



## TALLINNA NOTAR MARGUS VESKIMÄE

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

REGISTRI NUMBER

1174

### ISIKLIKE KASUTUSÕIGUSTE SEADMISE LEPING

JA

### ASJAÕIGUSLEPINGUD

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Margus Veskimäe notaribüroos Tallinnas, Rävala pst 3 / Kuke tn 2 viieteistkümnendal märtsil kahe tuhande kahekümne kolmandal aastal (15.03.2023.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

**Eesti Vabariik**, mille esindajana tegutseb riigivara valitseja Keskkonnaministeerium, mille esindajana tegutseb **Riigimetsa Majandamise Keskus**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuste registris registrikoodiga 70004459, aadress Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress rmk@rmk.ee, edaspidi nimetatud **Omanik**, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kes on tõestajale tuntud isik, ning kes kinnitab, et tema volitused on kehtivad, et tema asukoht on kaugtõestamise hetkel Pärnu linn,

**Telia Eesti AS**, registrikood 10234957, aadress Mustamäe tee 3, Tallinn, e-posti aadress kinnistamisotsus@telia.ee, edaspidi nimetatud **Kasutaja**, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **OÜ Kirjanurk**, registrikood 12592543, aadress Hiievälja tee 20, Oru küla, Kose vald, Harju maakond, e-posti aadress alina@kirjanurk.ee, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Alina Jankovskaja**, isikukood 48706242714, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal ja videosilla vahendusel, kes kinnitab, et tema volitused on kehtivad ning tema asukoht kaugtõestamise ajal on Luunja vald, Tartumaa,

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

#### 1. LEPINGU ESE JA OSALEJATE KINNITUSED

- 1.1. Lepingu esemeks I on Harju maakonnas Saku vallas Kurtina külas asuv Viimsi metskond 42 kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega.
- 1.2. Lepingu ese on kantud kinnistusregistrisse **registriosa nr 7960650** all, järgmises

koosseisus:

- 1.2.1. Esimesse jakku on kantud asukoht Harju maakond, Saku vald, Kurtna küla, Viimsi metskond 42, katastritunnus 71814:001:0513, pindala 44,71 ha, sihtotstarve maatulundusmaa (100%).
- 1.2.2. Teise jakku on kantud omanikuna Omanik.
- 1.2.3. Kolmandas ja neljandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
- 1.3. **Lepingu esemeks II on Harju maakonnas Saku vallas Kurtna külas asuv Viimsi metskond 102 kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega.**
- 1.4. Lepingu ese on kantud kinnistusregistrisse **registriosa nr 5712550** all, järgmises koosseisus:
  - 1.4.1. Esimesse jakku on kantud asukoht Harju maakond, Saku vald, Kurtna küla, Viimsi metskond 42, katastritunnus 71814:001:0555, pindala 17 568 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa (100%).
  - 1.4.2. Teise jakku on kantud omanikuna Omanik.
  - 1.4.3. Kolmandas ja neljandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
- 1.5. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud notariaalakti tõestamise päeval elektroonilise kinnistusraamatu alusel.
  - 1.5.1. Lepingu ese I ja lepingu ese II edaspidi koos nimetatud **lepingu ese**.
- 1.6. Vastavalt käesoleva lepingu sõlmimise päeval E-notari andmesüsteemi kaudu tehtud katastriüksuse kitsenduste päringutele asub:
  - 1.6.1. Lepingu ese I avalikult kasutatava tee kaitsevööndis, planeeringu alal, sideehitise kaitsevööndis, ranna või kalda veekaitsevööndis, maaparandushoiu-alal, ranna või kalda ehituskeeluvööndis [kuni 10ha pind, kuni 25km<sup>2</sup> valgalaga veekogu (Koosi oja (Koosi soon))].
  - 1.6.2. Lepingu ese II avalikult kasutatava tee kaitsevööndis, sideehitise kaitsevööndis.
- 1.7. **Omaniku esindaja kinnitab, et:**
  - 1.7.1. Lepingu ese on Omaniku omand ning lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse kinnistamist, ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
  - 1.7.2. Kasutusõiguse alal ei paikne ehitisi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatava servituudi teostamist.
  - 1.7.3. Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Omanikule teadaolevaid, käesolevas lepingus nimetamata, piiranguid.
  - 1.7.4. Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Omaniku õigust sõlmida käesolev leping ning Omanik ei ole sõlminud käesolevas lepingus nimetamata lepinguid ja Omanik kohustub mitte sõlmima ühtegi lepingut, mis tooks kaasa kolmandate isikute õiguste tekkimise ega mistahes muid kokkuleppeid, mis võiksid takistada isikliku kasutusõiguse seadmist Kasutaja kasuks.
  - 1.7.5. Tema volitused on kehtivad, tal on kõik õigused, kooskõlastused ja nõusolekud käesoleva lepingu sõlmimiseks selles toodud tingimustel.
  - 1.7.6. Käesoleva lepingu sõlmimise aluseks on 13.03.2023.a. Riigimetsa Majandamise Keskuse Metsaosakonna peaülevaade käskkiri nr 3-1.56/38 „Isikliku kasutusõiguse seadmine Viimsi metskond 42 ja Viimsi metskond 102 kinnisasjadele”.
- 1.8. **Kasutaja esindaja kinnitab, et:**
  - 1.8.1. Kasutaja on kasutusõiguse alad põhjalikult üle vaadanud ning on teadlik lepingu eseme suurusest ja piiridest ning kasutusõiguse alade suurusest ja piiridest ning ei

