



TALLINNA NOTAR PRIIDU PÄRNA

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

4987

HOONESTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING

REAALKOORMATISE SEADMISE LEPING

KOKKULEPE KINNISTU OSTUEESÕIGUSEGA KOORMAMISEKS

ISIKLIKE KASUTUSÕIGUSTE SEADMISE LEPING

REAALSERVITUUDI SEADMISE LEPING

NING

ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Priidu Pärna notaribüroos asukohaga Rävala pst 2 / Kivisilla tn 8, Tallinn, seitsmeteistkümnendal novembril kahe tuhande viieteistkümnendal aastal (17.11.2015.a) ning selles notariaalaktis osalejad on

Vallo Saar, isikukood 36107030281, aadress Tammiku tänav 18, Tallinn, e-posti aadress vallosaar@gmail.com, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, edaspidi nimetatud **Omanik**, kes kinnitab, et ta on abielus, kuid Kinnistu ei kuulu abikaasade ühisvara hulka, kuna on omandatud omandireformi käigus tagastamise teel ning selle suhtes ei ole sõlmitud abieluvaralepingut,

notariaalakti tõestaja on kontrollinud Omaniku perekonnaseisu rahvastikuregistri andmete alusel ning rahvastikuregistri andmete, tagastamise korralduse ja kinnistusraamatu kande alusel kontrollis notariaalakti tõestaja asjaolu, et Kinnistu kuulub Omaniku lahusvara hulka,

Elisa Eesti AS, registrikood 10178070, asukoht Sõpruse pst. 145, Tallinn, e-posti aadress elisa@elisa.ee, edaspidi nimetatud **Hoonestaja** ja ka **Kasutaja 1**, mille esindajana tegutseb käesolevale notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Tõnu Pihelgas**, isikukood 37512220246, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel,

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus, registrikood 90010094, aadress Harju 6, Tallinn, e-posti aadress info@elasa.ee, edaspidi nimetatud **Kasutaja 2**, mille esindajana tegutseb

notariaalaktille lisatud volikirja alusel **Corle OÜ**, registrikood 11270435, aadress Uustalu 2, Kose alevik, Kose vald, Harju maakond, e-posti aadress eduard@corle.ee, mille esindajana tegutseb notariaalaktille lisatud volikirja alusel **Eduard Terass**, isikukood 35706230227, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, kes kinnitab, et Kasutaja on seaduse mõttes universaalteenust osutav ettevõtja,

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. KINNISTU, KINNISTUSRAAMATU SEIS JA OSAPOOLTE KINNITUSED

1.1. Omanikule kuulub Vahenõmme, Kunsu küla, Märjamaa vald, Rapla maakond ja Vahenõmme, Kunsu küla, Märjamaa vald, Rapla maakond ja Vahenõmme, Kunsu küla, Märjamaa vald, Rapla maakond asuv kinnistu nimetusega Vahenõmme: katastritunnus 50403:002:0802, pindala 2,19 ha, aadress Vahenõmme, Kunsu küla, Märjamaa vald, Rapla maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa; katastritunnus 50403:002:0803, pindala 9,58 ha, aadress Vahenõmme, Kunsu küla, Märjamaa vald, Rapla maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa; katastritunnus 50403:002:0127, pindala 15,42 ha, aadress Vahenõmme, Kunsu küla, Märjamaa vald, Rapla maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%); katastritunnus 50403:002:0128, pindala 3434 m², aadress Vahenõmme mast, Kunsu küla, Märjamaa vald, Rapla maakond, maa sihtotstarve ärimaa (100%), koos selle oluliste osadega ja päraldistega (edaspidi nimetatud ka **Kinnistu**).

1.1.1. Kinnistu on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas nr 1502237**. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Vallo Saar (isikukood 36107030281). Kolmandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine kanne: Isiklik kasutusõigus osaühing Jaotusvõrk (registrikood 11050857, Tallinna linn) kasuks. Isiklik kasutusõigus on seatud elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses elektrivõrgu majandamiseks, kasutajal lasuva elektrivõrgu arendamiskohustuse täitmise tagamiseks täiendavate elektriliinide ehitamiseks, elektriliinide remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks elektrivõrgu talituse tagamise eesmärgil vastavalt 25.10.2006 lepingu lisaks olevale plaanile. 25.10.2006 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 8.11.2006. Kohtunikuabi Helle Roosvalt. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud käesoleva lepingu sõlmimise päeval.

1.2. Omanik kinnitab, et:

1.2.1. Kinnistu on Omaniku omand ning Kinnistu ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, et seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetatata kolmandate isikute õigustega, kuid teeservituudi ala on osaliselt koormatud rendilepinguga ning ta kohustub käesoleva lepingu sõlmimisest teavitama rentnikku ning tagama rendilepingu vastama muutmise, et oleks tagatud servituudiõiguste teostamine.

1.2.2. Kinnistu suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

1.2.3. Kinnistu valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Omanikule teadaolevaid muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid käesolevas lepingus nimetatata piiranguid.

1.2.4. Kinnistu kõlvikulises koosseisus (katastritunnus 50403:002:0128) on rohumaa 1518 m², õuema 31 m², haritav maa 1885 m, sh ehitusalune maa 8 m².

1.2.5. Kinnistu suhtes kehtivad alljärgnevad kitsendused: Katastriüksuse 50403:002:0128 kitsendused: Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 6 m²; nähtus:

elektrimaakaabelliin (TK 1); Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 117 m²; nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV (TK 1); Katastriüksuse 50403:002:0127 kitsendused: Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 1685 m²; nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV (TK 1); Piiranguvöönd: avalikult kasutatava tee kaitsevöönd; ulatus: 14375 m²; nähtus: riigitee (Tallinn - Pärnu - Ikla).

- 1.2.6. Kinnistul ei ole mingeid Omanikule teadaolevaid varjatud puudusi, millest Omanik ei ole Hoonestajale teatanud või mida Hoonestaja ei saanud märgata ülevaatuse teostamisel.
- 1.2.7. Omanik on tasunud kõik Kinnistu kasutamisega seotud sissenõutavaks muutunud maksed.
- 1.2.8. Kinnistu koosseisu kuuluva maaüksusel (katastriüksus 50403:002:0128) paikneb Hoonestaja valduses olev antennimast (*ehitisregistri kood 220303866, staatus kasutusel*) ehitusaluse pinnaga 12 m², suletud netopinnaga 7,8 m². Nimetatud rajatisele on väljastatud 16.03.2007.a. kasutusluba nr 2274. Kinnistu oluliseks osaks oleva rajatise suhtes ei nähtu riiklikust ehisregistrist kehtivaid areste, pante ega muid kolmandate isikute õiguseid. Kinnistu koosseisu kuuluval maal (katastritunnus 50403:002:0127 ja katastritunnus 50403:002:0128) paikneb Elektrilevi OÜ-le (registrikood 11050857) kuuluv kinnistusregistrisse kantud maapealne elektri madalpinge rajatis.
- 1.2.9. Kinnistu koosseisu kuuluval maal (katastritunnus 50403:002:0127 ja katastritunnus 50403:002:0128) ei paikne kolmandatele isikutele kuuluvaid käesolevas lepingus nimetatud maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega –rajatisi.
- 1.2.10. Katastriüksusele 50403:002:0128 puudub otsejuurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.
- 1.2.11. Tema suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust.

1.3. Hoonestaja esindaja kinnitab, et:

- 1.3.1. Hoonestaja on üle vaadanud Kinnistu koosseisu kuuluva maaüksuse (katastriüksus 50403:002:0128), on tutvunud talle Omaniku poolt esitatud maakatastris registreeritud maaüksuse plaaniga ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik maaüksuse suurusest ja piiridest.
- 1.3.2. Maaüksus, millele ulatub käesoleva lepinguga seatav hoonestusõigus ja selle asuvad rajatised, on Hoonestaja otseses valduses alates 2006.a. ja Hoonestaja on teadlik nende seisundist, sealhulgas keskkonnavalasest seisundist ja Hoonestajal ei ole selles osas Omanikule mingeid pretensioone.
- 1.3.3. Tema volitused on kehtivad, neid ei ole muudetud ega esindatava poolt tagasi võetud ja need ei ole lõppenud, need ei ole kehtetuks kuulutatud, tal on kõik õigused ja volitused sõlmida käesolev leping ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist ning esindatava suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust.

1.4. Kasutaja 2 esindaja kinnitab, et:

- 1.4.1. Kasutaja on kasutusõiguse ala üle vaadanud ning on teadlik Kinnistu koosseisu kuuluvate maaüksuste (katastriüksus 50403:002:0127 ja katastriüksus 50403:002:0128) suurusest ja piiridest ning kasutusõiguse ala suurusest ja piiridest ega oma selles osas Omanikule mingeid pretensioone.
- 1.4.2. Tema volitused on kehtivad, neid ei ole muudetud ega esindatava poolt tagasi võetud ja need ei ole lõppenud, tal on kõik õigused ja volitused sõlmida käesolev leping ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist ning esindatava suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust.

