



Notari ametitegevuse raamatu registri nr 3556

Käesoleva lepingu on koostanud ja kaugtõestamise teel tõestanud Tallinnas, kolmandal novembril kahe tuhande kahekümne kolmandal (03.11.2023.) aastal

TALLINNA NOTAR TEA TÜRNPÜÜ,
kelle büroo asub Eesti Vabariigis Tallinnas Maakri tn 19,
ASENDAJA NOTARI ÜLESANNETES KÄTLIN HAUS,

ning käesolevas notariaaltoimingus osalejad on

Eesti Vabariigi nimel riigivara **Kliimaministeerium**, registrikood 70001231, asukoht Suur-Ameerika tn 1, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond 10122, keda esindab riigivara valitseja volitatud asutuse, **Riigimetsa Majandamise Keskuse**, asukohaga Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond 45403, e-posti aadress: rmk@rmk.ee, registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris registrikoodi 70004459 all, volitatud esindaja – **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kelle isik on notari asendaja tuntud ja kelle esindusõiguse on notari asendaja kontrollinud notari asendajale esitatud volikirja alusel, edaspidi nimetatud **omanik**,

ja

Corle OÜ, registrikood 11270435, asukoht Uustalu tn 2, Kose alevik, Kose vald, Harju maakond 75101, e-posti aadress: corle@corle.ee, volitatud esindaja – **Anti Salura**, isikukood 38107150413, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel, äriühingu registriandmed on notari asendaja kontrollinud maakohtu registriosakonna keskanimebaasi käesoleva lepingu sõlmimise päeva väljatrüki alusel, milline on käsitletav notariaadiseaduse § 31 kohaselt registriseisu tõendina ja esindaja esindusõiguse on notari asendaja tuvastanud esitatud volikirja lausle, edaspidi nimetatud **õigustatud isik**, edaspidi koos nimetatud **lepinguosalisel**.

Urve Jõgi' asukoht kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt on Pärnu linnas, Pärnu maakonnas.

Anti Salura' asukoht kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt on Kose vallas, Harju maakonnas.

Lepinguosalised avaldasid, et nende sooviks on sõlmida järgnev

KINNISTU ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSEGA KOORMAMISE LEPING,
ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

1. Registrite andmed ja lepingu ese

1.1. Vastavalt kinnistusraamatu elektroonilise andmebaasi lepingu sõlmimise päeva väljatrükile on Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr **4093050** sisse kantud kinnistu (edaspidi nimetatud **kinnistu** ja ka **lepingu ese**):

Esimesse jakku on kantud katastritunnus 43301:001:0348; sihtotstarve – maatulundusmaa (100%); asukoht **Saare maakond, Saaremaa vald, Mändjala küla, Taimla**, pindala 10,93 ha.

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

Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

Neljandas jaos hüpoteegi kandeid ei ole.

1.2. Vastavalt e-notari päringusüsteemi andmetele käesoleva lepingu sõlmimise päeva seisuga nähtub, et:

1.2.1. kinnistu on hoonestamata ja kinnistul ei paikne rajatisi;

1.2.2. kinnistu suhtes ei kehti muinsuskaitsealaseid kitsendusi ega piiranguid;

1.2.3. kinnistu ei asu tervenisti ega osaliselt ranna ehituskeeluvööndis, I kaitsekategooria liigi püsielupaigas, kaitstava looduse üksikobjekti piiranguvööndis, kaitsealal ega hoiualal, kuid jääb järgmistesse piiranguvöönditesse:

Katastriüksuse 43301:001:0348 kitsendused:

Piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 4166,24 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Laiaselja oja); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 229,61 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x50); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 10528,83 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Laiaselja oja); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ulatus: 3454,89 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Laiaselja oja); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 16029,33 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Laiaselja oja); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ulatus: 8665,87 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Laiaselja oja); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 92,76 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x50); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 15,11 m²; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tugi); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 15,11 m²; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 903,89 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Laiaselja oja); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 635,12 m²; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (EX.4x50); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 58,84 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x50); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 39,79 m²; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (EX.4x50); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: eesvoolu kaitsevöönd; ulatus: 3808,52 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km²; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 315,07 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km²; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 15,11 m²; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tõmmits); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 12,43 m²; nähtus: Alajaamad ja jaotusseadmed (Taimla:(Kuressaare)); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 37,14 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Mändjala); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 92,76 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x50); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: veehaarde sanitaarkaitseala; ulatus: 155,54 m²; nähtus: Puurkaev; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: maaparandushoiu-ala; ulatus: 79915,45 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala (Mändjala); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 13,84 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXCEL.3x50+16 24kV); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 6,50 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (MCMK.3x10+10); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: eesvoolu kaitsevöönd; ulatus: 967,55 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Mändjala); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 15,11 m²; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi; seisund: kehtiv.

