



TALLINNA NOTAR MÄRT PABERIT

Koostatud ja tõestatud Tallinnas, kahekümnendal detsembril kahe tuhande kahekümne neljandal aastal (20.12.2024.a).

**Mina, Tallinna notar Märt Paberit,
kelle büroo asub Fr.R.Kreutzwaldi tn 24/Tartu mnt 43 Tallinn,
tõestan lepingupoolte palvel videosilla vahendusel käesoleva lepingu.**

Eesti Vabariik, edaspidi nimetatud “omanik”, mille nimel tegutseb Riigimetsa Majandamise Keskus, mis on kantud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikku registrisse registrikoodiga 70004459, asukohaga Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress urve.jogi@rmk.ee, esindaja Urve Jõgi, isikukood 46407210027, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel ja videosilla vahendusel, kelle asukoht on tõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Tenerifel, Hispaanias,

ja

Osaühing Raven, mis on kantud äriregistrisse registrikoodiga 10307716, asukohaga Sügise tn 2b, Aruküla alevik, Raasiku vald, Harju maakond, e-posti aadress info@ravenou.ee, edaspidi nimetatud “kasutaja”, esindaja Erik Jüriöö, isikukood 38508100308, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel ja videosilla vahendusel, kelle asukoht on tõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Anija vallas, Harjumaal, ning edaspidi omanik ja kasutaja koos nimetatud “lepingupooled”.

Lepingupooled avaldavad selgesõnaliselt soovi sõlmida alljärgnev

ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING JA ASJAÕIGUSLEPING

1 Kinnistusraamatu seis ja lepingu ese

1.1 Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number **19170650** on sisse kantud **kinnistu**, katastritunnus 14101:001:0543, pindala 1571,0 m², aadress Jaama tn 7a, Mustjõe küla, Anija vald, Harju maakond, maa sihtotstarve elamumaa (100%) (katastriüksus on moodustatud plaani alusel), edaspidi nimetatud “lepingu ese”.

1.2 Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 19170650 teise (2.) jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik; kinnistusregistri registriosa nr 19170650 kolmandasse (3.) jakku on 11.07.2024.a sisse kantud isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks,

asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks vastavalt 01.07.2024 lepingu punktidele 3.1 kuni 3.6 ning 01.07.2024.a lepingu lisaks olevatele plaanidele nr 3 ja nr 4 ruumiandmete tunnusega 156251, õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 156251; kinnistusregistri registriosa nr 19170650 neljandasse (4.) jakku hüpoteeki sisse kantud ei ole.

2 Notari poolt tuvastatud asjaolud

2.1 Notar on käesoleva lepingu koostamisel tuvastanud:

2.1.1 kinnistusraamatu seisu elektrooniliste kinnistusraamatu väljavõtete alusel;
2.1.2 omaniku esindaja volitused Riigimetsa Majandamise Keskuse kinnisvaraosakonna juhataja 12.12.2024.a käskkirja nr 9-49/137 ja volikirja alusel;
2.1.3 kasutaja esindaja volitused maakohtute registriosakondade keskandmebaasi elektroonilise väljatrüki alusel;
2.1.4 E-notari katastriüksuse kitsenduste päringu, mälestiste otsingu katastritunnuse ja aadressi järgi alusel lasuvad lepingu esemel järgmised kitsendused: elektripaigaldise (elektrimaakaabelliin) kaitsevöönd; kaitseala (nimetus: Kõrvemaa MKA, Kõrvemaa pv; tüüp: piiranguvöönd; valitseja: Keskkonnaamet; esmase kande alusdokument: Vabariigi Valitsuse 05.05.2004.a määrus nr 183 Kõrvemaa maastikukaitseala kaitse-eeskiri) piiranguvöönd; uuringu ala (geoloogiline, Kesk-Eesti üldgeoloogiline kaardistamine); planeeringu ala (tiheasustusala, Anija valla üldplaneering); piiratud asjaõigusega ala (isiklik kasutusõigus).