- 1.5. **Hoonestaja ja Omanik kinnitavad**, et nad on üle vaadanud käesoleva lepingu alusel seatava punktis üksteist (11) nimetatud teeservituudi ala (katastritunnus 50403:002:0127),

nad on teadlikud selle paiknemisest, suurusest ja seisukorrast.

2. HOONESTUSÕIGUSE SEADMINE, VILJAD, MAKSUD JA KOORMATISED

- 2.1. Käesoleva lepinguga seab Omanik Hoonestaja kasuks Kinnistule, mille hoonestusõiguse ala ulatub üksnes katastriüksusele 50403:002:0128 tasulise hoonestusõiguse (edaspidi **Hoonestusõiguse ala**). Hoonestusõigus seatakse tähtajaga **kakskümmend viis (25) aastat** alates Hoonestusõiguse sissekandmisest kinnistusraamatusse.
- 2.2. Hoonestusõiguse ala ulatub kogu katastriüksusele 50403:002:0128. Hoonestusõigus seatakse ühe antennimasti ja kahe konteineri paigaldamiseks. Nimetatud ehitised on rajatud ning edaspidi muutuvad need hoonestusõiguse oluliseks osaks.
- 2.3. Hoonestusõigus annab Hoonestajale õiguse omanda hoonestusõiguse alal käesoleva lepingu punktis 2.2. sätestatud ehitisi (edaspidi nimetatud ka **Ehitised**). Hoonestajal on õigus kasutada hoonestusõiguse ala lisaks eeltoodule ka vajaliku elektroonilise sidevõrgu, seadmete, vantide, antennide, piirdeaia, juurdesõidutee jmt paigaldamiseks ja ehitamiseks ning nendele juurdepääsuks. Kõik ehitised (sh rajatised) on Hoonestusõiguse olulised osad Hoonestusõiguse kestvuse jooksul.
- 2.4. Hoonestusõiguse oluliseks osaks olevad Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud ehitusreeglite järgi kooskõlas ehitusalase seadusandlusega, sealhulgas kooskõlas planeerimiseseadusega ja ehitusseadustikuga ning kohaliku omavalitsuse õigusaktide ja ehitusmäärusega. Eelnimetatud kohustuse mittetäitmisega seotud kolmandatele isikutele tekkida võiva kahju eest vastutab Hoonestaja.
- 2.5. Hoonestaja on kohustatud hoidma hoonestusõiguse ala tavapärasel seisukorras säilitades selle senise sihtotstarbe, tagades selle seisukorra vastavuse avaliku võimu poolt kehtestatud heakorraeskirjadele ning kasutama kinnistut heaperemehelikult.
- 2.6. Hoonestaja on kohustatud lubama hoonestusõiguse alal asuvate kolmandatele isikutele kuuluvate seadmete ning tehnovõrkude- ja rajatiste ning muude konstruktsioonide takistamatut kasutamist ja hooldamist ning mitte kahjustama neid.
- 2.7. Hoonestaja kohustub tagama Hoonestusõiguse alusel rajatavatele Ehitistele kaitsevööndid õigusaktides sätestatud ulatuses ning teostama kõik vajalikud Ehitiste hooldus-, remondi- ja rekonstrueerimistööd oma kulul ja viisil, mis kõige vähem kahjustab hoonestusõiguse ala seisukorda.
- 2.8. Omanik ja Hoonestaja on kokku leppinud, et kõik hoonestusõigusega koormatud Kinnistu koosseisu kuuluva maaüksusega (katastriüksus 50403:002:0128) seotud maksud tasub ning avalik-õiguslikud koormatised kannab Hoonestaja alates Hoonestusõiguse sissekandmisest kinnistusraamatusse.
- 2.9. Kõik Hoonestusõigusest saadavad viljad kuuluvad Hoonestajale.

3. HOONESTUSÕIGUSE TASU JA SELLE MAKSMISE KORD NING TASU MUUTMINE

- 3.1. Hoonestaja kohustub tasuma Omanikule hoonestusõiguse tasu iga kuu, sealjuures on igakuiselt tasutava Hoonestusõiguse tasu suurus kakssada kümme eurot (210) kuus (edaspidi nimetatud **Hoonestusõiguse tasu**), millele lisandub käibemaks, kui see on seadusega ettenähtud. Hoonestusõiguse tasust arvestatakse maha Omaniku poolt tasumisele kuuluv tulumaks. Hoonestusõiguse tasu tasumise kohustus tekib alates 01.12.2015.a.
- 3.2. Hoonestaja kohustub tasuma Hoonestusõiguse tasu Omaniku kontole EE382200221019737703, igakuiselt tasu maksmise kohustusele järgneva kuu viieteistkümnendaks (15.) kuupäevaks. Omanik kohustub teatama Hoonestajale kirjalikult

konto andmete muutumisest kirjalikult vähemalt üks (1) kuu enne maksetähtaja saabumist.

- 3.3. Hoonestusõiguse tasu tasumisega viivitamise korral on Hoonestaja kohustatud tasuma Omanikule viivist null koma üks protsenti (0,1%) tähtaegselt tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.
- 3.4. Omanik ja Hoonestaja on kokku leppinud, et Hoonestusõiguse tasu maksmise kohustus kantakse reaalkoormatisena kinnistusraamatusse ning nimetatud reaalkoormatis kantakse Hoonestusõiguse kohta avatud kinnistusregistri registriosa kolmandasse jakku Hoonestusõigusega koormatud kinnistu igakordse omaniku kasuks.
- 3.5. Omanikul on õigus nõuda hoonestusõiguse tasu tõstmist iga jooksva aasta möödumise järel arvates käesoleva lepingu sõlmisest vastavalt tarbijahinna-indeksi (THI) muutusele, kuid mitte vähem kui 2% ja mitte rohkem kui 4% võrra tõstmisele eelnenud perioodi hoonestusõiguse tasust.
- 3.6. Hoonestusõiguse tasu taotlev Omanik kohustub teavitama hoonestusõiguse tasu muutmise soovist Hoonestajat kirjalikult igal kalendriaastal enne 31. oktoobrit. Uus hoonestusõiguse tasu määratakse sellisel juhul kehtima alates 1. novembrist.
- 3.7. Juhul kui Omanik ei esita lepingu punktis 3.6. sätestatud tingimustel hoonestusõiguse tasu tõstmise nõuet, kaotab Omanik õiguse nõuda hoonestusõiguse tasu muutmist vastaval perioodil.
- 3.8. Omanik ja Hoonestaja on kokku leppinud, et Hoonestusõiguse tasu tõstmise nõude tagamiseks kantakse kinnistusraamatusse Hoonestusõiguse kohta avatud kinnistusregistriosasse Hoonestusõiguse tasu maksmist tagava reaalkoormatisega samale järjekohale vastav märge.

4. HOONESTUSÕIGUSE KOORMAMINE JA VÕÕRANDAMINE JA OSTUEESÕIGUS

- 4.1. Hoonestajal ei ole Hoonestusõiguse võõrandamiseks vajalik Kinnistu igakordse omaniku nõusolek.
- 4.2. Hoonestajal ei ole Hoonestusõiguse koormamiseks piiratud asjaõigustega vajalik Kinnistu igakordse omaniku nõusolek.
- 4.3. Hoonestajal on õigus Hoonestusõiguse ala või sellel paiknevad rajatised kolmandate isikute kasutusse anda ilma Omaniku eelneva nõusolekuta.
- 4.4. **Omanik ja Hoonestaja on kokku leppinud Kinnistu koosseisu kuuluva maaüksuse (katastriüksus 50403:002:0128) koormamises ostueesõigusega Hoonestaja kasuks tähtajaga kuni Hoonestusõiguse lõppemiseni. Hoonestaja ja Omanik lepivad kokku, et käesolevas punktis kokkulepitud ostueesõigus kantakse kinnistusraamatusse. Ostueesõigust võib teostada Kinnistu koosseisu kuuluva maaüksuse (katastriüksus 50403:002:0128) tasulisel võõrandamisel.**

5. KORRASHOIUKOHUSTUS

- 5.1. Hoonestaja peab kogu Hoonestusõiguse kestuse jooksul hoonestusõiguse ala ja sellele püstitatavad Ehitised ja nende päraldised hoidma korras, eelkõige viima regulaarselt ja omal kulul läbi Ehitiste ja päraldiste väärtuse säilitamiseks vajalikke korralisi remonttöid ja uuendusi ning piirama hoonestusõiguse ala tara või muude nähtavate tähistega. Ehitiste säilitamiseks vajalikud remont- ja/või taastamistööd on Hoonestaja kohustatud omal kulul kandma ja seda viivitamatult peale remondi või taastamisvajaduse tekkimist.

