



## TALLINNA NOTAR LIINA VAIDLA

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

REGISTRI NUMBER

555

### ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING JA ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja videosilla vahendusel tõestanud Tallinna notar Liina Vaidla notaribüroos Tallinnas, Maakri tn 23a kaheksandal aprillil kahe tuhande kahekümne kuuendal aastal (08.04.2026) ning selles notariaalaktis osalejad on

**osaühing Silvatiko**, registrikood 10364542, asukoht Karu, Tõdva küla, Saku vald, Harju maakond, e-posti aadress karutalu@gmail.com, edaspidi nimetatud **Omanik**, mille esindajana tegutseb ainuosanik ja registrikaardile kantud juhatuse liige **Niina Nigul**, isikukood 45603180243, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal ja isiku näotuvastuse kaudu, kes kinnitab, et tema asukoht notariaalakti tõestamise hetkel on Saku vald, Harju maakond (*Omaniku esindaja esindusõiguse on notariaalakti tõestaja tuvastanud ja registriandmed on kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval e-notari teabesüsteemi kaudu registriandmete väljatriiki alusel*),

**Eesti Vabariik**, edaspidi nimetatud **Õigustatud isik**, mille nimel tegutseb riigivara valitseja Kliimaministeeriumi valitsemisalas tegutsev valitsusasutus **Transpordiamet**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riikliku registris registrikoodi 70001490 all, aadress Valge tn 4/1, Tallinn, e-posti aadress tiit.tiigimae@transpordiamet.ee, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Tiit Tiigimäe**, isikukood 36502102715, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal ja isiku näotuvastuse kaudu, kes kinnitab, et tema asukoht kaugtõestamise hetkel on Tallinn (*Õigustatud isiku esindaja esindusõiguse on notariaalakti tõestaja tuvastanud temale esitatud volikirja digitaalse originaaleksemplari alusel ja käesolevas lepingus viidatud haldusaktide alusel ning registriandmed on kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval e-notari teabesüsteemi kaudu registriandmete väljatriiki alusel*),

**kes sõlmivad käesoleva lepingu alljärgnevas:**

#### 1. LEPINGU ESEMED

- 1.1. Lepingu esemeks I on aadressil Kalda, Saustinõmme küla, Saku vald, Harju maakond asuv kinnistu koos selle juurde kuuluvate osade ja päraldistega.
- 1.2. Lepingu ese I on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas nr 8782102** ja selle koosseisu kuulub järgmine maaüksus: katastritunnus 71801:001:0229, pindala 20257,0 m<sup>2</sup>, aadress Kalda, Saustinõmme küla, Saku vald,

Harju maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%). Registriosas on tehtud alljärgnevad kanded:

- 1.2.1. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Osühing Silvatiko (reg.kood 10364542, Saku vald).**
- 1.2.2.** Kolmandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine kanne: Märge Eesti Vabariigi kasuks: ostjal on kohustus kahe (2) aasta jooksul käesoleva lepingu sõlmimisest mitte võõrandada ja mitte koormata hoonestusõiguse või kasutusvaldusega erastatud vaba põllumajandus-ja metsamaad, välja arvatud alanejatele sugulastele ja vanematele. Erastatud maa võõrandamisel alanejatele sugulastele ja vanematele kehtib ka nende suhtes maa võõrandamise ja hoonestusõiguse või kasutusvaldusega koormamise keeld sama tähtaja lõpuni. 18.12.2003 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 23.03.2004. Vaike Välba Anu Lipp kohtunikuabi kinnistussekreter.
- 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 (08.04.2026).
- 1.4.** Riikliku ehitisregistri elektroonilise andmebaasi kohaselt ei ole lepingu eseme I koosseisu kuuluval maaüksusel ehitisi (hooneid ega rajatisi) registreeritud. Nimetatud asjaolu on notariaalakti tõestaja kontrollinud käesoleva lepingu sõlmimise päeval.
- 1.5.** E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt ei ole lepingu eseme I koosseisu kuuluval maaüksusel käesolevas lepingus nimetamata looduskaitseeseadusest tulenevaid piiranguid (sealhulgas projekteeritavaid looduskaitseobjekte) registreeritud. Lepingu eseme I koosseisu kuuluva maaüksuse kohta on tehtud katastripidaja märge: pindala on ebatäpne (06.04.2024).
- 1.6.** Kultuurimälestiste riikliku elektroonilise andmebaasi kohaselt ei kuulu lepingu ese I arheoloogilise leiukoha piiresse, vallas- või kinnismälestise koosseisu ega asu muinsuskaitseeseaduses sätestatud kaitsevööndis või muinsuskaitsealal. Nimetatud andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud käesoleva lepingu sõlmimise päeval.
- 1.7.** E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt on lepingu eseme I koosseisu kuuluval maaüksusel registreeritud järgmised kitsendused:
  - 1.7.1.** avalikult kasutatava tee kaitsevöönd:  
*ulatus: 3198,54 m<sup>2</sup>; nähtus: Maantee; seisund: kehtiv;*
  - 1.7.2.** eesvoolu kaitsevöönd:  
*ulatus: 3648,12 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool üle 25km<sup>2</sup> (Vääna jõgi); seisund: kehtiv;*
  - 1.7.3.** elektripaigaldise kaitsevöönd:  
*ulatus: 1131,02 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) (AS-25); seisund: kehtiv;*
  - 1.7.4.** maaparandushoiuala:  
*ulatus: 2811,01 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;*
  - 1.7.5.** ranna või kalda ehituskeeluvöönd:  
*ulatus: 10804,02 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool üle 25 km<sup>2</sup> (Vääna jõgi); seisund: kehtiv;*  
*kogu ulatus: 21277,83 m<sup>2</sup>; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km<sup>2</sup> valgalaga veekogud (Vääna jõgi); seisund: kehtiv;*
  - 1.7.6.** ranna või kalda piiranguvöönd:  
*ulatus: 17546,48 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool üle 25 km<sup>2</sup> (Vääna jõgi); seisund: kehtiv;*  
*kogu ulatus: 34982,68 m<sup>2</sup>; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km<sup>2</sup> valgalaga veekogud (Vääna jõgi); seisund: kehtiv;*
  - 1.7.7.** ranna või kalda veekaitsevöönd:  
*ulatus: 2468,95 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool üle 25km<sup>2</sup> (Vääna jõgi); seisund: kehtiv;*

kogu ulatus: 4707,68 m<sup>2</sup>; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km<sup>2</sup> valgalaga veekogud (Vääna jõgi); seisund: kehtiv;

**1.7.8.** veekogu avalik kasutus:

ulatus: 1242,86 m<sup>2</sup>; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km<sup>2</sup> valgalaga veekogud (Vääna jõgi); seisund: kehtiv;

**1.7.9.** veekogu kallasrada:

kogu ulatus: 1890,12 m<sup>2</sup>; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km<sup>2</sup> valgalaga veekogud (Vääna jõgi); seisund: kehtiv.

**1.8. Lepingu esemeks II on aadressil Silla, Lokuti küla, Saku 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 7399702** ja selle koosseisu kuulub järgmine maaüksus: katastritunnus 71801:006:0115, pindala 15800,0 m<sup>2</sup>, aadress Silla, Lokuti küla, Saku vald, Harju maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%). Registriosas on tehtud alljärgnevad kanded:

**1.9.1. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Osühing Silvatiko (reg.kood 10364542, Harjumaa).**

**1.9.2.** Kolmandasse jakku on kande nr. 2 all sisse kantud järgmine kanne: Isiklik kasutusõigus Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (registrikood 90010094) kasuks. Asjaõigusseaduse §§ 158 ja 158.1 järgne tähtajatu kasutusõigus sideehitise ehitamiseks, kasutamiseks, korrashoiuks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks vastavalt 20.10.2015 lepingu punktidele 3 ja 4 ning lepingu lisaks olevale plaanile. 20.10.2015 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 22.10.2015.

