



Notari ametitegevuse raamatu registreerimise number 1797

Tallinnas 10.06.2026.a.

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud

**TALLINNA NOTAR PIRET PRESS,
kelle büroo asub Tallinnas Rotermanni tn 8,**

kelle juurde ilmusid

kaugtõestuse toimingu raames videosilla vahendusel **Eesti Vabariigi** nimel **Kliimaministeeriumi** ja **Transpordiameti kaudu**, Transpordiameti registrikood 70001490, Transpordiameti asukoht Valge tn 4/1, Tallinn, e-post info@transpordiamet.ee, edaspidi **omanik**, volitatud esindaja – teo- ja otsusevõimeline **Tiina Reismann**, isikukood 46712190348, kelle isik on tõestajale tuntud, kelle asukoht on notariaaltoimingu tõestamise ajal ütluste kohaselt Tallinnas, Harju maakonnas, kelle esindusõiguse on notariaalakti tõestaja kontrollinud edasivolitamise korras välja antud volikirja alusel, mille tõestas 08.08.2024.a. Tallinna notar Tea Tünnpuu ning mis on registreeritud notari ametitegevuse raamatus reg nr 2557 all,

ja

õigusvõimelise **Aktsiaselts MAARDU ELEKTER**, registrikood 10055315, asukoht Lao tn 33, Maardu linn, e-post info@maarduelekter.ee (e-post ära kirja edastamiseks bstcity@gmail.com), edaspidi **kasutaja**, seaduslik esindaja – juhatuse liige, teo- ja otsusevõimeline **Elena Besstšastnova**, isikukood 46002290297, kelle isik on tuvastatud isikutunnistuse nr. AC1198323 alusel ning kelle esindusõiguse ja äriühingu õigusvõime on notariaalakti tõestaja kontrollinud äriregistri elektroonilise keskandmebaasi väljatrüki alusel, omanik ja kasutaja edaspidi koos **lepinguosaliselised**.

Lepinguosaliste sooviks oli sõlmida järgnev:

**KINNISTUTELE ISIKLIKE KASUTUSÕIGUSTE SEADMISE LEPING,
ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED**

1. Kinnistute andmed

1.1. Vastavalt kinnistusraamatu elektroonilise andmebaasi väljatrükile käesoleva lepingu sõlmimise päevast on kinnistusregistri **registriosas nr 11177502** kantud kinnistu (edaspidi **kinnistu**):

I jagu “Kinnistu koosseis” katastritunnus 24504:003:0563, pindala 22603,0 m², aadress 11601 Loo-Loovälja tee L11, Maardu küla, Jõelähtme vald, Harju maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%).

II jagu “Omanik” Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

III jagu “Koormatised ja kitsendused” Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:

1) Isiklik kasutusõigus AS Gaasivõrgud (registrikood 12503841) kasuks. Tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus kinnistule maagaasitorustiku ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, arendamiseks ja hooldamiseks ning maagaasitorustiku kaudu maagaasi juhtimiseks lepingu punktis kolm (3) sätestatud sisu ja tingimustega. 14.01.2004 kinnistamisavalduse alusel registriosas nr 2001802 sisse kantud 25.03.2004, kinnistu jagamisel siia üle kantud.

Sisse kantud 3.08.2006. 16.01.2019 kinnistamisavalduse alusel muudetud 31.01.2019.

3) Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AS Eesti Telekom (registrikood 10234957) kasuks. Isiklik kasutusõigus on tasuta ja on seatud vastavalt 25.07.2012 lepingu punktidele 2.4 ja 2.10 kuni 2.16 ning 25.09.2019 kokkuleppele ja kokkuleppe lisaks olevatele plaanidele nr 1 ja 2.

Sisse kantud 17.08.2012. 26.09.2019 kinnistamisavalduse alusel muudetud 2.10.2019.

4) Isiklik kasutusõigus EMG Karjäärid OÜ (registrikood 14273374) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektri maakaabli ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimise eesmärgil vastavalt 27.01.2021.a. sõlmitud lepingu punktidele kolm (3), neli üks (4.1) kuni neli kaheksa (4.8) ning lepingu lisaks olevale plaanile. 27.01.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 1.02.2021.

5) Isiklik kasutusõigus AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus survekanalisatsioonitorustiku ja -kaevude ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 16.04.2025.a. sõlmitud lepingu punktidele kolm neli (3.4) kuni kolm kuus (3.6), neli üks (4.1) kuni neli üheksa (4.9), mille alale vastavad maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed: ruumiandmete tunnus (PARI kood) 764595. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 764595.

16.04.2025 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 22.04.2025.

