



Notari ametitegevuse raamatu registreerimise number 1352

Tallinnas neljandal juunil kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (04.06.2025.a.)

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud

**TALLINNA NOTAR PIRET PRESS,
kelle büroo asub Tallinnas Rotermanni tn 8,**

kelle juurde ilmusid kaugtõestuse toimingu raames videosilla vahendusel

Eesti Vabariigi nimel **Kliimaministeeriumi** ja **Transpordiameti kaudu**, Transpordiameti registrikood 70001490, Transpordiameti asukoht Valge tn 4/1, Tallinn, e-post info@transpordiamet.ee, edaspidi **omanik**, volitatud esindaja – teo- ja otsusevõimeline **Lii Lember**, isikukood 46806062737, kelle isik on tõestajale tuntud, kelle asukoht on notariaaltoimingu tõestamise ajal ütluste kohaselt Märjamaa vallas, Rapla maakonnas, kelle esindusõiguse on notariaalakti tõestaja kontrollinud edasivolitamise korras välja antud volikirja alusel, mille 14.07.2022.a. tõestas Tallinna notar Tea Türrpuu ning mis on registreeritud notari ametitegevuse raamatus reg nr 1742 all,

ja

õigusvõimelise **Aktsiaselts ELVESO**, registrikood 10096975, asukoht Ehituse tn 9, Jüri alevik, Rae vald, Harju maakond, e-post info@elveso.ee, edaspidi **kasutaja**, seaduslik esindaja – juhatuse liige, teo- ja otsusevõimeline **Indrek Metusa**, isikukood 37102120366, kelle isik on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal, kelle asukoht on notariaaltoimingu tõestamise ajal ütluste kohaselt Rae vallas, Harju maakonnas, ning kelle esindusõiguse ja äriühingu õigusvõime on notariaalakti tõestaja kontrollinud äriregistri elektroonilise keskandmebaasi väljatrüki alusel, edaspidi koos **lepinguosalised**.

Lepinguosaliste sooviks oli sõlmida järgnev:

**KINNISTUTELE ISIKLIKE KASUTUSÕIGUSTE SEADMISE LEPING,
ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED**

1. Kinnistute andmed

1.1. Vastavalt elektroonilise kinnistusregistri väljatrükile käesoleva lepingu sõlmimise päevast on kinnistusregistri **registriosas nr 3348350** kantud kinnistu (edaspidi **kinnistu 1**):

I jagu “Kinnistu koosseis” katastritunnus 65301:001:5787, pindala 35619,0 m², aadress 11330 Järveküla-Jüri tee L22, Lehmja küla, Rae vald, Harju maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%);

katastritunnus 65301:001:5786, pindala 877,0 m², aadress 11330 Järveküla-Jüri tee L20, Lehmja küla, Rae vald, Harju maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%).

II jagu “Omanik” Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

III jagu “Koormatiseid ja kitsendused” Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:

2) Isiklik kasutusõigus Rae vald kasuks. Tähtajatu ja tasuta kasutusõigus avalikes huvides jalgratta- ja jalgteel rajamiseks, omamiseks, hooldamiseks vastavalt 03.11.2016 lepingu punktile 3.1.4. ja lepingu lisaks

olevatele plaanidele nr 5 ja 6. 3.11.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 4.11.2016.

3) Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat Adven Eesti AS (registrikood 10066299) kasuks.

Tasuta isiklik kasutusõigus B-kategooria gaasitorustiku omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, säilitamiseks, rekonstrueerimiseks, remontimiseks, korras hoidmiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks vastavalt 24.11.2016 lepingu punktidele 2.1 ja 2.2 ning lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile. 24.11.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 30.11.2016.

4) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Adven Eesti AS (registrikood 10066299) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus B-kategooria gaasitorustiku ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talituse tagamise eesmärgil vastavalt 30.05.2017. a sõlmitud lepingu punktile viis (5.). Isikliku kasutusõiguse ala on tähistatud 30.05.2017. a lepingu lisaks nr 3 oleval plaanil. 30.05.2017 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 6.06.2017.

5) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Aktsiaselts ELVESO (registrikood 10096975) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus kanalisatsiooni- ja veetorustiku ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talituse tagamise eesmärgil vastavalt 22.03.2018. a sõlmitud lepingu punktidele kolm üks (3.1) kuni kolm kolm (3.3) ja neli (4). Isikliku kasutusõiguse ala on tähistatud 22.03.2018. a lepingu lisaks nr 1 oleval plaanil. 22.03.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 26.03.2018.

6) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Telia Eesti AS (registrikood 10234957) kasuks. AÕS § 158¹ järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus side maakaabelliini paigaldamiseks, ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talituse tagamise eesmärgil vastavalt 03.03.2021.a sõlmitud lepingu punktidele 3.1., 3.8., 3.9. ja 4.1. ning lepingu lisaks nr 3 olevale plaanile. 3.03.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 9.03.2021.

7) Isiklik kasutusõigus Elering AS (registrikood 11022625) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus gaasitorustiku ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talituse tagamise eesmärgil vastavalt 15.02.2023.a. sõlmitud lepingu punktidele kolm (3), neli üks (4.1) kuni neli üheksa (4.9) ning lepingu lisaks olevale plaanile. 15.02.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.02.2023.

8) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Aktsiaselts ELVESO (registrikood 10096975) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus veetorustiku ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talituse tagamise eesmärgil vastavalt 19.04.2023.a. sõlmitud lepingu punktidele kolm neli (3.4) kuni kolm kuus (3.6), neli üks (4.1) kuni neli kaheksa (4.8) ning lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile. 19.04.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 22.04.2023.

9) Isiklik kasutusõigus osaühing Põrguvälja Soojus (registrikood 10711682) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus kaugküttetorustiku ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talituse tagamise eesmärgil vastavalt 20.12.2023 lepingu punktidele 3.2. ja 4. ning lepingu lisaks 2 olevale plaanile. 20.12.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 3.01.2024.

10) Isiklik kasutusõigus Rae vald kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus jalgratta- ja jalgte ehitamiseks, omamiseks, avalikuks kasutamiseks ja teehoiu korraldamiseks talituse tagamise eesmärgil vastavalt 29.01.2024.a. sõlmitud lepingu punktidele 3 ja 4 ning lepingu lisaks olevale plaanile. 29.01.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 05.02.2024.

11) Isiklik kasutusõigus Telia Eesti AS (registrikood 10234957) kasuks. Asjaõigusseaduse §

158.1 järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus side maakaabelliini ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 25.09.2024.a. sõlmitud lepingu punktidele kolm üks (3.1) kuni kolm kolm (3.3), neli üks (4.1) kuni neli üheksa (4.9) ning lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile, millele vastavad maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed: ruumiandmete tunnus (PARI kood) 381793. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 381793.

25.09.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 01.10.2024.

12) Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO (registrikood 10096975) kasuks. Asjaõiguseaduse § 158(1)

järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus vee- ja kanalisatsioonitorustiku ehitamiseks, omamiseks,

remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 07.05.2025.a. sõlmitud lepingu punktidele kolm (3), neli üks (4.1) kuni neli üheksa (4.9), mille alale vastavad maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed: ruumiandmete tunnus (PARI kood) 785307.

Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 785307.

07.05.2025 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 13.05.2025.

IV jagu "Hüpoteegid" Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.1.1. Kinnistu 1 on kantud riigi kinnisvararegistrisse objektikoodi KV67391 all.

1.1.2. Kasutusõiguse ala kohta on registreeritud Piiratud Asjaõiguste Ruumiandmete Infosüsteemi (PARI) ruumiandmete kood 698689.

1.1.3. Vastavalt e-notari infosüsteemi päringule katastripidaja märgete kohta katastritunnuse järgi puuduvad katastripidajal märged kinnistu 1 koosseisu kuuluva Järveküla-Jüri tee L22 katastriüksuse kohta.

1.1.4. Vastavalt E-notari infosüsteemi andmetele kehtivad kinnistu 1 suhtes järgmised loodus- ja/või muinsuskaitsealased kitsendused:

- Muinsuskaitseala või kinnismälestise kv
- ulatus: 1758,91 m²; nähtus: Kinnismälestis; seisund: kehtiv;
- ulatus: 1151,59 m²; nähtus: Kinnismälestis (Ohvrikivi Tohtrikivi); seisund: kehtiv;
- ulatus: 635,45 m²; nähtus: Kinnismälestis (Kultusekivi); seisund: kehtiv.
- Piiranguvöönd määratlemata
- ulatus: 6172,99 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Amphibia sp. (kahepaiksed, III kategooria (liigini määramata))); seisund: kehtiv.
- Piiranguvöönd määratlemata
- ulatus: 628,04 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Amphibia sp. (kahepaiksed, III kategooria (liigini määramata))); seisund: kehtiv.

