



## TALLINNA NOTAR EGLE URI

Notariaalakto notari ametitegevuse raamatus nr 527.

Käesoleva notariaalakto on koostanud ja tõestanud kuueteistkümnendal märtsil kahe tuhande kahekümne kuuendal aastal (16.03.2026.a) Tallinna notar Egle Uri, kelle notaribüroo asub Tallinnas Rävala 2/Kivisilla 8, e-notari kaudu videosilla vahendusel.

Notari poole pöördusid:

**Eesti Vabariik**, edaspidi nimetatud **Omanik**, nimel riigivara valitsema volitatud asutusena **Riigimetsa Majandamise Keskus**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris registrikoodi 70004459 all, aadress Lääne-Viru maakond, Haljala vald, Sagadi küla, Mõisa, 45403, e-post: [urve.jogi@rmk.ee](mailto:urve.jogi@rmk.ee), esindaja **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kelle isik on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, kes enda ütluste kohaselt asub kaugtõestamise hetkel Pärnu linnas ja kelle esindusõiguse on notariaalakto tõestaja kontrollinud vastavalt volikirjale, mis on tõestatud Tallinna notar Priidu Pärna asendaja Karl-Eerik Jäetma poolt 26.04.2021.a. ja registreeritud notari ametitegevuse raamatu registri nr 1685 all,

**AKTSIASELTS TALLINNA VESI**, registrikood 10257326, aadress Ädala 10, Tallinn, e-post [koit.gross@tvesi.ee](mailto:koit.gross@tvesi.ee), edaspidi nimetatud **Õigustatud isik**, esindaja **Koit Gross**, isikukood 38108275728, kelle isik on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, kes enda ütluste kohaselt asub kaugtõestamise hetkel Rapla vallas ning kelle esindusõiguse on notariaalakto tõestaja kontrollinud Tallinna notar Egle Uri 11.03.2026.a tõestatud ja notari ametitegevuse raamatus nr 494 all registreeritud volikirja alusel. Juriidilise isiku õigusvõime on notariaalakto tõestaja kontrollinud käesoleva notariaalakto tõestamise päeval e-notari infosüsteemist tehtud registrikaardi andmete päringu alusel,

edaspidi Omanik ja Õigustatud isik koos nimetatud **Lepinguosalised**.

Lepinguosalised avaldasid soovi sõlmida alljärgnev:

### **ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING.** **ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS**

#### **1. LEPINGU ALUS, LEPINGU ESEME ANDMED JA LEPINGU EESMÄRK**

1.1. Käesoleva lepingu sõlmimisel juhinduvad Lepinguosalised Riigimetsa Majandamise Keskuse (RMK) 27.02.2026.a käskkirjast nr 9-49/34 ning Lepinguosaliste kokkuleppest

1.2. Notariaalakto tõestaja on käesoleva lepingu tõestamise päeval kontrollinud, et vastavalt kinnistusraamatu elektroonilise registriosa andmetele käesoleva lepingu tõestamise päeval on kinnistusregistri registriosas nr **18061501** sisse kantud järgmine **kinnistu**:

1.2.1. Esimesse jakku "Kinnistu koosseis" on kantud: katastritunnus 78401:101:4673, sihtotstarve üldkasutatav maa (100%), asukoht **Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Pirita tee 120**, pindala 27663,0 m<sup>2</sup>.

1.2.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

1.2.3. Kolmandasse jakku on kande nr. 3 all sisse kantud järgmine kanne: Isiklik kasutusõigus AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus vee- ja kanalisatsioonitorustiku ehitamiseks, omamiseks, majandamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks isikliku kasutusõiguse alal, milline on tähistatud 06.03.2023.a lepingu lisaks oleval plaanil, 06.03.2023.a lepingu punktis 3 kokku lepitud tingimustel. 06.03.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 9.03.2023.

1.2.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.3. Käesoleva lepingu esemeks on Omaniku omandis olev punktis 1.2. nimetatud kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega (edaspidi nimetatud **Lepingu ese** või **Kinnistu**).

1.4. Lepingu eseme kohta avatud registriosal ei ole märkeid kinnistamisavalduste kohta, mille suhtes on menetlus lõpetamata ning kinnistusraamatusse osa kandeid tegemata.

