



TALLINNA NOTAR KAATA KARTAU

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

REGISTRI NUMBER

3458

ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING

JA

ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Kaata Kartau notaribüroos Tallinnas Rävala pst 5 kahekümne kolmandal septembril kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (23.09.2025.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, edaspidi nimetatud **Omanik**, tegutsedes vara valitseja Eesti Vabariigi Kliimaministeeriumi, asukoht Suur-Ameerika tn 1, Tallinn, volitatud asutuse Riigimetsa Majandamise Keskuse, asukoht Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress urve.jogi@rmk.ee, kaudu, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kelle isikusamasus on tuvastatud Politsei- ja Piirivalveameti elektroonilise andmebaasi andmete alusel ning kelle asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Eesti Vabariigis Pärnu linnas, kes kinnitab, et tema volitused on kehtivad, tal on kõik õigused ja volitused sõlmida käesolev leping ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist,

Elering AS, registrikood 11022625, asukoht Kadaka tee 42, Tallinn, e-posti aadress silver.ao@elering.ee, edaspidi nimetatud **Kasutaja**, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Silver Ao**, isikukood 38907062715, kelle isikusamasus on tuvastatud Politsei- ja Piirivalveameti elektroonilise andmebaasi andmete alusel ning kelle asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Eesti Vabariigis Tartu linnas, kes kinnitab, et tema volitused on kehtivad, esindatava äriühingu põhikirja ja juhtimisorganite otsustega on tal kõik õigused ja volitused sõlmida käesolev leping ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist,

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

1.1. Lepingu esemeks on **Sonda metskond 112, Kestla küla, Viru-Nigula vald, Lääne-Viru maakond** asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega, edaspidi nimetatud ka **Kinnistu**. Kinnistu koosseisu kuulub katastriüksus katastritunnusega 15401:001:0379, pindala 477207,0 m², sihtotstarve maatulundusmaa (100%). Lepingu ese on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistrisse **registriosa nr 5812250** all.

1.1.1. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

1.1.2. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

1.1.3. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.1.4. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud õiguslikku tähendust omava elektroonilise kinnistusraamatu väljatrüki alusel käesoleva lepingu sõlmimise päeval.

1.2. Lepingu eseme suhtes kehtivad E-notari infosüsteemist tehtud päringute andmete kohaselt järgmised kitsendused: Katastriüksuse 15401:001:0379 kitsendused:

Avalikult		kasutatava		tee		kaitsevöönd
ulatus:	28,50	m ² ;	nähtus:	Maantee;	seisund:	kehtiv.

Eesvoolu						kaitsevöönd
ulatus:	12292,51 m ² ;	nähtus:	Maaparandussüsteemi	eesvool kuni 10km ² (KESTLA II);	seisund:	kehtiv.

Gaasipaigaldise						kaitsevöönd
ulatus:	8777,19 m ² ;	nähtus:	D kategooria gaasitorustik alates 200mm kuni 500mm (T210 Kohtla-Nõmme LKS - Aseri LKS);	seisund:	kehtiv;	
ulatus:	15776,90 m ² ;	nähtus:	D kategooria gaasitorustik alates 500mm ja suurem (T120 Kohtla-Nõmme LKS - Aseri LKS);	seisund:	kehtiv.	

Maaparandushoiu-ala						
ulatus:	3170,20 m ² ;	nähtus:	Maaparandussüsteemi maa-ala (KESTLA II);	seisund:		
				kehtiv.		

Maardla						
ulatus:	477207,40	m ² ;	nähtus:	Maardla (Aseri);	seisund:	kehtiv.

Ranna		või		kalda		veekaitsevöönd
ulatus:	1151,89 m ² ;	nähtus:	Maaparandussüsteemi	eesvool kuni 10km ² (KESTLA II);	seisund:	kehtiv;
ulatus:	52,48 m ² ;	nähtus:	Kanal, peakraav (valgala kuni 10km ²) (Kestla peakraav);	seisund:		kehtiv.

Sideehitise kaitsevöönd
ulatus: 1723,66 m²; nähtus: Sideehitis maismaal (SK123 Kiviõli HKS - Aseri LKS
sidekaabel); seisund: kehtiv.

Uuringu ala
ulatus: 477207,40 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Lääne-ja Ida-Virumaa
ehitusmaavarade üldgeo.); seisund: kehtiv..

