



TALLINNA NOTAR KAATA KARTAU

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

REGISTRI NUMBER

589

ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING

JA

ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Kaata Kartau notaribüroos Tallinnas Rävala pst 5 kolmeteistkümnendal veebruaril kahe tuhande kahekümne kuuendal aastal (13.02.2026.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

AS Eesti Raudtee, registrikood 11575838, asukoht Telliskivi tn 60/2, Tallinn, e-posti aadress raudtee@evr.ee, edaspidi nimetatud **Hoonestaja**, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Argo Kangur**, isikukood 36406180238, kes on notariaalakti tõestajale tuntud isik ning kelle asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Eesti Vabariigis Tallinnas, 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,

Eesti Vabariik, edaspidi nimetatud **Kasutaja**, tegutsedes Eesti Vabariigi Kliimaministeeriumi valitsemisalas oleva valitsusasutuse, **Transpordiamet**, registrikood 70001490, aadress Valge tn 4/1, Tallinn, e-posti aadress Ene.Koiv@transpordiamet.ee, kaudu, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Ene Kõiv**, isikukood 46406232738, kelle isikusamasus on tuvastatud Politsei- ja Piirivalveameti elektroonilise andmebaasi andmete alusel ning kelle asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Eesti Vabariigis Rakveres, 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,

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

1.1. Lepingu esemeks on **Harju maakonnas** asuv hoonestusõigus koos selle oluliste osadega ja päraldistega, edaspidi nimetatud ka **Hoonestusõigus**, mis on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistrisse **registriosa nr 12957402** all ning Hoonestusõiguse koosseis ja andmed on alljärgnevad:

1.1.1. Esimesse jakku on kantud:

1.1.1.1. katastritunnus 86801:002:0048, pindala 13177,0 m², aadress Vasalemma-Keila 67,9-75,8 km, Lemmaru küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%) (katastriüksus on moodustatud plaani alusel); katastritunnus 86801:001:0045, pindala 65887 m², aadress Riisipere-Vasalemma 64,7-65,8 km, Lemmaru küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%); katastritunnus 51802:003:0067, pindala 221948 m², aadress Riisipere-Vasalemma 53,9-58,0 km, Jaanika küla, Saue vald, Harju maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%); katastritunnus 51802:003:0060, pindala 85862 m², aadress Jaama tee 8 // Veetorni tn 10 // Riisipere raudteejaam, Riisipere alevik, Saue vald, Harju maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%); katastritunnus 43101:001:1843, pindala 129929 m², aadress Jaama tn 1a // Vasalemma raudteejaam, Lemmaru küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%); katastritunnus 29702:001:0019, pindala 382032 m², aadress Riisipere-Vasalemma 58,0-64,7 km, Kibuna küla, Saue vald, Harju maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%); katastritunnus 29601:011:0018, pindala 58725,0 m², aadress Vasalemma-Keila 75,8-76,8 km, Keila linn, maa sihtotstarve transpordimaa (100%); katastritunnus 29501:010:0119, pindala 1127,0 m², aadress Vasalemma-Keila 67,9-75,8 km, Keila linn, maa sihtotstarve transpordimaa (100%) (katastriüksus on moodustatud plaani alusel); katastritunnus 29501:010:0118, pindala 405678 m², aadress Vasalemma-Keila 67,9-75,8 km, Ohtu küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%)

1.1.1.2. Esimesse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud hoonestusõigus tähtajaga 50 aastat, mis on koormatisena kantud: kinnistu nr 12280902 registriosa 3. jakku. Koormatud kinnisasja omanikuna on sisse kantud Eesti Vabariik.

Ehitiste korrashoiukohustus, ülesehitamiskohustus ja kindlustamiskohustus vastavalt 13.08.2008 lepingu punktile kolm neli (3.4).

Hoonestajal on õigus koormata hoonestusõigust piiratud asjaõigustega hoonestusõigusega koormatud kinnistu omaniku nõusolekuta tingimusel, et piiratud asjaõiguse tähtaeg ei ulatu üle hoonestusõiguse tähtaja.

Hoonestajal on hoonestusõiguse võõrandamiseks vajalik hoonestusõigusega koormatud kinnistu omaniku nõusolek vastavalt 13.08.2008 lepingu punktile kolm üheksa kaks (3.9.2) ja kolm üheksa kolm (3.9.3).

Ehitise saatus ja hüvitis hoonestusõiguse lõppemisel vastavalt 13.08.2008 lepingu punktile kolm kümme (3.10).

1.1.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud AS Eesti Raudtee (registrikood 11575838).

1.1.3. Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:

1) Ostueesõigus Eesti Vabariik kasuks. 13.08.2008 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 2.09.2008.

2) Reaalkoormatis kinnistu nr 12280902 igakordse omaniku kasuks. Reaalkoormatise rahaline väärtus on 26567.00 krooni. Hoonestusõiguse aastatasu maksmise kohustus summas kakskümmend kuus tuhat viissada kuuskümmend seitse (26 567) krooni aastas, kusjuures hoonestaja on kohustatud maksma pool hoonestusõiguse tasu iga aasta 01. jaanuariks ettemaksuna järgmise poolaasta eest ja pool hoonestusõiguse tasu iga aasta 01. juuliks ettemaksuna järgmise poolaasta eest, ja tingimus, mille kohaselt reaalkoormatis jääb erinevalt täitemenetluse seadustiku § 158 3. lõikes sätestatust püsima, kui kinnistu omanik reaalkoormatise alusel või mõne teise eespool järjekohal asuva piiratud asjaõiguse omanik hoonestusõigusele sissenõude pöörab. Asub III jao kandega nr 1 samal järjekohal. 13.08.2008 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 2.09.2008.

