



Notari ametitegevuse raamatu registri nr 222

Käesoleva lepingu on koostanud ja kaugtõestamise teel tõestanud Tallinnas, kahekümnendal jaanuaril kahe tuhande kahekümne viiendal (20.01.2025.) aastal

TALLINNA NOTAR TEA TÜRNPÜÜ,
kelle büroo asub Eesti Vabariigis Tallinnas Maakri tn 19,

ning käesolevas notariaaltoimingus osalejad on

Eesti Vabariigi nimel riigivara valitseja **Kliimaministeerium**, registrikood 70001231, asukoht Suur-Ameerika tn 1, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond 10122, mida esindab riigivara valitsema volitatud asutus, **Riigimetsa Majandamise Keskus**, asukoht Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond 45403, e-posti aadress: urve.jogi@rmk.ee, registrikood 70004459, volitatud esindaja – **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kelle isik on notarile tuntud ja kelle esindusõiguse on notar kontrollinud esitatud volikirja alusel, edaspidi nimetatud **omanik**,
ja

Aktsiaselts Saku Maja, registrikood 10344321, asukoht Juubelitamme tee 6, Saku alevik, Saku vald, Harju maakond 75501, e-posti aadress: saku@sakumaja.ee, seaduslik esindaja – juhatuse liige **Marko Matsalu**, isikukood 37407314218, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel, äriühingu registriandmed ja esindaja esindusõiguse on notar kontrollinud maakohu registriosakonna keskandmebaasi käesoleva lepingu sõlmimise päeva väljatrüki alusel, milline on käsitletav notariaadiseaduse § 31 kohaselt registreeritud tõendina, edaspidi nimetatud **õigustatud isik** ja ka **Kasutaja**,
edaspidi koos nimetatud **lepinguosaliselised**.

Urve Jõgi asukoht kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt on Tenerife saarel, Hispaania Kuningriigis.

Marko Matsalu asukoht kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt on Saku vallas, Harju maakonnas.

Lepinguosalised avaldasid, et nende sooviks on sõlmida järgnev

KINNISTUTE ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSTEGA KOORMAMISE LEPING,
ASJAOIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED

1. Registrite andmed ja lepingu esemed

1.1. Vastavalt kinnistusraamatu elektroonilise andmebaasi lepingu sõlmimise päeva väljatrükile on Tartu Maakohu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr **23265250** sisse kantud kinnistu (edaspidi nimetatud **kinnistu 1** ja ka **lepingu ese 1**):

Esimesse jakku on kantud katastritunnus 71901:001:0670; sihtotstarve – transpordimaa (100%); asukoht **Harju maakond, Saku vald, Saku alevik, Kase tee L2**, pindala 6752,0 m².

Teise jakku on omanikuna sisse kantud **Eesti Vabariik**.

Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.1.1. Vastavalt e-notari päringusüsteemi andmetele käesoleva lepingu sõlmimise päeva seisuga nähtub, et:

1.1.1.1. kinnistu 1 on hoonestamata ning kinnistul 1 ei paikne rajatisi;

1.1.1.2. kinnistu 1 suhtes ei kehti muinsuskaitsealaseid kitsendusi ega piiranguid;

1.1.1.3. kinnistu 1 ei asu tervenisti ega osaliselt ranna ehituskeeluvööndis, I kaitsekategooria liigi püsielupaigas, kaitstava looduse üksikobjekti piiranguvööndis, hoiualal ega kaitsealal, ega jääb alljärgnevatesse piiranguvöönditesse:

Katastriüksuse 71901:001:0670 kitsendused:

Piiranguvöönd: ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd; ulatus: 3,77 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla 2m süg., alla 250mm; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 299,19 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd; ulatus: 3,63 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik 250mm ja suurem, 2m süg.; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd; ulatus: 11,05 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik 250mm ja suurem, 2m süg.; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: planeeringu ala; ulatus: 6752,18 m²; nähtus: Tiheasustusala; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: uuringu ala; ulatus: 6752,18 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 272,00 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Vääna jõgi); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: planeeringu ala; ulatus: 6752,18 m²; nähtus: Tiheasustusala (Saku valla üldplaneering); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: planeeringu ala; ulatus: 6752,18 m²; nähtus: Kohustuslik detailplaneeringu ala; seisund: kehtiv.

Kitsendusi põhjustava objekti andmed:

ulatus: 6752,18 m²; nähtus: tiheasustusala; seisund: kehtiv;

ulatus: 6752,18 m²; nähtus: uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum); seisund: kehtiv;

ulatus: 6752,18 m²; nähtus: tiheasustusala (Saku valla üldplaneering); seisund: kehtiv;

ulatus: 6752,18 m²; nähtus: kohustuslik detailplaneeringu ala; seisund: kehtiv;

1.1.1.4. kinnistul 1 katastripidaja märged puuduvad.

