



## TALLINNA NOTAR LIINA VAIDLA

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

REGISTRI NUMBER

752

### ISIKLIKE KASUTUSÕIGUSTE SEADMISE LEPING JA ASJAÕIGUSLEPINGUD

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud videosilla vahendusel Tallinna notar Liina Vaidla notaribüroos Tallinnas, Narva mnt 5 üheksateistkümnendal aprillil kahe tuhande kahekümne teisel aastal (19.04.2022. a) ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, edaspidi nimetatud **Omanik**, mille nimel tegutseb riigivara valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisalas tegutsev valitsusasutus **Transpordiamet**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riikliku registris registrikoodi 70001490 all, aadress Valge tn 4, Tallinn, e-posti aadress Ene.Koiv@transpordiamet.ee, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Ene Kõiv**, isikukood 46406232738, kes on notariaalakti tõestajale tuntud isik, kes kinnitab, et tema asukoht kaugtõestamise hetkel on Rakvere linnas (*Omaniku esindaja esindusõiguse on notariaalakti tõestaja tuvastanud temale esitatud volikirja digitaalse originaaleksemplari alusel ja käesolevas lepingus viidatud käskkirjade alusel ning registriandmed on kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval e-notari teabesüsteemi kaudu registriandmete väljatriiki alusel*),

**Jõelähtme vald**, mis tegutseb läbi **Jõelähtme Vallavalitsuse**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris registrikoodi 75025973 all, aadress Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, Harju maakond, e-posti aadress kantselei@joelahtme.ee, edaspidi nimetatud **Õigustatud isik**, mille esindajana tegutseb vallavanem **Andrus Umboja**, isikukood 37611285238, kes on notariaalakti tõestajale tuntud isik, kes kinnitab, et tema asukoht kaugtõestamise hetkel on Jõelähtme vallas (*Õigustatud isiku esindaja esindusõiguse on notariaalakti tõestaja tuvastanud ning registriandmed on kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval e-notari teabesüsteemi kaudu registriandmete väljatriiki alusel*),

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

#### 1. LEPINGU ESEMED

- 1.1. Lepingu esemeks I on aadressil 11262 Ruu-Ihasalu tee, Ruu küla, Jõelähtme vald, Harju maakond asuv kinnistu koos selle oluliste osade ja päraldistega.
- 1.2. Lepingu ese I on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr 9246450 ja selle koosseisu kuulub järgmine maaüksus: katastritunnus 24501:001:0238, pindala 19902,0 m<sup>2</sup>, aadress 11262 Ruu-Ihasalu tee, Ruu küla, Jõelähtme vald, Harju maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%). Registriosas on tehtud alljärgnevad kanded:

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

**1.2.2.** Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:

1) Isiklik kasutusõigus Jõelähtme vald kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus valgusmastide ja maakaabelliini ehitamiseks, omamiseks,

remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil eksploateerimiseks talituse tagamise eesmärgil vastavalt 15.01.2018. a sõlmitud lepingu punktidele kolm neli (3.4) kuni kolm kuus (3.6) ja neli (4). Isikliku kasutusõiguse ala on tähistatud 15.01.2018 lepingu lisaks nr 2 oleval plaanil. 15.01.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 17.01.2018. Kohtunikuabi Hele Olli.

2) Isiklik kasutusõigus Jõelähtme vald kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus bussiootekoja rajamiseks, omamiseks, avalikuks kasutamiseks ja teehoiu korraldamiseks talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 07.01.2020.a. sõlmitud lepingu punktidele kolm (3) kuni üheksa (9) ning lepingu lisaks olevale plaanile. 7.01.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 9.01.2020. Kohtunikuabi Tiiu Karu.

3) Isiklik kasutusõigus Enefit Connect OÜ (registrikood 16130213) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tasuta ja tähtajatu side maakaabli isiklik kasutusõigus vastavalt 09.02.2022. a sõlmitud lepingu punktidele kolm (3), neli üks (4.1) kuni neli üheksa (4.9) ning lepingu lisaks olevale plaanile. 9.02.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 16.02.2022. Kohtunikuabi Helle Eduvald.

4) Isiklik kasutusõigus Jõelähtme vald kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus jalgratta- ja jalgte ehitamiseks, omamiseks, avalikuks kasutamiseks ja teehoiu korraldamiseks talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 21.03.2022. a sõlmitud lepingu punktidele kolm (3), neli (4), viis (5) ja üheksa (9) ning lepingu lisaks olevale plaanile. 21.03.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 22.03.2022. Kohtunikuabi Hele Olli.

**1.2.3.** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

**1.3.** Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist käesoleva lepingu sõlmimise päeval (19.04.2022).

**1.4.** Riikliku ehitisregistri elektroonilise andmebaasi kohaselt on lepingu eseme I koosseisu kuuluval maaüksusel registreeritud alltoodud tabelis nimetatud ehitised (rajatised), millised ei ole arestitud ega panditud ning milliste suhtes ei ole piiranguid ega muid probleeme riiklikusse ehitisregistrisse kantud. Nimetatud andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud käesoleva lepingu sõlmimise päeval.

Ehitisregistri kood	Nimetus	Ehitusalune pind m <sup>2</sup>	Staat	Liik
220761137	Sidekaabel	2731,6	kasutusel	kinnisasi
221367402	Juurdepääsu tee		ehitusluba antud	kinnisasi
221383743	Passiivse elektroonilise side juurdepääsuvõrgu rajamine, Ruu küla, Jõelähtme vald, Harjumaa	7,1	ehitamisel	kinnisasi

**1.5.** Kultuurimälestiste riikliku elektroonilise andmebaasi kohaselt ei kuulu lepingu ese I arheoloogilise leiukoha piiresse, vallas- või kinnismälestise koosseisu ega asu muinsuskaitseaduses sätestatud kaitsevööndis või muinsuskaitsealal. Lepingu eseme I koosseisu kuuluva maaüksuse kohta on tehtud järgmine katastripidaja märg: pindala on ebatäpne (01.07.2018).