Vastavalt muinsuskaitseaduse § 37 lõikele 1 ja E-notari mälestiste detailandmete päringule:

- arheoloogiamälestis „Kivikalme“ on kaitse alla võetud vastavalt kultuuriministri 27.07.1998.a. määrusele nr 20 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ (RTL 1998, 259/260, 1059);
- arheoloogiamälestis „Kultusekivi“ on kaitse alla võetud vastavalt kultuuriministri 27.07.1998.a. määrusele nr 20 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ (RTL 1998, 259/260, 1059);
- arheoloogiamälestis „Ohvrikivi Tohtrikivi“ on kaitse alla võetud vastavalt kultuuriministri

27.07.1998.a. määrusele nr 20 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ (RTL 1998, 259/260, 1059) ja 21.02.2022.a. käskkirjale nr 36 „Kultuurimälestiste nimetuste muutmine ja mälestise liigi lisamine“ (RT III, 23.02.2022, 3).

1.2. Vastavalt elektroonilise kinnistusregistri väljatrükile käesoleva lepingu tõestamise päevast kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosse nr 21755050** kantud kinnistu (edaspidi **kinnistu 2**):

I jagu „Kinnistu koosseis“ katastritunnus 65301:001:5936, pindala 177,0 m², aadress 11330 Järveküla-Jüri tee L24, Lehmja küla, Rae vald, Harju maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%).

II jagu „Omanik“ Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

III jagu „Koormatised ja kitsendused“ Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:

1) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Isiklik kasutusõigus on tähtajatu ja seatud talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse §-le 158 ülamärkega 1 elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 04.12.2014 lepingu punktidele 2 ja 3 ning lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 13767402, 21754950.

Sisse kantud registriosse 13767402 22.12.2014; siia üle kantud. 12.07.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 18.07.2022.

2) Isiklik kasutusõigus Telia Eesti AS (registrikood 10234957) kasuks. Isiklik kasutusõigus on tähtajatu ja seatud talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse §-le 158 ülamärkega 1 elektroonilise side võrgu ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks liinirajatiste kaitsevööndis ulatuses vastavalt 08.12.2014 lepingu punktidele 2 ja 3 ning lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 13767402, 21754950.

Sisse kantud registriosse 13767402 23.12.2014; siia üle kantud. 12.07.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 18.07.2022.

3) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Aktsiaselts ELVESO (registrikood 10096975) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ alusel tähtajatu isiklik kasutusõigus juurdepääsutee ehitamiseks ja majandamiseks ning ühiskanalisisatsiooni rajatiste ehitamiseks, kasutamiseks ja majandamiseks kasutusõiguse ala ulatuses vastavalt 29.11.2017 lepingu punktile 3. ja lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 13767402, 21754950.

Sisse kantud registriosse 13767402 1.12.2017; siia üle kantud. 12.07.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 18.07.2022.

4) Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne elektri maakaabelliini ja reservtoru isiklik kasutusõigus vastavalt 29.05.2024.a. sõlmitud lepingu punktidele kolm neli (3.4) kuni kolm kuus (3.6), neli üks (4.1) kuni neli üheksa (4.9). Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 13960. 29.05.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 04.06.2024.

IV jagu „Hüpoteegid“ Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.2.1. Kinnistu 2 on kantud riigi kinnisvararegistrisse objektikoodi KV110377 all.

1.2.2. Kasutusõiguse ala kohta on registreeritud Piiratud Asjaõiguste Ruumiandmete Infosüsteemi (PARI) ruumiandmete kood 698690.

1.2.3. Vastavalt e-notari infosüsteemi päringule katastripidaja märgete kohta katastritunnuse järgi puuduvad katastripidajal märged kinnistu 2 koosseisu kuuluva Järveküla-Jüri tee L24 katastriüksuse kohta.

1.2.4. Vastavalt E-notari infosüsteemi andmetele ei kehti kinnistu 2 suhtes loodus- ja/või

muinsuskaitsealaseid kitsendusi.

Punktis 1 nimetatud kinnistud edaspidi koos **kinnistud** ja kumbki eraldi ka **kinnistu**.