6. VALDUSE ÜLEANDMINE JA RISKI ÜLEMINEK

- 6.1. Omanik ja Hoonestaja avaldavad, et Hoonestusõiguse ala otsene valdus on Müüja poolt Ostjale üle antud enne käesoleva lepingu sõlmimist kahe tuhande kuuendal aastal (2006.a.).

7. HOONESTUSÕIGUSE PIKENDAMINE, EHITISTE SAATUS TÄHTAJA SAABUMISEL

- 7.1. Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et Hoonestusõiguse tähtaja lõppemisel on Hoonestajal eesõigus käesoleva lepingu alusel seatavat Hoonestusõigust pikendada (uuendada). Hoonestusõiguse tähtaja pikendamisel jäävad poolte vahel kehtima käesolevas lepingus sätestatud tingimused, kui ei lepita kokku teisiti. Hoonestusõiguse pikendamine tuleb kanda kinnistusraamatusse.
- 7.2. Hoonestusõiguse tähtaja pikendamisega seotud notari tasu ja riigilõivu kulud kannab Hoonestaja.
- 7.3. Juhul, kui Omanik ja Hoonestaja ei lepi kokku Hoonestusõiguse tähtaja pikendamise suhtes Hoonestusõigus lõpeb.
- 7.4. Juhul, kui Hoonestusõiguse lõppemisel ei lepita kokku Hoonestusõiguse tähtaja pikendamises on Hoonestajal kohustus Hoonestusõiguse tähtaja saabumisel Hoonestusõiguse alusel hoonestusõiguse alale püstitatud ehitisi kolme (3) kuu jooksul, arvates Hoonestusõiguse lõppemise päevast ära vedada ilma, et kummalgi poolel tekiks kulude hüvitamise kohustust. Ehitise äravedamisel kohustub Hoonestaja taastama hoonestusõiguse alal oma kulul ehitustööde alustamisele eelnenud olukorra. Ehitise äravedamisega seotud kulud ja sellega Omanikule või kolmandatele isikutele tekitatud kahju kannab Hoonestaja. Kinnistu peab visuaalselt nägema välja selline nagu sellel ei oleks kunagi ühtegi rajatist paiknenud – Hoonestaja taastamiskohustus enne rajatiste ja hoonete rajamist eelnenud olukorrale.

8. KINNISTULE KASUTAJA 1 KASUKS ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE

- 8.1. Omanik ja Kasutaja 1 lepivad kokku seada Kasutaja 1 kasuks Kinnistule katastriüksusel 50403:002:0127 asuval teeservituudi alale, (edaspidi nimetatud **Kasutusõiguse ala 1**) tasuta ja tähtajaga kuni Hoonestusõiguse lõppemiseni isiklik kasutusõigus, mille kohaselt Kasutajal 1 on õigus omada Kasutusõiguse alal 1 elektroonilise side võrgu liinirajatisi (edaspidi nimetatud **Liinirajatised**), kasutada liinirajatisi sihipäraselt, samuti teostada kõiki töid, mis on vajalikud eelnimetatud liinirajatisite ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, juurdepääsuks, kasutamiseks ja likvideerimiseks.
- 8.2. Kasutajal 1 on õigus kasutada Kasutusõiguse ala 1 käesoleva lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks katastriüksusel 50403:002:0127 asuval teeservituudi alal, kuhu Kasutaja 1 võib teekaitsevööndisse paigaldada ehitusprojektikohaseid Liinirajatisi. Kasutusõiguse ala 1 plaan on käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks nr 2 oleval plaanil tähistatud sinise viirutusega alana.
- 8.3. Kinnistu igakordne omanik ei tee takistusi Kasutaja 1 töötajatele ja Kasutaja 1 volitatud isikutele Kasutusõiguse ala 1 kasutamiseks ööpäevaringselt ning Kasutusõiguse alale 1 tasuta juurdepääsuks nii jalgsi kui ka punktides 8.1. nimetatud tegevuseks mõistlikult vajalike sõidukite ja tehnikaga.
- 8.4. Kasutaja 1 kohustub Kinnistu igakordset omanikku teavitama Kasutusõiguse alal 1 tehtavatest plaanilistest ehitus-, hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm (3) päeva enne tööde alustamist. Avariiremondi korral võib Kasutaja 1 vajaduse korral alustada vajalike töödega viivitamata, teavitades sellest Kinnistu igakordset omanikku esimesel

võimalusel.

- 8.5. Kasutaja 1 on kohustatud taastama oma kulul pärast Kasutusõiguse alal 1 teostatud Liinirajatiste ehitus-, hooldus-, remont- või likvideerimistööde lõpetamist Kinnistu endise seisundi.
- 8.6. Kinnistu igakordne omanik ja Kasutaja 1 kohustuvad järgima ja samuti nõudma nende volitusel Kinnistul tegutsevatelt kolmandatelt isikutelt kehtivate õigusaktidega, sh ehitusseadustikuga, liinirajatiste kaitsevööndis kehtestatud piirangute järgimist. Kasutajal 1 on õigus isiklikust kasutusõigusest tulenevad õigused ja kohustused üle anda kolmandale isikule.
- 8.7. Omanik annab käesolevaga Kasutajale 1 nõusoleku kolmandate isikute seadmete ja kaablite paigaldamiseks liinirajatistele ning Kasutusõiguse alale 1 ning ei nõua selle eest eraldi tasu.

9. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE LÕPETAMINE JA KASUTUSÕIGUSE ALA VALDUSE ÜLEANDMINE

- 9.1. Isikliku kasutusõiguse võib lõpetada Omaniku ja Kasutaja 1 vahelise notariaalselt tõestatud kokkuleppega või muudel seaduses sätestatud alustel.
- 9.2. Isikliku kasutusõiguse lõpetamise korral ühe lepingupoole seadusest tuleneva lõpetamise nõude alusel kohustuvad Omanik ja Kasutaja 1 kolmekümne (30) päeva jooksul, arvates teiselt poolelt vastava nõude saamisest leppima kokku vastava notariaalse kokkuleppe sõlmimises isikliku kasutusõiguse lõpetamise kohta, mille alusel tehakse kanne kinnistusraamatusse isikliku kasutusõiguse kustutamise kohta, ning tegema kõiki muid seaduses ettenähtud toiminguid, mis on vajalikud isikliku kasutusõiguse kustutamiseks kinnistusregistrist.
- 9.3. Isikliku kasutusõiguse lõppemisel on Kasutajal 1 õigus kolme (3) kuu jooksul arvates isikliku kasutusõiguse lõppemise päevast isikliku kasutusõigusega koormatud kinnisasjal asuvad, käesoleva lepingu alusel seatud isikliku kasutusõiguse alusel rajatud Liinirajatised ära vedada ilma, et ühelgi poolel tekiks kulude hüvitamise kohustust. Liinirajatiste äravedamisel kohustub Kasutaja 1 taastama kasutusõiguse alal oma kulul ehitustööde alustamisele eelnenud olukorra. Liinirajatiste äravedamisega seotud kulud ja sellega Omanikule või kolmandatele isikutele tekitatud kahju kannab Kasutaja 1. Kinnistu peab visuaalselt nägema välja selline nagu sellel ei oleks kunagi ühtegi Liinirajatist paiknenud – Kasutaja 1 taastamiskohustus enne Liinirajatiste ära vedamist eelnenud olukorrale.
- 9.4. Kinnistu igakordne omanik kohustub Kasutajat 1 informeerima kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis isikliku kasutusõigusega koormatud katastriüksuste võõrandmisest, ühendamisest ja jagamisest ning Kasutaja 1 kohustub Kinnistu igakordset omanikku informeerima kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis isikliku kasutusõiguse võõrandamisest.

Kasutaja 1 annab käesolevaga oma tagasivõetamatu nõusoleku Kinnistu jagamiseks selliselt, et käesoleva lepingu alusel seatavad isiklikud kasutusõigused jäävad kehtima vaid Kinnistu jagamisel tekkiva kinnistu suhtes, mille koosseisus on katastriüksus katastritunnusega 50403:002:0127 ega jää kehtima teiste jagamisel tekkivate kinnistute suhtes.