Kitsendusi põhjustava objekti andmed:

nähtus: alajaamad ja jaotusseadmed (Taimla:(Kuressaare)); seisund: kehtiv;
ulatus: 45,62 m; nähtus: elektrimaakaabelliin (AXPK.4x50); seisund: kehtiv;
ulatus: 16,24 m; nähtus: maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Mändjala); seisund: kehtiv;
ulatus: 155,69 m; nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV (EX.4x50); seisund: kehtiv;
ulatus: 156,72 m; nähtus: maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Mändjala ÜP-203); seisund: kehtiv;
ulatus: 17,53 m; nähtus: kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Laiaselja oja); seisund: kehtiv;
ulatus: 113,27 m; nähtus: elektrimaakaabelliin (AXPK.4x50); seisund: kehtiv;
ulatus: 79915,45 m²; nähtus: maaparandussüsteemi maa-ala (Mändjala); seisund: kehtiv;
ulatus: 1,69 m; nähtus: elektrimaakaabelliin (MCMK.3x10+10); seisund: kehtiv;
ulatus: 28,64 m; nähtus: elektrimaakaabelliin (AXPK.4x50); seisund: kehtiv;
ulatus: 8,39 m; nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV (EX.4x50); seisund: kehtiv;
ulatus: 4530,70 m²; nähtus: kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Laiaselja oja); seisund: kehtiv;
ulatus: 45,62 m; nähtus: elektrimaakaabelliin (AXPK.4x50); seisund: kehtiv;
ulatus: 6,00 m; nähtus: elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tugi); seisund: kehtiv;
ulatus: 6,00 m; nähtus: elektriõhuliini mastitõmmits või tugi; seisund: kehtiv;
ulatus: 6,01 m; nähtus: elektriõhuliini mastitõmmits või tugi; seisund: kehtiv;
ulatus: 6,95 m; nähtus: elektrimaakaabelliin (AXCEL.3x50+16 24kV); seisund: kehtiv;
ulatus: 6,00 m; nähtus: elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tõmmits); seisund: kehtiv;

1.2.4. kinnistul on katastripidaja märged – puuduvad;

1.2.5. kinnistul projekteeritavad looduskaitseobjektid – puuduvad;

1.3. Vastavalt riigi kinnisvararegistri elektroonilise andmebaasi lepingu sõlmimise päeva andmetele nähtub, et kinnistu on registreeritud riigi kinnisvararegistris objekti koodi KV65259 all.

2. Lepinguosaliste avaldused ja kinnitused

2.1. Omaniku esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.1.1. seoses käesoleva lepingu sõlmimisega on Riigimetsa Majandamise Keskuse metsaosakonna peametsaülem 10.10.2023. aastal välja andnud käskkirja nr 3-1.56/150;

2.1.2. kuni käesoleva lepingu sõlmiseni ei ole kinnistut võõrandatud ega koormatud piiratud asjaõigustega, kinnistu suhtes ei ole vaidlusi, sealhulgas kohtulikke vaidlusi, kinnistul ei lasu käsutamiskeelde, kinnistut ei ole arestitud ning kinnistu suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud käesolevas lepingus nimetamata kinnistamisavaldusi;

2.1.3. kinnistul ei lasu käesolevas lepingus nimetamata kinnistusraamatusse mittedissekandekohustuslikke ega sissekandekohustuslikke kolmandate isikute õigusi (üüri-, tasuta kasutamise- jms lepinguid);

2.1.4. ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid omaniku õigust sõlmida käesolevat lepingut ning et omaniku poolt ei ole sõlmitud ja et omanik kohustub mitte sõlmima ühtegi lepingut ega mistahes muid kokkuleppeid, mis võiksid takistada või viivitada käesoleva lepingu alusel õigustatud isiku kasuks seatava isikliku kasutusõiguse kandmist kinnistusraamatusse;