- 1.6.** E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt ei ole lepingu eseme I koosseisu kuuluval maaüksusel käesolevas lepingus nimetatud looduskaitseadusest tulenevaid piiranguid (sealhulgas projekteeritavaid looduskaitseobjekte) registreeritud. Lepingu eseme I koosseisu kuuluva maaüksuse kohta ei ole tehtud katastripidaja märkeid.
- 1.7.** E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt on lepingu eseme I koosseisu kuuluva maaüksusega seotud suur hulk kitsendusi (sealhulgas sideehitise kaitsevööndid, elektripaigaldise kaitsevööndid, avalikult kasutatava tee kaitsevööndid, tee avalik kasutus, ranna või kalda ehituskeeluvöönd, ranna või kalda piiranguvöönd, II ja III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised), mida täies mahus käesolevas lepingus ei kajastata ning mis on osalejatele esitatud tutvumiseks notariaalakti tõestamise päeval.
- 1.8. Lepingu esemeks II on aadressil 11260 Jõelähtme-Kemba tee, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, Harju maakond asuv kinnistu koos selle juurde kuuluvate osade ja päraldistega.**
- 1.9.** Lepingu ese II on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas nr 9217750** ja selle koosseisu kuulub järgmine maaüksus: katastritunnus 24504:008:0485, pindala 20,72 ha, aadress 11260 Jõelähtme-Kemba tee, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, Harju maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%). Registriosas on tehtud alljärgnevad kanded:
- 1.9.1. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.**
- 1.9.2.** Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:
- 1) Isiklik kasutusõigus Jõelähtme vald kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus valgusmastide ja maakaabelliini ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talituse tagamise eesmärgil vastavalt 15.01.2018. a sõlmitud lepingu punktidele kolm üks (3.1) kuni kolm kolm (3.3) ja neli (4). Isikliku kasutusõiguse ala on tähistatud 15.01.2018 lepingu lisaks nr 1 oleval plaanil. 15.01.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 17.01.2018. Kohtunikuabi Hele Olli.
- 2) Isiklik kasutusõigus Jõelähtme vald kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus vastavalt 12.02.2018.a lepingu punktidele 3.7, 3.8 ja 4 ning lisaks nr 5 olevale plaanile. 20.02.2018 Kinnistamisavalduse muutmise avalduse, 12.02.2018 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 20.02.2018. Kohtunikuabi Elle Lumiste.
- 3) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158(1) järgne tasuta ja tähtajatu elektri maakaabelliini isiklik kasutusõigus vastavalt 15.01.2020 lepingu punktidele kolm neli (3.4) kuni kolm kuus (3.6), neli üks (4.1) kuni neli kolm (4.3), viis (5) ning lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile. 15.01.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 24.01.2020. Kohtunikuabi Tiina Adoberg.
- 1.9.3.** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
- 1.10.** Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist käesoleva lepingu sõlmimise päeval (19.04.2022).
- 1.11.** Riikliku ehitisregistri elektroonilise andmebaasi kohaselt on lepingu eseme II koosseisu kuuluval maaüksusel registreeritud alltoodud tabelis nimetatud ehitised (rajatised), millised ei ole arestitud ega panditud ning milliste suhtes ei ole piiranguid ega muid probleeme riiklikusse ehitisregistrisse kantud. Nimetatud andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud käesoleva lepingu sõlmimise päeval.

Ehitisregistri kood	Nimetus	Ehitusalune pind m <sup>2</sup>	Staat	Liik
220628075	0,4 kV maakaabelliin, jaotus- ja liitumiskilp	22,2	kasutusel	vallasasi

220639730	0,4/10 kV maakaabelliinid	200	kasutusel	kinnisasi
220641092	0,4/10 kV maakaabelliin	880,2	kasutusel	kinnisasi
220641097	Tänavavalgustus	207	ehitusluba antud	vallasasi
220643904	0,4 kV maakaabelliin	386	kasutusel	kinnisasi
220645950	Valguskaabel	88	kasutusel	kinnisasi
220646323	0,4 ja 10 kV maakaabelliinid	96	kasutusel	kinnisasi
220653804	0,4 kV maakaabelliin, alla 1 kV õhuliin	82	kasutusel	kinnisasi
220658070	Sideliin	85,5	ehitusluba antud	kinnisasi
220658107	10/0,4 kV maakaabelliin	370	ehitusluba antud	kinnisasi
220674693	0,4 kV maakaabelliin	151,9	kasutusel	kinnisasi
220761137	Sidekaabel	2731,6	kasutusel	kinnisasi
220783601	Sidekaabel	83	kasutusel	kinnisasi
221376295	Juurdepääsutee	25	ehitamisel	kinnisasi

- 1.12.** E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt ei ole lepingu eseme II koosseisu kuuluval maaüksusel käesolevas lepingus nimetatud looduskaitseadusest tulenevaid piiranguid (sealhulgas projekteeritavaid looduskaitseobjekte) registreeritud. Samuti on lepingu eseme II koosseisu kuuluva maaüksuse kohta tehtud järgmine katastripidaja märge: pindala on ebatäpne (01.07.2018).
- 1.13.** E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt on lepingu eseme II koosseisu kuuluva maaüksusega seotud suur hulk kitsendusi (sealhulgas sideehitise kaitsevööndid, elektripaigaldise kaitsevööndid, avalikult kasutatava tee kaitsevööndid, tee avalik kasutus, ranna või kalda piiranguvööndid, ranna või kalda ehituskeeluvööndid, ranna või kalda veekaitsevöönd, maaparandushoiuala, maardla, veekogu kallasrada, veehaarde sanitaarkaitseala, matmispaiga sanitaarkaitseala, geodeetilise märgi kaitsevöönd, eesvoolu kaitsevöönd, muinsuskaitseala või kinnismälestise kaitsevöönd (ulatus: 3293,06 m<sup>2</sup>; nähtus: kinnismälestis), II ja III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised, tiheasustusala (Jõelähtme valla üldplaneering), muinsuskaitseala (ulatus 105 004,11 m<sup>2</sup>; 27015; Rebala muinsuskaitseala)), mida täies mahus käesolevas lepingus ei kajastata ning mis on osalejatele esitatud tutvumiseks notariaalakti tõestamise päeval.
- 1.14.** E-notari teabesüsteemi andmete ja kultuurimälestiste riikliku elektroonilise andmebaasi kohaselt asub lepingu ese II koosseisu kuuluv maaüksus järgmiste mälestiste alal ja kaitsevööndites:
- 1.14.1.** 14.04.1997. a arvele võetud ehitismälestis: Jõelähtme maanteeääd, 19.saj. (registri nr 2724) – „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ kultuuriministri 30.08.1996. a määrus nr 10, (RTL 1997, 5, 27);
- 1.14.2.** 01.10.1998. a arvele võetud arheoloogiamälestis (katastriüksus kaitsevööndis): Asulakoht, (registri nr 17542) – „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ kultuuriministri 27.07.1998. a määrus nr 20, (RTL 1998, 259/260, 1059);
- 1.14.3.** 01.10.1998. a arvele võetud arheoloogiamälestis (katastriüksus kaitsevööndis): Kivikalme (registri nr 17564) – „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ kultuuriministri 27.07.1998. a määrus nr 20, (RTL 1998, 259/260, 1059);
- 1.14.4.** 06.05.2002. a arvele võetud muinsuskaitseala: Rebala muinsuskaitseala (registri nr 27015) – „Rebala muinsuskaitseala põhimääruse ja piiri kinnitamine“ Vabariigi Valitsuse 10.02.1998. a määrus nr 30 (RT I 1998, 17, 270) ja „Rebala muinsuskaitseala põhimäärus“ Vabariigi Valitsuse 11.02.2016. a määrus nr 21.

