



PÄRNU NOTAR KAIA KRÜGER

Notari ametitegevuse raamatu registri nr 716

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud 09.04.2025 (üheksandal aprillil kahe tuhande kahekümne viiendal aastal) Pärnu notar Kaia Krüger, kelle büroo asub Ringi 1 Pärnu linnas ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariigi nimel Kliimaministeeriumi poolt volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus, registrikood 70004459, aadress Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress rmk@rmk.ee, edaspidi nimetatud **Omanik**, mille esindajana tegutseb volkirja alusel **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kes on tõestajale tuntud isik,

Laanenurga Tuuliku OÜ, registrikood 14866915, aadress Valli tee 10, Rohuneeme küla, Viimsi vald, Harju maakond, e-post alar.v.lohmus@gmail.com, edaspidi nimetatud **Kasutaja**, mille volitatud esindajana tegutseb **Alar Lõhmus**, isikukood 36311165218, kes on tõestajale tuntud isik,

edaspidi koos nimetatud **Pooled**, kes sõlmivad LEPINGU alljärgnevas:

**ISIKLIKE KASUTUSÕIGUSTE SEADMISE LEPING,
ASJAÕIGUSLEPINGUD
JA
KINNISTAMISAVALDUSED
/edaspidi nimetatud LEPING/**

1. KINNISTUSRAAMATU SEIS JA EHITISREGISTRI SEIS, KINNISASJADE KITSENDUSED JA LEPINGU ESEMED

1.1. Kinnistu on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistrisse ja selle kohta on avatud registriosa nr **15747150**, katastritunnus 43001:001:0316, pindala 127055,0 m², aadress Kruusiaugu, Kärü küla, Lääneranna vald, Pärnu maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%), edaspidi nimetatud **Kinnistu 1**.

- Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.
- Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
- Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
- Vastavalt E-notari ehitisregistri päringule Kinnistul 1 ehitisi ei paikne.

- Vastavalt E-notari kitsenduste päringule kehtivad Kinnistul 1 Katastriüksuse kitsendused: 43001:001:0316

Eesvoolu kaitsevöönd
ulatus: 2373,98 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Käru); seisund: kehtiv;

Maaparandushoiu-ala
ulatus: 1033,54 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;
ulatus: 3,77 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;

Ranna või kalda veekaitsevöönd
ulatus: 101,36 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Käru); seisund: kehtiv;

Uuringu ala
ulatus: 127054,54 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplan uuringuruum); seisund: kehtiv.

1.2. Kinnistu on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistrisse ja selle kohta on avatud registriosa nr **11093450**, katastritunnus 33401:001:0497, pindala 180974,0 m², aadress Kütitaguse, Peantse küla, Lääneranna vald, Pärnu maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%), edaspidi nimetatud **Kinnistu 2**.

- Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

- Kolmandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine kanne: Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Tuuleenergia Osühing (registrikood 10470014) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus tehnorajatise (35 kV maakaabelliini ja andmesidekaabli) omamiseks ja valdamiseks vastavalt 13.10.2020.a sõlmitud lepingu punktile 5 ja lepingu lisaks nr 3 olevale plaanile. 13.10.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 22.10.2020.

- Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

- Vastavalt E-notari ehtisregistri päringule Kinnistul 2 ehitisi ei paikne.

- Vastavalt E-notari kitsenduste päringule kehtivad Kinnistul 2 Katastriüksuse kitsendused: 33401:001:0497

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd
ulatus: 13897,38 m²; nähtus: Maantee; seisund: kehtiv;

Elektripaigaldise kaitsevöönd
ulatus: 312,42 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin; seisund: kehtiv;
ulatus: 311,94 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin; seisund: kehtiv;
ulatus: 311,46 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin; seisund: kehtiv;
ulatus: 3224,51 m²; nähtus: Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) (AS-50); seisund: kehtiv;

Sideehitise kaitsevöönd

ulatus: 310,98 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;

Uuringu ala
ulatus: 180973,55 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Rapla- ja Pärnumaa maavarade
teemaplan uuringuruum); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd määratlemata
ulatus: 5040,43 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Neottia nidus-avis
(pruunikas pesajuur)); seisund: kehtiv;
ulatus: 63110,39 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Dactylorhiza
fuchsii (vööthuul-sõrmkäpp)); seisund: kehtiv;
ulatus: 7896,39 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Platanthera bifolia
(kahelehine käokeel)); seisund: kehtiv.

