



TALLINNA NOTAR MARGUS VESKIMÄE

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

REGISTRI NUMBER

562

ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING

JA

ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Margus Veskimäe notaribüroos Tallinnas, Rävala pst 3 / Kuke tn 2 kolmekümne esimesel jaanuaril kahe tuhande kahekümne neljandal aastal (31.01.2024.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, tegutsedes riigivara valitseja **Kliimaministeeriumi** ja volitatud asutuse **Riigimetsa Majandamise Keskuse**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuste registris registrikoodiga 70004459, aadress Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress urve.jogi@rmk.ee, kaudu, edaspidi nimetatud **Omanik** (Omanik lepingu tähenduses ka kui lepingu eseme igakordne omanik), mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kes on tõestajale tuntud isik ning kes kinnitab, et tema volitused on kehtivad ja et tema asukoht kaugtõestamise ajal on Tori vald, Pärnu maakond,

Aidu Infra OÜ, registrikood 16833067, aadress Suur-Karja tn 23, Tallinn, e-posti aadress oleg@eleon.ee, edaspidi nimetatud **Kasutaja** (Kasutaja lepingu tähenduses ka kui isikliku kasutusõiguse igakordne omanik), mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Andres Sõnajalg**, isikukood 36102052732, kes on tõestajale tuntud isik, kes kinnitab, et tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad ja et tema asukoht kaugtõestamise ajal on Ida-Viru maakond, Lüganuse vald,

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE JA OSALEJATE KINNITUSED

- 1.1. Lepingu esemeks on **Ida-Viru maakonnas Lüganuse vallas Lohkuse külas asuv Püssi-Hiiesoo tee kinnistu** koos selle oluliste osadega ja päraldistega.
- 1.2. Lepingu ese on kantud kinnistusregistrisse **registriosa nr 11839150** all, järgmises koosseisus:
 - 1.2.1. Esimesse jakku on kantud asukoht Ida-Viru maakond, Lüganuse vald, Lohkuse küla, Püssi-Hiiesoo tee, katastritunnus 44201:001:0110, pindala 11235,0 m², sihtotstarve transpordimaa (100%).
 - 1.2.2. Teise jakku on kantud omanikuna Omanik.
 - 1.2.3. Kolmandas ja neljandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
- 1.3. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud notariaalakti tõestamise päeval elektroonilise kinnistusraamatu alusel.
- 1.4. **Omaniku esindaja kinnitab, et:**
 - 1.4.1. Lepingu ese on Omaniku omand ning see ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud kolmandate isikute õigustega, mis takistaksid lepingu eseme koormamist isikliku kasutusõigusega.
 - 1.4.2. Kasutusõiguse alal ei paikne ehitisi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse teostamist.
 - 1.4.3. Käesoleva lepingu sõlmimise aluseks on Riigimetsa Majandamise Keskuse metsaosakonna peametsaülevaade 19.01.2024.a. käskkiri nr 3-1.56/9.
- 1.5. **Kasutaja esindaja kinnitab, et:**
 - 1.5.1. Kasutaja on vaadanud üle kasutusõiguse eseme, mida Kasutaja on õigustatud käesoleva lepingu alusel majandama. Kasutusõiguse esemele on väljastatud kasutusluba.
 - 1.5.2. Kasutaja on teadlik lepingu eseme suhtes kehtivatest seadusjärgsetest kitsendustest ja arvestab kitsenduse alal õigusaktidest tulenevate piirangutega.
- 1.6. **Omaniku ja Kasutaja esindajad kinnitavad, et:**
 - 1.6.1. Nad on tutvunud käesoleva lepingu lisadeks oleva plaaniga ja on teadlikud maaüksuse ning kasutusõiguse ala paiknemisest, suurustest ja piiridest.
 - 1.6.2. Kasutusõiguse ala otsene valdus, sealhulgas tehnorajatise omaniku õigus tehnorajatise omamiseks, majandamiseks, hooldamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil tehnorajatise talitluse tagamise eesmärgil ekspluateerimiseks, loetakse Kasutajale üle antuks käesoleva lepingu sõlmimisega.

2. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE

- 2.1. Omanik ja Kasutaja lepivad kokku seada Kasutaja kasuks lepingu esemele tasuline ja tähtajatu isiklik kasutusõigus **110 kV õhuliini** (eespool ja edaspidi nimetatud ka **tehnorajatis**) omamiseks, majandamiseks, hooldamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil tehnorajatise talitluse tagamise eesmärgil ekspluateerimiseks käesolevas lepingus sätestatud tingimustel isikliku kasutusõiguse alal, pindalaga 630 m², mis on käesoleva lepingu lisaks oleval plaanil tähistatud lilla viirutusega. Kasutaja kohustub

- maksma lepingu eseme igakordsele omanikule perioodilist tasu 19 eurot aastas, millele lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud korras ja suurus.
- 2.2.** Tasu makstakse Omaniku (Riigimetsa Majandamise Keskuse) poolt esitatud arve alusel üks kord aastas 20. augustiks järgneva perioodi eest ette. Tähtjaks tasu mittemaksmise korral on Kasutaja kohustatud maksma viivist 0,15 % tähtjaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest kuni summa täieliku tasumiseni.
- 2.3.** Omanikul on õigus nõuda tasu muutmist kolme aasta möödudes servituudi seadmisest ning uuesti kolm aastat pärast viimase tasu muutmist vastavalt ametlikult avaldatud tarbijahinnaindeksi muutusele, kuid mitte rohkem kui 3% korraga.
- 2.4.** Omanik (Riigimetsa Majandamise Keskus) ei vastuta tehnoajalise rajamiseks ja kasutamiseks vajalike lubade saamise eest ja tehtud kulutusi Kasutajale ei hüvita.
- 2.5.** Kasutajal on kohustus:
- 2.5.1.** Kasutada isikliku kasutusõigusega koormatavat ala sihipäraselt, teostada omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud tehnoajalise rajamiseks ja hooldamiseks.
- 2.5.2.** Täita lepingu esemel kõiki heakorra- ja keskkonnanõudeid, järgida isikliku kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi.
- 2.5.3.** Tasuda isikliku kasutusõigusega koormatava ala kasutamisega seotud maksud (maamaks), kõrvalkulud ning koormised proportsionaalselt kasutusalale ulatusele Omaniku (Riigimetsa Majandamise Keskuse) vastava arve alusel, selles ettenähtud summas ja korras.
- 2.5.4.** Teavitada Omanikku (Riigimetsa Majandamise Keskust) tehnoajalise plaanilistest ehitus-, hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm tööpäeva enne tööde alustamist. Tehnoajalise avariiremondi korral alustab Kasutaja vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teatades sellest kasutusse andjat või kinnisasja valdajat ühe päeva jooksul alates avariiremondi alustamisest.
- 2.5.5.** Anda tagasivõetamatu nõusolek lepingu eseme jagamise korral isikliku kasutusõiguse ülekandmiseks selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid kinnisasja, kus asub käesoleva lepingu alusel rajatud tehnoajatis ja teistele kinnisasjadele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta.
- 2.6.** Omanikul on kohustus:
- 2.6.1.** Hoiduda igasugusest tegevusest, mis takistab Kasutajal kasutusõiguse ala sihipäraselt kasutamist.
- 2.6.2.** Järgida isikliku kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi.
- 2.7.** Isiklik kasutusõigus seatakse tähtajatult, jättes riigile õiguse lõpetada isiklik kasutusõigus olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.

3. ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED

- 3.1.** Omanik ja Kasutaja on lepingu eseme isikliku kasutusõigusega koormamises kokku leppinud. Omanik ja Kasutaja lubavad ning avaldavad soovi kanda kinnistusregistri registriosa nr 11839150 kolmandasse jakku esimesele järjekohale tasuline ja tähtjatu isiklik kasutusõigus Aidu Infra OÜ, registrikood

16833067, kasuks 110 kV õhuliini omamiseks, majandamiseks, hooldamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil tehnoarajatise talitluse tagamise eesmärgil ekspluateerimiseks vastavalt 31.01.2024.a. lepingu peatükile 2 ja lepingu lisaks olevale plaanile.

4. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED

- 4.1.** Isiklik kasutusõigus tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 4.2.** Isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile.
- 4.3.** 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. Kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või -rajatis, ei ole isikliku kasutusõiguse üleandmiseks või koormamiseks kinnisasja omaniku nõusolek vajalik.
- 4.4.** Isiklik kasutusõigus kehtib kinnistu igakordse omaniku suhtes.
- 4.5.** 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.
- 4.6.** Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 lg-le 2 ei ole kinnisasja osa võõrale maale õiguse teostamise vahendina püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitis või muu sellesarnane asi, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi.
- 4.7.** Vastavalt ehitusseadustiku §-le 77 on elektripaigaldise kaitsevöönd iseseisvaks ehitiseks olevat ja elektrituruseaduse tähenduses elektripaigaldist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud elektripaigaldise ohutuse ja kaitse tagamiseks.
- 4.8.** Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid; õhu- ja maakaabelliinide kaitsevööndites töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit, ning ladustada ja teisaldada raskusi.
- 4.9.** Kaitsevööndis on keelatud ohustada ehitist või selle korrakohast 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).

- 4.10.** 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 korrashoiuks tehtud tööde ajal kinnisasja korrashoid ning tööde lõppedes taastada kinnisasjal endine olukord, välja arvatud kui endise olukorra taastamine oleks vastuolus kaitsevööndis kehtivate piirangutega (ehitusseadustiku § 70).
- 4.11.** Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest (majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73 § 10).
- 4.12.** Kinnisasja omanik on kohustatud taluma oma kinnisasjal tehnovõrku või -rajatist ja lubama selle ehitamist kinnisasjale, kui tehnovõrk või -rajatis on vajalik avalikes huvides ja puudub muu tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus tehnovõrguga või -rajatisega liituda sooviva isiku tarbimiskoha ühendamiseks tehnovõrguga või -rajatisega või tehnovõrgu või -rajatise arendamiseks (asjaõigusseaduse § 158¹).

5. NOTARIAALAKT JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 5.1.** Notariaalakkt on koostatud ja alla kirjutatud digitaalses eksemplaris, millest notariaalakkti tõestaja teeb paberil kinnitatud ärakirja, mis säilib notari büroos.
- 5.2.** Notariaalakkt on osalejale kättesaadav riigiportaalis www.eesti.ee ja E-notari iseteeninduses www.notar.ee. Osaleja soovil väljastatakse notariaalakkti ära kiri paber kandjal.
- 5.3.** Osalejad paluvad notariaalakkti tõestajal esitada notariaalakkt kinnistusosakonnale. Notariaalakkti tõestaja esitab notariaalakkti kinnistusosakonnale kolme tööpäeva jooksul arvates selle tõestamisest.

6. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 6.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Kasutaja.
- 6.2.** Osaleja tasub notari tasu sularahas või maksekaardiga notaribüroos või kolme tööpäeva jooksul ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaalakkti ära kirju notari tasu tasumiseni kinni pidada. Vastavalt notari tasu seaduse § 38 lg 2 vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt.
- 6.3.** Osaleja tasub riigilõivu kolme tööpäeva jooksul Rahandusministeeriumi kontole. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

Notariaalakkt on osalejatele notariaalakkti tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, esitatud heakskiitmiseks ekraanil tutvumiseks ja läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ning notariaalakkti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud.

Käesolevas notariaalakktis viidatud ning notariaalakktile lisatud plaan on esitatud osalejatele enne heakskiitmist ekraanil tutvumiseks ja läbivaatamiseks, seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ning notariaalakkti tõestaja ja osaleja poolt digitaalselt allkirjastatud.

Käesolevas dokumendis on 7 lehte, mis on köidetud nõõri ja reljeefpitseri abil.

Notari tasu tehingu tõestamisel 49,80 eurot (tehinguväärtus 6 375 eurot, notari tasu seaduse § 3, 10, 12, 22 ja 23 p 2).

Notari tasu kaugtõestamisel 20 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2¹).

Notari tasu kokku 69,80 eurot.

Käibemaks 15,36 eurot.

Kokku 85,16 eurot.

HT

Riigilõiv isikliku kasutusõiguse kinnistamisel 5 eurot (tehinguväärtus 475 eurot, riigilõivuseadus § 77 lg 1 ja 356 lg 4).

Eelnimetatule lisandub ära kirjade valmistamise tasu.

Allkirjastatud osalejate ja notariaalakkti tõestaja poolt digitaalselt.