2. Lepinguosaliste avaldused ja kinnitused

2.1. Omaniku esindaja avaldab ja kinnitab:

2.1.1. lepingus toodud andmed kinnistute kohta on tõesed ja õiged ning nende suhtes ei ole esitatud kinnistusosakonnale käesolevas lepingus nimetamata seni menetluses olevaid kinnistamisavaldusi;

2.1.2. kinnistud on omaniku omandis ning neid ei ole arestitud, nende suhtes ei ole vaidlusi, neid ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sh kolmandate isikute kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutusõigused. Kasutusõiguste aladel ei ole mingeid varjatud puudusi ega vigu, mis oleksid omanikule teada;

2.1.3. ei esine asjaolusid, mis välistaksid tema õigust lepingut sõlmida ja ta kohustub mitte sõlmima ühtegi kokkulepet, mis võiks takistada isiklike kasutusõiguste seadmist kasutaja kasuks;

2.1.4. kasutusõiguste aladel ei paikne hooneid, rajatisi ega kolmandatele isikutele kuuluvaid tehnorajatisi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatavate servituutide teostamist;

2.1.5. kinnistute suhtes kehtivad punktides 1.1.5 ja 1.2.5 nimetatud loodus- ja muinsuskaitsealased kitsendused. Omanik on kontrollinud kitsendusi ja piiranguid põhjustavate objektide andmeid maakatastri kitsenduste kaardilt ja omanikule ei ole teada kinnistu valdamise, kasutamise ja käsutamise suhtes lepingu sõlmimise ajal kehtivaid kitsenduste kaardil kajastamata käesolevas lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ja muid seadusest tulenevaid 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. Kitsenduste kaardil kajastuvad andmed, mis katastripidaja on maakatastriseaduse § 12 alusel kitsenduste kaardile kandnud vastavalt maakatastriseaduse § 19¹ lõikele 2. Omanik ei vastuta talle mitte teadaolevate kitsenduste ja piiranguid põhjustavate objektide olemasolu eest;

2.1.6. tema poolt esindatav äriühing on õigusvõimeline äriühing, mille suhtes ei ole alustatud pankrotimenetlust ja 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 käesolev leping ja et tal on lähtuvalt seadustest, sealhulgas äriseadustikust ja esindatava äriühingu põhikirjast kõik vajalikud esindatava isiku sisesed otsused ja kooskõlastused käesoleva lepingu sõlmimiseks ning et ta omab kõiki õiguseid käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

2.2. Kasutaja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.2.1. kasutaja on üle vaadanud kasutusõiguse eseme, mida ta on õigustatud käesoleva lepingu alusel kasutama;

2.2.2. kasutaja on kontrollinud kinnistu suhtes kehtivaid kitsendusi, ta on teadlik kinnistu suhtes kehtivatest kitsendustest ja nende sisust ning kinnitab, et need ei takista käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse teostamist;

2.2.3. tema poolt esindatav äriühing on õigusvõimeline äriühing, mille suhtes ei ole alustatud pankrotimenetlust ja 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 käesolev leping ja et tal on lähtuvalt seadustest, sealhulgas äriseadustikust ja esindatava äriühingu põhikirjast kõik vajalikud esindatava isiku 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:

2.3.1. nad on tutvunud lepingu lisadeks nr 1 ja nr 2 olevate plaanidega, mille kasutusõiguste alad on tähistatud roosa värviga viirutatud aladena ja on eelnimetatud andmete alusel teadlikud kinnistu ning kasutusõiguse ala paiknemistest, suurustest ja piiridest;

2.3.2. nad on teadlikud Transpordiameti maade osakonna juhataja 21.05.2025.a. korraldusest nr 1.1-3/25/372 „Riigivara tasuta kasutamiseks andmine ja kinnisasjade koormamine isikliku kasutusõigusega“, selle sisu on neile teada, nad ei soovi selle ettelugemist ega käesolevale lepingule lisamist;

2.3.3. käesolevas lepingus viidatud notariaalaktid on neile esitatud, nende sisud on neile teada, nad ei soovi nende ettelugemist ega lisamist käesolevale lepingule.

3. Isikliku kasutusõiguse seadmine

3.1. Omanik ja kasutaja lepivad kokku seada kasutaja kasuks tasuta ja tähtajatud isiklikud kasutusõigused kinnistutele vee- ja survekanalisatsioonitorustiku (edaspidi **tehnorajatis** ja ka tehnovõrk) ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talitluse tagamise eesmärgil (edaspidi kõik nimetatud tegevused koos **tehnorajatise majandamine**).