2.1.5. kinnistul ei paikne käesolevas lepingus nimetamata omaniku poolt püstitatud hooneid ega rajatisi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse teostamist;

2.1.6. kasutusõigus ala on vabastatud ning õigustatud isik saab alates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest teostada otsest valdust kasutusõiguse ala suhtes;

2.1.7. omanik on kontrollinud kitsendusi ja piiranguid põhjustavate objektide infot maakatastri kitsenduste kaardilt. Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti omanikule teadaolevaid, käesolevas lepingus nimetamata, muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid. Kitsenduste kaardi andmed ei tekita kitsendusi, vaid kajastavad kitsenduste olemasolu ning lisaks kaardil kajastatutele võib esineda ka muid kitsendusi ning kaardil kajastatud kitsendusi võib tegelikkuses mitte eksisteerida. Andmete kandmise eest kitsenduste kaardile vastutab kitsendusi põhjustava objekti omanik, kes on kohustatud tellima kitsenduste selgitamise kolme (3) kuu jooksul kitsenduse tekkimisest või kitsendusi põhjustava objekti asukoha muutmise arvestes (maakatastriseadus § 12 ja 19¹). Omanik ei vastuta talle mitte teadaolevate piirangute või kitsendusi põhjustavate objektide olemasolu eest;

2.1.8. tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ning puuduvad ja ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida käesolev leping ja et tal on lähtuvalt seadustest kõik vajalikud otsused ja kooskõlastused käesoleva lepingu sõlmimiseks ning et ta omab kõiki õiguseid käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

2.2. Õigustatud isiku esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.2.1. õigustatud isik on teadlik käesoleva lepingu punkti 1.2 alapunktides nimetatud asjaoludest ning kohustub käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse teostamisel järgima kinnistu suhtes kehtivaid kitsendusi ja piiranguid;

2.2.2. õigustatud isik on kinnistu põhjalikult üle vaadanud ning on teadlik kinnistu kasutusõigusega koormatava ala suurusest ja piiridest ega oma selles osas omanikule mingeid pretensioone;

2.2.3. õigustatud isikule ei ole esitatud pankrotihoiatust, õigustatud isiku suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust, samuti ei ole algatatud õigustatud isiku likvideerimis- ega saneerimismenetlust ning käesoleva lepingu sõlmimine ei kahjusta õigustatud isiku majanduslikku seisundit ega võlausaldajate huve;

2.2.4. tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ning puuduvad ja ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida käesolev leping ja et tal on lähtuvalt seadustest ja äriühingu põhikirjast kõik vajalikud esindatava äriühingu sisesed otsused ja kooskõlastused käesoleva lepingu sõlmimiseks ning et ta omab kõiki õiguseid käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

2.3. Lepinguosaliste esindajad avaldavad ja kinnitavad, et nad on käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks olevate plaanidega tutvunud ning on teadlikud nende sisust, samuti on nad tutvunud lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega ega soovi täiendavate dokumentide muretsemist ning tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist notari poolt.

3. Isikliku kasutusõiguse seadmine

3.1. Omanik ja õigustatud isik lepivad kokku seada õigustatud isiku kasuks kinnistule avalikes huvides (vastavalt asjaõigusseaduse § 158¹ lõikele 1) tähtajatu isiklik kasutusõigus, mille kohaselt õigustatud isikul on õigus omada kinnistul sideehitist (edaspidi nimetatud **tehnorajatis**) ning teostada kõiki töid, mis on vajalikud sideehitise ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks, tehnorajatisse hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnorajatisse talitluse tagamise eesmärgil käesolevas isikliku kasutusõigusega koormamise lepingus sätestatud tingimustel ja ulatuses.

3.2. Õigustatud isikul on õigus kasutada kinnistut käesoleva lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks kasutusõiguse alal. Isikliku kasutusõiguse ala kinnistu puhul on 459 m², milline on käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil tähistatud sinisega viirutatud alana (edaspidi nimetatud **kasutusõiguse ala**).

3.3. Omanik ja õigustatud isik on kokku leppinud, et omanikul on õigus lõpetada käesolev leping erakorraliselt olukorras, kus kinnistu kui riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.