3 Lepingupoolte kinnitused

3.1 Lepingupooled avaldavad ja kinnitavad, et:

3.1.1 neil on kõik õigused käesoleva lepingu sõlmimiseks ja et puuduvad käesoleva lepingu sõlmimist takistavad asjaolud;

3.1.2 nad tegutsevad lepingu sõlmimisel heas usus ja arvestades üksteise õigustatud huve;

3.1.3 nad ei taotle käesolevas lepingus nimetatud asjaolude põhjalikumat kontrollimist, samuti ei soovi nad eelpool nimetatata asjaolude väljaselgitamist notari poolt;

3.1.4 nad lisavad käesolevale lepingule kasutusõiguse ala plaani, millega nad on tutvunud ja mille ettelugemist ega kirjeldamist notari poolt nad ei soovi.

3.2 Omaniku esindaja avaldab ja kinnitab, et:

3.2.1 temale on antud volitus käesoleva tehingu tegemiseks, esindatav ei ole volitust tagasi võtnud, piiranud ega kehtetuks kuulutanud ja tal on kõik õigused ja volitused sõlmida käesolev leping ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist;

3.2.2 lepingu ese on omaniku omandis, kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni pole lepingu eset kellelegi võõrandatud, lepingu eseme osas pole vaidlusi, omanik ei ole esitanud ühtegi avaldust ega lepingut, mille alusel oleks taotletud kinnistusraamatu kannete muutmist, võrreldes käesoleva lepingu punktis üks (1) nimetatuga;

3.2.3 lepingu ese on koormatud isikliku kasutusõigusega Elektrilevi OÜ kasuks, lepingu ese ei ole koormatud mitte ühegi käesolevas lepingus nimetatata kolmanda isiku õigusega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittedissekandekohustuslike õigustega (üüriõigused vms), mis takistaksid kasutusõiguse teostamist;

3.2.4 lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti omanikule teadaolevaid käesolevas lepingus nimetatud piiranguid, kasutusõiguse ala on vabastatud ja kasutaja saab alates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest teostada otsest valdust kasutusõiguse ala suhtes.

3.3 Kasutaja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

3.3.1 tema esindusõigus juhatuse liikmena on kehtiv, teda ei ole esindatava äriühingu juhatusest tagasi kutsutud ega tema ametiaeg ei ole lõppenud ning esindatava äriühingu põhikirja ja juhtimisorganite otsuste kohaselt on tal kõik õigused ja volitused sõlmida käesolev leping ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist.

4 Isikliku kasutusõiguse seadmine

4.1 Käesoleva lepinguga seab omanik kasutaja kasuks lepingu esemele, kinnistusraamatus esimesele vabale järjekohale, avalikes huvides tähtajatu isikliku kasutusõiguse tehnorajatise kaitsevööndi ulatuses ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustiku koos sellega kaasnevate rajatiste ja seadmete ehitamiseks, omamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks, kasutamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks veevõrgu talitluse tagamise eesmärgil vee ja reovee juhtimiseks läbi lepingu eseme, edaspidi kõik eelnimetatud tegevused koos nimetatud "majandamine".

4.2 Kasutusõiguse esemeks on käesoleva lepingu alusel lepingu esemele ehitatav ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustik koos selle toimimiseks vajalike rajatiste ja seadmetega, käesolevas lepingus nimetatud "tehnorajatis", ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikku ning selle toimimiseks vajalikke rajatise ja seadmeid ümbritsev maa-ala või õhuruum, kus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustiku kaitse vajadusest tulenevalt kitsendatakse kinnisasja omaniku või valdaja tegevust, käesolevas lepingus nimetatud "tehnorajatise kaitsevöönd", ning tehnorajatise ja selle kaitsevööndiga seotud õigused ja kohustused.

4.3 Kasutajal on õigus kasutada tehnorajatise majandamiseks ala, mis on käesoleva lepingu lisaks oleval plaanil punasega tähistatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste torustike kaitsevööndid, käesolevas lepingus nimetatud "kasutusõiguse ala", mis vastab ruumiametitele maakatastris (piiranguala ID 577120).