**Lepingu ese I ja lepingu ese II eelnevalt ja edaspidi koos nimetatud lepingu ese/lepingu esemed.**

## **2. OSALEJATE KINNITUSED**

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

- 2.1.1.** Punktis üks (1) toodud andmed lepingu esemete kohta on tõesed ja õiged ning lepingu esemete suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 2.1.2.** Lepingu esemed on Omaniku omand ning lepingu esemed ei ole arestitud, nende suhtes ei ole vaidlusi, neid ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sh kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud, millest Omanik ei ole Õigustatud isikut informeerinud.
- 2.1.3.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Omaniku õigust sõlmida käesolevat lepingut ning Omaniku poolt ei ole sõlmitud ja Omanik kohustub mitte sõlmima ühtegi lepingut, mis tooks kaasa kolmandate isikute õiguste tekkimise ega muid kokkuleppeid, mis võiksid takistada või viivitada käesoleva lepingu alusel Õigustatud isiku kasuks seatavate isiklike kasutusõiguste kandmist kinnistusraamatusse.
- 2.1.4.** Lepingu esemed on registreeritud riigi kinnisvararegistris (lepingu eseme I objekti kood – KV11261, lepingu eseme II objekti kood – KV22389). Lepingu eseme I suhtes on registrisse kantud viis (5) kasutuslepingut, millest kaks (2) ei ole kantud kinnistusraamatusse. Lepingu eseme II suhtes on registrisse kantud kolmteist (13) kasutuslepingut, millest kümme (10) ei ole kantud kinnistusraamatusse.
- 2.1.5.** Lepingu esemete koosseisu kuuluvate maaüksuste valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Omanikule teadaolevaid käesolevas lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, käesolevas lepingus nimetamata looduskaitsealaseid ega muid käesolevas lepingus nimetamata piiranguid.
- 2.1.6.** Kasutusõiguse alal ei paikne Omaniku poolt püstitatud hooneid ega rajatisi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatavate isiklike kasutusõiguste teostamist.
- 2.1.7.** Lepingu esemete koosseisu kuuluvatel maaüksustel ei paikne Omanikule teadaolevaid kolmandatele isikutele kuuluvaid käesolevas lepingus nimetamata maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatisi.
- 2.1.8.** Kasutusõiguse ala on vabastatud ning Õigustatud isik saab alates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest teostada otsest valdust kasutusõiguse ala suhtes.
- 2.1.9.** Lepingu sõlmimisel juhindub Omanik riigivaraseaduse § 19 lõikes 1<sup>1</sup> sätestatust ja kooskõlas riigivaraseaduse § 18 lõike 2 punktiga 1 ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikega 1. Majandus- ja taristuministri 15.11.2021. a käskkirjaga nr 227 on Transpordiameti peadirektorile antud volitused otsustada Eesti Vabariigi nimel maa kasutamiseks andmist ning Transpordiameti peadirektori 20.12.2021. a käskkirjaga nr 1.1-1/21/727 on Transpordiameti teenistujatele antud volitused otsustada Eesti Vabariigi nimel maa kasutamiseks andmist.
- 2.1.10.** Riigivara otsustuskorras kasutamiseks andmine ja lepingu esemete isiklike kasutusõigustega koormamine on otsustatud Transpordiameti maade osakonna juhataja 04.04.2022. a korraldusega nr 1.1-3/22/269.
- 2.1.11.** Käesolevat lepingut sõlmides tegutseb ta Tallinna notari Liivi Laos poolt 22.11.2021. a registri nr 3642 all tõestatud volikirja, Transpordiameti peadirektori 20.12.2021. a käskkirja nr 1.1-1/21/727 ja Tallinna notari Tea Türrpuu poolt 22.12.2021. a registri nr 3605 all tõestatud volikirja alusel. 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.

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

**2.2. Õigustatud isiku esindaja kinnitab, et:**

- 2.2.1.** Õigustatud isik on kasutusõiguse ala üle vaadanud ning on teadlik kasutusõiguse ala suurusest ja piiridest ning ei oma selles osas Omanikule mingeid pretensioone. Õigustatud isik võtab kasutusõiguse ala valduse vastu käesolevas lepingus märgitud ajal.
- 2.2.2.** Õigustatud isik kasutab kasutusõiguse ala üksnes käesolevast lepingust tulenevate kohustuste täitmisel, sealhulgas projekteerib ja ehitab kasutusõiguse alale kohaliku liikluse teenindamiseks avalikult kasutatava jalgratta- ja jalgtee ning valgustuse ning korraldab sellel tehoitu ja täidab muid Õigustatud isikule käesolevast lepingust tulenevaid kohustusi.
- 2.2.3.** Õigustatud isik omab piisavaid vahendeid kasutusõiguse alale kasutusõiguse esemete (jalgratta- ja jalgtee ning valgustuse) rajamiseks, teehoiu korraldamiseks ja tagab vajalike vahendite olemasolu kogu käesoleva lepingu kehtivuse jooksul.
- 2.2.4.** Vastavalt Jõelähtme vallavara valitsemise korra § 7 lõige 1 punktile 1 sõlmitakse käesolev leping tema (vallavanema) otsusel. Tal on kõik õigused ja piisavad volitused sõlmida käesolev leping Õigustatud isiku nimel kooskõlas õigusaktidega (sealhulgas käesoleva lepingu puhul on tegemist eelarveliste vahendite piires teostatava tehinguga, mille osas on Jõelähtme vallavara valitsemise korra § 7 lõike 1 punkti 1 kohaselt otsustuspädevus vallavanemal) ja ta ei tea ühtegi takistust käesoleva lepinguga võetud ja selles sätestatud kohustuste täitmiseks.

