



TALLINNA NOTAR TARVO PURI

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

NUMBER

2256

ISIKLIKE KASUTUSÕIGUSTE SEADMISE LEPING

REAALSERVITUUDI JA REAALKOORMATISE SEADMISE LEPING

NING

ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUSED

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Tarvo Puri asendaja Kristjan Rohtmets, tegutsedes notari ülesannetes notaribüroos Tallinnas, Rävala pst 3 / Kuke tn 2 viiendal oktoobril kahe tuhande viieteistkümnendal aastal (05.10.2015.a) ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, edaspidi nimetatud **Omanik**, tegutsedes **Keskkonnaministeeriumi**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris registrikoodiga 70001231, aadress Narva mnt 7a, Tallinn 15172, e-posti aadress jaak.limbo@maaamet.ee, kui riigivara valitseja, kaudu, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel **Jaak Limbo**, isikukood 37609216549, kes on tõestajale tuntud isik,

Elisa Eesti AS, registrikood 10178070, aadress Sõpruse pst. 145, Tallinn, e-posti aadress elisa@elisa.ee, edaspidi nimetatud **Kasutaja**, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel **Tõnu Pihelgas**, isikukood 37512220246, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel,

kes sõlmivad käesoleva lepingu (edaspidi nimetatud **Leping**) alljärgnevas:

1. LEPINGU ESEMED

1.1. Lepingu esemeks 1 on kinnistu asukohaga Märja, Mätja küla, Leisi vald, Saare maakond koos selle oluliste osadega ja päraldistega (edaspidi nimetatud **Lepingu Ese 1**). Lepingu Eseme 1 koosseisu kuuluv maaüksus on registreeritud riigi kinnisvararegistris koodiga KV57622 ning nimetatud riigivara valitsejana on riigi kinnisvararegistrisse kantud Keskkonnaministeerium.

1.2. Lepingu Ese 1 on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna Tartu Maakohtu kinnistusosakond kinnistusjaoskonna kinnistusregistrisse registriosa nr **4197334** all.

1.2.1. Maa koosseisus on katastritunnus 40301:001:0425, pindala 8,83 ha, aadress Märja, Mätja küla, Leisi vald, Saare maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (katastriüksus on

- moodustatud plaani alusel).
- 1.2.2.** Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.
- 1.2.3.** Kolmandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine kanne: Riigivara valitseja on Keskkonnaministeerium. 17.10.2014 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 28.11.2014. Kohtunikuabi Helle Roosvalt.
- 1.2.4.** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
- 1.3. Riikliku ehitisregistri elektroonilise andmebaasi** (www.ehr.ee) kohaselt ei ole registreeritud maaüksusel, mis kuulub Lepingu Esemel 1 koosseisu, ehitisi (Lepingu Ese 1 on hoonestamata).
- 1.4. Maa-ameti Maakatastri kitsenduste kaardi** (www.maaamet.ee) kohaselt on maaüksuse, mis kuulub Lepingu Esemel 1 koosseisu, kasutamisega seotud kitsendused järgmised:
 Katastriüksuse 40301:001:0425 kitsendused:
 Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 141 m²; nähtus: elektrimaakaabelliin (131304LK);
 Piiranguvöönd: avalikult kasutatava tee kaitsevöönd; ulatus: 14313 m²; nähtus: riigitee (Angla - Koikla);
 Piiranguvöönd: ulatus: 31497 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Cladium mariscus (möököh, lääne-)).
- 1.5. Lepingu esemeks 2 on kinnistu asukohaga Otivälja, Põldmaa küla, Vara vald, Tartu maakond**, koos selle oluliste osadega ja päraldistega (edaspidi nimetatud **Lepingu Ese 2**). Lepingu Esemel 2 koosseisu kuuluv maaüksus on registreeritud riigi kinnisvararegistris koodiga KV59406 ning nimetatud riigivara valitsejana on riigi kinnisvararegistrisse kantud Keskkonnaministeerium.
- 1.6. Lepingu ese 2 on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr 418450 all.**
- 1.6.1.** Maa koosseisus on katastritunnus 86101:001:0085, pindala 10,48 ha, aadress Otivälja, Põldmaa küla, Vara vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa.
- 1.6.2.** Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.
- 1.6.3.** Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:
 1) Riigivara valitseja on Keskkonnaministeerium (registrikood 70001231). 4.02.2015 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 9.03.2015. Kohtunikuabi Hele Olli.
 2) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus vastavalt 6.04.2015 lepingu punktis 3 nimetatud kokkuleppele ja lisatud plaanile. 6.04.2015 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 10.04.2015. Kohtunikuabi Elle Lumiste.
- 1.6.4.** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
- 1.7. Riikliku ehitisregistri elektroonilise andmebaasi** (www.ehr.ee) kohaselt ei ole registreeritud maaüksusel, mis kuulub Lepingu Esemel 2 koosseisu, ehitisi (Lepingu Ese 2 on hoonestamata).
- 1.8. Maa-ameti Maakatastri kitsenduste kaardi** (www.maaamet.ee) kohaselt on maaüksuse, mis kuulub Lepingu Esemel 2 koosseisu, kasutamisega seotud kitsendused järgmised:
 Katastriüksuse 86101:001:0085 kitsendused:
 Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 177 m²; nähtus: elektrimaakaabelliin (130136LK);
 Piiranguvöönd: maaparandushoiuala; ulatus: 103615 m²; nähtus: maaparandussüsteemi reguleeriv võrk (VARNJA POLDER);
 Piiranguvöönd: avalikult kasutatava tee kaitsevöönd; ulatus: 557 m²; nähtus: riigitee (Koosa - Varnja);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 1118 m²; nähtus: elektriõhuliin 1-20 kV (Keskringeliin) (KOOSA:ALA);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 240 m²; nähtus: elektrimaakaabelliin (KOOSA:ALA);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 112 m²; nähtus: elektrimaakaabelliin (130133LK);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 11 m²; nähtus: alajaamad ja jaotusseadmed (Leosaare:(Kallaste)).

