



PÄRNU NOTAR KRISTI KIVIMÄGI

Notari ametitegevuse raamatu registri nr 563

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud videosilla vahendusel 15.04.2024 (viieteistkümnendal aprillil kahe tuhande kahekümne neljandal aastal) Pärnu notar Kristi Kivimägi, notaribüroos Eesti Vabariigis, Ringi 1 Pärnu linnas.

Eesti Vabariigi nimel Kliimaministeeriumi poolt volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus, registrikood 70004459, aadress Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress urve.jogi@rmk.ee, edaspidi nimetatud **Omanik**, mille esindajana tegutseb volikirja alusel **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kes on tõestajale tuntud isik ja tuvastatud videosilla vahendusel.

Notariaalaktis osaleja asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Tori vald, Pärnu maakond, Eesti Vabariik.

Aktsiaselts **Pärnu Vesi**, registrikood 10120395, aadress Vingi tn 13, Pärnu linn, e-posti aadress vesi@parnuvesi.ee, edaspidi nimetatud **Kasutaja**, mille esindajana tegutseb volikirja alusel **Meelis Martin**, isikukood 38205024226, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel ja tuvastatud videosilla vahendusel.

Notariaalaktis osaleja asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Pärnu linn, Pärnu linn, Pärnu maakond Eesti Vabariik.

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. **12586450**, katastritunnus 62401:001:0297, pindala 4736,0 m², aadress Audru metskond 311, Lavassaare alev, Pärnu linn, Pärnu maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%), edaspidi nimetatud **Kinnistu**.

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

- Kinnistu kohta avatud registriosa Kolmandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud

järgmine kanne: Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158.1 elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 21.02.2022 lepingu punktidele 2, 3.1 ja 3.2 ning lisaks nr 3 olevale plaanile. 21.02.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.02.2022. Kohtunikuabi Kariina Orr.

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

1.2. Ehtisregistri andmetel Kinnistul ehitisi ei paikne.

1.3. E-notari andmebaasis nähtuvalt kehtivad Kinnistu suhtes järgmised Katastriüksuse 62401:001:0297 kitsendused:

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 15,11 m²; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tõmmits); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 278,13 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x120+35Cu 24kV); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 526,11 m²; nähtus: Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskringeliin) (AS-50); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 15,11 m²; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tõmmits); seisund: kehtiv.

Kitsendusi põhjustava objekti andmed:
ulatus: 138,28 m; nähtus: elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x120+35Cu 24kV); seisund: kehtiv;
ulatus: 6,00 m; nähtus: elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tõmmits); seisund: kehtiv;
ulatus: 19,26 m; nähtus: elektriõhuliin 1-20 kV (Keskringeliin) (AS-50); seisund: kehtiv;
ulatus: 6,00 m; nähtus: elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tõmmits); 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 hoonestamata.

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 Lepingus nimetamata kolmanda isiku õigusega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittedissekandekohustuslike 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 on koormatud Lepingu p. 1.1. nimetatud isikliku kasutusõigusega Elektrilevi

OÜ kasuks ning Lepinguga seatav isiklik kasutusõigus ei takista eelnimetatud piiratud asjaõigusega õigustatud isikutel oma õiguste teostamist.

2.1.6. 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.

2.1.7. Eesti Vabariigi riigivara registri andmetel on Kinnistu registreeritud Riigi kinnisvararegistris nr KV79823 all.

2.1.8. Kinnistu isikliku kasutusõigusega koormamise leping sõlmitakse kooskõlas Riigimetsa Majandamise Keskuse metsaosakonna peametsaülevaate 25.03.2024 käskkirjaga nr 3-1.56/40.

2.1.9. 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 hoonestamata.

2.2.3. Kasutaja on teadlik Kinnistut koormavast Lepingu p. 1.1. nimetatud isiklikust kasutusõigusest Elektrilevi OÜ kasuks ning kinnitab, et Lepinguga seatav isiklik kasutusõigus ei takista eelnimetatud piiratud asjaõigusega õigustatud isikutel oma õiguste teostamist.

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

2.2.5. tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ega tühistatud ning et ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida Lepingut.

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. 12586450 andmete alusel.