IV jagu “Hüpoteegid” Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.1.1. Kasutusõiguse ala kohta on koostatud Piiratud Asjaõiguste Ruumiandmete Infosüsteemi (PARI) ruumiandmete kood 1098749.

1.1.2. Vastavalt E-notari infosüsteemi päringule katastripidaja märgete kohta katastritunnuse järgi puuduvad katastripidajal märged kinnistu 1 koosseisu kuuluva 11601 Loo-Loovälja tee L11 katastriüksuse kohta.

1.1.3. Vastavalt ehtisregistri elektroonilisele andmebaasile paiknevad kinnistul 1 järgmised ehitised:

Ehtisregistri kood	Nimetus	Aadress	Esmane kasutus	Ehitisealune pind m ²	Staat
221286175	sidetrassi ümbertõstmine 40m	Harju maakond, Jõelähtme vald, Maardu küla, 11601 Loo-Loovälja tee L11			olemas
220591779	maagaasi jaotustorustik Maardu-Muuga C16	Harju maakond, Jõelähtme vald // Maardu linn	2007	0,0	olemas

1.1.4. Vastavalt E-notari infosüsteemi andmetele käesoleva lepingu sõlmimise päevast on kinnistu 1 koosseisu kuuluval maaüksusel registreeritud suur hulk kitsendusi (sh tee avalik kasutus, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, elektripaigaldise kaitsevöönd, gaasipaigaldise kaitsevöönd, sideehitise kaitsevöönd), mida täies mahus käesolevas lepingus ei kajastata, kuid millega lepinguosalisel on eelnevalt tutvunud ja nad on piirangutest teadlikud.

1.1.4.1. Vastavalt E-notari infosüsteemi andmetele käesoleva lepingu sõlmimise päevast ei ole kinnistu 1 koosseisu kuuluval maaüksusel registreeritud käesolevas lepingus nimetatata looduskaitse- ja muinsuskaitsealade looduskaitsealade piiranguid (sh projekteeritavaid looduskaitse objekte).

1.1.4.2. Vastavalt E-notari infosüsteemi andmetele käesoleva lepingu sõlmimise päevast ei kuulu kinnistu 1 arheoloogilise leiukoha piiridesse, vallas- või kinnismälestise koosseisu ega asu muinsuskaitsealade piiridesse sätestatud kaitsevööndis või muinsuskaitsealal.

Vastavalt muinsuskaitseaduse § 37 lõikele 1 ja E-notari mälestiste detailandmete päringule on muinsuskaitseala „Rebala muinsuskaitseala“ kaitse alla võetud vastavalt Vabariigi Valitsuse 10.02.1998 määrusele nr. 30 "Rebala muinsuskaitseala põhimääruse ja piiri kinnitamine" ja 11.02.2016 määrusele nr 21 "Rebala muinsuskaitseala põhimäärus" ning 07.02.2025 korraldusele nr 23 "Rebala muinsuskaitseala kaitsekord".

1.2. Vastavalt kinnistusraamatu elektroonilise andmebaasi väljatrükile käesoleva lepingu tõestamise päevast on kinnistusregistri **registriosas nr 5827850** kantud järgmine kinnistu (edaspidi **kinnistu 2**):

I jagu „Kinnistu koosseis“ katastritunnus 24504:003:0215, pindala 50188,0 m², aadress 11102 Maardu mõisa tee, Maardu küla, Jõelähtme vald, Harju maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%).

II jagu „Omanik“ Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

III jagu „Koormatiseid ja kitsendused“ Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:

2) Isiklik kasutusõigus Jõelähtme vald kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus valgusmastide ja õhukaabelliini ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil eksploatamiseks talituse tagamise eesmärgil vastavalt 15.01.2018. a sõlmitud lepingu punktidele kolm seitse (3.7) kuni kolm üheksa (3.9) ja neli (4). Isikliku kasutusõiguse ala on tähistatud 15.01.2018 lepingu lisaks nr 3 oleval plaanil. 15.01.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 17.01.2018. 3) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tasuta ja tähtajatu elektri maakaabelliini isiklik kasutusõigus vastavalt 16.02.2022. a sõlmitud

lepingu punktidele kolm (3), neli üks (4.1) kuni neli üheksa (4.9) ning lepingu lisaks olevale plaanile. 16.02.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 21.02.2022. 4) Isiklik kasutusõigus Radionet OÜ (registrikood 12611884) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158' järgne tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus sidekanalisatsiooni ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil eksploatamiseks talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 06.07.2022 lepingu punktidele 3 ja 4 ning lepingu lisaks olevale plaanile.

6.07.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 12.07.2022.

5) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus

talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158' elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 16.03.2023.a. lepingu punktidele 2.1 kuni 2.6, 2.9, 3.1 ja 3.2 ning lisadeks nr 4 kuni nr 6 olevatele plaanidele. 16.03.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.03.2023.