3.2. Kasutajal on õigus kasutada kinnistuid käesoleva lepingu alusel seatud isiklikest kasutusõigustest tulenevate õiguste teostamiseks kasutusõiguste aladel, millised on käesoleva lepingu lahutamatuks lisadeks nr 1 ja nr 2 olevatel plaanidel tähistatud roosa värviga viirutatud aladena (edaspidi **tehnorajatis kaitsevöönd** ja ka **kasutusõiguse ala**). PARI ruumikuju koodid 698689 ja 698690.

3.3. Isikliku kasutusõiguse sisuks on kasutaja õigus kasutada kasutusõiguse ala tehnorajatise majandamiseks, samuti tehnorajatise kaitsevööndiga seotud õigused ja kohustused, sealhulgas õigus paigaldada tehnorajatise kaitsevööndisse tehnorajatisi ning neid edaspidi majandada vastavalt käesolevas lepingus toodule.

3.4. Käesoleva lepingu alusel seatavad isiklik kasutusõigus on samal talitluslikul eesmärgil üleantav teisele isikule. Kasutaja kohustub kümne (10) päeva jooksul Transpordiametit kirjalikult teavitama muudatusest.

3.5. Kasutamiseks antava kinnistu osa jääb kasutaja ja Transpordiameti kui riigivara valitsemiseks volitatud asutuse kaasvaldusesse. Transpordiameti valdus ei ole kasutusõiguse alal mingil viisil piiratud.

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

3.7. Kinnistule rajatav tehnovõrk peab olema ehitatud vastavalt Transpordiameti 24.03.2025 kirjaga nr 7.1-2/25/3043-2 kooskõlastatud ja Trianglum OÜ koostatud projektile nr 189/25 „Põrguvälja tee 25d ja 25e, Lehmja küla, Rae vald, Harju maakond kinnist ute liitumine ühisveevarustuse ja kanalisatsiooniga“. Nimetatud projekti realiseerimisel ja tehnovõrgu ehitamisel peab kasutaja arvestama muuhulgas sellega, et:

3.7.1. riigitee nr 11330 Järveküla Jüri (Järveküla Jüri RB ristumine, Põrguvälja tee viadukt) teelõik km 7,065 7,518 oli RB ehitus tööde objekt 2024. aastal. Tuleb arvestada, et riigitee katendile ja kõikidele väljaehitatud rajatistele ning arvestada, et riigitee katendile ja kõikidele väljaehitatud rajatistele ning tehnovõrkudele kehtib ehitaja poolne garantii 5 aastat alates tööde vastuvõtmise kuupäevast 2024. aastal ning riigitee konstruktsioonide ja rajatiste kahjustamine peab olema välistatud;

3.7.2. tehnovõrgu omanik peab esitama Transpordiametile garantiikirja kehtivusajaga 5 aastat, milles kirja väljastaja tagab ehitustööde tõttu tee ja riigitee maale tekkinud võimalike kahjustuste likvideerimise oma kuludega.

4. Omaniku ja kasutaja õigused ja kohustused

4.1. Tehnorajatise kaitsevööndi kasutamisel kohustub omanik:

4.1.1. mitte takistama kasutaja ja/või kasutaja töötajatel/volitatud isikutel tehnorajatise kaitsevööndi tasuta kasutamist tehnorajatise majandamiseks ning samuti kohustuvad mitte takistama tehnorajatise kaitsevööndile juurdepääsu nii jalgsi kui tehnorajatise majandamise töödeks vajalike sõidukitega;

4.1.2. teavitama tema teadmisel kinnistul tegutsevaid isikuid tehnorajatise kaitsevööndi olemasolust ja selles kehtivatest piirangutest, samuti järgima nimetatud piiranguid oma tegevuses;

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

4.2. Tehnorajatise kaitsevööndi kasutamisel kohustub kasutaja:

4.2.1. lubama kinnistu omanikul või tema poolt volitatud isikul ilma täiendavate kooskõlastusteta teostada tehnorajatise kaitsevööndis hooldetöid vastavalt riigiteede korrashoiulepingus ja tee seisundinõuete määruuses sätestatule;

