



TALLINNA NOTAR MALL VENDEL

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU NUMBER

3010

ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING JA ASJAÕIGUSLEPING

Notariaalakti on koostanud ja tõestanud kaugtõestamise teel Tallinna notar Mall Vendel, notaribüroo asukoht Tallinnas Tartu mnt 10, kahekümne kuuendal augustil kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (26.08.2025) ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, mille nimel tegutseb riigivara valitsejana **Kaitseministeerium**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris registrikood 70004502, asukoht Sakala tn 1, Tallinn, e-posti aadress info@kaitseministeerium.ee, edaspidi nimetatud **Omanik**, kelle esindajana tegutseb volikirja alusel **Alvar Pern**, isikukood 38407016534, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, kelle viibimiskoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Tallinn (*eeltoodud andmed asutuse olemasolu, nime ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud notariaalakti tõestamise päeval registriandmete väljatrüki alusel*),

AS Viimsi Vesi, registrikood 10461699, aadress Paelille tee 1, Lubja küla, Viimsi vald, Harju maakond, e-posti aadress info@viimsivesi.ee, edaspidi nimetatud **Kasutaja**, kelle esindajana tegutseb volikirja alusel **Iiona Pärkna**, isikukood 47511080315, kes on tõestajale tuntud isik, kelle viibimiskoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Lubja küla, Viimsi vald ning kes osaleb lepingu sõlmimisel kaugtõestamise teel digitaalallkirja andes (*eeltoodud andmed juriidilise isiku olemasolu, nime ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud notariaalakti tõestamise päeval registriandmete väljatrüki alusel*).

Osalejad sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

1.1. Lepingu esemeks on Mõisa tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, Harju maakond asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Lepingu ese on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas nr 12608702** ning lepingu eseme koosseis ja andmed on notariaalakti tõestamise päeval tehtud registriandmete väljatrüki kohaselt järgmised:

1.1.1. Esimesse jakku on kantud maaüksus katastritunnus 89001:010:3316, pindala 17670,0 m², aadress Mõisa tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, Harju maakond, maa sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa (90%), transpordimaa (10%).

1.1.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

1.1.3. Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:
2) Märkus muinsuskaitseaduse § 27 lõikes 2 sätestatud ostueesõiguse kohta Eesti Vabariik kasuks. Kui riik ostueesõigust ei teosta, on ostueesõiguse õigustatud isikuks Viimsi vald. Kultuurimälestiseks tunnustamise õiguslikuks aluseks on kultuuriministri 30.08.1996.a.

määrus nr. 10. 15.01.2009 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 28.01.2009.
4) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Adven Eesti AS (registrikood 10066299) kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus kaugküttevõrgu omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja kasutamiseks kasutusõiguse alal, mis on lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil tähistatud viirutatud alana, vastavalt 16.08.2019.a. tõestatud lepingu punktidele kaks üks (2.1.) ja kaks kaks (2.2.) ning lepingu lisaks olevale plaanile. 16.08.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 22.08.2019.

1.1.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.2. E-notari infosüsteemist tehtud päringust nähtuvad järgmised kitsendused:

katastriüksuse 89001:010:3316 kitsendused:

Elektripaigaldise kaitsevöönd

ulatus: 32,39 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV); seisund: kehtiv;
ulatus: 135,07 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXMK.4x95); seisund: kehtiv;
ulatus: 266,57 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (Al_3x95+35 MP kaabel); seisund: kehtiv;
ulatus: 26,27 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (Al_4x95 MP kaabel); seisund: kehtiv;
ulatus: 9,02 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (Al_3x95+35 MP kaabel); seisund: kehtiv;
ulatus: 188,46 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AAŠV-10.3x120); seisund: kehtiv;
ulatus: 189,41 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AAB-10.3x120); seisund: kehtiv.

Kaitseala piiranguvöönd

ulatus: 1394,62 m²; nähtus: Kaitseala (Viimsi mõisa park); seisund: kehtiv.

Muinsuskaitseala või kinnismälestise ala

ulatus: 1394,62 m²; nähtus: Kinnismälestis; seisund: kehtiv.