1.5. Kinnistu kohta e-notari infosüsteemist tehtud ehitiste otsingute päringutest nähtub, et ehitisregister seostab Kinnistu katastritunnusega järgmised ehitised:

Ehitisregistri kood	Nimetus	Hoone/Rajatis	Esmane kasutus	Staatus
221320124	Reoveekanalisatsiooni survetorustik	rajatis		püstitamisel
900007054	Tuletõrje veevõtukoht, sealhulgas hüdrant	rajatis	2020	olemas
221320116	Ühisveetorustik	rajatis		püstitamisel

1.6. Vastavalt Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud katastriüksuse kitsenduste päringule kehtivad Kinnistu suhtes järgmised kitsendused:

Elektripaigaldise kaitsevöönd

ulatus: 527,54 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AAB-10.3x240); seisund: kehtiv;  
 ulatus: 13,69 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (ASB-10.3x120); seisund: kehtiv;  
 ulatus: 1,71 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (ASB-10.3x120); seisund: kehtiv;  
 ulatus: 200,35 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (ASB-10.3x120); seisund: kehtiv;  
 ulatus: 374,31 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AAB-10.3x240); seisund: kehtiv.

Gaasipaigaldise kaitsevöönd

ulatus: 169,37 m<sup>2</sup>; nähtus: A ja B kategooria gaasitorustik; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 26,12 m<sup>2</sup>; nähtus: A ja B kategooria gaasitorustik; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 651,13 m<sup>2</sup>; nähtus: A ja B kategooria gaasitorustik; seisund: kehtiv.

Kaitseala piiranguvöönd

ulatus: 421,05 m<sup>2</sup>; nähtus: Kaitseala (Pirita jõeoru MKA, Jõesuu pv.); seisund: kehtiv;  
 ulatus: 27241,85 m<sup>2</sup>; nähtus: Kaitseala (Pirita jõeoru MKA, Rummu pv.); seisund: kehtiv.

Muinsuskaitseala või kinnismälestise kv

ulatus: 266,07 m<sup>2</sup>; nähtus: Muinsuskaitseala (Tallinna vanalinna MKA kaitsevöönd); seisund: kehtiv.

Ranna või kalda ehituskeeluvöönd

ulatus: 195,02 m<sup>2</sup>; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km<sup>2</sup> valgalaga veekogud (Pirita jõgi); seisund: kehtiv.

Ranna või kalda piiranguvöönd

ulatus: 3704,22 m<sup>2</sup>; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km<sup>2</sup> valgalaga veekogud (Pirita jõgi); seisund: kehtiv.

Sideehitise kaitsevöönd

ulatus: 164,51 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 1,65 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv.

Veehaarde sanitaarkaitseala

ulatus: 418,45 m<sup>2</sup>; nähtus: Puurkaev; seisund: kehtiv.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd

ulatus: 163,14 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 12,43 m<sup>2</sup>; nähtus: Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniehitised; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 2,76 m<sup>2</sup>; nähtus: Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniehitised; seisund: kehtiv;

ulatus: 12,43 m<sup>2</sup>; nähtus: Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniehitus; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 12,43 m<sup>2</sup>; nähtus: Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniehitus; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 12,43 m<sup>2</sup>; nähtus: Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniehitus; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 43,77 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 2,78 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 99,23 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 318,18 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 79,16 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 19,25 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 17,25 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 346,21 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 15,21 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 163,12 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 110,63 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 14,18 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 14,83 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 14,43 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 33,20 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 14,76 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 4,17 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 45,10 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 67,51 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 86,40 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 96,74 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 9,55 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 109,91 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 8,19 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 96,87 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 45,19 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 67,46 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 86,71 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 4,56 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 17,41 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 61,06 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 18,18 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 111,89 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 100,73 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 100,53 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 16,62 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 16,64 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 60,39 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 50,84 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 72,86 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 51,21 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 72,80 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 112,73 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;  
 ulatus: 112,73 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv.

1.7. Käesoleva lepingu eesmärgiks on Omanikule kuuluva Kinnistu koormamine isikliku kasutusõigusega Õigustatud isiku kasuks **veetorustiku** (edaspidi nimetatud **Tehnorajatis**) ehitamiseks, omamiseks, majandamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks Tehnorajalise talituse tagamise eesmärgil ning isikliku kasutusõiguse tingimuste kindlaksmääramine.

1.8. Vastavalt riigivara kinnisvararegistri elektroonilise andmebaasi andmetele on punktis 1.2. nimetatud andmetega maatükk registreeritud riigivara registris objekti koodi nr **KV11995** alla ning riigivara valitsejaks on Kliimaministeerium ja volitatud asutuseks on Riigimetsa Majandamise Keskus.

