



### **Notari ametitegevuse raamatu registreerimise number 282**

Tallinnas kahekümne üheksandal jaanuaril kahe tuhande kahekümne neljandal aastal (29.01.2024.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 õigusvõimeline **Riigi Kinnisvara Aktsiaselts**, registrikood 10788733, asukoht Tartu mnt 85, Tallinn, e-post info@rkas.ee, edaspidi nimetatud **omanik**, volitatud esindaja – teo- ja otsusevõimeline **Alvar Kosso**, isikukood 38703302753, kelle isik on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal, kelle asukoht on notariaaltoimingu tõestamise ajal ütluste kohaselt Luunja vallas, Tartu maakonnas, kelle esindusõiguse on notar kontrollinud volikirja alusel, mille tõestas 05.01.2024.a. Tallinna notar Merle Saar-Johanson'i asendaja Riina Toss ning mis on registreeritud notari ametitegevuse raamatus reg nr 39 all, äriühingu õigusvõime on kontrollitud registriosakonna keskandmebaasi väljatrüki alusel,

ja

**Eesti Vabariigi** nimel **Siseministeerium**, registrikood 70000562, asukoht Pikk tn 61, Tallinn, e-post info@siseministeerium.ee, edaspidi nimetatud **kasutaja**, volitatud esindaja – teo- ja otsusevõimeline **Siim Vahi**, isikukood 38711302747, kelle isik on tõestajale tuntud, kelle asukoht on notariaaltoimingu tõestamise ajal ütluste kohaselt Tallinnas, Harju maakonnas, kelle esindusõiguse on notar kontrollinud volikirja alusel, mille on 18.04.2023.a. tõestanud Tallinna notar Piret Press ja mis on registreeritud notari ametitegevuse raamatus reg nr 742 all, edaspidi koos **lepinguosalisted**.

Lepinguosaliste sooviks oli sõlmida järgnev:

### **KINNISTULE ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING, ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS**

#### **1. KINNISTU ANDMED, AVALDUSED JA KINNITUSED**

1.1. Vastavalt elektroonilise kinnistusregistri väljatrükile käesoleva lepingu sõlmimise päevast on kinnistusregistri **registriosas nr 330741** kantud kinnistu (edaspidi **kinnistu**):

**I jagu “Kinnistu koosseis”** katastritunnus 46801:002:0470, pindala 6,29 ha, aadress Luhamaa tollipunkt, Lütä küla, Setomaa vald, Võru maakond, maa sihtotstarve riigikaitsemaa (100%)

**II jagu “Omanik”** Teise jakku on omanikuna sisse kantud Riigi Kinnisvara Aktsiaselts (reg.kood 10788733), Tallinn.

**III jagu “Koormatiseid ja kitsendused”** Kolmandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine kanne: Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks tähtajaga 50 aastat Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (registrikood 90010094) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158 ja 158.1 järgne üleantav isiklik kasutusõigus alates 21.08.2012 tasu eest vastavalt seadusandluses ettenähtud määrale ja korrale elektroonilise side võrgu ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks vastavalt 21.08.2012

lepingu punktidele 3.1. kuni 3.10. ning lepingu lisaks olevale plaanile. 21.08.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 31.08.2012. Kohtunikuabi Anneli Luur.

**IV jagu "Hüpoteegid"** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.1.1. Vastavalt e-notari infosüsteemi päringule katastripidaja märgete kohta katastritunnuse järgi puuduvad katastripidajal märged kinnistu koosseisu kuuluva Luhamaa tollipunkti katastriüksuse kohta.

1.1.2. Vastavalt e-notari infosüsteemi andmetele kehtivad kinnistu suhtes järgmised loodusa- ja/või muinsuskaitsealased kitsendused:

- piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 4370,34 m<sup>2</sup>, 12894,79 m<sup>2</sup>; nähtus: Kuni 10 ha pind, kuni 25 km<sup>2</sup> valgalaga veekogu (Lütä oja); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ulatus: 6964,49 m<sup>2</sup>, 1575,96 m<sup>2</sup>; nähtus: Kuni 10 ha pind, kuni 25 km<sup>2</sup> valgalaga veekogu (Lütä oja); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 2846,09 m<sup>2</sup>, 393,44 m<sup>2</sup>; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25 km<sup>2</sup> valgalaga veekogu (Lütä oja); seisund: kehtiv.