1.3. Isiklike kasutusõiguste seadmise lepingu esemeteks on Kinnistu 1 ja Kinnistu 2, edaspidi koos nimetatud Kinnistud.

2. POOLTE KINNITUSED

2.1. Omaniku esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.1.1. Kinnistud on hoonestamata.

2.1.2. Kinnistud on Omaniku omandid ning Omaniku poolt ei ole sõlmitud ja Omanik kohustub mitte sõlmima ühtegi lepingut, mis tooks kaasa LEPINGUS nimetamata kolmandate isikute õiguste tekkimise, ega mistahes muid kokkuleppeid, mis võiksid takistada või viivitada LEPINGU alusel Kasutaja kasuks seatavate isiklike kasutusõiguste kandmist kinnistusraamatusse.

2.1.3. Kinnistud ei ole koormatud ühegi LEPINGUS nimetamata kolmanda isiku õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittedissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega.

2.1.4. Lepingu p.1.1. - p.1.2. toodud kinnistusraamatu seis ei ole muutunud ning Kinnistute suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

2.1.5. Kinnistute valdamise, kasutamise, käsutamise suhtes ei kehti Omanikule teadaolevaid LEPINGUS nimetamata looduskaitsealaseid, muinsuskaitsealaseid ega muid piiranguid.

2.1.6. Kinnistu 2 on koormatud LEPINGU p.1.2. nimetatud isikliku kasutusõigusega ning LEPINGUGA seatav isiklik kasutusõigus ei takista eelnimetatud isikliku kasutusõigusega seotud õigustatud isikutel oma õiguste teostamist.

2.1.7. Eesti Vabariigi riigivara registri andmetel on Kinnistud registreeritud Riigi kinnisvararegistris: Kinnistu 1 nr. KV83855, Kinnistu 2 nr. KV77248 all.

2.1.8. Kinnistute isikliku kasutusõigusega koormamise leping sõlmitakse kooskõlas Riigimetsa Majandamise Keskuse kinnisvaraosakonna juhataja 02. aprilli 2025 käskkirjaga nr 9-49/70.

2.1.9. tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ega tühistatud ning et puuduvad ja ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida LEPINGUT.

2.2. Kasutaja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.2.1. Kasutaja on teadlik isiklike kasutusõigustega koormatavate Kinnistute seisukorrast ja Kinnistute kitsendustest.

2.2.2. Kasutaja on teadlik, et Kinnistud on hoonestamata.

2.2.3. Kasutaja on teadlik Kinnistut 2 koormavast isiklikust kasutusõigusest ning kinnitab, et LEPINGUGA seatav isiklik kasutusõigus ei takista eelnimetatud isikliku kasutusõigusega ja realservituudiga seotud õigustatud isikul oma õiguste teostamist;

2.2.4. Kasutaja suhtes ei ole algatatud likvideerimis-, pankroti- ega saneerimismenetlust.

2.2.5. Tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ega tühistatud ning et ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida käesolevat LEPINGUT.

2.3. Notari poolt on eeltoodud asjaoludest kontrollitud alljärgnevad:

- Kinnistute kuulumine Omanikule ning asjaolu, et lepingu esemetel ei ole kinnistusraamatusse kantavaid LEPINGUS nimetamata kolmandate isikute õigusi, keelde ja areste, Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosade nr. 15747150 ja nr. 11093450, 09.04.2025 andmete alusel.

- Kinnistute kitsendused, vastavalt e-notari kitsenduste päringule katastriüksuste järgi.

- Asjaolu, et Kinnistud on hoonestamata vastavalt ehitisregistri päringule katastritunnuste järgi.