4.4 Kõik maksud (kaasaarvatud maamaks) ja/või lõivud ning kõik lepingu esemega seoses tasumisele kuuluvad maksed ja samuti muud lepingu esemel lasuvad maksud ja võlaintressid ning lepingu esemega seotud muud koormised, ekspluateerimiskulud ja muud kulutused kuuluvad tasumisele lepingu eseme igakordse omaniku poolt, välja arvatud käesolevas lepingus kokkulepitu.

5 Isikliku kasutusõiguse tasu

5.1 Kasutaja maksab lepingu eseme igakordsele omanikule tehnorajatise talumise eest tasu vastavalt õigusaktides kehtestatud korrale ja suurusele.

6 Lepingupoolte õigused ja kohustused

6.1 Kasutajal on õigus kasutusõiguse ala vallata ja kasutada käesolevas lepingus nimetatud eesmärgil, säilitades selle senise majandusliku sihtotstarbe ning kasutades seda sihipäraselt, korrapäraselt ja heaperemehelikult. Kasutaja poolt määratud

kolmandatel isikutel on võimalik teostada kõiki kasutusõigusest kasutajale tulenevaid õigusi.

6.2 Omanik ja kasutaja lepivad kokku, et kasutusõiguse ala majandamisel kohustub kasutaja:

6.2.1 hoidma ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustiku oma vahenditega ja omal kulul korras;

6.2.2 teostama vajalikud tehnoarajatise ehitus-, hooldus-, remondi- ja rekonstrueerimistööd oma kulul ja viisil, mis kõige vähem takistab lepingu eseme sihtotstarbelist kasutamist ning tagama, et tehnoarajatise majandamisel kasutatakse mehhanisme ja tehnikat, mille kasutamine on eelnevalt lepingu eseme igakordse omanikuga kokku lepitud;

6.2.3 kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist, täitma lepingu esemel kõiki heakorra- ja keskkonnanõudeid, järgima õigusaktidest tulenevaid nõudeid;

6.2.4 teavitama lepingu eseme igakordset omanikku tehnoarajatise plaanilistest hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm (3) tööpäeva enne tööde alustamist. Tehnoarajatise avariiremondi korral alustab kasutaja vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teatades sellest esimesel võimalusel lepingu eseme igakordsele omanikule;

6.2.5 pärast lepingu esemel teostatud ehitus-, hooldus-, remont- ja rekonstrueerimistööde lõpetamist taastama lepingu esemel omal kulul tööde alustamisele eelnenud olukorra mõisliku aja jooksul pärast tööde lõpetamist;

6.2.6 võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks lepingu eseme igakordse omaniku või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist mistahes viisil ning kandma tehnoarajatise kasutamisest tulenevat vastutust kolmandate isikute ees, mis on kasutaja tegevuse või tegevusetuse otsene tagajärg;

6.2.7 teavitada lepingu eseme igakordset omanikku metsa raie vajadusest kasutusõiguse alal vähemalt kaks (2) kuud enne soovitud tööde alustamist kirjalikult või elektrooniliselt;

6.2.8 andma lepingu eseme jagamisel nõusoleku isikliku kasutusõiguse ülekandmiseks selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb koormama kinnisasja, kus asub kasutusõiguse ala ja teistele kinnisasjadele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta.

6.3 Lepingu eseme igakordne omanik on õigustatud koormama kasutusõiguse ala teiste piiratud asjaõigustega tingimusel, et see ei takista kasutajal majandada kasutusõiguse ala.

6.4 Omanik ja kasutaja lepivad kokku, et lepingu eseme igakordne omanik on kohustatud:

6.4.1 võimaldama kasutaja volitatud töötajatele koos vajalike mehhanismidega tasuta juurdepääsu kasutajale kuuluvale tehnoarajatisele ja lubama teostada lepingu esemel tehnoarajatise majandamiseks, sealhulgas ehitamiseks, remondiks ja rekonstrueerimiseks, vajalikke töid;

6.4.2 teostama ehitustöid tehnoarajatise kaitsevööndi piires ainult kasutaja eelneval kirjalikul nõusolekul;

6.4.3 kõik kaevetööd tehnoarajatise kaitsevööndi piirides eelnevalt kirjalikult kooskõlastama kasutajaga;

6.4.4 mitte ladustama kaitsevööndi piires materjale ega istutama sinna puid või põõsaid;

6.4.5 hoiduma tehnoarajatise kahjustamisest, sealhulgas mitte rikkuma kaevude luuke, ning informeerima kasutajat viivitamatult kaevude luukide kadumisest ja/või purunemisest;

6.4.6 teavitama lepingu esemel tegutsevaid kolmandaid isikuid tehnorajatise olemasolust ja sellega seotud piirangutest.