6) Isiklik kasutusõigus AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus survekanalisatsioonitorustiku ehitamiseks,

omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil eksploatamiseks talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 16.04.2025 lepingu punktidele kolm seitse (3.7) kuni kolm üheksa (3.9), neli üks (4.1) kuni neli üheksa (4.9), mille alale vastavad maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed: ruumiandmete tunnus (PARI kood) 764596. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 764596.

16.04.2025 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 13.05.2025.

IV jagu „Hüpoteegid“ Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.2.1. Kasutusõiguse ala kohta on koostatud Piiratud Asjaõiguste Ruumiandmete Infosüsteemi (PARI) ruumiandmete kood 1098750.

1.2.2. Vastavalt E-notari infosüsteemi päringule katastripidaja märgete kohta katastritunnuse järgi on katastripidaja teinud kinnistu 2 koosseisu kuuluva 11102 Maardu mõisa tee katastriüksuse kohta märke „Pindala on ebatäpne“.

1.2.3. Vastavalt ehitisregistri elektroonilisele andmebaasile paiknevad kinnistul järgmised ehitised:

Ehitisregistri kood	Nimetus	Aadress	Esmane kasutus	Ehitisealune pind m²	Staatuse
220764456	Fiiberoptiline sidekaabel	Harju maakond, Jõelähtme vald, Loo alevik, 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L1 // 11110 Nehatu-Loo-Lagedi tee L2 // 11302 Lagedi-Kostivere tee L1 // Jõepere // Pargi tee 8 // Saha tee 12 // Vahe tee 11 // 15 // 2 // 23 // 25 // 5 // Vahe tee lõik 1 // Vibeliku tee lõik 3 // Maardu küla, 11102 Maardu mõisa tee // Võerdla küla, 1 Tallinn-Narva tee // Kiltri põik // Kiltri tee // Ülgase küla, 11101 Kallavere-Ülgase tee	2016	1180,7	olemas
221393755	Sidekanalisatsioon	Harju maakond, Jõelähtme vald, Maardu küla, 11102 Maardu mõisa tee			püstitamisel
221379196	Sõidutee	Harju maakond, Jõelähtme vald, Maardu küla, 11102 Maardu mõisa tee // Maardu linn, Aarde tänav L2 // Õnge tee // Õnge tee L1	2023	11500,0	olemas
221384485	Sidetrass	Harju maakond, Jõelähtme vald, Maardu küla, 11102 Maardu mõisa tee // Aarde tn 4 // Aarde tänav // Marja // Ridva tn 1 // 2 // 3 // 4 // 5 // 6 // Uus-Reinu // Maardu linn, Aarde tänav L1 // Aarde tänav L2 // Mõrra tn 1 // 2 // 3 // 4 // 5 // 6 // 7 // 8 // 9 // 10 // 11 // 12 // Nooda tn 1 // 3 // 4 // 5 // 6 // 7 // 9 // 10 // 11 // 12 // 14 // Ridva tn 8 // 10 // 12 // Roo tn 1 // 3 // 5 // 7 // 9 // 11 // Õnge tee L1	2023		olemas
291673382	Madal- ja keskpinge magistraalvõrk	Harju maakond, Jõelähtme vald, Maardu küla, 11102 Maardu mõisa tee // Aarde tänav // Maardu linn, Nooda tn 2 // Teeäärse // Õnge tee L1 // Õnge tee 10			püstitamisel
220534969	Veevarustustuis	Harju maakond, Jõelähtme vald, Maardu küla, Aarde IV		3810,0	kavandatud
220534972	Kanaliseerimisoonitorustik	Harju maakond, Jõelähtme vald, Maardu küla, Aarde tn 2 // 3 // 4 // 5 // 6 // 7 // Landi tn 1 // 4 // Ridva tn 1 // 2 // 3 // 4 // 5 // 6	2008	3810,0	olemas
220591779	maagaasi jaotustorustik Maardu-	Harju maakond, Jõelähtme vald // Maardu linn	2007	0,0	olemas

	Muuga C16				
--	--------------	--	--	--	--

1.2.4. Vastavalt E-notari infosüsteemi andmetele käesoleva lepingu sõlmimise päevast on kinnistu koosseisu kuuluval maaüksusel registreeritud suur hulk kitsendusi (sh tee avalik kasutus, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, elektripaigaldise kaitsevöönd, geodeetilise märgi kaitsevöönd, sideehitise kaitsevöönd, gaasipaigaldise kaitsevöönd, sideehitise kaitsevöönd, ranna või kalda piiranguvöönd, ranna või kalda ehituskeeluvöönd, II ja III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised), mida täies mahus käesolevas lepingus ei kajastata, kuid millega lepinguosalisel on eelnevalt tutvunud ja nad on piirangutest teadlikud.

