



TALLINNA NOTAR ANTS AINSON

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU REGISTRI NUMBER

3540

Notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Ants Ainson, kelle büroo asub Tallinnas Rävala pst 2/ Kivisilla tn 8, kolmandal oktoobril kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (03.10.2025.a) e-notari kaudu videosilla vahendusel ning selles notariaalakti osalejad on

Eesti Vabariik, edaspidi nimetatud **Omanik**, mille esindajana tegutseb riigivara valitseja Kliimaministeeriumi valitsemisalas tegutsev Riigimetsa Majandamise Keskus, registrikood 70004459, asukoht ja postiaadress Mõisa, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress urve.jogi@rmk.ee (*eeltoodud andmed täidesaatva riigivõimu asutuse või riigi muu institutsiooni nime, aadressi ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Maakohtute registriosakonnast 03.10.2025 kell 09:20 tehtud päringute alusel*), mille esindajana tegutseb volikirja alusel Urve Jõgi, isikukood 46407210027, kes on tõestajale tuntud isik,

Urve Jõgi osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Pärnu linnas,

Elektrilevi OÜ, registrikood 11050857, asukoht ja postiaadress Veskiposti tn 2, Tallinn, e-posti aadress indrek.lillemae@eservice.ee (*eeltoodud andmed juriidilise isiku nime, aadressi ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Maakohtute registriosakonnast 03.10.2025 kell 09:20 tehtud päringute alusel*), edaspidi nimetatud **Kasutaja**, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel Indrek Lillemäe, isikukood 37903242735, kes on tõestajale tuntud isik,

Indrek Lillemäe osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Tartu linnas,

kes sõlmivad lepingu järgnevas:

KINNISTUTE KOORMAMINE ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSEGA JA ASJAÕIGUSLEPINGUD

1. Registrite seis ja lepingu ese

1.1. Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa number 4791008** on sisse kantud kinnistu (edaspidi nimetatud **Kinnistu 1**), mille koosseisu kuulub maatükk, katastritunnusega 43701:003:0132, majandusliku otstarbega maatulundusmaa (100%), asukohaga **Kohtla metskond 81, Aa küla, Lügánuse vald, Ida-Viru maakond**, pindalaga 1037206,0 m².

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

Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.2. Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa number 4745008** on sisse kantud kinnistu (edaspidi nimetatud **Kinnistu 2**), mille koosseisu kuulub maatükk, katastritunnusega

32301:001:0014, majandusliku otstarbega maatulundusmaa (100%), asukohaga **Kohtla metskond 246, Kohtla-Nõmme alev, Toila vald, Ida-Viru maakond**, pindalaga 42392,0 m².

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

Kolmandasse jakku on kande nr. 2 all sisse kantud järgmine kanne: Reaalservituut tähtajaga 35 aastat kinnistu nr 4541708 igakordse omaniku kasuks. Teeservituut kaevanduse kaevise väljaveo konveieri trassi rajamise ja selle kasutamise eesmärgil aastatasuga ja sisuga vastavalt 09.11.2010 lepingu p. 2 ja lepingu lisaks 3 olevale plaanile. 9.11.2010 asjaõiguskokkuleppe alusel sisse kantud 18.11.2010.

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

- 1.3.** Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas number 4741908** on sisse kantud kinnistu (edaspidi nimetatud **Kinnistu 3**), mille koosseisu kuulub maatükk, katastritunnusega 32002:003:0086, majandusliku otstarbega maatulundusmaa (100%), asukohaga **Kohtla metskond 72, Roodu küla, Toila vald, Ida-Viru maakond**, pindalaga 17528,0 m².

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

Kolmandasse jakku on kande nr. 2 all sisse kantud järgmine kanne: Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu ja üleantav isiklik kasutusõigus elektripaigaldise ehitamiseks, majandamiseks ja omamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses tasu eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt 02.07.2021 lepingu punktidele kaks viis (2.5.) kaks kuus (2.6.) kuni kaks kaheksa (2.8.), kolm (3), neli (4) ja lepingu lisaks olevale plaanile 5. 2.07.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 2.08.2021.

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

- 1.4.** Lepingu esemeks on Kinnistu 1, Kinnistu 2 ja Kinnistu 3, koos nende oluliste osade ja päraldistega (edaspidi nimetatud **lepingu ese**).

- 1.5.** Kinnistu 1 kohta riigi kinnisvararegistrist (<https://riigivara.fin.ee/rkvr-frontend/varad/124754>) tehtud päringust nähtuvad järgmised andmed:

- objekti koodi: KV30442;
- valitseja: Kliimaministeerium;
- volitatud asutus: Riigimetsa Majandamise Keskus.

