



TARTU NOTAR EDGAR GRÜNBERG

NOTARI AMETTOIMINGU NUMBER

395

ISIKLIKE KASUTUSÕIGUSTE SEADMISE LEPING JA ASJAÕIGUSLEPINGUD

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tartu notar Edgar Grünberg notaribüroos Tartus, Turu tn 2 kuueteistkümnendal veebruaril kahe tuhande kahekümne kuuendal aastal (16.02.2026. a) ning selles notariaalaktis osalejad on videosilla vahendusel

Eesti Vabariigi, edaspidi nimetatud ka **Omanik**, nimel **Transpordiamet**, registrikood **70001490**, aadress Valge tn 4/1, Tallinn, e-post info@transpordiamet.ee, kui riigivara valitsema volitatud asutus, mille esindajana tegutseb volikirja alusel **Lii Lember**, isikukood **46806062737**, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, kelle viibimiskoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Märjamaa vald,

aktsiaselts AQUA MARINA, registrikood **10120426**, aadress Võru tn 176, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, e-post antti@olerex.ee, edaspidi nimetatud **Kasutaja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Antti Moppel**, isikukood **36812252714**, kes on tõestajale tuntud, kelle viibimiskoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Tartu linn,

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. KINNISTUD

- 1.1. Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas nr 7027750 on kantud aadressil Riia maantee T17, Pärnu linn, Pärnu linn, Pärnu maakond asuv kinnistu**, mis registriosas esimese jao andmete kohaselt koosneb katastriüksusest katastritunnusega 62508:035:0001, pindalaga 24550,0 m², asukohaga Riia maantee T17, Pärnu linn, Pärnu linn, Pärnu maakond, sihtotstarve transpordimaa (100%) (lepingus nimetatud **kinnistu 1**).
- 1.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.
- 1.3. Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded: 1) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks aktsiaselts PÄRNU VESI (registrikood 10120395) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus aktsiaselts survekanalisatsioonitorustiku ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil eksploateerimiseks talituse

tagamise eesmärgil vastavalt 17.04.2019. a sõlmitud lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4). Isikliku kasutusõiguse ala on tähistatud 17.04.2019. a lepingu lisaks oleva plaanil. 17.04.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 18.04.2019. 2) Isiklik kasutusõigus Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (registrikood 90010094) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tasuta ja tähtajatu side maakaabli isiklik kasutusõigus vastavalt 05.04.2023.a. sõlmitud lepingu punktidele kolm seitse (3.7) kuni kolm üheksa (3.9), neli üks (4.1), neli kaks (4.2), neli viis (4.5) kuni neli kuus (4.6) ning lepingu lisaks nr 3 olevale plaanile. 5.04.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 11.04.2023. 3) Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Telia Eesti AS (registrikood 10234957) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158(1) järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus side maakaabelliini ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 21.04.2023.a. sõlmitud lepingu punktidele kolm üks (3.1) kuni kolm kolm (3.3), neli üks (4.1) kuni neli üheksa (4.9) ning lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile. 21.04.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 27.04.2023. 4) Isiklik kasutusõigus Pärnu linn kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus jalgratta- ja jalgte ehitamiseks, omamiseks, avalikuks kasutamiseks ja teehoiu korraldamiseks talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 30.09.2025 lepingu punktidele kolm üks (3.1) kuni kolm kolm (3.3) ja neli üks (4.1) kuni neli üheksa (4.9), mille alale vastavad maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed: ruumiandmete tunnus (PARI kood) 857365. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 857365. 30.09.2025 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 30.10.2025.