- Riigimetsa Majandamise Keskus on registreeritud riigi- ja kohalike omavalitsuste asutuste registris registrikood 70004459 all, aadress Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond.

- Omaniku esindaja volitused vastavalt notariaalakti tõestajale esitatud volikirjale.

- Asjaolu, et Kinnistute isiklike kasutusõigustega koormamise leping sõlmitakse kooskõlas Riigimetsa Majandamise Keskuse kinnisvaraosakonna juhataja 02. aprilli 2025 käskkirjaga nr 9-49/70 vastavalt esitatud käskkirjale.

- Asjaolu, et Eesti Vabariigi riigivara registri andmetel on Kinnistud registreeritud Riigi kinnisvararegistris: Kinnistu 1 nr. KV83855, Kinnistu 2 nr. KV77248 all.

- Kasutaja õigusvõime vastavalt registriandmetele, millele notar tutvus 09.04.2025.

- Kasutaja esindaja volitused vastavalt esitatud volikirjale.

2.4. Pooled kinnitavad, et:

- nad ei soovi eelpool nimetatud asjaolude põhjalikumalt kontrollimist ega muude LEPINGUS märgitud asjaolude kontrollimist notari poolt;

- nad on tutvunud LEPINGU lahutamatuks lisadeks olevate plaanidega.

3. LEPINGU ESEMED

3.1. LEPINGUGA seab Omanik Kasutaja kasuks **Kinnistule 1** kinnistusraamatu kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale isiklik kasutusõigus tähtajaga 35 (kolmkümmend viis) aastat arvates isikliku kasutusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest isikliku kasutusõiguse **maakaabelliini ja sidekaabli** (edaspidi koos nimetatud *rajatis*, maakaabelliin ja sidekaabel koos nimetatud *tehnovõrk*) ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks rajatise talitluse tagamise eesmärgil Riigimetsa Majandamise Keskuse kinnisvaraosakonna juhataja käskkirjas nr 9-49/70, 02.04.2025 ja LEPINGUS sätestatud tingimustel ja ulatuses.

3.2. Isikliku kasutusõiguse alaks Kinnistul 1 on LEPINGU lahutamatuks lisadeks olevatel plaanidel Lisa nr 1 – Lisa nr 2 punase viirutusega märgitud ala, mida Kasutajal on õigus kasutada. **Ruumiandmete kood on 450435.**

3.3. Omanik ja Kasutaja lepivad kokku, et Kinnistule 1 seatav isiklik kasutusõigus on tasuline. Kasutaja kohustub Omanikule isikliku **kasutusõiguse eest maksma perioodilist tasu 44.- (nelikümmend neli) eurot** aastas. Nimetud tasule lisandub käibemaks õigusaktidega

sätetatud korras ja suurus. Tasu maksmise kohustus algab isikliku kasutusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse ja lõpeb vastava kande kinnistusraamatust kustutamisega.

3.4. Tasu makstakse Omaniku poolt (RMK poolt) esitatud arve alusel perioodiliselt üks kord aastas 15. juuliks järgneva perioodi eest ette. Tähtajaks tasu mittemaksmise korral on Kasutaja kohustatud maksma viivist 0,15 % tähtajaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest kuni summa täieliku tasumiseni.

3.5. Omanikul on õigus nõuda tasu muutmist kolme aasta möödudes piiratud asjaõiguse seadmisest ning uuesti kolm aastat pärast viimase tasu muutmist vastavalt ametlikult avaldatud tarbijahinnaindeksi muutusele, kuid mitte rohkem kui kolm protsenti (3%) korraga. Tasu muutmisega seotud kulud tasub Kasutaja.

3.6. Omanik ei vastuta rajatise ehitamiseks ja kasutamiseks vajalike lubade saamise eest ja tehtud kulutusi Kasutajale ei hüvita.