- 1.6.** Kinnistu 2 kohta riigi kinnisvararegistrist (<https://riigivara.fin.ee/rkvr-frontend/varad/123283>) tehtud päringust nähtuvad järgmised andmed:

- objekti koodi: KV30043;
- valitseja: Kliimaministeerium;
- volitatud asutus: Riigimetsa Majandamise Keskus.

- 1.7.** Kinnistu 3 kohta riigi kinnisvararegistrist (<https://riigivara.fin.ee/rkvr-frontend/varad/122282>) tehtud päringust nähtuvad järgmised andmed:

- objekti koodi: KV29794;
- valitseja: Kliimaministeerium;
- volitatud asutus: Riigimetsa Majandamise Keskus.

2. Osalejate avaldused ja kinnitused

2.1. Omaniku esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- 2.1.1.** Lepingu punktides 1.1, 1.2 ja 1.3 toodud kinnistusraamatute seis ei ole muutunud ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud menetlemata või lahendamata kinnistamisavaldusi.

- 2.1.2.** Kuni selle lepingu sõlmimiseni ei ole Omanikule kuuluvat lepingu eset koormatud selles lepingus nimetatata kolmandate isikute õigustega (s.h. ka mitte kinnistusraamatusse mittedissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud), seda ei ole kellelegi võõrandatud, selle käsutamist ei ole keelustatud ning selle suhtes pole vaidlusi.

- 2.1.3.** Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Omanikule teadaolevaid riiklikesse registritesse kandmata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid.

- 2.1.4.** Elektripaigaldise kaitsevöönd, mida Kasutaja on õigustatud kasutama selle lepingu alusel, on vabastatud ja Kasutaja saab alates selle lepingu sõlmimise hetkest teostada valdust elektripaigaldise kaitsevööndis.

- 2.1.5.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Omaniku õigust sõlmida seda lepingut.
- 2.1.6.** Lepingu eseme isikliku kasutusõigusega koormamine on otsustatud Riigimetsa Majandamise Keskuse kinnisvaraosakonna juhataja digitaalselt allkirjastatud käskkirjaga nr 9-49/168. Riigimetsa Majandamise Keskuse (RMK) kinnisvaraosakonna juhataja käskkiri on jõus, muutmata ning seda ei ole vaidlustatud, tühistatud, esitatud vastuväiteid või kaebusi. Selle lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik Omaniku sisesed nõusolekud ja heakskiidud, mis on vajalikud sellest lepingust tulenevate kohustuste nõuetekohaseks täitmiseks, on saadud.
- 2.1.7.** Omaniku esindaja volitus Omaniku esindajana on kehtiv ega ole esindatava poolt tagasi võetud, muudetud ega tühistatud, lepingu sõlmimisega ei ületa ta temale antud volituste mahtu ning tema õigust selle lepingu sõlmimiseks ei piira ega keela ükski asjaolu ning tal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.
- 2.1.8.** Lepingus toodud Omaniku ja Omaniku esindaja avaldused ja kinnitused ei sisalda ühtki ebaõiget väidet ega jäta mainimata ühtki olulist asjaolu, mille vastu osalejatel võiks selle lepingu eesmärgi arvesse võttes olla äratuntav huvi ning mida teades ei oleks osalejad seda lepingut sõlminud või oleks seda teinud teistel tingimustel.
- 2.2. Kasutaja esindaja avaldab ja kinnitab, et:**
- 2.2.1.** Kasutaja tegutseb mh elektrituruseaduse alusel. Kasutaja on jaotusvõrgu võrguteenuse (avaliku teenuse) osutaja lepingu eseme teeninduspiirkonnas ja vastab avaliku teenuse osutajale esitatud nõuetele. Selle lepinguga seatav isiklik kasutusõigus seatakse avalikes huvides tehnovõrguga või -rajatisega liituda sooviva isiku tarbimiskoha ühendamiseks tehnovõrguga või -rajatisega või tehnovõrgu või -rajatise arendamiseks.
- 2.2.2.** Kasutaja on üle vaadanud kasutusõiguse ala, mida Kasutaja on õigustatud kasutama selle lepingu alusel ning on teadlik kasutusõiguse ala seisukorrast, suurusest ja piiridest.
- 2.2.3.** Kasutajat ei ole sundlõpetatud, Kasutaja suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti, ei ole esitatud pankrotihoiatust ega pankrotiavaldust, ei ole määratud ajutist haldurit, ei ole algatatud likvideerimismenetlust ega saneerimismenetlust ning ei esine aluseid selliste menetluste algatamiseks ning selle lepingu sõlmimisega ei kahjustata Kasutaja võlausaldajate huve.
- 2.2.4.** Selle lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik äriühingu sisesed nõusolekud ja heakskiidud, mis on vajalikud sellest lepingust tulenevate kohustuste nõuetekohaseks täitmiseks, on saadud.
- 2.2.5.** Kasutaja on teadlik ja nõus selle lepingu sõlmimisega. Kasutaja esindaja volitus Kasutaja esindajana on kehtiv ega ole esindatava poolt tagasi võetud, muudetud ega tühistatud, lepingu sõlmimisega ei ületa ta temale antud volituste mahtu ning tema õigust selle lepingu sõlmimiseks ei piira ega keela ükski asjaolu.
- 2.2.6.** Esindatava äriühingu põhikirja ja juhtimisorganite otsustega on tal kõik õigused, volitused, nõusolekud sõlmida see leping, talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks selle tehingu tegemist ning tema suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust, tema suhtes ei kehti ärikeeldu ja tal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.
- 2.2.7.** Lepingus toodud Kasutaja ja Kasutaja esindaja avaldused ja kinnitused ei sisalda ühtki ebaõiget väidet ega jäta mainimata ühtki olulist asjaolu, mille vastu osalejatel võiks selle lepingu eesmärgi arvesse võttes olla äratuntav huvi ning mida teades ei oleks osalejad seda lepingut sõlminud või oleks seda teinud teistel tingimustel.
- 2.3. Osalejad kinnitavad, et:**
- 2.3.1.** Selle lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse seadmisega ei kahjustata lepingu punktis 1.2 nimetatud realservituudiga soodustatud isiku huve.
- 2.3.2.** Nad on tutvunud selle lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega, ei soovi täiendavate dokumentide muretssemist, notariaalaktili lisamist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist ning täiendavat nõustamist notariaalaktili tõestaja poolt.
- 2.4. Notariaalaktili tõestaja on kontrollinud järgmised asjaolud:**
- *Lepingu punktides 1.1. kuni 1.3. toodud kinnistusraamatute seis on notariaalaktili tõestaja poolt kontrollitud lepingu sõlmimise päeval e-notari infosüsteemist tehtud elektroonilise kinnistusraamatu päringute alusel.*
 - *Omaniku esindaja volitused volikirja alusel.*

