



## TALLINNA NOTAR MARGUS VESKIMÄE

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

REGISTRI NUMBER

6168

### ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING

JA

### ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Margus Veskimäe notaribüroos Tallinnas, Rävala pst 3 / Kuke tn 2 kahekümndal novembril kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (20.11.2025.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, mille esindajana tegutseb riigivara valitseja **Kliimaministeerium**, mille esindajana tegutseb **Riigimetsa Majandamise Keskus**, 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](mailto:jogi@rmk.ee), edaspidi nimetatud **Omanik**, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel notariaalakti tõestajale tuntud **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kes kinnitab, et tema volitused on kehtivad ja et tema asukoht on kaugtõestamise hetkel Pärnu,

**Telia Eesti AS**, registrikood 10234957, aadress Mustamäe tee 3, Tallinn, e-posti aadress [kinnistamisotsus@telia.ee](mailto:kinnistamisotsus@telia.ee), edaspidi nimetatud **Kasutaja**, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **OÜ Kirjanurk**, registrikood 12592543, aadress Lossi tn 33, Põltsamaa linn, Põltsamaa vald, Jõgeva maakond, e-posti aadress [katri@kirjanurk.ee](mailto:katri@kirjanurk.ee), mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Katri Videvik**, isikukood 48705052715, kelle isikusamasus on tõestajale tuntud isik ja videosilla vahendusel, kes kinnitab, et tema volitused on kehtivad ning tema asukoht kaugtõestamise ajal on Kambja vald, Tartumaa,

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

#### 1. LEPINGU ESE JA OSALEJATE KINNITUSED

1.1. Lepingu esemeks on Harju maakonnas Saku vallas Saku alevikus Viimsi metskond 22 asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega.

- 1.2. Lepingu ese on kantud kinnistusregistrisse **registriosa nr 13866702** all järgmises koosseisus:
  - 1.2.1. Esimesse jakku on kantud asukoht Harju maakond, Saku vald, Saku alevik, Viimsi metskond 22, katastritunnus 71801:001:0997, pindala 435936 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa (100%).
  - 1.2.2. Teise jakku on kantud omanikuna Omanik.
  - 1.2.3. Kolmandasse jakku on Omanikule kuuluva vara suhtes tehtud järgmised kanded:
    - 1.2.3.1. Isiklik kasutusõigus Elisa Eesti AS (registrikood 10178070) kasuks. tähtajatu ja tasuline isiklik kasutusõigus elektroonilise side võrgu ehitamiseks, valdamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks vastavalt 14.12.2011.a. sõlmitud lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks olevale plaanile. 14.12.2011 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 28.12.2011.
    - 1.2.3.2. Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks AS EG Võrguteenus (registrikood 11197170) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus gaasitorustiku kinnistule ehitamiseks ning kinnistul asumiseks, remontimiseks, rekonstrueerimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja arendamiseks ning gaasitorustiku kaudu maagaasi juhtimiseks vastavalt 23.10.2014 lepingu punktidele 2.2 ja 2.3.1 ning lepingu lisaks nr 4 olevale gaasipaigaldise kasutusõiguse ala skeemile. 23.10.2014 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 5.11.2014.
    - 1.2.3.3. Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> järgne isiklik kasutusõigus vastavalt 20.04.2016.a lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks nr kaks (2) olevale plaanile. 20.04.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.04.2016.
    - 1.2.3.4. Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts Saku Maja (registrikood 10344321) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> järgne tähtajatu kasutusõigus tehnovõrgu majandamiseks kasutusõiguse alal tehnorajatise kaitsevööndi ulatuses tehnorajatise talumiseks vastavalt 21.06.2017 lepingu punktidele kaks (2.), kolm üks (3.1.) kuni kolm kaksteist (3.12.) ja neli (4.) ning lepingu lisaks 2 ja lisaks 3 olevatele plaanidele. 21.06.2017 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 29.06.2017.
    - 1.2.3.5. Isiklik kasutusõigus Saku vald kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus tee avalikuks kasutamiseks ning kõikide tööde teostamiseks, mis on seotud avalikult kasutatava tee ehitamise, majandamise, remontimise, korrashoiu ja hooldamisega, vastavalt 05.11.2024 lepingu punktidele 2.1., 2.3. kuni 2.8. ja lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 459245. 05.11.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 08.11.2024.
  - 1.2.4. Neljandas jaos Omanikule kuuluva vara suhtes kehtivaid kandeid ei ole.
- 1.3. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud notariaalakti tõestamise päeval elektroonilise kinnistusraamatu alusel.
- 1.4. Vastavalt käesoleva lepingu sõlmimise päeval E-notari andmesüsteemi kaudu tehtud katastriüksuse kitsenduste päringule asub lepingu ese sideehitise kaitsevööndis, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vööndis, uuringu alal (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum), isikliku kasutusõiguse alal (asjaõigus), tiheasustusalal, maaparandussüsteemi maa-ala (Tammemäe, ÜP-163) ja vääriselupaiga (VEP nr.208125) kaitsevööndis: pindala 3,19 ha; omanik: RMK Lääne-Harjumaa metskond; põhitüüp. männikud ja männisegametsad; kasvukoha tüüp: mustika