1.9. Lepingu Ese 1 ja Lepingu Ese 2 edaspidi ka koos nimetatud **Lepingu Ese**.

1.10. *Lepingu esemeks 3* on **kinnistu asukohaga Kuudimasti, Mätja küla, Leisi vald, Saare maakond**, koos selle oluliste osadega ja päraldistega (edaspidi nimetatud **Lepingu Ese 3**).

1.11. Lepingu ese 3 on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriora nr **4153434** all.

1.11.1. Maa koosseisus on katastritunnus 40302:002:0481, pindala 7761 m², aadress Kuudimasti, Mätja küla, Leisi vald, Saare maakond, maa sihtotstarve ärimaa.

1.11.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Elisa Eesti AS (registrikood 10178070).

1.11.3. Kolmandasse jakku on kande nr. 2 all sisse kantud järgmine kanne: Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt 26.03.2014 lepingu punktile 3.2 ning lepingu lisaks number 1 olevale plaanile. Kinnistule nr 1009234 sisse kantud 1.04.2014 ning seoses jagamisega siia üle kantud. 20.06.2014 avalduse alusel sisse kantud 30.06.2014. Kohtunikuabi Reet Kesküla.

1.11.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.12. Käesoleva lepingu punktis 1 Lepingu Esemete kohta toodud andmed on notariaalakti tõestaja eelnimetatud elektroonilistes andmebaasides kontrollinud käesoleva lepingu tõestamise päeval (05.10.2015) infosüsteemi e-notar kaudu (kinnistusraamat, ehitisregister, maakataster) või internetiaadressil (ülejäänud andmebaasid).

2. OSALEJATE KINNITUSED

2.1. Omaniku esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.1.1. Isikliku kasutusõiguse seadmise leping Lepingu Esemel 1 suhtes sõlmitakse keskkonnaministri 11.08.2015.a käskkirja nr 723 alusel ja Lepingu Esemel 2 suhtes keskkonnaministri 01.04.2013.a käskkirja nr 288 alusel, realservituudi ja reaalkoormatise seadmise leping sõlmitakse keskkonnaministri 27.07.2015.a käskkirja nr 694 alusel.