**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 (08.04.2026).

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

EHR kood	Nimetus	Ehitisealune pind m <sup>2</sup>	Staatus	Liik
220762410	ESTWIN008 ELA094 Kasemetsa-Jüri mikroorusüsteem ja fiiberoptilised sidekaablid	1039,5	olemas	kinnisasi

**1.12.** E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt ei ole lepingu eseme II koosseisu kuuluval maaüksusel käesolevas lepingus nimetatata looduskaitsealadest tulenevaid piiranguid (sealhulgas projekteeritavaid looduskaitseobjekte) registreeritud. Lepingu eseme II koosseisu kuuluva maaüksuse kohta on tehtud katastripidaja märge: pindala on ebatäpne (06.04.2024).

**1.13.** Kultuurimälestiste riikliku elektroonilise andmebaasi kohaselt ei kuulu lepingu ese II arheoloogilise leiukoha piiresse, vallas- või kinnismälestise koosseisu ega asu muinsuskaitsealades sätestatud kaitsevööndis või muinsuskaitsealal. Nimetatud andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud käesoleva lepingu sõlmimise päeval.

**1.14.** E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt on lepingu eseme II koosseisu kuuluval maaüksusel registreeritud järgmised kitsendused:

**1.14.1. avalikult kasutatava tee kaitsevöönd:**

*ulatus: 3723,65 m<sup>2</sup>; nähtus: Maantee; seisund: kehtiv;*

**1.14.2. eesvoolu kaitsevöönd:**

*ulatus: 2032,45 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool üle 25km<sup>2</sup> (Vääna jõgi); seisund: kehtiv;*

**1.14.3. elektripaigaldise kaitsevöönd:**

*ulatus: 1423,66 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) (AS-25); seisund: kehtiv;*

**1.14.4. ranna või kalda ehituskeeluvöönd:**

*ulatus: 6600,65 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool üle 25km<sup>2</sup> (Vääna jõgi); seisund: kehtiv;  
kogu ulatus: 20526,11 m<sup>2</sup>; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km<sup>2</sup> valgalaga veekogud (Vääna jõgi); seisund: kehtiv;*

**1.14.5. ranna või kalda piiranguvöönd:**

*ulatus: 12288,85 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool üle 25km<sup>2</sup> (Vääna jõgi); seisund: kehtiv;  
kogu ulatus: 28230,36 m<sup>2</sup>; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km<sup>2</sup> valgalaga veekogud (Vääna jõgi); seisund: kehtiv;*

**1.14.6. ranna või kalda veekaitsevöönd:**

*ulatus: 1350,55 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool üle 25km<sup>2</sup> (Vääna jõgi); seisund: kehtiv;  
kogu ulatus: 4919,61 m<sup>2</sup>; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km<sup>2</sup> valgalaga veekogud (Vääna jõgi); seisund: kehtiv;*

**1.14.7. sideehitise kaitsevöönd:**

*ulatus: 239,00 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal (ELA094); seisund: kehtiv;*

**1.14.8. veekogu avalik kasutus:**

*ulatus: 1578,00 m<sup>2</sup>; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km<sup>2</sup> valgalaga veekogud (Vääna jõgi); seisund: kehtiv;*

**1.14.9. veekogu kallasrada:**

*kogu ulatus: 2000,56 m<sup>2</sup>; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km<sup>2</sup> valgalaga veekogud (Vääna jõgi); seisund: kehtiv.*

**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 eseme kohta on tõesed ja õiged ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

**2.1.2.** Lepingu ese on Omaniku omand ning lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, lepingu eset ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike 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 seatava isikliku kasutusõiguse kandmist kinnistusraamatusse.

**2.1.4.** Lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Omanikule teadaolevaid muinsuskaitsealaseid, käesolevas lepingus nimetamata looduskaitsealaseid ega muid käesolevas lepingus nimetamata piiranguid.