3.4. Õigustatud isikul on kohustus:

3.4.1. kasutada kasutusõiguse ala sihipäraselt, teostada omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud tehnorajatise ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks;

3.4.2. täita kinnistul kõiki heakorra- ja keskkonnanõudeid, järgida kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi;

3.4.3. teavitada Riigimetsa Majandamise Keskust tehnorajatise plaanilistest ehitus-, hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm (3) tööpäeva enne tööde alustamist. Tehnorajatise avariiremondi korral alustab õigustatud isik vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teatades sellest omanikule või Riigimetsa Majandamise Keskusele ühe (1) päeva jooksul alates avariiremondi alustamisest;

3.4.4. taastada pärast kasutusõiguse alal teostatud sideehitise ehitus-, hooldus-, remont- või likvideerimistööde lõpetamist oma vahenditega kinnistu endine seisund;

3.4.5. teavitada Riigimetsa Majandamise Keskust metsa raie vajadusest kasutusõiguse alal vähemalt kaks (2) kuud enne soovitud tööde alustamist kirjalikult või elektrooniliselt;

3.4.6. hüvitada Riigimetsa Majandamise Keskusele kasutusõiguse alal kasvava metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine);

3.4.7. mitte teha takistusi kinnistu valdajale sideehitiste kaitsevööndile ligipääsuks ega metsamajanduslike tööde teostamiseks, samuti ei nõua Riigimetsa Majandamise Keskuselt igakordset kooskõlastust tööde teostamiseks ja metsamaterjali ladustamiseks sideehitise kaitsevööndis, välja arvatud kaevetööd sügavusega üle 30 cm;

3.4.8. sõlmida Riigimetsa Majandamise Keskusega kokkulepe, mille kohaselt võib Riigimetsa Majandamise Keskus vajadusel koormata sama servituudiala teiste sarnaste reaalservituutidega või tehnovõrkudega seotud isiklike kasutusõigustega, kui see ei takista käesoleva servituudi teostamist;

3.4.9. anda tagasivõetamatu nõusolek kinnistu jagamise korral isikliku kasutusõiguse ülekandmiseks selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid kinnisasja, kus asub käesoleva lepingu alusel rajatud tehnorajatis ja teistele kinnisasjadele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta.

3.5. Riigimetsa Majandamise Keskusel on kohustus:

3.5.1. hoiduda igasugusest tegevusest, mis takistab õigustatud isikul kasutusõiguse ala sihipäraselt kasutamist;

3.5.2. tehnorajatise kaitsevööndis vältida tehnorajatise kahjustamist või kahjustamise ohu tekkimist.

3.6. Kinnistu igakordne omanik ja õigustatud isik kohustuvad järgima ja samuti nõudma nende volitusel kinnistul tegutsevatelt kolmandatelt isikutelt kehtivate õigusaktidega kaitsevööndis kehtestatud piirangute järgimist. Õigustatud isik võib isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste ja kohustuste teostamise üle anda kolmandale isikule.

4. Muud võlaõiguslikud kokkulepped

4.1. Omanik ja õigustatud isik on kokku leppinud, et käesoleva lepingu sõlmimisel avalikes huvides tehnorajatise korral omanik tasu ei määra. Kinnistu igakordsel omanikul on õigus nõuda tasu vastavalt sellel ajal kehtivale seadusele.

4.2. Õigustatud isikul on õigus isikliku kasutusõiguse lõppemisel kolme (3) kuu jooksul arvates isikliku kasutusõiguse lõppemise päevast kinnistul asuv, käesoleva lepingu alusel seatud isikliku kasutusõiguse alusel rajatud sideehitis ära vedada ilma, et kummalgi poolel tekiks kulude hüvitamise kohustust.

4.3. Kinnistu igakordne omanik ja õigustatud isik tagavad kinnistu võõrandamise korral kõigi käesolevast lepingust tulenevate omaniku õiguste ja kohustuste ülevõtmise isiku poolt, kellele

kinnistu võõrandatakse ning isikliku kasutusõiguse võõrandamise korral kõigi käesolevast lepingust tulenevate õigustatud isiku õiguste ja kohustuste ülevõtmise isiku poolt, kellele isiklik kasutusõigus võõrandatakse.