2.1.2. Lepingu Ese on Omaniku ainuomand ja Omanik ei ole Lepingu Eset kuni Lepingu sõlmimiseni kellelegi võõrandanud ning Lepingu Ese ei ole arestitud, nende suhtes ei kehti käsutamiskeelde, nende suhtes ei ole vaidlusi, s.h kohtulikke vaidlusi, Lepingu Ese ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.

2.1.3. Lepingu Esemel 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 Esemel valdamise, kasutamise ja käsutamise suhtes lepingu sõlmimise ajal kehtivaid kitsenduste kaardil

- kajastamata käesolevas lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ja muid seadusest tulenevaid piiranguid.
- 2.1.5.** Omanik ei vastuta temale mitteteadaolevate piirangute või kitsendusi põhjustavate objektide olemasolu eest, sest 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 kuu jooksul kitsenduse tekkimisest või kitsendusi põhjustava objekti asukoha muutumisest arvates (maakatastriseadus § 12 ja 19¹).
- 2.1.6.** Omanik on teadlik, et käesoleva lepingu sõlmimise hetkel riigile kuuluvale maale ehitatud asjaõigusseaduse §-i 158² lõikes 1 sätestatud tehnovõrgu või -rajatise talumise eest tasu ei maksta, samuti ei ole seaduses tehnorajatise talumise eest riigimaal üldisi tasumäärasid ega tasu maksmise korda sätestatud.
- 2.1.7.** Tema volitused Omaniku esindajana on kehtivad ja neid ei ole Omaniku poolt tagasi võetud ega tühistatud ja ta omab kõiki vajalikke esindatava isiku nõusolekuid ja kooskõlastusi ning kõiki õigusi Lepingus sõlmimiseks.
- 2.2. Kasutaja esindaja avaldab ja kinnitab, et:**
- 2.2.1.** Kasutaja on Lepingus alusel seatavate isiklike kasutusõiguste alad ja servituudi ala põhjalikult üle vaadanud ning on teadlik maatükkide suurusest ja piiridest ning kasutusõiguste alade suurustest ja piiridest ning ei oma selles osas Omanikule mingeid pretensioone.
- 2.2.2.** Kasutaja on teadlik Lepingus Esemes suhtes kehtivatest seadusjärgsetest kitsendustest ja nende sisust ning kinnitab, et need ei takista käesoleva lepingu alusel seatavate isiklike kasutusõiguste ja servituudi teostamist.
- 2.2.3.** Kasutaja on teadlik, et tal tekib õigus tehnorajatiste kaitsevööndi valdamiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks pärast notariaalse lepingu sõlmimist.
- 2.2.4.** Lepingus Esemes 3 on Kasutaja omand ning seda ei ole arestitud ja selle suhtes ei ole vaidlusi.
- 2.2.5.** Lepingus Esemes 3 suhtes ei ole kinnistuosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 2.2.6.** Tema volitused Kasutaja esindajana käesoleva lepingu sõlmimiseks on piisavad ja kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega kehtetuks kuulutatud.
- 2.3. Omaniku esindaja ja Kasutaja esindaja avaldavad ja kinnitavad, et:**
- 2.3.1.** Nad on tutvunud käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks nr kaks (2), kolm (3) ja neli (4) olevate plaanidega, nende sisu on neile teada ning nad nõustuvad sellega.
- 2.3.2.** Lepingus punktis 2.1.1 nimetatud haldusaktide sisu on neile teada, nad loobuvad nimetatud dokumentide ettelugemisest ning käesolevale notariaalaktile lisamisest.

3. ISIKLIKE KASUTUSÕIGUSTE SEADMINE

- 3.1.** Omanik ja Kasutaja lepivad kokku seada Kasutaja kasuks **Lepingus Esemes 1** tähtajatu isiklik kasutusõigus **sidekaabli** (edaspidi nimetatud **tehonorajatise kaitsevöönd**) rajamiseks, omamiseks, valdamiseks ja kõikide tööde teostamiseks, mis on seotud tehnorajatise ehitamise, majandamise, remontimise, korrashoiu ja hooldamisega.
- 3.2.** Omanik ja Kasutaja lepivad kokku seada Kasutaja kasuks **Lepingus Esemes 2** tähtajatu isiklik kasutusõigus **raadiosidemasti, sideseadmete konteineri ja nende teenindamiseks vajaliku juurdepääsutee ja elektrikaablite** (edaspidi nimetatud **tehonorajatise kaitsevöönd**) rajamiseks, omamiseks, valdamiseks ja kõikide tööde teostamiseks, mis on

seotud tehnorajatise ehitamise, majandamise, remontimise, korrashoiu ja hooldamisega.