kasvukohatüüp.

**1.5. Omaniku esindaja kinnitab, et:**

- 1.5.1. Lepingu ese on Omaniku omandis ja Riigimetsa Majandamise Keskuse kasutuses ja valduses. Lepingu eseme suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse kinnistamist, ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
  - 1.5.2. Kasutusõiguse alal ei paikne ehitisi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatava servituudi teostamist.
  - 1.5.3. Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Omanikule teadaolevaid, käesolevas lepingus nimetamata, piiranguid.
  - 1.5.4. Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Omaniku õigust sõlmida käesolev leping ning Omanik ei ole sõlminud käesolevas lepingus nimetamata lepinguid ja Omanik kohustub mitte sõlmima ühtegi lepingut, mis tooks kaasa kolmandate isikute õiguste tekkimise ega mistahes muid kokkuleppeid, mis võiksid takistada isikliku kasutusõiguse seadmist Kasutaja kasuks.
  - 1.5.5. Tema volitused on kehtivad, tal on kõik õigused, kooskõlastused ja nõusolekud käesoleva lepingu sõlmimiseks selles toodud tingimustel.
  - 1.5.6. Lepingu eseme riigi kinnisvararegistri objekti kood on KV6424.
  - 1.5.7. Käesoleva lepingu sõlmimise aluseks on 13.11.2025.a. Riigimetsa Majandamise Keskuse käskkiri nr 9-49/187 „Isikliku kasutusõiguse seadmine Viimsi metskond 22 kinnisasjale“.
- 1.6. Kasutaja esindaja kinnitab, et**
- 1.6.1. Kasutaja on kasutusõiguse alad põhjalikult üle vaadanud ning on teadlik lepingu eseme suurusest ja piiridest ning kasutusõiguse alade suurusest ja piiridest ning ei oma selles osas Omanikule mingeid nõudeid.
  - 1.6.2. Tema volitused on kehtivad, tal on kõik õigused, ettevõtte sisesed kooskõlastused ja nõusolekud käesoleva lepingu sõlmimiseks selles toodud tingimustel.
  - 1.6.3. Kasutaja on esitanud maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed ja kinnitab isikliku kasutusõiguse seadmise lepingus, et ruumikuju andmed numbriga 996077 vastavad käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks olevatel plaanidel tähistatud kasutusõiguse alale.
- 1.7. Omaniku esindaja ja Kasutaja esindaja kinnitavad, et nad on tutvunud käesoleva lepingu lisaks oleva maaüksuse plaaniga ja maakatastri ruumiandmete väljavõttega ja on teadlikud maaüksuse ning kasutusõiguse ala paiknemisest, suurusest ja piiridest.**

**2. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE**

- 2.2. Omanik ja Kasutaja seavad Kasutaja kasuks lepingu esemele tähtjatu isikliku kasutusõiguse, mille kohaselt Kasutajal on õigus omada lepingu esemel sideehitist (sidemaakaabelliin) (edaspidi nimetatud ka **tehnorajatis**), kasutada seda sihipäraselt ning samuti teostada kõiki töid, mis on vajalikud selle ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks, tehnorajatise hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnorajatise talitluse tagamise eesmärgil käesolevas lepingus nimetatud käskkirjas ja käesolevas lepingus sätestatud tingimustel ja ulatuses.

