



TALLINNA NOTAR KAATA KARTAU

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

REGISTRI NUMBER

1676

ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING

JA

ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Kaata Kartau notaribüroos Tallinnas Rävala pst 5 kuueteistkümnendal aprillil kahe tuhande kahekümne kuuendal aastal (16.04.2026.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, edaspidi nimetatud **Omanik**, tegutsedes vara valitseja Eesti Vabariigi Kliimaministeerium, asukoht Suur-Ameerika tn 1, Tallinn, volitatud asutuse Riigimetsa Majandamise Keskus, registrikood 70004459, asukoht Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress urve.jogi@rmk.ee, kaudu, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kes on notariaalakti tõestajale tuntud isik ning kelle asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Eesti Vabariigis Pärnus, kes kinnitab, et tema volitused on kehtivad, esindatava äriühingu põhikirja ja juhtimisorganite otsustega on tal kõik õigused ja volitused sõlmida käesolev leping ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist,

Rednet OÜ, registrikood 14160693, asukoht Hansu tee 6, Metsakasti küla, Viimsi vald, Harju maakond, e-posti aadress info@rednet.ee, edaspidi nimetatud **Kasutaja**, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Kristjan Toro**, isikukood 39407260252, kelle isikusamasus on tuvastatud Politsei- ja Piirivalveameti elektroonilise andmebaasi andmete alusel ning kelle asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Eesti Vabariigis Tallinnas, kes kinnitab, et tema volitused on kehtivad, esindatava äriühingu põhikirja ja juhtimisorganite otsustega on tal kõik õigused ja volitused sõlmida käesolev leping ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist,

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

1.1. Lepingu esemeks on **Viimsi metskond 45, Roobuka küla, Saku vald, Harju maakond** asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega, edaspidi nimetatud ka **Kinnistu**. Kinnistu koosseisu kuulub katastriüksus katastritunnusega 71801:001:1677, pindala 425828,0 m², sihtotstarve maatulundusmaa (100%). Lepingu ese on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistrisse **registriosa nr 15266150** all.

1.1.1. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

1.1.2. Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:
1) Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts Saku Maja (registrikood 10344321) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus tehnovõrgu majandamiseks kasutusõiguse alal tehnorajatise kaitsevööndi ulatuses tehnorajatise talumiseks vastavalt 23.11.2020 sõlmitud lepingu punktidele kaks (2), kolm üks (3.1) kuni kolm kümme (3.10) ja neli (4) ning lepingu lisaks 2 olevale plaanile. 23.11.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 4.12.2020.
2) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks vastavalt lepingu punktidele 2.1 kuni 2.6 ning 22.08.2024 lepingu lisaks olevale plaanidele nr 1 ja nr 2 ruumiandmete tunnusega 197643. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 197643. 22.08.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 26.08.2024.

1.1.3. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.1.4. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud õiguslikku tähendust omava elektroonilise kinnistusraamatu väljatrüki alusel käesoleva lepingu sõlmimise päeval.

1.2. Lepingu eseme suhtes kehtivad E-notari infosüsteemist tehtud päringute andmete kohaselt järgmised kitsendused: Katastriüksuse 71801:001:1677 kitsendused:

Eesvoolu	kaitsevöönd
ulatus: 272,45 m ² ; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km ² (Kurtina, TTP-243);	seisund: kehtiv.

Elektripaigaldise	kaitsevöönd
ulatus: 9,13 m ² ; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x50+70); seisund: kehtiv;	
ulatus: 34,56 m ² ; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x50+70); seisund: kehtiv;	
ulatus: 21,70 m ² ; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x70+95); seisund: kehtiv;	
ulatus: 418,23 m ² ; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV);	
seisund:	kehtiv;
ulatus: 6,07 m ² ; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x16); seisund: kehtiv;	
ulatus: 5,67 m ² ; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXMK.4x25); seisund: kehtiv;	
ulatus: 586,48 m ² ; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x50); seisund: kehtiv.	

Maaparandushoiu-ala

ulatus: 423939,35 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv.

Piiratud

asjaõigusega

ala

ulatus: 608,15 m²; nähtus: Isiklik kasutusõigus (Viimsi metskond 45); seisund: kehtiv.

Planeeringu

ala

ulatus: 48,13 m²; nähtus: Tiheasustusala; seisund: kehtiv;

ulatus: 48,13 m²; nähtus: Kohustuslik detailplaneeringu ala; seisund: kehtiv;

ulatus: 48,13 m²; nähtus: Tiheasustusala (Saku valla üldplaneering); seisund: kehtiv.

Ranna

või

kalda

veekaitsevöönd

ulatus: 8,64 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Kurtina, TTP-243); seisund: kehtiv.