3.3. Lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse kohaselt on Kasutajal õigus kasutada Lepingu Esemel paiknevat ala (edaspidi nimetatud **Kasutusõiguse Ala**) järgmiselt:

3.3.1. Lepingu Esemel 1 puhul lepingu lisaks nr kaks (2) oleval plaanil tähistatud rohelise värviga märgistatud ala, seejuures on Lepingu Esemel 1 koormatava ala pindala 130 m².

3.3.2. Lepingu Esemel 2 puhul lepingu lisaks nr kolm (3) oleval plaanil tähistatud rohelise värviga märgistatud ala, seejuures on Lepingu Esemel 2 koormatava ala pindala 7820 m².

3.4. Tehnorajatise Kaitsevööndi kasutamisel kohustub Kasutaja:

3.4.1. registreerima tehnorajatised maakatastris kolme (3) kuu jooksul kitsenduste tekkimisest;

3.4.2. tasuma sidekaabli, raadiosidemasti, sideseadmete konteineri ja nende teenindamiseks vajaliku juurdepääsutee ja elektrikaablite talumise eest Omanikule tasu vastavalt õigusaktides ettenähtud suurusele ja korrale.

3.4.3. tagama tehnorajatistega seotud tööde järgselt omal kulul maaüksuse heakorra taastamise ja kasutusala korrashoiu kasutusõiguse kehtivusaja jooksul;

3.4.4. kui kasutusõiguse lõpetamise korral on vajalik tehnorajatiste likvideerimine, siis on tehnorajatiste omanik kohustatud korrastama maa ja likvideerima rajatised kuue (6) kuu jooksul arvates kasutusõiguse lõpetamisest.

3.5. Isiklikud kasutusõigused seatakse tähtajatult, jättes riigile õiguse leping seadusest tulenevatel põhjustel igal ajal lõpetada, kui Lepingu Esemel osutub vajalikuks riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.

4. TEESERVITUUDI SEADMINE

4.1. Omanik ja Kasutaja on kokku leppinud koormata Lepingu Esemeks 1 oleva kinnistu (edaspidi käesolevas lepingupunktis nimetatud **teeniv kinnistu**) tähtjatu **reaalservituudiga** (edaspidi ka **teeservituut**) Lepingu Esemeks 3 oleva kinnistu (edaspidi käesolevas lepingupunktis nimetatud ka **valitsev kinnistu**) igakordse omaniku kasuks.

4.2. Teeservituut seatakse pääsemaks läbi teeniva kinnistu valitsevale kinnistule ning tagamaks juurde- ja väljapääsu valitsevale kinnistule. Teeservituudi sisuks on teenival kinnisasjal juurdepääsutee rajamine ja kasutamine valitsevale kinnisasjale juurdepääsu tagamiseks. Valitseva kinnistu igakordsel omanikul on õigus kasutada teenivat kinnistut läbivat käesoleva lepingu lisaks nr neli (4) oleval plaanil kollase värviga viirutatud ala (kasutusala kogupindalaga ligikaudu 385 m²) juurdepääsuks valitsevale kinnisasjale ja väljapääsuks valitsevalt kinnisasjalt. Servituudiala võib kasutada ka teeniva kinnisasja omanik tingimusel, et ta ei kahjusta servituudi ala ega takista valitseva kinnistu omaniku õiguste teostamist.

4.3. Valitseva kinnistu omanik kohustub tagama servituudi ala hoolduse ning teeniva kinnistu korrashoiu servituudi ala kasutamisega seotud kasutusala ulatuses ning kandma kõik sellega seotud kulud.

4.4. Juurdepääsutee ehitus- või parandustööde teostamisel kasutusõiguse alal kohustub valitseva kinnistu omanik kandma kõik ehitamisega seotud kulud ning ehitamisel arvestama teenival kinnistul kehtivate kitsendustega.

