



Notari ametitegevuse raamatu registreerimise number 2187

Kaughtõestamise teel Tallinnas 14.07.2026.a.

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud

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

kelle juurde ilmusid kaughtõestuse toimingu raames videosilla vahendusel

Eesti Vabariigi nimel **Kliimaministeeriumi** ja **Transpordiameti** kaudu, Transpordiameti registrikood 70001490, Transpordiameti asukoht Valge tn 4/1, Tallinn, e-post info@transpordiamet.ee, edaspidi **omanik**, volitatud esindaja – teo- ja otsusevõimeline **Lii Lember**, isikukood 46806062737, kelle isik on tõestajale tuntud, kelle asukoht on notariaaltoimingu tõestamise ajal ütluste kohaselt Märjamaa vallas, Rapla maakonnas, kelle esindusõiguse on notariaalakti tõestaja kontrollinud edasivolitamise korras välja antud volikirja alusel, mille tõestas 14.07.2022.a. Tallinna notar Tea Türrpuu ning mis on registreeritud notari ametitegevuse raamatus reg nr 1742 all,
ja

õigusvõimelise **Aktsiaselts Kinnisvara Info**, registrikood 10176728, asukoht Pikk tn 6, Rakvere linn, e-post kinnisvarainfo@kinfo.ee (e-post ärakirja edastamiseks eveken@kinfo.ee), edaspidi **kasutaja**, seaduslik esindaja – juhatuse liige, teo- ja otsusevõimeline **Eveken Valmann**, isikukood 47906260302, kelle isik on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal, kelle asukoht on notariaaltoimingu tõestamise ajal ütluste kohaselt Tallinnas, Harju maakonnas ning kelle esindusõiguse ja äriühingu õigusvõime on notariaalakti tõestaja kontrollinud äriregistri elektroonilise keskandmebaasi väljatrüki alusel, omanik ja kasutaja edaspidi koos **lepinguosalised**.

Lepinguosaliste sooviks oli sõlmida järgnev:

**ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE LÕPETAMISE KOKKULEPE,
KINNISTULE ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING,
ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED**

1. Kinnistu andmed

1.1. Vastavalt kinnistusraamatu elektroonilise andmebaasi väljatrükile käesoleva lepingu sõlmimise päevast on kinnistusregistri **registriossa nr 9194350** kantud kinnistu (edaspidi **kinnistu**):

I jagu “Kinnistu koosseis” katastritunnus 72703:001:0606, pindala 253691,0 m², aadress 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee L1, Laagri alevik, Saue vald, Harju maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%).

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

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

1) Isiklik kasutusõigus Telia Eesti AS (registrikood 10234957) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus sideehitiste ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talituse tagamise eesmärgil vastavalt 15.02.2018. a sõlmitud lepingu punktidele kolm üks (3.1) kuni kolm kolm (3.3) ja neli (4). Isikliku kasutusõiguse ala on tähistatud 15.02.2018. a lepingu lisaks nr 1 oleval plaanil.

15.02.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 21.02.2018.

2) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Avalikes huvides tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt 31.10.2018.a lepingu punktidele 3.1, 3.2, 3.5, 3.11, 3.12 ja 4 ning lepingu lisaks olevale plaanile 3. 31.10.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 6.11.2018.

3) Isiklik kasutusõigus AS Gaasivõrgud (registrikood 12503841) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus maagaasi torustiku ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talituse tagamise eesmärgil vastavalt 13.11.2018. a sõlmitud lepingu punktidele kolm seitse (3.7) kuni kolm üheksa (3.9) ja neli (4). Isikliku kasutusõiguse ala on tähistatud 13.11.2018. a lepingu lisaks nr 3 oleval plaanil. Sisse kantud 21.11.2018. 16.01.2019 kinnistamisavalduse alusel muudetud 19.02.2019.

4) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus maakaabelliini paigaldamiseks ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 28.03.2019 lepingu punktidele 3.2, 3.3 ja 4 ning lepingu lisadeks nr 2 olevatele plaanidele. 28.03.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 4.04.2019.

5) Isiklik kasutusõigus AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus reoveetorustiku ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talituse tagamise eesmärgil vastavalt 04.04.2019 sõlmitud lepingu punktidele (3) ja neli (4). Isikliku kasutusõiguse ala on tähistatud 04.04.2019 lepingu lisaks oleval plaanil. 4.04.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 11.04.2019.