10. MUUD NÕUSOLEKUD JA KOKKULEPPED

- 10.1. Kasutaja 1 ja Kasutaja 2 annavad käesolevaga Kinnistu igakordsele omanikule oma tagasivõetamatu nõusoleku:

- 10.1.1. Kinnistu hoonestusõiguse, hüpoteekide, reaalkoormatiste ja ostueesõigustega koormamiseks;
- 10.1.2. Kinnistu koosseisu kuuluva maa ja maa olulisteks osadeks olevate ehitiste suhtes kasutuskorra kokkulepete sõlmimiseks tingimustel Omaniku enda äranägemisel;

11. TEESERVITUUDI SEADMINE JA SELLE SISU

- 11.1. Omanik ja Hoonestaja (käesoleva lepingu punktis nimetatud valitseva kinnisasja omanik) on kokku leppinud koormata Kinnistu koosseisu kuuluv maaüksus (katastritunnus 50403:002:0127) (käesolevas lepingupunktis edaspidi nimetatud **teeniv kinnistu**) tasuta ja tähtajaga kuni Hoonestusõiguse lõppemiseni teeservituudiga käesoleva lepingu alusel seatava hoonestusõiguse (käesolevas lepingupunktis edaspidi nimetatud **valitsev kinnistu**) igakordse omaniku kasuks, pääsemaks teeniva kinnistu kaudu valitsevale kinnistule. Teenival kinnistul paiknev ala, mida valitseva kinnistu igakordne omanik on õigustatud kasutama käesoleva lepingu punkti üksteist (11) alusel seatava teeservituudi alusel, käesolevas lepingus nimetatud **teeservituudi ala**, on nelja (4) meetri laiune teeala, milline on käesoleva lepingu lisaks nr 2 oleval plaanil tähistatud sinise viirutusega.
- 11.2. Käesoleva lepingu punktis üksteist (11) nimetatud teeservituut seatakse tagamaks valitseva kinnistu igakordsele omanikule juurdepääs teenival kinnistul paikneva teeservituudi ala kaudu valitsevale kinnistule ja väljapääs valitsevalt kinnistult. Teeservituudi sisuks on valitseva kinnistu igakordse omaniku õigus kasutada teenival kinnistul paiknevat teeservituudi ala jalgsi ja igat liiki sõidukitega ööpäevaringselt piiramatult arv kordi juurdepääsuks valitsevale kinnistule ja väljapääsuks valitsevalt kinnistult. Seejuures ei anna eelpool nimetatud servituut õigust kasutada teeservituudi ala parkimiseks.
- 11.3. Valitseva kinnistu igakordne omanik tagab, et servituudi teostamisest ei tekiks kahju ega kahjulikke mõjutusi keskkonnale ega servituudiga seotud kinnisasjadele. Nimetatud kahju ja/või kahjulike mõjutuste tekkimisel kohustub rikkumise põhjustanud isik selle kõrvaldama viivitamatult.
- 11.4. Omanik ja Valitseva kinnisasja omanik on kokku leppinud, et kõik ehitus ja kaevetööd teeservituudi alal kohustuvad pooled omavahel eelnevalt kooskõlastama ja Valitseva kinnisasja omanik kohustub need teostama õigusaktides sätestatud nõuetele vastavalt;
- 11.5. Omanik ja Valitseva kinnisasja omanik on kokku leppinud, et teeniva kinnistu igakordne omanik kohustub mitte püstitama teeservituudi alale ehitisi, rajatisi ega kõrghaljastust ega takista mingil muul moel ligipääsu teeservituudi ala kaudu Hoonestusõiguse alale;
- 11.6. Omanik ja Valitseva kinnisasja omanik on kokku leppinud, et teeniva kinnistu igakordsel omanikul on samuti õigus nimetatud teeservituudi ala kasutada tingimusel, et see ei takista otseselt või kaudselt teeservituudist tulenevate valitseva kinnistu igakordse omaniku servituudist tulenevate õiguste teostamist.
- 11.7. Käesoleva lepingupunkti alusel seatava servituudi esemeks oleva tee ehitab ja hoiab korras ning tee hooldus-, remondi-, rekonstrueerimistööde teostamisega seotud kulud kannab Valitseva kinnisasja igakordne omanik. Valitseva kinnisasja igakordne omanik kohustub hiljemalt 12 kuu jooksul alates käesoleva lepingu sõlmimisest omal kulul ja riisikol ehitama teeservituudi alale pinnastee, sealhulgas tagama vastavalt vajadusele tee täitmise kruusa või killustikuga selleks, et vältida roobaste tekkimist ning tähistama teeservituudi ala piiri piisava arvu helkuritega tähispostidega koos muude asjakohaste tee- ja liiklustähistega looduses. Valitseva kinnisasja igakordne omanik tagab, et tagatud oleks

tee ohutu kasutamine aastaajast sõltumata.

- 11.8.** Kui Valitseva kinnisasja omanik ei täida käesoleva lepingu p 11.7. sätestatud kohustusi või täidab neid mittenõuetekohaselt, on teeniva kinnisasja omanikul õigus teha talle ettekirjutus ja anda täiendav mõistlik tähtaeg rikkumise kõrvaldamiseks. Juhul kui Valitseva kinnisasja omanik ei kõrvalda rikkumist täiendava tähtaja jooksul, on Omanikul õigus korraldada vajalikud tee ehitus-, hooldus- või rekonstrueerimistööd iseseisvalt ja nõuda kõikide vastavate töödega seotud kulutuste hüvitamist.
- 11.9.** Valitseva kinnisasja omanik on lepingu sõlmimisel teadlik sellest, et teeservituudi alale puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt ning Valitseva kinnisasja omanik loobub edaspidi mistahes nõuetest omaniku vastu tulenevalt nimetatud asjaolust, sealhulgas nõuetest tagada juurdepääs teeservituudi alale avalikult kasutatavalt teelt.

12. KINNISTULE JA HOONESTUSÕIGUSELE KASUTAJA 2 ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE

- 12.1.** Omanik ja Kasutaja 2 lepivad kokku seada Kasutaja 2 kasuks Kinnistule, mille kasutusõiguse ala ulatub katastritunnusele 50403:002:0127 tasuta isiklik kasutusõigus tähtajaga kuni hoonestusõiguse lõppemiseni, mille kohaselt Kasutajal 2 on õigus isikliku kasutusõigusega koormatud kinnisasjal elektroonilise side võrgu liinirajatisi (edaspidi nimetatud **Liinirajatised**) omada, kasutada eelnimetatud liinirajatisi sihipäraselt, samuti teostada kõiki töid, mis on vajalikud eelnimetatud liinirajatisite ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks.
- 12.2.** Hoonestaja ja Kasutaja 2 lepivad kokku seada Kasutaja 2 kasuks Hoonestusõiguse alale (katastritunnus 50403:002:0128) tasuta isiklik kasutusõigus kuni Hoonestusõiguse lepingu tähtaja lõppemiseni, mille kohaselt Kasutajal 2 on õigus isikliku kasutusõigusega koormatud kinnisasjal elektroonilise side võrgu liinirajatisi (edaspidi nimetatud **Liinirajatised**) omada, kasutada eelnimetatud liinirajatisi sihipäraselt, samuti teostada kõiki töid, mis on vajalikud eelnimetatud liinirajatisite ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks.
- 12.3.** Kasutajal 2 on õigus kasutada isikliku kasutusõigusega koormatud kinnisasja käesoleva lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks kasutusõiguse alal, mis ümbritseb maatükiga püsivalt ühendatud liinirajatisi. Katastriüksuse 50403:002:0127 kasutusõiguse ala plaan on käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks nr 2 ning kasutusala on plaanil tähistatud sinise viirutusega alana ja katastriüksuse 50403:002:0128 kasutusõiguse ala plaan on käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks nr 3 ning kasutusala on plaanil tähistatud sinise viirutusega alana (edaspidi nimetatud **Kasutusõiguse ala 2**).
- 12.4.** Isikliku kasutusõigusega koormatud kinnisasja igakordne omanik ei tee takistusi Kasutaja 2 töötajatele ja Kasutaja 2 volitatud isikutele kasutusõiguse ala 2 kasutamiseks ööpäevaringselt ning kasutusõiguse alale 2 juurdepääsuks nii jalgsi kui ka punktis 12.1. nimetatud tegevuseks mõistlikult vajalike sõidukite ja tehnikaga.
- 12.5.** Kasutaja 2 kohustub isikliku kasutusõigusega koormatud kinnisasja igakordset omanikku teavitama kasutusõiguse alal 2 tehtavatest plaanilistest ehitus-, hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm (3) päeva enne tööde alustamist. Avariiremondi korral võib Kasutaja 2 vajaduse korral alustada vajalike töödega viivitamata, teavitades sellest isikliku kasutusõigusega koormatud kinnisasja igakordset omanikku esimesel võimalusel.
- 12.6.** Kasutaja 2 on kohustatud taastama oma kulul pärast kasutusõiguse alal 2 teostatud elektroonilise side võrgu ehitus-, hooldus-, remont- või likvideerimistööde lõpetamist Kinnistu endise seisundi.
- 12.7.** Isikliku kasutusõigusega koormatud kinnisasja igakordne omanik ja Kasutaja 2

kohustuvad järgima ja samuti nõudma nende volitusel isikliku kasutusõigusega koormatud kinnisasjal tegutsevatest kolmandatest isikutelt kehtivate õigusaktidega, sh ehitusseadustikuga, liinirajatiste kaitsevööndis kehtestatud piirangute järgimist. Kasutajal 2 on õigus isiklikust kasutusõigusest tulenevad õigused ja kohustused üle anda kolmandale isikule.