4.5. Teeniva kinnisasja igakordsel omanikul on õigus servituudiala kasutada tingimusel, et ta ei kahjusta servituudi ala ega takista valitseva kinnistu omaniku õiguste teostamist.

4.6. Kasutaja on kohustatud juurdepääsutee ehitamise kooskõlastama Eesti Vabariigi kui Teeniva kinnisasja omanikuga ning Omanikul on õigus seada tee ehitamiseks tingimusi.

4.7. Teeservituut on tasuline. Valitseva kinnisasja omanik kohustub teeniva kinnistu koormamise eest maksma teeniva kinnistu omaniku ja valitseva kinnistu omaniku kokkuleppega määratud perioodilist tasu (edaspidi nimetatud **Tasu**) **kaheksa (8) eurot aastas**. Tasu makstakse

- perioodiliselt kaks (2) korda aastas, 1. jaanuariks ja 1. juuliks, järgneva perioodi eest ette.
- 4.8.** Tasu maksmise kohustus algab piiratud asjaõiguse kandmisest kinnistusraamatusse ja lõpeb vastava kande kinnistusraamatust kustutamisega.
- 4.9.** Tähtjaks tasu mittemaksmise korral on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda viivist null koma viis protsenti (0,5%) viivitatud summast iga tasumisega viivitatud päeva eest kuni summa täieliku tasumiseni.
- 4.10.** Teeniva kinnisasja omanikul on õigus nõuda kokkulepitud tasu muutmist kolme (3) aasta möödudes käesoleva lepingu alusel seatava servituudi kinnistusraamatusse kandmisest ning uuesti kolm aastat pärast viimase tasu muutmist.
- 4.11.** Osalejad soovivad tasu maksmise kohustuse tagamiseks kinnisasja reaalservituudiga koormamise eest kanda valitseva kinnisasja kinnistusraamatu kinnistusregistriosa kolmandasse (3) jakku reaalkoormatisena teeniva kinnisasja igakordse omaniku kasuks.
- 4.12.** Tasu muutmise nõude tagamiseks kantakse kinnistusraamatusse valitseva kinnisasja kinnistusraamatu kinnistusregistri kolmandasse (3) jakku reaalkoormatisega samale järjekohale vastavasisuline eelmärge.
- 4.13.** Eesti Vabariigil teeniva kinnisasja omanikuna on õigus käesolev leping vajadusel lõpetada, kui teenival kinnistul asuv teeala osutub vajalikuks riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil teatades sellest ette vähemalt 3 kuud.
- 4.14.** Valitseva kinnistu omanikul tekib õigus teeniva kinnistu lepingu punktis 4.2 nimetatud viisil kasutamiseks pärast käesoleva lepingu sõlmimist.
- 4.15.** Osalejad avaldavad reaalservituudi seadmise tehinguväärtuseks kuus tuhat kolmsada seitsekümmend viis (6 375) eurot.

5. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

- 5.1.** Lepinguosalised on isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Omanik lubab ja Kasutaja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa number 4197334 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu isiklik kasutusõigus Elisa Eesti AS, registrikood 10178070, kasuks vastavalt 05.10.2015.a sõlmitud lepingu punktidele 3.1 ja 3.3-3.5 ja lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile.
- 5.2.** Lepinguosalised on isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Omanik lubab ja Kasutaja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa number 418450 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu isiklik kasutusõigus Elisa Eesti AS, registrikood 10178070, kasuks vastavalt 05.10.2015.a sõlmitud lepingu punktidele 3.2 ja 3.3-3.5 ja lepingu lisaks nr 3 olevale plaanile.
- 5.3.** Omanik ja Kasutaja on kokku leppinud koormata Lepingu Esemeks 1 olev kinnistu tähtajatu teeservituudiga Lepingu Esemeks 3 oleva kinnistu igakordse omaniku kasuks ning koormata Lepingu Esemeks 3 olev kinnistu reaalkoormatisega ja eelmärkega Lepingu Esemeks 1 oleva kinnistu igakordse omaniku kasuks.
- 5.4.** Omanik lubab ja Kasutaja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa number 4197334 kolmandasse jakku tähtajatu ja tasuline teeservituut Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 4153434 all kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks vastavalt 05.10.2015.a lepingu punktidele 4.1 kuni 4.14 ning vastavalt lepingu lisaks nr neli (4) olevale plaanile.
- 5.5.** Omanik ja Kasutaja paluvad kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 4153434:
- 5.5.1.** esimesse jakku märke kinnistu igakordse omaniku kasuks seatud teeservituudi kohta, mis koormab Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa number