2) Eelmärge reaalkoormatise muutmise tagamiseks kinnistu nr 12280902 igakordse omaniku kasuks. Reaalkoormatise rahaline väärtus on 26567.00 krooni. Eelmärge hoonestusõiguse aastatasu suurendamise nõude tagamiseks vastavalt 13.08.2008 lepingu punktidele kolm seitse kaks (3.7.2) ja kolm seitse kolm (3.7.3). Asub III jao kandega nr 1 samal järjekohal. 13.08.2008 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 2.09.2008.

3) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Isiklik kasutusõigus tähtajaga kuni hoonestusõiguse lõppemiseni vastavalt 02.09.2010.a sõlmitud lepingu punktidele 2., 3., 4., 5.1. ja lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile.

Sisse kantud 10.09.2010. 17.09.2025 äriregistri andmete alusel parandus sisse kantud 17.09.2025. Kanne asendab eelmist kannet.

4) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158 ja 158(1) järgne isiklik kasutusõigus koormatava hoonestusõigusega võrdseks tähtajaks 10 kV ja 0,4 kV maakaabelliinide omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, majandamiseks ja likvideerimiseks, kasutusõiguse alal laiusega üks (1) meeter mõlemale poole kaabli telge, mille paiknemine on 24.04.2014 lepingu lisaks oleval plaanil tähistatud punast värvi viirutusena, vastavalt 24.04.2014 lepingu punktile 2.1 ning 24.04.2014 lepingu lisaks olevale plaanile. 24.04.2014 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 2.05.2014.

5) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158 ja 158(1) järgne isiklik kasutusõigus koormatava hoonestusõigusega võrdseks tähtajaks 0,4 kV maakaabelliinide ja liitumiskilbi omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, majandamiseks ja likvideerimiseks, kasutusõiguse alal laiusega üks (1) meeter mõlemale poole kaabli telge ning üks (1) meeter

liitumiskilbist, mille paiknemine on 24.04.2014 lepingu lisaks oleval plaanil tähistatud punast värvi viirutusena, vastavalt 24.04.2014 lepingu punktile 2.1 ning 24.04.2014 lepingu lisaks olevale plaanile. Kanne asub järjekohalt III jao 4.kande järel. 24.04.2014 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 2.05.2014.

6) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elering Gaas AS (registrikood 11197170) kasuks. Isiklik kasutusõigus koormatava hoonestusõigusega võrdseks tähtjaks maagaasitorustiku omamiseks, ehitamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, arendamiseks ja kasutamiseks ööpäevaringselt ja katkematult maagaasi transportimiseks, kasutusõiguse alal laiusega kümme (10) meetrit igas suunas torustikust, pikkusega kuuskümmend kaks meetrit (62 m) ja pindalaga üks tuhat kakssada kolmkümmend kolm ruutmeetrit (1 233 m²), mille paiknemine on tähistatud 03.09.2015 lepingu lisaks nr 3 oleval plaanil punase värviga viirutatud alana, vastavalt 03.09.2015 lepingu punktile 3 ning 03.09.2015 lepingu lisaks nr 3 olevale plaanile. 3.09.2015 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 11.09.2015.

7) Isiklik kasutusõigus Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (registrikood 90010094) kasuks. Isiklik kasutusõigus koormatava hoonestusõigusega võrdseks tähtjaks sideehitiste omamiseks, ehitamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks ja likvideerimiseks kasutusõiguse alal, mille paiknemine on 07.01.2016 lepingu lisadeks nr 1 ja 2 olevatel plaanidel tähistatud sinise värviga viirutatud alana vastavalt 07.01.2016 lepingu punktile 2.1 ning 07.01.2016 lepingu lisaks olevale plaanile. 7.01.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 12.01.2016.

8) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (registrikood 90010094) kasuks. Isiklik kasutusõigus koormatava hoonestusõigusega võrdseks tähtjaks elektroonilise side võrgu omamiseks, ehitamiseks, arendamiskohustuse täitmiseks, remontimiseks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks kasutusõiguse alal, mille paiknemine on käesoleva lepingu lisaks oleval plaanil tähistatud sinise värviga viirutatud alana vastavalt 09.11.2016.a. lepingu punktidele 2 ja 3 ning 09.11.2016.a. lepingu lisaks olevale plaanile. 9.11.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 14.11.2016.

9) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Isiklik kasutusõigus koormatava hoonestusõigusega võrdseks tähtjaks 0,4 kV maakaabelliini ja liitumiskilbi omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks kasutusõiguse alal, mille paiknemine on 29.11.2016 lepingu lisaks oleval plaanil tähistatud punase värviga viirutatud alana vastavalt 29.11.2016.a. lepingu punktidele 2 ja 3 ning 29.11.2016.a. lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile. 29.11.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 2.12.2016.

10) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Isiklik kasutusõigus tähtjaga kuni hoonestusõiguse lõppemiseni maakaabelliinide ja

liitumiskilbi omamiseks, väljaehitamiseks, elektrivõrgu arendamiskohustuse täitmise tagamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks kasutusõiguse alal, mille paiknemine on 20.07.2018 lepingu lisaks oleval plaanil tähistatud sinist värvi alana, vastavalt 20.07.2018 lepingu punktile 2 ning 20.07.2018 lepingu lisaks olevale plaanile. 20.07.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 30.07.2018.

11) Isiklik kasutusõigus Enefit AS (registrikood 16130213) kasuks. Isiklik kasutusõigus koormatava hoonestusõigusega võrdseks tähtjaks sidepaigaldiste omamiseks, samuti kõikide tegevuste teostamiseks, mis on vajalikud nende ehitamiseks, omamiseks, sihipäraseks hooldamiseks, kasutamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks nende talituse tagamise eesmärgil vastavalt 18.06.2019 lepingu punktile 2 ning 18.06.2019 lepingu lisadeks nr 1 ja 2 olevatele plaanidele. Sisse kantud 25.06.2019. 17.09.2025 äriregistri andmete alusel parandus sisse kantud 17.09.2025. Kanne asendab eelmist kannet.