6) Isiklik kasutusõigus Telia Eesti AS (registrikood 10234957) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus side maakaabelliini paigaldamiseks ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks eesmärgil vastavalt 15.01.2020 sõlmitud lepingu punktidele 3.8, 3.9, 4.1 ja 5 ning lepingu lisadeks nr 3 olevatele plaanidele. 15.01.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 16.01.2020.

8) Isiklik kasutusõigus Saue vald kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus jalgrattaparkla ehitamiseks, omamiseks, avalikuks kasutamiseks ja teehoiu korraldamiseks talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 13.06.2022. a sõlmitud lepingu punktidele kolm (3), neli (4), viis (5) ja üheksa (9) ning lepingu lisaks olevale plaanile. 13.06.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 16.06.2022.

9) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tasuta ja tähtajatu kaitsetorus elektri maakaabelliinide ja reservtorude isiklik kasutusõigus vastavalt 11.10.2023 lepingu punktidele kolm neli (3.4) kuni kolm kuus (3.6), neli üks (4.1) kuni neli üheksa (4.9) ning lepingu lisaks olevale plaanile (pos 2). 11.10.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 19.10.2023.

10) Isiklik kasutusõigus AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus reoveekanalisatsiooni kollektori ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 31.07.2024 lepingu punktidele kolm üks (3.1) kuni kolm kolm (3.3), neli üks (4.1) kuni neli üheksa (4.9) ning lepingu lisaks olevale plaanile (pos 1), millele vastavad maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed: ruumiandmete tunnus (PARI kood) 306536. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 306536. 31.07.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 09.08.2024.

11) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tasuta ja tähtajatu kaitsetorudes elektri ja side maakaabelliinide, reservtorude ja saatemaanduste isiklik kasutusõigus vastavalt 02.10.2024.a. sõlmitud lepingu punktidele kolm seitse (3.7) kuni kolm üheksa (3.9), neli üks (4.1) kuni neli üheksa (4.9) ning lepingu lisaks nr 3 olevale plaanile (5 lehel) ja ruumiandmete

tunnusetele 364752; 364756. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 364752, 364756. 02.10.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 08.10.2024. 12) Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts Kinnisvara Info (registrikood 10176728) kasuks. Tähtajatu ja tasuline isiklik kasutusõigus sidekanalisatsiooni ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil eksploateerimiseks talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 10.09.2025.a. sõlmitud lepingu punktidele kolm üks (3.1) kuni kolm kolm (3.3), neli üks (4.1) kuni neli üheksa (4.9). Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 904396. 10.09.2025 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 11.09.2025.

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

1.2. Käesoleva lepingu alusel seatava uue kasutusõiguse ala kohta on koostatud Piiratud Asjaõiguste Ruumiandmete Infosüsteemi (PARI) ruumiandmete kood 1112419.

1.3. Vastavalt E-notari infosüsteemi päringule katastripidaja märgete kohta katastritunnuse järgi on katastripidaja teinud kinnistu koosseisu kuuluva katastriüksuse kohta märke „Pindala on ebatäpne (06.04.2024)“.

1.4. Vastavalt ehitisregistri elektroonilisele andmebaasile paiknevad kinnistul järgmised ehitised:

EHR kood	Nimetus	Esmane kasutus	Ehitise-alune pind m²	Staat
220544073	Pärnu maanteel asuva Tallinna linna piiritähise elektrivarustus	2008	218,0	olemas
220693367	sidekanalisatsioon	2014	0,0	
220728118	maagaasitorustik rõhul kuni 5bar	2015	19,3	
220856430	sidekanalisatsioon			
220867353	Kanalisatsiooni torustik	2020	240,0	
220550597	gaasijaotustorustik k.5bar.	2008	10,2	
220552509	tänavavalgustus	2008	20,0	
221309409	sademeveekanalisatsioon	2000	355,0	
220791680	Urda jalgratta- ja jalgte	2016	2090,0	
220553357	teevalgustuse el. paigaldis	2009	49,0	
220553156	sidekanalisatsioon	2008	512,0	
220569160	Uduri AJ elektrivarustus	2010	0,0	
220847907	Pärnu mnt, teed, parkla		26000,0	
221313091	kanalisatsioonitorustik	2000	290,0	
220769443	veetorustik	2016	344,6	
221392473	Pärnu mnt 497b mahasõit ja tänav	2023		
220712729	veetorustik I etapp	2015	1757,0	
220712743	isevoolne kanalisatsioon	2015	1730,0	
220533691	tootmishoonete sidevarustus	2007	0,0	
220537676	Laagri Saue FOK	2009	130,0	
220750928	gaasijaotustorustik	2022		
220265252	veetorustiku osa Hoiu-Vae tn trassile	2009	12,7	
221450048	Kanalisatsioonivõrk kollektor ja torustik	2026		
221381141	110 kV õhuliin L086 Kiisa-Harku	1959		
221396223	jalgrattaparkla		36,0	kavandata
220700822	elektripaigaldis		1150,0	
221265551	Jalg- ja jalgrattate		1085,0	
221328756	Topi-Pääsküla 20kV ühendus			
221328880	Topi-Pääsküla 20kV ühendus			
220867359	Veskitammi jalg- ja jalgrattate tunnel		210,0	püstitamisel
220847926	Sidekanalisatsioon		82,0	
221460463	Piirdeaed			