1.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.5. Elektroonilise katastri andmetel kehtivad maaüksuse katastritunnusega 62508:035:0001 suhtes järgmised seadusjärgsed kitsendused: Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd ulatus: 422,14 m²; nähtus: Tänav; seisund: kehtiv; ulatus: 2851,24 m²; nähtus: Tänav; seisund: kehtiv; ulatus: 24501,06 m²; nähtus: Tänav; seisund: kehtiv. Elektripaigaldise kaitsevöönd ulatus: 196,91 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV); seisund: kehtiv; ulatus: 95,63 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x150+35Cu 24kV); seisund: kehtiv; ulatus: 4,77 m²; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tõmmits); seisund: kehtiv; ulatus: 65,08 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x120); seisund: kehtiv. Geodeetilise märgi kaitsevöönd ulatus: 13,30 m²; nähtus: Geodeetilised märgid (7183); seisund: kehtiv. Muinsuskaitseala või kinnismälestise kv ulatus: 469,12 m²; nähtus: Kinnismälestis (Pärnu Raeküla algkooli hoone); seisund: kehtiv. Piiratud asjaõigusega ala ulatus: 42,72 m²; nähtus: Isiklik kasutusõigus (Riia maantee T17); seisund: kehtiv. Planeeringu ala ulatus: 7125,94 m²; nähtus: Riigi eriplaneeringu ala (Rail Baltic raudtee trassi koridor); seisund: kehtiv. Sideehitise kaitsevöönd ulatus: 25,72 m²; nähtus: Sideehitis maismaal (MNT947); seisund: kehtiv; ulatus: 17,60 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv; ulatus: 33,32 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv; ulatus: 1,86 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv; ulatus: 31,79 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv; ulatus: 5,07 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv; ulatus: 1,58 m²; nähtus:

Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv; ulatus: 22,84 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv; ulatus: 24,86 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv; ulatus: 45,36 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv. Tee avalik kasutus ulatus: 24549,97 m²; nähtus: Tänav (Tee avalik kasutus tee nr 4tn); seisund: kehtiv. **Pärnu Raeküla algkooli hoone** on kaitse alla võetud 01.07.2003 Muinsuskaitseameti peadirektori käskkirja nr 20-A „Ajutise kaitse alla võtmine“, 14.04.2004 kultuuriministri käskkirja nr 74 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ (RTL 2004, 46, 799) ja 02.12.2024 kultuuriministri käskkirja nr 193 „Kultuurimälestiseks olemise lõpetamine ja andmete muutmine (Pärnumaa)“ (RT III, 18.12.2024, 5) alusel.

- 1.6. Kinnistu 1 on registreeritud riigi kinnisvararegistris nr **KV47632** all. Riigivararegistri andmetel on nimetatud riigivara valitseja Kliimaministeerium ning volitatud asutus Transpordiamet.
- 1.7. Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas nr 7117750 on kantud aadressil Liivi tee T1, Pärnu linn, Pärnu linn, Pärnu maakond asuv kinnistu**, mis registriosas esimese jao andmete kohaselt koosneb katastriüksusest katastritunnusega 62509:039:0005, pindalaga 53983,0 m², asukohaga Liivi tee T1, Pärnu linn, Pärnu linn, Pärnu maakond, sihtotstarve transpordimaa (100%) (lepingus nimetatud **kinnistu 2**).
- 1.8. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.
- 1.9. Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded: 1) Isiklik kasutusõigus Elering AS (registrikood 11022625) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus elektri õhukaabelliinide ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 01.12.2021.a. sõlmitud lepingu punktidele kolm (3), neli üks (4.1) kuni neli üheksa (4.9) ning lepingu lisaks olevale plaanile. 1.12.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 6.12.2021. 2) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus elektri maakaabelliini ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 10.02.2022 lepingu punktidele 3.1. ja 4. ning lepingu lisaks 1 olevale plaanile. 10.02.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 17.02.2022. 3) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tasuta ja tähtajatu reservtoru ja elektri maakaabelliinide isiklik kasutusõigus vastavalt 19.01.2023 lepingu punktidele kolm üks (3.1) kuni kolm kolm (3.3), neli üks (4.1) kuni neli kaheksa (4.8) ning lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile. 19.01.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.01.2023.
- 1.10. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
- 1.11. Elektroonilise katastri andmetel kehtivad maaüksuse katastritunnusega 62509:039:0005 suhtes järgmised kitsendused: Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd ulatus: 639,22 m²; nähtus: Tänav; seisund: kehtiv; ulatus: 376,20 m²; nähtus: Tänav; seisund: kehtiv; ulatus: 51931,96 m²; nähtus: Tänav; seisund: kehtiv. Elektripaigaldise kaitsevöönd ulatus: 1015,31 m²; nähtus: Elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) (Metsakombinaadi - Papiniidu); seisund: kehtiv;

