



PÄRNU NOTAR KRISTI KIVIMÄGI

Notari ametitegevuse raamatu registri nr 667

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud 21.04.2023 (kahekümne esimesel aprillil kahe tuhande kahekümne kolmandal aastal) Pärnu notar Kristi Kivimägi, kelle büroo asub Ringi 1 Pärnu linnas ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariigi nimel Keskkonnaministeeriumi 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 **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kes on tõestajale tuntud isik ja

Aktsiaselts Tootsi Turvas, registrikood 10021374, aadress Papiniidu tn 5-Büroomaja 1, Pärnu linn, Pärnu linn, Pärnu maakond, e-post info@tootsiturvas.ee, edaspidi nimetatud **Kasutaja**, mille esindajana tegutseb juhatuse liige **Marika Tamm**, isikukood 46007264212, kes on tõestajale tuntud isik.

edaspidi koos nimetatud **Pooled**, kes sõlmivad Lepingu alljärgnevas

ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING, ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

/edaspidi nimetatud Leping/

1. KINNISTUSRAAMATU SEIS JA EHITISREGISTRI SEIS, KINNISASJA KITSENDUSED JA LEPINGU ESE

1.1. Kinnistu on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusraamatusse ja selle kohta on avatud kinnistusregistriosa nr. **15130350**, katastritunnus 35201:001:0990, pindala 215,88 ha, aadress Anija metskond 23, Rummu küla, Kuusalu vald, Harju maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%), edaspidi nimetatud **Kinnistu**.

- Kinnistu kohta avatud registriosa teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

- Kinnistu kohta avatud registriosa kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

- Kinnistu kohta avatud registriosa neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.2. Ehitisregistri andmetel on Kinnistuga seotud alljärgnev rajatis:

Ehitisregistri kood	Nimetus	Aadress	Hoone/Rajatis	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitusalune pind m ²	Staatus	Liik
221360963	Tiitsu kraav	Harju maakond, Kuusalu vald, Kudasoo küla, Hiiekoja	rajatis			11004,0	kavandatav	kinnisasi

1.3. E-notari andmebaasis nähtuvalt kehtivad Kinnistu suhtes järgmised katastriüksuse kitsendused:

Piiranguvöönd: vääriselupaik; ulatus: 3135,74 m²; nähtus: Vääriselupaik (VEP nr.110005); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 419,19 m²; nähtus: Kanal, peakraav (valgala kuni 10km²) (Rummu peakraav); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: maardla; ulatus: 1570420,55 m²; nähtus: Maardla (Rummu (Kudasoo)); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: vääriselupaik; ulatus: 21171,96 m²; nähtus: Vääriselupaik (VEP nr.204832); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: veekogu kallasrada; ulatus: 7406,60 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Rummu järv); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: vääriselupaik; ulatus: 34988,66 m²; nähtus: Vääriselupaik (VEP nr.212199); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: veekogu avalik kasutus; ulatus: 443944,83 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Rummu järv); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: maardla; ulatus: 125118,80 m²; nähtus: Maardla (Valkla); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ulatus: 92199,02 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Rummu järv); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 193344,27 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Rummu järv); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: vääriselupaik; ulatus: 34066,45 m²; nähtus: Vääriselupaik (VEP nr.204828); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 18069,04 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Rummu järv); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: vääriselupaik; ulatus: 5588,00 m²; nähtus: Vääriselupaik (VEP nr.204829); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: vääriselupaik; ulatus: 10799,33 m²; nähtus: Vääriselupaik (VEP nr.204830); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: vääriselupaik; ulatus: 46625,73 m²; nähtus: Vääriselupaik (VEP nr.208206); seisund: kehtiv.