1.1.2. Vastavalt riigi kinnisvararegistri elektroonilise andmebaasi lepingu sõlmimise päeva andmetele nähtub, et kinnistu 1 on registreeritud riigi kinnisvararegistris objekti koodi KV111969 all.

1.2. Vastavalt kinnistusraamatu elektroonilise andmebaasi lepingu sõlmimise päeva väljatrükile on Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr **23265350** sisse kantud kinnistu (edaspidi nimetatud **kinnistu 2** ja ka **lepingu ese 2**):

Esimesse jakku on kantud katastritunnus 71901:001:0671; sihtotstarve – üldkasutatav maa (100%); asukoht **Harju maakond, Saku vald, Saku alevik, Kase tee L3**, pindala 3579,0 m².

Teise jakku on omanikuna sisse kantud **Eesti Vabariik**.

Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:

1) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. AÕS § 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses viitega 03.04.2019 lepingu punktile 6.1 ja lepingu lisaks olevale plaanile nr 2. Kaaskoormatud kinnistu nr 23265450.

2) Isiklik kasutusõigus tähtajaga 25 aastat Telia Eesti AS (registrikood 10234957) kasuks. Isiklik kasutusõigus kuni kuuekümnemeetri (60) meetri kõrguse mobiilside masti, moodulhoonete, piirdeaia, juurdesõiduteede, elektrikaablite, maakaablite ja kaablikanaliseerimise omamiseks, paigaldamiseks, rajamiseks, valdamiseks ja kõikide tööde teostamiseks, mis on seotud sideehitiste ehitamise, majandamise, remontimise, korrashoiu ja hooldamisega, vastavalt 08.05.2019 sõlmitud lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistu nr 23265450.

3) Isiklik kasutusõigus Telia Eesti AS (registrikood 10234957) kasuks. Avalikes huvides asjaõigussaaduse § 158¹ järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus siderajatiste ehitamiseks, paigaldamiseks, omamiseks, majandamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil eksploateerimiseks sideehitise talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 11.02.2022.a sõlmitud kasutusõiguse seadmise aluseks oleva lepingu punktides 3 ja 4.1 ning plaanil (lisa nr 1). Kaaskoormatud kinnistu nr 23265450. Sisse kantud registriosas 2745050 16.02.2022; siia üle kantud. 15.05.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 19.05.2023.

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.2.1. Vastavalt e-notari päringusüsteemi andmetele käesoleva lepingu sõlmimise päeva seisuga nähtub, et:

1.2.1.1. kinnistu 2 on hoonestamata ning kinnistul 2 ei paikne rajatisi;

1.2.1.2. kinnistu 2 suhtes ei kehti muinsuskaitsealaseid kitsendusi ega piiranguid;

1.2.1.3. kinnistu 2 ei asu tervenisti ega osaliselt ranna ehituskeeluvööndis, I kaitsekategooria liigi püsielupaigas, kaitstava looduse üksikobjekti piiranguvööndis, hoiualal ega kaitsealal, ega jääb alljärgnevatesse piiranguvöönditesse:

Katastriüksuse 71901:001:0671 kitsendused:

Piiranguvöönd: ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd; ulatus: 1,95 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla2m süg, alla250mm; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd; ulatus: 1040,36 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik alla250mm ja üle 2m süg.; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd; ulatus: 84,98 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survotorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd; ulatus: 836,49 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survotorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd; ulatus: 160,92 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik 250mm kuni 1000mm üle2m süg; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd; ulatus: 104,81 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survotorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 178,01 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 178,01 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 236,74 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd; ulatus: 7,20 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik 250mm ja suurem,2m süg.; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd; ulatus: 80,94 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik 250mm ja suurem,2m süg.; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 177,19 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 177,19 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 5,87 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x120+35Cu 12kV); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: planeeringu ala; ulatus: 3579,42 m²; nähtus: Tiheasustusala; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: uuringu ala; ulatus: 3579,42 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: geodeetilise märgi kaitsevöönd; ulatus: 28,09 m²; nähtus: Geodeetilised märgid (224); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 230,84 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Vääna jõgi); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: planeeringu ala; ulatus: 3579,42 m²; nähtus: Kohustuslik detailplaneeringu ala; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: planeeringu ala; ulatus: 3579,42 m²; nähtus: Tiheasustusala (Saku valla üldplaneering); seisund: kehtiv.

Kitsendusi põhjustava objekti andmed:

ulatus: 3579,42 m²; nähtus: tiheasustusala; seisund: kehtiv;

ulatus: 3579,42 m²; nähtus: uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum); seisund: kehtiv;

ulatus: 3579,42 m²; nähtus: kohustuslik detailplaneeringu ala; seisund: kehtiv;

ulatus: 3579,42 m²; nähtus: tiheasustusala (Saku valla üldplaneering); seisund: kehtiv.