## 2. LEPINGUOSALISTE AVALDUSED JA KINNITUSED

### 2.1. Omaniku esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.1.1. Kinnistu on Omaniku omandis ja kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole Omanik Kinnistut kellelegi võõrandanud, selle suhtes ei ole vaidlusi, sellel ei lasu käsutamiskeelde, seda ei ole arestitud.

2.1.2. Kinnistut ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetatata piiratud asjaõigustega.

2.1.3. Omanik ei ole kinnistusosakonnale esitanud Kinnistu osas käesolevas lepingus nimetatata kinnistamisavaldusi, mille suhtes menetlus oleks lõpetamata ning kinnistusraamatusse osa kandeid tegemata.

2.1.4. Kasutusõiguse alal ei paikne Omaniku poolt rajatud hooneid ega rajatisi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatava servituudi teostamist.

2.1.5. Kasutusõiguse ala on vabastatud ning Õigustatud isik saab alates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest teostada otsest valdust nimetatud ala suhtes.

2.1.6. Omanikule teadaolevalt ei kehti Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes Maa- ja Ruumiametis registreerimata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatava servituudi teostamist.

2.1.7. Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Omaniku õigust sõlmida käesolev leping.

2.1.8. Punktis 1.1. nimetatud Riigimetsa Majandamise Keskuse käskkiri kehtib, seda ole vaidlustatud ega muudetud.

2.1.9. Tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ega kehtetuks kuulutatud ja et tal on kõik vajalikud otsused ja kooskõlastused ning kõik õigused käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

## 2.2. Õigustatud isiku esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.2.1. Käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse esemeks olevad tehnovõrgud või -rajatised on vajalikud avalikes huvides asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> tähenduses.

2.2.2. Õigustatud isik on kasutusõiguse ala üle vaadanud, tutvunud maaüksuse plaaniga ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik maaüksuse suuruselt, piiridest ja Maa- ja Ruumiametis registreeritud katastriüksuse kitsendustest ning ei oma selles osas Omanikule mingeid pretensioone.

2.2.3. Õigustatud isik on teadlik isikliku kasutusõiguse seadmisel tekkivatest õigustest ja kohustustest.

2.2.4. Õigustatud isik on teadlik Kinnistut koormavast isiklikust kasutusõigusest ning nimetatud kannete aluseks oleva lepingu sisust, ei soovi selle ettelugemist ning käesolevale notariaalaktile lisamist.

2.2.5. Õigustatud isiku suhtes ei ole algatatud likvideerimis-, saneerimis- ega pankrotimenetlust ega välja kuulutatud pankrotti.

2.2.6. Tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ega kehtetuks kuulutatud ja et tal on kõik vajalikud otsused ja kooskõlastused ning kõik õigused käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

## 2.3. Lepinguosaliste esindajad avaldavad ja kinnitavad, et:

2.3.1. Käesoleva lepingu punktis 1.1. nimetatud käskkirja vaidlustamise tähtaeg ei ole möödunud, kuid vaatamata sellele soovivad Lepinguosalised käesoleva lepingu sõlmida selles toodud tingimustel.

2.3.2. Nad on tutvunud lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega, ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist notariaalakti tõestaja poolt.

2.3.3. Nad on tutvunud käesoleva lepingu lisaks oleva plaaniga, sh on nad teadlikud kasutusõiguse ala paiknemisest ja selle suuruselt ja piiridest.

2.3.4. Nad on tutvunud ruumikuju andmetega maakatastris (piiranguala väljavõttega) ning nad ei soovi selle lisamist käesolevale lepingule.

### 3. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE JA ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SISU

#### 3.1. Lepinguosalised on kokku leppinud, et:

3.1.1. Lähtudes asjaõigusseaduse §-st 158<sup>1</sup> tulenevast talumiskohustusest seab Omanik Kinnistule esimesele vabale järjekohale **tähtajatu** isikliku kasutusõiguse Õigustatud isiku kasuks, jättes riigile õiguse lõpetada isiklik kasutusõigus erakorraliselt olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.

3.1.2. Kui isikliku kasutusõiguse lõpetamise korral on vajalik Tehnorajatise likvideerimine, siis on Tehnorajatise omanik (Õigustatud isik) kohustatud Tehnorajatise likvideerima ja Kinnistu korrastama kuue (6) kuu jooksul arvates kasutusõiguse lõpetamisest.