ulatus: 1073,34 m²; nähtus: Elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) (Sindi - Papiniidu); seisund: kehtiv; ulatus: 1018,38 m²; nähtus: Elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) (Vändra - Papiniidu); seisund: kehtiv; ulatus: 7,03 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV); seisund: kehtiv; ulatus: 148,06 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV); seisund: kehtiv; ulatus: 1,09 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV); seisund: kehtiv; ulatus: 49,86 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV); seisund: kehtiv; ulatus: 145,65 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV); seisund: kehtiv; ulatus: 289,40 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x150+35Cu 24kV); seisund: kehtiv; ulatus: 43,75 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXMK.4x240); seisund: kehtiv; ulatus: 7,03 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV); seisund: kehtiv; ulatus: 14,30 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV); seisund: kehtiv; ulatus: 123,99 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (0,4kV kaabelliin); seisund: kehtiv; ulatus: 41,02 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x120+35Cu 24kV); seisund: kehtiv; ulatus: 44,30 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (KAABELLIIN 35kV); seisund: kehtiv; ulatus: 1022,08 m²; nähtus: Elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) (35kV AS-50); seisund: kehtiv; ulatus: 1013,24 m²; nähtus: Elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) (35kV AS-70); seisund: kehtiv; ulatus: 44,16 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (KAABELLIIN 35kV); seisund: kehtiv; ulatus: 1024,96 m²; nähtus: Elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) (35kV AS-95); seisund: kehtiv; ulatus: 40,96 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV); seisund: kehtiv; ulatus: 40,96 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV); seisund: kehtiv; ulatus: 40,96 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV); seisund: kehtiv; ulatus: 3,65 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x50); seisund: kehtiv. Geodeetilise märgi kaitsevöönd ulatus: 18,32 m²; nähtus: Geodeetilised märgid (7143); seisund: kehtiv; ulatus: 28,09 m²; nähtus: Geodeetilised märgid (7113); seisund: kehtiv; ulatus: 2,96 m²; nähtus: Geodeetilised märgid (2130); seisund: kehtiv; ulatus: 11,10 m²; nähtus: Geodeetilised märgid (7115); seisund: kehtiv; ulatus: 3,50 m²; nähtus: Geodeetilised märgid (450); seisund: kehtiv. Planeeringu ala ulatus: 52100,92 m²; nähtus: Riigi eriplaneeringu ala (Rail Baltic raudtee trassi koridor); seisund: kehtiv. Ranna või kalda piiranguvöönd ulatus: 187,19 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Pärnu jõgi); seisund: kehtiv. Raudtee kaitsevöönd ulatus: 35286,44 m²; nähtus: Raudtee; seisund: kehtiv. Sideehitise kaitsevöönd ulatus: 4,19 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv; ulatus: 4,48 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv; ulatus: 37,03 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv; ulatus: 44,33 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv; ulatus: 55,47 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv. Tee avalik kasutus ulatus: 53983,20 m²; nähtus: Tänav (Tee avalik kasutus tee nr 4tn); seisund: kehtiv.

- 1.12. Kinnistu 2 on registreeritud riigi kinnisvararegistris nr **KV47608** all. Riigivararegistri andmetel on nimetatud riigivara valitseja Kliimaministeerium ning volitatud asutus Transpordiamet.

- 1.13. Kinnistu 1 ja kinnistu 2 edaspidi ühiselt nimetatud **kinnistu**.
- 1.14. Kinnistu suhtes ei ole registreeritud kinnistamisavaldusi.
- 1.15. Eespool nimetatud asjaolud kinnistu kohta on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on kontrollitud kinnistusraamatu elektrooniliste registriosade alusel.

2. OSALEJATE KINNITUSED

2.1. Omaniku esindaja kinnitab, et:

- 2.1.1. Lepingus toodud andmed kinnistu kohta on tõesed ja õiged. Kinnistu on Omaniku omand ning seda ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittedissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muude kasutuslepingutega.
- 2.1.2. Kinnistu suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 2.1.3. Kinnistu valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Omanikule teadaolevaid käesolevas lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid ja käesolevas lepingus nimetamata looduskaitsealaseid piiranguid.
- 2.1.4. Kinnistul ei ole koormatise ning samuti ei ole kasutusõiguse alal mingeid varjatud puudusi ega vigasid, ka ei paikne kasutusõiguse alal hooneid, rajatise ega kolmandatele isikutele kuuluvaid tehnorajatise, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatava servituudi teostamist.
- 2.1.5. Kasutusõiguse ala on vabastatud ning Kasutaja saab alates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest teostada otsest valdust kasutusõiguse ala suhtes.
- 2.1.6. Ta tegutseb kooskõlas Transpordiameti maade osakonna juhataja 09.02.2026. a korraldusega nr 1.1-3/26/75 „Riigivara tasu eest kasutamiseks andmine ja kinnisasja koormamine isikliku kasutusõigusega“. Nimetatud korraldust ei ole vaidlustatud ning selle suhtes ei ole vaidlusi. Tema volitused kehtivad ega ole Omaniku poolt tagasi võetud ega tühistatud ning tal on kõik õigused käesoleva lepingu sõlmimiseks Omaniku nimel.