1.2.2. Vastavalt riigi kinnisvararegistri elektroonilise andmebaasi lepingu sõlmimise päeva andmetele nähtub, et kinnistu 2 on registreeritud riigi kinnisvararegistris objekti koodi KV111970 all.

Edaspidi kinnistu 1 kuni kinnistu 2 koos nimetatud **kinnistud**, edaspidi lepingu ese 1 kuni lepingu ese 2 koos nimetatud **lepingu esemed**.

2. Lepinguosaliste avaldused ja kinnitused

2.1. Omaniku esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.1.1. seoses käesoleva lepingu sõlmimisega on Riigimetsa Majandamise Keskuse kinnisvaraosakonna juhataja 04.12.2024. aastal välja andnud käskkirja nr 9-49/129;

2.1.2. kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole kinnistuid võõrandatud ega koormatud käesolevas lepingus nimetamata piiratud asjaõigustega, kinnistute suhtes ei ole vaidlusi, sealhulgas kohtulikke vaidlusi, kinnistutel ei lasu käsutamiskeelde, kinnistuid ei ole arestitud ning kinnistute suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud käesolevas lepingus nimetamata kinnistamisavaldusi;

2.1.3. kinnistutel ei lasu käesolevas lepingus nimetamata kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslikke ega sissekandekohustuslikke kolmandate isikute õigusi (üüri-, tasuta kasutamise- jms lepinguid);

2.1.4. ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid omaniku õigust sõlmida käesolevat lepingut ning et omaniku poolt ei ole sõlmitud ja et omanik kohustub mitte sõlmima ühtegi lepingut ega mistahes muid kokkuleppeid, mis võiksid takistada või viivitada käesoleva lepingu alusel õigustatud isiku kasuks seatava isikliku kasutusõiguse kandmist kinnistusraamatusse;

2.1.5. kinnistutel ei paikne käesolevas lepingus nimetamata omaniku poolt püstitatud hooneid ega rajatisi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatavate isiklike kasutusõiguste teostamist;

2.1.6. kasutusõiguste alad on vabastatud ning õigustatud isik saab alates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest teostada otsest valdust kasutusõiguste alade suhtes;

2.1.7. omanik on kontrollinud kitsendusi ja piiranguid põhjustavate objektide infot maakatastri kitsenduste kaardilt. Lepingu esemete valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti omanikule teadaolevaid, käesolevas lepingus nimetamata, muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid 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. Andmete kandmise eest kitsenduste kaardile vastutab kitsendusi põhjustava objekti omanik, kes on kohustatud tellima kitsenduste selgitamise kolme (3) kuu jooksul kitsenduse tekkimisest või kitsendusi põhjustava objekti asukoha muutmise arvestes (maakatastriseadus § 12 ja 19¹). Omanik ei vastuta talle mitte teadaolevate piirangute või kitsendusi põhjustavate objektide olemasolu eest;

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

2.2. Õigustatud isiku esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.2.1. õigustatud isik on teadlik käesoleva lepingu punktide 1.1 ja 1.2 alapunktides nimetatud asjaoludest ning kohustub käesoleva lepingu alusel seatavate isiklike kasutusõiguste teostamisel järgima kinnistute suhtes kehtivaid kitsendusi ja piiranguid;

2.2.2. õigustatud isik on kinnistud põhjalikult üle vaadanud ning on teadlik kinnistute kasutusõigustega koormatavate alade suurustest ja piiridest ega oma selles osas omanikule mingeid pretensioone;

2.2.3. õigustatud isikule ei ole esitatud pankrotihoiatust, õigustatud isiku suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust, samuti ei ole algatatud õigustatud isiku likvideerimis- ega saneerimismenetlust ning käesoleva lepingu sõlmimine ei kahjusta õigustatud isiku majanduslikku seisundit ega võlausaldajate huve;

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

2.3. Lepinguosaliste esindajad avaldavad ja kinnitavad, et nad on käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks olevate plaanidega tutvunud ning on teadlikud nende sisust, samuti on nad tutvunud lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega ega soovi täiendavate dokumentide muretsemist ning tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist notari poolt.