Kasutaja 2 annab käesolevaga oma tagasivõetamatu nõusoleku Kinnistu jagamiseks selliselt, et käesoleva lepingu alusel seatavad isiklikud kasutusõigused jäävad kehtima vaid Kinnistu jagamisel tekkiva kinnistu suhtes, mille koosseisus on katastriüksus katastritunnusega 50403:002:0127 ja katastriüksus katastritunnusega 50403:002:0128, ega jää kehtima teiste jagamisel tekkivate kinnistute suhtes.

13. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE LÕPETAMINE JA KASUTUSÕIGUSE ALA VALDUSE ÜLEANDMINE

- 13.1.** Isikliku kasutusõiguse võib lõpetada Omaniku, Hoonestaja ja Kasutaja 2 vahelise notariaalselt tõestatud kokkuleppega või muudel seaduses sätestatud alustel.
- 13.2.** Isikliku kasutusõiguse lõpetamise korral ühe lepingupoole seadusest tuleneva lõpetamise nõude alusel kohustuvad Omanik, Hoonestaja ja Kasutaja 2 kolmekümne (30) päeva jooksul, arvates teiselt poolelt vastava nõude saamisest leppima kokku vastava notariaalse kokkuleppe sõlmimises isikliku kasutusõiguse lõpetamise kohta, mille alusel tehakse kanne kinnistusraamatusse isikliku kasutusõiguse kustutamise kohta, ning tegema kõiki muid seaduses ettenähtud toiminguid, mis on vajalikud isikliku kasutusõiguse kustutamiseks kinnistusregistrist.
- 13.3.** Isikliku kasutusõiguse lõppemisel ükskõik kumma lepinguosalise (Omaniku, Hoonestaja või Kasutaja 2) algatusel on Kasutajal 2 õigus kolme (3) kuu jooksul arvates isikliku kasutusõiguse lõppemise päevast isikliku kasutusõigusega koormatud kinnisasjal asuvad, käesoleva lepingu alusel seatud isikliku kasutusõiguse alusel rajatud Liinirajatised ära vedada ilma, et kummalgi poolel tekiks kulude hüvitamise kohustust. Liinirajatisete äravedamisega seotud kulud ja sellega Omanikule või kolmandatele isikutele tekitatud kahju kannab Kasutaja 2. Kinnistu peab visuaalselt nägema välja selline nagu sellel ei oleks kunagi ühtegi Liinirajatist paiknenud – kasutaja 2 taastamiskohustus enne Liinirajatisete ära vedamist eelnenud olukorrale.
- 13.4.** Omanik ja Hoonestaja avaldavad, et kasutusõiguse ala on vabastatud ja Kasutaja 2 saab alates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest teostada otsest valdust kasutusõiguse ala suhtes.

14. MUUD NÕUSOLEKUD JA KOKKULEPPED

- 14.1.** Kasutaja 2 annab käesolevaga isikliku kasutusõigusega koormatud kinnisasja igakordsele omanikule oma tagasivõetamatu nõusoleku:
 - 14.1.1.** Isikliku kasutusõigusega koormatud kinnisasja hoonestusõiguse, hüpoteekide, reaalkoormatiste ja ostueesõigustega koormamiseks tingimustel omaniku enda äranägemisel;
 - 14.1.2.** Isikliku kasutusõigusega koormatud kinnisasja koosseisu kuuluva maa ja maa olulisteks osadeks olevate ehitiste suhtes kasutuskorra kokkulepete sõlmimiseks tingimustel omaniku enda äranägemisel;
 - 14.1.3.** Isikliku kasutusõigusega koormatud kinnisasja ühendamiseks ja jagamiseks omaniku äranägemisel;

15. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

15.1. Omanik ja Hoonestaja on hoonestusõiguse seadmises ning selle kinnistusraamatusse kandmises kokku leppinud, sealhulgas teeb Omanik omapoolse tahteavalduse kinnistusraamatusse sissekantud OÜ Elektrilevi kastusõiguse järjekohas tagasiastumiseks sissekantava hoonestusõiguse järele, ning nad paluvad teha kinnistusraamatusse alljärgnevad kanded:

15.1.1. Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr 1502237 kolmandasse jakku esimesele järjekohale kanda hoonestusõigus tähtajaga kakskümmend viis (25) aastat arvates hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest Elisa Eesti AS, registrikood 10178070, kasuks.

15.1.2. Hoonestusõiguse kohta avatava kinnistusregistriosas esimesse jakku kanda lisaks käesoleva lepingu punktis viisteist üks üks (15.1.1) toodud andmetele alljärgnevad kokkulepped:

15.1.2.1. Ehitiste ehitamise kohustus, uuendamis- ja korrashoiukohustus vastavalt 17.11.2015.a lepingu punktile 2.2, 2.3 ja viis (5.).

15.1.2.2. Ehitiste saatuse ja hüvitus hoonestusõiguse lõppemisel vastavalt 17.11.2015.a lepingu punktile seitse (7.).

15.1.3. Hoonestusõiguse kohta avatava kinnistusregistriosas teise jakku kanda hoonestusõiguse omanikuna Elisa Eesti AS, registrikood 10178070.

15.1.4. Omanik ja Hoonestaja on Kinnistu koormamises ostueesõigusega kokku leppinud. Omanik lubab ja Hoonestaja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas number 1502237 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale ostueesõigus igakordsel tasulisel võõrandamisel käesoleva lepingu punkti viisteist üks üks (15.1.1.) alusel seatava Hoonestusõiguse igakordse omaniku kasuks, kui võõrandatakse kinnistu, mille koosseisus on katastriüksus 50403:002:0128.

15.1.5. Omanik ja Hoonestaja on Hoonestusõigusele reaalkoormatise seadmises kokku leppinud ning lubavad ja avaldavad soovi kanda hoonestusõiguse kohta avatava kinnistusregistriosas kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale reaalkoormatis Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas number 1502237 all kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks, vastavalt 17.11.2015.a lepingu punktidele 3.1 - 3.3, ja märkus hoonestusõiguse tasu suuruse muutmise kohta vastavalt 17.11.2015.a lepingu punktile 3.5-3.7.

15.2. Omanik ja Kasutaja 1 on Kinnistule isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Omanik lubab ning Kasutaja 1 avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas number 1502237 all kantud kinnistu kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale isiklik kasutusõigus tähtajaga kuni kinnistut koormava hoonestusõiguse lõppemiseni Elisa Eesti AS, registrikood 10178070, kasuks elektroonilise side võrgu ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, juurdepääsuks ja likvideerimiseks, vastavalt 17.11.2015.a. sõlmitud lepingu punktidele 8.1. kuni 8.7. ja 9.1. kuni 9.4. ja lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile.

15.3. Omanik ja Hoonestaja on teeservituudi seadmises kokku leppinud. Omanik lubab ning Hoonestaja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna

kinnistusregistri registriosa number 1502237 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tasuta teeservituut tähtajaga kuni kinnistut koormava Hoonestusõiguse lõpuni käesoleva lepingu punktis 15.1.2. hoonestusõiguse kohta avatava kinnistusregistriosa igakordse omaniku kasuks, vastavalt 17.11.2015.a sõlmitud lepingu punktidele 11.1. kuni 11.8. ja vastavalt 17.11.2015.a sõlmitud lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile.

15.3.1. Ühtlasi paluvad Omanik ja Hoonestaja teha nimetatud teeservituudi seadmise kohta kande käesoleva lepingu punktis 15.1.2. nimetatud hoonestusõiguse kohta avatava kinnistusregistriosa esimesse jakku.

15.4. Omanik ja Kasutaja 2 on Kinnistule isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Omanik lubab ning Kasutaja 2 avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 1502237 all kantud kinnistu kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tasuta isiklik kasutusõigus tähtajaga kuni kinnistut koormava hoonestusõiguse lõppemiseni Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus, registrikood 90010094, kasuks elektroonilise side võrgu ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks, vastavalt 17.11.2015 sõlmitud lepingu punktidele 12.1., 12.3. kuni 12.7. ja 13. ning lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile.

15.5. Omanik, Hoonestaja ja Kasutaja 2 on Hoonestusõigusele isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Omanik ja Hoonestaja lubavad ning Kasutaja 2 avaldab soovi kanda punkti 15.1.2. kohaselt hoonestusõiguse kohta avatava kinnistusregistriosa kolmandasse jakku esimesele järjekohale asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tasuta isiklik kasutusõigus tähtajaga kuni kinnistut koormava hoonestusõiguse lõppemiseni Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus, registrikood 90010094, kasuks elektroonilise side võrgu ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks, vastavalt 17.11.2015 sõlmitud lepingu punktidele 12.2., 12.3. kuni 12.7. ja 13. ning lepingu lisaks nr 3 olevale plaanile.