**2.1.5.** Kasutusõiguse alal ei paikne Omaniku poolt püstitatud hooneid ega rajatise, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse teostamist.

**2.1.6.** Lepingu eseme koosseisu kuuluval maaüksusel ei paikne Omanikule teadaolevaid

kolmandatele isikutele kuuluvaid käesolevas lepingus nimetamata maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatisi.

- 2.1.7. Kasutusõiguse ala on vabastatud ning Õigustatud isik saab alates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest teostada otsest valdust kasutusõiguse ala suhtes.
- 2.1.8. Omanik on õigusvõimeline äriühing ning käesoleva lepingu sõlmimisega ei kahjustata Omaniku võlausaldajate huve ega majanduslikku seisundit ning äriühingu suhtes ei ole otsustatud lõpetamist.
- 2.1.9. Omanik ei ole pankrotis ning tema suhtes ei ole algatatud pankroti- ega saneerimismenetlust ega tehtud pankrotihoiatust.
- 2.1.10. Ta on Omaniku ainuosanik ja juhatuse liige. Tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad, teda ei ole juhatusest tagasi kutsutud ega tema volitusi tühistatud ja vajadusel neid on nõuetekohaselt pikendatud, ning ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida käesolev leping, ja tal on kõik seadustest ja äriühingu põhikirjast vajalikud esindatava äriühingu sisesed otsused käesoleva lepingu sõlmimiseks.

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

- 2.2.1. Õigustatud isik on üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse ja kasutusõiguse ala ning on teadlik kasutusõiguse ala suurusest ja piiridest.
- 2.2.2. Kasutusõiguse ala I on tähistatud käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks nr 1 oleval plaanil (pos 3) ning sellele vastavad järgmised Õigustatud isiku poolt esitatud maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed: ruumiandmete tunnus (PARI kood) 1093024.
- 2.2.3. Kasutusõiguse ala II on tähistatud käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks nr 2 oleval plaanil (pos 4) ning sellele vastavad järgmised Õigustatud isiku poolt esitatud maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed: ruumiandmete tunnus (PARI kood) 1097158.
- 2.2.4. Käesoleva lepingu sõlmimisel juhindub Õigustatud isik riigivaraseaduse § 4 lõikest 1 ja asjaõiguseaduse § 225 lõikest 1 ning tegutseb kooskõlas kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 15 lõikega 3 ja § 17 lõikega 1. Taristuministri 24.12.2024.a. käskkirjaga nr 1-2/24/533 on Transpordiameti peadirektorile antud volitused otsustada Eesti Vabariigi nimel maa kasutamiseks võtmist ning Transpordiameti peadirektori ülesannetes strateegilise planeerimise teenistuse direktori 02.01.2025.a. käskkirjaga nr 1.1-1/25/2 on Transpordiameti teenistujatele antud volitused otsustada Eesti Vabariigi nimel maa kasutamiseks võtmist.
- 2.2.5. Lepingu esemete isiklike kasutusõigustega koormamine Eesti Vabariigi (Õigustatud isiku) kasuks on otsustatud Transpordiameti peadirektori 18.03.2026.a. käskkirjaga nr 1.1-1/26/48, muudetud 01.04.2026.a. käskkirjaga nr 1.1-1/26/58.
- 2.2.6. Tema volitused on kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud, ning tal on kõik õigused ja piisavad kooskõlastused sõlmida käesolev leping Õigustatud isiku 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.*

## **2.3. 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 alusel lepingu esemele II isikliku kasutusõiguse seadmisega ei kahjustata kinnistusraamatusse kantud isikliku kasutusõigusega soodustatud isiku huve.
  - 2.3.3. Nad lisavad käesolevale lepingule plaanid, millistel on näha kasutusõiguse ala.
  - 2.3.4. Nad ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist, notariaalaktile lisamist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist ja täiendavat nõustamist notariaalakti tõestaja poolt.