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

**2.3. Osalejad kinnitavad, et:**

- 2.3.1.** Notariaalakti projekt oli neile eelnevalt notariaalakti tõestaja poolt kooskõlastamiseks saadetud ja nad on jõudnud notariaalakti projektiga põhjalikult tutvuda.
- 2.3.2.** Käesoleva lepingu sõlmimise eesmärgiks on reguleerida suhteid, õigusi, kohustusi ning vastutust Eesti Vabariigi, mis tegutseb riigivara valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisalas oleva valitsusasutuse Transpordiameti kaudu, kui Omaniku ning Jõelähtme valla kui Õigustatud isiku vahel kasutusõiguse ala Õigustatud isikule kasutamiseks andmisega ning kasutusõiguse alale ehitatava jalgratta- ja jalgtee ning valgustuse ning lepingu esemete koosseisu kuuluvatel maaüksustel olemasoleva riigitee teehoiu korraldamisel.
- 2.3.3.** Käesoleva lepingu sõlmimisel juhinduvad osalejad omavaheliste suhete reguleerimisel käesolevast lepingust ning käesoleva lepinguga reguleerimata küsimustes Eesti Vabariigi õigusaktidest ning hea usu põhimõttest.
- 2.3.4.** Kui käesolevas lepingus ei ole kehtestatud teisiti, siis viiteid kindlale punktile, alapunktile või lisale tõlgendatakse viidetena käesoleva lepingu vastavale punktile, alapunktile või lisale. Käesolevas lepingus on kasutatud pealkirju vaid viitamise lihtsustamise huvides ning neid ei arvestata käesoleva lepingu sisu defineerimisel, tõlgendamisel või piiramisel. Käesolevas lepingus, kus kontekst seda nõuab, võivad ainsuses olevad sõnad tähendada mitmust ja vastupidi.
- 2.3.5.** Käesolevas lepingus kasutatakse mõisteid riigivaraseaduse ning ehitusseadustiku ja selle alamaktide tähenduses.

- 2.3.6. Käesoleva lepingu alusel isikliku kasutusõiguse seadmisega lepingu esemele I ja lepingu esemele II ei kahjustata vastavalt punktides üks kaks kaks (1.2.2) ja üks üheksa kaks (1.9.2) nimetatud isiklike kasutusõigustega ning punktis kaks üks neli (2.1.4) nimetatud kasutuslepingutega soodustatud isikute huve.
- 2.3.7. Nad soovivad lisada käesolevale lepingule plaanid, millel on näha kasutusõiguse alad.
- 2.3.8. Nad on käesoleva lepingu lahutamatuks lisadeks olevate plaanidega tutvunud ning on teadlikud nende sisust, samuti on nad tutvunud käesoleva lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega ega soovi täiendavate dokumentide muretsemist ning tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist notari poolt.

### 3. ISIKLIKE KASUTUSÕIGUSTE SEADMINE

- 3.1. Omanik ja Õigustatud isik lepivad kokku seada Õigustatud isiku kasuks lepingu esemele I tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus (edaspidi nimetatud **isiklik kasutusõigus I**) lepingu eseme I koosseisu kuuluvale maaüksusele kohaliku liikluse teenindamiseks avalikult kasutatava jalgratta- ja jalgteed ning valgustuse (edaspidi nimetatud **Tee**) ehitamiseks, omamiseks, avalikuks kasutamiseks ja teehoiu korraldamiseks talitluse tagamise eesmärgil.
- 3.2. Õigustatud isikul on õigus kasutada lepingu eset I käesoleva lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest I tulenevate õiguste teostamiseks kasutusõiguse alal (205 m<sup>2</sup> suurune osa tee km-tel 0,01-0,02 ja 18 m<sup>2</sup> suurune osa tee km-tel 0,01-0,02 jalgratta- ja jalgteed rajamiseks ning 83 m<sup>2</sup> suurune osa tee km-tel 0,01-0,02 valgustuse rajamiseks), mille paiknemine on käesoleva lepingu lahutamatuks **lisaks nr 1** oleval plaanil tähistatud (jalgratta- ja jalgteed rajamiseks) lilla viirutatud alana ja käesoleva lepingu lahutamatuks **lisaks nr 2** oleval plaanil tähistatud (valgustuse rajamiseks) roheline viirutatud alana (eelnevalt ja edaspidi nimetatud **kasutusõiguse ala I**).
- 3.3. Ehitatava Tee näol on tegemist kohaliku teega ehitusseadustiku § 92 lõike 7 tähenduses. Õigustatud isikul on kasutusõiguse alale I ehitatava avalikult kasutatava tee omaniku õigused, kohustused ja vastutus.
- 3.4. Omanik ja Õigustatud isik lepivad kokku, et lepingu esemele I seatav isiklik kasutusõigus saab Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosasse nr 9246450** sissekandmisel esimese vaba järjekoha.
- 3.5. Omanik ja Õigustatud isik lepivad kokku seada Õigustatud isiku kasuks lepingu esemele II tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus (edaspidi nimetatud **isiklik kasutusõigus II**) lepingu eseme II koosseisu kuuluvale maaüksusele kohaliku liikluse teenindamiseks avalikult kasutatava jalgratta- ja jalgteed ning valgustuse (edaspidi nimetatud **Tee**) ehitamiseks, omamiseks, avalikuks kasutamiseks ja teehoiu korraldamiseks talitluse tagamise eesmärgil.
- 3.6. Õigustatud isikul on õigus kasutada lepingu eset II käesoleva lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest II tulenevate õiguste teostamiseks kasutusõiguse alal (15 m<sup>2</sup> suurune osa tee km-tel 8,70-8,71; 28 m<sup>2</sup> suurune osa tee km-tel 8,70-8,71; 14 m<sup>2</sup> suurune osa tee km-tel 8,73-8,74 ja 12 m<sup>2</sup> suurune osa tee km-tel 8,58-8,60 jalgratta- ja jalgteed rajamiseks ning 9 m<sup>2</sup> suurune osa tee km-l 8,70 ja 3 m<sup>2</sup> suurune osa tee km-l 8,70 valgustuse rajamiseks), mille paiknemine on käesoleva lepingu lahutamatuks **lisaks nr 3** oleval plaanil tähistatud (jalgratta- ja jalgteed rajamiseks) lilla viirutatud alana ja käesoleva lepingu lahutamatuks **lisaks nr 4** oleval plaanil tähistatud (valgustuse rajamiseks) roheline viirutatud alana (eelnevalt ja edaspidi nimetatud **kasutusõiguse ala II**).