Planeeringu ala

ulatus: 17670,07 m²; nähtus: Tiheasustusala (Viimsi valla mandriosa üldplaneering); seisund: kehtiv.

Sideehitise kaitsevöönd

ulatus: 54,87 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;
ulatus: 15,61 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;
ulatus: 37,31 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;
ulatus: 3,01 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;
ulatus: 31,09 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;
ulatus: 51,52 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;
ulatus: 82,71 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;
ulatus: 4,66 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;
ulatus: 33,77 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;
ulatus: 6,09 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;
ulatus: 54,94 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;
ulatus: 32,96 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;
ulatus: 82,59 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;
ulatus: 68,57 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;
ulatus: 29,21 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv.

Surveseadme kaitsevöönd

ulatus: 81,18 m²; nähtus: Maa- alune soojatorustik alla 200 mm (torustik); seisund: kehtiv;
ulatus: 114,04 m²; nähtus: Maa- alune soojatorustik alla 200 mm (magistraal); seisund: kehtiv;
ulatus: 27,10 m²; nähtus: Maa- alune soojatorustik alla 200 mm (torustik); seisund: kehtiv;
ulatus: 227,54 m²; nähtus: Maa- alune soojatorustik alla 200 mm (torustik); seisund: kehtiv;
ulatus: 59,25 m²; nähtus: Maa- alune soojatorustik alla 200 mm (magistraal); seisund: kehtiv.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd

ulatus: 40,69 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik 500mm ja suurem; seisund: kehtiv;
ulatus: 26,85 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik 500mm ja suurem; seisund: kehtiv;
ulatus: 2,58 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik 500mm ja suurem; seisund: kehtiv;
ulatus: 6,02 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik 500mm ja suurem; seisund: kehtiv;
ulatus: 3,65 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik 500mm ja suurem; seisund: kehtiv;
ulatus: 1,30 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik 500mm ja suurem; seisund: kehtiv;
ulatus: 124,08 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik 500mm ja suurem; seisund: kehtiv;
ulatus: 62,43 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik 500mm ja suurem; seisund: kehtiv;
ulatus: 83,79 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik 500mm ja suurem; seisund: kehtiv;
ulatus: 132,82 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik 500mm ja suurem; seisund: kehtiv;
ulatus: 83,48 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik 500mm ja suurem; seisund: kehtiv;
ulatus: 184,46 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik 500mm ja suurem; seisund: kehtiv;
ulatus: 50,44 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik 500mm ja suurem; seisund: kehtiv;
ulatus: 148,23 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik 500mm ja suurem; seisund: kehtiv;

ulatus: 4,29 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik 500mm ja suurem; seisund: kehtiv;
 ulatus: 6,79 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik 500mm ja suurem; seisund: kehtiv;
 ulatus: 190,72 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik 500mm ja suurem; seisund: kehtiv;
 ulatus: 93,76 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik 500mm ja suurem; seisund: kehtiv;
 ulatus: 243,58 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik 500mm ja suurem; seisund: kehtiv;
 ulatus: 98,54 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik 500mm ja suurem; seisund: kehtiv;
 ulatus: 85,39 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik 500mm ja suurem; seisund: kehtiv;
 ulatus: 2,98 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;
 ulatus: 4,12 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;
 ulatus: 32,71 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;
 ulatus: 21,03 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;
 ulatus: 19,86 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;
 ulatus: 86,20 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;
 ulatus: 54,11 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;
 ulatus: 13,76 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;
 ulatus: 184,93 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;
 ulatus: 20,82 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;
 ulatus: 107,54 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;
 ulatus: 202,16 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;
 ulatus: 43,83 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv.

Piiranguvöönd määratlemata

nähtus: Kinnismälestis (Viimsi mõisa peahoone, 19.-20. saj.); seisund: kehtiv.

Viimsi mõisa pargi kohta keskkonnaregistri (<https://keskkonnaportaal.ee/register>) kaitstavate loodusobjektide päringust nähtub:

- objekti nimetus: Viimsi mõisa park;
- tüüp: kaitsealune park;
- registrikood: KLO1200582;
- valitseja(d): Keskkonnaamet;
- esmane kanne: 24.06.1960;
- esmase kande alusdokument: Harju Rajooni TSN Täitevkomitee üldkohustuslik otsus nr. 3 24. juunil 1960. a.