Kitsendusi põhjustava objekti andmed:

ulatus: 46625,73 m²; nähtus: vääriselupaik (VEP nr.208206); seisund: kehtiv;

ulatus: 443944,83 m²; nähtus: üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Rummu järv); seisund: kehtiv;

ulatus: 1570420,55 m²; nähtus: maardla (Rummu (Kudasoo)); seisund: kehtiv;

ulatus: 10799,33 m²; nähtus: vääriselupaik (VEP nr.204830); seisund: kehtiv;

ulatus: 34066,45 m²; nähtus: vääriselupaik (VEP nr.204828); seisund: kehtiv;

ulatus: 125118,80 m²; nähtus: maardla (Valkla); seisund: kehtiv;

ulatus: 5588,00 m²; nähtus: vääriselupaik (VEP nr.204829); seisund: kehtiv;
ulatus: 371,91 m; nähtus: kanal, peakraav (valgala kuni 10km²) (Rummu peakraav); seisund:
kehtiv;
ulatus: 34988,66 m²; nähtus: vääriselupaik (VEP nr.212199); seisund: kehtiv;
ulatus: 3135,74 m²; nähtus: vääriselupaik (VEP nr.110005); seisund: kehtiv;
ulatus: 81228,54 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Lyrurus tetrax
(teder)); seisund: kehtiv;
ulatus: 21171,96 m²; nähtus: vääriselupaik (VEP nr.204832); seisund: kehtiv;
ulatus: 443935,09 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Eptesicus
nilssonii (põhja-nahkhiir)); seisund: kehtiv.

Notar on osalejatele selgitanud, et nimetatud kitsenduste suhtes kehtivad kinnisasja kasutamisel seadusest tulenevad piirangud.

Kitsenduste kaardi andmed ei tekita kitsendusi, vaid kajastavad kitsenduste olemasolu ning lisaks kaardil kajastatutele võib esineda ka muid kitsendusi ning kaardil kajastatud kitsendus võib tegelikkuses mitte eksisteerida. Kitsenduste kaardil kajastuvad andmed, mille on katastripidaja maakatastriseaduse § 12 alusel kandnud kitsenduste kaardile vastavalt maakatastriseaduse § 19¹ lõikele 2.

2. POOLTE KINNITUSED

2.1. Omaniku esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.1.1. Kinnistu on seotud Lepingus nimetatud rajatisega;

2.1.2. Kinnistu on Omaniku omand ning Omaniku poolt ei ole sõlmitud ja Omanik kohustub mitte sõlmima ühtegi lepingut, mis tooks kaasa kolmandate isikute õiguste tekkimise, ega mistahes muid kokkuleppeid, mis võiksid takistada või viivitada Lepingu alusel Kasutaja kasuks seatava isikliku kasutusõiguse kandmist kinnistusraamatusse.

2.1.3. Kinnistu ei ole koormatud ühegi kolmanda isiku õigusega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittedisjunktsioonkohustuslike kolmandate isikute õigustega.

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

2.1.5. Kinnistu valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Lepingus (ja ei ole algatatud menetlust, mille alusel tekiks) nimetatamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid, millest Omanik oleks teadlik.

2.1.6. Eesti Vabariigi riigivara registri andmetel on Kinnistu registreeritud Riigi kinnisvararegistris nr KV4974all.

2.1.7. Kinnistu isikliku kasutusõigusega koormamise leping sõlmitakse kooskõlas Riigimetsa Majandamise Keskuse metsaosakonna peametsaülevaate 13.04.2021 käskkirjaga nr 3-1.56/58.

2.1.8. 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 isikliku kasutusõigusega koormatava Kinnistu seisukorrast ja Kinnistu kitsendustest ning neist tulenevatest õigustest ja kohustustest.

2.2.2. Kasutaja on teadlik, et Kinnistu on seotud Lepingus näidatud rajatisega.

2.2.3. tema poolt esindatava äriühingu suhtes ei ole algatatud pankrotimenetlust ega esitatud pankrotihoiatust, samuti ei ole algatatud ühingu likvideerimismenetlust ega saneerimismenetlust;

2.2.4. tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ega tühistatud ning et puuduvad asjaolud, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida Lepingut ja et tal on

lähtuvalt äriseadustikust ja äriühingu põhikirjast kõik vajalikud esindatavate äriühingu sisesed otsused ja kooskõlastused Lepingu sõlmimiseks ning et ta omab kõiki õigusi Lepingu sõlmimiseks äriühingu nimel.