12) Isiklik kasutusõigus Eesti Vabariik kasuks. Isiklik kasutusõigus tähtjaga kuni koormatava hoonestusõiguse lõppemiseni sõidutee ja kergliiklustee ehitamiseks, sihipäraseks hooldamiseks, kasutamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talituse tagamise eesmärgil vastavalt 20.06.2019 lepingu punktile 2 ning 20.06.2019 lepingu lisaks olevale plaanile. 20.06.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 26.06.2019.

13) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Enefit AS (registrikood 16130213) kasuks. Isiklik kasutusõigus tähtjaga kuni hoonestusõiguse lõppemiseni sideõhuliini omamiseks, väljaehitamiseks, sidevõrgu arendamiskohustuse täitmise tagamiseks, sideliinide remontimiseks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks sidevõrgu talituse tagamise eesmärgil kasutusõiguse alal, mille paiknemine on 15.10.2019.a lepingu lisaks oleval plaanil tähistatud punast värvi viirutatud alana vastavalt 15.10.2019 lepingu punktile 2 ning 15.10.2019 lepingu lisaks oleval plaanile.

Sisse kantud 21.10.2019. 17.09.2025 äriregistri andmete alusel parandus sisse kantud 17.09.2025. Kanne asendab eelmist kannet.

14) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elering AS (registrikood 11022625) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne isiklik kasutusõigus tähtjaga kuni hoonestusõiguse lõppemiseni maatükiga püsivalt ühendatud 330/110 kV elektriõhuliini omamiseks, ehitamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks ja majandamiseks kasutusõiguse alal, mille paiknemine on 16.10.2019 lepingu lisaks oleval plaanil tähistatud sinist värvi viirutatud alana, vastavalt 16.10.2019 lepingu punktile 2 ning 16.10.2019 lepingu lisaks olevale plaanile. 16.10.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 22.10.2019.

15) Isiklik kasutusõigus Saue vald kasuks. Isiklik kasutusõigus tähtjaga kuni hoonestusõiguse lõppemiseni jalgteed ja välisvalgustuse ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, remontimiseks ja likvideerimiseks kasutusõiguse alal, mille paiknemine on 17.06.2021 lepingu lisaks oleval plaanil tähistatud roosa ja sinise värviga viirutatud alana, Saue vald kasuks vastavalt 17.06.2021 lepingu

punktile 2 ning 17.06.2021 lepingu lisaks olevale plaanile. 17.06.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.06.2021.

16) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne isiklik kasutusõigus tähtajaga kuni hoonestusõiguse lõppemiseni tehnorajatiste väljaehitamiseks, omamiseks ning Kasutajal lasuva elektrivõrgu arendamiskohustuse täitmise tagamiseks, tehnorajatiste remontimiseks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks elektrivõrgu talitluse tagamise eesmärgil kasutusõiguse alal, mille paiknemine on toodud lepingu lisaks oleval plaanil, vastavalt 07.03.2022.a. lepingu punktile 2.1 ning 07.03.2022.a. lepingu lisaks olevale plaanile. 7.03.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 14.03.2022.

17) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks kasutusõiguse alal, mille paiknemine on toodud lepingu lisaks oleval plaanil vastavalt 10.05.2022 lepingu punktile 3 ning lepingu lisaks olevale plaanile. 10.05.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 17.05.2022.

18) Isiklik kasutusõigus OÜ Elelevi (registrikood 14272593) kasuks. Isiklik kasutusõigus tähtajaga kuni hoonestusõiguse lõppemiseni keskpinge maakaabelliini väljaehitamiseks, omamiseks ning kasutajal lasuva elektrivõrgu arendamiskohustuse täitmise tagamiseks, elektriliinide remontimiseks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks elektrivõrgu talitluse tagamise eesmärgil, kasutusõiguse alal, mille paiknemine on käesoleva lepingu lisaks oleval plaanil tähistatud punase värviga viirutatud alana vastavalt 05.11.2024.a. lepingu punktile 2, ruumiandmete tunnusega 462759 ning 05.11.2024.a. lepingu lisaks olevale plaanile. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 462759. 05.11.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 12.11.2024.

19) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseadus § 158.1 järgne isiklik kasutusõigus tähtajaga kuni hoonestusõiguse lõppemiseni maakaabelliini ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks elektrivõrgu talitluse tagamise eesmärgil, kasutusõiguse alal, mille paiknemine on 11.09.2025.a lepingu lisaks nr 1 kuni lisaks nr 20 olevatel plaanidel tähistatud sinise värviga viirutatud alana vastavalt 11.09.2025.a lepingu punktile 2.1 ja 2.3 kuni 2.23 ning ruumiandmete tunnusega PARI ID 914410. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 914410. 11.09.2025 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 17.09.2025.

20) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseadus § 158.1 järgne isiklik kasutusõigus tähtajaga kuni

hoonestusõiguse lõppemiseni maakaabelliini ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks elektrivõrgu talitluse tagamise eesmärgil, kasutusõiguse alal, mille paiknemine on 11.09.2025.a lepingu lisaks nr 21 kuni lisaks nr 33 olevatel plaanidel tähistatud sinise värviga viirutatud alana vastavalt 11.09.2025.a lepingu punktile 2.2 kuni 2.23 ning ruumiandmetele tunnusega PARI ID 914413. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 914413. Õigus on samal järjekohal III jakku kande nr 19 all sisse kantud õigusega. 11.09.2025 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 17.09.2025.