- Kasutaja esindaja volitused volikirja alusel.
- Asjaolu, et Kasutaja on avaliku teenuse osutaja kohustusega võrguettevõtja asjaõigusseaduse § 158¹ ja elektrituruseaduse § 65 lg 1 tähenduses - konkurentsiameti kodulehelt <https://www.konkurentsiamet.ee/et/elektter-maagaas/elektter/tegevusload> tehtud päringu ja Kasutaja esindaja suulise avalduse alusel.

3. Isiklike kasutusõiguste seadmine

- 3.1.** Selle lepingu alusel seatavad isiklikud kasutusõigused seatakse **avalikes huvides** asjaõigusseaduse § 158¹ mõistes elektrituruseaduse kohaselt.
- 3.2.** Omanik ja Kasutaja seavad Kasutaja kasuks lepingu esemele **tähtajatu** isikliku kasutusõiguse elektripaigaldise (elektriseadme) (edaspidi nimetatud **elektripaigaldis**) ehitamiseks, majandamiseks, omamiseks, Kasutajal lasuva elektripaigaldise arendamiskohustuse täitmise tagamiseks, elektripaigaldise remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks elektripaigaldise talitluse tagamise eesmärgil, seal hulgas elektripaigaldise kaitsevööndiga seotud õigused ja kohustused (edaspidi kõik nimetatud tegevused koos **elektripaigaldise majandamine**).
- 3.3.** Lepingu eseme igakordsel omanikul on õigus nõuda kasutusõiguse tasu õigusaktides sätestatud korras.
- 3.4.** Isikliku kasutusõiguse sisuks on Kasutaja õigus kasutada kasutusõiguse ala elektripaigaldise majandamiseks, samuti elektripaigaldise kaitsevööndiga seotud Kasutaja õigused ja kohustused, sealhulgas õigus paigaldada elektripaigaldise kaitsevööndisse elektripaigaldisi ning neid edaspidi majandada vastavalt selles lepingus toodule.
- 3.5.** Kasutajal on õigus kasutada lepingu eset selle lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks:
- 3.5.1.** Kinnistu 1 kasutusõiguse alal 1, mille kasutusõiguse ruumiandmed on registreeritud Maa- ja ruumiameti piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis (PARI) piiranguala ruumiandmete tunnuse **ID 955881** all ning piiranguala väljavõte on selle lepingu lahutamatuks lisaks nr 1. Kasutusõiguse ala 1, mida Kasutajal on õigus kasutada selle lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks on toodud ka selle lepingu lahutamatuks lisaks nr 2 oleval plaanil vastava tähistusega märgitult (edaspidi ja eelnevalt **kasutusõiguse ala 1 või elektripaigaldise kaitsevöönd 1**).
- 3.5.2.** Kinnistu 2 kasutusõiguse alal 2, mille kasutusõiguse ruumiandmed on registreeritud Maa- ja ruumiameti piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis (PARI) piiranguala ruumiandmete tunnuse **ID 955882** all ning piiranguala väljavõte on selle lepingu lahutamatuks lisaks nr 3. Kasutusõiguse ala 2, mida Kasutajal on õigus kasutada selle lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks on toodud ka selle lepingu lahutamatuks lisaks nr 4 oleval plaanil vastava tähistusega märgitult (edaspidi ja eelnevalt **kasutusõiguse ala 2 või elektripaigaldise kaitsevöönd 2**).
- 3.5.3.** Kinnistu 3 kasutusõiguse alal 3, mille kasutusõiguse ruumiandmed on registreeritud Maa- ja ruumiameti piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis (PARI) piiranguala ruumiandmete tunnuse **ID 955880** all ning piiranguala väljavõte on selle lepingu lahutamatuks lisaks nr 5. Kasutusõiguse ala 3, mida Kasutajal on õigus kasutada selle lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks on toodud ka selle lepingu lahutamatuks lisaks nr 6 oleval plaanil vastava tähistusega märgitult (edaspidi ja eelnevalt **kasutusõiguse ala 3 või elektripaigaldise kaitsevöönd 3**).
- 3.6.** Eelnevalt ja edaspidi kasutusõiguse ala 1, kasutusõiguse ala 2 ja kasutusõiguse ala 3 koos nimetatud **kasutusõiguse ala** või elektripaigaldise kaitsevöönd 1, elektripaigaldise kaitsevöönd 2 ja elektripaigaldise kaitsevöönd 3 koos nimetatud **elektripaigaldise kaitsevöönd**. Kasutusõiguse alal asuvad elektripaigaldised (elektriseadmed) on lepingu lisaks nr 2, lisaks nr 4 ja lisaks nr 6 olevatel plaanidel tähistatud vastavate tingmärkidega. Elektripaigaldise kaitsevööndis kehtivad kitsendused on fikseeritud ehitusseadustiku §- des 70 ja 77.