221496194	Sidetrass		6,0	
220534809	elamukvartali teed		18480,0	
220543534	fiiberoptiline sidekaabel		0,0	

1.5. Vastavalt E-notari infosüsteemi andmetele käesoleva lepingu sõlmimise päevast on kinnistu koosseisu kuuluval maaüksusel registreeritud suur hulk kitsendusi (kinnismälestise ala ja kaitsevöönd – Asulakoht, ranna või kalda piirangu-, veekaitse- ja ehituskeeluvööndid, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, tehnorajatiste kaitsevööndid, geodeetilise märgi kaitsevööndid, lõheliste kudemis- ja elupaigad, maaparandushoiu-ala, piiratud asjaõigusega alad, planeeringu alad, raudtee kaitsevöönd, tee avalik kasutus, veekogu avalik kasutus, veekogu kallasrada), mida täies mahus käesolevas lepingus ei kajastata, kuid millega lepinguosalisel on eelnevalt tutvunud ja nad on piirangutest teadlikud.

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

1.5.2. Vastavalt E-notari infosüsteemi andmetele käesoleva lepingu sõlmimise päevast ei kuulu kinnistu arheoloogilise leiukoha piiresse, käesolevas lepingus nimetamata vallas- või kinnismälestise koosseisu ega asu muinsuskaitseaduses sätestatud kaitsevööndis või muinsuskaitsealal.

Vastavalt muinsuskaitseaduse § 37 lõikele 1 ja E-notari mälestiste detailandmete päringule on kinnismälestis „Asulakoht“ kaitse alla võetud vastavalt kultuuriministri 27.07.1998.a. määrusele nr 20 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ (RTL 1998, 259/260, 1059).

2. Lepinguosaliste avaldused ja kinnitused

2.1. Omaniku esindaja avaldab ja kinnitab:

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

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

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

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

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

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

esindatava nimel.

2.2. Kasutaja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

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

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

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

2.3. Lepinguosaliste esindajad avaldavad ja kinnitavad, et:

2.3.1. nad on tutvunud lepingu lisaks oleva plaaniga, mille kasutusõiguse ala on tähistatud roosa värviga viirutatud alana ning on eelnimetatud andmete alusel teadlikud kinnistu ning kasutusõiguse ala paiknemisest, suurusest ja piiridest;

2.3.2. nad on teadlikud Transpordiameti maade osakonna juhataja 09.07.2026.a. korraldusest nr **1.1-3/26/451** „Transpordiameti 29.08.2025 korralduse nr 1.1-3/25/542 kehtetuks tunnistamine ja lepingu nr 1591 lõpetamine ning riigivara tasu eest kasutamiseks andmine ja kinnisasja koormamine isikliku kasutusõigusega“, selle sisu on neile teada, nad ei soovi selle ettelugemist ega käesolevale lepingule lisamist;

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

3. Isikliku kasutusõiguse lõpetamine

3.1. Omanik ja kasutaja on seoses käesoleva lepingu alusel kinnistule uue isikliku kasutusõiguse seadmisega kokku leppinud lõpetada kinnistut kasutaja kasuks koormav isiklik kasutusõigus ning kustutada see kinnistusraamatust.

3.2. Omaniku esindaja avaldab ja kinnitab, et omanik on nõus nimetatud isikliku kasutusõiguse kustutamisega kinnistult.

Lepinguosaliste esindajad avaldavad punkti 3.1 alusel lõpetatud isikliku kasutusõiguse lõpetamise notari tasu arvutamise tehinguväärtuseks 6375,00 eurot ja kustutamise riigilõivu arvutamiseks 130,00 eurot, mis olid sätestatud kinnistule isikliku kasutusõiguse seadmise lepingus ja asjaõiguslepingus, mille tõestas 10.09.2025.a. Tallinna notar Liina Vaidla ning mis on kantud notari ametitoimingute raamatusse reg nr 1591 all.