## **1.2. Omaniku esindaja avaldab ja kinnitab, et:**

1.2.1. käesoleva lepingu punktis 1.1 toodud andmed kinnistu kohta on tõesed ja õiged ning selle suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud menetluses olevaid lõpetamata kinnistamisavaldusi;

1.2.2. kinnistu suhtes on sõlmitud kaks (2) üürilepingut, mis ei takista käesoleva lepingu sõlmimist ega takista kasutajal kasutusõiguse ala kasutamist;

1.2.3. kinnistu on omaniku omandis ning seda ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega (sh 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;

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

1.2.5. talle teadaolevalt ei paikne kasutusõiguse alal hooneid, rajatisi ega kolmandatele isikutele kuuluvaid tehnorajatisi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatava servituudi teostamist;

1.2.6. kinnistu valdamise, kasutamise ja käsutamise suhtes kehtivad talle teadaolevalt muuhulgas vaid punktis 1.1.2 nimetatud looduskaitsealased kitsendused. Talle teadaolevalt ei kehti kinnistu suhtes muinsuskaitsealaseid kitsendusi;

1.2.7. tal on kõik õigused käesoleva lepingu sõlmimiseks vastavalt omaniku põhikirjale ja omaniku juhatuse otsusele 23.01.2024.a.

**1.3. Kasutaja esindaja avaldab ja kinnitab, et** kasutaja on üle vaadanud kasutusõiguse eseme, mida ta on õigustatud käesoleva lepingu alusel kasutama.

## **1.4. Omaniku esindaja ja kasutaja esindaja avaldavad ja kinnitavad, et:**

1.4.1. nad on tutvunud lepingu lisaks oleva maaüksuse plaaniga, mille kasutusõiguse ala on tähistatud sinise värviga viirutatud alana ja on eelnimetatud andmete alusel teadlikud maaüksuse ning kasutusõiguse ala paiknemisest, suuruselt ja piiridest;

1.4.2. nad on teadlikud Siseministeeriumi varade asekanstleri 16.11.2023.a. otsusest nr 1-24/168 „Isikliku kasutusõigusega koormamine“, selle sisu on neile teada, nad ei soovi selle ettelugemist ega käesolevale lepingule lisamist;

1.4.3. nende poolt esindatavad äriühingud on õigusvõimelised äriühingud, mille suhtes ei ole alustatud pankrotimenetlust ja nende volitused on kehtivad ega ole esindatavate poolt tagasi võetud ega tühistatud ning et puuduvad ja ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid nende õigust sõlmida käesolev leping ja et neil on lähtuvalt seadustest (sh

äriseadustikust) ja esindatavate äriühingute põhikirjadest kõik vajalikud esindatavate isikute sisesed otsused ja kooskõlastused käesoleva lepingu sõlmimiseks ning et nad omavad kõiki õiguseid käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatavate nimel;

1.4.4. käesolevas lepingus viidatud notariaalakt on neile esitatud, selle sisu on neile teada, nad ei soovi selle ettelugemist ega lisamist käesolevale lepingule.

## **2. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE**

2.1. Omanik ja kasutaja lepivad kokku seada Eesti Vabariigi kasuks tähtajatu isiklik kasutusõigus kinnistule valguskaabli (edaspidi **sideehitis**) rajamiseks, omamiseks, remontimiseks ja hooldamiseks (edaspidi kõik nimetatud tegevused koos **sideehitise majandamine**).

2.2. Kasutajal on õigus kasutada kinnistut käesoleva lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks kasutusõiguse alal, milline on käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil tähistatud sinise värviga viirutatud alana (edaspidi nimetatud **sideehitise kaitsevöönd** ja ka **kasutusõiguse ala**).

2.3. Omanikul on õigus nõuda tehnovõrgu talumistasu õigusaktides sätestatud korras.

2.4. Isikliku kasutusõiguse sisuks on kasutaja õigus kasutada kasutusõiguse ala sideehitise majandamiseks, samuti sideehitise kaitsevööndiga seotud õigused ja kohustused, sealhulgas õigus paigaldada sideehitise kaitsevööndisse sideehitisi ning neid edaspidi majandada vastavalt käesolevas lepingus toodule.