3. Isiklike kasutusõiguste seadmine

3.1. Omanik ja õigustatud isik lepivad kokku seada õigustatud isiku kasuks kinnistule 1 avalikes huvides (vastavalt asjaõigusseaduse § 158¹ lõikele 1) tähtajatu isiklik kasutusõigus, mille kohaselt õigustatud isikul on õigus omada kinnistul 1 veetorustikku ja sademeveetorustikku (edaspidi nimetatud **tehnorajatis 1**) kasutusõiguse alal laiusega 2 (kaks) meetrit mõlemale poole veetorustiku ja sademeveetorustiku teljest (edaspidi nimetatud **Kaitsevöönd 1**) ning teostada kõiki töid, mis on vajalikud tehnoarajalise 1 ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks, majandamiseks, hooldamiseks ja asendamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnoarajalise 1 talitluse tagamise eesmärgil käesolevas isikliku kasutusõigusega koormamise lepingus sätestatud tingimustel ja ulatuses.

3.2. Õigustatud isikul on õigus kasutada kinnistul 1 käesoleva lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks kasutusõiguse alal. Isikliku kasutusõiguse ala kinnistu 1 puhul on 361 m², milline on käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks nr 1(1) oleval plaanil tähistatud punase joonega ümbritsetud alana ja lisaks nr 1(2) oleval plaanil tähistatud roheline viirutatud alana ning lisaks nr 1(3) oleval plaanil tähistatud roheline viirutatud alana (edaspidi nimetatud **kasutusõiguse ala 1**). Käesoleva lepingu alusel seatava piiratud asjaõiguse (isikliku kasutusõiguse) ruumiandmete infosüsteemi (PARI) ruumiandmete tunnus on 459608.

3.3. Omanik ja õigustatud isik on kokku leppinud, et omanikul on õigus lõpetada käesolev leping erakorraliselt olukorras, kus kinnistu 1 kui riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.

3.4. Omanik ja õigustatud isik lepivad kokku seada õigustatud isiku kasuks kinnistule 2 avalikes huvides (vastavalt asjaõigusseaduse § 158¹ lõikele 1) tähtajatu isiklik kasutusõigus, mille kohaselt õigustatud isikul on õigus omada kinnistul 2 veetorustikku (edaspidi nimetatud **tehnorajatis 2**) kasutusõiguse alal laiusega 2 (kaks) meetrit mõlemale poole veetorustiku teljest (edaspidi nimetatud **Kaitsevöönd 2**) ning teostada kõiki töid, mis on vajalikud tehnoarajalise 2 ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks, majandamiseks, hooldamiseks ja asendamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnoarajalise 2 talitluse tagamise eesmärgil käesolevas isikliku kasutusõigusega koormamise lepingus sätestatud tingimustel ja ulatuses.

3.5. Õigustatud isikul on õigus kasutada kinnistut 2 käesoleva lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks kasutusõiguse alal. Isikliku kasutusõiguse ala kinnistu 2 puhul on 53 m², milline on käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks nr 2(1) oleval plaanil tähistatud punase joonega ümbritsetud alana ja lisaks nr 2(2) oleval plaanil tähistatud roheline viirutatud alana (edaspidi nimetatud **kasutusõiguse ala 2**). Käesoleva lepingu alusel seatava piiratud asjaõiguse (isikliku kasutusõiguse) ruumiandmete infosüsteemi (PARI) ruumiandmete tunnus on 459612.

3.6. Omanik ja õigustatud isik on kokku leppinud, et omanikul on õigus lõpetada käesolev leping erakorraliselt olukorras, kus kinnistu 2 kui riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.

Edaspidi tehnorajatis 1 ja tehnorajatis 2 koos nimetatud **tehnorajatised**, edaspidi Kaitsevöönd 1 ja Kaitsevöönd 2 koos nimetatud **Kaitsevööndid**, edaspidi kasutusõiguse ala 1 ja kasutusõiguse 2 ala koos nimetatud **kasutusõiguse ala**.

3.7. Õigustatud isikul on kohustus:

3.7.1. kasutada kasutusõiguse ala sihipäraselt, teostada omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud tehnorajatisete ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks;

3.7.2. täita kinnistutel kõiki heakorra- ja keskkonnanõudeid, järgida kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi;

3.7.3. teavitada Riigimetsa Majandamise Keskust tehnorajatisete plaanilistest ehitus-, hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm (3) tööpäeva enne tööde alustamist. Tehnorajatisete avariiremondi korral alustab õigustatud isik vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teatades sellest omanikule või Riigimetsa Majandamise Keskusele ühe (1) päeva jooksul alates avariiremondi alustamisest;

3.7.4. taastada pärast kasutusõiguse alal teostatud tehnorajatisete ehitus-, hooldus-, remont- või likvideerimistööde lõpetamist oma vahenditega kinnistu endine seisund;

3.7.5. anda tagasivõetamatu nõusolek kinnistute jagamise korral isiklike kasutusõiguste ülekandmiseks sellisel, et isiklikud kasutusõigused jäävad koormama vaid kinnisasja, kus asuvad käesoleva lepingu alusel rajatud tehnorajatised ja teistele kinnisasjadele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta;

3.7.6. sõlmida kinnisasja omanikuga kokkuleppe, mille kohaselt võib kinnisasja omanik vajadusel koormata sama servituudiala teiste piiratud asjaõigustega kui see ei takista käesoleva servituudi teostamist.

