



## TALLINNA NOTAR MARGUS VESKIMÄE

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

REGISTRI NUMBER

### ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING

JA

### ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Margus Veskimäe notaribüroos Tallinnas, Rävala pst 3 / Kuke tn 2 kaheksandal oktoobril kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (08.10.2025.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, mille esindajana tegutseb riigivara valitseja **Kliimaministeerium**, mille esindajana tegutseb **Riigimetsa Majandamise Keskus**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuste registris registrikoodiga 70004459, aadress Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress urve.jogi@rmk.ee, edaspidi nimetatud **Omanik**, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel notariaalakti tõestajale tuntud **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kes kinnitab, et tema volitused on kehtivad ja et tema asukoht on kaugtõestamise hetkel Pärnu,

**Enefit AS**, registrikood 16130213, aadress Lelle tn 22, Tallinn, e-posti aadress info@enefit.ee, edaspidi nimetatud **Kasutaja**, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel notariaalakti tõestajale tuntud isik **Alina Jankovskaja**, isikukood 48706242714, ning kes kinnitab, et tema volitused on kehtivad ja et tema asukoht kaugtõestamise ajal on Luunja vald, Tartu maakond,

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

#### 1. LEPINGU ESE JA OSALEJATE KINNITUSED

- 1.1. Lepingu esemeks on Harju maakonnas Rae vallas Uuesalu külas asuv Paunküla metskond 512 kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega.
- 1.2. Lepingu ese on kantud kinnistusregistrisse **registriosa nr 7331850** all järgmises koosseisus:
  - 1.2.1. Esimesse jakku on kantud asukoht Harju maakond, Rae vald, Uuesalu küla, Paunküla metskond 512, katastritunnus 65301:001:5881, pindala 47513 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa (100%).

- 1.2.2.** Teise jakku on kantud omanikuna Omanik.
- 1.2.3.** Kolmandasse jakku on Omanikule kuuluva vara suhtes tehtud järgmised kanded:
- 1.2.3.1.** Isiklik kasutusõigus Enefit OÜ (registrikood 16130213) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> järgne tähtajatu kasutusõigus sideehitise majandamiseks kasutusõiguse alal sideehitise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 07.11.2018 lepingu punktidele kaks (2.), kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks 2 olevale plaanile. Sisse kantud 9.11.2018. 11.11.2023 äriregistri andmete alusel muudetud 13.11.2023.
- 1.2.3.2.** Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Enefit OÜ (registrikood 16130213) kasuks. AÕS § 158<sup>1</sup> järgne talumiskohustusega tähtajatu isiklik kasutusõigus sidepaigaldise ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks, sidepaigaldise hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks sidepaigaldise talitluse tagamise eesmärgil sidepaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 12.11.2020.a. lepingu punktidele 2 ja 3 ning lisaks olevale plaanile. Sisse kantud 25.11.2020. 11.11.2023 äriregistri andmete alusel muudetud 13.11.2023.
- 1.2.3.3.** Isiklik kasutusõigus Enefit OÜ (registrikood 16130213) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus sideehitise ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks, sideehitise hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks sideehitise talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 09.06.2021 lepingu punktidele 3.1. kuni 3.3. ja 4.1. ning lepingu lisaks olevale plaanile. Sisse kantud 15.06.2021. 11.11.2023 äriregistri andmete alusel muudetud 13.11.2023.
- 1.2.3.4.** Isiklik kasutusõigus Elering AS (registrikood 11022625) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158.1 elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 04.01.2023.a. lepingu punktidele 2, 3.1 ja 3.2 ning lisaks olevale plaanile. 4.01.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 10.01.2023.
- 1.2.3.5.** Isiklik kasutusõigus Elering AS (registrikood 11022625) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 31.01.2024.a. lepingu punktidele 2, 3.1 ja 3.2 ning lisaks olevale plaanile. 31.01.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 05.02.2024.
- 1.2.4.** Neljandas jaos Omanikule kuuluva vara suhtes kehtivaid kandeid ei ole.
- 1.3.** Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud notariaalakti tõestamise päeval elektroonilise kinnistusraamatu alusel.
- 1.4.** Vastavalt käesoleva lepingu sõlmimise päeval E-notari andmesüsteemi kaudu tehtud katastriüksuse kitsenduste päringule asub lepingu ese lepingu ese riigi eriplaneeringu alal (Rail Baltic raudtee trassi koridor), uuringu alal (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum), elektripaigaldise kaitsevööndis, sideehitise kaitsevööndis ja tiheasustusalal (Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering).
- 1.5. Omaniku esindaja kinnitab, et:**
- 1.5.1.** Lepingu ese on Omaniku omandis ja Riigimetsa Majandamise Keskuse kasutuses ja valduses. Lepingu eseme suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse kinnistamist, ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 1.5.2.** Kasutusõiguse alal ei paikne ehitisi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatava servituudi teostamist.