3.7. LEPINGUGA seab Omanik Kasutaja kasuks **Kinnistule 2** kinnistusraamatu kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale isiklik kasutusõigus tähtajaga 35 (kolmkümmend viis) aastat arvates isikliku kasutusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest isikliku kasutusõiguse **maakaabelliini ja sidekaabli** (edaspidi koos nimetatud *rajatis*, maakaabelliin ja sidekaabel koos nimetatud *tehnovõrk*) ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks rajatise talitluse tagamise eesmärgil Riigimetsa Majandamise Keskuse kinnisvaraosakonna juhataja käskkirjas nr 9-49/70, 02.04.2025 ja LEPINGUS sätestatud tingimustel ja ulatuses.

3.8. Isikliku kasutusõiguse alaks Kinnistul 2 on LEPINGU lahutamatuks lisadeks olevatel plaanidel Lisa nr 3 – Lisa nr 5 punase viirutusega märgitud ala, mida Kasutajal on õigus kasutada. **Ruumiandmete kood on 634863.**

3.9. Omanik ja Kasutaja lepivad kokku, et Kinnistule 2 seatav isiklik kasutusõigus on tasuline. Kasutaja kohustub Omanikule isikliku **kasutusõiguse eest maksma perioodilist tasu 56.- (viiskümmend kuus) eurot** aastas. Nimetud tasule lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud korras ja suurus. Tasu maksmise kohustus algab isikliku kasutusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse ja lõpeb vastava kande kinnistusraamatust kustutamisega.

3.10. Tasu makstakse Omaniku poolt (RMK poolt) esitatud arve alusel perioodiliselt üks kord aastas 15. juuliks järgneva perioodi eest ette. Tähtajaks tasu mittemaksmise korral on Kasutaja kohustatud maksma viivist 0,15 % tähtajaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest kuni summa täieliku tasumiseni.

3.11. Omanikul on õigus nõuda tasu muutmist kolme aasta möödudes piiratud asjaõiguse seadmisest ning uuesti kolm aastat pärast viimase tasu muutmist vastavalt ametlikult avaldatud tarbijahinnaindeksi muutusele, kuid mitte rohkem kui kolm protsenti (3%) korraga. Tasu muutmisega seotud kulud tasub Kasutaja.

3.12. Omanik ei vastuta rajatise ehitamiseks ja kasutamiseks vajalike lubade saamise eest ja tehtud kulutusi Kasutajale ei hüvita.

4. KASUTAJA KOHUSTUSED

4.1. Kasutajal on kohustus:

4.1.1. kasutada isikliku kasutusõigusega koormatavat ala sihipäraselt, teostada omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud tehnorajatise ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks;

4.1.2. täita kinnisasjal kõiki heakorra- ja keskkonnanõudeid, järgida isikliku kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi;

4.1.3. tasuda isikliku kasutusõigusega koormatava ala kasutamisega seotud maksud (maamaks), kõrvalkulud ning koormised proportsionaalselt kasutusala ulatusele RMK

(Riigimetsa Majandamise Keskuse) vastava arve alusel, selles ettenähtud summas ja korras;

4.1.4. teavitada kinnisasja valdajat tehnorajatise plaanilistest ehitus-, hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm tööpäeva enne tööde alustamist. Tehnorajatise avariiremondi korral alustab õigustatud isik vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teatades sellest kasutusse andjat või kinnisasja valdajat ühe päeva jooksul alates avariiremondi alustamisest;

4.1.5. pärast kasutusõiguse alal teostatud tehnorajatise ehitus-, hooldus-, remont- või likvideerimistööde lõpetamist taastada oma kulul kinnisasja endine seisund;

4.1.6. mitte teha takistusi kinnisasja valdajale (RMK-le) tehnorajatise kaitsevööndile ligipääsuks ega metsamajanduslike tööde teostamiseks, samuti ei nõua kinnisasja valdajalt (RMK-lt) igakordset kooskõlastust tööde teostamiseks ja metsamaterjali ladustamiseks tehnorajatise kaitsevööndis;