1.1.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.1.5. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud õiguslikku tähendust omava elektroonilise kinnistusraamatu väljatrüki alusel käesoleva lepingu sõlmimise päeval. Elektroonilisest kinnistusraamatust nähtub, et kinnistusosakonnale on esitatud kinnistamisavaldus nr 5879202650 registreeritud 22.01.2026; esitaja Kaata Kartau, esitaja tehingu number 219/2026.

1.2. Hoonestusõigusega koormatud kinnistu, edaspidi nimetatud **Kinnistu**, on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistrisse **registriosa nr 12280902** all järgmiste andmetega:

1.2.1. Esimesse jakku on kantud katastritunnus 86801:002:0048, pindala 13177,0 m², aadress Vasalemma-Keila 67,9-75,8 km, Lemmaru küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%) (katastriüksus on moodustatud plaani alusel);
katastritunnus 86801:001:0045, pindala 65887 m², aadress Riisipere-Vasalemma 64,7-65,8 km, Lemmaru küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%);
katastritunnus 51802:003:0067, pindala 221948 m², aadress Riisipere-Vasalemma 53,9-58,0 km, Jaanika küla, Saue vald, Harju maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%);
katastritunnus 51802:003:0060, pindala 85862 m², aadress Jaama tee 8 // Veetorni tn 10 // Riisipere raudteejaam, Riisipere alevik, Saue vald, Harju maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%);
katastritunnus 43101:001:1843, pindala 129929 m², aadress Jaama tn 1a // Vasalemma raudteejaam, Lemmaru küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%);
katastritunnus 29702:001:0019, pindala 382032,0 m², aadress Riisipere-Vasalemma 58,0-64,7 km, Kibuna küla, Saue vald, Harju maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%);
katastritunnus 29601:011:0018, pindala 58725,0 m², aadress Vasalemma-Keila 75,8-76,8 km, Keila linn, maa sihtotstarve transpordimaa (100%);
katastritunnus 29501:010:0119, pindala 1127,0 m², aadress Vasalemma-Keila 67,9-75,8 km, Keila linn, maa sihtotstarve transpordimaa (100%) (katastriüksus on moodustatud plaani alusel);
katastritunnus 29501:010:0118, pindala 405678 m², aadress Vasalemma-Keila

67,9-75,8 km, Ohtu küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%).

1.2.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

1.2.3. Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:
2) Hoonestusõigus tähtajaga 50 aastat AS Eesti Raudtee (registrikood 11575838) kasuks. Ehitiste korrashoiukohustus, ülesehitamiskohustus ja kindlustamiskohustus vastavalt 13.08.2008 lepingu punktile kolm neli (3.4).

Hoonestajal on õigus koormata hoonestusõigust piiratud asjaõigustega hoonestusõigusega koormatud kinnistu omaniku nõusolekuta tingimusel, et piiratud asjaõiguse tähtaeg ei ulatu üle hoonestusõiguse tähtaja.

Hoonestajal on hoonestusõiguse võõrandamiseks vajalik hoonestusõigusega koormatud kinnistu omaniku nõusolek vastavalt 13.08.2008 lepingu punktile kolm üheksa kaks (3.9.2) ja kolm üheksa kolm (3.9.3).

Ehitise saatus ja hüvitis hoonestusõiguse lõppemisel vastavalt 13.08.2008 lepingu punktile kolm kümme (3.10). Hoonestusõiguse kohta on avatud registriosa number 12957402.

Sisse kantud 02.09.2008. 24.10.2025 äriregistri andmete alusel muudetud 24.10.2025.

3) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks kasutusõiguse alal, mille paiknemine on toodud lepingu lisaks oleval plaanil vastavalt 10.05.2022 lepingu punktile 2 ning lepingu lisaks olevale plaanile. 10.05.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 17.05.2022.

1.2.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.2.5. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud õiguslikku tähendust omava elektroonilise kinnistusraamatu väljatrüki alusel käesoleva lepingu sõlmimise päeval. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud õiguslikku tähendust omava elektroonilise kinnistusraamatu väljatrüki alusel käesoleva lepingu sõlmimise päeval. Elektroonilisest kinnistusraamatust nähtub, et kinnistamisavaldus nr 5879202650 registreeritud 22.01.2026; esitaja Kaata Kartau, esitaja tehingu number 219/2026.

1.3. Kinnistu koosseisu kuuluva katastriüksuse katastritunnusega 29702:001:0019 suhtes kehtivad E-notari infosüsteemist tehtud päringute andmete kohaselt järgmised kitsendused: Katastriüksuse 29702:001:0019 kitsendused:

Avalikult	kasutatava	tee	kaitsevöönd
ulatus: 4446,49	m ² ;	nähtus: Maantee;	seisund: kehtiv;
ulatus: 984,28	m ² ;	nähtus: Maantee;	seisund: kehtiv.

Eesvoolu	kaitsevöönd
ulatus: 12280,31 m ² ; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km ² (Ploompuu);	seisund: kehtiv;
ulatus: 1895,46 m ² ; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool üle 25km ² (Hingu oja);	

seisund:

kehtiv.