- 3.7. Ehitatava Tee näol on tegemist kohaliku teega ehitusseadustiku § 92 lõike 7 tähenduses. Õigustatud isikul on kasutusõiguse alale II ehitatava avalikult kasutatava tee omaniku õigused, kohustused ja vastutus.
- 3.8. Omanik ja Õigustatud isik lepivad kokku, et lepingu esemele II seatav isiklik kasutusõigus saab Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosasse nr 9217750** sissekandmisel esimese vaba järjekoha.

Isiklik kasutusõigus I ja isiklik kasutusõigus II eelnevalt ja edaspidi koos nimetatud **isiklikud kasutusõigused**, kasutusõiguse ala I ja kasutusõiguse ala II eelnevalt ja edaspidi koos nimetatud **kasutusõiguse ala**.

- 3.9. Õigustatud isikul on õigus kasutusõiguse ala kasutada seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks. Kasutusõiguse ala antakse Õigustatud isikule kohaliku liikluse teenindamiseks avalikult kasutatava Tee rajamiseks.
- 3.10. Lepingu esemele ehitatavat avalikult kasutatavat Teed on igal ühel õigus kasutada arvestades õigusaktides sätestatud piirangutega.
- 3.11. Kasutusõiguse alale ehitataval Teel on igaühel õigus ööpäevaringselt viibida ja seda kasutada õigusaktides sätestatud piiranguid järgides.
- 3.12. Kui Omanikul on kasutusõiguse alaga seotud maamaksu või muu riigivaraga seotud kõrvalkulu, maksu või koormise maksmise kohustus, hüvitab Õigustatud isik Omanikule maamaksu või muu riigivaraga seotud kõrvalkulu, maksu või koormise proportsionaalselt vastavalt kasutusõiguse ala suurusele.
- 3.13. Punktis kolm kaksteist (3.12) nimetatud tasusid hakatakse arvestama ja Õigustatud isikul tekib nende tasumise kohustus punktis kümme (10) nimetatud valduse üleandmise-vastuvõtmise akti allkirjastamisest arvates.
- 3.14. Punktis kolm kaksteist (3.12) nimetatud tasud maksab Õigustatud isik järgmise perioodi eest ette Omaniku esitatud arve alusel kahekümne ühe (21) päeva jooksul arve kättesaamisest arvates.

#### 4. ÕIGUSTATUD ISIKU ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

##### 4.1. Õigustatud isikul on õigus:

- 4.1.1. kasutada kasutusõiguse ala käesolevas lepingus nimetatud eesmärkidel;
- 4.1.2. nõuda Omanikult riigitee teehoiu täitmise kohustuse täitmist viisil, mis ei takista Õigustatud isikul Tee teehoiu kohustuse täitmist.

##### 4.2. Õigustatud isikul on kohustus:

- 4.2.1. kasutada kasutusõiguse ala vaid käesolevas lepingus nimetatud tegevusteks või muuks seaduses nimetatud tegevuseks;
- 4.2.2. korraldada kasutusõiguse alale rajatud Tee teehoidu, Tee kasutamist ja kaitset vastavalt õigusaktides kehtestatud nõuetele;
- 4.2.3. mitte halvendada liiklust riigitee km-tel, mis piirnevad kasutusõiguse alaga, ning mitte kahjustada riigitee kaitsevööndit ega takistada Omanikul riigitee teehoiu teostamise kohustuse täitmist;
- 4.2.4. anda põhjendatud seisukohti kasutusõiguse alale kavandatavate avalikes huvides olevate tehnovõrkude või -rajatiste ehitamise kohta;
- 4.2.5. tagada Tee avalik kasutamine;
- 4.2.6. esitada Omanikule vajalikud dokumendid kasutusõiguse alale rajatud Tee teeregistrisse kandmiseks;
- 4.2.7. täita muid Tee omanikule õigusaktidest tulenevaid kohustusi, sh hüvitada nõuete



- rikkumisest tingitud ja liiklejatele Tee kasutamiskõlbmatuse tõttu tekitatud kahju;
- 4.2.8.** kanda kõik Õigustatud isiku tegevusega kaasnevad kasutusõiguse alale rajataval Teel liikluse sulgemise või piiramisega kaasnevad kulud;
- 4.2.9.** säilitada kasutusõiguse alale rajatava Teea seotud olulised dokumendid (nt projekt, teostusjoonised jm dokumendid) käesoleva lepingu kehtivuse perioodil;
- 4.2.10.** tagada kasutusõiguse ala, sh Tee majanduslik säilimine.

## **5. OMANIKU ÕIGUSED JA KOHUSTUSED**

### **5.1. Omanikul on õigus:**

- 5.1.1.** kontrollida Õigustatud isiku tegevust käesolevast lepingust tulenevate kohustuste täitmisel;
- 5.1.2.** nõuda Õigustatud isikult Tee teehoiu kohustuse täitmist viisil, mis ei takista Omanikul riigitee teehoiu teostamist;
- 5.1.3.** teostada kasutusõiguse alale rajatava Tee osas järelvalvet õigusaktidega kehtestatud nõuetele vastavuse kontrollimiseks.

### **5.2. Omanikul on kohustus:**

- 5.2.1.** hoiduda tegevustest, mis kasutusõiguse alal või sellega piirneval alal riigitee kaitsevööndis halvendaks kasutusõiguse alale rajataval Teel liiklust või kahjustaks poolte ning kolmandate isikute vara või õigusi või mis takistaks Õigustatud isikul kasutusõiguse alale rajataval Teel teehoiu teostamist, samuti kasutusõiguse muul viisil teostamist;
- 5.2.2.** kooskõlastada Õigustatud isikuga kasutusõiguse alale kavandatavate avalikes huvides olevate tehnovõrkude või -rajatiste ehitamise taotlused.

## **6. POOLTE VASTUTUS**

- 6.1.** Käesoleva lepinguga võetud kohustuste täitmata jätmise või nõuetekohaselt täitmata jätmise korral on Õigustatud isik kohustatud hüvitama Omanikule või kolmandatele isikutele oma tegevuse või tegevusetusega tekitatud kahju täies ulatuses.
- 6.2.** Omanikul on Õigustatud isiku suhtes õigus rakendada leppetrahvi iga rikkumise korral kuni viissada (500) eurot.
- 6.3.** Põhjendatud olukorras, kui kasutusõiguse alale Tee ehitamine võib mõjutada Omaniku seadusest tulenevate ülesannete täitmist riigiteel, tuleb Õigustatud isikul Omaniku nõudmisel sõlmida vastutuskindlustuse leping Tee ehitamiseks ja võimaliku tekkiva kahju hüvitamiseks kogu kahju ulatuses.
- 6.4.** Kui Õigustatud isik ei hüvita punktis kolm kaksteist (3.12) nimetatud tasusid ettenähtud maksetähtajaks, on Omaniku esindajal õigus nõuda viivist null koma null viis protsenti (0,05%) õigeaegselt tasumata summalt iga viivitatud päeva eest. Viivise nõude esitab Omaniku esindaja kirjalikult.

