selle projektsioonist.
- 8.19.** Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.
- 8.20.** Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.
- 8.21.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 337 lg 2 kui pärast hüpoteegi seadmist on samale kinnisasjale seatud servituut või reaalkoormatis hüpoteegipidaja nõusolekuta, eelistatakse hüpoteeki hiljem seatud servituudile või reaalkoormatisele. Nimetatud servituut või reaalkoormatis kustutakse ulatuses, milles see kahjustab hüpoteegi teostamist.
- 8.22.** Kinnisasja täitemenetluses müügi korral jäävad püsima sissenõudja nõude või selle tagatiseks oleva õiguse järjekohast eespool ja samal järjekohal olevad kinnistusraamatust nähtuvad õigused. Enampakkumisel ei lõpe servituudist tulenevad õigused, kui servituut oli seatud seadusest tuleneva servituudi seadmise õiguse alusel.

**8.23.** Kinnistamisotsuse tegemine ja kinnistamisavalduses taotletu kinnistusraamatusse sissekandmine saab toimuda pärast tasumisele kuuluva riigilõivu tasumist Rahandusministeeriumi kontole.

**8.24.** Notari tasu seaduse § 38 kohaselt on notari tasu maksmiseks 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. Notariaalakti tõestaja on lepinguosalistele selgitanud, et lepinguosaliste kokkuleppe 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. Notaril on alates notari tasu sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni õigus nõuda tasumata summalt viivist võlaõigusseaduse § 94 lõike 1 ja § 113 lõike 1 alusel. Täitemenetluse seadustiku § 2 lg 1 p 17 kohaselt on notari tasu maksmise arve täitedokument ning arve tasumata jätmisel esitab notar selle kohtutäiturile täitemenetluse algatamiseks.

## **9. NOTARIAALAKTI ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE**

**9.1.** Notariaalakt on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, milles on koos lisadega 14 lehte ning mis on kasutusel õigussuhetes, osalejatele tasuta kättesaadav riigiportaalis [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) ja iseteenindusportaalis [www.notar.ee](http://www.notar.ee). Notariaalakti tõestaja teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis jääb notari kätte hoiule. Osaleja soovil väljastatakse talle vajadusel paberil kinnitatud ära kiri.

**9.2.** Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada digitaalse originaaleksemplari kinnistusosakonnale.

## **10. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD**

**10.1.** Lepingupooled avaldavad, et käesoleva lepinguga seatava isikliku kasutusõiguse väärtus ja aastaväärtus on määramata ning nad ei soovi isikliku kasutusõiguse väärtust ega aastaväärtust määrata ka käesoleva lepinguga.

**10.2.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Kasutaja.

**10.3.** Kasutaja tasub notari tasu 5 tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente notari tasu tasumiseni kinni pidada.

**10.4.** Kasutaja tasub riigilõivu 5 tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest Rahandusministeeriumi kontole ja esitab riigilõivu tasumist tõendava nõuetekohase maksedokumendi notarile kinnistusosakonnale edastamiseks.

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

Notariaalaktile lisatud plaanid on osalejatele ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja notariaalakti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud.

Notari tasu isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu tõestamisel 38,30 eurot (tehinguväärtus 639,00 eurot: notari tasu seadus § 3, 10 lg 3, 12 lg 3, 22, 23 p 2).

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

Notari tasu	58,30 eurot.
Käibemaks	13,99 eurot.
Kokku	72,29 eurot.

KT

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

Evelin Paju

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Ülle Loopre

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Tallinna notar Mall Vendel

*/allkirjastatud digitaalselt/*