- Kinnistu kitsendused, vastavalt e-notari kitsenduste päringule katastriüksuse järgi.

- Asjaolu, et Kinnistul ehitisi ei paikne, 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 25.03.2024 käskkirjaga nr 3-1.56/40.

- Asjaolu, et Eesti Vabariigi riigivara registri andmetel on Kinnistu registreeritud Riigi kinnisvararegistris nr. KV79823 all.

- Aktsiaselts Pärnu Vesi õigusvõime vastavalt registriandmetele, millega notar tutvus 15.04.2024.

- Aktsiaselts Pärnu Vesi esindaja volitused vastavalt notariaalakti tõestajale esitatud kaugtõestatud volikirjale.

2.4. Pooled kinnitavad, et:

- nad ei soovi eelpool nimetatud asjaolude põhjalikumalt kontrollimist ega muude Lepingus märgitud asjaolude kontrollimist notari poolt.

3. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING

3.1. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE

3.1.1. Lepinguga seab Omanik Kasutaja kasuks Kinnistule kinnistusraamatu kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale isikliku kasutusõiguse Kinnistule heitveetorustiku ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks, tehnorajatise hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnorajatise talitluse tagamise eesmärgil.

3.1.2. Isikliku kasutusõiguse ala on märgitud Lepingu lahutamatuks lisaks oleval maakatastri ruumiandmete plaanil punase piirjoonega (koormatav ala 36 m²), mida Kasutajal on õigus kasutada. Ruumiandmete kood on 41423.

Kaitsevööndi ulatus ja seal kehtivad kitsendused on sätestatud õigusaktides. Lepinguga seatava torustiku kaitsevöönd on toru välisseinast 2 (kaks) meetrit mõlemale poole.

3.1.3. Omanik ja Kasutaja lepivad kokku, et isiklik kasutusõigus seatakse avalikes huvides ja isiklik kasutusõigus on **tähtajatu**.

3.1.4. Isikliku kasutusõiguse eest tasu maksmise kohustus ja tasu määr määratakse vastavalt Lepingu sõlmimise ajal kehtivale seadusele. Riigile kuuluvale maale ehitatud tehnorajatise talumise eest Lepingu sõlmimise ajal kehtiva seaduse järgi tasu ei maksta. Kinnisasja igakordsel omanikul on õigus nõuda tasu vastavalt sellel ajal kehtivale seadusele.

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 tehnorajatise ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks.

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

3.2.1.3. teavitada kinnisasja valdajat/Omanikku tehnorajatise plaanilistest ehitus-, hooldus- ja remonttöödest vähemalt seitse tööpäeva enne tööde alustamist. Tehnorajatise avariiremondi korral alustab Kasutaja vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teatades sellest kasutusse andjat või kinnisasja valdajat/Omanikku ühe päeva jooksul alates avariiremondi alustamisest.

3.2.1.4. pärast kasutusõiguse alal teostatud tehnorajatise ehitus-, hooldus-, remont- või likvideerimistööde lõpetamist taastada oma kulul kinnisasjade endine seisund.

3.2.1.5. teavitada kinnisasja valdajat/Omanikku metsa raie vajadusest kasutusõiguse alal vähemalt kaks kuud enne soovitud tööde alustamist kirjalikult või elektrooniliselt.

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

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

3.2.1.8. andma tagasivõetamatu nõusoleku isikliku kasutusõiguse ala koormamiseks teiste piiratud asjaõigustega, kui see ei takista käesoleva Lepinguga seatava isikliku kasutusõiguse teostamist.

3.3. OMANIKU KOHUSTUSED

3.3.1. Omanikul on kohustus:

3.3.3.1. hoiduda igasugusest tegevusest, mis takistab Kasutajal kasutusõiguse ala sihipäraselt kasutamist.

3.3.3.2. tehnorajatise kaitsevööndis vältida tehnorajatise 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. Kui kasutusõiguse lõpetamise korral on vajalik tehnorajatise likvideerimine, siis on tehnorajatise omanik kohustatud tehnorajatise likvideerima ja maa korrastama 6 (kuu) kuu jooksul arvates kasutusõiguse lõpetamisest.