4.2.2. kasutama kasutusõiguse ala kooskõlas käesoleva lepinguga säästlikult ja heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks omaniku või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist mistahes viisil;

4.2.3. kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid;

4.2.4. hoidma tehnorajatise oma vahenditega ja omal kulul korras;

4.2.5. kandma tehnorajatise kasutamisest tulenevat vastutust kolmandate isikute ees, mis on kasutaja tegevuse või tegevusetuse otsene tagajärg;

4.2.6. esitama Transpordiametile tehnorajatise ehitustööde vastuvõtmisel tööde digitaalsed teostusjoonised ja vastutama teostusjooniste õigsuse ja tegelikule olukorrale vastavuse eest. Kui selgub, et tehnorajatis ei paikne teostusjoonistel kirjeldatud asukohas, on kasutaja kohustatud kolmekümne (30) päeva jooksul oma kuludega tehnorajatise ümber paigutama Transpordiametiga kooskõlastatud asukohta;

4.2.7. tee ehitusobjekti alguses vähemalt esimesel korral pärast paigaldust tulema ja tasuta kinnistu omaniku esindajale või tema poolt tellitud tööde teostajale ette näitama tehnorajatise asukoha;

4.2.8. teavitama omanikku tehnorajatise plaanilistest hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm (3) päeva enne tööde alustamist. Pärast kinnistul teostatud tehnorajatise ehitus-, hooldus- ja remonttööde lõpetamist on kasutaja kohustatud taastama kinnistul tööde alustamise hetke heakorra;

4.2.9. teavitama kinnistu igakordset omanikku kasutusõiguse alal tehtavast avariiremondist (avariiremondiga on tegemist juhul kui tehnilise rikke tõttu on kasutaja poolt pakutav teenus katkenud ja/või tehnorajatis on purunenud) esimesel võimalusel enne tööde alustamist aadressile maantee@transpordiamet.ee, samuti tuleb eelnimetatud aadressile teatada töö lõpetamisest. Avariitööd koos taastamistöödega tuleb lõpetada esimesel võimalusel;

4.2.10. avariiremondi teostamise korral võtma enesele kohustuse tagada liikluse kulgemise katkematus, ohutus ja riigitee nõuetekohane taastamine, sealhulgas kohustades avariitöödeks paigaldama välja ajutise liikluskorralduse märgid (lähitundes majandus- ja taristuministri 13.07.2018. määrusest nr 43 "Nõuded ajutisele liikluskorraldusele"). Avariiremondi teostaja kohustub omaniku poolt määratud ajal ilmuma avariiremondi objektile taastamistööde

üleandmiseks. Tööd loetakse üle antuks kui omanik ja kasutaja on allkirjastanud "Korrastatud teemaa üleandmise akti";

4.2.11. likvideerima kahe (2) kuu jooksul kasutamiseks antud kinnistu osalt tehnorajatise ning taastama lepingu sõlmimisele eelnenud olukorra ja lõpetama lepingu, kui talitluslikult on ära langenud kinnistu kasutamise vajadus, teavitades kirjalikult Transpordiametit. Lepingu lõpetamise kulud katab kasutaja;

4.2.12. riigivaraga seotud maksud tasuma ning kõrvalkulud ja koormised kandma proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega.

4.3. Kasutaja annab käesolevaga tagasivõetamatu nõusoleku kinnistu jagamise korral isikliku kasutusõiguse üleandmiseks selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid kinnistut, kus asub käesolevale lepingule lisatud asendiplaanil näidatud tehnorajatise kaitsevöönd ja teistele kinnisasjadele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta.

4.4. Kasutaja annab käesolevaga tagasivõetamatu nõusoleku, mille kohaselt võib omanik vajadusel koormata sama kasutusõiguse ala teiste piiratud asjaõigustega kui see ei takista käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse teostamist.

Notariaalakti tõestaja on lepinguosalistele selgitanud, et punktis 4.3 toodud kokkulepe ei asenda kinnistu jagamisel asjaõigusseaduse § 54 kohaseid kokkuleppeid ja kinnistusraamatu seaduse § 34 lõike 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 kasutusõiguse ala ei asu, anda isikliku kasutusõiguse alusel kasutajal ka kinnistu jagamisel.