oma selles osas Omanikule mingeid nõudeid.

- 1.8.2. Tema volitused on kehtivad, tal on kõik õigused, ettevõtte sisesed kooskõlastused ja nõusolekud käesoleva lepingu sõlmimiseks selles toodud tingimustel.
- 1.9. **Omaniku esindaja ja Kasutaja esindaja kinnitavad, et** nad on tutvunud käesoleva lepingu lisaks oleva maaüksuste plaanidega ja on teadlikud maaüksuste ning kasutusõiguse ala paiknemisest, suurusest ja piiridest.

## 2. ISIKLIKE KASUTUSÕIGUSTE SEADMINE

- 2.1. Omanik ja Kasutaja lepivad kokku seada Kasutaja kasuks lepingu esemele I tähtajatu isiklik kasutusõigus maatükiga püsivalt ühendatud sideehitiste (edaspidi nimetatud ka **tehnorajatis**), mis on rajatud vastavalt AS TREV-2 Grupp / AllSpark OÜ poolt koostatud tööle nr RBDTD-EE-DS2-DPS2 (*Põhiprojekt DPS2 Kangru – Rapla maakond. RW0700. Raudtee lõik Saku – DPS2 lõppu (8+650-19+191). Sidevarustus*), omamiseks ning kõiki tööde teostamiseks, mis on vajalikud sideehitiste ehitamiseks, majandamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnorajatise talitusetagamise eesmärgil. Lepingu esemel I paiknev isikliku kasutusõiguse ala, pindalaga ligikaudu 821 m<sup>2</sup>, on käesoleva lepingu lisades nr 1 ja 2 olevatel asendiplaanidel tähistatud sinisega viirutatud alana (edaspidi nimetatud **kasutusõiguse ala**).
- 2.2. Omanik ja Kasutaja lepivad kokku seada Kasutaja kasuks lepingu esemele II tähtajatu isiklik kasutusõigus maatükiga püsivalt ühendatud sideehitiste (edaspidi nimetatud ka **tehnorajatis**), mis on rajatud vastavalt AS TREV-2 Grupp / AllSpark OÜ poolt koostatud tööle nr RBDTD-EE-DS2-DPS2 (*Põhiprojekt DPS2 Kangru – Rapla maakond. RW0700. Raudtee lõik Saku – DPS2 lõppu (8+650-19+191). Sidevarustus*), omamiseks ning kõiki tööde teostamiseks, mis on vajalikud sideehitiste ehitamiseks, majandamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnorajatise talitusetagamise eesmärgil. Lepingu esemel II paiknev isikliku kasutusõiguse ala, pindalaga ligikaudu 526 m<sup>2</sup>, on käesoleva lepingu lisades nr 3 ja 4 olevatel asendiplaanidel tähistatud sinisega viirutatud alana (edaspidi nimetatud **kasutusõiguse ala**).
- 2.3. **Omanik ja Kasutaja lepivad kokku, et:**
- 2.3.1. isiklik kasutusõigus seatakse tähtajatult, jättes riigile õiguse lõpetada leping erakorraliselt olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil;
- 2.3.2. isikliku kasutusõiguse eest käesoleva käskkirja andmise ajal kehtiva seaduse järgi tasu ei maksta. Kinnisasja igakordsel omanikul on õigus nõuda tasu vastavalt sellel ajal kehtivale seadusele.
- 2.4. **Kasutajal on kohustus:**
- 2.4.1. kasutada kasutusõigusega ala sihipäraselt, teostada omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud tehnorajatise ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks;
- 2.4.2. täita lepingu esemel kõiki heakorra- ja keskkonnanõudeid, järgida kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi;
- 2.4.3. teavitada lepingu eseme valdajat tehnorajatise plaanilistest ehitus-, hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm tööpäeva enne tööde alustamist. Tehnorajatise avariiremondi korral alustab Kasutaja vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teatades sellest lepingu eseme igakordset omaniku;

