



## TALLINNA NOTAR SIRJE VELSBERG

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU REGISTRI NUMBER

1274

Notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Sirje Velsberg, kelle büroo asub Tallinnas Rävala pst 2/ Kivisilla tn 8, seitsmendal juunil kahe tuhande kahekümne kolmandal aastal (07.06.2023.a) ning selles notariaalakti osalejad on

**Eesti Vabariik**, edaspidi nimetatud **Omanik**, mille esindajana tegutseb riigivara valitseja Keskkonnaministeeriumi valitsemisalas tegutsev Riigimetsa Majandamise Keskus, registrikood 70004459, asukoht ja postiaadress Mõisa, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress [Urve.Jogi@rmk.ee](mailto:Urve.Jogi@rmk.ee) (eeltoodud andmed täidesaatva riigivõimu asutuse või riigi muu institutsiooni nime, aadressi ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Maakohtute registriosakonnast 22.02.2023 kell 13:15 tehtud päringute alusel), mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel akti tõestajale tuntud isik Urve Jõgi, isikukood 46407210027,

**Urve Jõgi osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Tori vallas, Pärnu maakonnas, Eesti Vabariigis,**  
ja

**Elektrilevi OÜ**, registrikood 11050857, asukoht ja postiaadress Veskiposti tn 2, Tallinn, e-posti aadress [adele.parna@khenergia.ee](mailto:adele.parna@khenergia.ee) (eeltoodud andmed juriidilise isiku nime, aadressi ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Maakohtute registriosakonnast 22.02.2023 kell 13:14 tehtud päringute alusel), edaspidi nimetatud **Kasutaja**, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel Adele Margarita Pärna, isikukood 60303141410, kes on tõestajale tuntud isik,

**Adele Margarita Pärna osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Tallinna linnas, Harju maakonnas, Eesti Vabariigis,**

kes sõlmivad lepingu järgnevas:

### KINNISTU KOORMAMINE ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSEGA JA ASJAÕIGUSLEPING

#### 1. Registrite seis ja lepingu ese

**1.1.** Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa number 9569150** on sisse kantud kinnistu, mille esimesse jakku on kantud:

- 1) maatükk, katastritunnusega 33801:001:0693, majandusliku otstarbega transpordimaa (100%), asukohaga **Filtri tee, Kose alevik, Kose vald, Harju maakond**, pindalaga 843,0 m<sup>2</sup>.
- 2) Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 9569150. Tähtajatu reaalservituut (teeservituut) juurdepääsutee ehitamiseks ja kasutamiseks vastavalt 09.11.2022. a

sõlmitud lepingu punktidele kolm (3) ja neli üks, neli kaks üks kuni neli kaks neli ja neli kolm (4.1, 4.2.1-4.2.4, 4.3) ning lepingu lisaks olevale plaanile.

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

Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:

- 1) **Isiklik kasutusõigus OÜ KOSE VESI (registrikood 10917886) kasuks**. Avalikes huvides asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus vee- ja kanalisatsioonitorustiku ehitamiseks, rekonstrueerimiseks, omamiseks ja majandamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks vastava tehnorajatise talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 06.09.2022.a lepingu punktidele 3.1, 3.2, 3.3 ja 4.1 ning lepingu lisaks olevale plaanile. 6.09.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 12.09.2022.
- 2) **Reaalservituut kinnistute nr 7922150, 9569150 igakordsete omanike kasuks**. Tähtajatu reaalservituut (teeservituut) juurdepääsutee ehitamiseks ja Kasutamiseks vastavalt 09.11.2022. a sõlmitud lepingu punktidele kolm (3) ja neli üks, neli kaks üks kuni neli kaks neli ja neli kolm (4.1, 4.2.1-4.2.4, 4.3) ning Lepingu lisaks olevale plaanile. 9.11.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 14.11.2022.

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

**1.2.** Lepingu esemeks on lepingu punktis 1.1 nimetatud kinnistu, koos selle oluliste osade ja päraldistega (edaspidi nimetatud **lepingu ese**).