Elektripaigaldise

kaitsevöönd

ulatus: 15,12 m²; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi; seisund: kehtiv;
ulatus: 15,10 m²; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi; seisund: kehtiv;
ulatus: 15,11 m²; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi; seisund: kehtiv;
ulatus: 3097,50 m²; nähtus: Elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) (Kiisa - Rumm); seisund: kehtiv;
ulatus: 92,32 m²; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x50+70); seisund: kehtiv;
ulatus: 22,65 m²; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x35+50); seisund: kehtiv;
ulatus: 79,16 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x120); seisund: kehtiv;
ulatus: 27,61 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (ASB-10.3x50); seisund: kehtiv;
ulatus: 194,98 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x120); seisund: kehtiv;
ulatus: 215,88 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x120); seisund: kehtiv;
ulatus: 165,49 m²; nähtus: Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskringeliin) (AS-50); seisund: kehtiv;
ulatus: 83,64 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (ASB-10.3x50); seisund: kehtiv;
ulatus: 2,46 m²; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tõmmits); seisund: kehtiv;
ulatus: 194,89 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x120); seisund: kehtiv;
ulatus: 179,38 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x120); seisund: kehtiv;
ulatus: 182,90 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXLJ-RMF.3x25+16 12kV); seisund: kehtiv;
ulatus: 9,02 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x16); seisund: kehtiv;
ulatus: 94,82 m²; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (A-4x35); seisund: kehtiv;
ulatus: 183,34 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x150); seisund: kehtiv;
ulatus: 9,77 m²; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tugi); seisund: kehtiv;
ulatus: 2,55 m²; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tugi); seisund: kehtiv;
ulatus: 10,66 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXMK.4x25); seisund: kehtiv;
ulatus: 48,18 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x150); seisund: kehtiv;
ulatus: 4163,65 m²; nähtus: Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskringeliin) (A-35); seisund: kehtiv;
ulatus: 25,94 m²; nähtus: Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskringeliin) (AS-25); seisund: kehtiv;
ulatus: 60,38 m²; nähtus: Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskringeliin) (A-35); seisund: kehtiv;
ulatus: 2360,74 m²; nähtus: Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskringeliin) (A-35); seisund: kehtiv.

Geodeetilise

märgi

kaitsevöönd

ulatus: 0,78 m²; nähtus: Ehitistel olevad geodeetilised märgid; seisund: kehtiv.

Hooldusala

ulatus: 6,53 m²; nähtus: Puurkaev; seisund: kehtiv.

Lõheliste kudemis- ja elupaigad

ulatus: 477,00 m²; nähtus: Lõheliste kudemis- ja elupaigad (Hingu oja); seisund: kehtiv;

ulatus: 111,43 m²; nähtus: Lõheliste kudemis- ja elupaigad (Vasalemma jõgi); seisund: kehtiv.

Maaparandushoiu-ala

ulatus: 38,73 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;

ulatus: 13,06 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala (Kaasiku); seisund: kehtiv.

Piiratud asjaõigusega ala

ulatus: 4692,71 m²; nähtus: Isiklik kasutusõigus (Elektri maakaabelliin); seisund: kehtiv.

Planeeringu ala

ulatus: 596,26 m²; nähtus: Tiheasustusala; seisund: kehtiv;

ulatus: 596,26 m²; nähtus: Kohustuslik detailplaneeringu ala; seisund: kehtiv;

ulatus: 596,26 m²; nähtus: Tiheasustusala (Saue valla üldplaneering); seisund: kehtiv.

Ranna või kalda ehituskeeluvöönd

ulatus: 6537,22 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool üle 25km² (Hingu oja); seisund: kehtiv;

ulatus: 6679,48 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Hingu oja); seisund: kehtiv;

ulatus: 2780,94 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Vasalemma jõgi); seisund: kehtiv.

Ranna või kalda piiranguvöönd

ulatus: 13766,44 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool üle 25km² (Hingu oja); seisund: kehtiv;

ulatus: 1900,99 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Hingu oja); seisund: kehtiv;

ulatus: 13977,35 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Hingu oja); seisund: kehtiv;

ulatus: 5559,82 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Vasalemma jõgi); seisund: kehtiv.

Ranna või kalda veekaitsevöönd

ulatus: 1017,78 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Ploompuu); seisund: kehtiv;

ulatus: 1248,87 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool üle 25km² (Hingu oja); seisund: kehtiv;

ulatus: 1296,08 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Hingu oja); seisund: kehtiv;

ulatus: 556,17 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Vasalemma jõgi); seisund: kehtiv.

Raudtee kaitsevöönd
ulatus: 289444,23 m²; nähtus: Raudtee; seisund: kehtiv;
ulatus: 84255,46 m²; nähtus: Raudtee; seisund: kehtiv.

Sideehitise kaitsevöönd
ulatus: 9,41 m²; nähtus: Sideehitis maismaal (ELV); seisund: kehtiv;
ulatus: 16,36 m²; nähtus: Sideehitis maismaal (ELV); seisund: kehtiv;
ulatus: 13,18 m²; nähtus: Sideehitis maismaal (ELV); seisund: kehtiv;
ulatus: 6,66 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;
ulatus: 6,36 m²; nähtus: Sideehitis maismaal (ELV); seisund: kehtiv;
ulatus: 15,11 m²; nähtus: Sideehitis maismaal (ELV); seisund: kehtiv;
ulatus: 9,61 m²; nähtus: Sideehitis maismaal (ELV); seisund: kehtiv;
ulatus: 24,00 m²; nähtus: Sideehitis maismaal (ELV); seisund: kehtiv;
ulatus: 6,91 m²; nähtus: Sideehitis maismaal (ELV); seisund: kehtiv;
ulatus: 17,48 m²; nähtus: Sideehitis maismaal (ELV); seisund: kehtiv;
ulatus: 9,18 m²; nähtus: Sideehitis maismaal (ELV); seisund: kehtiv;
ulatus: 8,89 m²; nähtus: Sideehitis maismaal (ELV); seisund: kehtiv;
ulatus: 18,88 m²; nähtus: Sideehitis maismaal (ELV); seisund: kehtiv;
ulatus: 10,73 m²; nähtus: Sideehitis maismaal (ELV); seisund: kehtiv;
ulatus: 14,17 m²; nähtus: Sideehitis maismaal (ELV); seisund: kehtiv;
ulatus: 25,46 m²; nähtus: Sideehitis maismaal (ELV); seisund: kehtiv;
ulatus: 9,47 m²; nähtus: Sideehitis maismaal (ELV); seisund: kehtiv;
ulatus: 13,93 m²; nähtus: Sideehitis maismaal (ELV); seisund: kehtiv;
ulatus: 5,39 m²; nähtus: Sideehitis maismaal (ELV); seisund: kehtiv;
ulatus: 2596,11 m²; nähtus: Sideehitis maismaal (ELA094); seisund: kehtiv;
ulatus: 14,16 m²; nähtus: Sideehitis maismaal (RKE119); seisund: kehtiv.