- 2.3. Kasutajal on õigus kasutada lepingu eset käesoleva lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks kasutusõiguse alal, mis ümbritseb maatükiga püsivalt ühendatud sideehitist ja mille paiknemine on lepingu lisaks oleval plaanil tähistatud sinise viirutatud alana ja maakatastri ruumiandmete väljavõttel nr 996077 piiritletud punast värvi joonega (edaspidi nimetatud **kasutusõiguse ala**).
- 2.4. **Omanik ja Kasutaja lepivad kokku, et:**
- 2.4.1. isiklik kasutusõigus seatakse tähtajatult, jättes riigile õiguse lõpetada leping erakorraliselt olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil;
- 2.4.2. isikliku kasutusõiguse eest käesoleva käskkirja andmise ajal kehtiva seaduse järgi tasu ei maksta. Kinnisasja igakordsel omanikul on õigus nõuda tasu vastavalt sellel ajal kehtivale seadusele.
- 2.5. **Kasutajal on kohustus:**
- 2.5.1. kasutada isikliku kasutusõigusega koormatavat ala sihipäraselt, teostada omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud tehnorajatise ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks;
- 2.5.2. täita kinnisasjal kõiki heakorra- ja keskkonnanõudeid, järgida isikliku kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi;
- 2.5.3. teavitada kinnisasja valdajat tehnorajatise plaanilistest ehitus-, hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm tööpäeva enne tööde alustamist. Tehnorajatise avariiremondi korral alustab õigustatud isik vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teatades sellest kasutusse andjat või kinnisasja valdajat ühe päeva jooksul alates avariiremondi alustamisest;
- 2.5.4. taastada pärast kasutusõiguse alal teostatud sideehitise ehitus-, hooldus-, remont- või likvideerimistööde lõpetamist oma vahenditega kinnistu endine seisund;
- 2.5.5. metsa raie vajadusest teatada kirjalikult RMK Edela regiooni (e-posti aadress edela.regioon@rmk.ee) vähemalt 60 päeva enne tööde alustamist kirjalikult või elektrooniliselt .dwg formaadis failina (koordinaatide süsteem L-EST97). Enne raietöödega alustamist peavad taotleja poolt olema tähistatud raieala piirid või märgitud raiutavad puud;
- 2.5.6. hüvitada kinnisasja valdajale kasutusõiguse alal kasvava metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine) juhul kui töid teostab RMK;
- 2.5.7. mitte teha takistusi kinnisasja valdajale (RMK-le) tehnorajatise kaitsevööndile ligipääsuks ega metsamajanduslike tööde teostamiseks, samuti ei nõua kinnisasja valdajalt (RMK-lt) igakordset kooskõlastust tööde teostamiseks ja metsamaterjali ladustamiseks tehnorajatise kaitsevööndis;
- 2.5.8. sõlmida kinnisasja valdajaga kokkulepe, mille kohaselt võib kinnisasja valdaja vajadusel koormata sama servituudiala teiste sarnaste reaalservituutidega või tehnovõrkudega seotud isiklike kasutusõigustega, kui see ei takista käesoleva servituudi teostamist;
- 2.5.9. anda tagasivõetamatu nõusolek kinnisasja jagamise korral isikliku kasutusõiguse ülekandmiseks selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid kinnisasja, kus asub kasutusala ja teistele kinnisasjadele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta.
- 2.6. **Kasutajal on õigus** isikliku kasutusõiguse lõppemisel kolme kuu jooksul arvates isikliku kasutusõiguse lõppemise päevast kinnistul asuva, käesoleva lepingu alusel

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

**2.7. Omanikul on kohustus:**

- 2.7.1.** hoiduda igasugusest tegevusest, mis takistab õigustatud isikul kasutusõiguse ala sihipärast kasutamist;
- 2.7.2.** tehnorajatisel kaitsevööndis vältida tehnorajatisel kahjustamist või kahjustamise ohu tekkimist.