**1.3.** Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (kitsendustega katastrikaardi päring katastritunnuse järgi) nähtub, et:

**1.3.1.** katastriüksuse 33801:001:0693 suhtes kehtivad järgmised kitsendused:

- piiranguvöönd: avalikult kasutatava tee kaitsevöönd; ulatus: 43,24m<sup>2</sup>; nähtus: tänav; seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 19,03m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin; seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: planeeringu ala; ulatus: 842,57m<sup>2</sup>; nähtus: kohustuslik detailplaneeringu ala; seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 32,80m<sup>2</sup>; nähtus: elektriõhuliin alla 1kV; seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: planeeringu ala; ulatus: 842,57m<sup>2</sup>; nähtus: tiheasustusala (Kose valla üldplaneering); seisund: kehtiv.

**1.3.2.** kitsendusi põhjustava objekti andmed on järgmised:

- ulatus: 8,20m; nähtus: elektriõhuliin alla 1kV (Kehra mnt.22-24 suunal); seisund: kehtiv;
- ulatus: 842,57m<sup>2</sup>; nähtus: tiheasustusala (Kose valla üldplaneering); seisund: kehtiv;
- ulatus: 842,57m<sup>2</sup>; nähtus: kohustuslik detailplaneeringu ala; seisund: kehtiv;
- ulatus: 8,14m; nähtus: elektrimaakaabelliin (Kehra mnt.22-24 suunal); seisund: kehtiv.

**1.4.** Lepingu eseme kohta riigi kinnisvararegistrist (<https://riigivara.fin.ee/kvr/vara/kinnisvarad>) tehtud päringust nähtuvad järgmised andmed:

- objekti kood: KV66218;
- valitseja: Keskkonnaministeerium;
- volitatud asutus: Riigimetsa Majandamise Keskus.

## **2. Osalejate avaldused ja kinnitused**

**2.1. Omaniku esindaja avaldab ja kinnitab, et:**

**2.1.1.** Lepingu punktis 1.1 toodud kinnistusraamatu seis ei ole muutunud ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud menetlemata või lahendamata kinnistamisavaldusi.

**2.1.2.** Kuni selle lepingu sõlmimiseni ei ole Omanikule kuuluvat lepingu eset koormatud selles lepingus nimetatata kolmandate isikute õigustega (s.h. ka mitte kinnistusraamatusse

- mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud), seda ei ole kellelegi võõrandatud, selle kasutamist ei ole keelustatud ning selle suhtes pole vaidlusi.
- 2.1.3.** Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega kasutamise suhtes ei kehti Omanikule teadaolevaid muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid selles lepingus nimetatata piiranguid.
- 2.1.4.** Elektripaigaldise kaitsevöönd, mida Kasutaja on õigustatud kasutama selle lepingu alusel, on vabastatud ja Kasutaja saab alates selle lepingu sõlmimise hetkest teostada valdust elektripaigaldise kaitsevööndis.
- 2.1.5.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Omaniku õigust sõlmida seda lepingut.
- 2.1.6.** Lepingu eseme isikliku kasutusõigusega koormamine on otsustatud Riigimetsa Majandamise Keskuse metsaosakonna peametsaülevaate 04.01.2023.a digitaalselt allkirjastatud käskkirjaga nr 3-1/56/2 *Isikliku kasutusõiguse seadmine Filtri tee kinnisasjale* ning Riigimetsa Majandamise Keskuse metsaosakonna peametsaülevaate 30.05.2023.a digitaalselt allkirjastatud käskkirjaga nr 3-1.56/92 *Metsaosakonna peametsaülevaate 04.01.2023. a käskkirja nr 3-1.56/2 „Isikliku kasutusõiguse seadmine Filtri tee kinnisasjale“ muutmine*. Riigimetsa Majandamise Keskuse metsaosakonna peametsaülevaate käskkirjad on jõus, neid ei ole muudetud selles lepingus nimetatata aktidega ning neid ei ole vaidlustatud, tühistatud, esitatud vastuväiteid või kaebusi. Selle lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik Omaniku sisesed nõusolekud ja heakskiidud, mis on vajalikud sellest lepingust tulenevate kohustuste nõuetekohaseks täitmiseks, on saadud.
- 2.1.7.** Omanik on teadlik ja nõus selle lepingu sõlmimisega. Omaniku esindaja volitus Omaniku 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, esindatava äriühingu põhikirja ja juhtimisorganite otsustega on tal kõik õigused, volitused, nõusolekud sõlmida see leping. Talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks selle tehingu tegemist ning tema suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust, tema suhtes ei kehti ärikeeldu ja tal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.
- 2.1.8.** Lepingus toodud Omaniku ja Omaniku esindaja avaldused ja kinnitused ei sisalda ühtki ebaõiget väidet ega jäta mainimata ühtki olulist asjaolu, mille vastu osalejatel võiks selle lepingu eesmärgi arvesse võttes olla äratuntav huvi ning mida teades ei oleks osalejad seda lepingut sõlminud või oleks seda teinud teistel tingimustel.
- 2.2. Kasutaja esindaja avaldab ja kinnitab, et:**
- 2.2.1.** Kasutaja tegutseb mh elektrituruseaduse alusel. Kasutaja on jaotusvõrgu võrguteenuse (avaliku teenuse) osutaja lepingu eseme teeninduspiirkonnas ja vastab avaliku teenuse osutajale esitatud nõuetele. Selle lepinguga seatav isiklik kasutusõigus seatakse 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.
- 2.2.2.** Kasutaja on üle vaadanud elektripaigaldise kaitsevööndi, mida Kasutaja on õigustatud kasutama selle lepingu alusel ning on teadlik elektripaigaldise kaitsevööndi suurusest, piiridest ja seisukorrast.
- 2.2.3.** 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.
- 2.2.4.** 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.
- 2.2.5.** Kasutaja on teadlik ja nõus selle lepingu sõlmimisega. 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.
- 2.2.6.** Esindatava äriühingu põhikirja ja juhtimisorganite otsustega on tal kõik õigused, volitused, nõusolekud sõlmida see leping, talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks selle tehingu tegemist ning tema suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust, tema suhtes ei kehti ärikeeldu ja tal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.
- 2.2.7.** Lepingus toodud Kasutaja ja Kasutaja esindaja avaldused ja kinnitused ei sisalda ühtki ebaõiget väidet ega jäta mainimata ühtki olulist asjaolu, mille vastu osalejatel võiks selle lepingu eesmärgi arvesse võttes olla äratuntav huvi ning mida teades ei oleks osalejad seda lepingut sõlminud või oleks seda teinud teistel tingimustel.
- 2.3. Osalejad kinnitavad, et:**
- 2.3.1.** Selle lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse seadmisega ei kahjustata lepingu punktis 1.1 nimetatud isikliku kasutusõigusega soodustatud isiku huve.
- 2.3.2.** Selle lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse seadmisega ei kahjustata lepingu punktis 1.1 nimetatud realservituudiga soodustatud isikute huve.
- 2.3.3.** Nad on tutvunud selle lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega, ei soovi täiendavate dokumentide muresemist, notariaalaktille lisamist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist ning täiendavat nõustamist notariaalaktili tõestaja poolt.
- 2.4. Notariaalaktili tõestaja on kontrollinud järgmised asjaolud:**
- *Lepingu punktis 1.1 toodud kinnistusraamatu seis on notariaalaktili tõestaja poolt kontrollitud lepingu sõlmimise päeval e-notari infosüsteemist tehtud elektroonilise kinnistusraamatu päringu alusel.*
  - *Omaniku esindaja volitused volikirja alusel.*
  - *Kasutaja esindaja volitused volikirja alusel.*
  - *Asjaolu, et Kasutaja on avaliku teenuse osutaja kohustusega võrguettevõtja asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> ja elektrituruseaduse § 65 lg 1 tähenduses - konkurentsiameti kodulehelt <https://www.konkurentsiamet.ee/et/elekter-maagaas/elekter/tegevusload> tehtud päringu ja Kasutaja esindaja suulise avalduse alusel.*