2.2. Kasutaja esindaja kinnitab, et:

- 2.2.1. Kasutaja on kinnistu ja kasutusõiguse ala põhjalikult üle vaadanud ning on teadlik kinnistu ning kasutusõiguse ala suurusest, piiridest ja seisukorrast ning ei oma selles osas Omanikule mingeid pretensioone.
- 2.2.2. Kasutaja on teadlik kinnistu suhtes kehtivatest seadusjärgsetest kitsendustest ja kinnistut koormavatest servituutidest ning kinnitab, et need ei takista käesoleva lepingu alusel seatava servituudi teostamist.
- 2.2.3. Tema esindusõigus on kehtiv ning ta omab kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks Kasutaja nimel. Samuti on tal kõik käesoleva lepingu sõlmimiseks vajalikud ühingusisesed kooskõlastused ja nõusolekud ning tema suhtes ei ole kohaldatud ärikeeldu.

2.3. Lepinguosalisel kinnitavad, et:

- 2.3.1. Nad on tutvunud isiklike kasutusõiguste ruumiandmetega elektroonilise

katastri piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis (PARI) ja lepingu lisadeks olevate ruumikuju väljatrükkidega ning nõustuvad nende sisuga, kinnitavad väljatrükid oma allkirjadega ning loevad need lepingu lahutamatuteks lisadeks.

- 2.3.2. Tehnorajatised tuleb ehitada vastavalt Transpordiameti 23.03.2023 kirjaga nr 7.1-2/23/5791-2 ja 22.01.2026 kooskõlastatud ning Weidenberg OÜ koostatud projektile nr 2017-16 „Pärnu teenindusjaam tankla arhitektuurne ehitusprojekt“ ja 5DEhitus OÜ (registrikood 10694251) koostatud plaanidele.
- 2.3.3. Nad on tutvunud lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega, ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist.

2.4. Notariaalakti tõestaja on lepingu tõestamisel muuhulgas kontrollinud:

- 2.4.1. Eesti Vabariigi esindaja Lii Lember esindusõigust notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel;
- 2.4.2. aktsiaselts AQUA MARINA õigusvõimet ja esindaja Antti Moppel esindusõigust äriregistri elektroonilisest teabesüsteemist notariaalakti tõestamise päeval tehtud registrikaardi väljatrüki alusel.

3. ISIKLIKE KASUTUSÕIGUSTE SEADMINE

- 3.1. Omanik ja Kasutaja lepivad kokku seada Kasutaja kasuks **kinnistule 1** tähtajatu isiklik kasutusõigus **sadevee kanalisatsiooni** (edaspidi nimetatud ka **tehnorajatis**) ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talitluse tagamise eesmärgil (edaspidi kõik nimetatud tegevused koos tehnorajatisel majandamine). Kasutajal on õigus kasutada kinnistut 1 käesoleva lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks kasutusõiguse alal, milline on käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval ruumikuju väljatrükil (ruumiandmete tunnus 1076779) ja kinnistu 1 plaanil märgitud vastavate tähistustega (lepingus nimetatud **kasutusõiguse ala**).
- 3.2. Omanik ja Kasutaja lepivad kokku, et:
 - 3.2.1. Isikliku kasutusõiguse ala pindala on 3 m². Kasutustasu bilansilise jääkmaksumuse põhjal arvutatuna on **0,16 eurot aastas** (bilansiline jääkmaksumus 1,79 eurot/m² x 3 m² x 3%); maa maksustamishinna põhjal arvutatuna on 1,00 eurot aastas (maksustamishind 1,00 eurot/m² x 3 m² x 3%).
 - 3.2.2. Vabariigi Valitsuse 09.03.2023. a määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ § 23 lõike 6 alusel, kui turupõhine aastane kasutustasu kujuneb väiksemaks kui kümme eurot, määratakse kasutustasuks kümme eurot. Tasu arvestamise aluseks on Vabariigi Valitsuse 09.03.2023. a määrus nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ koosmõjus RVS § 18¹ lg 2 p-ga 2 ja 4. Kuivõrd eelmises punktis arvutatud kasutustasu on väiksem kui 10 eurot, on kinnistu 1 **kasutustasu 10 eurot aastas**, mis tasutakse Transpordiameti poolt esitatud arve alusel. Tähtajaks tasu mittemaksmise korral on riigivara valitsejal õigus nõuda viivist 0,05% viivitatud summast iga tasumisega viivitatud päeva eest kuni summa täieliku tasumiseni.
 - 3.2.3. Turusituatsiooni muutumise korral on Omanikul õigus nõuda tasu muutmist