### 3. ISIKLIKE KASUTUSÕIGUSTE SEADMINE

- 3.1. Omanik ja Õigustatud isik lepivad kokku seada Õigustatud isiku kasuks lepingu esemele I **isiklik kasutusõigus tähtajaga üks (1) aasta**, mis annab Õigustatud isikule õiguse kasutada lepingu eset I ulatuses, mis on vajalik riigiteega 15 Tallinn-Rapla-Türi km 12,829 asuva Tõdva silla (nr 71) ümberehituse ümbersõidutee (edaspidi nimetatud *rajatis*) ehitamiseks.
- 3.2. Õigustatud isikul on õigus kasutada lepingu eset I käesoleva lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks kasutusõiguse alal, milline on käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks nr 1 oleval plaanil (pos 3) tähistatud punase viirutatud alana (eelnevalt ja edaspidi nimetatud **kasutusõiguse ala I**) ja millele vastavad järgmised Õigustatud isiku poolt esitatud maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed: ruumiandmete tunnus (PARI kood) 1093024.
- 3.3. Omanik ja Õigustatud isik lepivad kokku, et käesoleva lepingu alusel lepingu esemele I seatav isiklik kasutusõigus saab Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosasse nr 8782102** sissekandmisel esimese vaba järjekoha.
- 3.4. Omanik ja Õigustatud isik lepivad kokku seada Õigustatud isiku kasuks lepingu esemele II **isiklik kasutusõigus tähtajaga üks (1) aasta**, mis annab Õigustatud isikule õiguse kasutada lepingu eset II ulatuses, mis on vajalik riigiteega 15 Tallinn-Rapla-Türi km 12,829 asuva Tõdva silla (nr 71) ümberehituse ümbersõidutee (edaspidi nimetatud *rajatis*) ehitamiseks.
- 3.5. Õigustatud isikul on õigus kasutada lepingu eset II käesoleva lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks kasutusõiguse alal, milline on käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks nr 2 oleval plaanil (pos 4) tähistatud punase viirutatud alana (eelnevalt ja edaspidi nimetatud **kasutusõiguse ala II**) ja millele vastavad järgmised Õigustatud isiku poolt esitatud maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed: ruumiandmete tunnus (PARI kood) 1097158.
- 3.6. Omanik ja Õigustatud isik lepivad kokku, et käesoleva lepingu alusel lepingu esemele II seatav isiklik kasutusõigus saab Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosasse nr 7399702** sissekandmisel esimese vaba järjekoha.

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

### 4. OSAPOOLTE KOKKULEPPED

- 4.1. Isiklik kasutusõigus seatakse tähtajaga 1 (üks) aasta.