3.1.3. Õigustatud isik kohustub maksma Omanikule Kinnistule seatava isikliku kasutusõiguse eest tasu seaduses sätestatud juhtudel, korras ja suuruses.

3.1.4. Kinnistule seatava isikliku kasutusõiguse kohaselt on Õigustatud isikul õigus kasutada Kinnistust osa, millel asub Tehnorajatis ja Tehnorajatise kaitsevöönd, mis on tähistatud käesoleva lepingu lisaks oleval plaanil vastava tähisega ning näidatud maakatastris ruumiandmete tunnusega **1077427** (käesolevas lepingus nimetatud **kasutusõiguse ala**).

3.1.5. Õigustatud isikul on õigus Kinnistut kasutada Tehnorajatise omamiseks, majandamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks Tehnorajatise talituse tagamise eesmärgil.

3.2. Lepinguosalised lepivad kokku, et käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguste kehtimise ajal on Kinnistu igakordne omanik (valdaja) kohustatud:

3.2.1. Hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab Õigustatud isikul kasutusõiguse ala sihipärasest kasutamist.

3.2.2. Tehnorajatise kaitsevööndis vältima Tehnorajatise kahjustamist või kahjustamise ohu tekkimist.

3.2.3. Järgima isikliku kasutusõiguse alal seadusest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi.

#### 3.3. Lepinguosalised on kokku leppinud, et Õigustatud isik on kohustatud:

3.3.1. Kasutama isikliku kasutusõigusega koormatavat ala sihipäraselt, teostama omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud Tehnorajatise ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks.

3.3.2. Täitma Kinnistul kõiki heakorra- ja keskkonnanõudeid, järgima isikliku kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi.

3.3.3. Teavitama Kinnistu igakordset omanikku (valdajat) Tehnorajatise plaanilistest ehitus-, hooldus- ja remonttöödest vähemalt 3 tööpäeva enne tööde alustamist. Tehnorajatise avariiremondi korral alustama vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teatades sellest Kinnistute igakordset omanikku (valdajat) 1 päeva jooksul alates avariiremondi alustamisest.

3.3.4. Pärast kasutusõiguse alal teostatud Tehnorajatise ehitus-, hooldus-, remont- või likvideerimistööde lõpetamist taastama oma kulul Kinnistu endise seisundi.

3.3.5. Hüvitama Kinnistu omanikule (valdajale) kasutusõiguse alal kasvava metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine) juhul kui töid teostab RMK.

3.3.6. Ehitama Tehnorajatisse vastavalt RMK kooskõlastuses nimetatud tingimustele ja planeerimis- ja ehitamisõiguses kehtivatele nõuetele.

#### **4. TÄIENDAVID KOKKULEPPED**

4.1. Lepinguosalised on kokku leppinud, et Õigustatud isik on kohustatud:

4.1.1. Andma tagasivõetamatu nõusoleku Kinnistu jagamise korral isikliku kasutusõiguse ülekandmiseks selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid kinnisasja, kus asub Tehnorajatis ja teistele kinnisasjadele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta.

4.1.2. Raadamise vajadusel pöörduma kirjalikult RMK Kirde regiooni poole (e-posti aadress [kirde.regioon@rmk.ee](mailto:kirde.regioon@rmk.ee)) raieks vajaliku dokumentatsiooni vormistamiseks ja raietööde korraldamiseks vähemalt 60 päeva enne tööde alustamist kirjalikult või elektrooniliselt .dwg formaadis failina (koordinaatide süsteem L-EST97). Raadamiseks vajalike toimingute tegemiseks esitama kasutatava ala piiride asukohad digitaalsel kujul. Raadamine toimub tööde teostaja ja RMK vahel täiendavalt sõlmitava lepingu alusel. Enne raietöödega alustamist peavad taotleja poolt olema tähistatud raieala piirid või märgitud raiutavad puud.

#### **5. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS**

5.1. **Lepinguosalised on lähtudes asjaõigusseaduse §-st 158<sup>1</sup> Lepingu esemele isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Omanik lubab ja Õigustatud isik avaldab soovi kanda kinnistusregistri registriosa nr 18061501 kolmandasse (III) jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu isiklik kasutusõigus AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks Tehnorajatisse ehitamiseks, omamiseks, majandamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil eksploatamiseks isikliku kasutusõiguse alal, 16.03.2026.a lepingu punktis 3 kokku lepitud tingimustel. Õiguse ruumiandmed on nähtavad maakatastris nr 1077427 all.**

#### **6. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA SELGITUSED**

Notariaalakti tõestaja on Lepinguosalistele selgitanud käesolevast lepingust tulenevaid õiguslikke tagajärgi, sealhulgas alljärgnevat:

6.1. Piiratud asjaõigused tekivad ja lõpevad vastavate kannete tegemisega kinnistusraamatusse.

6.2. Isiklik kasutusõigus koormab asja 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. Isikliku kasutusõiguse ulatus määratakse kahtluse korral vastavalt õigustatud isiku vajadustele (asjaõigusseaduse § 225).

