



TALLINNA NOTAR TIIT SEPP

Notaribüroo Tallinn Rävala pst 3 / Kuke tn 2
www.revalnotar.ee
Tel 6996 300

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

NUMBER

5732

ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING

JA

ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Tiit Sepp kaheksateistkümnendal detsembril kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (18.12.2025.a) Eesti Vabariigis ning selles notariaalaktis osalejad on

OSAÜHING MURBARAN, registrikood 10305963, aadress Kohtu tn 10, Tallinn, e-posti aadress nagrane@googlemail.com, edaspidi nimetatud **Omanik**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Eléonore Marie Olga De Montesquiou Fezensac**, isikukood 47010140328, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal (kuna osaleja ei valda piisavalt eesti keelt, selgitas notariaalakti tõestaja talle õigust nõuda notariaalakti kirjaliku tõlke koostamist, kuid osaleja loobus sellest), kes kinnitab, et tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad, teda ei ole tagasi kutsutud ning tema ametiaeg ei ole möödunud või on seda nõuetekohaselt pikendatud,

Tallinna linn, linnavalitsuse aadress Vabaduse väljak 7, Tallinn, e-posti aadress Toomas.Luht@tallinnlv.ee, edaspidi nimetatud **Kasutaja**, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel **Toomas Luht**, isikukood 37508305227, kes on tõestajale tuntud isik, ning kes kinnitab, et tema volitused esindatava nimel käesoleva lepingu sõlmimiseks on piisavad ja kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud.

Osalejad sõlmivad käesoleva lepingu (edaspidi – Leping) alljärgnevas:

1. KINNISASI

- 1.1.** Lepingu esemeks on **kinnistu** asukohaga **Kalavälja tee 12, Tallinn**, koos selle oluliste osadega ja päraldistega (edaspidi nimetatud **kinnisasi**).
- 1.2.** Kinnisasi on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr **23875601** all.
- 1.2.1.** Maa koosseisus on katastritunnus 78401:120:0009, pindala 7912 m², aadress Kalavälja tee 12, Tallinn, maa sihtotstarve ärimaa (100%).
- 1.2.2.** Teise jakku on omanikuna sisse kantud OSAÜHING MURBARAN (registrikood 10305963).
- 1.2.3.** Kolmandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine kanne: Märkus muinsuskaitseaduse § 27 lõikes 2 sätestatud ostueesõiguse kohta Eesti Vabariigi kasuks. Kui riik ostueesõigust ei teosta, on ostueesõiguse õigustatud isikuks Tallinna linn. Kultuurimälestiseks tunnistamise õiguslikuks aluseks on "Kultuurimälestiseks tunnistamine" kultuuriministri 18.08.1997 määrus nr. 56, (RTL 1997, 165/166, 936). 13.05.2009 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 26.05.2009.
- 1.2.4.** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
- 1.3.** Ülalnimetatud aadressil asuvate ehitiste kohta on **riikliku ehitisregistri elektroonilisse andmebaasi** (www.ehr.ee) kantud järgmised andmed:
- 1.3.1.** hoone puhkekodu, ehitisregistri koodiga 101026129, esmane kasutus 1925.a, korruste arv 1, ehitisealune pind 556,0 m², ehitise staatus olemas ja kaalutud energiakasutuse klass määramata;
- 1.3.2.** hoone saun, ehitisregistri koodiga 101026130, esmane kasutus määramata, korruste arv 1, ehitisealune pind 44,0 m², ehitise staatus olemas ja kaalutud energiakasutuse klass määramata;
- 1.3.3.** hoone kuur, ehitisregistri koodiga 101026131, esmane kasutus määramata, korruste arv 1, ehitisealune pind 35,0 m², ehitise staatus olemas ja kaalutud energiakasutuse klass määramata;
- 1.3.4.** hoone Kaevumaja, ehitisregistri koodiga 121326955, esmane kasutus määramata, korruste arv 1, ehitisealune pind 15,3 m², ehitise staatus püstitamisel ja kaalutud energiakasutuse klass määramata;
- 1.3.5.** rajatis puurkaev, ehitisregistri koodiga 221465945, esmane kasutus määramata, ehitisealune pind määramata ja ehitise staatus kavandatav.
- 1.4.** Maa-ameti Maakatastri **kitsenduste kaardi** (www.maaamet.ee) kohaselt on maaüksuse, mis kuulub kinnisasja koosseisu, kasutamise seotud kitsendused järgmised: Katastriüksuse 78401:120:0009 kitsendused:
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 9,81 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXMK.4x120); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: kaitseala looduslik sihtkaitsevöönd; ulatus: 467,48 m²; nähtus: Kaitseala (Aegna MKA, Kurikneeme skv.); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: kaitseala piiranguvöönd; ulatus: 7444,14 m²; nähtus: Kaitseala (Aegna MKA, Kalavälja pv.); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 7910,90 m²; nähtus: Veekogu meresaarte, Narva-Jõesuu mereranna ääres; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: nähtus: Kinnismälestis (Peeter Suure Merekindluse Aegna garnisoni ohvitseride kasiino, 1914, 1930. aastad); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ulatus: 825,68 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Pipistrellus nathusii (pargi-nahkhiir)); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ulatus: 825,68 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Eptesicus nilssonii (põhja-nahkhiir)); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ulatus: 825,68 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Myotis daubentonii (veelendlane)); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ulatus: 825,68 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Myotis brandtii/mystacinus (tõmmu- või habelendlane)); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ulatus: 838,51 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Myotis brandtii (tõmmulendlane)); seisund: kehtiv.
 Kitsendusi põhjustava objekti andmed:
 ulatus: 825,68 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Pipistrellus nathusii (pargi-nahkhiir)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 825,68 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Eptesicus nilssonii (põhja-nahkhiir)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 825,68 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Myotis daubentonii (veelendlane)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 825,68 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Myotis brandtii/mystacinus (tõmmu- või habelendlane)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 838,51 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Myotis brandtii (tõmmulendlane)); seisund: kehtiv;
ulatus: 7911,62 m²; nähtus: kaitseala (Aegna maastikukaitseala); seisund: kehtiv.