Veekogu avalik kasutus
ulatus: 474,94 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Hingu oja); seisund: kehtiv.

Veekogu kallasrada
ulatus: 511,82 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Hingu oja); seisund: kehtiv;
ulatus: 222,64 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Vasalemma jõgi); seisund: kehtiv.

Piiranguvöönd määratlemata
ulatus: 113,36 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Thesium ebracteatum (püst-linalehik)); seisund: kehtiv;
ulatus: 549,47 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Thesium

ebracteatum (püst-linalehik)); seisund: kehtiv;
ulatus: 6571,13 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Coenonympha hero (vareskaera-aasasilmik)); seisund: kehtiv.

1.4. E-notari infosüsteemist tehtud mälestiste otsingutest nähtub, et Kinnistu koosseisu kuuluval katastriüksusel katastritunnusega 29702:001:0019 mälestised puuduvad.

1.5. Lepingu ese asub mh lepingu punktis 1.3 nimetatud ranna või kalda piirangu- ja ehituskeeluvööndi kaitsevööndis, II ja III kategooria kaitsealuste liikide piiranguvööndis ning lõheliste kudemis- ja elupaikade piiranguvööndis.

1.6. Hoonestaja kinnitab, et:

1.6.1. 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, v.a lepingu punktis 1.1.5 nimetatud kinnistamisavaldus. Lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud muid käesolevas lepingus nimetamata lahendamata kinnistamisavaldusi.

1.6.2. Hoonestusõiguse valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Hoonestajale teadaolevaid muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid, v.a käesoleva lepingu punktis 1.3 nimetatud asjaoludest tulenevad piirangud.

1.6.3. Hoonestusõigus ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sh kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega (üüri-, rendi- või muude kasutuslepingutega), millest ei ole Kasutajat informeeritud.

1.6.4. Kasutusõiguse alal ei paikne hooneid ega rajatisi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse teostamist.

1.6.5. Kasutusõiguse ala on vabastatud ja Kasutaja saab alates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest teostada otsest valdust kasutusõiguse ala suhtes.

1.7. Kasutaja kinnitab, et:

1.7.1. Ta on lepingu esemeks oleva Hoonestusõiguse ja kasutusõiguse ala põhjalikult üle vaadanud ning on teadlik lepingu esemeks oleva Hoonestusõiguse suurusest ja piiridest ning kasutusõiguse ala suurusest ja piiridest ning ta ei oma selles osas Hoonestajale mingeid pretensioone.

1.7.2. Transpordiamet on 12.02.2026.a. vastu võtnud korralduse nr 1.1 3/26/87, millega on otsustanud hoonestusõigusele seada isiklik kasutusõigus Kasutaja kasuks käesolevas lepingus toodud tingimustel.

1.8. Kasutaja esindaja kinnitab, et riigilõivuks ette nähtud summa tasub Kasutaja Rahandusministeeriumile ettemaksukontolt, Transpordiameti viitenumber 26859837.

Notar on juhtinud osalejate tähelepanu sellele, et riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

2. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE

- 2.1. Omanik ja Kasutaja on kokku leppinud seada Kasutaja kasuks lepingu esemeks olevale Hoonestusõigusele esimesele vabale järjekohale isikliku kasutusõiguse tähtajaga kuni Hoonestusõiguse lõppemiseni alljärgneva sisuga, arvestades Hoonestaja nõukogu 22.07.2025.a. otsuses nr 216/4 antud põhitingimustega:
- 2.1.1. Kasutajal on õigus omada Kinnistu koosseisu kuuluval katastriüksusel katastritunnusega 29702:001:0019 sõiduteed, parklat, jalgratta- ja jalgteed ja rattaparklat, edaspidi koos nimetatud **Rajatist**, kasutada Rajatist sihipäraselt samuti teostada kõiki töid, mis on vajalikud Rajatise ehitamiseks, majandamiseks, selle sihipäraseks kasutamiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks. Isiklik kasutusõigus seatakse vastavalt Transpordiameti poolt tellitud ja Roadplan OÜ koostatud projektile nr 25030 „Riigitee 11384 Kibuna jaama tee km 2,7 parkla ning bussipeatus.“
- 2.1.2. Kasutajal on õigus kasutada Kinnistut käesoleva lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks üksnes kasutusõiguse alal, mille paiknemine on käesoleva lepingu lisaks oleval plaanil tähistatud roosa värviga viirutatud alana, edaspidi nimetatud **Rajatise maa**. Isikliku kasutusõiguse ala kokku on 605 m². Isikliku kasutusõiguse ruumiamet Maa- ja Ruumiameti katastrikaardil on märgitud PARI ID-ga 1075156.
- 2.2. Kasutajal on õigus nõuda Rajatise maal kasutuspiirangute järgimist vastavalt õigusaktides sätestatule.
- 2.3. Kasutaja peab arvestama ehitusprojekti kooskõlastamisel lepingu eseme omaniku poolt seatud tingimustega, kui lepingu eseme omanikuga ei lepita kokku teisti.
- 2.4. Kasutaja peab viivitamata teavitama lepingu eseme omanikku ehitustööde käigus ilmnunud vajadusest muuta ehitusprojekti järgset Rajatise asukohta või füüsilisi parameetreid ning nõuetekohaselt kooskõlastama ehitusprojekti muudatuse lepingu eseme omanikuga.
- 2.5. Kui lepingu eseme omanik kooskõlastab ehitusprojekti muudatuse ja selle tõttu erineb Rajatise maa juba seatud isikliku kasutusõiguse alast, on Kasutaja kohustatud sõlmima isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu muutmise lepingu ning kandma sellega seotud kulud.
- 2.6. Kui lepingu eseme omanik ei kooskõlasta ehitusprojekti muudatust, on Kasutaja kohustatud oma kuludega Rajatise ümber paigutama lepingu eseme omaniku poolt varasemalt kooskõlastatud asukohta kolmekümne (30) päeva jooksul, kui lepingu eseme omanikuga ei lepita kokku teisiti.
- 2.7. Kasutaja vastutab täies ulatuses nende kahjude eest, mis on tekkinud sellest, kui ehitatud ei ole lepingu eseme omaniku poolt kooskõlastatud ehitusprojekti järgi.
- 2.8. Lepingu eseme igakordne omanik ei tee takistusi Rajatise omaniku töötajatele ja Rajatise omaniku volitatud isikule Rajatise maa kasutamiseks ning Rajatise maale juurdepääsuks nii jalgsi kui punktis 2.1.1 nimetatud tegevuseks mõistlikult vajalike sõidukite ja tehnikaga.
- 2.9. Rajatise omanik kohustub Rajatise maal tehtavatest plaanilistest hooldus- ja remonttöödest teavitama lepingu eseme igakordset omanikku vähemalt 30 päeva ette ja lepingu eseme kasutamise lepingu eseme omanikuga eelnevalt igakordselt