3.8. Riigimetsa Majandamise Keskusel on kohustus:

3.8.1. hoiduda igasugusest tegevusest, mis takistab õigustatud isikul kasutusõiguse ala sihipärast kasutamist;

3.8.2. tehnorajatisete kaitsevööndis vältida tehnorajatisete kahjustamist või kahjustamise ohu tekkimist.

3.9. Kinnistute igakordne omanik ja õigustatud isik kohustuvad järgima ja samuti nõudma nende volitusel kinnistutel tegutsevatelt kolmandatelt isikutelt kehtivate õigusaktidega kaitsevööndites kehtestatud piirangute järgimist. Õigustatud isik võib isiklikest kasutusõigustest tulenevate õiguste ja kohustuste teostamise üle anda kolmandale isikule.

4. Muud võlaõiguslikud kokkulepped

4.1. Omanik ja õigustatud isik on kokku leppinud, et käesoleva lepingu sõlmimisel avalikes huvides tehnorajatisete korral omanik tasu ei määra. Kinnistu igakordsel omanikul on õigus nõuda tasu vastavalt sellel ajal kehtivale seadusele.

4.2. Isiklikud kasutusõigused võib lõpetada omaniku ja Kasutaja vahelise notariaalselt tõestatud kokkuleppega või muudel seaduses sätestatud alustel. Isiklike kasutusõiguste lõpetamise korral kohustuvad omanik ja Kasutaja kolmekümne (30) päeva jooksul, arvates

teiselt poolelt vastava nõude saamisest leppima kokku vastava notariaalse kokkuleppe sõlmimises isiklike kasutusõiguste lõpetamise kohta, mille alusel tehakse kanne kinnistusraamatusse isiklike kasutusõiguste kustutamise kohta, ning tegema kõiki muid seaduses ettenähtud toiminguid, mis on vajalikud isiklike kasutusõiguste kustutamiseks Kinnistusregistrist.

4.3. Isiklike kasutusõiguste lõpetamisel ükskõik kumma lepinguosalise (omaniku või Kasutaja) algatusel käesolevas lepingus nimetatud alustel on Kasutajal õigus kuue (6) kuu jooksul arvates kasutusõiguse lõppemisest vedada ära lepingu esemetel paiknevad tehnorajatised, kui lepinguosalised ei lepi kokku teisiti.

4.4. Omanik ja Kasutaja lepivad kokku, et kasutusõiguste ala otsene valdus antakse Kasutajale üle käesoleva lepingu sõlmimisega.

5. Asjaõigusleping ja kinnistamisavaldus

5.1. Omanik ja õigustatud isik on kinnistu 1 koormamises isikliku kasutusõigusega kokku leppinud ja avaldavad soovi vastava õigusmuudatuse kinnistusraamatusse sissekandmiseks:

5.1.1. Vastavalt asjaõigusseaduse § 64¹ omanik lubab ning õigustatud isik avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna registriossa nr 23265250 kantud kinnistu kolmandasse (III) jakku esimesele vabale järjekohale asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus Aktsiaselts Saku Maja (registrikood 10344321) kasuks veetorustiku ja sademeveetorustiku ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks, majandamiseks, hooldamiseks ja asendamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnorajatisel talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 20.01.2025.a sõlmitud lepingu punktidele 3.1 kuni 3.3, 3.7, 3.8 ja 4.1 kuni 4.3 ning vastavalt ruumiandmetele tunnusega 459608. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 459608.

5.2. Omanik ja õigustatud isik on kinnistu 2 koormamises isikliku kasutusõigusega kokku leppinud ja avaldavad soovi vastava õigusmuudatuse kinnistusraamatusse sissekandmiseks:

5.2.1. Vastavalt asjaõigusseaduse § 64¹ omanik lubab ning õigustatud isik avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna registriossa nr 23265350 kantud kinnistu kolmandasse (III) jakku esimesele järjekohale asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus Aktsiaselts Saku Maja (registrikood 10344321) kasuks veetorustiku ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks, majandamiseks, hooldamiseks ja asendamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnorajatisel talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 20.01.2025.a sõlmitud lepingu punktidele 3.4 kuni 3.6, 3.7, 3.8 ja 4.1 kuni 4.3 ning vastavalt ruumiandmetele tunnusega 459612. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 459612.

6. Notari selgitused

Notar on lepinguosaliste esindajatele selgitanud, et:

6.1. 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. Isikliku kasutusõiguse ulatus määratakse kahtluse korral vastavalt õigustatud isiku vajadustele (Asjaõigusseaduse § 225).