4.1.7. kasutuslalal kasvava metsaraie vajadusel pöörduda kirjalikult RMK Edela regiooni poole (e-posti aadress edela.regioon@rmk.ee) raieks vajaliku dokumentatsiooni vormistamiseks ja raietööde korraldamiseks vähemalt 60 päeva enne tööde alustamist kirjalikult või elektrooniliselt. Raieks vajalike toimingute tegemiseks esitada kasutatava ala piiride asukohad digitaalsel kujul .dwg formaadis failina (koordinaatide süsteem L-EST97). Enne raietöödega alustamist peavad taotleja poolt olema tähistatud raieala piirid või märgitud raiutavad puud;

4.1.8. hüvitada kinnisasja valdajale kasutusõiguse alal kasvava metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine) juhul kui töid teostab RMK;

4.1.9. anda tagasivõetamatu nõusolek kinnisasja jagamise korral isikliku kasutusõiguse ülekandmiseks selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid kinnisasja, kus asub kasutusala ja teistele kinnisasjadele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta;

4.1.10. ehitada juurdepääsutee ja tehnovõrgud vastavalt planeerimis- ja ehitusõiguses kehtivatele nõuetele.

5. OMANIKU KOHUSTUSED

5.1. Omanikul on kohustus:

5.1.1. hoiduda igasugusest tegevusest, mis takistab õigustatud isikul kasutusõiguse ala sihipärasest kasutamist;

5.1.2. tehnorajatise kaitsevööndis vältida tehnorajatise kahjustamist või kahjustamise ohu tekkimist;

5.1.3. järgida isikliku kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi.

6. LEPINGU LÕPETAMINE

6.1. Eesti Vabariigil on õigus LEPING lõpetada erakorraliselt olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.

6.2. Kasutajal on õigus nõuda kasutusõiguse lõpetamist, kui Kasutajal puudub vajadus kasutusõiguse ala kasutada.

6.3. Isikliku kasutusõiguse võib lõpetada seaduses sätestatud alustel.

Notariaalakti tõestaja on selgitanud, et Asjaõigusseaduse § 226 lg 4 kohaselt on isikliku kasutusõiguse, mille esemeks tehnovõrk või -rajatis, lõpetamiseks nõutav õigustatud isiku notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud avaldus õiguse lõpetamise kohta ja õiguse kustutamine kinnistusraamatust.

7. TEHINGUVÄÄRTUS, NOTARITASU JA RIIGILÕIV

7.1. Isiklike kasutusõiguste seadmisel on notaritasu tehinguväärtuseks 1 100.- + 1 400.- = 2 500.- eurot.

7.2. Isiklike kasutusõiguste seadmisel on riigilõivu tehinguväärtuseks 1 100.- + 1 400.- eurot.

7.3. LEPINGU tõestamise notari tasu ning kinnistamisel sissenõutava riigilõivu kohustub tasuma Kasutaja.

8. ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED

8.1. Käesolevaga on Omanik ja Kasutaja kokku leppinud Kinnistute koormamises isikliku kasutusõigusega. Pooled avaldavad soovi vastavate õigusmuudatuste kinnistusraamatusse sissekandmiseks.

8.1.1. Omanik lubab ja Kasutaja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 15747150 kolmandasse (3.) jakku esimesele vabale järjekohale tasuline isiklik kasutusõigus tähtajaga 35 (kolmkümmend viis) aastat maakaabelliini, sidekaabli ja juurdepääsutee ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks rajatise talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 09.04.2025 sõlmitud LEPINGU punktidele 3.1. – 3.6. ja 4.1. – 6.3. ning ruumiandmete tunnusele 450435 Laanenurga Tuuliku OÜ, registrikood 14866915, aadress Valli tee 10, Rohuneeme küla, Viimsi vald, Harju maakond, kasuks.