6.5 Juhul, kui tehnorajatise ehitamisel või muul viisil majandamisel raiutakse metsamaterjali, kuulub kogu raiutud metsamaterjal lepingu eseme igakordsele omanikule. Kõik tehnorajatise kaitsevööndis kasvava metsa haldamisega seotud küsimused lahendatakse eraldi kokkuleppega.

6.6 Lepingupooled lepivad kokku, et kasutaja võib isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste ja kohustuste teostamise üle anda kolmandale isikule, millest ta kohustub lepingu eseme igakordsele omanikule eelnevalt teatama.

7 Isikliku kasutusõiguse lõppemine

7.1 Isikliku kasutusõiguse võib lõpetada notariaalselt tõestatud kokkuleppega, käesolevas lepingus või muudel seaduses sätestatud alustel.

7.2 Omanikul on õiguse lõpetada isiklik kasutusõigus, kui kasutusõiguse ala on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.

7.3 Isikliku kasutusõiguse lõppemisel on kasutajal kohustatud omal kulul kuue (6) kuu jooksul alates isikliku kasutusõiguse lõppemisest tehnorajatise ära vedama ja taastama tööde alustamisele eelnenud olukorra, kui ei lepita kokku teisiti.

8 ASJAÕIGUSLEPING

8.1 Omanik ja kasutaja on kokku leppinud lepingu eseme koormamises isikliku kasutusõigusega ning omanik lubab ja kasutaja avaldab soovi selle õigusmuudatuse kinnistusraamatusse sisse kandmiseks.

8.2 Kasutaja palub ja omanik annab nõusoleku kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr **19170650** sisse kantud **kinnistu** kolmandasse (3.) jakku asjaõigusseaduse § 158¹ järgne **tähtajatu isikliku kasutusõiguse Osäühing Raven (registrikood nr 10307716) kasuks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustiku kaitsevööndi ulatuses torustiku ehitamiseks, omamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks, kasutamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni talitluse tagamise eesmärgil, vastavalt 20.12.2024.a sõlmitud lepingu punktidele 4, 5, 6 ja 7 ning lepingu lisaks olevale plaanile, õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 577120.**

9 Notari selgitused

9.1 Notar on lepingupooltele selgitanud, et:

9.1.1 isiklik kasutusõigus tekib ja lõpeb vastava kande tegemisega kinnistusraamatusse, samuti seda, et isikliku kasutusõiguse võib lõpetada kasutaja ja omaniku kokkuleppel või seadusest tulenevatel alustel;

9.1.2 teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektri paigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitised) ei ole kinnisasja oluline osa;

9.1.3 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;

9.1.4 omanik võib kinnistut käsutada kui ta sellega ei riku kasutusvaldaja õigusi. Kinnisasja müügi korral jääb isiklik kasutusõigus alati püsima, välja arvatud juhul, kui kinnisasja sundmüügi põhjustas isiklikust kasutusõigusest varasemal järjekohal olev õigus (hüpoteek);

9.1.5 tehnovõrgu või -rajatise talumise eest tasu saamiseks esitab kinnisasja omanik taotluse tehnovõrgu või -rajatise omanikule;

9.1.6 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 ei peeta talumiskohustuse tekkimisest tingitud kinnisasja väärtuse vähenemist;

9.1.7 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;

9.1.8 ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndis kehtivad kitsendused on märgitud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduses;

9.1.9 notar ei pea selgitama tehingu maksuõiguslikke tagajärgi;

9.1.10 tõestamise seaduse § 2 lg 3 kohaselt loetakse kaugtõestamise puhul tõestamistoimingu tegemise kohaks tõestava notari büroo;

9.1.11 käesolevasse lepingusse tuleb sisse võtta kõik asjasse puutuvad kokkulepped, vastasel juhul on see leping teatavatel asjaoludel kehtetu. Vastavalt võlaõigusseaduse § 11 lg 3 tuleb lepinguga samas notariaalselt tõestatud vormis sõlmida ka kokkulepped tagatiste ja teiste kõrvalkohustuste kohta. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 83 lg 1 kohaselt on seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral tehing tühi, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.