6.2. Isikliku kasutusõiguse võib kinnisasja omaniku nõusolekul 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 (Asjaõigusseaduse § 226).

6.3. Kinnisasjade ühendamisel või kinnisasja jagamisel jäävad kinnistusraamatusse kantud õigused kehtima. Juhul kui õiguste endisel kujul kehtimajäämine ei ole võimalik, jäävad

kinnistusraamatusse kantud õigused kehtima vastavalt puudutatud isikute notariaalselt tõestatud kokkuleppele (asjaõigusseaduse § 54 lg 2).

6.4. Vastavalt asjaõigusseaduse § 158: (1) Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. (2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud juhul võib kinnisasja omanik nõuda teise kinnisasja omanikult kinnisasja koormamist reaalservituudiga. (3) Reaalservituudi täpsem sisu, tehnovõrgu või -rajatise asukoht, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab servituudi sisu, vajaduse korral tähtaja ja tasu suuruse kohus. Servituudi seadmisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve. (4) Kui tehnovõrgu või -rajatise ehitamise või hooldamisega kaasneb kahju tekkimine kinnisasjale, on tehnovõrgu või -rajatise omanik kohustatud kahju tagajärjed kõrvaldama või kinnisasja omanikule tekkinud kahju hüvitama. Kahjuks käesoleva sätte mõistes ei peeta tulumiskohustuse tekkimisest tingitud kinnisasja väärtuse vähenemist. (5) Kinnisasja omanik võib nõuda tehnovõrgu või -rajatise omanikult tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamist temale kuuluval kinnisasjal, kui see on tehniliselt võimalik ja kinnisasja omanik hüvitab tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamisega seotud kulud.

6.5. Vastavalt asjaõigusseaduse § 158¹: (1) Kinnisasja omanik on kohustatud taluma oma kinnisasjal tehnovõrku või -rajatist ja lubama selle ehitamist kinnisasjale, kui tehnovõrk või -rajatis on vajalik avalikes huvides ja puudub muu tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus tehnovõrguga või -rajatisega liituda sooviva isiku tarbimiskoha ühendamiseks tehnovõrguga või -rajatisega või tehnovõrgu või -rajatise arendamiseks. Kui universaalteenuse osutamise leping lõpeb, siis ei lõpe tulumiskohustus juhul, kui vastava tehnorajatise kaudu kõikidele isikutele pakutavat teenust üldistel alustel edasi osutatakse. Käesolevas lõikes sätestatud tulumiskohustus tekib kinnisasja sundvõõrandamise seaduses sätestatud korras sundvalduse seadmisega.

(1¹) Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kellele laieneb elektrituruseaduse § 65 lõikes 1 sätestatud kohustus või kes on vee-ettevõtja ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse tähenduses või võrguettevõtja kaugkütteseaduse või maagaasiseaduse tähenduses või vastavas piirkonnas tegutsev võrguettevõtja kaugkütteseaduse tähenduses. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides ka siis, kui selle kaudu osutatakse üldkasutatavat elektroonilise side teenust elektroonilise side seaduse tähenduses. (2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud tulumiskohustust ei ole isikul juhul, kui tehnovõrgust või -rajatisest tulenev kitsendus kinnisasja omanikule on oluliselt suurem kui avalik huvi tehnovõrgu või -rajatise vastu või tehnovõrguga liituda soovija huvi tehnovõrguga liitumise vastu ja on olemas võimalus ehitada tehnovõrk või -rajatis nii, et teise kinnisasja omanik ei satu samaväärsesse või halvemasse olukorda. (3) Käesolevas paragrahvis sätestatu ei välista tulumiskohustuse seadmist kokkuleppe teel.

6.6. Vastavalt asjaõigusseaduse § 158²: (1) Kinnisasja omanikul on õigus nõuda tasu käesoleva seaduse § 158¹ lõikes 1 sätestatud tehnovõrgu või -rajatise talumise eest. Riigile kuuluvale maale ehitatud § 158¹ lõikes 1 sätestatud tehnovõrgu või -rajatise talumise eest tasu ei maksta. [RT I, 23.04.2012, 1 - jõust. 17.04.2012 - Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi kohtuotsus tunnistab AÕSRS § 15.4 lõiked 2–4 ja AÕS § 158² lõike 1 esimese lause osa „asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §-s 15.4 kehtestatud suurusel” põhiseadusega vastuolus olevaks ning alates käesoleva otsuse jõustumisest kehtetuks.] (2) Tehnovõrgu või -rajatise talumise eest tasu saamiseks käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud alustel esitab kinnisasja omanik taotluse tehnovõrgu või -rajatise omanikule. Taotluse vormi ja esitamise korra kehtestab valdkonna eest vastutav minister. (3) Jooksva aasta eest on tasu saamise õigus isikul, kes oli vastava kinnisasja omanik sama aasta 1. märtsi seisuga, juhul kui ta esitab käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud taotluse jooksva aasta 1. juuliks. (4) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud taotluse alusel makstakse tasu ka järgmistel aastatel kuni uue taotluse esitamiseni. Tasu saamise aluseks olevate asjaolude