- 4.2. Tuginedes kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 15 lõikele 3 tasutakse Omanikule lepingu esemete isiklike kasutusõigustega koormamise eest alljärgnevalt:
- 4.2.1. lepingu eseme I 483 m<sup>2</sup> suuruse kasutusõiguse ala osa eest motivatsioonitasu – **üks tuhat kuussada seitsekümmend kolm (1 673) eurot;**
- 4.2.2. lepingu eseme II 486 m<sup>2</sup> suuruse kasutusõiguse ala osa eest motivatsioonitasu – **üks tuhat kuussada seitsekümmend kolm (1 673) eurot;**
- 4.2.3. lisaks hüvitatakse asjaajamisega kaasnevad kulud, mis on kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 17 lõike 1 kohaselt Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmisele brutotunnipalgale 16 tunni eest vastavas summas kakssada kolm (203) eurot;
- 4.2.4. punktides neli kaks üks (4.2.1) kuni neli kaks kolm (4.2.3) summad tasub Õigustatud isik Omaniku (osaühing Silvatiko) pangakontole EE492200001120240671 Swedbank AS's hiljemalt viieteistkümne (15) päeva jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimise päevast.
- 4.3. Vastavalt Transpordiameti 28.11.2024 korraldusega nr 1.1-3/24/864 menetletud projekteerimistingimustele ning Selektor Projekt OÜ tööle nr P25001 „Riigitee nr 15 Tallinn-Rapla-Türi tee km 12,829 asuv Tõdva silla (71) ümberehituse põhiprojekt“ rajatakse olemasoleva Tõdva silla asemele uus sild. Isiklik kasutusõigus annab Õigustatud isikule õiguse kasutada lepingu eset I ja lepingu eset II ulatuses, mis on vajalik riigiteega 15 Tallinn-Rapla-Türi km 12,829 asuva Tõdva silla (nr 71) ümberehituse ümbersõidutee (edaspidi rajatis) ehitamiseks.
- 4.4. Õigustatud isik kohustub isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamisel tegutsema heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud vältimaks lepingu eseme omaniku vara ja õiguste kahjustamist ja vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid.
- 4.5. Õigustatud isik hüvitab tema poolt isikliku kasutusõiguse teostamisega seotud tegevusest või tegevusetusest tuleneva lepingu eseme omanikule ja/või kolmandatele isikutele tekitatud kahju.
- 4.6. Õigustatud isik kohustub teavitama lepingu eseme igakordset omanikku rajatise maal tehtavatest plaanilistest ehitus-, hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm (3) päeva enne tööde alustamist. Avariiremondi korral võib Õigustatud isik vajaduse korral alustada vajalike töödega viivitamata, teatades sellest lepingu eseme igakordsele omanikule.
- 4.7. Pärast Tõdva silla ehituse valmimist kasutusõiguse ala korrastatakse ning Õigustatud isik on kohustatud taastama oma kulul lepingu eseme võimalikult endise seisundi.
- 4.8. Õigustatud isik võib isiklikest kasutusõigustest tulenevate õiguste ja kohustuste teostamise üle anda kolmandale isikule.
- 4.9. Lepingu eseme igakordne omanik ja Õigustatud isik kohustuvad järgima ja samuti nõudma nende volitusel lepingu esemel tegutsevatelt kolmandatelt isikutelt kehtivate õigusaktidega kehtestatud piirangute järgimist.
- 4.10. Lepingu eseme igakordne omanik ei tee takistusi Õigustatud isiku töötajatele ja Õigustatud isiku volitatud isikule kasutusõiguse ala kasutamiseks ning kasutusõiguse alale juurdepääsuks nii jalgsi kui ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, asendamiseks tegevuseks mõistlikult vajalike sõidukite ja tehnikaga.
- 4.11. Õigustatud isikul on kohustus isikliku kasutusõiguse lõppemisel kolme (3) kuu jooksul arvates isikliku kasutusõiguse lõppemise päevast lepingu esemel asuvad,

käesoleva lepingu alusel seatud isikliku kasutusõiguse alusel rajatud rajatised ära vedada ilma, et kummalgi poolel tekiks kulude hüvitamise kohustust.

- 4.12. Kasutusõiguse ala valdus loetakse Õigustatud isikule üleantuks isikliku kasutusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest arvates.

## 5. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

- 5.1. 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 8782102 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale *Tõdva silla (nr 71) ümberehituse ümbersõidutee isiklik kasutusõigus tähtajaga üks (1) aasta Eesti Vabariik* kasuks vastavalt 08.04.2026.a. sõlmitud lepingu punktidele kolm üks (3.1) kuni kolm kolm (3.3), neli üks (4.1) kuni neli üksteist (4.11), mille alale vastavad maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed: ruumiandmete tunnus (PARI kood) 1093024.

- 5.2. 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 7399702 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale *Tõdva silla (nr 71) ümberehituse ümbersõidutee isiklik kasutusõigus tähtajaga üks (1) aasta Eesti Vabariik* kasuks vastavalt 08.04.2026.a. sõlmitud lepingu punktidele kolm neli (3.4) kuni kolm kuus (3.6), neli üks (4.1) kuni neli üksteist (4.11), mille alale vastavad maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed: ruumiandmete tunnus (PARI kood) 1097158.