## **7. VAIDLUSTE LAHENDAMINE**

- 7.1.** Pooled kohustuvad lahendama kõik käesoleva lepinguga seotud omavahelised erimeelsused ja vaidlused läbirääkimiste teel.
- 7.2.** Kui läbirääkimistega kokkulepet ei saavutata, siis lahendatakse vaidlus õigusaktidega sätestatud korras Omaniku asukohajärgses kohtus.
- 7.3.** Käesoleva lepingu tõlgendamisel lähtutakse poolte ühisest tegelikust tahtest, isegi kui see erineb sõnade tavapärasest tähendusest. Kui poolte ühist tegelikku tahet ei õnnestu

kindlaks teha, tuleb käesolevat lepingut tõlgendada nii, nagu teise poolega samasugune mõistlik isik pidi käesolevat lepingut samade asjaolude esinemise korral mõistma.

- 7.4.** Käesoleva lepingu tingimust tuleb tõlgendada koos käesoleva lepingu teiste tingimustega, andes igäihele neist tähenduse, mis lähtub käesoleva lepingu kui terviku tähendusest.

## **8. LEPINGU MUUTMINE**

- 8.1.** Kõik lepingu muudatused vormistatakse poolte notariaalselt tõestatud kokkuleppena, mis on käesoleva lepingu lahutamatu osa.
- 8.2.** Lepingu muutmist või täiendamist sooviv pool esitab vastava ettepaneku teisele poolele, kes on kohustatud sellele vastama kirjalikult kolmekümne (30) päeva jooksul ettepaneku saamisele järgnevast päevast arvates.
- 8.3.** **Pooled ei tohi käesolevast lepingust tulenevaid õigusi ja kohustusi anda üle kolmandale isikule ilma teise poole nõusolekuta.** Õigustatud isik võib anda riigivara kolmanda isiku kasutusse allkasutuslepingu alusel üksnes juhul, kui selleks on Omaniku nõusolek ja allkasutuslepingus lepatakse kokku lepingu avalikustamises avaliku teabe seaduse kohaselt.

## **9. LEPINGU LÕPPEMINE**

- 9.1.** Pool võib lepingu üles öelda, teatades sellest teisele poolele ette vähemalt kuus (6) kuud. Omanik jätab endale õiguse lõpetada leping erakorraliselt olukorras, kus kasutamiseks antud kasutusõiguse ala on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.
- 9.2.** Omanik saab lepingu ühepoolset ennetähtaegselt lõpetada, teatades sellest teisele poolele ette kolmkümmend (30) päeva, kui Õigustatud isiku üle järelevalvet teostava asutuse ettekirjutus lepingu täitmise kohta on jäetud korduvalt täitmata või see takistab lepingu edasist täitmist või lepingu edasine täitmine võib põhjustada kahju Omanikule.
- 9.3.** Lepingu lõppemisel võib Õigustatud isik lepingu alusel rajatud Tee likvideerida ainult Omaniku kirjalikul nõusolekul. Kuus (6) kuud enne lepingu ülesütlemist peab Õigustatud isik pöörduma Omaniku poole, et selgitada välja Omaniku seisukoht Tee säilitamiseks ja Õigustatud isiku tehoiu kohustuse ülevõtmiseks või Tee likvideerimiseks. Juhul kui Omanik annab nõusoleku Tee likvideerimiseks, kohustub Õigustatud isik Tee likvideerima ja taastama kasutusõiguse alal lepingu sõlmimisele eelnenud seisukorra omal kulul ilma Omanikult täiendavat hüvitist saamata. Juhul, kui Omanik ei anna nõusolekut Tee likvideerimiseks, läheb Tee omand ning kohustus teostada teehoidu üle Omanikule, kusjuures Õigustatud isikul ei ole õigust saada Tee omandamise eest Omanikult hüvitist.
- 9.4.** Lepingu lõppemisel on Õigustatud isik kohustatud tehoiu korraldamise kohustuse järjepidevuse tagamiseks Omanikule üle andma kogu tehoiu korraldamisega seotud dokumentatsiooni. Tee ja dokumentide üleandmise kohta vormistatakse üleandmise-vastuvõtmise akt.

## **10. KASUTUSÕIGUSE ALA ÜLEANDMINE**

- 10.1.** Omanik ja Õigustatud isik vormistavad riigivaraseaduse § 24 lõike 2 kohaselt digitaalselt allkirjastatud riigivara valduse üleandmise-vastuvõtmise akti viieteistkümne (15) tööpäeva jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimist.

## 11. TEABE VAHETAMINE

- 11.1. Pooled kohustuvad teist poolt teavitama kõikidest asjaoludest, mis võivad mõjutada või takistada käesolevas lepingus kehtestatud kohustuste täitmist või õiguste realiseerimist.
- 11.2. Kõik lepingu täitmisega või lepingust tulenevate vaidlustega seotud teated ja teave on ametlikult ning kooskõlas lepinguga esitatud, kui nimetatud teated on edastatud kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis Transpordiametile e-posti aadressil [info@transpordiamet.ee](mailto:info@transpordiamet.ee) ning Jõelähtme Vallavalitsusele e-posti aadressil [kantselei@joelahtme.ee](mailto:kantselei@joelahtme.ee).
- 11.3. Kõigist muudatustest käesolevas lepingus nimetatud andmetes teatatakse teisele poolele kolme (3) tööpäeva jooksul muudatuste tegemisest arvates.

## 12. ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED

- 12.1. Omanik ja Õigustatud isik on lepingu eseme I isikliku kasutusõigusega I koormamises kokku leppinud. Omanik lubab ja Õigustatud isik avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 9246450 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Jõelähtme valla kasuks *jalgratta- ja jalgte* ning *valgustuse* ehitamiseks, omamiseks, avalikuks kasutamiseks ja teehoiu korraldamiseks talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 19.04.2022. a sõlmitud lepingu punktidele kolm üks (3.1) kuni kolm neli (3.4), kolm üheksa (3.9) kuni kolm neliteist (3.14), neli (4), viis (5) ja üheksa (9) ning lepingu lisadeks nr 1 ja 2 olevatele plaanidele.
- 12.2. Omanik ja Õigustatud isik on lepingu eseme II isikliku kasutusõigusega II koormamises kokku leppinud. Omanik lubab ja Õigustatud isik avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 9217750 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Jõelähtme valla kasuks *jalgratta- ja jalgte* ning *valgustuse* ehitamiseks, omamiseks, avalikuks kasutamiseks ja teehoiu korraldamiseks talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 19.04.2022. a sõlmitud lepingu punktidele kolm viis (3.5) kuni kolm kaheksa (3.8), kolm üheksa (3.9) kuni kolm neliteist (3.14), neli (4), viis (5) ja üheksa (9) ning lepingu lisadeks nr 3 ja 4 olevatele plaanidele.