muutumisel tekib õigus suuremale tasule pärast täiendava taotluse esitamist lõikes 3 sätestatud korras. Kinnisasja omaniku vahetumisel tekib uuel omanikul tasu saamise õigus pärast lõikes 2 sätestatud taotluse esitamist lõikes 3 sätestatud tähtaegadest lähtudes. (5) Tasu jooksva aasta eest makstakse välja hiljemalt sama aasta 1. detsembriks. (7) Tasu saamise nõude aegumistähtaeg on kolm aastat. Aegumistähtaeg algab iga aasta 1. juulist.

6.7. Vastavalt asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15²: (1) Kinnisasja omanik on kohustatud taluma olemasolevat tehnovõrku või -rajatist, mis on püstitatud enne maa esmakinnistamist, kui esmakinnistamine toimus enne 1999. aasta 1. aprilli. Kinnisasja omanik peab taluma tehnovõrku või -rajatist ka juhul, kui esinevad asjaõigusseaduse §-s 158¹ sätestatud eeldused või muu tulumiskohustus. (2) Kinnisasja omanik on kohustatud taluma ka tehnovõrku või -rajatist, mille suhtes ei ole käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud tulumiskohustust, kui see tehnovõrk või -rajatis kuulub asjaõigusseaduse §-s 158¹ nimetatud võrguettevõtjale ja on püstitatud omaniku nõusolekul enne 1999. aasta 1. aprilli ning seda tehnovõrku või -rajatist kasutatakse eesmärgipäraselt ja avalikes huvides. (3) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 sätestatud tulumiskohustuse puudumisel on kinnisasja omanikul õigus nõuda tehnovõrgu või -rajatise kõrvaldamist temale kuuluvalt kinnisasjalt asjaõigusseaduse §-s 89 sätestatud korras või kokku leppida tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamises kinnisasjal tehnovõrgu või -rajatise omaniku kulul. Olemasolevate tehnovõrkude või -rajatiste kõrvaldamiseks on omaabi keelatud.

(4) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 sätestatud juhul võib kinnisasja omanik nõuda tehnovõrgu või -rajatise omanikult tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamist temale kuuluval kinnisasjal, kui see on tehniliselt võimalik ja kinnisasja omanik hüvitab tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamisega seotud kulud.

6.8. Kinnisomandi üleandmiseks ja kinnisasja koormamiseks asjaõigusega, samuti kinnisasja koormava asjaõiguse üleandmiseks, koormamiseks või selle sisu muutmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse, kui seadus ei sätesta teisiti (asjaõigusseaduse § 64¹).

6.9. Kinnisasja koormava asjaõiguse lõpetamiseks on nõutav õigustatud isiku notariaalselt kinnitatud avaldus õiguse lõpetamise kohta ja õiguse kustutamine kinnistusraamatust, kui seadus ei sätesta teisiti. Avaldus tuleb anda kinnistusosakonda või isikule, kelle kasuks õigus lõpetatakse (asjaõigusseaduse § 64²).

6.10. Isikliku kasutusõiguse lõppemisel kustutakse kanne kinnistusraamatust kas poolte kokkuleppel asjaõiguslepingu alusel või seaduses sätestatud korras ja tingimustel. Vastavalt kinnistusraamatusseaduse § 34¹ on kande tegemiseks, muutmiseks või kustutamiseks nõutav selle isiku nõusolek, kelle kinnistusregistriossa kantud õigust kanne kahjustaks. Vastavalt asjaõigusseaduse § 60 lg 2 on järjekoha muutmiseks nõutav nende isikute notariaalselt tõestatud kokkulepe, kelle õiguste järjekohat muutub.

6.11. Vastavalt ehitusseadustiku § 77: (1) Elektripaigaldise kaitsevöönd on iseseisvaks ehitiseks olevat ja elektrituruseaduse tähenduses elektripaigaldist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud elektripaigaldise ohutuse ja kaitse tagamiseks. (2) Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud: 1) ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid; 2) ankurdada veesõidukit, liikuda heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega, paigaldada veesõidukite liiklustähiseid ja poisid ning varuda jääd – veekaabelliinina rajatud elektripaigaldise kaitsevööndis; 3) sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri – õhuliinide kaitsevööndis; 4) ehitada traattarasid, rajada loomade joogikohti ja korraldada massiüritusi – kõrgepingepaigaldise õhuliinide kaitsevööndis; 5) töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit, ning ladustada ja teisaldada raskusi – õhu- ja maakaabelliinide kaitsevööndites.