Raudtee

kaitsevöönd

ulatus: 11683,23 m²; nähtus: Raudtee; seisund: kehtiv.

Sideehitise

kaitsevöönd

ulatus: 2,97 m²; nähtus: Sideehitis maismaal (EC); seisund: kehtiv.

Uuringu

ala

ulatus: 425827,59 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplan uuringuruum); seisund: kehtiv.

Veehaarde

sanitaarkaitseala

ulatus: 50,18 m²; nähtus: Puurkaev; seisund: kehtiv;

ulatus: 28,95 m²; nähtus: Puurkaev; seisund: kehtiv.

1.3. E-notari infosüsteemist tehtud mälestiste otsingutest nähtub, et lepingu esemel mälestised puuduvad.

1.4. Omanik kinnitab, et:

1.4.1. Kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole lepingu eset kellelegi võõrandatud, lepingu eseme suhtes ei ole vaidlusi, sh kohtulikke vaidlusi, lepingu esemel ei lasu käsutamiskeelde, seda ei ole arestitud, ning lepingu eseme suhtes ei ole esitatud kinnistusosakonnale lahendamata kinnistamisavaldusi.

1.4.2. Kinnistu valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Omanikule teadaolevaid muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid käesolevas lepingus nimetatud piiranguid.

1.4.3. Kinnistu ei ole koormatud kolmandate isikute õigustega, sh kinnistusraamatusse mittedissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega (üüri-, rendi- või muude kasutuslepingutega), millest ei ole Kasutajat informeeritud.

1.4.4. Kasutusõiguse alal ei paikne hooneid ega rajatisi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse teostamist.

- 1.4.5. Kasutusõiguse ala on vabastatud ja Kasutaja saab alates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest teostada otsest valdust kasutusõiguse ala suhtes.
- 1.4.6. Kinnistu on registreeritud riigi kinnisvararegistris objekti koodi KV6447 all ning Kinnistu valitsejana on riigi kinnisvararegistris märgitud Kliimaministeerium ning volitatud asutusena Riigimetsa Majandamise Keskus.
- 1.4.7. Käesolev leping sõlmitakse vastavalt Riigimetsa Majandamise Keskuse kinnisvaraosakonna juhataja 07.04.2026.a. käskkirjale nr 9-49/67.

1.5. Kasutaja kinnitab, et:

- 1.5.1. Ta on lepingu esemeks oleva kinnistu ja kasutusõiguse ala põhjalikult üle vaadanud ning on teadlik lepingu esemeks olev kinnistu suurusest ja piiridest ning kasutusõiguse ala suurusest ja piiridest ning ta ei oma selles osas Omanikule mingeid pretensioone.
- 1.5.2. Käesoleva lepingu alusel seatav isiklik kasutusõigus ei kahjusta käesoleva lepingu punktis 1.1.2 nimetatud isiklike kasutusõiguste teostamist.
- 1.5.3. Kasutaja suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti, ei ole määratud ajutist pankrotihaldurit ega algatatud saneerimis- ega likvideerimismenetlust.

2. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE

- 2.1. Omanik ja Kasutaja on kokku leppinud seada Kasutaja kasuks lepingu esemeks olevale kinnistule esimesele vabale järjekohale tähtajatu isikliku kasutusõiguse alljärgneva sisuga:
 - 2.1.1. Kasutajal on õigus omada Kinnistul sideehitist, edaspidi nimetatud **Tehnorajatist**, kasutada Tehnorajatist sihipäraselt ning samuti teostada kõiki töid, mis on vajalikud Tehnorajatise ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks, Tehnorajatise hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks Tehnorajatise talitluse tagamise eesmärgil. Isiklik kasutusõigus seatakse vastavalt ITK Inseneribüroo OÜ poolt koostatud projektile töö nr 23026 „Roobuka küla sidetrassid“.
 - 2.1.2. Kasutajal on õigus kasutada Kinnistut käesoleva lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks üksnes kasutusõiguse alal, mille paiknemine on käesoleva lepingu lisaks oleval plaanil tähistatud punase värviga viirutatud alana, edaspidi nimetatud **Tehnorajatise maa**. Isikliku kasutusõiguse ala kokku on ligikaudu 419 m². Isikliku kasutusõiguse ruumiandmed Maa- ja Ruumiameti katastrikaardil on märgitud PARI ID-ga 1095429.
- 2.2. Omanik jätab endale õiguse lõpetada leping erakorraliselt olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.
- 2.3. Isikliku kasutusõiguse eest maksab Kasutaja Kinnistu igakordsele omanikule tasu seaduses sätestatud juhtudel, korras ja suuruses.
- 2.4. Kasutajal on kohustus:
 - 2.4.1. kasutada Tehnorajatise maad sihipäraselt, teostada omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud Tehnorajatise ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks;