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 12586450 kolmandasse (3.) jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu asjaõigusseaduse § 158¹ järgne isiklik kasutusõigus heitveetorustiku ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks, tehnorajatise hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnorajatise talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 15.04.2024 sõlmitud Lepingu ptk 3 ja maakatastri ruumiandmete tunnusele 41423 Aktsiaselts Pärnu Vesi, registrikood 10120395, 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 Lpingus 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.
- Ehs § 74 lg 1 kohaselt on 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.
- Ehs § 74 lg 2 kohaselt on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndis 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.
- 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 kulutusi.
- 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 talumiskohustus juhul, kui vastava tehnorajatise kaudu kõikidele isikutele pakutavat teenust üldistel alustel edasi osutatakse. Käesolevas lõikes sätestatud talumiskohustus 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 talumiskohustust 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 ennetähtaegselt 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 § 15⁵ lg 1 on talumistasu suurus aastas 3,5 protsenti maa maksustamishinnast korrutatuna kitsenduse ruumilise ja sisulise ulatuse koefitsientidega.
- AÕSRS § 15⁵ lg 2 on kitsenduse ruumilise ulatuse koefitsient 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.
- AÕSRS § 15⁵ lg 3 on kitsenduse sisulise ulatuse eelduslikud koefitsiendid 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.
- AÕSRS § 15⁵ lg 4 on lisaks käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud suurusega tasule 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.
- AÕSRS § 15⁵ lg 5 kui tehnovõrgu rajatis paikneb hoones, on talumistasu suurus vastava hooneosa kasutamise harilik tasu.
- AÕSRS § 15⁵ lg 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.
- AÕSRS § 15⁵ lg 7 talumistasu ei maksta, kui selle suurus isiku omandis olevate kinnisasjade eest kokku on tehnovõrgu või -rajatise omaniku kohta alla viie euro.
- AÕSRS § 15⁵ lg 8 maa maksustamishinna suuruse arvutamisel lähtutakse Maa-ameti andmetest.
- AÕSRS § 15⁵ lg 9 võib talumistasu 2024. aastal muutuda kuni 33 protsenti ja 2025. aastal kuni 66 protsenti 2022. aasta korralise hindamise ja 2001. aasta korralise hindamise tulemuste alusel määratud maa maksustamishindade alusel arvutatud talumistasude vahest.
- 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 ehitised või muu sellesarnane asi, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi.
- Tulumaksuseaduse § 19 lg 3 p 15 kohaselt ei maksustata tulumaksuga asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15⁴ alusel makstavat tehnovõrgu talumistasu ühe kolmandiku ulatuses.

6.2. Isikliku kasutusõiguse seadmise tehinguväärtus on 639.- (kuussada kolmkümmend üheksa) eurot.

Vastavalt notari tasu seaduse §-le 2 lg 21 on kaugtõestamise tasu 20.- (kakskümmend) eurot.

6.3. Notari tasu on 38.30 + 20.- = 58.30 eurot, millele lisandub käibemaks 12.83 eurot, kokku **71.13 eurot** (notari tasu seadus §§-d 2 lg 2¹, 5¹ 10 lg 3; 12 lg 3; 22).

Eelnimetatud tasudele lisandub esmaste ärakirjade 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 ärakirja 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 4.- eurot (tehinguväärtus 130.- 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 notariaalakkt 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.

Pooled on videosilla vahendusel tutvunud isikliku kasutusõiguse ruumiandmetega piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis (PARI) ja käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleva ruumiandmete väljavõttega ning nõustuvad nende sisuga, kinnitavad väljavõtte oma digitaalsete allkirjadega ning loevad selle lepingu lahutamatuks lisaks.

6.7. Leping on koostatud ühes (1) digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel elektroonilises käibes ning osalejatele kättesaadav riigiportaalil www.eesti.ee või notar.ee iseteenindusportaalil. Notar teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari kätte hoiule.

Lepingu digitaalne originaaleksemplar esitatakse notariaalakti tõestaja poolt Tartu Maakohtu Kinnistusosakonnale.

Omaniku esindaja Urve Jõgi: */allkirjastatud digitaalselt/*

Kasutaja esindaja Meelis Martin: */allkirjastatud digitaalselt/*

Pärnu notar Kristi Kivimägi: */allkirjastatud digitaalselt/*