15.6. Lepinguosalised seavad tingimuseks, et ühte käesolevas lepingus taotletud kannet ei tehtaks teist kannet tegemata.

NOTAR ON SELGITANUD, et hoonestusõiguse sissekandmiseks esimesele järjekohale tuleb sõlmida järjekohtade muutmise kokkulepe OÜ-ga Elektrilevi ning esitada koos käesoleva notariaalaktiga kinnistusosakonnale OÜ Elektrilevi nõusolek järjekohas tagasiastumiseks.

16. POOLTE KONTAKTANDMED

16.1. Omaniku kontaktandmed: Vallo Saar, aadress Tammiku tänav 18, Tallinn, e-posti aadress vallosaar@gmail.com, telefon + 372 55524761.

16.2. Hoonestaja kontaktandmed: Elisa Eesti AS, asukoht Sõpruse pst. 145, Tallinn, e-posti aadress elisa@elisa.ee, telefon +372 6811963.

16.3. Kasutaja 2 kontaktandmed: Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus, aadress: Harju 6, 10130 Tallinn, telefon: +372 6310555, e-post: info@elasa.ee.

16.4. Lepinguosalised on kokku leppinud, et käesoleva lepingu punktides 16.1., 16.2. ja 16.3. esitatud kontaktandmete muutumisest kohustuvad nad teineteist kirjalikult informeerima.

17. ORIGINAAL NING ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 17.1. Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud ühes originaaleksemplaris, mis säilib notari büroos.
- 17.2. Osalejad paluvad notaril esitada lepingu ühe kinnitatud ärakirja kinnistusosakonnale. **Notar esitab ärakirja kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul arvates OÜ Elektrilevi nõusoleku esitamisest kasutusõiguse järjekohas tagasisastumiseks.**

18. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 18.1. Lepinguosalised ei avaldanud isikliku kasutusõiguse seadmisel tehinguväärtust, seega notari tasu seaduse § 10 lg 3 kohaselt tehinguväärtuseks on kuussada kolmkümmend üheksa (639) eurot.
- 18.2. Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Hoonestaja, v.a. Kasutaja 2 kasuks seatava isikliku kasutusõiguse seadmisega seotud kulud, mille tasub Kasutaja 2.
- 18.3. Kasutaja 2, kelle palvel tehakse arve Corle OÜ, registrikood 11270435, aadress Uustalu 2, Kose alevik, Kose vald, Harju maakond.
- 18.4. Osalejad tasuvad notari tasu notaribüroos sularahas või maksekaardiga või kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Vastavalt notari tasu seaduse §-le 38 on notari tasu maksmiseks kohustatud isikud vastutavad sama notariaaltoimingu eest tasu maksmisel solidaarselt.

Käesolev notariaalakt on osalejatele akti tõestaja juuresolekul ette loetud, antud enne heakskiitmist osalejatele läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud. Osalejad loobusid aktile lisatud dokumentide ettelugemisest, lisatud dokumendid esitati osalejatele tutvumiseks, need kiideti osalejate poolt heaks ning allkirjastati akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt.

Käesolevas dokumendis on 21 lehte, mis on köidetud nõõri ja reljeefpitseri abil.

Notari tasu hoonestusõiguse seadmise, reaalkoormatise seadmise, ostueesõiguse seadmise, isiklike kasutusõiguste seadmise ja servituudi seadmise lepingu tõestamise eest (tehinguväärtus hoonestusõiguse seadmisel (25 x 2520) 63 000 eurot; tehinguväärtus reaalkoormatise koormamisel 63 000 eurot, ostueesõiguse seadmisel 15 750 eurot, tehinguväärtus isiklike kasutusõiguste seadmisel (3x 639) 1 917 eurot ja servituudi seadmisel 639 eurot) 455.00 eurot (tehinguväärtus 144 306.00 eurot: Notari tasu seaduse § 3, § 5 lg 1, § 10, § 13, § 14, § 15, § 22, § 23 p 2).

Notari tasu kokku	455.00 eurot.
Käibemaks	91.00 eurot.
Kokku	546.00 eurot.

Riigilõiv hoonestusõiguse kinnistamise eest 64.00 eurot (tehinguväärtus 63 000.00 eurot: Riigilõivuseaduse § 77 lg 1, § 353 lg 3).
Riigilõiv reaalkoormatise koormamise eest 32.00 eurot (tehinguväärtus 63 000.00 eurot: Riigilõivuseadus § 77 lg 2, § 357 lg 1).
Riigilõiv reaalkoormatise juurde märke kinnistamise eest 16.00 eurot (tehinguväärtus 63 000.00 eurot: Riigilõivuseaduse § 78 lg 1, § 361).

Riigilõiv Kasutaja 1 kasuks isikliku kasutusõiguste seadmisel 4.00 eurot (tehinguväärtus 130.00 eurot: Riigilõivuseadus § 77 lg 1, § 354).
 Riigilõiv reaalservituudiga koormamisel 4.00 eurot (tehinguväärtus 130.00 eurot: Riigilõivuseadus § 77 lg 1, § 354).
 Riigilõiv Kasutaja 2 kasuks isikliku kasutusõiguste seadmisel 4.00 eurot (tehinguväärtus 130.00 eurot: Riigilõivuseadus § 77 lg 1, § 354).
 Riigilõivkinnistule ostueesõiguse kinnistamise 10.50 eurot (tehinguväärtus 15 750.00 eurot: Riigilõivuseaduse § 77 lg 1, § 358).

kv

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

<i>ees- ja perekonnanimi</i>	<i>allkiri</i>
<i>ees- ja perekonnanimi</i>	<i>allkiri</i>
<i>ees- ja perekonnanimi</i>	<i>allkiri</i>
<i>ees- ja perekonnanimi</i>	<i>allkiri</i>
<i>ees- ja perekonnanimi</i>	<i>allkiri</i>
<i>ees- ja perekonnanimi</i>	<i>allkiri</i>
<i>notar allkiri pitser</i>	

19. Notariaalakti tõestaja poolt osalejatele antud selgitused

- 19.1.** Hoonestusõigus tekib kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 19.2.** Asjaõigusseaduse § 241 lg 2 kohaselt ulatub hoonestusõigus lisaks ehitisealusele maale ka kinnisasja osale, mis on vajalik ehitise kasutamiseks ning nimetatud paragrahvi 5.lõike kohaselt on ehitis, mis on hoonestusõiguse alusel ehitatud või oli selle seadmisel olemas ja millele hoonestusõigus laieneb, hoonestusõiguse oluline osa.
- 19.3.** Asjaõigusseaduse § 244¹ lg 1 kohaselt kui hoonestaja ei ole hoonestusõiguse seadmisel kokkulepitud tähtaja jooksul nõutavat ehitist püstitanud või kui hoonestaja rikub oluliselt oma lepingulisi kohustusi, on kinnisasja omanikul õigus nõuda hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguse enda nimele kandmiseks (omanikule langemine).
- 19.4.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 244² lg 1 hoonestusõiguse langemisel omanikule peab omanik tasuma hoonestajale hüvitise. Hoonestusõiguse sisuks võib olla kokkulepe hüvitise suuruse ja maksmise viisi, samuti hüvitise välistamise kohta. Kui hüvitise suurus ei ole kokku lepitud, loetakse selleks hoonestusõiguse harilik väärtus.
- 19.5.** Asjaõigusseaduse § 247 lg 2 kohaselt peab hoonestaja tagama ehitise säilimise, kui ta ei ole kinnisasja omanikuga kokku leppinud teisiti.
- 19.6.** Asjaõigusseaduse § 249 lg 1¹ kohaselt on hoonestusõiguse võõrandamiseks vajalik omaniku nõusolek, kui selline tingimus on kinnistusraamatusse kantud. Omanik võib seada nõusoleku andmise tingimuseks ka kõigi tema ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmise hoonestusõiguse omandaja poolt. Asjaõigusseaduse § 249¹ lg 1 kohaselt kui võib eeldada, et § 249 1¹ lõikes sätestatud juhul hoonestusõiguse seadmisega taotletud eesmärki oluliselt ei muudeta ega ohustata ja et omandaja tagab hoonestusõiguse sisust tulenevate kohustuste nõuetekohase täitmise, võib hoonestaja nõuda omanikult hoonestusõiguse võõrandamise nõusolekut.
- 19.7.** Asjaõigusseaduse § 249 lg 2 kohaselt on hoonestusõiguse koormamiseks asjaõigusega vajalik omaniku nõusolek, kui selline tingimus on kinnistusraamatusse kantud. Asjaõigusseaduse § 249¹ lg 2 kohaselt kui võib eeldada, et § 249 2. lõikes sätestatud juhul on koormatis ühendatav korrapärase majandamisega ja et hoonestusõiguse seadmisega taotletud eesmärki oluliselt ei muudeta ega ohustata, võib hoonestaja nõuda omanikult hoonestusõiguse koormamise nõusolekut.
- 19.8.** Asjaõigusseaduse § 252 lg 1 kohaselt on hoonestajal õigus oma ehitis ühe aasta jooksul enne hoonestusõiguse tähtpäeva saabumist ära vedada, kui kinnisasja omanik ei ole kasutanud § 252 3. lõikes nimetatud õigust. Kui kinnisasja omanik on esitanud äravedamise nõude hiljemalt neli kuud enne tähtaja lõppu, on hoonestaja kohustatud seda tegema. Asjaõigusseaduse § 252 lg 2 kohaselt ehitis, mis tähtaja lõpuks ei ole ära veetud, muutub kinnisasja oluliseks osaks ja läheb kinnisasja omaniku omandisse. Kui kinnisasja omanik on esitanud äravedamise nõude õigeaegselt, võib ta hoonestajalt nõuda tasu ehitise äravedamise eest, kui kinnisasja omanik on selle ära vedanud ühe aasta jooksul pärast tähtaja lõppu. Asjaõigusseaduse § 252 lg 3 kohaselt on kinnisasja omanikul õigus mitte hiljem kui üks aasta enne tähtpäeva saabumist nõuda ehitise jätmist endale tasu eest, mis võrdub hoonestajale käesoleva paragrahvi 1.lõikes nimetatud äravedamise õiguse kaotamise tõttu tekkiva kahjuga.
- 19.9.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 253 lg 1 hoonestusõiguse lõppemisel selle tähtaja möödumise tõttu peab kinnisasja omanik maksma hoonestajale hüvitise kinnisasjale jääva ehitise eest. Hoonestusõiguse seadmisel võib kokku leppida hüvitise suuruse ja maksmise viisi, samuti hüvitise maksmise välistada. Kui hüvitise suurus ei ole kokku lepitud, loetakse selleks hoonestusõiguse harilik väärtus. Vastavalt asjaõigusseaduse § 253 lg 2 vabaneb kinnisasja omanik vabaneb hüvitise maksmise kohustusest, kui ta pikendab hoonestusõiguse