1.3. E-notari infosüsteemist tehtud päringust nähtuvad järgmised muinsuskaitsealased piirangud:

1.3.1. Viimsi mõisa peahoone, 19.-20. saj ("Kultuurimälestiseks tunnistamine" Kultuuriministri 30.08.1996 a. määrus nr.10, (RTL 1997, 5, 27); registrinumber 2988);

1.3.2. Viimsi mõisa park, 19.-20. saj ("Kultuurimälestiseks tunnistamine" Kultuuriministri 30.08.1996 a. määrus nr.10, (RTL 1997, 5, 27); registrinumber 2989);

1.3.3. Viimsi mõisa piirdemüür, 19.-20.saj. ("Kultuurimälestiseks tunnistamine" Kultuuriministri 30.08.1996 a. määrus nr.10, (RTL 1997, 5, 27); registrinumber 2990).

1.4. Lepingu ese on registreeritud riigi kinnisvararegistris registrikoodiga KV19903, riigivara valitseja Kaitseministeerium, volitatud asutus Eesti Sõjamuuseum – kindral Laidoneri muuseum.

2. OSALEJATE AVALDUSED JA KINNITUSED

2.1. Omaniku esindaja kinnitab, et:

2.1.1. Lepingu punktis 1.1 toodud andmed lepingu eseme kohta on tõesed ja õiged ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistuosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

2.1.2. Lepingu ese on Omaniku omand ning lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.

2.1.3. Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Omanikule teadaolevaid muid lepingus nimetamata piiranguid.

2.1.4. Lepingu esemel ei paikne lepingus nimetamata kolmandatele isikutele kuuluvaid maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatise.

2.1.5. Kasutusõiguse aladel, mida Kasutaja on õigustatud kasutama käesoleva lepingu alusel, ei ole mingeid varjatud puudusi ega vigu ning sellel ei paikne hooneid ega rajatise, mis takistaksid isikliku kasutusõiguse teostamist.

2.1.6. Riigivara otsustuskorras kasutusõigusega koormamine on otsustatud Kaitseministeeriumi kantsleri 06.08.2025 käskkirjaga nr 1-3/25/113.

2.1.7. Tema volitused on kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud, ning tal on kõik õigused

ja piisavad kooskõlastused sõlmida käesolev leping Omaniku nimel vastavalt õigusaktidele ja ta ei tea ühtegi takistust käesoleva lepinguga võetud ja selles sätestatud kohustuste täitmiseks.

2.2. Kasutaja esindaja kinnitab, et:

- 2.2.1.** Seatav isiklik kasutusõigus on asjaõigusseaduse § 158¹ järgne isiklik kasutusõigus.
- 2.2.2.** Kasutaja on kasutusõigusega seonduvateks tegevusteks küsinud või küsib kõik vajaminevad kooskõlastused ja load.
- 2.2.3.** Kasutaja on üle vaadanud kasutusõiguse alad, mida Kasutaja on õigustatud kasutama selle lepingu alusel ning on teadlik kasutusõiguse alade suurusest ja piiridest.
- 2.2.4.** Kasutaja on õigusvõimeline äriühing, Kasutajat ei ole sundlõpetatud, Kasutaja suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti, ei ole esitatud pankrotihoiatust ega pankrotiavaldust, ei ole määratud ajutist haldurit, ei ole algatatud likvideerimismenetlust ega saneerimismenetlust ning ei esine aluseid selliste menetluste algatamiseks ning selle lepingu sõlmimisega ei kahjustata Kasutaja võlausaldajate huve.
- 2.2.5.** Selle lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik äriühingu sisesed nõusolekud ja heakskiidud, mis on vajalikud sellest lepingust tulenevate kohustuste nõuetekohaseks täitmiseks, on saadud.
- 2.2.6.** Kasutaja esindaja volitus Kasutaja esindajana on kehtiv ega ole esindatava poolt tagasi võetud, muudetud ega tühistatud, lepingu sõlmimisega ei ületa ta temale antud volituste mahtu ning tema õigust selle lepingu sõlmimiseks ei piira ega keela ükski asjaolu ning tal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