- 1.5.3. Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Omanikule teadaolevaid, käesolevas lepingus nimetamata, piiranguid.
- 1.5.4. Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Omaniku õigust sõlmida käesolev leping ning Omanik ei ole sõlminud käesolevas lepingus nimetamata lepinguid ja Omanik kohustub mitte sõlmima ühtegi lepingut, mis tooks kaasa kolmandate isikute õiguste tekkimise ega mistahes muid kokkuleppeid, mis võiksid takistada isikliku kasutusõiguse seadmist Kasutaja kasuks.
- 1.5.5. Tema volitused on kehtivad, tal on kõik õigused, kooskõlastused ja nõusolekud käesoleva lepingu sõlmimiseks selles toodud tingimustel.
- 1.5.6. Lepingu eseme riigi kinnisvararegistri objekti kood on KV61322.
- 1.5.7. Käesoleva lepingu sõlmimise aluseks on 25.09.2025.a. Riigimetsa Majandamise Keskuse käskkiri nr 9-49/165 „Isikliku kasutusõiguse seadmine Paunküla metskond 512 kinnisasjale“.
- 1.6. **Kasutaja esindaja kinnitab, et**
- 1.6.1. Kasutaja on kasutusõiguse ala põhjalikult üle vaadanud ning on teadlik lepingu eseme suurusest ja piiridest ning kasutusõiguse ala suurusest ja piiridest ning ei oma selles osas Omanikule mingeid nõudeid.
- 1.6.2. Tema volitused on kehtivad, tal on kõik õigused, ettevõtte sisesed kooskõlastused ja nõusolekud käesoleva lepingu sõlmimiseks selles toodud tingimustel.
- 1.6.3. Kasutaja on esitanud maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed ja kinnitab isikliku kasutusõiguse seadmise lepingus, et ruumikuju andmed numbriga 955278 vastavad käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil tähistatud kasutusõiguse alale.
- 1.7. **Omaniku esindaja ja Kasutaja esindaja kinnitavad, et** nad on tutvunud käesoleva lepingu lisaks oleva maaüksuse plaaniga ja maakatastri ruumiandmete väljavõttega ja on teadlikud maaüksuse ning kasutusõiguse ala paiknemisest, suurusest ja piiridest.

## 2. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE

- 2.1. Omanik ja Kasutaja seavad Kasutaja kasuks lepingu esemele tähtajatu isikliku kasutusõiguse, mille kohaselt Kasutajal on õigus omada lepingu esemel sideehitist (sidemaakaabelliin, sidekaev) (edaspidi nimetatud ka **tehnorajatis**), kasutada seda sihipäraselt ning samuti teostada kõiki töid, mis on vajalikud selle ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks, tehnorajatise hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil eksploateerimiseks tehnorajatise talitluse tagamise eesmärgil käesolevas lepingus nimetatud käskkirjas ja käesolevas lepingus sätestatud tingimustel ja ulatuses.
- 2.2. Kasutajal on õigus kasutada lepingu eset käesoleva lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks kasutusõiguse alal, mis ümbritseb maatükiga püsivalt ühendatud sideehitist ja mille paiknemine on lepingu lisaks oleval plaanil tähistatud sinise viirutatud alana ja maakatastri ruumiandmete väljavõttel nr 955278 piiritletud punast värvi joonega (edaspidi nimetatud **kasutusõiguse ala**).
- 2.3. **Omanik ja Kasutaja lepivad kokku, et:**
- 2.3.1. isiklik kasutusõigus seatakse tähtajatult, jättes riigile õiguse lõpetada leping erakorraliselt olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil;

**2.3.2.** isikliku kasutusõiguse eest käesoleva käskkirja andmise ajal kehtiva seaduse järgi tasu ei maksta. Kinnisasja igakordsel omanikul on õigus nõuda tasu vastavalt sellel ajal kehtivale seadusele.

**2.4. Kasutajal on kohustus:**

**2.4.1.** kasutada isikliku kasutusõigusega koormatavat ala sihipäraselt, teostada omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud tehnorajatise ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks;

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

**2.4.3.** teavitada kinnisasja valdajat tehnorajatise plaanilistest ehitus-, hooldus- ja remonttöödest vähemalt *kolm* tööpäeva enne tööde alustamist. Tehnorajatise avariiremondi korral alustab õigustatud isik vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teatades sellest kasutusse andjat või kinnisasja valdajat ühe 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 RMK Kirde regiooni (e-posti aadress kirde.regioon@rmk.ee) vähemalt 60 päeva enne tööde alustamist kirjalikult või elektrooniliselt .dwg formaadis failina (koordinaatide süsteem L-EST97). Enne raie töödega alustamist peavad taotleja poolt olema tähistatud raieala piirid või märgitud raiutavad puud;