9.2 Notari poolt on selgitatud üldisi seadusjärgseid kitsendusi kinnisasja omanikule, sealhulgas kohustust kasutada maad vastavalt kehtestatud sihtotstarbele.

9.3 Notari tasu seaduse kohaselt tuleb lepingupooltel tasuda notari tasu järgmiselt: notari tasu seaduse § 2 lg 2¹ kohaselt tuleb kaugtõestamisel tasuda notari tasu 20 eurot, notari tasu seaduse § 3, 10 lg 3, 12 lg 3, 22, 23 p 2 tehinguväärtuse 639 eurot kohaselt kuulub tasumisele notari tasu 38,30 eurot, kokku on notari tasu 58,30 eurot, millele lisandub käibemaks 12,83 eurot, kokku kuulub tasumisele 71,13 eurot.

Ärakirja valmistamise tasu notari tasu seaduse § 31 p 15, 35 kohaselt iga A4 formaadis lehe eest 0,23 eurot ning notariaalakti ärakirja kinnistusosakonnale edastamise tasu 15,56 eurot (eelnimetatud summad sisaldavad käibemaksu).

9.4 Lepingupooltele on selgitatud, et riigilõivuseadus § 77 lg 1, 354, 356 alusel on kinnistusraamatusse kande tegemiseks vajalik tasuda tehinguväärtuselt 130 eurot riigilõiv 4,00 eurot Rahandusministeeriumi kontole nr EE062200221059223099 Swedbankis, kontole nr EE571010220229377229 SEB Pangas, kontole nr EE567700771003819792 LHV Pangas või kontole nr EE221700017003510302 Luminor Bankis, viitenumber 77760008381256.

10 Kulud

10.1 Käesoleva lepingu sõlmimisega seotud notari tasu ja kinnistamisega seotud kulud tasub kasutaja.

10.2 Kasutaja on kohustatud tasuma käesoleva lepingu sõlmimisega seotud notari tasu ühe (1) päeva jooksul pärast käesoleva lepingu sõlmimist notari poolt esitatud arve

alusel. Täitemenetluse seadustiku § 2 lg 1 p 17 kohaselt kuulub täitmisele notari tasu maksmise arve. Notari tasu seaduse § 38 kohaselt notari tasu maksmiseks kohustatud isik (edaspidi kohustatud isik) on 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.

10.3 Kasutaja on kohustatud tasuma riigilõivu ühe (1) päeva jooksul alates käesoleva lepingu sõlmimisest Rahandusministeeriumi kontole ja esitama riigilõivu tasumist tõendava nõuetekohase maksedokumendi notarile kinnistusosakonnale edastamiseks.

11 Lõppsätted

11.1 Käesolev notariaalakt on koostatud ühes (1) digitaalses algkirjas, mis on kasutusel elektrooniliselt ning mis on lepingupooltele kättesaadav riigiportaalist www.eesti.ee ja portaalist www.notar.ee. Notar teeb notariaalaktist paberkandjal kinnitatud ära kirja, mis jääb notari kätte hoiule.

11.2 Käesoleva lepingu digitaalne algkiri kuulub esitamisele Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale.

Käesoleva notariaalakti tekst on lepingupooltele enne allakirjutamist notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, lepingu tekst ja lisa on esitatud ekraanil tutvumiseks, notariaalakt on lepingupoolte poolt läbi vaadatud, heaks kiidetud ja vastab nende tahtele ning on notariaalakti tõestaja ja lepingupoolte poolt digitaalselt allkirjastatud.

Urve Jõgi

/allkirjastatud digitaalselt/

Erik Jüriöö

/allkirjastatud digitaalselt/

Tallinna notar Märt Paberit

/allkirjastatud digitaalselt/

LEPINGU LISA