2.3. Osalejad kinnitavad, et:

- 2.3.1.** Nad soovivad lisada notariaalaktile plaanid, millel on tähistatud kasutusõiguse alad (lepingu lisaks olevatel plaanil punasega piiritletud ala).
- 2.3.2.** Nad ei soovi täiendavate dokumentide hankimist, notariaalaktile lisamist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist ning täiendavat nõustamist notariaalakti tõestaja poolt.
- 2.3.3.** Lepingu esemele seatav isiklik kasutusõigus ei kahjusta lepingu punktis 1.1.3 nimetatud isikliku kasutusõiguse teostamist.
- 2.3.4.** Käesolevat lepingut ja selle sisu võib avaldada Eesti Vabariigi avalikes dokumendiregistrites ja muudes registrites.

2.4. Notariaalakti tõestaja kontrollis alljärgnevate notariaalakti tõestamisel esitatud dokumentide ja registriandmete alusel järgmiseid asjaolusid:

- 2.4.1.** Lepingu punktis 1.1 toodud kinnistusraamatu seis lepingu sõlmimise päeval e-notari infosüsteemist tehtud elektroonilise kinnistusraamatu päringute alusel.
- 2.4.2.** Omaniku esindaja volitused volikirja alusel.
- 2.4.3.** Kaitseministeeriumi kantsleri 06.08.2025 käskkirja nr 1-3/25/113 alusel, et on otsustatud lepingu esemeks oleva kinnistu koormamise isikliku kasutusõigusega käesolevas lepingus toodud tingimustel.
- 2.4.4.** Kasutaja esindaja esindusõigust volikirja alusel.

Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et haldusakti vaidlustamise tähtaeg on 30 päeva, kuid sellele vaatamata soovivad osalejad käesoleva lepingu tõestamist.

3. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE

- 3.1.** Selle lepingu alusel seatav isiklik kasutusõigus seatakse avalikes huvides asjaõigusseaduse §158¹ mõistes ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse tähenduse kohaselt.
- 3.2.** Isikliku kasutusõiguse seadmisel kasutatakse mõisteid järgmises tähenduses:
 - 3.2.1. ühisveevärk ja -kanalisatsioon** on ehitiste ja seadmete süsteem, mille kaudu varustatakse

tarbijajaid joogiveega ja juhitakse ära ning puhastatakse reo- ja sademevett ning mille projekteeritud jõudlus on vähemalt kümme kuupmeetrit ööpäevas ja mis teenindab vähemalt 50 inimest. Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonina käsitatakse ühisveevärki või ühiskanaliseerimise eraldi või mõlemat koos. Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonina käsitatakse ka ehitiste ja seadmete süsteemi, mille projekteeritud jõudlus on alla kümne kuupmeetri ööpäevas või mis teenindab alla 50 inimese ja mille kohaliku omavalitsuse üksus on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavaga määranud ühisveevärgiks ja -kanalisatsiooniks (ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse § 3 lg 1 ja 2).

- 3.3. Isikliku kasutusõiguse seadmise eesmärgiks on Omaniku omandis oleva lepingu eseme koormamine isikliku kasutusõigusega Kasutaja kasuks kinnisasjal ühisveevärgi ja kanalisatsioonitrassi omamiseks, trasside ehitamiseks, rekonstrueerimiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks vee- ja kanalisatsioonitrassi talituse tagamise eesmärgil (edaspidi kõik nimetatud tegevused koos **majandamine**).
- 3.4. Omanik ja Kasutaja lepivad kokku koormata lepingu ese **Kasutaja kasuks tähtajatult isikliku kasutusõigusega ühisveevärgi ja -kanalisatsioonirajatiste kaitsevööndi ulatuses ühisveevärgi ja -kanalisatsioonirajatiste majandamiseks**. Kasutusõiguse alad on piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis tähistatud koodiga 870251;870252;870253;897311;897438 (ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd, edaspidi nimetatud ka **kasutusõiguse ala**).
- 3.5. Isikliku kasutusõiguse sisuks on Kasutaja õigus kasutada kasutusõiguse ala ühisveevärgi ja -kanalisatsioonirajatiste majandamiseks, õigus paigaldada kinnistule ja omada kinnistul maatükiga püsivalt ühendatud **ühisveevärgi ja kanalisatsioonitrassi** (edaspidi **tehnorajatised**), kasutada neid sihipäraselt, samuti teostada kõiki töid, mis on vajalikud eelnimetatud rajatiste ehitamiseks, rekonstrueerimiseks, remontimiseks, korrashoiuks ja hooldamiseks, samuti kaitsevööndiga seotud õigused ja kohustused.