6.12. Samuti on notar lepinguosaliste esindajaid informeerinud, et kinnistamisotsuse tegemine ja kinnistamisavalduses taotletu kinnistusraamatusse sissekandmine saab toimuda pärast tasumisele kuuluva riigilõivu tasumist ja vastavasisulise maksekorralduse esitamist kinnistusosakonnale.

7. Notaril volituste andmine

7.1. Vastavalt tõestamisseaduse § 53 lg 1 esitab notar käesoleva lepingu ära kirja ja aluseks olevad dokumendid Tartu Maakohtu Kinnistusosakonnale.

7.2. Lepinguosalised on kokku leppinud ning volitavad notarit

vajadusel esitama kinnistusosakonnale täiendavaid avaldusi ja täpsustusi, sealhulgas tegema vajaduse korral käesoleva lepingu kinnistamisavalduses täiendusi ja parandusi ulatuses, mis on seotud käesolevas lepingus toodud lepinguosaliste taotlustega.

8. Lõppsätted

8.1. Käesoleva lepingu tehinguväärtuseks tulenevalt notari tasu seaduse §§ 10 lg 1 ja 12 lg 1 ja lg 3 isikliku kasutusõiguse seadmisel on kokku 12 750 eurot (2x 6375 eurot).

8.2. Vastavalt notari tasu seaduse §§ 3, 10 lg 1, 12 lg 1 ja lg 3, 22 ja 23 on notari tasu käesoleva lepingu sõlmimisel 52.40 eurot + 11.53 eurot (käibemaks 22%) – **kokku 63.93 eurot.**

8.3. Vastavalt notari tasu seaduse § 2 lg 2¹, on notari tasu kaugtõestamise eest 20 eurot, millele lisandub 4.40 eurot (käibemaks 22%), **kokku 24.40 eurot.**

8.4. Lepinguosalised on kokku leppinud, et notari tasu ja riigilõivu tasub õigustatud isik.

8.5. Vastavalt notari tasu seaduse § 35 lg 1 p 2 on ära kirja valmistamise notari tasu iga A4 formaadis lehekülje eest 0.23 eurot (eelnimetatud summa sisaldab käibemaksu 22%).

8.6. Vastavalt riigilõivuseaduse §§ 77 lg 1, 354 ja 356 tuleb isikliku kasutusõiguse seadmise eest kinnistusraamatusse tasuda **2 x 4= 8 eurot** (tehinguväärtus 2 x 130 eurot).

8.7. Notar on lepinguosaliste esindajatele selgitanud, et notari tasu arve kuulub tasumisele hiljemalt kolme (3) pangapäeva jooksul arve esitamisest arvates. Vastavalt notari tasu seaduse § 38 lg 1 on notari tasu maksmiseks kohustatud isik, kelle taotlusel või kelle huvides on notar tegutsenud või kelle tahteavalduse on notar tõestanud ning vastavalt sama paragrahvi lg 2 vastutavad mitu kohustatud isikut sama notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt, mis tähendab, et notaril on õigus vastavalt võlaõigusseaduse § 65 lg 1 nõuda kohustuse täielikku või osalist täitmist kõigilt võlgnikelt ühiselt või igaühelt või mõnelt neist. Vastavalt täitemenetluse seadustiku § 2 lg 1 p 17 on notari tasu maksmise arve täitedokument ning notaril on õigus edastada tasumata arve täitmiseks kohtutäiturile.

8.8. Käesolev leping on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel õigussuhetes ning lepinguosalistele kättesaadav riigiportaalis www.eesti.ee ning www.notar.ee lehel. Notar teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari kätte hoiule.

8.9. Käesolevas lepingus on seitseteist (17) lehte.

8.10. Notariaalakti tekst on notariaalaktis osalejatele enne osalejate poolt allakirjutamist notari poolt videosilla vahendusel ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud, notariaalakti sisu ja õiguslikud tagajärjed selgitatud ning notariaaltoimingu osalejad kinnitavad käesolevale notariaalaktile alla kirjutades, et notariaalakt, selle tekst ja sisu vastavad notariaaltoimingu osalejate tahtele.

8.11. Käesolev leping on notariaalaktis osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud notari juuresolekul ning kõik notariaalaktis osalejad kinnitavad ühtlasi, et nad on andnud käesolevale lepingule digitaalallkirjad isiklikult.

kh

Urve Jõgi:
Marko Matsalu:

/allkirjastatud digitaalselt/
/allkirjastatud digitaalselt/

Tallinna notar Tea Tüürpüü:

/allkirjastatud digitaalselt/