5. Isikliku kasutusõiguse lõpetamine ja kasutusõiguse ala valduse üleandmine

5.1. Isikliku kasutusõiguse võib lõpetada seaduses sätestatud alustel.

5.2. Isikliku kasutusõiguse lõpetamisel on kasutajal õigus kolme (3) kuu jooksul arvates kasutusõiguse lõppemisest vedada ära kinnistul paiknev tehnorajatis, kui lepinguosalist ei lepi kokku teisiti.

5.3. Omaniku esindaja avaldab, et kasutusõiguse ala on vabastatud ja kasutaja saab alates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest teostada otsest valdust kasutusõiguse ala suhtes.

6. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

6.1. Lepinguosalistel on kinnistu 1 isikliku kasutusõigusega koormamises kokku leppinud.

Omanik lubab ja kasutaja avaldab soovi kanda kinnistusregistri registriosa nr 3348350 kolmandasse (III) jakku esimesele vabale järjekohale tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158¹ vee- ja survekanalisatsioonitorustike majandamiseks kasutusõiguse ala ulatuses vastavalt 04.06.2025.a. lepingu punktidele 3.1 kuni 3.5, 3.7, 4.1 ja 4.2 ning vastavalt PARI ruumikuju koodile 698689 Aktsiaselts ELVESO (registrikood 10096975) kasuks.

6.2. Lepinguosalistel on kinnistu 2 isikliku kasutusõigusega koormamises kokku leppinud.

Omanik lubab ja kasutaja avaldab soovi kanda kinnistusregistri registriosa nr 21755050 kolmandasse (III) jakku esimesele vabale järjekohale tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158¹ vee- ja survekanalisatsioonitorustike majandamiseks kasutusõiguse ala ulatuses vastavalt

04.06.2025.a. lepingu punktidele 3.1 kuni 3.5, 3.7, 4.1 ja 4.2 ning vastavalt PARI ruumikuju koodile 698690 Aktsiaselts ELVESO (registrikood 10096975) kasuks.

7. Notariaalakti tõestaja selgitused

Notariaalakti tõestaja on selgitanud lepinguosalistele lepingu sõlmimise õiguslike tagajärgi, sealhulgas:

7.1. asjaõigusseaduse §-de 225-226 ja 228 sisu ja õigusliku tähendust, sealhulgas seda, et isiklik kasutusõigus, mille esemeks on tehnovõrk või -rajatis, on üleantav ilma kinnisasja omaniku nõusolekuta;

7.2. isiklik kasutusõigus kehtib kinnistu igakordse omaniku suhtes;

7.3. vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 lg 2 ei ole kinnisasja osa võõrale maale õiguse teostamise vahendina püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitist või muu sellesarnane asi, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi;

7.4. tehnorajatise kaitsevöönd on iseseisvaks ehitiseks olevat tehnorajatist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud tehnorajatise ohutuse ja kaitse tagamiseks. Tehnorajatisena käsitletakse ehitusseadustiku 10. peatükis käsitletud tehnorajatist;

7.5. tehnorajatise kaitsevööndis on keelatud teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada või langetada puid, juurida kände, teha tuld, kasutada tuleohtlikke materjale ja aineid, ladustada jäätmeid, tõkestada juurdepääsu tehnorajatisele ning põhjustada oma tegevusega tehnorajatise korrosiooni; ronida raadiomasti ja kinnitada raadiomasti või raadiomasti piirdeaia konstruktsioonide külge asju;

7.6. kaitsevööndis on keelatud ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist, ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast, takistada ehitisele juurdepääsu, takistada ehitise hooldamist, sealhulgas kaitsevööndiga ehitise asukohast või ehitisest tulenevast ohust teavitavate tähiste paigaldamist, takistada kaitsevööndis asuva taimestiku või pinnase säilitamist seisundis, mis ei ohusta ehitist. Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. Kaitsevööndiga ehitise omanikul on õigus nõuda, et kaitsevööndis tegutsev isik on kaitsevööndiga ehitise omaniku vahetu järelevalve all. Kaitsevööndiga ehitise omanik annab tasuta andmeid ehitise asukoha kohta kinnisasja omanikule ja selle õiguspärasele kasutajale (ehitusseadustiku § 70);