- tähtaega ehitise eeldatava püsimise aja lõpuni. Kui hoonestaja ei nõustu tähtaja pikendamise, kaotab ta õiguse hüvitisele.
- 19.10.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 255 kõik hoonestusõigusega koormatud maatükil lasuvad maksud tasub ja avalik-õiguslikud reaalkoormatised kannab hoonestaja, kui ei ole kokku lepitud teisiti.
- 19.11.** Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et osalejatel on võimalik kokku leppida ja kinnistusraamatusse kanda vastavalt asjaõigusseaduse § 255¹ ka kokkulepped: 1) ehitise püstitamise, korrashoiu ja kasutamise kohta; 2) ehitise kindlustamise ja ülesehitamise kohta selle hävimisel; 3) hoonestaja kohustuse kohta maksta leppetrahvi; 4) hoonestaja kohustuse kohta kanda vastava eelduse tekkimisel hoonestusõigus üle omanikule; 5) hoonestusõiguse lõppemisel või hoonestusõiguse omanikule langemisel hoonestajale ehitise eest makstava hüvitise kohta; 6) avalik-õiguslike ja eraõiguslike koormatiste kandmise ja maksude tasumise kohta; 7) hoonestajale hoonestusõiguse uuendamiseks pärast selle lõppemist eesõiguse andmise kohta; 8) kinnisasja omaniku kohustuse kohta müüa kinnisasi selle igakordsele hoonestajale.
- 19.12.** Vaatamata notari selgitusele soovivad osalejad sõlmida käesoleva lepingu selles toodud tingimustel ning ei soovi käesolevasse lepingusse lisada muid hoonestusõiguse sisu täpsustavaid sätteid.
- 19.13.** Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse §-le 54 on kinnisasja olulised osad sellega püsivalt ühendatud asjad, nagu ehitised, kasvav mets, muud taimed ja koristamata vili. Kinnisasja osa ei ole võõrale maale asjaõiguse alusel püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitise, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi. Kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis, mis on ehitatud kinnisasjale asjaõiguse alusel või mille suhtes kehtib seadusest tulenev talumiskohustus, ei ole kinnisasja osa.
- 19.14.** Krundi ehitusõigus (krundi sihtotstarve, lubatud ehitiste arv krundil jne) määratakse detailplaneeringuga ning kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitiste projekteerimisele tiheasustuses ja detailplaneerimise kohustusega aladel hajaasustuses.
- 19.15.** Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 65 kohaselt loetakse eseme väärtuseks selle harilik väärtus, kui seaduse või tehinguga ei ole ette nähtud teisiti. Eseme harilik väärtus on selle kohalik keskmine müügihind (turuhind).
- 19.16.** Maa omandamisel enne jooksva aasta 1. juulit tekib uue omaniku maamaksukohustus sama aasta 1. juulist ning maa omandamisel alates 1. juulist tekib uue omaniku maamaksukohustus maa omandamise aastale järgneva aasta 1. jaanuarist. Maamaks tasutakse iga-aastaselt vähemalt 1/3 suuruste osadena hiljemalt 15. aprilliks, 15. juuliks ja 15. oktoobriks.
- 19.17.** Vastavalt võlaõigusseaduse § 244 lg 3 võib asja suhtes ostueesõigust omav isik ostueesõigust teostada, kui Hoonestusõiguse Seadja on sõlminud Hoonestajaga müügilepingu. Ostueesõigust saab teostada ka muu tasulise võõrandamise korral.
- 19.18.** Vastavalt võlaõigusseaduse § 244 lg 6 on eseme käsutamine, mille suhtes kehtib seaduse alusel tekkinud ostueesõigus, tühine, kui käsutustehing tehakse pärast ostueesõiguse teostamise õiguse tekkimist ning see kahjustab või piirab ostueesõiguse teostamist. Seda ei kohaldata seaduse alusel tekkinud kinnisasja või selle osa ostueesõigusele.
- 19.19.** Vastavalt võlaõigusseaduse § 249 peab Hoonestusõiguse Seadja ostueesõigust omavale isikule viivitamata teatama Hoonestajaga sõlmitud müügilepingust ja selle sisust ning ostueesõigust omava isiku nõudmisel esitama talle lepingu. Hoonestusõiguse Seadja teatamiskohustus loetakse täidetuks ka siis, kui lepingust ja selle sisust teatab või lepingu esitab ostueesõigust omavale isikule Hoonestaja. Võlaõigusseaduse § 250 kohaselt võib ostueesõigust teostada kahe kuu jooksul pärast teate saamist.
- 19.20.** Vastavalt võlaõigusseaduse § 244 toimub ostueesõiguse teostamine ostueesõigust omava isiku notariaalselt tõestatud avalduse tegemisega Hoonestusõiguse Seadjale. Ostueesõiguse teostamisel loetakse ostueesõigust omava isiku ja Hoonestusõiguse Seadja vahel sõlmituks müügileping samadel tingimustel, milles Hoonestusõiguse Seadja Hoonestajaga kokku leppis.