- 2.4.2. täita Kinnistul kõiki heakorra- ja keskkonnanõudeid, järgida Tehnorajatise maal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi;
- 2.4.3. teavitada Kinnistu valdajat (Riigimetsa Majandamise Keskust) Tehnorajatise plaanilistest ehitus-, hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm (3) tööpäeva enne tööde alustamist. Tehnorajatise avariiremondi korral alustab Kasutaja vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teatades sellest Omanikku või Kinnistu valdajat (Riigimetsa Majandamise Keskust) ühe (1) päeva jooksul alates avariiremondi alustamisest;
- 2.4.4. taastada pärast kasutusõiguse alal teostatud sideehitise ehitus-, hooldus-, remont- või likvideerimistööde lõpetamist oma vahenditega Kinnistu endine seisund;
- 2.4.5. metsa raie vajadusest teatada kirjalikult Riigimetsa Majandamise Keskust (e-posti aadress rmk@rmk.ee) vähemalt 60 päeva enne tööde alustamist. Enne raietöödega alustamist peavad Kasutaja poolt olema tähistatud raieala piirid või märgitud raiutavad puud;
- 2.4.6. hüvitada Kinnistu valdajale (Riigimetsa Majandamise Keskusele) Tehnorajatise maal kasvava metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine) juhul kui töid teostab Riigimetsa Majandamise Keskus;
- 2.4.7. mitte teha takistusi Kinnisasja valdajale (Riigimetsa Majandamise Keskusele) Tehnorajatise kaitsevööndile ligipääsuks ega metsamajanduslike tööde teostamiseks, samuti ei nõua Kinnistu valdajalt (Riigimetsa Majandamise Keskuselt) igakordset kooskõlastust tööde teostamiseks ja metsamaterjali ladustamiseks Tehnorajatise maal.

2.5. Kinnistu valdajal on kohustus:

- 2.5.1. hoiduda igasugusest tegevusest, mis takistab Kasutajal Tehnorajatise sihipäraselt kasutamist;
- 2.5.2. Tehnorajatise kaitsevööndis vältida Tehnorajatise kahjustamist või kahjustamise ohu tekkimist.

3. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE MUUD TINGIMUSED

- 3.1. Omanik ja Kasutaja lepivad kokku, et juhul kui kumbki neist esitab teisele poolele ettepaneku käesoleva lepingu muutmiseks, kohustub teine pool sellele ettepanekule vastama viieteistkümne (15) päeva jooksul.
- 3.2. Omanik ja Kasutaja lepivad kokku, et Omanik kohustub Kinnistu koormamisel kolmanda isiku kasuks informeerima isikut, kelle kasuks kinnistu koormatakse, käesolevast lepingust ja selle tingimustest.
- 3.3. Kõik Omaniku ja Kasutaja lahkkelid, vaidlused, pretensioonid, mis tekivad poolte vahel seoses käesoleva lepinguga, püütakse lahendada vastastikusel mõistmisel põhinevatel läbirääkimistel.
- 3.4. Kasutaja annab käesolevaga Kinnistu igakordsele omanikule oma tagasivõetamatu nõusoleku:
 - 3.4.1. Kinnistu hoonestusõiguse, hüpoteekide, reaalkoormatiste ja ostueesõigustega koormamiseks Omaniku enda äranägemisel;
 - 3.4.2. Kinnistu koormamiseks sama servituudiala teiste sarnaste reaalservituutidega või tehnovõrkudega seotud isiklike kasutusõigustega, kui see ei takista käesoleva

- lepingu alusel seatava realservituudi teostamist;
- 3.4.3.** Kinnistu koosseisu kuuluva maatüki ja maatüki oluliseks osaks olevate ehitiste suhtes kasutuskorra kokkulepete sõlmimiseks tingimustel Omaniku enda äranägemisel;
 - 3.4.4.** Kinnistu ühendamiseks ja jagamiseks Omaniku äranägemisel, sealhulgas Kinnistu korteriomanditeks jagamiseks;
 - 3.4.5.** Kinnistu jagamiseks selliselt, et Tehnorajatise omaniku kasuks seatud isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid jagamise tulemusena tekkivat (tekkivaid) Kinnistut (Kinnistuid), kus asub Tehnorajatis, ning Tehnorajatise omaniku kasuks seatud isiklikku kasutusõigust ei kanta üle Kinnistu jagamise tulemusena tekkiva(te)le Kinnistu(te)le, kus Tehnorajatis ei asu;
 - 3.4.6.** Kinnistu hoonestusõigusega koormamisel astuda seoses hoonestusõiguse omandamisega esimese järjekoha ühe järjekoha võrra tagasi.

4. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

Omanik ja Kasutaja on Kinnistule isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Omanik lubab ja Kasutaja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 15266150 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu isiklik kasutusõigus sideehitise ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks, tehnorajatise hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnorajatise talitluse tagamise eesmärgil Rednet OÜ, registrikood 14160693, kasuks vastavalt 16.04.2026.a. lepingu punktile 2 ning ruumiandmetele tunnusega 1095429.

5. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED

- 5.1.** Isiklik kasutusõigus tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 5.2.** Isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele realservituudile.
- 5.3.** 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. Kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või -rajatis, ei ole isikliku kasutusõiguse üleandmiseks või koormamiseks kinnisasja omaniku nõusolek vajalik.
- 5.4.** Isiklik kasutusõigus kehtib kinnisasja igakordse omaniku suhtes.
- 5.5.** Koormatud kinnisasja jagamisel jääb isiklik kasutusõigus kehtima kõikide osade suhtes. Kui isiklik kasutusõigus pärast koormatud kinnisasja jagamist mõnda selle osa ei koorma või koormata ei saa, on koormamata osa omanikul õigus nõuda oma osa suhtes isikliku kasutusõiguse kustutamist kinnistusraamatust.
- 5.6.** Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad

kokkulepped.

6. ORIGINAAL NING ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 6.1.** Käesolev notariaalakt on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on osalejatele kättesaadav portaalist www.eesti.ee ja www.notar.ee. Notariaalakti tõestaja teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis jääb notari kätte hoiule. Osalejate soovil väljastatakse osalejatele vajadusel paber kandjal ära kiri, mis asendab originaali.
- 6.2.** Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada lepingu digitaalse originaaleksemplari kinnistusosakonnale. Notariaalakti tõestaja esitab lepingu kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul.

7. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 7.1.** Osalejad paluvad isikliku notari tasu arvestamisel võtta aluseks kasutusõiguse tehinguväärtusena kuussada kolmkümmend üheksa (639) eurot ja riigilõivu arvestamisel ükssada kolmkümmend (130) eurot.
- 7.2.** Leping sõlmimisega seotud kulud tasub Kasutaja.
- 7.3.** Osalejad tasuvad notari tasu sularahas või maksekaardiga notaribüroos või kahe (2) tööpäeva jooksul ülekandega notari arvelduskontole. Notariaalakti tõestajal on õigus notariaalakti ära kirju notari tasu tasumiseni kinni pidada.
- 7.4.** Notari tasu seaduse § 38 kohaselt on notari tasu maksmiseks kohustatud isik, kelle taotlusel või kelle huvides on notar tegutsenud või kelle tahteavalduse on notar tõestanud. Mitu kohustatud isikut vastutavad sama notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt. Notariaalakti tõestaja on lepinguosalistele selgitanud, et lepinguosaliste kokkulepe notari tasu tasumise kohta lepingu tõestamisel kehtib nende omavahelise kokkuleppena, notariaalakti tõestajal on õigus lepingu tõestamise eest ettenähtud notari tasu sisse nõuda ükskõik millisel lepinguosaliselt.
- 7.5.** Osalejad tasuvad riigilõivu kolme (3) tööpäeva jooksul Rahandusministeeriumi kontole ja esitavad riigilõivu tasumist tõendava maksedokumendi notaribüroosse.

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

Käesolevas notariaalaktis viidatud ning notariaalaktile lisatud plaan on esitatud osalejatele enne heakskiitmist videosilla teel ekraanil läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ning osalejate ja notariaalakti tõestaja poolt digitaalselt allkirjastatud.

Notari tasu tehingu tõestamisel 38,30 eurot (tehinguväärtus 639 eurot, notari tasu seaduse § 3, 10, 12, 22 ja 23 p 2).

Notari tasu tehingu tegemisel kaugtõestamise teel 20 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2¹).

Notari tasu kokku	58,30 eurot.
Käibemaks	13,99 eurot.
Kokku	72,29 eurot.

Riigilõiv isikliku kasutusõiguse kinnistamisel 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot: riigilõivuseadus § 77 lg 1, 354, 356 lg 7).

mp

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

Omaniku esindaja:	Urve Jõgi	<i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>
-------------------	-----------	--------------------------------------

Kasutaja esindaja:	Kristjan Toro	<i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>
--------------------	---------------	--------------------------------------

Tallinna notar Kaata Kartau	<i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>
-----------------------------	--------------------------------------