4. Isikliku kasutusõiguse seadmine

4.1. Omanik ja kasutaja lepivad kokku seada kasutaja kasuks tasulise ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse kinnistule side maakaabelliini (edaspidi **sideehitis** ja ka **tehnorajatis**) ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talitluse tagamise eesmärgil (edaspidi kõik nimetatud tegevused koos **sideehitise majandamine** ja ka **tehnorajatis** **majandamine**).

4.2. 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 roosa värviga viirutatud alana (edaspidi

kasutusõiguse ala). Kasutusõiguse ala PARI kood 1112419.

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

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

4.5. Isiklik kasutusõigus on tasuline.

4.5.1. Isikliku kasutusõiguse ala suurus on 59 m². Kasutustasu bilansilise jääkmaksumuse põhjal arvatuna on 0,07 eurot aastas (bilansiline jääkmaksumus 0,04 eurot/m² x 59 m² x 3%); maa maksustamishinna põhjal arvatuna on 7,08 eurot aastas (maksustamishind 4,00 eurot/m² x 59 m² x 3%).

4.5.2. Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ § 23 lõike 6 alusel, kui turupõhine aastane kasutustasu kujuneb väiksemaks kui kümme eurot, määratakse kasutustasuks kümme eurot. Aluseks on Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määrus nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ koosmõjus riigivaraseaduse § 18¹ lg 2 punktidega 2 ja 4.

4.5.3. Kuivõrd punktis 3.6.1 arvatud kasutustasu on väiksem kui 10 eurot, siis kuulub tasumisele kasutustasu kinnistu osa eest 10 eurot aastas Transpordiameti poolt esitatud arve alusel.

4.5.4. Tähtjaks tasu mittemaksmise korral on riigivara valitsejal õigus nõuda viivist 0,05% viivitatud summast iga tasumisega viivitatud päeva eest kuni summa täieliku tasumiseni.

4.5.5. Turusituatsiooni muutumise korral on kinnisasja omanikul õigus nõuda tasu muutmist kolme aasta möödudes piiratud asjaõiguse tekkimisest. Edaspidi kehtib tasu maksmise kohustus ja tasu maksmise tingimused vastavalt õigusaktides sätestatud suurusele ja korrale.

4.6. Kinnistule rajatav tehnorajatis peab olema ehitatud vastavalt Transpordiameti 12.06.2025 kirjaga nr 7.1-2/25/8057-2 ning 20.05.2026 kirjaga nr 7.1-2/26/18320-12 kooskõlastatud ja OÜ Kuvaja koostatud projektile nr KU2607 „Sidetrassi muudatusprojekt. Pärnu mnt 539, Jälgimäe küla, Saku vald, Harjumaa“. Nimetatud projekti realiseerimisel ja tehnorajatise ehitamisel peab kasutaja arvestama muuhulgas sellega, et:

4.6.1. riigitee nr 4 teelõik km 13,00-16,00 oli ehitusobjekt aastatel 2017-2020, teelõigud km 13,737-15,955 ja km 13,612-15,9 59 olid taastusremondi objektid 2021. aastal. Tuleb arvestada, et riigitee katendile ja kõikidele väljaehitatud rajatistele ning tehnovõrkudele kehtib ehitaja poolne garantii 5 aastat alates tööde vastuvõtmise kuupäevast ning riigitee konstruktsioonide ja rajatiste kahjustamine peab olema välistatud;

4.6.2. riigitee nr 4 teelõigud km 13,707-15,870 ja km 13,616-15,902 on taastusremondi objekt 2025. aastal. Tuleb arvestada, et riigitee katendile ja kõikidele väljaehitatud rajatistele ning tehnovõrkudele kehtib ehita ja poolne garantii 5 aastat alates tööde vastuvõtmise kuupäevast ning riigitee konstruktsioonide ja rajatiste kahjustamine peab olema välistatud;

4.6.3. riigitee nr 3737 teelõik km 0,30-0,80 oli taastusremondi objekt 2021. aastal. Tuleb arvestada, et riigitee katendile ja kõikidele väljaehitatud rajatistele ning tehnovõrkudele kehtib ehitaja poolne garantii 5 aastat alates tööde vastuvõtmise kuupäevast ning riigitee konstruktsioonide ja rajatiste kahjustamine peab olema välistatud;

4.6.4. tehnovõrgu omanik peab esitama Transpordiametile garantiikirja kehtivusajaga 5 aastat, milles kirja väljastaja tagab ehitustööde tõttu tee ja riigitee maale tekkinud võimalike kahjustuste likvideerimise oma kuludega.