4. Isikliku kasutusõiguse poolte õigused ja kohustused

- 4.1.** Elektripaigaldise kaitsevööndi kasutamisel kohustub lepingu eseme igakordne omanik:
- 4.1.1.** mitte takistama Kasutaja ja/või Kasutaja töötajatel/volitatud isikutel elektripaigaldise kaitsevööndi tasuta kasutamist elektripaigaldise majandamiseks ning samuti kohustub mitte takistama elektripaigaldise kaitsevööndile juurdepääsu nii jalgsi kui elektripaigaldise majandamise töödeks vajalike sõidukitega;
 - 4.1.2.** hoiduda igasugusest tegevusest, mis takistab Kasutaja kasutusõiguse ala sihipäraselt kasutamist;
 - 4.1.3.** teavitama tema teadmisel lepingu esemel tegutsevaid isikuid elektripaigaldise kaitsevööndi olemasolust ja selles kehtivatest piirangutest, samuti järgima nimetatud piiranguid oma tegevuses;
 - 4.1.4.** hoiduma tegevusest, mis halvendaks elektripaigaldise korrashoidu ja/või ohustaks elektripaigaldise toimimist;
 - 4.1.5.** elektripaigaldise kaitsevööndis vältida elektripaigaldise kahjustamist või kahjustamise ohu tekkimist.
- 4.2.** Elektripaigaldise kaitsevööndi kasutamisel kohustub Kasutaja:
- 4.2.1.** kasutada kasutusõiguse ala sihipäraselt, teostada omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud elektripaigaldise majandamiseks;
 - 4.2.2.** täita lepingu esemel kõiki heakorra- ja keskkonnanõudeid, järgida kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi;
 - 4.2.3.** teavitama lepingu eseme igakordset omanikku elektripaigaldise plaanilistest hooldus- ja remonttöödest vähemalt 3 päeva enne tööde alustamist. Elektripaigaldise avariiremondi korral alustab Kasutaja vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teatades sellest lepingu eseme igakordsele omanikule 1 päeva jooksul alates avariiremondi alustamisest. Pärast lepingu esemel tehtud elektripaigaldise ehitus-, hooldus- ja remonttööde lõpetamist on Kasutaja kohustatud taastama omal kulul mõistliku aja jooksul tööde alustamise hetke heakorra, selle võimatuse korral hüvitama lepingu eseme igakordsele omanikule tekitatud kahju. Lepingu eseme omanik ja Kasutaja loevad mõistlikuks seda aega, mis töö iseloomu arvestades on vajalik töö kvaliteetseks ja lepingu tingimustele vastavaks teostamiseks;
 - 4.2.4.** kasutama elektripaigaldise kaitsevööndit kooskõlas selle lepinguga säästlikult ja heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks lepingu eseme igakordse omaniku või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist mistahes viisil;
 - 4.2.5.** kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid;
 - 4.2.6.** hoidma elektripaigaldise oma vahenditega ja omal kulul korras;
 - 4.2.7.** kandma elektripaigaldise kasutamisest tulenevat vastutust kolmandate isikute ees, mis on Kasutaja tegevuse või tegevusetuse otsene tagajärg;
 - 4.2.8.** maksuma lepingu eseme igakordsele omanikule tasu tehnorajatise talumise eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale.
 - 4.2.9.** kasvava metsa raie vajadusel pöörduda kirjalikult RMK Kirde regiooni poole (e-posti aadress kirde.regioon@rmk.ee) raieks vajaliku dokumentatsiooni vormistamiseks ja raie tööde korraldamiseks vähemalt 60 päeva enne tööde alustamist kirjalikult või elektrooniliselt. Raieks vajalike toimingute tegemiseks esitada kasutatava ala piiride asukohad digitaalsel kujul DWG formaadis failina (koordinaatide süsteem L-EST97). Raie toimub tööde teostaja ja RMK vahel täiendavalt sõlmitava lepingu alusel. Enne raie töödega alustamist peavad taotleja poolt olema tähistatud raieala piirid või märgitud raiutavad puud.
 - 4.2.10.** hüvitama lepingu eseme igakordsele omanikule kasutusõiguse alal kasvava metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine) juhul kui töid teostab Riigimetsa Majandamise Keskus.
- 4.3.** Juhul kui elektripaigaldise ehitamisel või teenindamisel raiutakse metsamaterjali, kuulub kogu raiutud metsamaterjal lepingu eseme igakordsele omanikule ning see paigaldatakse lepingu eseme igakordse omaniku poolt osutatud asukohta.

5. Kasutusõiguse lõpetamise alused

- 5.1.** Isikliku kasutusõiguse võib lõpetada seaduses sätestatud alustel.
- 5.2.** Eesti Vabariigil on õiguse lõpetada see leping olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.

- 5.3.** Isikliku kasutusõiguse lõpetamisel on Kasutajal õigus lepingu esemel paiknev elektripaigaldis ära vedada 3 kuu jooksul arvates kasutusõiguse lõppemisest, kui pooled ei lepi kokku teisiti.

Notariaalakti tõestaja on Omanikule selgitanud, et asjaõigusseadus ei näe ette Kasutaja kohustust teavitada lepingu eseme omanikku isikliku kasutusõiguse kustutamisest ega küsida lepingu eseme omaniku nõusolekut.

6. Valduse üleandmine ja nõusolek lepingu eseme jagamiseks ning servituudi seadmiseks

- 6.1.** Omanik ja Kasutaja avaldavad, et kasutusõiguse ala jääb Kasutaja ja Omaniku kaasvaldusesse ning Omaniku valduse teostamine elektripaigaldise kaitsevööndis on piiratud ainult selles lepingus kokkulepitud viisil.
- 6.2.** Kasutaja annab nõusoleku tulevikus lepingu eseme jagamiseks. Selles lepingus sõlmitav isiklik kasutusõigus jääb edaspidi koormama ainult seda kinnisasja, millele peale jagamist või piiride muutmist tehnoajatis koos kaitsevööndiga asuma jääb.
- 6.3.** Kasutaja annab oma tagasivõetamatu nõusoleku kasutusõiguse alale teiste piiratud asjaõiguste seadmiseks lepingu eseme omaniku omal äranägemisel selle eest tasu nõudmata, kui see ei takista selle lepinguga seatava isikliku kasutusõiguse teostamist.

Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et:

Selle lepingu punktis 6.2. toodud kokkulepe ei asenda lepingu eseme jagamisel asjaõigusseaduse § 54 kohaseid kokkuleppeid ja kinnistusraamatu seaduse § 34 lg 6 kohaselt peab kinnistamisavalduses olema väljendatud soov kande tegemiseks, märgitud registriosa number, milles taotletakse kande tegemist ja taotletava asjaõiguse sisu. Seetõttu tuleb vastavad nõusolekud isikliku kasutusõiguse kustutamiseks kinnistult, millel servituudi ala ei asu, anda isikliku kasutusõiguse alusel Kasutajal ka lepingu eseme jagamisel.

Selle lepingu punktis 6.3. toodud nõusolekud ei asenda asjaõigusseaduse § 54 ja 59¹ kohaseid kokkuleppeid.

7. Asjaõigusleping

7.1. Omanik ja Kasutaja on lepingu eseme isikliku kasutusõigusega koormamises kokku leppinud.

- 7.1.1.** Omanik lubab ja Kasutaja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistuosakonna kinnistusregistri registriosa number 4791008 kolmandasse (III) jakku esimesele järjekohale asjaõigusseaduse § 158¹ kohane avalikes huvides tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ, registrikood 11050857 kasuks, talumiskohustusega elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses, muus osas on kasutusõiguse ese ja sisu määratud vastavalt 03.10.2025.a sõlmitud kasutusõiguse seadmise aluseks oleva lepingu punktides 3, 4 ja 5 ning kasutusõiguse ruumiandmed on registreeritud Maa- ja ruumiameti piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis (PARI) piiranguala ruumiandmete tunnuse ID 955881 all.
- 7.1.2.** Omanik lubab ja Kasutaja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistuosakonna kinnistusregistri registriosa number 4745008 kolmandasse (III) jakku esimesele vabale järjekohale asjaõigusseaduse § 158¹ kohane avalikes huvides tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ, registrikood 11050857 kasuks, talumiskohustusega elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses, muus osas on kasutusõiguse ese ja sisu määratud vastavalt 03.10.2025.a sõlmitud kasutusõiguse seadmise aluseks oleva lepingu punktides 3, 4 ja 5 ning kasutusõiguse ruumiandmed on registreeritud Maa- ja ruumiameti piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis (PARI) piiranguala ruumiandmete tunnuse ID 955882 all.
- 7.1.3.** Omanik lubab ja Kasutaja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistuosakonna kinnistusregistri registriosa number 4741908 kolmandasse (III) jakku esimesele vabale järjekohale asjaõigusseaduse § 158¹ kohane avalikes huvides tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ, registrikood 11050857 kasuks, talumiskohustusega elektripaigaldise

majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses, muus osas on kasutusõiguse ese ja sisu määratud vastavalt 03.10.2025.a sõlmitud kasutusõiguse seadmise aluseks oleva lepingu punktides 3, 4 ja 5 ning kasutusõiguse ruumiandmed on registreeritud Maa- ja ruumiameti piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis (PARI) piiranguala ruumiandmete tunnuse ID 955880 all.