- 2.4.4. mitte teha takistusi lepingu eseme valdajale sideehitiste kaitsevööndile ligipääsuks ega metsamajanduslike tööde teostamiseks, samuti ei nõua lepingu eseme valdajalt igakordset kooskõlastust tööde teostamiseks ja metsamaterjali ladustamiseks sideehitise kaitsevööndis, välja arvatud kaevetööd sügavusega üle 30 cm või töötamise õhuliinide all või nende alt läbisõitmine masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 m;
- 2.4.5. teavitada lepingu eseme valdajat kasutusõiguse alal kasvava metsa raie vajadusest vähemalt 60 päeva enne soovitud tööde alustamist kirjalikult või elektrooniliselt;
- 2.4.6. hüvitada lepingu eseme valdajale kasutusõiguse alal kasvava metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine);
- 2.4.7. iga liiki hooldus-, remondi- ja rekonstrueerimistööde lõpetamisel taastada oma kulul tööde alustamisele eelnenud olukorra, mis vastab kaevetööde eeskirjale;
- 2.4.8. sõlmida lepingu eseme valdajaga kokkulepe, mille kohaselt võib lepingu eseme valdaja vajadusel koormata sama servituudiala teiste sarnaste reaalservituutidega või tehnovõrkudega seotud isiklike kasutusõigustega, kui see ei takista käesoleva servituudi teostamist;
- 2.4.9. anda tagasivõetamatu nõusolek lepingu eseme jagamise korral isikliku kasutusõiguse ülekandmiseks selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid kinnistut, kus asub käesoleva käskkirja alusel rajatud sideehitis ja teistele kinnisasjadele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta.
- 2.5. **Kasutajal on õigus** isikliku kasutusõiguse lõppemisel kolme kuu jooksul arvates isikliku kasutusõiguse lõppemise päevast kinnistul asuva, käesoleva lepingu alusel seatud isikliku kasutusõiguse alusel rajatud tehnorajatis ära vedada ilma, et kummalgi poolel tekiks kulude hüvitamise kohustust.
- 2.6. **Omanikul on kohustus:**
  - 2.6.1. hoiduda igasugusest tegevusest, mis takistab õigustatud isikul kasutusõiguse ala sihipärast kasutamist;
  - 2.6.2. tehnorajatis kaitsevööndis vältida tehnorajatis kahjustamist või kahjustamise ohu tekkimist;
  - 2.6.3. järgida kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi.