### **3. Isikliku kasutusõiguse seadmine**

- 3.1.** Selle lepingu alusel seatav isiklik kasutusõigus seatakse **avalikes huvides** asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> mõistes elektrituruseaduse kohaselt.
- 3.2.** Omanik ja Kasutaja seavad Kasutaja kasuks lepingu esemele **tähtajatu** isikliku kasutusõiguse elektripaigaldise (elektriseadme) ehitamiseks, majandamiseks, omamiseks, Kasutajal lasuva elektripaigaldise arendamiskohustuse täitmise tagamiseks, elektripaigaldise remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil eksploateerimiseks elektripaigaldise talitluse tagamise eesmärgil, seal hulgas elektripaigaldise kaitsevööndiga seotud õigused ja kohustused (edaspidi kõik nimetatud tegevused koos **elektripaigaldise majandamine**).
- 3.3.** Lepingu eseme igakordsel omanikul on õigus nõuda kasutusõiguse tasu õigusaktides sätestatud korras.
- 3.4.** Isikliku kasutusõiguse sisuks on Kasutaja õigus kasutada kasutusõiguse ala elektripaigaldise majandamiseks, samuti elektripaigaldise kaitsevööndiga seotud Kasutaja õigused ja kohustused, sealhulgas õigus paigaldada elektripaigaldise kaitsevööndisse elektripaigaldisi ning neid edaspidi majandada vastavalt selles lepingus toodule.
- 3.5.** Kasutajal on õigus kasutada lepingu eset selle lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks kasutusõiguse alal, milline on selle lepingu lahutamatuks lisaks nr 1 oleval plaanil märgitud vastava tähistusega (edaspidi ja eelnevalt **kasutusõiguse ala** või **elektripaigaldise kaitsevöönd**). Kasutusõiguse alal asuvad elektripaigaldised (elektriseadmed) on lepingu lisaks oleval plaanil tähistatud vastavate tingmärkidega. Elektripaigaldise kaitsevööndis

kehtivad kitsendused on fikseeritud ehitusseadustiku §- des 70 ja 77.

#### **4. Isikliku kasutusõiguse poolte õigused ja kohustused**

**4.1.** Elektripaigaldise kaitsevööndi kasutamisel kohustub lepingu eseme igakordne omanik:

**4.1.1.** mitte takistama Kasutaja ja/või Kasutaja töötajatel/volitatud isikutel elektripaigaldise kaitsevööndi tasuta kasutamist elektripaigaldise majandamiseks ning samuti kohustub mitte takistama elektripaigaldise kaitsevööndile juurdepääsu nii jalgsi kui elektripaigaldise majandamise töödeks vajalike sõidukitega;

**4.1.2.** teavitama tema teadmisel lepingu esemel tegutsevad isikuid elektripaigaldise kaitsevööndi olemasolust ja selles kehtivatest piirangutest, samuti järgima nimetatud piiranguid oma tegevuses;

**4.1.3.** hoiduma tegevusest, mis halvendaks elektripaigaldise korrashoidu ja/või ohustaks elektripaigaldise toimimist.

**4.2.** Elektripaigaldise kaitsevööndi kasutamisel kohustub Kasutaja:

**4.2.1.** teavitama lepingu eseme igakordset omanikku elektripaigaldise plaanilistest hooldus- ja remonttöödest vähemalt 3 tööpäeva enne tööde alustamist. Elektripaigaldise avariiremondi korral alustab Kasutaja vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teatades sellest lepingu eseme igakordsele omanikule 1 päeva jooksul alates avariiremondi alustamisest. Pärast lepingu esemel tehtud elektripaigaldise ehitus-, hooldus- ja remonttööde lõpetamist on Kasutaja kohustatud taastama omal kulul mõistliku aja jooksul tööde alustamise hetke heakorra, selle võimatuse korral hüvitama lepingu eseme igakordsele omanikule tekitatud kahju. Lepingu eseme omanik ja Kasutaja loevad mõistlikuks seda aega, mis töö iseloomu arvestades on vajalik töö kvaliteetseks ja lepingu tingimustele vastavaks teostamiseks;

**4.2.2.** kasutama elektripaigaldise kaitsevööndit kooskõlas selle lepinguga säästlikult ja heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks lepingu eseme igakordse 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 elektripaigaldise oma vahenditega ja omal kulul korras;

**4.2.5.** kandma elektripaigaldise kasutamisest tulenevat vastutust kolmandate isikute ees, mis on Kasutaja tegevuse või tegevusetuse otsene tagajärg;

**4.2.6.** maksuma lepingu eseme igakordsele omanikule tasu tehnorajatisel talumise eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale;

**4.2.7.** teavitama lepingu eseme igakordsele omanikku metsa raie vajadusest kasutusõiguse alal vähemalt 60 päeva enne soovitud tööde alustamist kirjalikult või elektrooniliselt.

**4.2.8.** hüvitama lepingu eseme igakordsele omanikule kasutusõiguse alal kasvava metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine).

**4.3.** Juhul kui elektripaigaldise ehitamisel või teenindamisel raiutakse metsamaterjali, kuulub kogu raiutud metsamaterjal lepingu eseme igakordsele omanikule ning see paigaldatakse lepingu eseme igakordse omaniku poolt osutatud asukohta.