- 1.5. Kultuurimälestiste riikliku registri** (www.muinas.ee) kohaselt kehtivad kinnisasja suhtes piirangud seoses sellega, et kinnisasjal paikneb muinsuskaitsemälestiseks tunnistatud Peeter Suure Merekindluse Aegna garnisoni ohvitseride kasiino, 1914, 1930. aastad (mälestise kood 8699) (18.08.1997 "Kultuurimälestiseks tunnistamine" kultuuriministri 18.08.1997 määrus nr. 56, (RTL 1997, 165/166, 936)).
- 1.6. Keskkonnaportaali** (<https://register.keskkonnaportaali.ee/register>) kohaselt on kinnisasjal kitsendusi põhjustavad loodusobjektid registreeritud:
 - 1.6.1.** registrikoodiga KLO1000613, nimetusega Aegna maastikukaitseala (loodusobjekti valitseja: Keskkonnaamet, esmase kande alusdokument: „Tallinna Linnavalitsuse määrus 12.04.1991.a nr 83. Aegna maastikukaitseala“);
 - 1.6.2.** registrikoodiga KLO1101413, nimetusega Aegna MKA, Kalavälja pv. (loodusobjekti valitseja: Keskkonnaamet, esmase kande alusdokument: „Vabariigi Valitsuse 27. mai 2010. a määrus nr 64 Aegna maastikukaitseala kaitse-eeskiri“).
- 1.7.** Käesoleva lepingu punktis 1 kinnisasja kohta toodud andmed on notariaalakti tõestaja eelnimetatud elektroonilistes andmebaasides kontrollinud infosüsteemi e-notar kaudu käesoleva lepingu tõestamise päeval (18.12.2025).

2. OSALEJATE KINNITUSED

2.1. Omaniku esindaja kinnitab, et:

- 2.1.1.** Kinnisasi on Omaniku omand ning kinnisasi ei ole arestitud, selle suhtes ei ole kohtulikke vaidlusi, seda ei ole koormatud Lepingus nimetatata kolmandate