kolme aasta möödudes piiratud asjaõiguse tekkimisest. Edaspidi kehtib tasu maksmise kohustus ja tasu maksmise tingimused vastavalt õigusaktides sätestatud suurusele ja korrale.

- 3.3. Omanik ja Kasutaja lepivad kokku seada Kasutaja kasuks **kinnistule 2** tähtajatu isiklik kasutusõigus **kesk ja madalpinge elektri maakaabelliinide** (edaspidi nimetatud ka **tehnorajatis**) ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talitluse tagamise eesmärgil (edaspidi kõik nimetatud tegevused koos tehnorajatise majandamine). Kasutajal on õigus kasutada kinnistut 2 käesoleva lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks kasutusõiguse alal, milline on käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval ruumikuju väljatrükil (ruumiandmete tunnus 1076796) ja kinnistu 2 plaanil märgitud vastavate tähistustega (lepingus nimetatud **kasutusõiguse ala**).
- 3.4. Omanik ja Kasutaja lepivad kokku, et:
- 3.4.1. Isikliku kasutusõiguse ala pindala on 401 m². Kasutustasu bilansilise jääkmaksumuse põhjal arvatuna on **6,74 eurot aastas** (bilansiline jääkmaksumus 0,56 eurot/m² x 401 m² x 3%); maa maksustamishinna põhjal arvatuna on 12,03 eurot aastas (maksustamishind 1,00 eurot/m² x 401 m² x 3%).
- 3.4.2. Vabariigi Valitsuse 09.03.2023. a määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ § 23 lõike 6 alusel määratakse turupõhine kasutustasu ühe euro täpsusega. Tasu arvestamise aluseks on Vabariigi Valitsuse 09.03.2023. a määrus nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ koosmõjus RVS § 18¹ lg 2 p-ga 2 ja 4. Kuivõrd eelmises punktis arvatud kasutustasu on 12,03 eurot, on kinnistu 2 **kasutustasu 12,00 eurot aastas**, mis tasutakse Transpordiameti poolt esitatud arve alusel. Tähtajaks tasu mittemaksmise korral on riigivara valitsejal õigus nõuda viivist 0,05% viivitatud summast iga tasumisega viivitatud päeva eest kuni summa täieliku tasumiseni.
- 3.4.3. Turusituatsiooni muutumise korral on Omanikul õigus nõuda tasu muutmist kolme aasta möödudes piiratud asjaõiguse tekkimisest. Edaspidi kehtib tasu maksmise kohustus ja tasu maksmise tingimused vastavalt õigusaktides sätestatud suurusele ja korrale.

4. OMANIKU JA KASUTAJA KOHUSTUSED JA MUUD KOKKULEPPED

4.1. Omanik on kohustatud:

- 4.1.1. mitte takistama Kasutaja ja/või Kasutaja töötajatel/volitatud isikutel isikliku kasutusõiguse ala kasutamist tehnorajatise majandamiseks ning samuti mitte takistama isikliku kasutusõiguse alale juurdepääsu nii jalgsi kui tehnorajatise majandamise töödeks vajalike sõidukitega;
- 4.1.2. hoiduma tegevusest, mis halvendaks tehnorajatise korrashoidu ja/või ohustaks tehnorajatise toimimist.