## 13. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 13.1. Notariaalakti on koostatud ühes (1) digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel elektroonilises käibes. Vajaduse korral väljastab osalejatele notariaalakti tõestaja notariaalakti kinnitatud ärakirja, mis asendab originaali, paberkandjal.
- 13.2. Kaugtõestamise puhul säilitatakse digitaalset originaaldokumenti digitaalses notariaalarhiivis. Kaugtõestamise korral säilitatakse digitaalsest originaaldokumendist tehtud kinnitatud ärakirja paberkandjal, mille pealdis sisaldab kinnitust, et ära kiri asendab tõestamiseaduse § 47 lõikes 1 ettenähtud juhtudel notariaalakti originaali.
- 13.3. Pärast notariaalakti tõestamist luuakse tehinguosalistele riigiportaalis [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) (*minu andmed > notariaalsed dokumendid ja täitetoimikud*) juurdepääsuõigus notariaalakti digitaalsele originaalile. Juurdepääsuõigus luuakse tehinguosalisest juriidilisele või füüsilisele isikule, mitte tema esindajale.
- 13.4. Notariaalakti tõestaja esitab käesoleva lepingu digitaalse originaaleksemplari

kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul.

#### **14. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD**

- 14.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Õigustatud isik.
- 14.2.** Õigustatud isik tasub notari tasu notaribüroos sularahas või maksekaardiga või kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente notari tasu tasumiseni kinni pidada.
- 14.3.** Õigustatud isik tasub riigilõivu kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest Rahandusministeeriumi kontole ja esitab riigilõivu tasumist tõendava nõuetekohase maksedokumendi notarile kinnistusosakonnale edastamiseks.

Notariaalakkt on osalejatele notariaalakkti tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja notariaalakkti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud. Osalejad loobusid notariaalakkti lahutamatuks lisaks oleva dokumendi ettelugemisest, lisatud dokument on esitatud osalejatele läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks ekraanil, ning see on notariaalakkti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud koos notariaalakktiga selle lahutamatu lisana. Notariaalaktile lisatud plaanid esitati osalejatele ekraanil tutvumiseks, need kiideti osalejate poolt heaks ning allkirjastati digitaalselt.

Notari tasu isiklike kasutusõiguste seadmise lepingu ning asjaõiguslepingute tõestamisel 39,60 eurot (tehinguväärtus 1 278,00 eurot: notari tasu seadus § 3, 10, 12, 23 p 2). Notari tasu kaugtõestamise teel tehtava ametitoimingu tõestamisel 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2.1).

Notari tasu kokku 59,60 eurot.

Käibemaks 11,92 eurot.

Kokku 71,52 eurot.