8. Notariaalakti tõestaja osalejatele antud selgitused

- 8.1. Isiklik kasutusõigus tekib vastava kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte aga selle lepingu sõlmimisega. Kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine.
- 8.2. Isikliku kasutusõiguse võib teisele isikule üle anda, muutmata seejuures isikliku kasutusõiguse kestust. Isikliku kasutusõiguse omandaja ja esialgne omaja vastutavad kinnisasja omaniku ees isiklikust kasutusõigusest tekkivate kohustuste täitmise eest solidaarselt.
- 8.3. Isiklik kasutusõigus kehtib kinnistu igakordse omaniku suhtes.
- 8.4. Kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või -rajatis, ei ole isikliku kasutusõiguse üleandmiseks või koormamiseks kinnisasja omaniku nõusolek vajalik. (AÕS § 226 lg 2).
- 8.5. 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. Reaalservituudist erinevalt on kinnisasi sellisel juhul aga koormatud mitte teise kinnisasja vaid konkreetse isiku kasuks. Erinevalt kasutusvaldusest ei ole isikliku kasutusõiguse omanik õigustatud omandama koormatud kinnisasja vilju.
- 8.6. Lisaks asjaõigusseaduse §-des 225-227 sätestatule kohaldatakse isiklikule kasutusõigusele reaalservituudi vastavaid sätteid. Kui isiklik kasutusõigus on seotud valdamisega, kohaldatakse kasutusvalduse vastavaid sätteid. (AÕS § 228).
- 8.7. Kinnisasja omanikul on õigus nõuda tasu tema kinnisasjale püstitatud tehnorajatise talumise eest, sõltumata sellest, kas talumise kohustus tuleneb seadusest või kinnisasja koormamisest servituudi või isikliku kasutusõigusega.
- 8.8. Elektripaigaldise kaitsevöönd on iseseisvaks ehitiseks olevat ja elektrituruseaduse tähenduses elektripaigaldist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud elektripaigaldise ohutuse ja kaitse tagamiseks.
- 8.9. Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud:
 - 1) ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;
 - 2) ankurdada veesõidukit, liikuda heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega, paigaldada veesõidukite liiklustähiseid ja poisid ning varuda jääd – veekaabelliinina rajatud elektripaigaldise kaitsevööndis;
 - 3) sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri – õhuliinide kaitsevööndis;
 - 4) ehitada traattarasid, rajada loomade joogikohti ja korraldada massiüritusi – kõrgepingepaigaldise õhuliinide kaitsevööndis;
 - 5) töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, kiintaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit, ning ladustada ja teisaldada raskusi – õhu- ja maakaabelliinide kaitsevööndites.
- 8.10. **Elektriseade on** elektrenergia tootmiseks, muundamiseks, edastamiseks, jaotamiseks või kasutamiseks mõeldud ja elektrilisi või elektroonilisi komponente sisaldav seade või seadmetest koosnev talitluslik kogum, sealhulgas elektripaigaldis elektrituruseaduse tähenduses.
- 8.11. Täitemenetluse seadustiku § 158 lg 4 kohaselt ei lõppe enampakkumisel servituudist tulenevad õigused, kui servituut oli seatud seadusest tuleneva servituudi seadmise õiguse alusel.