4.4. Omanik ja õigustatud isik avaldavad, et kasutusõiguse ala otsene valdus ning päraldisteks olevad dokumendid loetakse omaniku poolt õigustatud isikule üle antuks käesolevale lepingule allakirjutamisega.

5. Asjaõigusleping ja kinnistamisavaldus

Omanik ja õigustatud isik on kinnistu koormamises isikliku kasutusõigusega kokku leppinud ja avaldavad soovi vastava õigusmuudatuse kinnistusraamatusse sissekandmiseks.

Vastavalt asjaõiguseaduse § 64¹ omanik lubab ning õigustatud isik avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna registriossa nr 4093050 kantud kinnistu kolmandasse (III) jakku esimesele järjekohale asjaõiguseaduse § 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus Corle OÜ (registrikood 11270435) kasuks sideehitise ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks, tehnoarajatise hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil eksploateerimiseks tehnoarajatise talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 03.11.2023.a sõlmitud lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning vastavalt 03.11.2023.a sõlmitud lepingu lisaks olevale plaanidele.

6. Notari asendaja selgitused

Notari asendaja on lepinguosaliste esindajatele selgitanud, et:

6.1. Isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile. Isikliku kasutusõiguse ulatus määratakse kahtluse korral vastavalt õigustatud isiku vajadustele (Asjaõiguseaduse § 225).

6.2. Isikliku kasutusõiguse võib kinnisasja omaniku nõusolekul teisele isikule üle anda, muutmata seejuures isikliku kasutusõiguse kestust. Isikliku kasutusõiguse omandaja ja esialgne omaja vastutavad kinnisasja omaniku ees isiklikust kasutusõigusest tekkivate kohustuste täitmise eest solidaarselt. Kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või -arajatis, ei ole isikliku kasutusõiguse üleandmiseks või koormamiseks kinnisasja omaniku nõusolek vajalik (Asjaõiguseaduse § 226).

6.3. Kinnisasjade ühendamisel või kinnisasja jagamisel jäävad kinnistusraamatusse kantud õigused kehtima. Juhul kui õiguste endisel kujul kehtimajäämine ei ole võimalik, jäävad kinnistusraamatusse kantud õigused kehtima vastavalt puudutatud isikute notariaalselt tõestatud kokkuleppele (asjaõiguseaduse § 54 lg 2).

6.4. Vastavalt asjaõiguseaduse § 158: (1) Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapöues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -arajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. (2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud juhul võib kinnisasja omanik nõuda teise kinnisasja omanikult kinnisasja koormamist reaalservituudiga. (3) Reaalservituudi täpsem sisu, tehnovõrgu või -arajatisi asukoht, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab servituudi sisu, vajaduse korral tähtaja ja tasu suuruse kohus. Servituudi seadmisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve. (4) Kui tehnovõrgu või -arajatisi ehitamise või hooldamisega kaasneb kahju tekkimine kinnisasjale, on tehnovõrgu või -arajatisi omanik kohustatud kahju tagajärjed kõrvaldama või kinnisasja omanikule tekkinud kahju hüvitama. Kahjuks käesoleva sätte mõistes ei peeta tulumiskohustuse tekkimisest tingitud kinnisasja väärtuse vähenemist. (5) Kinnisasja omanik võib nõuda tehnovõrgu või -arajatisi omanikult tehnovõrgu või -arajatisi ümberpaigutamist temale kuuluval kinnisasjal, kui see on

tehniliselt võimalik ja kinnisasja omanik hüvitab tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamisega seotud kulud.

6.5. 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. 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.

(1¹) 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. (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 seadmist kokkuleppe teel.

6.6. 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. [RT I, 23.04.2012, 1 - jõust. 17.04.2012 - Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi kohtuotsus tunnistab AÕSRS § 15.4 lõiked 2–4 ja AÕS § 158² lõike 1 esimese lause osa „asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §-s 15.4 kehtestatud suurusel” põhiseadusega vastuolus olevaks ning alates käesoleva otsuse jõustumisest kehtetuks.] (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 valdkonna eest vastutav minister. (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. (7) Tasu saamise nõude aegumistähtaeg on kolm aastat. Aegumistähtaeg algab iga aasta 1. juulist.