8.1.2. Omanik lubab ja Kasutaja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 11093450 kolmandasse (3.) jakku esimesele vabale järjekohale tasuline isiklik kasutusõigus tähtajaga 35 (kolmkümmend viis) aastat maakaabelliini, sidekaabli ja juurdepääsutee ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks rajatise talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 09.04.2025 sõlmitud LEPINGU punktidele 3.7. – 3.12. ja 4.1. – 6.3. ning ruumiandmete tunnusele 634863 Laanenurga Tuuliku OÜ, registrikood 14866915, aadress Valli tee 10, Rohuneeme küla, Viimsi vald, Harju maakond, kasuks.

8.2. Kasutaja annab käesolevaga Kinnistute igakordsetele omanikele oma tagasivõetamatu nõusoleku Kinnistute jagamiseks Omaniku äranägemisel selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid kinnisasja, kus asub LEPINGU alusel rajatud tehnorajatis ja teistele kinnisasjadele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta.

9. VOLITUS NOTARILE

9.1. Pooled on kokku leppinud ning volitavad notarit vajadusel esitama Kinnistusosakonnale täiendavaid avaldusi ja täpsustusi, sealhulgas tegema vajaduse korral käesoleva lepingu kinnistamisavalduses täiendusi ja parandusi ulatuses, millega ei muudeta LEPINGUS toodud poolte kokkuleppeid.

10. NOTARI SELGITUSED JA LÕPPSÄTTED

10.1. Notar on lepingupooltele avaldanud ja selgitanud järgmisi asjaolusid ning lepingust tulenevaid õiguslikke tagajärgi:

- isiklik kasutusõigus on üleantav, kui selle esemeks on tehnovõrk või -rajatis. Isikliku kasutusõiguse üleandmiseks on vajalik kokkulepe isikliku kasutusõiguse üleandmise kohta (asjaõigusleping) vana ja uue õigustatud isiku vahel.
- kinnisasjal asuvad teisele isikule kuuluvad tehnorajatised ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised ei ole kinnisasja olulised osad.
- servituut tekib kinnistule kinnistusraamatu kandega, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- isiklik kasutusõigus kehtib kinnistu igakordse omaniku suhtes.
- vastavalt ehitusseadustiku § 77 lg 1 on elektripaigaldise kaitsevöönd iseseisvaks ehitiseks olevat ja elektrituruseaduse tähenduses elektripaigaldist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud elektripaigaldise ohutuse ja kaitse tagamiseks.
- vastavalt ehitusseadustiku § 77 lg 2 on elektripaigaldise kaitsevööndis 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 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.
- AÕS § 158 lg 1 kohaselt on kinnisasja omanik kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või 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 kulusi.
- AÕS § 158 lg 2 kohaselt võib käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud juhul kinnisasja omanik nõuda teise kinnisasja omanikult kinnisasja koormamist reaalservituudiga.
- AÕS § 158 lg 3 kohaselt määratakse reaalservituudi täpsem sisu, tehnovõrgu või -rajatise asukoht, tähtaeg ja tasu kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab servituudi sisu, vajaduse korral tähtaja ja tasu suuruse kohus. Servituudi seadmisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.
- AÕS § 158 lg 4 kohaselt 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 käesoleva sätte mõistes ei peeta tulumiskohustuse tekkimisest tingitud kinnisasja väärtuse vähenemist.
- AÕS § 158 lg 5 kohaselt 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.
- AÕS § 158¹ lg 1 kohaselt on omanik 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.