- 8.12. Riigikohtu lahendi 3-2-1-10-12 kohaselt: kui kinnisasi võõrandatakse enampakkumisel pankrotimenetluses, lõppevad üldjuhul PankrS § 139 lg 2 järgi kinnisasja koormavad õigused, mis asuvad tagapool sellest esimesena kinnistusraamatusse kantud õigusest, millest tulenevalt saab nõuda kinnisasja sundmüüki. Siiski ei saa kolleegiumi arvates tõlgendada PankrS § 139 lg-t 2 selliselt, et seadusest tuleneva servituudi seadmise õiguse alusel kinnistusraamatusse kantud servituudid samuti

lõppevad. Kolleegiumi arvates on TMS § 158 lg 4 erisätteks PankrS § 139 lg 2 suhtes. Seega jäävad ka kinnisasja pankrotimenetluses enampakkumisel võõrandamise järel TMS § 158 lg 4 järgi püsima seadusest tuleneva servituudi seadmise õiguse alusel kinnistusraamatusse kantud servituudid.

- 8.13.** Kinnisasja omanik kohustatud AÕS § 158¹ kohaselt 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. Eelnimetatud talumiskohustus tekib kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses sätestatud korras sundvalduse seadmisega. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kellele laieneb elektroonilise side seaduse § 72 lõikes 1, elektrituruseaduse § 65 lõikes 1 ja § 66 lõikes 1, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse § 7 lõikes 1 ja maagaasiseaduse § 18 lõikes 2 sätestatud kohustus või kes on vastavas piirkonnas tegutsev võrguettevõtja kaugkütteseaduse tähenduses. 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.
- 8.14.** Kinnisasja omanik on kohustatud taluma olemasolevat tehnovõrku või -rajatist, mis on püstitatud enne maa esmakinnistamist. Kinnisasja omanik on kohustatud taluma ka tehnovõrku või -rajatist, mille suhtes ei ole eelpool nimetatud talumiskohustust, kui see tehnovõrk või -rajatis kuulub asjaõigusseaduse §-s 158¹ nimetatud võrguettevõtjale ja on püstitatud omaniku nõusolekul enne 1999. aasta 1. aprilli ning seda tehnovõrku või -rajatist kasutatakse eesmärgipäraselt ja avalikes huvides.
- 8.15.** Talumistasu makstakse ainult maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksustel asuvate liinide ja hoonesiseste alajaamade talumise eest.
- 8.16.** Talumistasu suurus aastas on 3,5 protsenti maa maksustamishinnast korrutatuna kitsenduse ruumilise ja sisulise ulatuse koefitsientidega.
- 8.17.** Lisaks 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.
- 8.18.** Tehnovõrgu talumistasu saamiseks esitab kinnisasja omanik taotluse tehnovõrgu omanikule. Kui kinnisasja omanik ei ole taotluses märkinud, et maatulundusmaa sihtotstarbega maad ei kasutata tehnorajatise kaitsevööndi alal sihtotstarbeliselt, siis loetakse, et maad kasutatakse sihtotstarbeliselt.
- 8.19.** Jooksva aasta eest on talumistasu saamise õigus isikul, kes oli vastava kinnisasja omanik sama aasta 1. jaanuari seisuga, kui ta esitab taotluse hiljemalt jooksva aasta 1. mail.
- 8.20.** Talumistasu ei ole õigus nõuda: riigil kinnisasja omanikuna; 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 ühe euro. Maa maksustamishinna suuruse arvutamisel lähtutakse Maa- ja ruumiameti andmetest.
- 8.21.** Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped.
- 8.22.** Koormatud kinnisasja jagamisel jääb isikliku kasutusõigus kehtima kõikide osade suhtes. Kui isiklik kasutusõigus pärast koormatud kinnisasja jagamist mõnda selle osa ei koorma või koormata ei saa, on koormamata osa omanikul õigus nõuda oma osa suhtes isikliku kasutusõiguse kustutamist kinnistusraamatust.