1.2.4.1. Vastavalt E-notari infosüsteemi andmetele käesoleva lepingu sõlmimise päevast ei ole kinnistu koosseisu kuuluval maaüksusel registreeritud käesolevas lepingus nimetatata looduskaitseseadusest tulenevaid piiranguid (sh projekteeritavaid looduskaitse objekte).

1.2.4.2. Vastavalt E-notari infosüsteemi andmetele käesoleva lepingu sõlmimise päevast ei kuulu kinnistu arheoloogilise leiukoha piiresse, vallas- või kinnismälestise koosseisu ega asu muinsuskaitseseaduses sätestatud kaitsevööndis või muinsuskaitsealal.

Vastavalt muinsuskaitseseaduse § 37 lõikele 1 ja E-notari mälestiste detailandmete päringule on:

- arheoloogiamälestis „Asulakoht“ kaitse alla võetud vastavalt kultuuriministri 27.07.1998 määrusele nr. 20 "Kultuurimälestiseks tunnistamine";
- muinsuskaitseala „Rebala muinsuskaitseala“ kaitse alla võetud vastavalt Vabariigi Valitsuse 10.02.1998 määrusele nr. 30 "Rebala muinsuskaitseala põhimääruse ja piiri kinnitamine", 11.02.2016 määrusele nr 21 "Rebala muinsuskaitseala põhimäärus" ja 07.02.2025 korraldusele nr 23 "Rebala muinsuskaitseala kaitsekord";
- ehitismälestised „Maardu mõisa park, 18.-20.saj.“ ja „Maardu mõisa allée, 18.-20.saj.“
- kaitse alla võetud vastavalt kultuuriministri 30.08.1996 määrusele nr.10, "Kultuurimälestiseks tunnistamine".

Vastavalt looduskaitseseaduse § 16 lõikele 1 ja Keskkonnaportaali andmetele Maardu mõisa park kaitseala kohta:

- 1) loodusobjekti tüüp ja nimetus: piiranguvöönd (maastikukaitseala), Maardu mõisa pargi piiranguvöönd;
- 2) loodusobjekti valitseja nimi: Keskkonnaamet;
- 3) viide loodusobjekti kaitse alla võtmise otsusele: Vabariigi Valitsuse 28.07.2025. a määrus nr 59 "Kaitsealuste parkide, puistute ja arboreetumite kaitse-eeskiri".

Eeltoodud kinnistud edaspidi koos **kinnistud**, igaüks eraldi **kinnistu**.

2. Lepinguosaliste avaldused ja kinnitused

2.1. Omaniku esindaja avaldab ja kinnitab:

2.1.1. lepingus toodud andmed kinnistu kohta on tõesed ja õiged ning selle suhtes ei ole esitatud kinnistusosakonnale käesolevas lepingus nimetatata siiani menetluses olevaid kinnistamisavaldusi;

2.1.2. kinnistu on omaniku omandis ja seda ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetatata kolmandate isikute õigustega (sh käesolevas lepingus nimetatata kolmandate isikute kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutusõigused). Kasutusõiguse alal ei ole mingeid varjatud puudusi ega vigu, mis oleksid omanikule teada;

2.1.3. ei esine asjaolusid, mis välistaksid tema õigust lepingut sõlmida ja ta kohustub mitte sõlmima ühtegi kokkulepet, mis võiks takistada isikliku kasutusõiguse seadmist kasutaja kasuks;

2.1.4. kasutusõiguse alal ei paikne hooneid, rajatiseid ega kolmandatele isikutele kuuluvaid

tehnorajatisi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatava servituudi teostamist;

2.1.5. omanik on kontrollinud kitsendusi ja piiranguid põhjustavate objektide andmeid maakatastri kitsenduste kaardilt ja omanikule ei ole teada kinnistu valdamise, kasutamise ja käsutamise suhtes lepingu sõlmimise ajal kehtivaid kitsenduste kaardil kajastamata käesolevas lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ja muid seadusest tulenevaid piiranguid. Kitsenduste kaardi andmed ei tekita kitsendusi, vaid kajastavad kitsenduste olemasolu ning lisaks kaardil kajastatutele võib esineda ka muid kitsendusi ning kaardil kajastatud kitsendusi võib tegelikkuses mitte eksisteerida. Kitsenduste kaardil kajastuvad andmed, mis katastripidaja on maakatastriseaduse § 12 alusel kitsenduste kaardile kandnud vastavalt maakatastriseaduse § 19¹ lõikele 2. Omanik ei vastuta talle mitte teadaolevate kitsenduste ja piiranguid põhjustavate objektide olemasolu eest;