1.3. E-notari infosüsteemist tehtud mälestiste otsingutest nähtub, et lepingu esemel mälestised puuduvad.

1.4. Omanik kinnitab, et:

- 1.4.1.** Kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole lepingu eset kellelegi võõrandatud, lepingu eseme suhtes ei ole vaidlusi, sh kohtulikke vaidlusi, lepingu esemel ei lasu käsutamiskeelde, seda ei ole arestitud, ning lepingu eseme suhtes ei ole esitatud kinnistusosakonnale lahendamata kinnistamisavaldusi.
- 1.4.2.** Kinnistu valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Omanikule teadaolevaid muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid, v.a. käesoleva lepingu punktis 1.2 nimetatud asjaoludest tulenevad piirangud.
- 1.4.3.** Kinnistu ei ole koormatud kolmandate isikute õigustega, sh kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega (üüri-, rendi- või muude kasutuslepingutega), millest ei ole Kasutajat informeeritud.
- 1.4.4.** Kasutusõiguse alal ei paikne hooneid ega rajatisi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse teostamist.
- 1.4.5.** Kasutusõiguse ala on vabastatud ja Kasutaja saab alates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest teostada otsest valdust kasutusõiguse ala suhtes.
- 1.4.6.** Kinnistu on registreeritud riigi kinnisvararegistris objekti koodi KV67807 all ning Kinnistu valitsejana on riigi kinnisvararegistris märgitud Kliimaministeerium ning volitatud asutusena Riigimetsa Majandamise Keskus.
- 1.4.7.** Käesolev leping sõlmitakse vastavalt Riigimetsa Majandamise Keskuse kinnisvaraosakonna juhataja 04.09.2025.a. käskkirjale nr 9-49/148.

1.5. Kasutaja kinnitab, et:

- 1.5.1.** Ta on lepingu esemeks oleva kinnistu ja kasutusõiguse ala põhjalikult üle vaadanud ning on teadlik lepingu esemeks olev kinnistu suurusest ja piiridest ning kasutusõiguse ala suurusest ja piiridest ning ta ei oma selles osas Omanikule mingeid pretensioone.
- 1.5.2.** Käesoleva lepinguga seatakse isiklik kasutusõigus Kasutaja kasuks vastavalt asjaõigusseaduse §-le 158¹.

2. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE

- 2.1.** Omanik ja Kasutaja on kokku leppinud seada Kasutaja kasuks lepingu esemeks olevale kinnistule esimesele vabale järjekohale tähtajatu isikliku kasutusõiguse alljärgneva sisuga:

- 2.1.1.** Kasutajal on õigus omada Kinnistul elektripaigaldist (elektrimaakaabelliini ja mõõtepunkti kappe), edaspidi nimetatud **Tehnorajatis**, kasutada Tehnorajatist sihipäraselt ning samuti teostada kõiki töid, mis on vajalikud Tehnorajatise ehitamiseks, omamiseks, majandamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, rekonstrueerimiseks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks Tehnorajatise talitluse tagamise eesmärgil.
- 2.1.2.** Kasutajal on õigus kasutada Kinnistut käesoleva lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks üksnes kasutusõiguse alal, laiusega üks (1) meeter mõlemale poole maakaabelliini äärmistest kaablitest ning laiusega kaks (2) meetrit mõõtepunkti kapi välisservast, mille paiknemine on käesoleva lepingu lisaks oleval plaanil tähistatud punase värviga viirutatud alana, edaspidi nimetatud **Tehnorajatise maa**. Isikliku kasutusõiguse ala kokku on ligikaudu 54 m². Isikliku kasutusõiguse ruumiandmed Maa-ameti katastrikaardil on märgitud PARI ID-ga 872283.
- 2.2.** Omanik jätab endale õiguse lõpetada leping erakorraliselt olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil. Isikliku kasutusõiguse lõppemisel on Kasutaja kohustatud omal kulul kinnisasja omaniku nõudel tehnorajatise likvideerima ja maa korrastama kuue kuu jooksul arvates kasutusõiguste lõppemisest.
- 2.3.** Kinnistu igakordne omanik kohustub mitte takistama Kasutaja töötajatele Tehnorajatise maa kasutamist ööpäevaringselt ning samuti kohustub mitte takistama Tehnorajatise maale juurdepääsu nii jalgsi kui igat liiki sõidukitega. Kinnistu igakordne omanik kohustub tagama, et eelnimetatud isikutel oleks võimalik lepingu punktis 2.1.1 nimetatud tegevusteks vajalikku tehnikat Tehnorajatise maale toimetada.
- 2.4.** Kasutaja kohustub teavitama Kinnistu igakordset omanikku Tehnorajatise maal tehtavatest plaanilistest hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm (3) tööpäeva ette enne tööde alustamist. Avariiremondi korral võib Kasutaja vajaduse korral alustada vajalike töödega viivitamata, teatades sellest Kinnistu igakordsele omanikule.
- 2.5.** Pärast Kinnistul teostatud Tehnorajatise ehitus-, hooldus-, remont- või likvideerimistööde lõpetamist on Kasutaja kohustatud taastama oma kulul Kinnistu endise seisundi.
- 2.6.** Kasutajal on kohustus:
- 2.6.1.** raadamise vajadusel pöörduda kirjalikult RMK Kirde regiooni poole (e-posti aadress kirde.region@rmk.ee) raieks vajaliku dokumentatsiooni vormistamiseks ja raietööde korraldamiseks vähemalt 60 päeva enne tööde alustamist kirjalikult või elektrooniliselt .dwg formaadis failina (koordinaatide süsteem L-EST97). Raadamiseks vajalike toimingute tegemiseks esitada kasutatava ala piiride asukohad digitaalsel kujul. Raadamine toimub tööde teostaja ja RMK vahel täiendavalt sõlmitava lepingu alusel. Enne raietöödega alustamist peavad taotleja poolt olema tähistatud raieala piirid või märgitud raiutavad puud;
- 2.6.2.** hüvitada Kinnistu valdajale kasutusõiguse alal kasvava metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine) juhul kui töid teostab RMK;

