



RAPLA NOTAR KILLE PIIBUR

NOTARI AMETITOIMINGUTE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

98

ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING, ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Rapla notar Kille Piibur videosilla vahendusel notaribüroos Eesti Vabariigis Raplas Jõe tn 16a, üheksateistkümnendal jaanuaril kahe tuhande kahekümne kolmandal aastal (19.01.2023.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, tegutsedes **Keskkonnaministeeriumi**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris registrikoodiga 70001231, aadress Paldiski mnt 96, Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond, e-posti aadress tiu.arula@maaamet.ee, edaspidi nimetatud **Omanik**, kui riigivara valitseja, kaudu, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel **Tiiu Arula**, isikukood 45509020218, kes on notarile tuntud isik ja kelle asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Rapla linn,

Elektrilevi OÜ, registrikood 11050857, aadress Veskiposti tn 2, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, e-posti aadress elektrilevi@elektrilevi.ee, edaspidi nimetatud **Kasutaja**, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Peeter Lellsaar**, isikukood 36007254912, kes on notarile tuntud isik ja kelle asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Paide linn (registriandmed on kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval registriandmete väljatrüki alusel),

Omanik ja Kasutaja koos edaspidi nimetatud **Lepinguosalised**, kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. KINNISTU JA LEPINGU ESE

1.1. Lepingu esemeks on Tartu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse **registriosa nr 2973650** all kantud alljärgnevate andmetega kinnistu,

1.1.1. Esimesse jakku on kantud katastritunnus 90001:001:0658, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, asukoht **Lääne-Viru maakond, Vinni vald, Kaukvere küla,**

Puhmaste, pindala 10,47 ha.

- 1.1.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.
- 1.1.3. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
- 1.1.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
- 1.2. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusosakonnas käesoleva lepingu sõlmimise päeval.
- 1.3. Vastavalt Maa-ameti elektroonilisele andmebaasile on katastriüksuse 90001:001:0658 kitsendused:
 - Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 15,10 m²; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi; seisund: kehtiv;
 - Piiranguvöönd: eesvoolu kaitsevöönd; ulatus: 127,21 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km²; seisund: kehtiv;
 - Piiranguvöönd: maaparandushoiu-ala; ulatus: 145,33 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala (Kaukvere/Moskva); seisund: kehtiv;
 - Piiranguvöönd: eesvoolu kaitsevöönd; ulatus: 5673,59 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km²; seisund: kehtiv;
 - Piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 489,44 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km²; seisund: kehtiv;
 - Piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 3,73 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km²; seisund: kehtiv;
 - Piiranguvöönd: avalikult kasutatava tee kaitsevöönd; ulatus: 13122,11 m²; nähtus: Maantee; seisund: kehtiv;
 - Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 3453,01 m²; nähtus: Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskringeliin); seisund: kehtiv.
- 1.4. Vastavalt riikliku ehitisregistri elektroonilisele andmebaasile, millega notariaalakti tõestaja tutvus notariaalakti tõestamise päeval, ei ole katastritunnusega 90001:001:0658 registreeritud ehitisi.
- 1.5. Lepingu eseme koosseisu kuuluv maaüksus on registreeritud riigi kinnisvararegistris koodiga KV62437 ning nimetatud riigivara valitsejana on riigi kinnisvararegistrisse kantud Keskkonnaministeerium, volitatud asutus on Maa-amet.
- 1.6. Notariaalakti tõestaja kontrollis lisaks eelpoolnimetatule alljärgnevate notariaalakti tõestamisel esitatud dokumentide ja registriandmete alusel järgmisi asjaolusid:
 - 1.6.1. lepingu esemeks oleval kinnistul puuduvad muinsuskaitseadusest ja looduskaitseadusest tulenevad piirangud.

2. OSALEJATE KINNITUSED

2.1. Omaniku esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- 2.1.1. Käesolev leping sõlmitakse Maa-ameti peadirektori 28.12.2022.a korralduse nr 1-17/22/2824 „Isikliku kasutusõiguse seadmine Puhmaste kinnisasjale“ alusel.
- 2.1.2. Lepingu ese on Omaniku ainuomand ja Omanik ei ole lepingu eset võõrandanud ning lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei kehti käsutamiskeelde, selle suhtes ei ole vaidlusi, s.h kohtulikke vaidlusi, lepingu ese ei ole koormatud mis tahes kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittedispositsiooniliseks kasutamiseks kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.
- 2.1.3. Lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