## **3. OMANIKU JA KASUTAJA ÕIGUSED JA KOHUSTUSED**

3.1. **Sideehitise kaitsevööndi kasutamisel kohustub omanik:**

3.1.1. mitte takistama kasutaja ja/või kasutaja töötajatel/volitatud isikutel sideehitise kaitsevööndi tasuta kasutamist sideehitise majandamiseks ning samuti kohustuvad mitte takistama sideehitise kaitsevööndile juurdepääsu nii jalgsi kui sideehitise majandamise töödeks vajalike sõidukitega. Seejuures kohustub kasutaja arvestama, et kinnistu on piiratud juurdepääsuga ja sellele pääs on vajalik vajadusel eelnevalt kooskõlastada omaniku ja/või üürnik Maksu- ja Tolliametiga (sh vajadusel teostama juurdepääsu taotlevatele isikutele taustakontrolli);

3.1.2. teavitama tema teadmisel kinnistul tegutsevaid isikuid sideehitise kaitsevööndi olemasolust ja selles kehtivatest piirangutest, samuti järgima nimetatud piiranguid oma tegevuses;

3.1.3. hoiduma tegevusest, mis halvendaks sideehitise korrashoidu ja/või ohustaks sideehitise toimimist.

3.2. **Sideehitise kaitsevööndi kasutamisel kohustub kasutaja:**

3.2.1. teavitama omanikku sideehitise plaanilistest hooldus- ja remonttöödest vähemalt seitse (7) päeva enne tööde alustamist. Sideehitise avariiremondi korral alustab kasutaja vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teatades sellest omanikele. Pärast kinnistul tehtud sideehitise ehitus-, hooldus- ja remonttööde lõpetamist on kasutaja kohustatud taastama omal kulul mõistliku aja jooksul tööde alustamise hetke heakorra, selle võimatuse korral hüvitama kinnistu omanikule tekitatud kahju. Omanik ja kasutaja loevad mõistlikuks seda aega, mis töö iseloomu arvestades on vajalik töö kvaliteetseks ja lepingu tingimustele vastavaks teostamiseks;

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

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

3.2.4. hoidma sideehitise oma vahenditega ja omal kulul korras;

- 3.2.5. kandma sideehitise kasutamisest tulenevat vastutust kolmandate isikute ees, mis on kasutaja tegevuse või tegevusetuse otsene tagajärg;
- 3.2.6. maksma omanikule tasu tehonorajalise talumise eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale.

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

3.4. 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.

Notariaalakti tõestaja on lepinguosalistele selgitanud, et punktis 3.3 toodud kokkulepe ei asenda kinnistu jagamisel asjaõigusseaduse § 54 kohaseid kokkuleppeid ja kinnistusraamatu seaduse § 34 lõike 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 kasutusõiguse ala ei asu, anda isikliku kasutusõiguse alusel kasutajal ka kinnistu jagamisel.

#### **4. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE LÕPETAMINE JA KASUTUSÕIGUSE ALA VALDUSE ÜLEANDMINE**

- 4.1. Isikliku kasutusõiguse võib lõpetada seaduses sätestatud alustel.
- 4.2. Isikliku kasutusõiguse lõpetamisel on kasutajal õigus kolme (3) kuu jooksul arvates kasutusõiguse lõppemisest vedada ära kinnistul paiknev elektripaigaldis, kui lepinguosalistel ei lepi kokku teisiti.
- 4.3. Omaniku esindaja avaldab, et kasutusõiguse ala on vabastatud ja kasutaja saab alates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest teostada otsest valdust kasutusõiguse ala suhtes.

#### **5. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS**

Lepinguosalised on kinnistu isikliku kasutusõigusega koormamises kokku leppinud.

**Omanik lubab ja kasutaja avaldab soovi kanda kinnistusregistri registriosa nr 330741 kolmandasse (III) jakku esimesele vabale järjekohale tähtjatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158' sideehitise majandamiseks sideehitise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 29.01.2024.a. lepingu punktidele 2, 3.1 ja 3.2 ning lisaks olevale plaanile Eesti Vabariigi kasuks.**

#### **6. NOTARI SELGITUSED**

Notar on selgitanud lepinguosalistele lepingu sõlmimise õiguslike tagajärgi, sealhulgas:

- 6.1. asjaõigusseaduse §-de 225-226 ja 228 sisu ja õigusliku tähendust, sealhulgas seda, et isiklik kasutusõigus, mille esemeks on tehnovõrk või -rajatis, on üleantav ilma kinnisasja omaniku nõusolekuta;
- 6.2. isiklik kasutusõigus kehtib kinnistu igakordse omaniku suhtes;