6.3. Kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või –rajatis, siis ei ole isiklik kasutusõiguse üleandmiseks või koormamiseks vajalik kinnisasja omaniku nõusolek. Isikliku kasutusõiguse omandaja ja esialgne omaja vastutavad kinnisasja omaniku ees isiklikust kasutusõigusest tekkivate kohustuste täitmise eest solidaarselt (asjaõigusseaduse § 226).

6.4. Asjaõigusseaduse § 158 „Tehnovõrgud ja –rajatised“ sätestab, et (1) Kinnisasja omanik on 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 surveadmetistikku 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 kulutusi. (2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud juhul võib kinnisasja omanik nõuda teise kinnisasja omanikult kinnisasja koormamist realservituudiga. (3) Realservituudi täpsem sisu, tehnovõrgu või -rajatise asukoht, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab servituudi sisu, vajaduse korral tähtaja ja tasu suuruse kohus. Servituudi seadmisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

6.5. Asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> „Avalikes huvides vajalikud tehnovõrgud ja –rajatised“ sätestab, et (1) 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. Kui universaalteenuse osutamise leping lõpeb, siis ei lõpe talumiskohustus juhul, kui vastava tehnorajatise kaudu kõikidele isikutele pakutavat teenust üldistel alustel edasi osutatakse. Käesolevas lõikes sätestatud talumiskohustus tekib kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses sätestatud korras sundvalduse seadmisega. (1<sup>1</sup>) Tehnovõrk või -rajatis on 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. (2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud talumiskohustust ei ole 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. (3) Käesolevas paragrahvis sätestatu ei välista talumiskohustuse seadmist kokkuleppe teel.

6.6. Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15<sup>5</sup> „Talumistasu suurus“ sätestab, et: (1) Talumistasu suurus aastas on 3,5 protsenti maa maksustamishinnast korrutatuna kitsenduse ruumilise ja sisulise ulatuse koefitsientidega. (2) Kitsenduse ruumilise ulatuse koefitsient on kitsenduse pindala suhe katastriüksuse pindalasse. Kitsenduse pindala eeldatakse olevat võrdne kitsendust põhjustava tehnovõrgu rajatise kaitsevööndi pindalaga. Kui tehnovõrgu rajatise kaitsevööndisse jääb rohkem kui 90 protsenti koormatud katastriüksuse pindalast, siis eeldatakse, et kitsenduse pindala võrdub katastriüksuse pindalaga. (3) Kitsenduse sisulise ulatuse eelduslikud koefitsiendid on sätestatud käesoleva seaduse lisas. Kui katastriüksusel on mitu sihtotstarvet, siis kohaldatakse kõige suurema osakaaluga sihtotstarbe koefitsienti. Kui sihtotstarvete osakaal on võrdne, siis kohaldatakse sihtotstarbe koefitsienti, mis on kõige suurem. (4) Lisaks käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud suurusega tasule on kinnisasja omanikul õigus nõuda talumistasuna selliste kantud kulude hüvitamist, mille kandmine on koormatud kinnisasja omaniku jaoks vältimatu ja mille suurus on rohkem kui üks kolmandik talumistasust. (5) Kui tehnovõrgu rajatis paikneb hoones, on talumistasu suurus vastava hooneosa kasutamise harilik tasu. (6) Talumistasu ei ole õigus nõuda: 1) riigil kinnisasja omanikuna; 2) tehnovõrgu rajatise selle osa talumise eest, mis on vajalik ainult samal kinnisasjal teenuse tarbimiseks. (7) Talumistasu ei maksta, kui selle suurus isiku omandis olevate kinnisasjade eest kokku on tehnovõrgu või -rajatise omaniku kohta alla viie euro. (8) Maa maksustamishinna suuruse arvutamisel lähtutakse Maa- ja Ruumiameti andmetest.