2.3. Notari poolt on eeltoodud asjaoludest kontrollitud alljärgnevad:

- Kinnistu kuulumine Omanikule ning asjaolu, et lepingu esemel ei ole kinnistusraamatusse kantavaid kolmandate isikute õigusi, keelde ja areste, Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr. 15130350 andmete alusel.
- Kinnistu kitsendused, vastavalt e-notari kitsenduste päringule katastriüksuse järgi.
- Asjaolu, et Kinnistu on seotud Lepingus näidatud rajatisega vastavalt ehitisregistri päringule katastritunnuse järgi.
- Omaniku esindaja volitused vastavalt notariaalakti tõestajale esitatud volikirjale.
- Riigimetsa Majandamise Keskus on registreeritud riigi- ja kohalike omavalitsuste asutuste registris registrikood 70004459 all, aadress Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond.
- Asjaolu, et isikliku kasutusõigusega koormamise leping sõlmitakse kooskõlas Riigimetsa Majandamise Keskuse metsaosakonna peametsaülevaate 13.04.2021 käskkirjaga nr 3-1.56/58.
- Asjaolu, et Eesti Vabariigi riigivara registri andmetel on Kinnistu registreeritud Riigi kinnisvararegistris nr. KV4974 all.
- Kasutaja õigusvõime ja esindaja volitused vastavalt registriandmetele, millega notar tutvus 21.04.2023.

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 lisaks oleva plaaniga.

3. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING

3.1. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE

3.1.1. Lepinguga seab Omanik Kasutaja kasuks Kinnistule kinnistusraamatu kolmandasse jakku esimesele järjekohale isikliku kasutusõiguse Kinnistul oleva Tiitsu kraavi (edaspidi nimetatud kuivendusrajatis) omamiseks ja majandamiseks, hooldamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks kuivendusrajatise talituse tagamise eesmärgil.

3.1.2. Isikliku kasutusõiguse alaks on Lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil lilla viirutusega märgitud ala, pindalaga 4282m² (isikliku kasutusõiguse ala laiuseks on ligikaudu 22 m ja pikkuseks ligikaudu 194,6 m), mida Kasutajal on õigus kasutada. Kaitsevööndi ulatus ja seal kehtivad kitsendused on sätestatud õigusaktides.

3.1.3. Omanik ja Kasutaja lepivad kokku, et isiklik kasutusõigus seatakse **tähtajaga kuni 18.10.2049.**

3.1.4. Omanik ja Kasutaja lepivad kokku, et isiklik kasutusõigus on tasuline. Kasutaja kohustub Omanikule isikliku **kasutusõiguse eest maksma perioodilist tasu 128.-** (ükssada kakskümmend kaheksa) eurot aastas (0,03 eurot aastas ühe ruutmeetri kohta, mis vastab varasemalt sarnasel eesmärgil kasutatava kinnisasja eest tasutavale aastatasu suurusele). Nimetatud tasule lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud korras ja suurus. Tasu maksmise kohustus algab servituudi kandmisest kinnistusraamatusse ja lõpeb vastava kande kinnistusraamatust kustutamisega;

3.1.5. Tasu makstakse Omaniku poolt (RMK poolt) esitatud arve alusel perioodiliselt üks kord aastas 1. septembriks 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.

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

3.1.7. Omanik ei vastuta kuivendusrajatise kasutamiseks vajalike lubade saamise eest ja tehtud kulutusi Kasutajale ei hüvita.

3.2. KASUTAJA KOHUSTUSED

3.2.1. Kasutajal on kohustus:

3.2.1.1. kasutada isikliku kasutusõigusega koormatavat ala sihipäraselt, teostada omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud kuivendusrajatise korrashoiuks, hooldamiseks;

3.2.1.2. täita Kinnistul kõiki heakorra- ja keskkonnanõudeid, järgida isikliku kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi.

3.2.1.3. teavitada Omanikku kuivendusrajatise plaanilistest ehitus-, hooldus- ja remonttöödest vähemalt seitse tööpäeva enne tööde alustamist. Kuivendusrajatise avariiremondi korral alustab õigustatud isik vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teavitades sellest Omanikku või kinnisasja valdajat ühe päeva jooksul alates avariiremondi alustamisest;

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

3.2.1.5. teavitada Omanikku kasvava metsa raie vajadusest kasutusõiguse alal vähemalt kaks kuud enne soovitud tööde alustamist kirjalikult või elektrooniliselt;

3.2.1.6. hüvitada Omanikule kasutusõiguse alal kasvava metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine);

3.2.1.7. sõlmida Omanikuga kokkulepe, mille kohaselt võib Omanik vajadusel koormata sama isiklikku kasutusõiguse ala teiste sarnaste servituutidega või tehnovõrkudega seotud isiklike kasutusõigustega, kui see ei takista käesoleva lepinguga seatava isikliku kasutusõiguse teostamist;

3.2.1.8. anda tagasivõetamatu nõusolek Kinnistu jagamise korral isikliku kasutusõiguse ülekandmiseks selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid kinnisasja, kus asub käesoleva Lepingu alusel rajatud kuivendusrajatis ja teistele kinnisasjadele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta.