- 6.3. vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 lg 2 ei ole kinnisasja osa võõrale maale õiguse teostamise vahendina püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitised või muu sellesarnane asi, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi;
- 6.4. sideehitise kaitsevöönd on iseseisvaks ehitiseks olevat sideehitist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud sideehitise ohutuse ja kaitse tagamiseks. Sideehitise käsitletakse ehitusseadustiku 10. peatükis käsitletud sideehitist;
- 6.5. sideehitise kaitsevööndis on keelatud teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada või langetada puid, juurida kände, teha tuld, kasutada tuleohtlikke materjale ja aineid, ladustada jäätmekäitluse, tõkestada juurdepääsu sideehitisele ning põhjustada oma tegevusega sideehitise korrosiooni; ronida raadiomasti ja kinnitada raadiomasti või raadiomasti piirdeala konstruktsioonide külge asju;
- 6.6. kaitsevööndis on keelatud ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist, ehitada ehitusloakahustussuhtes 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);
- 6.7. 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 korrashoiuks tehtud tööde ajal kinnisasja korrashoiud ning tööde lõppedes taastada kinnisasjal endine olukord, välja arvatud kui endise olukorra taastamine oleks vastuolus kaitsevööndis kehtivate piirangutega (ehitusseadustiku § 70);
- 6.8. sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist maismaal 1 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meeter välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meeter vundamendi välisservast; siseveekogudel 100 meetrit sideehitise keskjoonest; merel 0,25 mere miili sideehitise keskjoonest;
- 6.9. 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 -rajatise või tehnovõrgu või -rajatise arendamiseks (asjaõigusseadus 158<sup>1</sup>);
- 6.10. kinnistamisavalduses taotletu sissekandmine kinnistusraamatusse saab toimuda alles siis, kui on tasutud riigilõiv kinnistamise eest;
- 6.11. 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.

## **7. NOTARILE VOLITUSTE ANDMINE**

- 7.1. Vastavalt tõestamise seaduse § 53 lg 1 esitab notar käesoleva digitaalse originaaleksemplari koos teiste kinnistamiseks vajalike dokumentidega kinnistusosakonnale.
- 7.2. Lepinguosalised on kokku leppinud ning volitavad notarit esitada kinnistusosakonnale täiendavaid avaldusi ja täpsustusi, sealhulgas tegema vajaduse korral kinnistamisavalduses täiendusi ja parandusi ulatuses, mis on seotud lepingus toodud lepinguosaliste taotlusega.

## 8. LÖPPSÄTTED

8.1. Isikliku kasutusõiguse seadmise notari tasu arvutamise tehinguväärtus vastavalt seadustes notari tasu seaduse §-des 10 ja 12 sätestatud miinimumväärtusele, s.o 639,00 eurot.

8.2. Vastavalt notari tasu seaduse:

- §-dele 3, 10, 12, 22, 23 on käesoleva notariaalakti tõestamise eest notari tasu 38,30 eurot + k/m (22%) 8,43 eurot, kokku 46,73 eurot;
- § 2 lg 2<sup>1</sup> on notari tasu kaugtõestamise teel tehtava ametitoimingu eest 20,00 eurot + käibemaks 22% 4,00 eurot, kokku 24,00 eurot;
- § 35 on tasu lepinguosalisele ära kirja väljastamise eest 0,19 eurot/lehekülg, millele lisandub käibemaks (20%).

8.3. Riigilõivuseaduse § 25 lõike 2 punkti 3 alusel on riik vabastatud riigilõivu tasumisest riigi kasuks seatud piiratud asjaõiguse kohta kande tegemisel.

8.4. Notari tasu käesoleva lepingu sõlmimisel tasub kasutaja (Siseministeeriumi volitatud asutus Politsei- ja Piirivalveamet).

8.5. Käesolev notariaalakt on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel elektroonilises käibes ja millest notar teeb paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari kätte hoiule. Digitaalne ära kiri lepingust on osalejatele tasuta kättesaadav [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) ja [www.notar.ee](http://www.notar.ee). Lepinguosalise soovil on tal võimalik saada käesolevast lepingust paberkandjal kinnitatud ära kiri või digitaalne kinnitatud ära kiri e-posti teel.

8.6. Lepingu teksti ja selle lahutamatuks lisaks oleva plaani on notar lepinguosalistele videosilla vahendusel ette lugenud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitanud, notariaalakti sisu ja õiguslikud tagajärjed selgitanud, lepinguosalistes on selle heaks kiitnud, see vastab nende tahtele ning see on notariaalakti tõestaja ja lepinguosaliste poolt digitaalselt allkirjastatud.

SK

Omaniku esindaja / allkirjastatud digitaalselt /

Kasutaja esindaja / allkirjastatud digitaalselt /

Tallinna notar Piret Press / allkirjastatud digitaalselt /