4. OSALEJATE ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

- 4.1. Isiklik kasutusõigus seatakse tasuta ja tähtajatult, jättes riigile õiguse lõpetada leping olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil. Kui kasutusõiguse lõpetamise korral on vaja tehnorajatis likvideerida, siis on tehnorajatis omanik kohustatud tehnorajatis likvideerima ja maa korrastama kuue kuu jooksul arvates kasutusõiguse lõpetamisest.
- 4.2. Tehnorajatis omanikul tekib õigus tehnorajatis omada, vallata, remontida, hooldada, asendada, kasutada, kasutusse anda ja muul viisil ekspluateerida pärast notariaalse lepingu sõlmimist. Tehnorajatis kasutusse andmine kolmandatele isikutele on võimalik ainult kinnistu omaniku kirjalikul nõusolekul.
- 4.3. Kinnisasja omanikul on õigus vajaduse korral koormata sama servituudiala teiste piiratud asjaõigustega kui see ei takista käesoleva servituudi teostamist.
- 4.4. Tehnorajatis omanik kohustub kasutusõiguse kehtivusaja jooksul tehnorajatisega seotud tööde järel tagama, et taastab kinnistu heakorra omal kulul.
- 4.5. Tehnorajatis omanik kohustub kõikidest korralistest töödest kinnistul teavitama kasutusse andjat vähemalt 72 tundi ette.
- 4.6. Tehnorajatis omanik võib kinnistule siseneda ainult kinnistu valdaja loal, järgides kinnistu valdaja poolt antud korraldusi ning juhtnööre.
- 4.7. Tehnorajatis omanik kohustub tasuma kõik tehnorajatis rajamise, kasutamise ning hooldamisega seotud kulud.
- 4.8. Kasutaja kohustub pärast ehitustöö teostamist esitama Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusele majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määruses nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“ sätestatud nõuetele vastava teostusjoonise.

5. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

Omanik ja Kasutaja on lepingu eseme isikliku kasutusõigusega koormamises kokku leppinud. Omanik lubab ja Kasutaja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr 12608702 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus AS Viimsi Vesi (registrikood 10461699) kasuks ühisveevärgi ja kanalisatsioonitrassi ehitamiseks, rekonstrueerimiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, omamiseks ja kasutamiseks vastavalt 26.08.2025 sõlmitud lepingu punktidele 3.3-3.5 ja 4 ning piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemi koodile 870251;870252;870253;897311;897438.

6. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA SELGITUSED

- 6.1.** Isiklik kasutusõigus tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega. Kinnistusraamatusse kandmata lepingupunktid kehtivad üksnes lepingupoolte vahel ning nende täitmist saavad nõuda üksnes lepinguosalised. Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped.
- 6.2.** Kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis, mis on ehitatud kinnisasjale asjaõiguse alusel või mille suhtes kehtib seadusest tulenev tulumiskohustus, ei ole kinnisasja osa.
- 6.3.** 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.
- 6.4.** Isikliku kasutusõiguse võib kinnisasja omaniku nõusolekul teisele isikule üle anda, muutmata seejuures isikliku kasutusõiguse kestust. Kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või -rajatis, ei ole isikliku kasutusõiguse üleandmiseks või koormamiseks kinnisasja omaniku nõusolek vajalik.
- 6.5.** Kui reaalservituuti teostatakse teenival kinnisasjal mingi ehitise või seadeldise abil, on valitseva kinnisasja omanik kohustatud selle rajama ja korras hoidma ning servituudi lõppemisel selle teeniva kinnisasja omaniku nõudel omal kulul ära vedama, kui seaduses või servituudi seadmise tehinguga ei ole sätestatud teisiti. Valitseva kinnisasja omanikul on õigus servituudi kasutamiseks vajalike ehitus- ja korrastustööde tegemiseks kasutada teenivat kinnisasja.
- 6.6.** 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. Eelnimetatud juhul võib kinnisasja omanik nõuda teise kinnisasja omanikult kinnisasja koormamist reaalservituudiga. 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.
- 6.7.** 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.
- 6.8.** 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.
- 6.9.** Kinnisasja omanik on kohustatud taluma oma kinnisasjal tehnovõrku või -rajatist ja lubama selle ehitamist kinnisasjale, kui tehnovõrk või -rajatis on vajalik avalikes huvides ja puudub muu tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus tehnovõrguga või -rajatisega liituda sooviva