### 3. ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED

- 3.1. **Omanik ja Kasutaja on lepingu eseme I isikliku kasutusõigusega koormamises kokku leppinud. Omanik ja Kasutaja lubavad ning avaldavad soovi kanda kinnistusregistri registriosa nr 7960650 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu isiklik kasutusõigus Telia Eesti AS-i, registrikood 10234957, kasuks talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> sideehitiste omamiseks ning kõiki tööde teostamiseks, mis on vajalikud sideehitiste ehitamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks ja likvideerimiseks vastavalt käesoleva lepingu punktidele 2.1 ja 2.3-2.6 ning lepingu lisaks nr 1 ja 2 olevale plaanile.**
- 3.2. **Omanik ja Kasutaja on lepingu eseme II isikliku kasutusõigusega koormamises kokku leppinud. Omanik ja Kasutaja lubavad ning avaldavad soovi kanda kinnistusregistri registriosa nr 5712550 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu isiklik kasutusõigus Telia Eesti AS-i, registrikood 10234957, kasuks talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> sideehitiste omamiseks ning kõiki tööde teostamiseks, mis on vajalikud**

sideehitiste ehitamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks ja likvideerimiseks vastavalt käesoleva lepingu punktidele 2.2 ja 2.3-2.6 ning lepingu lisaks nr 3 ja 4 olevale plaanile.

#### **4. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED**

- 4.1. Isiklik kasutusõigus tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 4.2. Isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile.
- 4.3. 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. Kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või -rajatis, ei ole isikliku kasutusõiguse üleandmiseks või koormamiseks kinnisasja omaniku nõusolek vajalik.
- 4.4. Isiklik kasutusõigus kehtib kinnistu igakordse omaniku suhtes.
- 4.5. 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.
- 4.6. Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 lg-le 2 ei ole kinnisasja osa võõrale maale õiguse teostamise vahendina püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitis või muu sellesarnane asi, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi.
- 4.7. 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 (asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup>).
- 4.8. Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped.

#### **5. NOTARIAALAKT JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE**

- 5.1. Notariaalakkt on koostatud ja alla kirjutatud digitaalses eksemplaris, millest notariaalakkti tõestaja teeb paberil kinnitatud ärakirja, mis säilib notari büroos.
- 5.2. Notariaalakkt on osalejale kättesaadav riigiportaalis [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) ja E-notari iseteeninduses [www.notar.ee](http://www.notar.ee). Osaleja soovil väljastatakse notariaalakkti ära kiri paberkandjal.
- 5.3. Osalejad paluvad notariaalakkti tõestajal esitada notariaalakkt kinnistusosakonnale. Notariaalakkti tõestaja esitab notariaalakkti kinnistusosakonnale kolme tööpäeva jooksul arvates selle tõestamisest.

## 6. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 6.1. Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Kasutaja.
- 6.2. Osaleja tasub notari tasu sularahas või maksekaardiga notaribüroos või kolme tööpäeva jooksul ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaalakti ära kirju notari tasu tasumiseni kinni pidada. Vastavalt notari tasu seaduse § 38 lg 2 vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt.
- 6.3. Osaleja tasub riigilõivu kolme tööpäeva jooksul Rahandusministeeriumi kontole. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

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

Käesolevas notariaalaktis viidatud ning aktile lisatud plaanid on esitatud osalejatele enne heakskiitmist ekraanil tutvumiseks ja läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul koos lepinguga digitaalselt alla kirjutatud.

Käesolevas dokumendis on 10 lehte, mis on köidetud nõõri ja reljeefpitseri abil.

Notari tasu tehingu tõestamisel 39,60 eurot (tehinguväärtus  $2 \times 639 = 1\,278$  eurot, notari tasu seaduse § 3, 5, 10, 12, 22 ja 23 p 2).

Notari tasu kaugtõestamisel 20 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2<sup>1</sup>).

Notari tasu kokku 59,60 eurot.

Käibemaks 11,92 eurot.

Kokku 71,52 eurot.

NV

Riigilõiv isikliku kasutusõiguse kinnistamisel  $2 \times 4 = 8$  eurot (riigilõivuseadus § 77 lg 1 ja 354).

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

*Allkirjastatud osalejate ja notari poolt digitaalselt.*