6.7. 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 §-s 158¹ 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 §-s 158¹ nimetatud võrguettevõtjale ja on püstitatud omaniku nõusolekul enne 1999. aasta 1. aprilli ning seda tehnovõrku või -rajatist kasutatakse eesmärgipäraselt ja avalikes huvides. (3) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 sätestatud talumiskohustuse puudumisel on kinnisasja omanikul õigus nõuda tehnovõrgu või -rajatise kõrvaldamist temale kuuluvalt kinnisasjalt asjaõigusseaduse §-s 89 sätestatud korras või kokku leppida tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamises kinnisasjal tehnovõrgu või -rajatise omaniku kulul. Olemasolevate tehnovõrkude või -rajatiste kõrvaldamiseks on omaabi keelatud.

(4) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 sätestatud juhul võib kinnisasja omanik nõuda tehnovõrgu või -rajatise omanikult tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamist temale kuuluval kinnisasjal, kui see on tehniliselt võimalik ja kinnisasja omanik hüvitab tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamisega seotud kulud.

6.8. Kinnisomandi üleandmiseks ja kinnisasja koormamiseks asjaõigusega, samuti kinnisasja koormava asjaõiguse üleandmiseks, koormamiseks või selle sisu muutmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse, kui seadus ei sätesta teisiti (asjaõigusseaduse § 64¹).

6.9. Kinnisasja koormava asjaõiguse lõpetamiseks on nõutav õigustatud isiku notariaalselt kinnitatud avaldus õiguse lõpetamise kohta ja õiguse kustutamine kinnistusraamatust, kui seadus ei sätesta teisiti. Avaldus tuleb anda kinnistusosakonda või isikule, kelle kasuks õigus lõpetatakse (asjaõigusseaduse § 64²).

6.10. Isikliku kasutusõiguse lõppemisel kustutakse kanne kinnistusraamatust kas poolte kokkuleppel asjaõiguslepingu alusel või seaduses sätestatud korras ja tingimustel. Vastavalt kinnistusraamatuseaduse § 34¹ on kande tegemiseks, muutmiseks või kustutamiseks nõutav selle isiku nõusolek, kelle kinnistusregistriosas kantud õigust kanne kahjustaks. Vastavalt asjaõigusseaduse § 60 lg 2 on järjekoha muutmiseks nõutav nende isikute notariaalselt tõestatud kokkulepe, kelle õiguste järjekoh muutub.

6.11. Vastavalt ehitusseadustiku § 77: (1) Elektripaigaldise kaitsevöönd on iseseisvaks ehitiseks olevat ja elektrituruseaduse tähenduses elektripaigaldist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud elektripaigaldise ohutuse ja kaitse tagamiseks. (2) Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud: 1) ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, 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 lõõkmehhanismidega, 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.

6.12. Vastavalt ehitusseadustiku § 78: (1) Sideehitise kaitsevöönd on iseseisvaks ehitiseks olevat sideehitist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud sideehitise ohutuse ja kaitse tagamiseks. Sideehitisena käsitletakse käesoleva seadustiku 9. peatükis käsitletud sideehitist. (2) Sideehitise kaitsevööndis on keelatud: 1) teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, ülejutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada või langetada puid, juurida kände, teha tuld, kasutada tuleohtlikke materjale ja aineid, ladustada jäätmeid, tõkestada juurdepääsu sideehitisele ning põhjustada oma tegevusega sideehitise korrosiooni;

2) ronida raadiomasti ja kinnitada raadiomasti või raadiomasti piirdeala konstruktsioonide külge asju; 3) teha süvendustöid, ankurdada veesõidukit ning liikuda heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega, paigaldada veesõidukite liiklustähiseid ja poisid ning lõhata ja varuda jääd – vees paikneva sideehitise kaitsevööndis; 4) sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri – õhuliinina rajatud sideehitise kaitsevööndis; 5) töötada lõõkmehhanismidega, tihendada või tasandada pinnast, rajada transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohti ning teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit – pinnases paikneva sideehitise kaitsevööndis.

6.13. Samuti on notari asendaja lepinguosaliste esindajaid informeerinud, et kinnistamisotsuse tegemine ja kinnistamisavalduses taotletu kinnistusraamatusse sissekandmine saab toimuda pärast tasumisele kuuluva riigilõivu tasumist ja vastavasisulise maksekorralduse esitamist kinnistusosakonnale.