- AÕS § 158¹ lg 1¹ on tehnovõrk või -rajatis 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.
- AÕS § 158¹ lg 2 kohaselt ei ole käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud talumiskohustust 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.
- AÕS § 158¹ lg 3 kohaselt käesolevas paragrahvis sätestatu ei välista talumiskohustuse seadmist kokkuleppe teel.
- Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (AÕSRS) § 15² lg 1 kohaselt on kinnisasja omanik kohustatud taluma olemasolevat tehnovõrku või -rajatist, mis on püstitatud enne maa esmakinnistamist.
- AÕSRS § 15² lg 2 kohaselt on kinnisasja omanik 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.
- AÕSRS § 15⁴ kohasel kui tehnovõrgu või -rajatise talumise kohustus tuleneb käesoleva seaduse § 15² 1. või 2. lõikest ning kinnisasja omaniku ja tehnovõrgu või -rajatise omaniku vahel ei ole kehtivat lepingut tehnovõrgu või -rajatise talumise kohustuse eest makstava tasu suuruse kohta, on kinnisasja omanikul õigus nõuda tasu tehnovõrgu või -rajatise talumise eest (edaspidi *talumistasu*) käesoleva seaduse §-des 15⁵ ja 15⁶ sätestatud suuruses ja korras.
- AÕSRS § 15⁵ kohaselt on talumistasu suurus aastas 7,5 protsenti maa maksustamishinnast korrutatuna kitsenduse ruumilise ja sisulise ulatuse koefitsientidega. Kitsenduse ruumilise ulatuse koefitsient on kitsenduse pindala suhe katastriüksuse pindalasse. Kitsenduse pindala eeldatakse olevat võrdne kitsendust põhjustava tehnovõrgu rajatise kaitsevööndi pindalaga. Kui tehnovõrgu rajatise kaitsevööndisse jääb rohkem kui 90 protsenti koormatud katastriüksuse pindalast, siis eeldatakse, et kitsenduse pindala võrdub katastriüksuse pindalaga. Kitsenduse sisulise ulatuse eelduslikud koefitsiendid on sätestatud käesoleva seaduse lisas. Kui katastriüksusel on mitu sihtotstarvet, siis kohaldatakse kõige suurema osakaaluga sihtotstarbe koefitsienti. Kui sihtotstarvete osakaal on võrdne, siis kohaldatakse sihtotstarbe koefitsienti, mis on kõige suurem. Lisaks käesoleva paragrahvi 1. lõikes 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. Kui tehnovõrgu rajatis paikneb hoones, on talumistasu suurus vastava hooneosa kasutamise harilik tasu. Talumistasu ei ole õigus nõuda: 1) riigil kinnisasja omanikuna; 2) 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.
- AÕSRS § 15⁶ kohaselt 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. Jooksva aasta eest on talumistasu saamise õigus isikul, kes oli vastava kinnisasja omanik sama aasta 1. jaanuari seisuga, kui ta esitab käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud taotluse hiljemalt jooksva aasta 1. mail. Käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud taotluse alusel makstakse talumistasu ka järgmistel aastatel kuni uue taotluse esitamiseni. Tasu saamise aluseks olevate asjaolude muutumisel on kinnisasja omanik kohustatud sellest tehnovõrgu omanikule teatama. Kinnisasja omaniku vahetumise korral tekib uuel omanikul tasu saamise õigus pärast 1. lõikes sätestatud taotluse esitamist 2. lõikes sätestatud tähtaegadest lähtudes. Talumistasu jooksva aasta eest makstakse välja hiljemalt sama aasta 30. septembril. Talumistasu saamise nõude aegumistähtaeg on kolm aastat. Käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud taotlusega samaväärseks loetakse taotlus, mis on esitatud enne 2019. aasta 1. jaanuari asjaõigusseaduse §-s 158² sätestatud korras. Kui 2019. aasta 1. jaanuaril kinnisasja koormava tehnovõrgu rajatise andmed kantakse maakatastrisse pärast 2019. aasta 1. jaanuari, on kinnisasja omanikul õigus nõuda talumistasu käesoleva seaduse §-s 15⁵ sätestatud suuruses tagasiulatuvalt alates 2019. aasta 1. jaanuarist. Taotlus talumistasu tagasiulatuvaks nõudmiseks tuleb esitada hiljemalt tehnovõrgu rajatise andmete maakatastrisse kandmise aastale järgneva aasta 1. mail. (9) Tehnovõrgu omanik kehtestab talumistasu taotluse vormi ja taotluse menetlemise täpsema korra ning avaldab selle oma veebilehel. Selle kohustuse täitmata jätmine ei vabasta tehnovõrgu omanikku talumistasu maksmise kohustusest.