2.1.6. tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ning et puuduvad ja ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida käesolev leping ja et tal on lähtuvalt seadustest kõik vajalikud esindatava isiku sisesed otsused ja kooskõlastused käesoleva lepingu sõlmimiseks ning et ta omab kõiki õiguseid käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

2.2. Kasutaja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.2.1. kasutaja on üle vaadanud kasutusõiguse eseme, mida ta on õigustatud käesoleva lepingu alusel kasutama;

2.2.2. kasutaja on kontrollinud kinnistu suhtes kehtivaid kitsendusi, ta on teadlik kinnistu suhtes kehtivatest kitsendustest ja nende sisust ning kinnitab, et need ei takista käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse teostamist;

2.2.3. tema poolt esindatav äriühing on õigusvõimeline äriühing, mille suhtes ei ole alustatud pankrotimenetlust ja tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ega tühistatud ning et puuduvad ja ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida käesolev leping ja et tal on lähtuvalt seadustest, sealhulgas äriseadustikust ja esindatava äriühingu põhikirjast kõik vajalikud esindatava isiku sisesed otsused ja kooskõlastused käesoleva lepingu sõlmimiseks ning et ta omab kõiki õiguseid käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

2.3. Lepinguosaliste esindajad avaldavad ja kinnitavad, et:

2.3.1. nad on tutvunud lepingu lisadeks nr 1 ja 2 olevate plaanidega, mille kasutusõiguste alad on lisadel 1 ja 2 tähistatud sinise värviga viirutatud aladena ning on eelnimetatud andmete alusel teadlikud kinnistute ning kasutusõiguste alade paiknemistest, suurustest ja piiridest;

2.3.2. nad on teadlikud Transpordiameti maade osakonna juhataja 28.05.2026.a. korraldusest nr **1.1-3/26/352** „Riigivara tasuta kasutamiseks andmine ja kinnisasjade koormamine isikliku kasutusõigusega“, selle sisu on neile teada, nad ei soovi selle ettelugemist ega käesolevale lepingule lisamist;

2.3.3. käesolevas lepingus viidatud notariaalaktid on neile esitatud, nende sisud on neile teada, nad ei soovi nende ettelugemist ega lisamist käesolevale lepingule.

3. Isikliku kasutusõiguse seadmine

3.1. Omanik ja kasutaja lepivad kokku seada kasutaja kasuks tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse kinnistule 1 ja kinnistule 2 elektri maakaabelliini (edaspidi **elektripaigaldis** ja ka **tehnorajatis**) ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talitluse tagamise eesmärgil (edaspidi kõik nimetatud tegevused koos **elektripaigaldise majandamine** ja ka **tehnorajatis** **majandamine**).

3.2. Kasutajal on õigus kasutada kinnistuid käesoleva lepingu alusel seatud isiklikest

kasutusõigustest tulenevate õiguste teostamiseks kasutusõiguste aladel, millised on käesoleva lepingu lahutamatuks lisadel 1 ja 2 tähistatud sinise värviga viirutatud aladena, (edaspidi **kasutusõiguse ala**). Kinnistu 1 kasutusõiguse ala PARI kood 1098749 ja kinnistu 2 kasutusõiguse ala PARI kood 1098750.

3.3. Käesoleva lepingu alusel seatav isiklik kasutusõigus on samal talituslikul eesmärgil üleantavad teisele isikule. Kasutaja kohustub kümne (10) päeva jooksul Transpordiametit kirjalikult teavitama muudatusest.

3.4. Kasutamiseks antava kinnistu osa jääb kasutaja ja Transpordiameti kui riigivara valitsemiseks volitatud asutuse kaasvaldusesse. Transpordiameti valdus ei ole kasutusõiguse alal mingil viisil piiratud.

3.5. Kasutaja vastutab esitatud maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmete õigsuse eest. Vastuolu korral loetakse õigeks Transpordiameti poolt kooskõlastatud projekt ja lepingule lisatud plaani kasutusõiguse ala.

3.6. Kinnistutele rajatavad tehnorajatised peavad olema ehitatud vastavalt Transpordiameti 27.03.2026 kirjaga nr 7.1-2/26/3631-2 kooskõlastatud ning kooskõlastatud ning Osaühing ELEKMAN poolt koostatud töö 25HA13 „Õnge tee 1 elektriliitumine“.