#### **5. Kasutusõiguse lõpetamise alused**

**5.1.** Isikliku kasutusõiguse võib lõpetada seaduses sätestatud alustel.

**5.2.** Eesti Vabariigil on õiguse lõpetada see leping olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.

**5.3.** Isikliku kasutusõiguse lõpetamisel on Kasutajal õigus lepingu esemel paiknev elektripaigaldis ära vedada 3 kuu jooksul arvates kasutusõiguse lõppemisest, kui pooled ei lepi kokku teisiti.

*Notariaalakti tõestaja on Omanikule selgitanud, et asjaõigusseadus ei näe ette Kasutaja kohustust teavitada lepingu eseme omanikku isikliku kasutusõiguse kustutamisest ega küsida lepingu eseme*

omaniku nõusolekut.

## 6. Valduse üleandmine ja lepingu eseme jagamise nõusolek

- 6.1. Omanik ja Kasutaja avaldavad, et kasutusõiguse ala jääb Kasutaja ja Omaniku kaasvaldusesse ning Omaniku valduse teostamine kasutusõiguse alal on piiratud ainult selles lepingus kokkulepitud viisil.
- 6.2. Kasutaja annab nõusoleku tulevikus lepingu eseme jagamiseks. Selles lepingus sõlmitav isiklik kasutusõigus jääb edaspidi koormama ainult seda kinnisasja, millele peale jagamist või piiride muutmist tehnoarajatis koos kaitsevööndiga asuma jääb.
- 6.3. Kasutaja annab oma tagasivõetamatu nõusoleku kasutusõiguse alale teiste reaalservituutide ja isiklike servituutide seadmiseks (tehnovõrk või rajatis, mis on vajalik avalikes huvides) lepingu eseme omaniku omal äranägemisel selle eest tasu nõudmata, kui see ei takista selle lepinguga seatava isikliku kasutusõiguse teostamist.

*Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et selle lepingu punktis 6.2 toodud kokkulepe ei asenda lepingu eseme jagamisel asjaõigusseaduse § 54 kohaseid kokkuleppeid ja kinnistusraamatu seaduse § 34 lg 6 kohaselt peab kinnistamisavalduses olema väljendatud soov kande tegemiseks, märgitud registriosa number, milles taotletakse kande tegemist ja taotletava asjaõiguse sisu. Seetõttu tuleb vastavad nõusolekud isikliku kasutusõiguse kustutamiseks kinnistult, millel servituudi ala ei asu, anda isikliku kasutusõiguse alusel Kasutajal ka lepingu eseme jagamisel.*

## 7. Asjaõigusleping

- 7.1. Omanik ja Kasutaja on lepingu eseme isikliku kasutusõigusega koormamises kokku leppinud. Omanik lubab ja Kasutaja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 9569150 kolmandasse (III) jakku esimesele vabale järjekohale avalikes huvides tulumiskohustusega tähtajatu isiklik kasutusõigus vastavalt asjaõigusseaduse §-le 158<sup>1</sup> elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses Elektrilevi OÜ, registrikood 11050857, kasuks, muus osas on kasutusõiguse ese ja sisu määratud vastavalt 07.06.2023.a sõlmitud kasutusõiguse seadmise aluseks oleva lepingu punktides 3, 4 ja 5 ning plaanil (lisa nr 1).

## 8. Notariaalakti tõestaja osalejatele antud selgitused

- 8.1. Isiklik kasutusõigus tekib vastava kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte aga selle lepingu sõlmimisega. Kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine.
- 8.2. Isikliku kasutusõiguse võib 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.
- 8.3. Isiklik kasutusõigus kehtib kinnistu igakordse omaniku suhtes.
- 8.4. Kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnoarajatis või -rajatis, ei ole isikliku kasutusõiguse üleandmiseks või koormamiseks kinnisasja omaniku nõusolek vajalik. (AÕS § 226 lg 2).
- 8.5. 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. Reaalservituudist erinevalt on kinnisasi sellisel juhul aga koormatud mitte teise kinnisasja vaid konkreetse isiku kasuks. Erinevalt kasutusvaldusest ei ole isikliku kasutusõiguse omanik õigustatud omandama koormatud kinnisasja vilju.
- 8.6. Lisaks asjaõigusseaduse §-des 225-227 sätestatule kohaldatakse isiklikule kasutusõigusele reaalservituudi vastavaid sätteid. Kui isiklik kasutusõigus on seotud valdamisega, kohaldatakse kasutusvalduse vastavaid sätteid. (AÕS § 228).
- 8.7. Kinnisasja omanikul on õigus nõuda tasu tema kinnisasjale püstitatud tehnoarajatiselise tulumise eest, sõltumata sellest, kas tulumise kohustus tuleneb seadusest või kinnisasja koormamisest servituudi või

isikliku kasutusõigusega.