- Maa hindamise seaduse § 6²: käesoleva seaduse kohaselt läbi viidud maa korralise hindamise tulemuste alusel arvutab Maa-amet asjaõigusseaduse rakendamise seaduses sätestatud talumistasu määramiseks tehnovõrkudealuse maa maksustamishinna.
- Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 lg 2 kohaselt ei ole kinnisasja osa võõrale maale õiguse teostamise vahendina püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitised või muu sellesarnane asi, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi.
- Tulumaksuseaduse § 19 lg 3 p 15 kohaselt ei maksustata tulumaksuga asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15⁴ alusel makstavat tehnovõrgu talumistasu ühe kolmandiku ulatuses.

10.2. LEPING on koostatud ühes (1) originaaleksemplaris, milline säilitatakse LEPINGU tõestanud notari büroos. Ärakirjad Lepingust väljastatakse Pooltele LEPINGU sõlmimise päeval nende soovil paber kandjal või digitaalselt. **Ärakirja valdamine asendab tõestamisseaduse § 48 kohaselt õigustoimingutes notariaalakti originaali valdamist.** Digitaalne ärakiri on osalejatele kättesaadav riigiportaalis www.eesti.ee või notar.ee iseteenindusportaalis.

10.3. Käesolev notariaalakt on Pooltele notariaalakti tõestaja poolt ette loetud, antud enne heakskiitmist Pooltele läbivaatamiseks ning seejärel Poolte poolt heaks kiidetud ja notariaalakti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud. Käesolevas notariaalaktis viidatud ning aktive lisatud plaanid on esitatud Pooltele enne heakskiitmist läbivaatamiseks ning seejärel Poolte poolt heaks kiidetud ja notariaalakti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

Pooled on tutvunud isikliku kasutusõiguse ruumiandmetega piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis (PARI) ja käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks olevate ruumiandmete väljavõtetega ning nõustuvad nende sisuga, kinnitavad väljavõtted oma allkirjadega ning loevad selle lepingu lahutamatuks lisaks.

10.4. Isiklike kasutusõiguste seadmisel on tehinguväärtuseks kokku on 1 100.- + 1 400.- = 2 500.- eurot.

Notari tasu on 42.- eurot, millele lisandub käibemaks 9.24 eurot, kokku **51.24 eurot** (notari tasu seadus § 3 lg 2; 10 lg 3; 12 lg 3; 22).

10.5. Riigilõiv isiklike kasutusõiguste sissekandmise eest on 6.- + 6.- = **12.- eurot** (tehinguväärtused 1 100.- + 1 400.- eurot), riigilõivuseaduse § 77 lg 1, 356 lg 7 ja 354.

10.6. Eelnimetatud tasudele lisandub esmaste ärakirjade valmistamise tasu NotTS § 35 kohaselt iga lehekülje (A4) eest 0,19 eurot ja iga lehekülje (A3) eest 0,31 eurot. NotTS § 31 p.15, § 35 kohaselt digitaalse ärakirja väljastamisel, sõltumata andmemahust 12,75 eurot + iga lehekülje (A4) eest 0,19 eurot ja iga lehekülje (A3) eest 0,31 eurot, (nimetatud summadele lisandub käibemaks).

Vastavalt notari tasu seaduse § 40 lg.1 tekib notaril õigus nõuda sisse notari tasu notariaaltoimingu lõpuleviimise päeval ning tehniliste teenuste osutamise tasu ja muude kulude hüvitamist kohe pärast teenuse osutamist või kulu tekkimist. Notaril on alates notari tasu sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni õigus nõuda tasumata summalt viivist võlaõigusseaduse § 94 lõike 1 ja § 113 lõike 1 alusel.

Digitaälärakiri LEPINGUST esitatakse notariaalakti tõestaja poolt Tartu Maakohtu Kinnistusosakonnale.

Omaniku esindaja:

/ees- ja perekonnanimi/

/allkiri/

Kasutaja esindaja:

/ees- ja perekonnanimi/

/allkiri/

Notariaalakti tõestaja

allkiri

pitser