**3. POOLTE KONTAKTANDMED**

- 3.1.** Omaniku kontaktandmed: Eesti Vabariik, esindaja Riigimetsa Majandamise Keskus, esindaja Urve Jõgi, e-post: urve.jogi@rmk.ee.
- 3.2.** Kasutaja kontaktandmed: Telia Eesti AS, e-post: kinnistamisotsus@telia.ee.
- 3.3.** Kasutaja palub saata kinnistamisotsuse digitaalselt aadressil kinnistamisotsus@telia.ee.
- 3.4.** Omanik ja Kasutaja on kokku leppinud, et käesoleva lepingu punktides 3.1 ja 3.2 esitatud kontaktandmete muutumisest kohustuvad Omanik ja Kasutaja teineteist informeerima kirjalikult või muus taasesitamist võimaldavas vormis.

**4. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS**

- 4.1.** Omanik ja Kasutaja on lepingu esemeisikliku kasutusõigusega koormamises kokku leppinud. Omanik ja Kasutaja lubavad ning avaldavad soovi kanda kinnistusregistri registriosa nr 13866702 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> Telia Eesti AS, registrikood 10234957, kasuks sideehitiste ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks, tehnorajatisel hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks vastavalt käesoleva lepingu punktile 2 ja maakatastrisse ruumiandmete numbriga 996077 kantud piirangualale.
- 4.2.** Kasutaja annab käesolevaga Omanikule nõusoleku lepingu esemele reaalservituutide ja isiklike servituutide seadmiseks tingimustel Omaniku enda äranägemisel.

**5. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED**

- 5.1.** Isiklik kasutusõigus tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 5.2.** 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.
- 5.3.** 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.

- 5.4. Isiklik kasutusõigus kehtib kinnistu igakordse omaniku suhtes.
- 5.5. 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.
- 5.6. Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped.

## **6. NOTARIAALAKT JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE**

- 6.1. Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud digitaalses eksemplaris, millest notariaalakti tõestaja teeb paberil kinnitatud ärakirja, mis säilib notari büroos.
- 6.2. Notariaalakt on osalejale kättesaadav riigiportaalil [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) ja e-Notari iseteeninduses [www.notar.ee](http://www.notar.ee). Osaleja soovil väljastatakse notariaalakti ära kiri paberkandjal.
- 6.3. Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada notariaalakt kinnistusosakonnale. Notariaalakti tõestaja esitab notariaalakti kinnistusosakonnale kolme tööpäeva jooksul arvates selle tõestamisest.

## **7. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD**

- 7.1. Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Kasutaja (arve saaja Kirjanurk OÜ).
- 7.2. Osaleja tasub notari tasu sularahas või maksekaardiga notaribüroos või kolme tööpäeva jooksul ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaalakti ära kirju notari tasu tasumiseni kinni pidada. Vastavalt notari tasu seaduse § 38 lg 2 vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt.
- 7.3. Osaleja tasub riigilõivu kolme tööpäeva jooksul Rahandusministeeriumi kontole. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

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

Notariaalaktis viidatud ning notariaalaktile lisatud plaan ja maakatastri ruumiandmete väljavõte on videosilla vahendusel esitatud osalejatele enne heakskiitmist läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja notariaalakti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud.

Käesolevas dokumendis on 10 lehte, mis on köidetud nõõri ja reljeefpitseri abil

Notari tasu tehingu tõestamisel 38,30 eurot (tehinguväärtus 639 eurot, notari tasu seaduse § 3, 10, 12, 22 ja 23 p 2).

Notari tasu kaugtõestamisel 20 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2<sup>1</sup>).

Notari tasu kokku	58,30 eurot.
Käibemaks	13,99 eurot.

Kokku 72,29 eurot.

*KA*

Riigilõiv isikliku kasutusõiguse kinnistamisel 4 eurot (riigilõivuseadus § 77 lg 1 ja 354).

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

*Allkirjastatud osalejate ja notari poolt digitaalselt.*