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

5. Omaniku ja kasutaja õigused ja kohustused

5.1. Kasutusõiguse ala kasutamisel kohustub omanik:

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

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

5.1.3. hoiduma tegevusest, mis halvendaks tehnoarajatise korrashoidu ja/või ohustaks tehnoarajatise toimimist.

5.2. Kasutusõiguse ala kasutamisel kohustub kasutaja:

5.2.1. lubama kinnistu omanikul või tema poolt volitatud isikul ilma täiendavate kooskõlastusteta teostada sideehitise kaitsevööndis hooldetöid vastavalt riigiteede korrashoiulepingus ja tee seisundinõuete määruuses sätestatule;

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

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

5.2.4. hoidma tehnoarajatise oma vahenditega ja omal kulul korras;

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

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

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

5.2.8. teavitama omanikku tehnoarajatise plaanilistest hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm (3) päeva enne tööde alustamist. Pärast kinnistul teostatud tehnoarajatise ehitus-, hooldus- ja remonttööde lõpetamist on kasutaja kohustatud taastama kinnistul tööde alustamise hetke heakorra;

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

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

5.2.11. likvideerima kahe (2) kuu jooksul kasutamiseks antud kinnistu osalt elektripaigaldise ning taastama lepingu sõlmimisele eelnenud olukorra ja lõpetama lepingu, kui talitluslikult on ära

langenud kinnistu kasutamise vajadus, teavitades kirjalikult Transpordiametit. Lepingu lõpetamise kulud katab kasutaja;

5.2.12. riigivaraga seotud maksud tasuma ning kõrvalkulud ja koormised kandma proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega. Kasutustasu maksmise arve esitatakse kasutajale, kuni muudatusest teada andmiseni ja kasutusõiguse üleandmise lepingu edastamiseni.

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

5.4. 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.

6. Isikliku kasutusõiguse lõpetamine ja kasutusõiguse ala valduse üleandmine

6.1. Isikliku kasutusõiguse võib lõpetada seaduses sätestatud alustel.

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

7. ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED

7.1. Omanik ja kasutaja on kinnistut koormava isikliku kasutusõiguse lõpetamises kokku leppinud ning taotlevad vastava kandemuudatuse tegemist kinnistusraamatus.

Omanik ja kasutaja paluvad kustutada kinnistusregistri registriosa nr 9194350 III jaost jooksva kande nr 12 alt isiklik kasutusõigus Aktsiaselts Kinnisvara Info (registrikood 10176728) kasuks.

7.2. Lepinguosalised on kinnistu isikliku kasutusõigusega koormamises kokku leppinud ja soovivad kanda selle kinnistusraamatusse.

Omanik lubab ja kasutaja avaldab soovi kanda kinnistusregistri registriosa nr 9194350 III jakku esimesele vabale järjekohale tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus sideehitise majandamiseks kasutusõiguse ala ulatuses vastavalt 14.07.2026.a. lepingu punktidele 4.1 kuni 4.6, 5.1 ja 5.2 ning vastavalt PARI ruumikuju koodile 1112419 Aktsiaselts Kinnisvara Info (registrikood 10176728) kasuks.

7.3. Lepinguosalised paluvad teha kanded kinnistusraamatusse nende poolt esitatud järjekorras ja et üht kannet ei tehtaks teist kannet tegemata.