4. Omaniku ja kasutaja õigused ja kohustused

4.1. Kasutusõiguse ala kasutamisel kohustub omanik:

4.1.1. mitte takistama kasutaja ja/või kasutaja töötajatel/volitatud isikutel kasutusõiguse ala tasuta kasutamist tehnorajatisel majandamiseks ning samuti kohustuvad mitte takistama kasutusõiguse alale juurdepääsu nii jalgsi kui tehnorajatisel majandamise töödeks vajalike sõidukitega;

4.1.2. teavitama tema teadmisel kinnistul tegutsevaid isikuid kasutusõiguse ala olemasolust ja selles kehtivatest piirangutest ning järgima neid piiranguid ka oma tegevuses;

4.1.3. hoiduma tegevusest, mis halvendaks tehnorajatisel korrahooldu ja/või ohustaks tehnorajatisel toimimist.

4.2. Kasutusõiguse ala kasutamisel kohustub kasutaja:

4.2.1. lubama kinnistu omanikul või tema poolt volitatud isikul ilma täiendavate kooskõlastusteta teostada elektripaigaldise kaitsevööndis hooldetöid vastavalt riigiteede korrahoiulepingus ja tee seisundinõuete määruuses sätestatule;

4.2.2. kasutama kasutusõiguse ala kooskõlas käesoleva lepinguga säästlikult ja heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks omaniku või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist mistahes viisil;

4.2.3. kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid;

4.2.4. hoidma tehnorajatisel oma vahenditega ja omal kulul korras;

4.2.5. kandma tehnorajatisel kasutamisest tulenevat vastutust kolmandate isikute ees, mis on kasutaja tegevuse või tegevusetuse otsene tagajärg;

4.2.6. esitama Transpordiametile tehnorajatisel ehitustööde vastuvõtmisel tööde digitaalsed teostusjoonised ja vastutama teostusjooniste õigsuse ja tegelikule olukorrale vastavuse eest. Kui selgub, et tehnorajatis ei paikne teostusjoonistel kirjeldatud asukohas, on kasutaja kohustatud kolmekümne (30) päeva jooksul oma kuludega tehnorajatisel ümber paigutama Transpordiametiga kooskõlastatud asukohta;

4.2.7. tee ehitusobjekti alguses vähemalt esimesel korral pärast paigaldust tulema ja tasuta kinnistu omaniku esindajale või tema poolt tellitud tööde teostajale ette näitama tehnorajatisel asukohta;

4.2.8. teavitama omanikku tehnorajatisel plaanilistest hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm

(3) päeva enne tööde alustamist. Pärast kinnistul teostatud tehnoarajatise ehitus-, hooldus- ja remonttööde lõpetamist on kasutaja kohustatud taastama kinnistul tööde alustamise hetke heakorra;

4.2.9. teavitama kinnistu igakordset omanikku kasutusõiguse alal tehtavast avariiremondist (avariiremondiga on tegemist juhul kui tehnilise rikke tõttu on kasutaja poolt pakutav teenus katkenud ja/või tehnoarajatis on purunenud) esimesel võimalusel enne tööde alustamist aadressile maantee@transpordiamet.ee, samuti tuleb eelnimetatud aadressile teatada töö lõpetamisest. Avariitööd koos taastamistöödega tuleb lõpetada esimesel võimalusel;

4.2.10. avariiremondi teostamise korral võtma enesele kohustuse tagada liikluse kulgemise katkematus, ohutus ja riigitee nõuetekohane taastamine, sealhulgas kohustades avariitöödeks paigaldama välja ajutise liikluskorralduse märgid (lähitudes majandus- ja taristuministri 13.07.2018. määrusest nr 43 "Nõuded ajutisele liikluskorraldusele"). Avariiremondi teostaja kohustub omaniku poolt määratud ajal ilmuma avariiremondi objektile taastamistööde üleandmiseks. Tööd loetakse üle antuks kui omanik ja kasutaja on allkirjastanud "Korrastatud teemaa üleandmise akti";

4.2.11. likvideerima kahe (2) kuu jooksul kasutamiseks antud kinnistu osalt elektripaigaldise ning taastama lepingu sõlmimisele eelnenud olukorra ja lõpetama lepingu, kui talitluslikult on ära langenud kinnistu kasutamise vajadus, teavitades kirjalikult Transpordiametit. Lepingu lõpetamise kulud katab kasutaja;

4.2.12. riigivaraga seotud maksud tasuma ning kõrvalkulud ja koormised kandma proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega.

4.3. Kasutaja annab käesolevaga tagasivõetamatu nõusoleku kinnistu jagamise korral isikliku kasutusõiguse üleandmiseks selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid kinnistut, kus asub käesolevale lepingule lisatud asendiplaanil näidatud kasutusõiguse ala ja teistele kinnisasjadele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta.