isiku tarbimiskoha ühendamiseks tehnovõrguga või -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 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. 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 avalikes huvides omandamise seaduses sätestatud korras sundvalduse seadmisega. Talumiskohustust 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.

- 6.10.** Talumistasu suurus aastas on 3,5 protsenti maa maksustamishinnast korrutatuna kitsenduse ruumilise ja sisulise ulatuse koefitsientidega. Kitsenduse ruumilise ulatuse koefitsient on kitsenduse pindala suhe katastriüksuse pindalasse. Kitsenduse pindala eeldatakse olevat võrdne kitsendust põhjustava tehnovõrgu rajatise kaitsevööndi pindalaga. Kui tehnovõrgu rajatise kaitsevööndisse jääb rohkem kui 90 protsenti koormatud katastriüksuse pindalast, siis eeldatakse, et kitsenduse pindala võrdub katastriüksuse pindalaga. Kui katastriüksusel on mitu sihtotstarvet, siis kohaldatakse kõige suurema osakaaluga sihtotstarbe koefitsienti. Kui sihtotstarvete osakaal on võrdne, siis kohaldatakse sihtotstarbe koefitsienti, mis on kõige suurem. Lisaks eelnimetatud sätestatud suurusega tasule on kinnisasja omanikul õigus nõuda talumistasuna selliste kantud kulude hüvitamist, mille kandmine on koormatud kinnisasja omaniku jaoks vältimatu ja mille suurus on rohkem kui üks kolmandik talumistasust. Kui tehnovõrgu rajatis paikneb hoones, on talumistasu suurus vastava hooneosa kasutamise harilik tasu.
- 6.11.** Talumistasu ei ole õigus nõuda: 1) riigil kinnisasja omanikuna; 2) tehnovõrgu rajatise selle osa talumise eest, mis on vajalik ainult samal kinnisasjal teenuse tarbimiseks. Talumistasu ei maksta, kui selle suurus isiku omandis olevate kinnisasjade eest kokku on tehnovõrgu või -rajatise omaniku kohta alla viie euro. Talumistasu võib 2024. aastal muutuda kuni 33 protsenti ja 2025. aastal kuni 66 protsenti 2022. aasta korralise hindamise ja 2001. aasta korralise hindamise tulemuste alusel määratud maa maksustamishindade alusel arvutatud talumistasude vahest.
- 6.12.** Tehnovõrgu talumistasu saamiseks esitab kinnisasja omanik taotluse tehnovõrgu omanikule. Kui kinnisasja omanik ei ole taotluses märkinud, et maatulundusmaa sihtotstarbega maad ei kasutata tehnorajatise kaitsevööndi alal sihtotstarbeliselt, siis loetakse, et maad kasutatakse sihtotstarbeliselt.
- 6.13.** Jooksva aasta eest on talumistasu saamise õigus isikul, kes oli vastava kinnisasja omanik sama aasta 1. jaanuari seisuga, kui ta esitab taotluse hiljemalt jooksva aasta 1. mail.
- 6.14.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 337 lg 2 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.
- 6.15.** Kinnisasja täitemenetluses müügi korral jäävad püsima sissenõudja nõude või selle tagatiseks oleva õiguse järjekohast eespool ja samal järjekohal olevad kinnistusraamatust nähtuvad õigused. Enampakkumisel ei lõpe servituudist tulenevad õigused, kui servituut oli seatud seadusest tuleneva servituudi seadmise õiguse alusel.
- 6.16.** Realservituudiga juba koormatud kinnisasja võib uue realservituudiga koormata ainult siis, kui see ei kahjusta varem seatud servituuti.
- 6.17.** Realservituudi teostamise takistamise korral on õigustatud isikul õigus nõuda õiguse igasuguse rikkumise kõrvaldamist, isegi kui rikkumine ei ole seotud valduse kaotusega. Kui on alust eeldada niisuguse rikkumise kordumist, võib kasutaja nõuda rikkumisest hoidumist. Nõue on välistatud, kui kasutaja on kohustatud rikkumist taluma.
- 6.18.** Kinnistamisotsuse tegemine ja kinnistamisavalduses taotletu kinnistusraamatusse sissekandmine saab toimuda pärast tasumisele kuuluva riigilõivu tasumist