- 4197334 all kantud kinnistut;**
- 5.5.2. kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale reaalkoormatis Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriossa number 4197334 igakordse omaniku kasuks teeservituudi tasu kaheksa (8) eurot aastas ja viivise maksmise kohustuse tagamiseks vastavalt 05.10.2015.a sõlmitud lepingu punktidele 4.7 kuni 4.9.**
- 5.5.3. reaalkoormatisega samale järjekohale eelmärge Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriossa number 4197334 kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks reaalkoormatise muutmise tagamiseks vastavalt 05.10.2015.a sõlmitud lepingu punktile 4.10.**

6. MUUD KOKKULEPPED

- 6.1.** Omanik ja Kasutaja lepivad kokku, et Lepingu Esemel 1, Lepingu Esemel 2 koormamisel kasutusõigustega ja/või Lepingu Esemel 3 koormamisel realservituutidega teiste sarnaste objektide jaoks tehakse vastav kanne kinnistusraamatusse käesolevas lepingus nimetatud isiklike kasutusõigustega ja/või realservituudiga ühele ja samale järjekohale ning Kasutaja annab käesolevaga oma tagasivõetamatu nõusoleku kinnistusraamatusse vastavate kannete tegemiseks.
- 6.2.** Kasutaja annab käesolevaga oma tagasivõetamatu nõusoleku Lepingu Esemel 1, Lepingu Esemel 2 ja/või Lepingu Esemel 3 jagamise korral isikliku kasutusõiguse ja/või realservituudi ülekandmiseks selliselt, et käesoleva lepingu alusel seatav isiklik kasutusõigus ja/või realservituut jääb kehtima vaid vastava kinnistu jagamisel tekkivate kinnistute suhtes, kus asub käesoleva lepingu lisadeks olevatel plaanidel tähistatud tehnoarajatised ja/või teeservituut ega jää kehtima teiste jagamisel tekkivate kinnistute suhtes.
- 6.3.** Kasvava metsa raadamise vajaduse korral kasutusõiguse alal tuleb sõlmida leping Riigimetsa Majandamise Keskusega.

7. ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 7.1.** Notariaalaktil on koostatud ja alla kirjutatud ühes originaaleksemplaris, mis säilib notari büroos.
- 7.2.** Osalejatele väljastatakse notariaalakti ärakirjad osaleja valikul digitaalselt või paberkandjal.
- 7.3.** Osalejad paluvad notaril esitada lepingu ühe kinnitatud ärakirja kinnistusosakonnale. Notar esitab notariaalakti digitaalse ärakirja kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul infosüsteemi e-notar kaudu.

8. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 8.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Kasutaja.
- 8.2.** Osaleja tasub notari tasu sularahas või maksekaardiga notaribüroos või kolme (3) tööpäeva jooksul ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaalakti ärakirju notari tasu tasumiseni kinni pidada. Vastavalt notari tasu seaduse § 38 lg 2 vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt.
- 8.3.** Osaleja tasub riigilõivu kolme (3) tööpäeva jooksul Rahandusministeeriumi kontole ja esitab riigilõivu tasumist tõendava maksedokumendi notaribüroosse. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

Käesolev notariaalaktil 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 notariaalaktil viidatud ning aktile lisatud joonised on esitatud osalejatele enne heakskiitmist läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

Käesolevas dokumendis on 15 lehte, mis on köidetud nõõri ja reljeefpitseri abil.

Notari tasu isiklike kasutusõiguste seadmise (tehinguväärtus $639 \times 2 = 1278$ EUR) lepingu, reaalservituudi (tehinguväärtus 6375 eurot) ja reaalkoormatuse lepingu (tehinguväärtus 6375 eurot) ja asjaõiguslepingu tõestamisel 56.20 eurot (tehinguväärtus 14 028.00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 22, 23 p 2).