7.7. kaitsevööndiga ehitise omanikul on kohustus tegutseda kinnisasja omaniku õigusi vähimal võimalikul viisil riivaval moel, arvestada oma õiguste teostamisel kinnisasja omaniku õigustatud huviga, sealhulgas teavitada maaomanikku ehitus- ja remonditööde tegemisest mõistliku aja jooksul enne tööde alustamist, tagada kaitsevööndiga ehitise korrashoiuks tehtud tööde ajal kinnisasja korrashoid ning tööde lõppedes taastada kinnisasjal endine olukord, välja arvatud kui endise olukorra taastamine oleks vastuolus kaitsevööndis kehtivate piirangutega (ehitusseadustiku § 70);

7.8. tehnorajatise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool tehnorajatist maismaal 1 meeter tehnorajatisest või tehnorajatise välisseinast tehnorajatisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meeter välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meeter vundamendi välisservast; siseveekogudel 100 meetrit tehnorajatise keskjoonest; merel 0,25 meremiili tehnorajatise keskjoonest;

7.9. 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 (asjaõigusseadus 1581);

7.10. kinnistamisavalduses taotletu sissekandmine kinnistusraamatusse saab toimuda alles

siis, kui on tasutud riigilõiv kinnistamise eest;

7.11. notari tasu seaduse § 38 kohaselt vastutavad tehinguosalised notari tasu maksmise eest solidaarselt. Notariaalakti tõestaja on lepinguosalistele selgitanud, et lepinguosaliste kokkulepe notari tasu maksmise kohta kehtib nende omavahelise kokkuleppena, notaril on õigus lepingu tõestamise eest ettenähtud notari tasu sisse nõuda ükskõik millisel lepinguosaliselt...

8. Notariaalakti tõestajale volituste andmine

8.1. Vastavalt tõestamisseaduse § 53 lg 1 esitab notariaalakti tõestajale käesoleva digitaalse originaaleksemplari koos teiste kinnistamiseks vajalike dokumentidega kinnistusosakonnale.

8.2. Lepinguosalised on kokku leppinud ning volitavad notariaalakti tõestajat esitama kinnistusosakonnale täiendavaid avaldusi ja täpsustusi, sealhulgas tegema vajaduse korral kinnistamisavalduses täiendusi ja parandusi ulatuses, mis on seotud lepingus toodud lepinguosaliste taotlusega.

9. Lõppsätted

9.1. Isiklike kasutusõiguste seadmise tehinguväärtused vastavalt seadustes sätestatud miinimumväärtustele – notari tasu arvestamisel vastavalt notari tasu seaduse §-des 10 ja 12 sätestatud miinimumväärtusele, s.o (2x 639,00) 1278,00 eurot, ja riigilõivu arvestamisel vastavalt riigilõivuseaduse §-s 354 sätestatud miinimumväärtusele, s.o 2x 130,00 eurot.

9.2. Vastavalt notari tasu seaduse:

- §-dele 3, 10, 12, 22, 23 on käesoleva notariaalakti tõestamise eest notari tasu 39,60 eurot + käibemaks (22%) 8,71 eurot, kokku 48,31 eurot;
- § 2 lg 2¹ on notari tasu kaugtõestamise teel tehtava ametitoimingu eest 20,00 eurot + käibemaks (22%) 4,40 eurot, kokku 24,40 eurot.

9.3. Riigilõiv on isikliku kasutusõiguse kinnistamise eest 2x4,00 eurot.

9.4. Notari tasu ja riigilõivu käesoleva lepingu sõlmimisel tasub kasutaja.

9.5. Käesolev notariaalakt on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel elektroonilises käibes ja millest notariaalakti tõestaja teeb paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari kätte hoiule. Digitaalne ära kiri lepingust on osalejatele tasuta kättesaadav www.eesti.ee ja www.notar.ee. Lepinguosalise soovil on tal võimalik saada käesolevast lepingust paberkandjal kinnitatud ära kiri või digitaalne kinnitatud ära kiri e-posti teel.

9.6. Notariaalakti tõestaja on lepingu teksti lepinguosalistele videosilla vahendusel ette lugenud, lepingu teksti ja selle lisadeks olevad plaanid ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitanud, notariaalakti sisu ja õiguslikud tagajärjed selgitanud, lepinguosalised on selle heaks kiitnud, see vastab nende tahtele ning see on notariaalakti tõestaja ja lepinguosaliste poolt digitaalselt allkirjastatud.

TA

Omaniku esindaja / allkirjastatud digitaalselt /

Kasutaja esindaja / allkirjastatud digitaalselt /

Tallinna notar Piret Press / allkirjastatud digitaalselt /