Rahandusministeeriumi kontole.

- 6.19.** Notari tasu seaduse § 38 kohaselt on notari tasu maksmiseks kohustatud isik, kelle taotlusele või kelle huvides on notar tegutsenud või kelle tahteavalduse on notar tõestanud. Mitu kohustatud isikut vastutavad sama notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt. Notariaalakti tõestaja on lepinguosalistele selgitanud, et lepinguosaliste kokkuleppe notari tasu tasumise kohta lepingu tõestamisel kehtib vaid nende omavahelise kokkuleppena, notaril on õigus lepingu tõestamise eest ettenähtud notari tasu sisse nõuda ükskõik millisel lepinguosaliselt. Notaril on alates notari tasu sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni õigus nõuda tasumata summalt viivist võlaõigusseaduse § 94 lõike 1 ja § 113 lõike 1 alusel. Täitemenetluse seadustiku § 2 lg 1 p 17 kohaselt on notari tasu maksmise arve täitedokument ning arve tasumata jätmisel esitab notar selle kohtutäiturile täitemenetluse algatamiseks.

7. NOTARIAALAKTI ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 7.1.** Notariaalakkt on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, milles on koos lisadega 19 lehte ning mis on kasutusel õigussuhetes, osalejatele tasuta kättesaadav riigiportaalis www.eesti.ee ja e-notar iseteenindusportaalis www.notar.ee. Notariaalakti tõestaja teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis jääb notari kätte hoiule. Osaleja soovil väljastatakse talle vajadusel paberil kinnitatud ära kiri.
- 7.2.** Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada digitaalse originaaleksemplari kinnistusosakonnale.

8. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 8.1.** Osalejad avaldavad, et lepinguga seatava isikliku kasutusõiguse väärtus ja aastaväärtus on määramata ning nad ei soovi isikliku kasutusõiguse väärtust ega aastaväärtust määrata ka selle lepinguga.
- 8.2.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Kasutaja.
- 8.3.** Kasutaja tasub notari tasu 5 tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente notari tasu tasumiseni kinni pidada.
- 8.4.** Kasutaja tasub riigilõivu 5 tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest Rahandusministeeriumi kontole ja esitab riigilõivu tasumist tõendava nõuetekohase maksedokumendi notarile kinnistusosakonnale edastamiseks.

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

Notariaalaktile lisatud plaanid on osalejatele ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja notariaalakti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud.

Notari tasu isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu tõestamisel 38,30 eurot (tehinguväärtus 639,00 eurot: notari tasu seadus § 3, 10 lg 3, 12 lg 3, 22, 23 p 2).
Notari tasu kaugtõestamisel 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2.1).

Notari tasu	58,30 eurot.
Käibemaks	13,99 eurot.
Kokku	72,29 eurot.

Riigilõiv isikliku kasutusõiguse kinnistamisel 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot: riigilõivuseadus § 77 lg 1, 354, 356 lg 7).

KT

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

Alvar Pern

/allkirjastatud digitaalselt/

Ilona Pärkna

/allkirjastatud digitaalselt/

Tallinna notar Mall Vendel

/allkirjastatud digitaalselt/