Notari tasu kokku	56.20 eurot
Käibemaks	11.24 eurot
Kokku	67.44 eurot

Riigilõiv isikliku kasutusõiguse seadmisel 5.00 eurot (tehinguväärtus 639.00 eurot: riigilõivuseadus § 77 lg 1).

Riigilõiv isikliku kasutusõiguse seadmisel 5.00 eurot (tehinguväärtus 639.00 eurot: riigilõivuseadus § 77 lg 1).

Riigilõiv servituudi kinnistamiseks 10.00 eurot (tehinguväärtus 6 375.00 eurot: riigilõivuseadus § 77 lg 1).

Riigilõiv reaalkoormatise kinnistamisel 4.00 eurot (tehinguväärtus 200.00 eurot: riigilõivuseadus § 357).

Eelmärke kinnistamise riigilõiv 4.00 eurot (tehinguväärtus 200.00 eurot: riigilõivuseadus § 361).
VT

Notariaalakti ära kirjade maksumus (sh käibemaks):

Paberkandjal ära kiri osalejale	0.23 EUR / lk
Digitaalära kiri osalejale	0.23 EUR / lk
Digitaalära kiri ametiasutusele	15.30 EUR + 0.23 EUR / lk

ees- ja perekonnanimi kirjatähtedega

allkiri

ees- ja perekonnanimi kirjatähtedega

allkiri

Notariaalakti tõestaja allkiri ja pitser

1. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED

- 1.1.** Lepingus taotletavad õigusmuudatused jõustuvad kinnistusraamatusse kandmisega, mitte Lepingu tõestamisega.
- 1.2.** Isiklik kasutusõigus, reaalservituut ja reaalkoormatis tekivad vastava kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte lepingu sõlmimisega ning lõpeb vastava kande kustutamisega kinnistusraamatust.
- 1.3.** Asjaõigusseaduse §-de 225, 226 ja 228 sisu ja õiguslikku tähendust, sealhulgas seda, et isiklik 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.
- 1.4.** Isiklik kasutusõigus kehtib kinnistu igakordse omaniku suhtes ja koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust.
- 1.5.** 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 surveadmetikku 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.
- 1.6.** 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. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kellele laieneb elektroonilise side seaduse § 72 lõikes 1, 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. (2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud 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. (3) Käesolevas paragrahvis sätestatu ei välista talumiskohustuse tekkimist käesoleva seaduse §-s 158 sätestatud korras.
- 1.7.** 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. (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 majandus- ja kommunikatsiooniminister. (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. (6) Korteriomanditeks jagatud kinnisasja puhul võib käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud taotluse esitada korteriühistu või korteriomandite valitseja. Sellisel juhul makstakse hüvitis korteriühistule või korteriomandite valitsejale, kes on kohustatud vastava hüvitise maksma korteriomanikele või tasaarvestama selle majandamiskulude nõudega. (7) Tasu saamise nõude aegumistähtaeg on kolm aastat. Aegumistähtaeg algab iga aasta 1. juulist.