3.3. OMANIKU KOHUSTUSED

3.3.1. Omanikul on kohustus:

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

3.3.3.2. kuivendusrajatise kaitsevööndis vältida kuivendusrajatise kahjustamist või kahjustamise ohu tekkimist;

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

3.4. LEPINGU LÕPETAMINE

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

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

3.4.3. 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.

4. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

4.1. Omanik ja Kasutaja on kokku leppinud Kinnistu koormamises isikliku kasutusõigusega, nad käsitlevad eelnimetatud kokkulepet asjaõiguslepinguna ning paluvad teha kinnistusraamatusse järgmise kande:

4.1.1. Omanik lubab ja Kasutaja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 15130350 kolmandasse (3.) jakku esimesele järjekohale tasuline isiklik kasutusõigus tähtajaga kuni 18.10.2049.a. Tiitsu kraavi omamiseks ja majandamiseks, hooldamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks kuivendusrajatise talituse tagamise eesmärgil vastavalt 21.04.2023 sõlmitud Lepingu ptk 3 ja vastavalt lepingu lisaks olevale plaanile Aktsiaselts Tootsi Turvas, registrikood 10021374, kasuks.

4.2. Kasutaja annab käesolevaga Kinnistu igakordsele omanikule oma tagasivõetamatu nõusoleku Kinnistu 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.

5. VOLITUS NOTARILE

5.1. Pooled volitavad Lepingu tõestanud notariaalakti tõestajat tegema Lepingus täiendusi, parandusi ja esitama avaldusi ulatuses, mis ei muuda Poolte kokkuleppeid Lepingus ning ei too kaasa nende tahtevastaseid tagajärgi.

5.2. Pooled volitavad Lepingu tõestanud notariaalakti tõestajat nende esindajana koostama ja esitama kinnistusosakonnale määruskaebusi Lepingus sisalduvate kinnistamisavalduste alusel tehtavate määruste peale.