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

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

#### ***Notariaalakkt on tõestatud kaugtõestamise teel***

*Omaniku esindaja Ene Kõiv*

*allkirjastatud digitaalselt*

*Õigustatud isiku esindaja Andrus Umboja*

*allkirjastatud digitaalselt*

*Tallinna notar Liina Vaidla*

*allkirjastatud digitaalselt*

## NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED

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.
2. Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 lg 2 ei ole kinnisasja osa võõrale maale õiguse teostamise vahendina püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitise või muu sellesarnane asi, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi.
3. Vastavalt asjaõigusseaduse § 54 lg 1 võib kinnisasju ühendada üheks kinnisasjaks või ühte kinnisasja jagada mitmeks kinnisasjaks ainult omaniku soovil. (2) Kinnisasjade ühendamisel jäävad kinnistusraamatusse kantud õigused kehtima. Juhul kui õiguste endisel kujul kehtimajäämine ei ole võimalik, jäävad kinnistusraamatusse kantud õigused kehtima vastavalt kinnisasja omaniku ja puudutatud isikute notariaalselt tõestatud kokkuleppele. (3) Kinnisasjade ühendamise korral laienevad ühendatud kinnisasju koormanud asjaõigused kogu tekkinud kinnisasjale. (4) Kinnisasja jagamise korral jääb kinnistusraamatusse kantud õigus, mille esemeks on kinnisasi tervikuna, koormama kõiki jagamise tulemusel tekkinud kinnisasju. (5) Kinnistusraamatusse kantud õigus, mille esemeks oli jagatava kinnisasja osa, jääb koormama vastavat jagamise tulemusel tekkinud kinnisasja.
4. Vastavalt asjaõigusseaduse § 225 koormab isiklik kasutusõigus 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. Isikliku kasutusõiguse ulatus määratakse kahtluse korral vastavalt õigustatud isiku vajadustele.
5. Vastavalt asjaõigusseaduse § 226 võib isikliku kasutusõiguse 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.
6. Vastavalt asjaõigusseaduse § 179 kui realservituuti 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 ehitise- ja korrastustööde tegemiseks kasutada teenivat kinnisasja.
7. Vastavalt asjaõigusseaduse § 158 on kinnisasja omanik kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveeadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitiseid), 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. Eelnimetatud juhul võib kinnisasja omanik nõuda teise kinnisasja omanikult kinnisasja koormamist realservituudiga. Realservituudi täpsem sisu, tehnovõrgu või -rajatise asukoht, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab servituudi sisu, vajaduse korral tähtaja ja tasu suuruse kohus. Servituudi seadmisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.
8. Vastavalt asjaõigusseaduse § 158 lg 4 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 tulumiskohustuse tekkimisest tingitud kinnisasja väärtuse vähenemist.
9. Vastavalt asjaõigusseaduse § 158 lg 5 võib kinnisasja omanik nõuda tehnovõrgu või -rajatise omanikult tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamist temale kuuluval kinnisasjal, kui see on tehniliselt võimalik ja kinnisasja omanik hüvitab tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamise seotud kulusid.
10. Vastavalt asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> lg 1 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. Kui universaalteenuse osutamise leping lõpeb, siis ei lõpe talumiskohustus juhul, kui vastava tehnorajatise kaudu kõikidele isikutele pakutavat teenust üldistel alustel edasi osutatakse. Käesolevas lõikes sätestatud talumiskohustus tekib kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses sätestatud korras sundvalduse seadmisega. (1<sup>1</sup>) Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kellele laieneb elektrituruseaduse § 65 lõikes 1 sätestatud kohustus või kes on vee-ettevõtja ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse tähenduses või võrguettevõtja kaugkütteseaduse või maagaasiseaduse tähenduses või vastavas piirkonnas tegutsev võrguettevõtja kaugkütteseaduse tähenduses. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides ka siis, kui selle kaudu osutatakse üldkasutatavat elektroonilise side teenust elektroonilise side seaduse tähenduses. Avalikes huvides ehitatud tehnovõrk või -rajatis on ka riikliku või kohaliku omavalitsuse üksuse keskkonnaseire ja tänavavalgustuse ehitis. (2) Asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> lõikes 1 sätestatud talumiskohustust 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.
11. Vastavalt asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15<sup>4</sup> lg 1 kui tehnovõrgu või -rajatise talumise kohustus tuleneb käesoleva seaduse § 15<sup>2</sup> 1. või 2. lõikest ning kinnisasja omaniku ja tehnovõrgu või -rajatise omaniku vahel ei ole kehtivat lepingut tehnovõrgu või -rajatise talumise kohustuse eest makstava tasu suuruse kohta, on kinnisasja omanikul õigus nõuda tasu tehnovõrgu või -rajatise talumise eest (edaspidi talumistasu) käesoleva seaduse §-des 155 ja 156 sätestatud suuruses ja korras.
  12. Vastavalt asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15<sup>5</sup> lg 1 talumistasu suurus aastas on 7,5 protsenti maa maksustamishinnast korrutatuna kitsenduse ruumilise ja sisulise ulatuse koefitsientidega. (2) Kitsenduse ruumilise ulatuse koefitsient on kitsenduse pindala suhe katastriüksuse pindalasse. Kitsenduse pindala eeldatakse olevat võrdne kitsendust põhjustava tehnovõrgu rajatise kaitsevööndi pindalaga. Kui tehnovõrgu rajatise kaitsevööndisse jääb rohkem kui 90 protsenti koormatud katastriüksuse pindalast, siis eeldatakse, et kitsenduse pindala võrdub katastriüksuse pindalaga. (3) Kitsenduse sisulise ulatuse eelduslikud koefitsiendid on sätestatud käesoleva seaduse lisas. Kui katastriüksusel on mitu sihtotstarvet, siis kohaldatakse kõige suurema osakaaluga sihtotstarbe koefitsienti. Kui sihtotstarvete osakaal on võrdne, siis kohaldatakse sihtotstarbe koefitsienti, mis on kõige suurem. (4) Lisaks käesoleva paragrahvi 1. lõikes 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. (5) Kui tehnovõrgu rajatis paikneb hoones, on talumistasu suurus vastava hooneosa kasutamise harilik tasu. (6) Talumistasu ei ole õigus nõuda: 1) riigil kinnisasja omanikuna; 2) tehnovõrgu rajatise selle osa talumise eest, mis on vajalik ainult samal kinnisasjal teenuse tarbimiseks. (7) Talumistasu ei maksta, kui selle suurus ühe kinnisasja kohta on alla ühe euro. (8) Maa maksustamishinna suuruse arvutamisel lähtutakse Maa-ameti andmetest.
  13. Ehitusseadustiku § 92 lg 7 kohaselt on kohalik tee – tee, mille osas omaniku ülesandeid täidab kohaliku omavalitsuse üksus. Kohalik tee võib olla avalikuks kasutamiseks määratud eratee, kohaliku omavalitsuse üksusele kuuluv tee või kohaliku omavalitsuse volikogu otsuse kohaselt kohaliku omavalitsuse hallatav kohaliku liikluse korraldamiseks vajalik muu tee.
  14. Vastavalt ehitusseadustiku § 71 lõikele 1 on avalikult kasutatava tee kaitsevöönd teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teel on kaitsevöönd, kui tee on avalikult kasutatav.
  15. Vastavalt ehitusseadustiku § 72 lg 1 on tee kaitsevööndis keelatud: 1) paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit; 2) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust; 3) kaevandada maavara ja maa-ainest; 4) teha metsa lageraiet; 5) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd. (2) Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi

lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale. (3) Ümbersõite rajada ja ehitada ning nende korrashoiuks teist kinnisasja kasutada saab ainult lepingulisel alusel. Lepingut ei pea sõlmima avarii või loodusõnnetuse korral. Kinnisasja omanikule tuleb hüvitada kinnisasja ajutise kasutamisega kaasnev kahju. (4) Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid ehitada tee kaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus.

16. Reaalservituudiga juba koormatud kinnisasja võib uue reaalservituudiga koormata ainult siis, kui see ei kahjusta varem seatud servituuti.
17. Vastavalt looduskaitseaduse § 38 lg 3 on ranna või kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. (5) Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud: 1) pinnavee veehaarde ehitisele; 2) sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele; 3) ranna kindlustusrajatisele; 4) hüdrograafiateenistuse ja seirejaama ehitisele; 5) kalakasvatusehitisele; 6) riigikaitse, piirivalve ja päästeasutuse ehitisele; 7) [kehtetu]; 8) tehnovõrgule ja -rajatisele; 9) sillale; 10) avalikult kasutatavale teele; 11) raudteele.
18. Vastavalt muinsuskaitseaduse § 37 lg 1 lisatakse mälestise, muinsuskaitsealal asuva ehitise või nende kaitsevööndi piiresse jääva kinnisasja võõrandamise lepingusse või asjaõigusega koormamise lepingusse viide kaitse kehtestamise õigusaktile.
19. Maakatastriseaduse § 9 lg 23 ja lg 24 järgi teeb katastripidaja katastriüksuse kohta katastrisse märged: 1) „Vajadus piiri asukoht kindlaks teha” juhul, kui naaberkatastriüksuste piiriandmed on vastuolulised või kui on tuvastatud, et piiripunktide asukohad maastikul ei ole kooskõlas katastrisse kantud piiriandmetega; 2) „Pindala on ebatäpne” juhul, kui katastriüksus on moodustatud kaardimaterjali alusel või aerofotogeodeetilisel meetodil või kui katastripidaja tuvastab ebatäpsed või vastuolulised piiriandmed.

***Nimetatud dokument on digitaalselt allkirjastatud kaugtõestuse teel tõestatud notariaalakti lahutamatu lisana***