- 1.8.** 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 § 158¹ lõikes 1 sätestatud eeldused või muu talumiskohustus. (2) Kinnisasja omanik on kohustatud taluma ka tehnovõrku või -rajatist, mille suhtes ei ole käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud talumiskohustust, kui see tehnovõrk või -rajatis kuulub asjaõigusseaduse § 158¹ lõikes 1 nimetatud võrguettevõtjale ja on püstitatud omaniku nõusolekul enne 1999. aasta 1. aprilli ning seda tehnovõrku või -rajatist kasutatakse eesmärgipäraselt ja avalikes huvides.
- 1.9.** Vastavalt asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15⁴ (1) Kui tehnovõrgu või -rajatise talumise kohustus tuleneb seadusest ning kinnisasja omaniku ja tehnovõrgu või -rajatise omaniku vahel ei ole kehtivat lepingut tehnovõrgu või -rajatise talumiskohustuse eest makstava tasu suuruse kohta, on kinnisasja omanikul õigus taotleda tasu tehnovõrgu või -rajatise talumise eest asjaõigusseaduse § 158² lõikes 2 sätestatud korras. Tasu tehnovõrgu või -rajatise talumise eest hakatakse arvestama tagasiulatuvalt alates 2004. aasta 1. novembrist eeldusel, et vastav taotlus esitatakse hiljemalt 2010. aasta 1. juuliks.
- 1.10.** Vastavalt elektriohutusseaduse § 12 (1) Elektripaigaldise kaitsevöönd on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitis, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kehtivad kasutuspiirangud. (2) Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda, samuti korraldada kõrgepingepaigaldise õhuliini kaitsevööndis massiüritusi. (3) Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud: 1) elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, sealhulgas ehitada tanklat, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid; 2) veekaabelliinide kaitsevööndis veesõidukiga ankrusse heita, liikuda heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega, paigaldada veesõidukite liiklustähiseid ja poisid ning varuda jääd; 3) õhuliinide kaitsevööndis sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri;

4) kõrgepingepaigaldise õhuliinide kaitsevööndis ehitada traattarasid ning rajada loomade joogikohti;

5) maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus on kehtestatud majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007.a. määrusega nr 19.

- 1.11.** Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped. Kokkulepped, mida kinnistusraamatusse ei kanta või mille kohta märgest kinnistusraamatusse ei tehta, on võlaõiguslikud kokkulepped ja ei kehti kolmandate isikute suhtes. Võlaõiguslikud kokkulepped lähevad kinnisasja võõrandamise korral uuele omanikule üle vaid juhul kui kinnisasja omanik ja uus omandaja on selles kokku leppinud.
- 1.12.** 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.
- 1.13.** 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.
- 1.14.** 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.
- 1.15.** 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.
- 1.16.** 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.
- 1.17.** 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.

- 1.18.** 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.
- 1.19.** 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 kinnisaja omanikule mõne teise osaga võrreldes tunduvalt kahjulikum, on tal õigus nõuda, et reaalservituudi teostataks kinnisasja teisel osal. Ümberpaigutamise seotud kulud peab teeniva kinnisasja omanik ette tasuma.
- 1.20.** Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped.
- 1.21.** Notar on soovitanud osapooltel käesolevas lepingus ette näha ka alused tähtajatu reaalservituudi lepingu lõpetamiseks, kuid osalejad ei soovi seda teha. Samuti on notar soovitanud lepingus täpsemalt kokku leppida lepingu punktis 4.10 nimetatud servituudi tasu muutmise tingimustes, kuid vaatamata sellele ei soovi osalejad seda teha.
- 1.22.** Vastavalt täitemenetluse seadustiku § 158 (1) Kinnisasja täitemenetluses müügi korral jäävad püsima sissenõudja nõude või selle tagatiseks oleva õiguse järjekohast eespool ja samal järjekohal olevad kinnistusraamatust nähtuvad õigused. (2) Kui kinnisasi müüakse mitme erineval järjekohal oleva nõude täitmiseks, lähtutakse õiguste püsijäämisel eespool olevast nõudest. (3) Nõudest järjekohas tagapool olevad õigused lõpevad pakkumise parimaks tunnistamisega. Lõppenuks loetakse ka kinnistusraamatusse kantud, sissenõudjale kuuluv õigus, millest tuleneva nõude rahuldamiseks sissenõue pöörduti. (4) Enampakkumisel ei lõpe servituudist tulenevad õigused, kui servituut oli seatud seadusest tuleneva servituudi seadmise õiguse alusel.
- 1.23.** Vastavalt täitemenetluse seadustiku § 159 (1) Kinnistusraamatusse kantud õigus, mis kinnisasja müügiga lõpeks ja tuleks kinnistusraamatust kustutada, jääb püsima, kui õigustatud isik ja ostja selles notariaalselt tõestatud lepinguga kokku lepivad ja esitavad kokkuleppe kohtutäiturile enne avalduse esitamist õiguste kinnistusraamatust kustutamiseks. (2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud juhul loetakse kokkulepet õigustatud isiku nõude rahuldamiseks kinnisasjast.