6. NOTARI SELGITUSED JA LÕPPSÄTTED

6.1. Notar on Pooltele 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.

- isiklik kasutusõigus tekib kinnistule kinnistusraamatu kandega, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- isiklik kasutusõigus kehtib kinnistu igakordse omaniku suhtes.
- 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.
- vastavalt Asjaõigusseaduse § 64² on kinnisasja koormava asjaõiguse lõpetamiseks nõutav õigustatud isiku notariaalselt tõestatud avaldus õiguse lõpetamise kohta ja õiguse kustutamine kinnistusraamatust, kui seadus ei sätesta teisiti. Avaldus tuleb anda kinnistusosakonda või isikule, kelle kasuks õigus lõpetatakse.
- 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 tulumiskohustus juhul, kui vastava tehno-rajatise kaudu kõikidele isikutele pakutavat teenust üldistel alustel edasi osutatakse. Käesolevas lõikes sätestatud tulumiskohustus 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 tulumiskohustust 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.
- AÕS § 176 kohaselt kui reaalservituudi lõpetamise kokkulepet ei saavutata, on valitseva kinnisasja omanikul olulisel põhjusel õigus nõuda teeniva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks tingimusel, et ta hüvitab teeniva kinnisasja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju. Valitseva kinnisasja omanik peab teeniva kinnisasja omanikule teatama tähtajatu reaalservituudi lõpetamisest või tähtajalise reaalservituudi ennetähtaegsest lõpetamisest kuus kuud ette.
- AÕS § 177 kohaselt kui reaalservituudist saadav kasu on teeniva kinnisasja koormatisega võrreldes ebamõistlikult väike, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks tingimusel, et ta hüvitab valitseva kinnisasja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju. Kui valitseva kinnisasja omanik on kaotanud huvi reaalservituudist tulenevate õiguste teostamise vastu, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks. Huvi kaotamist eeldatakse, kui valitseva kinnisasja omanik ei ole 10 aasta jooksul reaalservituuti kasutanud või kui ta on sama aja jooksul lubanud teeniva kinnisasja kasutamist viisil, mis on vastuolus reaalservituudiga.
- AÕS § 178 kohaselt annab reaalservituut õiguse teha üksnes neid tegusid, mis servituudi sisust tulenevalt on valitseva kinnisasja huvides vajalikud. Reaalservituudi sisu määratakse poolte kokkuleppega, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Reaalservituuti tuleb teostada viisil, mis on teenivale kinnisasjale kõige vähem koormav.
- AÕS § 182 lg 1, 4, 5 kohaselt on reaalservituut jagamatu. Teeniva kinnisasja jagamisel jääb reaalservituut kehtima kõikide osade suhtes. Kui reaalservituut pärast teeniva kinnisasja jagamist mõnda selle osa ei koorma või koormata ei saa, on koormamata osa omanikul õigus nõuda oma osa suhtes reaalservituudi kustutamist kinnistusraamatust.
- AÕS § 225 kohaselt koormab isiklik kasutusõigus kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile. Isikliku kasutusõiguse ulatus määratakse kahtluse korral vastavalt õigustatud isiku vajadustele.
- AÕS § 226 kohaselt võib isikliku kasutusõiguse kinnisasja omaniku nõusolekul teisele isikule üle anda, muutmata seejuures isikliku kasutusõiguse kestust. Isikliku kasutusõiguse omandaja ja esialgne omaja vastutavad kinnisasja omaniku ees isiklikust kasutusõigusest tekkivate kohustuste täitmise eest solidaarselt. Kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või -rajatis, ei ole isikliku kasutusõiguse üleandmiseks või koormamiseks kinnisasja omaniku nõusolek vajalik.
- 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 § 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 ehitist või muu sellesarnane asi, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi.

6.2. Isikliku kasutusõiguse seadmise tehinguväärtus on 6 375.- eurot.

6.3. Notari tasu on 49.80 eurot, millele lisandub käibemaks 9.96 eurot, kokku 59.76 eurot (notari tasu seadus §§-d 5, 10 lg 1; 12 lg 3; 22; 23 p. 2).

Eelnimetatud tasudele lisandub esmaste ära kirjade 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 ära kirja 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.

6.4. Kinnistusregistris isikliku kasutusõiguse sissekandmise eest on riigilõivuseaduse § 77 lg 1, § 354, § 356 lg 7 kohaselt ette nähtud riigilõiv summas 10.- eurot (tehinguväärtus 6 375.- eurot).

Notariaalakti tõestaja on Pooltele selgitanud, et riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta kandeavaldus läbi vaatamata.

6.5. Lepingu sõlmimisega seonduva notari tasu ja kinnistamisel tasutava riigilõivu tasub Kasutaja.

6.6. Käesolev notariaalakt on Pooltele notariaalakti tõestaja poolt ette loetud, antud enne heakskiitmist Pooltele läbivaatamiseks ning seejärel nende poolt heaks kiidetud ja notari juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

Käesolevas notariaalaktis viidatud ning notariaalaktile lisatud plaan on esitatud Pooltele enne heakskiitmist läbivaatamiseks ning seejärel nende poolt heaks kiidetud ja notari juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

6.7. Käesolev notariaalakt on koostatud ja lepingupoolte poolt alla kirjutatud ühes (1) originaaleksemplaris, mis säilib notari büroos. Käesoleva notariaalakti koostamise päeval väljastatakse osalejatele nende soovil notariaalakti ära kiri, mille valdamine Tõestamisseaduse

§ 48 kohaselt asendab õigustoimingutes notariaalakti originaali valdamist. Digitaalselt on Leping Pooltele kättesaadav riigiportaalis www.eesti.ee või notar.ee iseteenindusportaalis.

Digitaalärakiri Lepingust esitatakse notariaalakti tõestaja poolt Tartu Maakohtu Kinnistusosakonnale.

Omaniku esindaja

Urve Jõgi:

/ees-ja perekonnanimi/

/allkiri/

Kasutaja esindaja

Marika Tamm:

/ees-ja perekonnanimi/

/allkiri/

Notariaalakti tõestaja

allkiri

pitser