- Ostueesõiguse teostamine ei muuda kehtetuks Hoonestajaga sõlmitud müügilepingut ega sellest tulenevaid kohustusi.
- 19.21.** Vastavalt võlaõigusseaduse § 248 juhul, kui Hoonestaja ei pea müügilepingu kohaselt tasuma ostuhinda lepingu sõlmimisel, on ostueesõigust omaval isikul sama õigus üksnes juhul, kui ta annab ajatatava summa eest tagatise niivõrd, kuivõrd ajatatud ostuhinna tasumise tagamiseks ei ole kokku lepitud pandi seadmist müügilepingu esemele või üle võetud kohustust, mille tagamiseks on müügilepingu esemele seatud pant.
- 19.22.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 257 lg 3 omab kinnistusraamatusse kantud ostueesõigus, samuti seaduse alusel tekkinud ostueesõigus, mille kohta on kinnistusraamatusse kantud märkus, ja kinnisasja kaasomaniku ostueesõigus kolmandate isikute suhtes samasugust tähendust nagu eelmärge omandi üleandmise nõude tagamiseks. Asjaõigusseaduse § 63 lg 3 ja 4 kohaselt on asjaõiguse käsutamine pärast omandi üleandmise nõude kandmist kinnistusraamatusse tühine osas, milles see märkega tagatud nõuet kahjustab või piirab, ning kui käsutamine on tühine, on omandajal õigus nõuda tähtpäeva saabumisel kolmandalt isikult enda kandmist kinnistusraamatusse kinnistu omanikuna.
- 19.23.** Notariaalakti tõestaja on ostueesõigusega seoses juhtinud osalejate tähelepanu sellele, et Hoonestusõiguse Seadjal ja Hoonestajal oleks võimalik esmalt sõlmida kokkulepitud tingimustel võlaõiguslik notariaalselt tõestatud müügileping, millega veel lepingu eseme omandit Hoonestajale üle ei anta, vaid tehakse lepingu esemele Hoonestaja kasuks eelmärge, mis tagab hilisemat omandi üleandmist. Selliselt sõlmitud leping esitatakse ostueesõiguse teostamise otsustamiseks ostueesõigust omavale isikule. Ostueesõiguse teostamise tähtaja möödumisel saaks Hoonestusõiguse Seadja ja Hoonestaja olla kindlad, kas ostueesõigust kasutatakse või mitte ning ostueesõiguse mittekasutamisel sõlmida asjaõiguslepingu omandi üleandmiseks Hoonestajale, ostueesõiguse kasutamisel aga oleks Hoonestusõiguse Seadjal võimalik Hoonestajaga sõlmitud müügileping lõpetada ning anda lepingu eseme omand üle ostueesõigust kasutanud isikule.
- 19.24.** Servituut tekib vastava kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega, ja lõpeb kande kustutamisega kinnistusraamatust.
- 19.25.** Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud asjaõigusseaduse §-des 172 – §184¹ reaalservituudi kohta sätestatu sisu ja õiguslikku tähendust.
- 19.26.** Reaalservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.
- 19.27.** Reaalservituut annab õiguse teha üksnes neid tegusid, mis servituudi sisust tulenevalt on valitseva kinnisasja huvides vajalikud. Reaalservituuti tuleb teostada viisil, mis on teeniva kinnisasja omanikule kõige vähem koormav ning teeniva kinnisasja ja valitseva kinnisasja võõrandamisel kehtib reaalservituut uute omanike suhtes ulatuses, milles see on kinnistusraamatusse kantud.
- 19.28.** Reaalservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega.
- 19.29.** Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped.
- 19.30.** Servituudiga juba koormatud kinnisasja võib uue servituudiga koormata ainult siis, kui see ei kahjusta varem seatud servituuti.
- 19.31.** Kui pärast hüpoteegi seadmist on samale kinnisasjale seatud servituut või reaalkoormatis hüpoteegipidaja nõusolekuta, eelistatakse hüpoteeki hiljem seatud servituudile või reaalkoormatisele. Nimetatud servituut või reaalkoormatis kustutakse ulatuses, milles see kahjustab hüpoteegi teostamist.
- 19.32.** Isiklik kasutusõigus tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega, ning lõpeb vastava kande kustutamisega kinnistusraamatust.
- 19.33.** Asjaõigusseaduse §-de 225, 226 ja 228 sisu ja õiguslikku tähendust, sealhulgas seda, et

- isikliku kasutusõigus, mille esemeks on tehnovõrk või –rajatis, on üleantav, ning et isikliku kasutusõiguse üleandmiseks on vajalik kokkulepe isikliku kasutusõiguse üleandmise kohta (asjaõigusleping) vana ja uue õigustatud isiku vahel. Kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või –rajatis, ei ole isikliku kasutusõiguse üleandmiseks või koormamiseks kinnisasja omaniku nõusolek vajalik.
- 19.34.** Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 ei ole teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev tehnovõrk või –rajatis kinnisasja oluline osa.
- 19.35.** Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped.
- 19.36.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 158¹ on kinnisasja omanik 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. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kellele laieneb 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. Kui universaalteenuse osutamise leping lõpeb, siis ei lõpe talumiskohustus juhul, kui vastava tehnorajatise kaudu kõikidele isikutele pakutavat teenust üldistel alustel edasi osutatakse. Käesolevas lõikes sätestatud talumiskohustus tekib kinnisasja sundvõõrandamise seaduses sätestatud korras sundvalduse seadmisega.
- 19.37.** Tasu jooksva aasta eest makstakse välja hiljemalt sama aasta 1. detsembriks. Tasu saamise nõude aegumistähtaeg on kolm aastat. Aegumistähtaeg algab iga aasta 1. juulist.
- 19.38.** Ehitusseadustiku § 78 lg 1 kohaselt on sideehitise kaitsevöönd iseseisvaks ehitiseks olevat sideehitist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud sideehitise ohutuse ja kaitse tagamiseks. Sideehitisena käsitletakse käesoleva seadustiku 10. peatükis käsitletud sideehitist. Eelnimetatud paragrahvi lg 2 kohaselt on sideehitise kaitsevööndis keelatud: 1) 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 jäätmeid, tõkestada juurdepääsu sideehitisele ning põhjustada oma tegevusega sideehitise korrosiooni; 2) ronida raadiomasti ja kinnitada raadiomasti või raadiomasti piirdeaia konstruktsioonide külge asju; 3) 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; 4) sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri – õhuliinina rajatud sideehitise kaitsevööndis; 5) töötada löökmehhanismidega, 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.
- 19.39.** Ehitusseadustiku § 80 lg 2 kohaselt on sideehitis liin ja liinirajatis elektroonilise side seaduse tähenduses.
- 19.40.** Vastavalt Eesti Vabariigi majandus- ja taristuministri poolt välja antud määruse „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ § 14 kohaselt on sideehitise kaitsevööndi ulatus mõlemal pool sideehitist: 1) maismaal – 1 meetri sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meetri välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meetri vundamendi välisservast; 2) siseveekogudel – 100 meetrit sideehitise keskjoonest; 3) merel – 0,25 meremiili sideehitise keskjoonest.

- 19.41.** Asjaõigusseaduse §-des 172 kohaselt reaalservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma. Reaalservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega.
- 19.42.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 176 kui reaalservituudi lõpetamise kokkulepet ei saavutata, on valitseva kinnisasja omanikul olulisel põhjusel õigus nõuda teeniva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks tingimusel, et ta hüvitab teeniva kinnisasja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju. Valitseva kinnisasja omanik peab teeniva kinnisasja omanikule teatama tähtajatu reaalservituudi lõpetamisest või tähtajalise reaalservituudi ennetähtaegsest lõpetamisest kuus kuud ette.
- 19.43.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 177 kui reaalservituudist saadav kasu on teeniva kinnisasja koormatisega võrreldes ebamõistlikult väike, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks tingimusel, et ta hüvitab valitseva kinnisasja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju. Kui valitseva kinnisasja omanik on kaotanud huvi reaalservituudist tulenevate õiguste teostamise vastu, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks. Huvi kaotamist eeldatakse, kui valitseva kinnisasja omanik ei ole 10 aasta jooksul reaalservituuti kasutanud või kui ta on sama aja jooksul lubanud teeniva kinnisasja kasutamist viisil, mis on vastuolus reaalservituudiga.
- 19.44.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 178 annab reaalservituut õiguse teha üksnes neid tegusid, mis servituudi sisust tulenevalt on valitseva kinnisasja huvides vajalikud. Reaalservituudi sisu määratakse poolte kokkuleppega, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Reaalservituuti tuleb teostada viisil, mis on teenivale kinnisasjale kõige vähem koormav. Valitseva kinnisasja vajaduste suurenemine ei suurenda iseenesest teenival kinnisasjal lasuvat koormatist.
- 19.45.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 180 on Teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda enda kulul reaalservituudi teostamise viisi muutmist, kui reaalservituudi senist majanduslikku otstarvet võib saavutada ka teostamise viisi muutmise korral ja kui senine teostamise viis on teeniva kinnisasja omaniku huvidele uue viisiga võrreldes tunduvalt kahjulikum. Servituudi teostamise viisi muutmise seotud kulud peab teeniva kinnisasja omanik ette tasuma.
- 19.46.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 181 kui reaalservituudi teostamine piirdub teeniva kinnisasja ühe osa kasutamisega ja mõni teine osa on selleks niisama sobiv ning reaalservituudi teostamine senisel osal on teeniva kinnisasja omanikule mõne teise osaga võrreldes tunduvalt kahjulikum, on tal õigus nõuda, et reaalservituuti teostataks kinnisasja teisel osal. Ümberpaigutamisega seotud kulud peab teeniva kinnisasja omanik ette tasuma.
- 19.47.** Asjaõigusseaduse § 141 lg 1¹ kohaselt võib eraõiguslikku seadusjärgset kitsendust muuta kinnisasja omaniku ja õigustatud isiku kokkuleppega. Kokkulepe kantakse kinnistusraamatusse asjaõigusena, eelkõige servituudina. Asjaõigusseaduse lg 3 kohaselt kohtulahendi või tehinguga seatud kitsendus, samuti selle kitsenduse muutmine või lõpetamine kehtib kolmandate isikute suhtes, kui see on kinnistusraamatusse kantud.

Allkiri,allkiri,allkiri