4.4. Kasutaja annab käesolevaga tagasivõetamatu nõusoleku, mille kohaselt võib omanik vajadusel koormata sama kasutusõiguse ala teiste piiratud asjaõigustega kui see ei takista käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse teostamist.

5. Isikliku kasutusõiguse lõpetamine ja kasutusõiguse ala valduse üleandmine

5.1. Isikliku kasutusõiguse võib lõpetada seaduses sätestatud alustel.

5.2. Omaniku esindaja avaldab, et kasutusõiguse ala on vabastatud ja kasutaja saab alates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest teostada otsest valdust kasutusõiguse ala suhtes.

6. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

6.1. Lepinguosalisel on kinnistu 1 isikliku kasutusõigusega koormamises kokku leppinud ja soovivad kanda selle kinnistusraamatusse.

Omanik lubab ja kasutaja avaldab soovi kanda kinnistusregistri registriora nr 11177502 III jakku esimesele vabale järjekohale tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158¹ elektripaigaldise majandamiseks kasutusõiguse ala ulatuses vastavalt 10.06.2026.a. lepingu punktidele 3.1 kuni 3.4, 3.6, 4.1 ja 4.2 ning vastavalt PARI ruumikuju koodile 1098749 Aktsiaselts MAARDU ELEKTER (registrikood 10055315) kasuks.

6.2. Lepinguosalisel on kinnistu 2 isikliku kasutusõigusega koormamises kokku leppinud ja

soovivad kanda selle kinnistusraamatusse.

Omanik lubab ja kasutaja avaldab soovi kanda kinnistusregistri registriosa nr 5827850 III jakku esimesele vabale järjekohale tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158¹ elektripaigaldise majandamiseks kasutusõiguse ala ulatuses vastavalt 10.06.2026.a. lepingu punktidele 3.1 kuni 3.4, 3.6, 4.1 ja 4.2 ning vastavalt PARI ruumikuju koodile 1098750 Aktsiaselts MAARDU ELEKTER (registrikood 10055315) kasuks.

7. Notariaalakti tõestaja selgitused

Notariaalakti tõestaja on selgitanud lepinguosalistele lepingu sõlmimise õiguslike tagajärgi, sealhulgas:

7.1. isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile;

7.2. asjaõigusseaduse §§-de 225, 226 ja 228 sisu ja õiguslikku tähendust, sealhulgas seda, et isiklik kasutusõigus, mille esemeks on tehnovõrk või -rajatis, on üleantav ilma kinnisasja omaniku nõusolekuta;

7.3. isiklik kasutusõigus kehtib kinnistu igakordse omaniku suhtes;

7.4. kinnisasja osa ei ole võõrale maale õiguse teostamise vahendina püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitise või muu sellesarnane asi, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi (tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 lg 2);

7.5. ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded on sätestatud majandus- ja taristuministri 25.06.2015.a. määrusega nr 73;

7.6. kaitsevööndis on keelatud ohustada ehitist või selle korra kohast kasutamist, ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast, takistada ehitisele juurdepääsu, takistada ehitise hooldamist, sealhulgas kaitsevööndiga ehitise asukohast või ehitisest tulenevast ohust teavitavate tähiste paigaldamist, takistada kaitsevööndis asuva taimestiku või pinnase säilitamist seisundis, mis ei ohusta ehitist. Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. Kaitsevööndiga ehitise omanikul on õigus nõuda, et kaitsevööndis tegutsev isik on kaitsevööndiga ehitise omaniku vahetu järelevalve all. Kaitsevööndiga ehitise omanik annab tasuta andmeid ehitise asukoha kohta kinnisasja omanikule ja selle õiguspärasele kasutajale (ehitusseadustiku § 70);

7.7. kaitsevööndiga ehitise omanikul on kohustus tegutseda kinnisasja omaniku õigusi vähimal võimalikul viisil riivaval moel, arvestada oma õiguste teostamisel kinnisasja omaniku õigustatud huviga, sealhulgas teavitada maaomanikku ehitus- ja remonditööde tegemisest mõistliku aja jooksul enne tööde alustamist, tagada kaitsevööndiga ehitise korra hoiuks tehtud tööde ajal kinnisasja korra hoid ning tööde lõppedes taastada kinnisasjal endine olukord, välja arvatud kui endise olukorra taastamine oleks vastuolus kaitsevööndis kehtivate piirangutega (ehitusseadustiku § 70);

7.8. elektripaigaldise kaitsevöönd on iseseisvaks ehitiseks olevat ja elektrituruseaduse tähenduses elektripaigaldist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud elektripaigaldise ohutuse ja kaitse tagamiseks (ehitusseadustiku § 77 lg 1);

7.9. elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;