- 2.1.4.** Omanik on kontrollinud kitsendusi ja piiranguid põhjustavate objektide andmeid maakatastri kitsenduste kaardilt ja Omanikule ei ole teada lepingu eseme valdamise, kasutamise ja käsutamise suhtes lepingu sõlmimise ajal kehtivaid kitsenduste kaardil kajastamata käesolevas lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ja muid seadusest tulenevaid piiranguid. *Kitsenduste kaardi andmed ei tekita kitsendusi, vaid kajastavad kitsenduste olemasolu ning lisaks kaardil kajastatutele võib esineda ka muid kitsendusi ning kaardil kajastatud kitsendusi võib tegelikkuses mitte eksisteerida. Kitsenduste kaardil kajastuvad andmed, mis katastripidaja on maakatastriseaduse § 12 alusel kitsenduste kaardile kandnud vastavalt maakatastriseaduse § 191 lõikele 2.* Omanik ei vastuta temale mitte teadaolevate kitsenduste ja piiranguid põhjustavate objektide olemasolu eest.
- 2.1.5.** Ta omab kõiki vajalikke esindatava isiku nõusolekuid ja kooskõlastusi ning kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks.
- 2.2. Kasutaja esindaja avaldab ja kinnitab, et:**
- 2.2.1.** Kasutaja on käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse ala põhjalikult üle vaadanud ning on teadlik maaüksuse suurusest ja piiridest ning kasutusõiguse ala suurusest, seisukorrast ja piiridest ega oma selles osas Omanikule mingeid pretensioone.
- 2.2.2.** Kasutaja on teadlik lepingu eseme suhtes kehtivatest seadusjärgsetest kitsendustest ja nende sisust ning kinnitab, et need ei takista käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse teostamist.
- 2.2.3.** Ta omab kõiki vajalikke esindatava isiku nõusolekuid ja kooskõlastusi ning kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks.
- 2.3. Omaniku esindaja ja Kasutaja esindaja avaldavad ja kinnitavad, et:**
- 2.3.1.** Nad on tutvunud käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleva plaaniga, selle sisu on neile teada ning nad nõustuvad sellega.
- 2.3.2.** Lepingu punktis 2.1.1 nimetatud haldusakti sisu on neile teada, nad loobuvad nimetatud dokumentide ettelugemisest ning käesolevale notariaalaktile lisamisest.

3. KINNISTULE ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE

- 3.1.** Omanik ja Kasutaja lepivad kokku seada Kasutaja kasuks tähtajatu isiklik kasutusõigus lepingu eseme kasutusala ulatuses tehnorajatise (0,4 kV maakaabelliini) rajamiseks (edaspidi nimetatud **tehnorajatis**). Kasutusala pindala on 576 m² ning asukoht lepingu esemel on näidatud käesoleva lepingu lisaks (lisa 3 lehel) olevatel asendiplaanidel punase värviga viirutatud alana (edaspidi nimetatud **kasutusõiguse ala**).
- 3.2.** Isikliku kasutusõiguse sisuks on lepingu esemeks oleva kinnisasja kasutamine kasutusala ulatuses 0,4 kV maakaabelliini rajamiseks, omamiseks, valdamiseks ja kõikide tööde teostamiseks, mis on seotud tehnorajatiste ehitamise, majandamise, remontimise, korrashoiu ja hooldamisega.
- 3.3.** Kasutaja ja Omanik kokku leppinud, et isiklik kasutusõigus seatakse järgmistel tingimustel:
- 3.3.1.** isiklik kasutusõigus seatakse tähtajatult, jättes riigile õiguse lõpetada leping olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil. Lepingu lõpetamine toimub asjaõigusseaduses sätestatud korras;

- 3.3.2.** käesoleval juhul avalikes huvides rajatavate tehnorajatiste korral riik tasu ei määra. Kinnisasja igakordsel omanikul on õigus nõuda tasu vastavalt sellel ajal kehtivale seadusele;
- 3.3.3.** kasutusala otsene valdus, sealhulgas tehnorajatise omaniku õigus tehnorajatise rajamiseks, omamiseks, valdamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks, loetakse tehnorajatise omanikule üle antuks notariaalse lepingu sõlmimisega;
- 3.3.4.** tehnorajatiste ehitus- või parandustööde teostamisel kasutusõiguse alal kohustub tehnorajatiste omanik kandma kõik ehitamisega seotud kulud ning arvestama koormataval kinnisasjal kehtivate kitsendustega;
- 3.3.5.** tehnorajatiste omanik kohustub kasutusõiguse kehtivusaja jooksul tehnorajatistega seotud tööde järgselt tagama kinnistu heakorra taastamise omal kulul;
- 3.3.6.** tehnorajatiste omanik kohustub esitama tehnorajatiste andmed maakatastrile 90 päeva jooksul kitsenduse tekkimisest.
- 3.4.** Kasutaja annab tagasivõetamatu nõusoleku kinnistu jagamise korral isikliku kasutusõiguse ülekandmiseks selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid kinnistut, kus asub käesolevale lepingule lisatud skeemil näidatud tehnorajatised ja teistele kinnisasjadele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta.
- 3.5.** Omanik ja Kasutaja on kokku leppinud, et kinnisasja omanik võib vajadusel koormata sama servituudiala teiste piiratud asjaõigustega, kui see ei takista käesoleva servituudi teostamist.

4. ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED

- 4.1.** Omanik ja Kasutaja on Kinnistule isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Omanik lubab ning Kasutaja avaldab soovi kanda Tartu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr 2973650 all kantud kinnistu kolmandasse jakku esimesele järjekohale asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtjatu isiklik kasutusõigus tehnorajatise rajamiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks vastavalt 19.01.2023.a. sõlmitud lepingu punktidele 3.1-3.3 ja lepingu lisaks olevatele plaanidele.

5. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA SELGITUSED

- 5.1.** Isiklik kasutusõigus tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte lepingu sõlmimisega.
- 5.2.** Isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele realservituudile. Isikliku kasutusõiguse ulatus määratakse kahtluse korral vastavalt õigustatud isiku vajadustele (asjaõigusseaduse § 225).
- 5.3.** 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).
- 5.4.** Kinnisasjade ühendamisel või kinnisasja jagamisel jäävad kinnistusraamatusse kantud õigused kehtima. Juhul kui õiguste endisel kujul kehtima jäämine ei ole võimalik, jäävad

kinnistusraamatusse kantud õigused kehtima vastavalt puudutatud isikute notariaalselt tõestatud kokkuleppele.

- 5.5.** Kui kinnistusraamatusse kantud õigustatud isiku õigus oli kolmanda isiku kasuks piiratud, on piirang omandaja suhtes kehtiv, kui see on kinnistusraamatusse kantud (asjaõigusseaduse § 56).
- 5.6.** Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (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. Käesoleva punktis sätestatud 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. 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 talumiskohustuse tekkimisest tingitud kinnisasja väärtuse vähenemist. 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 ümberpaigutamiseга seotud kulud (asjaõigusseaduse § 158).
- 5.7.** Asjaõigusseaduse § 158¹ kohaselt 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. 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.
- 5.8.** Asjaõigusseaduse § 158² kohaselt on kinnisasja omanikul 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.
- 5.9.** 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).
- 5.10.** 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).

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

6. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

6.1. Notariaalakt on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel elektroonilises käibes ning lepinguosalistele kättesaadav portaalis www.eesti.ee ja www.notar.ee. Notar teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis jääb notari kätte hoiule. Osaleja soovil väljastatakse osalejale vajadusel paberkandjal ära kiri, mis asendab originaali.

6.2. Notar esitab lepingu ära kirja Kinnistusosakonnale.

7. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

7.1. Lepinguosalised ei avaldanud isikliku kasutusõiguse seadmisel tehinguväärtust, seega notari tasu seaduse § 10 lg 3 kohaselt on tehinguväärtuseks kuussada kolmkümmend üheksa (639) eurot.

7.2. Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Kasutaja.

7.3. Kasutaja tasub notari tasu vastavalt notari poolt esitatud arvele.

7.4. Kasutaja tasub riigilõivu viie (5) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest Rahandusministeeriumi kontole.

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

Enne notariaalakti allkirjastamist esitati osalejatele tutvumiseks ja läbivaatamiseks käesoleva lepingu alusel isikliku kasutusõigusega koormatava kinnistu plaan, selle sisu on osalejatele teada ning osalejad kiitsid selle heaks. Nimetatud plaan lisatakse notariaalaktile.

Notari tasu tehingu tõestamisel 58,30 eurot (tehinguväärtus 639 eurot (38,30 eurot), notari tasu seaduse § 3, 4, 10 lg 3, 12 lg 3, 22, 23 p 2), notari tasu kaugtõestamisel 20 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2¹).

Käibemaks 11,66 eurot

Koos käibemaksuga 69,96 eurot

Vastavalt notari tasu seaduse § 31 lisandub käesoleva lepingu tasule ära kirjade valmistamise ja väljastamise tasu.

Riigilõiv isikliku kasutusõiguse kandmise eest kinnistusraamatusse on 4 eurot (tehinguväärtus 130 eurot, riigilõivuseadus § 77 lg 1).

Riigilõiv tasuda Rahandusministeeriumi arveldusarvele Swedbank EE062200221059223099 või SEB Pank EE571010220229377229 või Luminor Bank EE221700017003510302 või LHV Pank EE567700771003819792, viitenumbri 77760006979466.

Tiiu Arula: *allkirjastatud digitaalselt*

Peeter Lellsaar: *allkirjastatud digitaalselt*

Notar Kille Piibur: *allkirjastatud digitaalselt*