**8.8. Elektripaigaldise kaitsevöönd on iseseisvaks ehitiseks olevat ja elektrituruseaduse tähenduses elektripaigaldist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud elektripaigaldise ohutuse ja kaitse tagamiseks.**

**8.9. Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud:**

- 1) ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, siivendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;
- 2) ankurdada veesõidukit, liikuda heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega, paigaldada veesõidukite liiklustähiseid ja poisid ning varuda jääd – veekaabelliinina rajatud elektripaigaldise kaitsevööndis;
- 3) sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri – õhuliinide kaitsevööndis;
- 4) ehitada traattarasid, rajada loomade joogikohti ja korraldada massiüritusi – kõrgepingepaigaldise õhuliinide kaitsevööndis;
- 5) töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit, ning ladustada ja teisaldada raskusi – õhu- ja maakaabelliinide kaitsevööndites.

**8.10. Elektriseade on elektrienergia tootmiseks, muundamiseks, edastamiseks, jaotamiseks või kasutamiseks mõeldud ja elektrilisi või elektroonilisi komponente sisaldav seade või seadmetest koosnev talitluslik kogum, sealhulgas elektripaigaldis elektrituruseaduse tähenduses.**

**8.11. Täitemenetluse seadustiku § 158 lg 4 kohaselt ei lõppe enampakkumisel servituudist tulenevad õigused, kui servituut oli seatud seadusest tuleneva servituudi seadmise õiguse alusel.**

**8.12. Riigikohtu lahendi 3-2-1-10-12 kohaselt: kui kinnisasi võõrandatakse enampakkumisel pankrotimenetluses, lõppevad üldjuhul PankrS § 139 lg 2 järgi kinnisasja koormavad õigused, mis asuvad tagapool sellest esimesena kinnistusraamatusse kantud õigusest, millest tulenevalt saab nõuda kinnisasja sundmüüki. Siiski ei saa kolleegiumi arvates tõlgendada PankrS § 139 lg-t 2 selliselt, et seadusest tuleneva servituudi seadmise õiguse alusel kinnistusraamatusse kantud servituudid samuti lõppevad. Kolleegiumi arvates on TMS § 158 lg 4 erisättteks PankrS § 139 lg 2 suhtes. Seega jäävad ka kinnisasja pankrotimenetluses enampakkumisel võõrandamise järel TMS § 158 lg 4 järgi püsima seadusest tuleneva servituudi seadmise õiguse alusel kinnistusraamatusse kantud servituudid.**

**8.13. Kinnisasja omanik kohustatud AÕS § 158<sup>1</sup> kohaselt 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. Eelnimetatud talumiskohustus tekib kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses sätestatud korras sundvalduse seadmisega. 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. 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.**

**8.14. Kinnisasja omanik on kohustatud taluma olemasolevat tehnovõrku või -rajatist, mis on püstitatud enne maa esmakinnistamist. Kinnisasja omanik on kohustatud taluma ka tehnovõrku või -rajatist, mille suhtes ei ole eelpool nimetatud talumiskohustust, kui see tehnovõrk või -rajatis kuulub asjaõigusseaduse §-s 158<sup>1</sup> nimetatud võrguettevõtjale ja on püstitatud omaniku nõusolekul enne**



1999. aasta 1. aprilli ning seda tehnovõrku või -rajatist kasutatakse eesmärgipäraselt ja avalikes huvides.