7.10. kui tehnovõrgu või -rajatise talumise kohustus tuleneb asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 152 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) asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §-des 155 ja 156 sätestatud suurus ja korras. Talumistasu suurus aastas on 3,5 protsenti maa maksustamishinnast korrutatuna kitsenduse ruumilise ja sisulise ulatuse koefitsientidega (asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 155 lg 1). Talumistasu ei ole õigus nõuda: riigil kinnisasja omanikuna ja tehnovõrgu rajatise selle osa talumise eest, mis on vajalik ainult samal kinnisasjal teenuse tarbimiseks. Talumistasu ei maksta, kui selle suurus ühe kinnisasja kohta on alla viie euro. Maa maksustamishinna suuruse arvutamisel lähtutakse Maa- ja Ruumi ameti andmetest;

7.11. kinnistamisavalduses taotletu sissekandmine kinnistusraamatusse saab toimuda alles siis, kui on tasutud riigilõiv kinnistamise eest;

7.12. notari tasu seaduse § 38 kohaselt vastutavad tehinguosalised notari tasu maksmise eest solidaarselt. Notariaalakti tõestaja on lepinguosalistele selgitanud, et lepinguosaliste kokkulepe notari tasu maksmise kohta kehtib nende omavahelise kokkuleppena, notaril on õigus lepingu tõestamise eest ettenähtud notari tasu sisse nõuda ükskõik millisel lepinguosaliselt.

8. Notariaalakti tõestajale volituste andmine

8.1. Vastavalt tõestamiseseaduse § 53 lg 1 esitab notariaalakti tõestaja käesoleva digitaalse originaaleksemplari koos teiste kinnistamiseks vajalike dokumentidega kinnistusosakonnale.

8.2. Lepinguosalised on kokku leppinud ning volitavad notariaalakti tõestajat esitama kinnistusosakonnale täiendavaid avaldusi ja täpsustusi, sealhulgas tegema vajaduse korral kinnistamisavalduses täiendusi ja parandusi ulatuses, mis on seotud lepingus toodud lepinguosaliste taotlusega.

9. Lõppsätted

9.1. Isikliku kasutusõiguse seadmise tehinguväärtused vastavalt seadustes sätestatud miinimumväärtustele – notari tasu arvestamisel vastavalt notari tasu seaduse §-des 10 ja 12 sätestatud miinimumväärtusele, s.o (2x 639,00) 1278,00 eurot, ja riigilõivu arvestamisel vastavalt riigilõivuseaduse §-s 354 sätestatud miinimumväärtusele, s.o 2x 130,00 eurot.

9.2. Vastavalt notari tasu seaduse:

- §-dele 3, 10, 12, 22 ja 23 on käesoleva notariaalakti tõestamise eest notari tasu 39,60 eurot + käibemaks (24%) 9,50 eurot, kokku 49,10 eurot;
- § 2 lg 2¹ on notari tasu kaugtõestamise teel tehtava ametitoimingu eest 20,00 eurot + käibemaks (24%) 4,80 eurot, kokku 24,80 eurot;
- § 31 p 15 on tasu ametiasutusele saadetava digitaalärakirja eest 12,75 eurot + käibemaks (24%) 3,06 eurot, kokku 15,81 eurot;
- § 35 on tasu lepinguosalisele ära kirja väljastamise eest 0,19 eurot/lehekülg, millele lisandub käibemaks (24%).

9.3. Riigilõiv on isikliku kasutusõiguse kinnistamise eest 2x 4,00 eurot.

9.4. Notari tasu ja riigilõivu käesoleva lepingu sõlmimisel tasub kasutaja.

9.5. Digitaalne ära kiri lepingust on osalejatele tasuta kättesaadav www.eesti.ee ja www.notar.ee. Lepinguosalise soovil on tal võimalik saada käesolevast lepingust paberkandjal kinnitatud ära kiri või digitaalne kinnitatud ära kiri e-posti teel.

9.6. Notariaalakti tõestaja on lepingu teksti lepinguosalistele ette lugenud, lepingu teksti koos selle lisaks oleva plaaniga andnud enne lepingu ja plaani heakskiitmist lepinguosalistele läbivaatamiseks ning leping koos plaaniga on lepinguosaliste poolt heaks kiidetud. Notariaalakti

tõestaja juures olnud isik on notariaalakti paberkandjal eksemplari omakäeliselt allkirjastanud ja videosilla vahendusel osalev isik on notariaalakti digitaalse eksemplari digitaalselt allkirjastanud.

TA

Omaniku esindaja

/ allkirjastatud digitaalselt /

Kasutaja esindaja

ees- ja perekonnanimi

allkiri

Tallinna notar Piret Pressi allkiri nii paberkandjal kui ka digitaalselt