- 2.6.3.** sõlmida koormatava Kinnistu omanikuga kokkuleppe, mille kohaselt võib Kinnistu omanik vajadusel koormata sama servituudiala teiste piiratud asjaõigustega kui see ei takista käesoleva servituudi teostamist.
- 2.7.** Kinnistu igakordne omanik on kohustatud hoiduma tegevusest, mis takistaks lepingu punktis 2.1.1 nimetatud tegevusi või halvendaks Tehnorajatise seisukorda.
- 2.8.** Kinnistu igakordne omanik ja Kasutaja kohustuvad järgima ja samuti nõudma nende volitusel Kinnistul tegutsevatelt kolmandatelt isikutelt kehtivate õigusaktidega, Tehnorajatise maal kehtestatud piirangute järgimist. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud teavitama Kinnistul Omaniku teadmisel tegutsevaid isikuid Tehnorajatise kaitsevööndi olemasolust ja selles kehtivatest piirangutest.
- 2.9.** Isikliku kasutusõiguse lõppemisel on Kasutajal õigus kolme (3) kuu jooksul arvates isikliku kasutusõiguse lõppemise päevast kasutusõiguse alusel rajatud Tehnorajatis ära vedada ilma, et kummalgi poolel tekiks kulude hüvitamise kohustust.
- 2.10.** Kasutaja võib isiklikust kasutusõigusest tulenevad õigused anda üle kolmandale isikule, millest ta kohustub Kinnistu igakordsele omanikule eelnevalt teatama.
- 2.11.** Kõik lepingu punktis 2.1.1 nimetatud Tehnorajatise omamise, ehitamise, remontimise, korrashoiu ning hooldamisega seotud kulud kannab Kasutaja. Kõik muud Kinnistuga seoses tasumisele kuuluvad maksud (sh maamaks), maksed, lõivud, Kinnistul lasuvad võlaintressid ning Kinnistuga seotud muud koormatised, ekspluateerimiskulud ja muud kulutused kuuluvad tasumisele Kinnistu igakordse omaniku poolt.
- 2.12.** Kasutaja kohustub tasuma Kinnistu igakordsele omanikule kasutusõiguse eest tasu õigusaktides sätestatud määral ja korras. Riigile kuuluvale maale ehitatud tehnorajatise talumise eest käesoleva lepingu sõlmimise ajal kehtiva seaduse järgi tasu ei maksta.

3. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE MUUD TINGIMUSED

- 3.1.** Omanik ja Kasutaja lepivad kokku, et juhul kui kumbki neist esitab teisele poolele ettepaneku käesoleva lepingu muutmiseks, kohustub teine pool sellele ettepanekule vastama viieteistkümne (15) päeva jooksul.
- 3.2.** Omanik ja Kasutaja lepivad kokku, et Omanik kohustub Kinnistu koormamisel kolmanda isiku kasuks informeerima isikut, kelle kasuks kinnistu koormatakse, käesolevast lepingust ja selle tingimustest.
- 3.3.** Kõik Omaniku ja Kasutaja lahkkelid, vaidlused, pretensioonid, mis tekivad poolte vahel seoses käesoleva lepinguga, püütakse lahendada vastastikusel mõistmisel põhinevatel läbirääkimistel.
- 3.4.** Kasutaja annab käesolevaga Kinnistu igakordsele omanikule oma tagasivõetamatu nõusoleku:
- 3.4.1.** Kinnistu jagamise korral isikliku kasutusõiguse ülekandmiseks selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid kinnisasja, kus asub kasutusala ja teistele kinnisasjadele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta;
- 3.4.2.** Kinnistu hoonestusõiguse, hüpoteekide, reaalkoormatiste ja ostueesõigustega koormamiseks Omaniku enda äranägemisel;
- 3.4.3.** Kinnistu koosseisu kuuluva maatüki ja maatüki oluliseks osaks olevate ehitiste suhtes kasutuskorra kokkulepete sõlmimiseks tingimustel Omaniku enda