## 6. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 6.1. Notariaalakt on koostatud ühes (1) digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel elektroonilises käibes. Vajaduse korral väljastab osalejatele notariaalakti tõestaja notariaalakti kinnitatud ärakirja, mis asendab originaali, paberkandjal.
- 6.2. 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.
- 6.3. Pärast notariaalakti tõestamist luuakse tehinguosalistele riigiportaalis [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) ([www.eesti.ee/est/teenused](http://www.eesti.ee/est/teenused) > *ettevõtjale* > *õigusabi* > *notariaalsed dokumendid*) juurdepääsuõigus notariaalakti digitaalsele originaalile. Juurdepääsuõigus luuakse tehinguosalisest juriidilisele või füüsilisele isikule, mitte tema esindajale.
- 6.4. Notariaalakti tõestaja esitab käesoleva lepingu digitaalse originaaleksemplari kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul.

## 7. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 7.1. Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Õigustatud isik (Transpordiamet).
- 7.2. Õigustatud isik tasub notari tasu notaribüroos sularahas või maksekaardiga või viie

(5) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente notari tasu tasumiseni kinni pidada.

- 7.3.** Õigustatud isik tasub riigilõivu vastavalt eeltäidetud maksekorraldusele viie (5) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest Rahandusministeeriumi kontole ja esitab riigilõivu tasumist tõendava nõuetekohase maksedokumendi notarile kinnistusosakonnale edastamiseks.

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

Notari tasu isiklike kasutusõiguste seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu tõestamisel 44,70 eurot (tehinguväärtus 3 346,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 5 lg 1, 12, 23 p 2). Notari tasu kaugtõestamise teel tehtava ametitoimingu tõestamisel 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2.1).

Notari tasu kokku 64,70 eurot.

Käibemaks 15,53 eurot.

Kokku 80,23 eurot.

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

Vastavalt riigilõivuseaduse § 25 lg 2 p 3 on Õigustatud isik riigilõivu tasumisest vabastatud.

***Notariaalakt on tõestatud kaugtõestamise teel***

*Omaniku esindaja Niina Nigul*

*allkirjastatud digitaalselt*

*Õigustatud isiku esindaja Tiit Tiigimäe*

*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 lepinguosaliste vahel ning nende täitmist saavad nõuda üksnes lepinguosaliselised. Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped.
2. Vastavalt kinnistusraamatusseaduse § 36 esitatakse kinnistusosakonnale viide kandega seotud õiguse ruumiandmetele maakatastris, kui see on vajalik kande mõistmiseks. Viite asemel võib esitada katastrikaardi skeemi, kui ruumiandmete määramine maakatastris ei ole tehniliselt võimalik või on oluliselt raskendatud.
3. 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.
4. 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.
5. 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 reaalservituudile. Isikliku kasutusõiguse ulatus määratakse kahtluse korral vastavalt õigustatud isiku vajadustele.
6. 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.
7. Vastavalt asjaõigusseaduse § 226 lõikele 4 isikliku kasutusõiguse, mille esemeks on tehnovõrk või -rajatis, lõpetamiseks on nõutav õigustatud isiku notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud avaldus õiguse lõpetamise kohta ja õiguse kustutamine kinnistusraamatust. [RT I, 23.12.2022, 1 - jõust. 01.02.2023]
8. Vastavalt asjaõigusseaduse § 179 kui reaalservituuti 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 ehitus- ja korrastustööde tegemiseks kasutada teenivat kinnisasja.
9. Reaalservituudiga juba koormatud kinnisasja võib uue reaalservituudiga koormata ainult siis, kui see ei kahjusta varem seatud servituuti.
10. Maakatastriseaduse § 9 lg 23 ja lg 24 järgi teeb katastripidaja katastriüksuse kohta katastrisse märked: 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***