4.2. Kasutaja on kohustatud:

- 4.2.1. lubama Omanikul või tema poolt volitatud isikul ilma täiendavate kooskõlastusteta teostada tehnovõrgu kaitsevööndis hooldetöid vastavalt

- riigiteede korrashoiulepingus ja tee seisundinõuete määruses sätestatule;
- 4.2.2. kasutama kasutusõiguse ala kooskõlas käesoleva lepinguga säästlikult ja heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks Omaniku või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist mistahes viisil;
 - 4.2.3. kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid;
 - 4.2.4. hoidma tehnorajatise oma vahenditega ja omal kulul korras;
 - 4.2.5. kandma tehnorajatise kasutamisest tulenevat vastutust kolmandate isikute ees, mis on Kasutaja tegevuse või tegevusetuse otsene tagajärg;
 - 4.2.6. esitama Transpordiametile tehnovõrgu-ja rajatise ehitustööde vastuvõtmisel tööde digitaalsed teostusjoonised ja vastutama teostusjooniste õigsuse ja tegelikule olukorrale vastavuse eest. Kui selgub, et tehnorajatis ei paikne teostusjoonistel kirjeldatud asukohas, on Kasutaja kohustatud 30 päeva jooksul oma kuludega tehnorajatise ümber paigutama Transpordiametiga kooskõlastatud asukohta;
 - 4.2.7. tee ehitusobjekti alguses vähemalt esimesel korral peale paigaldust tulema ja tasuta Omaniku esindajale või tema poolt tellitud tööde teostajale ette näitama tehnorajatise asukohta;
 - 4.2.8. teavitama Omanikku tehnorajatise plaanilistest hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm (3) päeva enne tööde alustamist. Pärast kinnistul teostatud tehnorajatise ehitus-, hooldus- ja remonttööde lõpetamist on Kasutaja kohustatud taastama kinnistul tööde alustamise hetke heakorra;
 - 4.2.9. teavitama Omanikku kasutusõiguse alal tehtavast avariiremondist (avariiremondiga on tegemist juhul, kui tehnilise rikke tõttu on Kasutaja poolt pakutav teenus katkenud ja/või tehnorajatis on purunenud) esimesel võimalusel enne tööde alustamist aadressile maantee@transpordiamet.ee, samuti tuleb eelnimetatud aadressile teatada töö lõpetamisest. Avariitööd koos taastamistöödega tuleb lõpetada esimesel võimalusel;
 - 4.2.10. avariiremondi teostamise korral tagama liikluse kulgemise katkematus, ohutus ja riigitee nõuetekohane taastamine, sealhulgas paigaldama avariitöödeks ajutised liikluskorralduse märgid (lähtudes Majandus-ja taristuministri 13.07.2018. a määrusest nr 43 „Nõuded ajutisele liikluskorraldusele”). Kasutaja kohustub Omaniku poolt määratud ajal ilmuma avariiremondi objektile taastamistööde üleandmiseks. Tööd loetakse üle antuks kui Omanik ja Kasutaja on allkirjastanud „korrastatud teemaa üleandmise akti”;
 - 4.2.11. likvideerima kahe (2) kuu jooksul kasutusõiguse alalt tehnorajatise ning taastama lepingu sõlmimisele eelnenud olukorra ja lõpetama lepingu, kui talitluslikult on ära langenud kinnistu kasutamise vajadus, teavitades sellest kirjalikult Transpordiametit. Lepingu lõpetamise kulud katab Kasutaja;
 - 4.2.12. kasutusõigus on samal talitluslikul eesmärgil üleantav teisele isikule. Kasutaja kohustub kümne (10) päeva jooksul Transpordiametit kirjalikult teavitama muudatusest.
 - 4.2.13. Kasutaja tasub riigivaraga seotud maksud ning kannab kõrvalkulud ja koormised proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega.
- 4.3. Omanik ja Kasutaja lepivad kokku, et isikliku kasutusõiguse ala jääb Kasutaja ja

Omaniku kaasvaldusesse. Omaniku valdus ei ole isikliku kasutusõiguse alal mingil viisil piiratud.

- 4.4. Kasutaja vastutab esitatud maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmete õigsuse eest. õigsuse eest. Vastuolu korral loetakse õigeks Transpordiameti poolt kooskõlastatud projekt ja lepingule lisatud plaanil märgitud kasutusõiguse ala.

5. ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED

- 5.1. Omanik ja Kasutaja on kinnistule 1 isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Eesti Vabariik lubab ning aktsiaselts AQUA MARINA, registrikood 10120426, avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 7027750 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale isiklik kasutusõigus tehnoarajatise (sadevee kanalisatsiooni) majandamiseks aktsiaselts AQUA MARINA, registrikood 10120426, kasuks vastavalt 16.02.2026. a lepingu punktidele 3.1, 3.2 ja 4 ning ruumiandmetele tunnusega 1076779.
- 5.2. Omanik ja Kasutaja on kinnistule 2 isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Eesti Vabariik lubab ning aktsiaselts AQUA MARINA, registrikood 10120426, avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 7117750 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale isiklik kasutusõigus tehnoarajatise (kesk ja madalpinge elektri maakaabelliinide paigaldamiseks) majandamiseks aktsiaselts AQUA MARINA, registrikood 10120426, kasuks vastavalt 16.02.2026. a lepingu punktidele 3.3, 3.4 ja 4 ning ruumiandmetele tunnusega 1076796.

6. NOTARI SELGITUSED OSALEJATELE

- 6.1. Käesolevasse lepingusse tuleb võtta kõik isikliku kasutusõiguse seadmist puudutavad kokkulepped.
- 6.2. Isiklik kasutusõigus tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse ja lõpeb kande kustutamisega. Kinnisasja omandi üleandmise korral jäävad kinnistusraamatusse kantud koormatiseid kinnisasja edasi koormama. Isikliku kasutusõiguse lõppemisel kas poolte kokkuleppel või seaduses sätestatud korras ja tingimustel kustutakse kande kinnistusraamatust.
- 6.3. Isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja lepingus kokkulepitud viisil kasutama.
- 6.4. Kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnoarajatis, võib isikliku kasutusõiguse teisele isikule üle anda või koormata ilma kinnisasja omaniku nõusolekuta. Kasutusõiguse omandaja ja esialgne omaja vastutavad kinnisasja omaniku ees isiklikust kasutusõigusest tekkivate kohustuste täitmise eest solidaarselt.
- 6.5. Kinnisasja omanik on kohustatud taluma kinnisasja maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -arajatisi, kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi. Servituudi täpsem sisu määratakse

kokkuleppel. Servituudi seadmisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

- 6.6. 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 ei ole talumiskohustusest tekkinud kinnisasja väärtuse vähenemine.
- 6.7. Kinnisasja omanik võib nõuda tehnovõrgu või -rajatise omanikult tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamist tema kinnisasjal kui see on tehniliselt võimalik ja ta hüvitab tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamisega seotud kulud.
- 6.8. 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 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. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides ka siis, kui selle kaudu osutatakse üldkasutatavat elektroonilise side teenust elektroonilise side seaduse tähenduses. Avalikes huvides ehitatud tehnovõrk või -rajatis on ka riikliku või kohaliku omavalitsuse üksuse keskkonnaseire ja tänavavalgustuse ehitist ning Päästeameti sireeniseade hädaolukorra seaduse § 131 lõike 8 tähenduses. Kui universaalteenuse osutamise leping lõpeb, siis ei lõpe talumiskohustus juhul, kui vastava tehnorajatise kaudu kõikidele isikutele pakutavat teenust üldistel alustel edasi osutatakse. Nimetatud talumiskohustus tekib kinnisasja sundvõõrandamise seaduses sätestatud korras sundvalduse seadmisega.

7. LÕPPSÄTTED

- 7.1. Käesolev notariaalakt on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel elektroonilises käibes ning osalejatele kättesaadav riigiportaalis eesti.ee ning e-notari iseteeninduses notar.ee. Notariaalakti tõestaja teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis jääb notari kätte hoiule. Osalejate soovil väljastatakse osalejatele vajadusel paberkandjal ärakirjad, mis asendavad originaali.
- 7.2. Notar esitab notariaalakti kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul arvates notariaalakti tõestamisest.
- 7.3. Lepingu sõlmimisega seotud notari tasu ja riigilõivud tasub Kasutaja.

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

Käesolevas dokumendis on 17 lehte.

Notari tasu isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu tõestamisel 52,40 eurot (tehinguväärtus 12 750,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, § 5, § 10, § 12, § 22, § 23 p 2).

Notari tasu kaugtõestamise eest 20,00 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2.1).

Käibemaks 17,38 eurot

Koos käibemaksuga 89,78 eurot

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

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

/osalejate ja notari poolt digitaalselt allkirjastatud/