- isikute õigustega, kinnisasja suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 2.1.2.** Kinnisasja suhtes ei kehti Omanikule teadaolevaid Maa-ameti maakatastri kitsenduste kaardile (www.maaamet.ee) kandmata piiranguid.
- 2.1.3.** Kasutusõiguse alal ei paikne Omaniku poolt püstitatud ehitisi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse teostamist.
- 2.2. Kasutaja esindaja kinnitab, et:**
- 2.2.1.** Käesolev leping sõlmitakse Tallinna Linnavalitsuse 10.12.2024.a korralduse nr 1108 „Kalavälja tee 12 kinnisasjale isikliku kasutusõiguse seadmise taotlemine” alusel.
- 2.2.2.** Kasutaja on kasutusõiguse ala põhjalikult üle vaadanud ning on teadlik kinnisasja ja kasutusõiguse ala paiknemisest, suurusest ja piiridest ning ei oma selles osas Omanikule mingeid pretensioone.
- 2.2.3.** Lepingu punktis 2.2.1 nimetatud korralduse punkti 3 kohaselt on isikliku kasutusõiguse valitsejaks määratud Tallinna Kesklinna Valitsus isikliku kasutusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest arvates.
- 2.3. Lepinguosalised kinnitavad, et:**
- 2.3.1.** Lepingu punktis 2.2.1 nimetatud korralduse sisu on neile teada, nad loobuvad selle ettelugemisest ja käesolevale notariaalaktile lisamisest.
- 2.3.2.** Leping vastab Lepingu punktis 2.2.1 nimetatud korralduses sätestatud tingimustele, korraldus on kehtiv ning seda ei ole vaidlustatud ega muudetud.

3. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE

- 3.1.** Omanik ja Kasutaja on kokku leppinud koormata **kinnisasi** Kasutaja kasuks **tasuta** ja **tähtajatu** isikliku kasutusõigusega (edaspidi – **Isiklik kasutusõigus**) valmis ehitatud tuletõrjeveehoidla, mis koosneb 15 m³ suurusest tuletõrjevee mahutist ja kuivhüdrandist (edaspidi nimetatud **rajatised**) omamiseks, kasutamiseks, korrashoidmiseks, remontimiseks ja asendamiseks ning rajatistele juurdepääsutee avaliku kasutamise tagamiseks. Isikliku kasutusõiguse alaks on kinnisasja 72 m² suurune osa, mille paiknemine on näidatud maakatastris ruumiandmete tunnusega **43330** ning samuti piiritletud Lepingu lisaks nr 1 oleval plaanil punase joonega ja selguse huvides Lepingu lisaks nr 2 oleval plaanil tähistatud punase viirutusega (edaspidi- **kasutusõiguse ala**).
- 3.2.** Kasutajal on õigus omada, kasutada, korras hoida, remontida ja asendada vastavalt Aquare OÜ koostatud projektile „Aegna saare tuletõrjeveevõtu mahutid“ (töö nr AQ21324) kasutusõiguse alale valmis ehitatud rajatise ja juurdepääsuteed rajatistele.
- 3.3. Kasutaja kohustub:**
- 3.3.1.** kasutama kasutusõiguse ala heaperemehelikult ning vastavalt selle otstarbele;
- 3.3.2.** andma tagasivõetamatu nõusoleku kinnisasja jagamise korral Isikliku kasutusõiguse ülekandmiseks selliselt, et Isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid seda kinnisasja, millel paikneb kasutusõiguse ala ja teistele kinnisasjadele Isiklikku kasutusõigust üle ei kanta;
- 3.3.3.** korras hoidma ja remontima kinnisasjale ehitatud rajatise, täitma nendega seotud õigusaktides kehtestatud nõudeid ja kandma kõik nimetatud töödega seotud kulud;
- 3.3.4.** tagama veevõtukohas ehitise kaitseks vajaliku vee vooluhulga.
- 3.4. Kinnisasja omanik kohustub:**

- 3.4.1. tagama aastaringse juurdepääsu veevõtukohale ja võimaluse seda kõigil isikutel vajadusel kasutada;
- 3.4.2. hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab kasutusõiguse ala sihipärasest kasutamist.
- 3.5. Omanik ja Kasutaja on kokku leppinud, et kinnisasja võõrandamisel kohustub Omanik andma Isikliku kasutusõiguse seadmise võlaõiguslikest kokkulepetest tulenevad õigused ja kohustused üle kinnisasja omandaja(te)le.
- 3.6. Kasutaja nõustub kinnisasja koormamisega isiklike kasutusõigustega tehnovõrkude ja -rajatiste talumiseks.

4. KASUTUSÕIGUSE ALA VALDUSE ÜLEANDMINE

- 4.1. Kasutusõiguse ala valdus loetakse Kasutajale (Tallinna Kesklinna Valitsusele) üle antuks Lepingu sõlmimisega.

5. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

- 5.1. Omanik palub kinnistusraamatust kustutada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas number 23875601 kolmandasse jakku jooksva kande nr 1 all sisse kantud märkuse muinsuskaitseaduse § 27 lõikes 2 sätestatud ostueesõiguse kohta. Muinsuskaitseamet on eelnimetatud märkuse kustutamiseks vajaliku nõusoleku kinnistusosakonnale edastanud.
- 5.2. Omanik ja Kasutaja on kinnisasjale isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Omanik lubab ja Kasutaja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas number 23875601 kolmandasse jakku esimesele järjekohale tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks, valmis ehitatud tuletõrjehoidla omamiseks, kasutamiseks, korrashoidmiseks, remontimiseks ja asendamiseks ning rajatistele juurdepääsutee avaliku kasutamise tagamiseks vastavalt 18.12.2025.a lepingu punktidele 3.1 kuni 3.4 ning maakatastri ruumiandmete tunnusele 43330.

6. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA SELGITUSED

- 6.1. Isiklik kasutusõigus tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte Lepingu sõlmimisega, ning lõpeb vastava kande kustutamisega kinnistusraamatust.
- 6.2. Isiklik kasutusõigus kehtib kinnisasja igakordse omaniku suhtes ja koormab kinnisaja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust.
- 6.3. Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb Lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped.
- 6.4. Asjaõigusseaduse §-de 225, 226 ja 228 sisu ja õiguslikku tähendust, sealhulgas seda, et vastavalt asjaõigusseaduse § 226. „Isikliku kasutusõiguse üleandmine“ 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.
- 6.5. Lepingus sisalduvad võlaõiguslikud kokkulepped lähevad kinnisasja võõrandamise

korral uuele omanikule üle vaid juhul kui kinnisasja omanik ja uus omandaja on selles kokku leppinud.

7. LEPINGU EDASTAMINE

- 7.1.** Osalejad paluvad notaril esitada lepingu kinnistusosakonnale kannete tegemiseks. Notar esitab lepingu kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul infosüsteemi e-notar kaudu.

8. LEPINGU SÖLMIMISEGA SEOTUD KULUD

8.1. Notari tasu:

Kasutaja tasub isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu tõestamise notari tasu 38,30 eurot (tehinguväärtus 639,00 eurot: notari tasu seaduse § 10, 12 lg 4, 22, 23 p 2).

Kasutaja tasub kaugtõestamise notari tasu 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2 1).

Eeltoodud summadele lisandub 24% käibemaks. Notari tasu käibemaksuta summa kokku 58,30 eurot, käibemaks 13,99 eurot, koos käibemaksuga 72,29 eurot.

E-notari viide: KKu

8.2. Riigilõiv:

Kasutaja tasub isikliku kasutusõiguse kinnistamise riigilõivu 5,00 eurot (tehinguväärtus 639,00 eurot: riigilõivuseadus § 77 lg 1).

- 8.3.** Vastavalt ülaltoodud jaotusele tasub osaleja notari tasu sularahas või maksekaardiga notaribüroos või kolme (3) tööpäeva jooksul ülekandega notari arvelduskontole. Vastavalt notari tasu seaduse § 38 lg 2 vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt.

- 8.4.** Vastavalt ülaltoodud jaotusele tasub osaleja riigilõivu kolme (3) tööpäeva jooksul Rahandusministeeriumi kontole. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

Kaugtõestamise korral on kasutusel digitaalne originaaldokument, mis on osalejatele tasuta kättesaadav www.eesti.ee ja www.notar.ee. Notar teeb käesolevast digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari arhiivi hoiule. Kui osaleja soovib, on tal võimalik notaribüroost saada paberkandjal kinnitatud ära kiri (maksumus 0.24 EUR / lk).

Käesolev notariaalakt on eesti keelt valdavale osalejale notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud ja eesti keelt mittevaldavale osalejale akti tõestaja poolt videosilla vahendusel suuliselt tõlgitud eesti keelest inglise keelde, notariaalakt on osalejatele ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ning notariaalakti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud.

Käesolevas notariaalaktis viidatud ning akti lisaks olev maakatastri ruumiandmeid kajastav piiranguala väljavõte ja isikliku kasutusõiguse ala skeem on esitatud osalejatele enne heakskiitmist ekraanil läbivaatamiseks ja tutvumiseks ning seejärel osalejate poolt heaks

kiidetud ja notariaalakti tõestaja ja osalejate poolt koos notariaalaktiga digitaalselt allkirjastatud.

Osalejate digitaalallkirjad:

Asukoht kaugtõestamisel
(osaleja enda ütluste kohaselt)

Eléonore Marie Olga De Montesquiou Fezensac
Toomas Luht

Tallinn
Tallinn

Notariaalakti tõestaja digitaalallkiri