7. Notarile/notari asendajale volituste andmine

7.1. Vastavalt tõestamisseaduse § 53 lg 1 esitab notar/notari asendaja käesoleva lepingu ärakirja ja aluseks olevad dokumendid Tartu Maakohtu Kinnistusosakonnale.

7.2. Lepinguosalised on kokku leppinud ning volitavad notarit/notari asendajat vajadusel esitada kinnistusosakonnale täiendavaid avaldusi ja täpsustusi, sealhulgas tegema vajaduse korral käesoleva lepingu kinnistamisavalduses täiendusi ja parandusi ulatuses, mis on seotud käesolevas lepingus toodud lepinguosaliste taotlustega.

8. Lõppsätted

- 8.1. Käesoleva lepingu tehinguväärtuseks tulenevalt notari tasu seaduse §§ 10 lg 1 ja 12 lg 1 ja lg 3 isikliku kasutusõiguse seadmisel on 6375 eurot.
- 8.2. Vastavalt notari tasu seaduse §§ 3, 10 lg 1, 12 lg 1 ja lg 3, 22 ja 23 on notari tasu käesoleva lepingu sõlmimisel 49.80 eurot + 9.96 eurot (käibemaks 20%) – **kokku 59.76 eurot**.
- 8.3. Vastavalt notari tasu seaduse § 2 lg 2¹, on notari tasu kaugtõestamise eest 20 eurot, millele lisandub 4 eurot (käibemaks 20%), **kokku 24 eurot**.
- 8.4. Lepinguosalised on kokku leppinud, et notari tasu ja riigilõivu tasub õigustatud isik.
- 8.5. Vastavalt notari tasu seaduse § 35 lg 1 p 2 on ärakirja valmistamise notari tasu iga A4 formaadis lehekülje eest 0.23 eurot (eelnimetatud summa sisaldab käibemaksu 20%).
- 8.6. Vastavalt riigilõivuseaduse §§ 77 lg 1, 354 ja 356 tuleb isikliku kasutusõiguse seadmise eest kinnistusraamatusse tasuda **4 eurot** (tehinguväärtus 130 eurot).
- 8.7. Notari asendaja on lepinguosaliste esindajatele selgitanud, et notari tasu arve kuulub tasumisele hiljemalt kolme (3) pangapäeva jooksul arve esitamisest arvates. Vastavalt notari tasu seaduse § 38 lg 1 on notari tasu maksmiseks kohustatud isik, kelle taotlusel või kelle huvides on notar/notari asendaja tegutsenud või kelle tahteavalduse on notar/notari asendaja tõestanud ning vastavalt sama paragrahvi lg 2 vastutavad mitu kohustatud isikut sama notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt, mis tähendab, et notaril on õigus vastavalt võlaõigusseaduse § 65 lg 1 nõuda kohustuse täielikku või osalist täitmist kõigilt võlgnikelt ühiselt või igaühelt või mõnelt neist. Vastavalt täitemenetluse seadustiku § 2 lg 1 p 17 on notari tasu maksmise arve täitedokument ning notaril on õigus edastada tasumata arve täitmiseks kohtutäiturile.
- 8.8. Käesolev leping on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel õigussuhetes ning lepinguosalistele kättesaadav riigiportaalil www.eesti.ee ning www.notar.ee lehel. Notari asendaja teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis jääb notari kätte hoiule.
- 8.9. Käesolevas lepingus on kümme (10) lehte.
- 8.10. Notariaalakti tekst on notariaalaktilis osalejatele enne osalejate poolt allkirjutamist notari asendaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud, notariaalakti sisu ja õiguslikud tagajärjed selgitatud ning notariaaltoimingu osalejad kinnitavad käesolevale notariaalaktille alla kirjutades, et notariaalakt, selle tekst ja sisu vastavad notariaaltoimingu osalejate tahtele.
- 8.11. Käesolev leping on notariaalaktilis osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud notari asendaja juuresolekul ning kõik notariaalaktilis osalejad kinnitavad ühtlasi, et nad on andnud käesolevale lepingule digitaalallkirjad isiklikult.

kr

Urve Jõgi: /allkirjastatud digitaalselt/

Anti Salura: /allkirjastatud digitaalselt/

Notari asendaja Kätlin Haus: /allkirjastatud digitaalselt/