8. Notariaalakti tõestaja selgitused

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

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

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

8.3. isiklik kasutusõigus kehtib kinnistu igakordse omaniku suhtes;

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

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

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

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

8.8. sideehitise kaitsevöönd on iseseisvaks ehitiseks olevat sideehitist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud sideehitise ohutuse ja kaitse tagamiseks. Sideehitisena käsitletakse ehitusseadustiku 9. peatükis käsitletud sideehitist (ehitusseadustiku § 78 lg 1);

8.9. sideehitise kaitsevööndis on keelatud teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, ülejutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada või langetada puid, juurida kände, teha tuld, kasutada tuleohtlikke materjale ja aineid, ladustada jäätmeid, tõkestada juurdepääsu sideehitisele ning põhjustada oma tegevusega sideehitise korrosiooni; ronida raadiomasti ja kinnitada raadiomasti või raadiomasti piirdeaia konstruktsioonide külge asju; teha süvendustöid, ankurdada veesõidukit ning liikuda heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega, paigaldada veesõidukite liiklustähiseid ja poisid ning lõhata ja varuda jääd – vees paikneva sideehitise kaitsevööndis; sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri – õhuliinina rajatud sideehitise kaitsevööndis; töötada lõõkmehhanismidega, tihendada või tasandada pinnast, rajada transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohti ning teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit – pinnases paikneva sideehitise kaitsevööndis (ehitusseadustiku § 78 lg 2);

8.10. kui tehnovõrgu või -rajatise talumise kohustus tuleneb asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 152 1. või 2. lõikest ning kinnisasja omaniku ja tehnovõrgu või -rajatise omaniku vahel ei ole kehtivat lepingut tehnovõrgu või -rajatise talumise kohustuse eest makstava tasu suuruse kohta, on kinnisasja omanikul õigus nõuda tasu tehnovõrgu või -rajatise talumise eest (edaspidi talumistasu) asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §-des 155 ja 156 sätestatud suurus ja korras. Talumistasu suurus aastas on 3,5 protsenti maa maksustamishinnast korrutatuna kitsenduse ruumilise ja sisulise ulatuse koefitsientidega (asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 155 lg 1). Talumistasu ei ole õigus nõuda: riigil kinnisasja omanikuna ja tehnovõrgu rajatise selle osa talumise eest, mis on vajalik ainult samal kinnisasjal teenuse tarbimiseks. Talumistasu ei maksta, kui selle suurus ühe kinnisasja kohta on alla viie euro. Maa maksustamishinna suuruse arvutamisel lähtutakse Maa- ja Ruumiameti andmetest;

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

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

9. Notariaalakti tõestajale volituste andmine

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

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

10. Lõppsätted

10.1. Lepingu sõlmimise tehinguväärtused:

- isikliku kasutusõiguse lõpetamise notari tasu arvutamisel 6375,00 eurot ja kustutamise riigilõivu arvutamisel 130,00 eurot vastavalt käesoleva lepingu punktis 3 avaldatud väärtustele;
- isikliku kasutusõiguse seadmise tehinguväärtused vastavalt seadustes sätestatud miinimumväärtustele – notari tasu arvestamisel vastavalt notari tasu seaduse §-des 10 ja 12 sätestatud miinimumväärtusele, s.o 25 aastat x 255,00 eurot = 6375,00 eurot, ja riigilõivu arvestamisel vastavalt riigilõivuseaduse §-s 354 sätestatud miinimumväärtusele, s.o 130,00 eurot.

10.2. Vastavalt notari tasu seaduse:

- §-dele 3, 10, 12, 22, 23 ja 28 on käesoleva notariaalakti tõestamise eest notari tasu (isikliku kasutusõiguse lõpetamise eest 12,45 eurot + uue isikliku kasutusõiguse seadmise eest 49,80 eurot) 62,25 eurot + käibemaks (24%) 14,94 eurot, kokku 77,19 eurot;
- § 2 lg 2¹ on notari tasu kaugtõestamise teel tehtava ametitoimingu eest 20,00 eurot + käibemaks (24%) 4,80 eurot, kokku 24,80 eurot.

10.3. Riigilõiv on isikliku kasutusõiguse kustutamise eest 1,00 euro ja uue isikliku kasutusõiguse kinnistamise eest 4,00 eurot, kokku 5,00 eurot.

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

10.5. Käesolev notariaalakt on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel elektroonilises käibes ja millest notariaalakti tõestaja teeb paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari kätte hoiule. Digitaalne ära kiri lepingust on osalejatele tasuta kättesaadav www.eesti.ee ja www.notar.ee. Lepinguosalise soovil on tal võimalik saada käesolevast lepingust paberikandjal kinnitatud ära kiri või digitaalne kinnitatud ära kiri e-posti teel.

10.6. Notariaalakti tõestaja on lepingu teksti lepinguosalistele videosilla vahendusel ette lugenud, lepingu teksti ja selle lisaks oleva plaani ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitanud, notariaalakti sisu ja õiguslikud tagajärjed selgitanud, lepinguosalised 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 /