9. Digitaalne originaal ja ärakirjade väljastamine

- 9.1.** Notariaalakto on koostatud ja digitaalselt allkirjastatud **ühes digitaalses originaaleksemplaris**, mis on kasutusel õigussuhetes ning osalejale tasuta kättesaadav notarite iseteenindusportaalil www.notar.ee ja ka riigiportaalil www.eesti.ee. Notariaalakti tõestaja teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis jääb notari kätte hoiule. Paberkandjal ärakirja digitaalsest originaalist väljastab notariaalakti tõestaja avalduse alusel isikule, kui dokumenti on vaja välisriigis kasutamiseks.
- 9.2.** Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada digitaalselt allkirjastatud originaaleksemplari

kinnistusosakonnale.

10. Lepingu sõlmimisega seotud kulud

10.1. Lepingu sõlmimisega seotud notaritasu ja riigilõivu tasub Kasutaja 5 tööpäeva jooksul. Osalejad paluvad lepingu ja sellega seotud arved edastada e-postile: indrek.lillemae@eservice.ee.

10.2. Notari tasu tasutakse arve alusel ülekandega. Notariaalakti tõestajal on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente notari tasu tasumiseni kinni pidada.

10.3. Siinkohal juhib notariaalakti tõestaja osalejate tähelepanu sellele, et riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta notariaalaktis sisalduv kinnistamisavaldus läbi vaatamata.

Notari tasu isiklike kasutusõiguste seadmisel 40,80 eurot (tehinguväärtus 1 917,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 5, 10 lg 3, 12 lg 3, 22, 23 p 2).
Notari tasu kaugtõestamise teel tehtava ametitoimingu eest 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2¹).

Notari tasu kokku	60,80 eurot.
Käibemaks	14,59 eurot.
Koos käibemaksuga	75,39 eurot.

Riigilõiv isikliku kasutusõiguse seadmisel 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot: riigilõivuseadus § 77 lg 1, 356 lg 7, 354 lg 2).
Riigilõiv isikliku kasutusõiguse seadmisel 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot: riigilõivuseadus § 77 lg 1, 356 lg 7, 354 lg 2).
Riigilõiv isikliku kasutusõiguse seadmisel 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot: riigilõivuseadus § 77 lg 1, 356 lg 7, 354 lg 2).

Notariaalakti ärakirjade maksumus vastavalt notari tasu seaduse § 35 lg 1 p-d 1 ja 2 ning § 31 p-d 14 ja 15 (sisaldavad käibemaksu 24%):

	<u>A4 formaat</u>	<u>A3 formaat</u>
Digitaalne originaal portaalis notar.ee ja eesti.ee	tasuta	tasuta
paberkandjal ärakiri osalejale	0,24 eurot/lk	0,38 eurot/lk
digitaälärakiri ametiasutusele	15,81 eurot + 0,24 eurot/lk	15,81 eurot + 0,38 eurot/lk

Notariaalakt on osalejatele notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel videokõne ajal ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud. Notariaalakti lisad on osalejatele videosilla vahendusel videokõne ajal esitatud enne notariaalakti ja selle lisade digitaalselt allkirjastamist ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks, osalejad on lisades sisalduvate andmetega nõus ning nad kiitsid nende sisu heaks. Osalejad loobusid notariaalaktis nimetatud dokumentide ettelugemisest, ekraanil tutvumiseks ja läbivaatamiseks esitamisest ning notariaalaktile lisamisest, nende sisust on nad teadlikud. Notariaalakt on videosilla vahendusel videokõne ajal osalejate ja notariaalakti tõestaja poolt digitaalselt allkirjastatud.

Urve Jõgi

/allkirjastatud digitaalselt/

Indrek Lillemäe

/allkirjastatud digitaalselt/

Tallinna notar Ants Ainson

/allkirjastatud digitaalselt/