**2.4.6.** hüvitada kinnisasja valdajale kasutusõiguse alal kasvava metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine) juhul kui töid teostab RMK;

**2.4.7.** mitte teha takistusi kinnisasja valdajale (RMK-le) tehnorajatise kaitsevööndile ligipääsuks ega metsamajanduslike tööde teostamiseks, samuti ei nõua kinnisasja valdajalt (RMK-lt) igakordset kooskõlastust tööde teostamiseks ja metsamaterjali ladustamiseks tehnorajatise kaitsevööndis;

**2.4.8.** sõlmida kinnisasja valdajaga kokkulepe, mille kohaselt võib kinnisasja valdaja vajadusel koormata sama servituudiala teiste sarnaste realservituutidega või tehnovõrkudega seotud isiklike kasutusõigustega, kui see ei takista käesoleva servituudi teostamist;

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

**2.5. Kasutajal on õigus** isikliku kasutusõiguse lõppemisel kolme kuu jooksul arvates isikliku kasutusõiguse lõppemise päevast kinnistul asuva, käesoleva lepingu alusel seatud isikliku kasutusõiguse alusel rajatud tehnorajatis ära vedada ilma, et kummalgi poolel tekiks kulude hüvitamise kohustust.

**2.6. Omanikul on kohustus:**

**2.6.1.** hoiduda igasugusest tegevusest, mis takistab õigustatud isikul kasutusõiguse ala sihipärasest kasutamist;

**2.6.2.** tehnorajatise kaitsevööndis vältida tehnorajatise kahjustamist või kahjustamise ohu tekkimist.

**3. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS**

**3.1. Omanik ja Kasutaja on lepingu eseme isikliku kasutusõigusega koormamises kokku leppinud. Omanik ja Kasutaja lubavad ning avaldavad soovi kanda**

kinnistusregistri registriosa nr 7331850 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> Enefit AS, registrikood 16130213, kasuks sideehitiste ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks, tehnorajatisse hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks vastavalt käesoleva lepingu punktile 2 ja maakatastrisse ruumiandmete numbriga 955278 kantud piirangualale.

- 3.2. Kasutaja annab käesolevaga Omanikule nõusoleku lepingu esemele reaalservituutide ja isiklike servituutide seadmiseks tingimustel Omaniku enda äranägemisel.

#### **4. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED**

- 4.1. Isiklik kasutusõigus tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 4.2. 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 reaalservituudile.
- 4.3. Isikliku kasutusõiguse võib 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.
- 4.4. Isiklik kasutusõigus kehtib kinnistu igakordse omaniku suhtes.
- 4.5. Koormatud kinnisasja jagamisel jääb isikliku kasutusõiguse 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.
- 4.6. Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped.

#### **5. NOTARIAALAKT JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE**

- 5.1. Notariaalakkt on koostatud ja alla kirjutatud digitaalses eksemplaris, millest notariaalakkti tõestaja teeb paberil kinnitatud ärakirja, mis säilib notari büroos.
- 5.2. Notariaalakkt on osalejale kättesaadav riigiportaalis [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) ja e-Notari iseteeninduses [www.notar.ee](http://www.notar.ee). Osaleja soovil väljastatakse notariaalakkti ärakirja paberkandjal.
- 5.3. Osalejad paluvad notariaalakkti tõestajal esitada notariaalakkt kinnistusosakonnale. Notariaalakkti tõestaja esitab notariaalakkti kinnistusosakonnale kolme tööpäeva jooksul arvates selle tõestamisest.

#### **6. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD**

- 6.1. Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Kasutaja (arve saaja Kirjanurk OÜ).
- 6.2. Osaleja tasub notari tasu sularahas või maksekaardiga notaribüroos või kolme tööpäeva jooksul ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaalakkti ärakirju notari

tasu tasumiseni kinni pidada. Vastavalt notari tasu seaduse § 38 lg 2 vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt.

- 6.3.** Osaleja tasub riigilõivu kolme tööpäeva jooksul Rahandusministeeriumi kontole. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

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

Notariaalakktis viidatud ning notariaalakktile lisatud plaan ja maakatastri ruumiandmete väljavõte on videosilla vahendusel esitatud osalejatele enne heakskiitmist läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja notariaalakkti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud.

Käesolevas dokumendis on 9 lehte, mis on köidetud nõõri ja reljeefpitseri abil

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

Notari tasu kaugtõestamisel 20 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2<sup>1</sup>).

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

KA

Riigilõiv isikliku kasutusõiguse kinnistamisel 4 eurot (riigilõivuseadus § 77 lg 1 ja 354).

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

*Osalejate ja notariaalakkti tõestaja poolt allkirjastatud digitaalselt.*