- äränamgemisel;
- 3.4.4.** Kinnistu ühendamiseks ja jagamiseks Omaniku äränamgemisel, sealhulgas Kinnistu korteriomanditeks jagamiseks;
- 3.4.5.** Kinnistu hoonestusõigusega koormamisel astuda seoses hoonestusõiguse omandamisega esimese järjekoha ühe järjekoha võrra tagasi.

4. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

Omanik ja Kasutaja on Kinnistule isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Omanik lubab ja Kasutaja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 5812250 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise ehitamiseks, omamiseks, majandamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, rekonstrueerimiseks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks elektripaigaldise talitluse tagamise eesmärgil, kasutusõiguse alal, mille paiknemine on käesoleva lepingu lisaks oleval plaanil tähistatud punase värviga viirutatud alana Elering AS, registrikood 11022625, kasuks vastavalt 23.09.2025.a. lepingu punktile 2 ning ruumiandmetele tunnusega PARI ID 872283.

5. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED

- 5.1.** Isiklik kasutusõigus tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 5.2.** 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.
- 5.3.** Isikliku kasutusõiguse võib kinnisasja omaniku nõusolekul 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. Kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või -rajatis, ei ole isikliku kasutusõiguse üleandmiseks või koormamiseks kinnisasja omaniku nõusolek vajalik.
- 5.4.** Isiklik kasutusõigus kehtib kinnisasja igakordse omaniku suhtes.
- 5.5.** Koormatud kinnisasja jagamisel jääb isiklik 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.
- 5.6.** Hilisemate vaidluste ärähoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped.

6. ORIGINAAL NING ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 6.1.** Käesolev notariaalakt on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on osalejatele kättesaadav portaalist www.eesti.ee ja www.notar.ee. Notariaalakti

tõestaja teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari kätte hoiule. Osalejate soovil väljastatakse osalejatele vajadusel paberkandjal ära kiri, mis asendab originaali.

- 6.2.** Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada lepingu digitaalse originaaleksemplari kinnistusosakonnale. Notariaalakti tõestaja esitab lepingu kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul.

7. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 7.1.** Osalejad paluvad isikliku notari tasu arvestamisel võtta aluseks kasutusõiguse tehinguväärtusena kuussada kolmkümmend üheksa (639) eurot ja riigilõivu arvestamisel üks sada kolmkümmend (130) eurot.
- 7.2.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Kasutaja.
- 7.3.** Osalejad tasuvad notari tasu sularahas või maksekaardiga notaribüroos või kahe (2) tööpäeva jooksul ülekandega notari arvelduskontole. Notariaalakti tõestajal on õigus notariaalakti ära kirju notari tasu tasumiseni kinni pidada.
- 7.4.** 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 kokkulepe notari tasu tasumise kohta lepingu tõestamisel kehtib nende omavahelise kokkuleppena, notariaalakti tõestajal on õigus lepingu tõestamise eest ettenähtud notari tasu sisse nõuda ükskõik millisel lepinguosaliselt.
- 7.5.** Osalejad tasuvad riigilõivu kolme (3) tööpäeva jooksul Rahandusministeeriumi kontole ja esitavad riigilõivu tasumist tõendava maksedokumendi notaribüroosse.

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

Käesolevas notariaalaktis viidatud ning notariaalaktile lisatud plaan on esitatud osalejatele enne heakskiitmist videosilla teel ekraanil läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ning osalejate ja notariaalakti tõestaja poolt digitaalselt allkirjastatud.

Notari tasu tehingu tõestamisel 38,30 eurot (tehinguväärtus 639 eurot, notari tasu seaduse § 3, 10, 12, 22 ja 23 p 2).

Notari tasu tehingu tegemisel kaugtõestamise teel 20 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2¹).

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

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

hmm

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

Omaniku esindaja: Urve Jõgi */allkirjastatud digitaalselt/*

Kasutaja esindaja: Silver Ao */allkirjastatud digitaalselt/*

Tallinna notar Kaata Kartau */allkirjastatud digitaalselt/*