kirjalikult kooskõlastama.

- 2.10.** Rajatise omanik võib avariiremondi vajaduse korral viivitamata kooskõlastust taotlemata alustada vajalike töödega, kohustudes sellest teatama esimesel võimalusel lepingu eseme igakordsele omanikule.
- 2.11.** Kasutusõiguse teostamine Kasutaja poolt ei tohi takistada Hoonestusõigusest tulenevate õiguste teostamist Hoonestaja poolt ning seejuures kohustub Kasutaja järgima õigusaktidest tulenevaid piiranguid raudteeinfrastruktuuri suhtes, sh mitte takistama raudtee kaitsevööndis raudtee sihtotstarbelist kasutamist, halvendama raudtee seisundit ega ohustama liiklust.
- 2.12.** Kasutaja peab nõustuma lepingu eseme omaniku ettepanekul Rajatise ümberpaigutamisega, kui see on lepingu eseme omanikule vajalik raudteeinfrastruktuuri ümberehitamiseks või uue rajamisel.
- 2.13.** Kasutaja on kohustatud rajatise hoidma seisukorras, mis ei ohustaks raudteeliiklust või raudteeinfrastruktuuri. Kasutaja peab oma kuludega viivitamata likvideerima raudteeinfrastruktuurile tekitatud avariilukorra ning rakendama abinõusid, et vältida ohtu raudteeliiklusele.
- 2.14.** Kasutaja ei tohi teha takistusi lepingu eseme omanikule raudteerajatiste hooldus-, remondi- ja ehitustöödeks koos vajalike mehhanismidega.
- 2.15.** Pärast lepingu esemel teostatud ehitus-, hooldus-, remont- või likvideerimistööde lõpetamist on Kasutaja kohustatud heakorrastama Rajatise maa ning taastama oma kulul lepingu eseme tööde alustamisele eelnenud seisundi.
- 2.16.** Kasutaja võib isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste ja kohustuste teostamise üle anda kolmandale isikule, teatades sellest lepingu eseme igakordset omanikku kolmekümne (30) päeva jooksul alates kasutusõiguse üleandmisest.
- 2.17.** Lepingu eseme igakordne omanik ja Kasutaja kohustuvad järgima ja samuti nõudma nende volitusel Rajatise maal tegutsevatelt kolmandatelt isikutelt kehtivate õigusaktidega kaitsevööndites kehtestatud piirangute järgimist.
- 2.18.** Lepingu eseme omanik võib avariiremondi vajaduse korral viivitamata kooskõlastust taotlemata alustada vajalike töödega, kui ta teatab sellest esimesel võimalusel Kasutajale.
- 2.19.** Lepingu eseme igakordne omanik on kohustatud hoiduma tegevusest, mis takistaks lepingu punktis 2.1.1 nimetatud tegevusi või halvendaks Rajatise seisukorda.
- 2.20.** Isikliku kasutusõiguse lõppemisel on Kasutajal õigus kolme (3) kuu jooksul arvates isikliku kasutusõiguse lõppemise päevast kasutusõiguse alusel rajatud Rajatis ära vedada ilma, et kummalgi poolel tekiks kulude hüvitamise kohustust.
- 2.21.** Kõik lepingu punktis 2.1.1 nimetatud Rajatise omamise, ehitamise, remontimise, korrashoiu ning hooldamisega seotud kulud kannab Kasutaja. Kõik muud lepingu esemega seoses tasumisele kuuluvad maksud (sh maamaks), maksed, lõivud, lepingu esemel lasuvad võlaintrissid ning lepingu esemega seotud muud koormatised, ekspluateerimiskulud ja muud kulutused kuuluvad tasumisele lepingu eseme igakordse omaniku poolt.
- 2.22.** Kui kasutusõiguse ala on vajalik avalikule teele (sh jalgratta- ja jalgteed ja kõnniteed), mille osas omaniku ülesandeid täidab riik või kohalik omavalitsus, siis Hoonestusõiguse omanikule isikliku kasutusõiguse talumise eest tasu ei maksta. Tee osaks loetakse tunnel, sild, viadukt ja muud liiklemiseks kasutatavad ning tee

toimimiseks vajalikud rajatised.

3. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE MUUD TINGIMUSED

- 3.1.** Kasutaja ja Hoonestaja lepivad kokku, et juhul kui keegi neist esitab teisele poolele ettepaneku käesoleva lepingu muutmiseks, kohustub teine pool sellele ettepanekule vastama viieteistkümne (15) päeva jooksul.
- 3.2.** Kasutaja ja Hoonestaja lepivad kokku, et isikliku kasutusõiguse võib lõpetada enne tähtaja saabumist lepingu eseme omaniku ja Rajatise omaniku vahelise notariaalselt tõestatud kokkuleppega või muudel seaduses toodud alustel.
- 3.3.** Kasutaja ja Hoonestaja lepivad kokku, et Kasutaja ja Hoonestaja kohustuvad lepingu eseme koormamisel kolmanda isiku kasuks informeerima isikut, kelle kasuks kinnistu koormatakse, käesolevast lepingust ja selle tingimustest.
- 3.4.** Kõik Kasutaja ja Hoonestaja lahkkelid, vaidlused, pretensioonid, mis tekivad poolte vahel seoses käesoleva lepinguga, püütakse lahendada vastastikusel mõistmisel põhinevatel läbirääkimistel.
- 3.5.** Kasutaja ja Hoonestaja kohustuvad informeerima kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis teist poolt lepingu eseme võõrandamisest, ühendamisest ja jagamisest või isikliku kasutusõiguse võõrandamisest.
- 3.6.** Kasutaja ja Hoonestaja lepivad kokku, et juhul, kui Kasutaja ja/või Hoonestaja võõrandab lepingu eseme või osa sellest, kohustub ta tagama kõigi käesolevast lepingust tulenevate Kasutaja ja/või Hoonestaja õiguste ja kohustuste ülevõtmise isiku, kellele ta lepingu eseme või osa sellest võõrandab, poolt ning kui Kasutaja võõrandab isikliku kasutusõiguse, kohustub ta tagama kõigi käesolevast lepingust tulenevate Kasutaja õiguste ja kohustuste ülevõtmise isiku, kellele ta isikliku kasutusõiguse võõrandab, poolt. Ühtlasi annavad Hoonestaja ja Kasutaja käesolevaga üksteisele nõusoleku eeltoodud kokkulepete üleandmiseks vastavalt lepingu eseme omandajale või isikliku kasutusõiguse omandajale.
- 3.7.** Lepinguosalisel kannavad täielikku varalist vastutust käesoleva lepingu rikkumise või mittekohase täitmisega tekitatud otsese varalise kahju eest.
- 3.8.** Kasutaja annab käesolevaga lepingu eseme igakordsele omanikule oma tagasivõetamatu nõusoleku:
 - 3.8.1.** Hoonestusõiguse ja sellega koormatud Kinnistu jagamiseks selliselt, et Rajatise omaniku kasuks seatud isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid jagamise tulemusena tekkivat (tekkivaid) hoonestusõigust (hoonestusõigusi), kus asub Rajatis, ning Rajatise omaniku kasuks seatud isiklikku kasutusõigust ei kanta üle Hoonestusõiguse ja Kinnistu jagamise tulemusena tekkiva(te)le hoonestusõigus(t)ele, kus Tehnorajatis ei asu;
 - 3.8.2.** Kinnistu ja Hoonestusõiguse kolmandate isikute õigustega, sealhulgas hüpoteekidega ja servituutidega, koormamiseks ning nende suhtes kasutuskorra kokkulepete sõlmimiseks ning Rajatise omaniku kasuks seatud servituutidega samale järjekohale kandmiseks, samuti Kinnistule ja Hoonestusõigusele enne käesoleva lepinguga seatavat isiklikku kasutusõigust seatud kolmandate isikute õiguste, sh servituutide, muutmiseks ja vastavate kannete tegemiseks kinnistusraamatusse, tingimustel Hoonestusõiguse / Kinnistu omaniku enda äranägemisel;

- 3.8.3.** Hoonestusõiguse lõppemiseni Hoonestusõigust koormava isikliku kasutusõiguse kinnistusraamatust kustutamiseks tingimusel, et kinnistamisavaldus Hoonestusõiguse ja isikliku kasutusõiguse kinnistusraamatust kustutamiseks esitatakse üheaegselt ja ühes dokumendis;
- 3.8.4.** Kinnistu ja Hoonestusõiguse ühendamiseks ja jagamiseks hoonestusõiguse omaniku äranägemisel.
- 3.8.5.** Pooled avaldavad, et kasutusõiguse ala otsene valdus on Hoonestaja poolt Kasutajale üle antud enne käesoleva lepingu sõlmimist.

4. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

Hoonestaja ja Kasutaja on Hoonestusõigusele isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Hoonestaja lubab ja Kasutaja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 12957402 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale isiklik kasutusõigus tähtajaga kuni hoonestusõiguse lõppemiseni sõidutee, parkla, jalgratta- ja jalgteed ja rattaparkla rajamiseks, ehitamiseks, omamiseks, majandamiseks, selle sihipäraseks kasutamiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks kasutusõiguse alal, mille paiknemine on toodud lepingu lisaks oleval plaanil, Eesti Vabariik kasuks vastavalt 13.02.2026.a. lepingu punktile 2 ning ruumiandmetele tunnusega PARI ID 1075156.

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 realservituudile.
- 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 ärahoidmiseks 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 portaalistest 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 paber kandjal ära kiri, mis asendab originaali.
- 6.2.** Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada lepingu digitaalse originaaleksemplari kinnistus osakonnale. Notariaalakti tõestaja esitab lepingu kinnistus osakonnale 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 ükssada kolmkümmend (130) eurot.
- 7.2.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Transpordiamet.
- 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 kokkuleppe 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).

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

Hoonestaja esindaja: Argo Kangur /allkirjastatud digitaalselt/

Kasutaja esindaja: Ene Kõiv /allkirjastatud digitaalselt/

Tallinna notar Kaata Kartau /allkirjastatud digitaalselt/