6.7. Kinnisasja koormavad kinnistusraamatusse kantud asjaõigused jäävad kinnisasja omandi üleandmise korral seda kinnisasja edasi koormama. Isikliku

kasutusõiguse lõppemisel kustutakse kanne kinnistusraamatust kas poolte kokkuleppel asjaõiguslepingu alusel või seaduses sätestatud korras ja tingimustel.

6.8. Ehitusseadustiku § 74 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd“ sätestab, et (1) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitise ohutuse ja kaitse tagamiseks. (2) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndis on keelatud: 1) ladustada materjale ning teha lõhkamis-, puurimis-, kaevandamis-, vaia-, kaeve-, täite-, üleujutus- või kuivendustöid ja ehitiste juures ka tõstetöid; 2) veekogus asuva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste juures teha süvendustöid, pinnase teisaldamistöid, uputada tahkeid aineid, ankurdada veesõidukit või vedada ankruid, kette, logisid, traale või võrke.

## **6. LEPINGU EKSEMPLARID JA VOLITUSED NOTARIAALKTI TÕESTAJALE**

6.1. Kaugtõestamise korral on elektroonilises käibes kasutusel digitaalne originaaldokument. Kaugtõestamise korral teeb notar digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari kätte hoiule.

6.2. Käesolev notariaalakkt on Lepinguosalistele kättesaadav portaalistes [www.notar.ee](http://www.notar.ee) ja [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee).

6.3. Notariaalakkti tõestaja edastab lepingu kinnistusosakonnale.

6.4. Lepinguosalistel on kokku leppinud ning volitavad notariaalakkti tõestajat vajadusel esitada kinnistusosakonnale täiendavaid avaldusi ja täpsustusi, sealhulgas tegema vajaduse korral käesolevas lepingus täiendusi ja parandusi ulatuses, mis on kooskõlas Lepinguosalistele taotlustega.

## **7. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD**

7.1. Tehinguväärtus vastavalt notari tasu seaduse §-dele 3, 10, 12 on 639 eurot.

7.2. Notari tasu seaduse kohaselt on ette nähtud notari tasu:

7.2.1. Lepingu tõestamise eest §-de 22, 23 p 2 kohaselt 38,30 eurot, millele lisandub käibemaks 9,19 eurot, kokku 47,49 eurot.

7.2.2. Kaugtõestuse eest § 2 lg 2<sup>1</sup> kohaselt 20 eurot, millele lisandub käibemaks (24%) 4,80 eurot, kokku 24,80 eurot.

7.3. Vastavalt riigilõivuseaduse §-dele 77, 354, 356 lg 7 on isikliku kasutusõiguse kande eest ette nähtud riigilõiv 4 eurot (tehinguväärtus 130 eurot).

7.4. Notari tasu ja riigilõivu tasub Õigustatud isik.

7.5. Õigustatud isik tasub notari tasu notaribüroos sularahas või maksekaardiga või ülekandegas notari arvelduskontole. Notariaalakkti tõestajal on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitada ning tagastamisele kuuluvaid dokumente notari tasu tasumiseni kinni pidada. Notari tasu maksmise arved kuuluvad täitmisele täitemenetluse seadustiku alusel. Vastavalt notari tasu seaduse §-le 38 lg 2 vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu tasumisel solidaarselt.

7.6. Riigilõiv tasutakse Rahandusministeeriumi kontole. Riigilõivu tasumisel märgitakse maksedokumendile selle toimingu nimetus, mille eest riigilõiv tasutakse, või viide riigilõivuseaduse riigilõivumäära kehtestavale sättele, krediidiasutuse kaudu riigilõivu tasumisel ka viitenumber. Riigilõivu tasumisel teise isiku eest märgitakse ka selle isiku nimi. Kinnistusraamatu toimingu eest riigilõivu tasumisel näidatakse maksedokumendil ära ka puudutatud kinnistu registriora number, selle puudumisel aga katastritunnus või kinnistamisavalduse notariaalse kinnitamise või tõestamise number. Notariaalakkti tõestaja on selgitanud riigilõivu tasumata jätmise tagajärgi.

Käesolev notariaalakt koos lisaga on Lepinguosalistele enne allkirjastamist notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel läbivaatamiseks esitatud, see on notariaalakti tõestaja poolt Lepinguosalistele ette loetud, notariaalakti sisu ja õiguslikud tagajärjed on selgitatud ja notariaalakt on Lepinguosaliste poolt heaks kiidetud. Lepinguosalisel ja notar allkirjastavad käesoleva notariaalakti digitaalallkirjaga.