- 8.15. Talumistasu makstakse ainult maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksustel asuvate liinide ja hoonesiseste alajaamade talumise eest.
- 8.16. Talumistasu suurus aastas on 7,5 protsenti maa maksustamishinnast korrutatuna kitsenduse ruumilise ja sisulise ulatuse koefitsientidega.
- 8.17. Lisaks 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.
- 8.18. 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.
- 8.19. 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.
- 8.20. Talumistasu ei ole õigus nõuda: riigil kinnisasja omanikuna; tehnovõrgu rajatise selle osa talumise eest, mis on vajalik ainult samal kinnisasjal teenuse tarbimiseks. Talumistasu ei maksta, kui selle suurus ühe kinnisasja kohta on alla ühe euro. Maa maksustamishinna suuruse arvutamisel lähtutakse Maa-ameti andmetest.
- 8.21. Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped.
- 8.22. Koormatud kinnisasja jagamisel jääb isikliku kasutusõigus kehtima kõikide osade suhtes. Kui isiklik kasutusõigus pärast koormatud kinnisasja jagamist mõnda selle osa ei koorma või koormata ei saa, on koormamata osa omanikul õigus nõuda oma osa suhtes isikliku kasutusõiguse kustutamist kinnistusraamatust.

## 9. Digitaalne originaal ja ära kirjade väljastamine

- 9.1. Notariaalakto on koostatud ja digitaalselt allkirjastatud **ühes digitaalses originaaleksemplaris**, mis on kasutusel õigussuhetes ning osalejale tasuta kättesaadav notarite iseteenindusportaalil [www.notar.ee](http://www.notar.ee) ja ka riigiportaalil [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee). Notariaalakto tõestaja teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari kätte hoiule. Paberikandjal ära kirja digitaalsest originaalist väljastab notariaalakto tõestaja avalduse alusel isikule, kui dokumenti on vaja välisriigis kasutamiseks.
- 9.2. Osalejad paluvad notariaalakto tõestajal esitada digitaalselt allkirjastatud originaaleksemplari kinnistusosakonnale.

## 10. Lepingu sõlmimisega seotud kulud

- 10.1. Lepingu sõlmimisega seotud notaritasu ja riigilõivu tasub Kasutaja 5 tööpäeva jooksul. Osalejad paluvad lepingu ja sellega seotud arved edastada e-postile: [adele.parna@khenergia.ee](mailto:adele.parna@khenergia.ee).
- 10.2. Notari tasu tasutakse arve alusel ülekandega. Notariaalakto tõestajal on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente notari tasu tasumiseni kinni pidada.
- 10.3. Siinkohal juhib notariaalakto tõestaja osalejate tähelepanu sellele, et riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta notariaalakto sisalduv kinnistamisavaldus läbi vaatamata.

Notari tasu isikliku kasutusõiguse seadmisel 38,30 eurot (tehinguväärtus 639,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 10 lg 3, 12 lg 3, 22, 23 p 2).

Notari tasu kaugtõestamise teel tehtava ametitoimingu eest 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2<sup>1</sup>).

Notari tasu kokku 58,30 eurot.

Käibemaks 11,66 eurot.



Koos käibemaksuga 69,96 eurot.

Riigilõiv isikliku kasutusõiguse seadmisel 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot: riigilõivuseadus § 77 lg 1, 356 lg 7, 354 lg 2).

Notariaalakti ärakirja maksumus vastavalt notari tasu seaduse § 35 lg 1 p-d 1 ja 2 ning § 31 p-d 14 ja 15 (sisaldavad käibemaksu 20%):

|   | <u>A4 formaat</u> | <u>A3 formaat</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Digitaalne originaal portaalis <a href="https://notar.ee">notar.ee</a> ja <a href="https://eesti.ee">eesti.ee</a> | tasuta            | tasuta            |
| paber kandjal ära kiri osalejale  | 0,23 eurot / lk   | 0,37 eurot / lk   |

Notariaalakkt on osalejatele notariaalakkti tõestaja poolt videosilla vahendusel videokõne ajal ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud. Notariaalakkti lisa on osalejatele videosilla vahendusel videokõne ajal esitatud enne notariaalakkti ja selle lisa digitaalselt allkirjastamist ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks, osalejad on lisa sisalduvate andmetega nõus ning nad kiitsid selle sisu heaks. Osalejad loobusid notariaalakktis nimetatud dokumentide ettelugemisest, ekraanil tutvumiseks ja läbivaatamiseks esitamisest ning notariaalakktile lisamisest, nende sisust on nad teadlikud. Notariaalakkt on videosilla vahendusel videokõne ajal osalejate ja notariaalakkti tõestaja poolt digitaalselt allkirjastatud.

Urve Jõgi

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Adele Margarita Pärna

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Tallinna notar Sirje Velsberg

*/allkirjastatud digitaalselt/*