



KURESSAARE NOTAR KATRIN SEPP

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

NUMBER

371

ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING

JA

ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja kahekümne seitsmendal veebruaril kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (27.02.2025.a.) tõestanud Kuressaare notar Katrin Sepp, kes kaugtõestamise ajal viibis notaribüroos Kuressaares Tallinna tänav 16 ja selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, tegutsedes Riigimetsa Majandamise Keskuse, registrikood 70004459, aadress Mõisa, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress urve.jogi@rmk.ee, kaudu, edaspidi nimetatud **Omanik**, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel akti tõestajale tuntud isik **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kes kinnitab, et tema volitused esindatava nimel käesoleva lepingu sõlmimiseks on piisavad ja kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud,

Elektrilevi OÜ, asukoht Veskiposti tn 2, Tallinn, registrikood 11050857, e-posti aadress valdur.kanne@enersense.com, edaspidi nimetatud **Kasutaja**, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel akti tõestajale tuntud isik **Valdur Kanne**, isikukood 36111240023, kes kinnitab, et tema volitused esindatava nimel käesoleva lepingu sõlmimiseks on piisavad ja kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud,

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

1.1. Lepingu esemeks on kinnistu asukohaga Paope looduskaitseala 2, Jõeranna küla, Hiiumaa vald, Hiiumaa maakond ja Paope looduskaitseala 11, Kõrgessaare alevik, Hiiumaa vald, Hiiumaa maakond, koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Lepingu ese on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr **12959950** all.

1.1.1. Maa koosseisus on katastritunnus 39201:004:1012, pindala 1030099,0 m², aadress Paope looduskaitseala 2, Jõeranna küla, Hiiumaa vald, Hiiumaa maakond, maa sihtotstarve

kaitsealune maa (100%);

katastritunnus 20501:001:1436, pindala 6200,0 m², aadress Paope looduskaitseala 11, Kõrgessaare alevik, Hiiumaa vald, Hiiu maakond, maa sihtotstarve kaitsealune maa (100%).

1.1.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

1.1.3. Kolmandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine kanne: Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne elektripaigaldise tähtajatu isiklik kasutusõigus, muus osas on kasutusõiguse ese ja sisu määratud vastavalt 30.03.2023 lepingu punktides kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks oleval plaanil. 30.03.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 04.04.2023.

1.1.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.2. Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmete kohaselt paikneb maaüksusel 39201:004:1012 954169,77 m² ulatuses ning maaüksusel 20501:001:1436 6190,64 m² ulatuses kaitseala hooldatav sihtkaitsevöönd (Paope LKA, Armijõe skv., registrikood KLO1000281). *Paope looduskaitseala on moodustatud Vabariigi Valitsuse 26.10.2006. a määrusega nr 224 „Paope looduskaitseala kaitse alla võtmine ja kaitse-eeskiri“.*

1.3. Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmete kohaselt ei paikne maaüksustel 39201:004:1012 ja 20501:001:1436 mälestist, mälestise kaitsevööndit, muinsuskaitseala ega muinsuskaitseala kaitsevööndit.

1.4. Riigi kinnisvararegistri (<https://riigivara.fin.ee/>) andmetel on maaüksused 39201:004:1012 ja 20501:001:1436 registreeritud riigi kinnisvararegistris registreerimisnumbriga [KV53923](#). Riigi kinnisvararegistri andmetel on nimetatud riigivara valitseja Kliimaministeerium, volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus.

1.5. Käesoleva lepingu punktis 1 lepingu eseme kohta toodud andmed on notariaalakti tõestaja eelnimetatud elektroonilistes andmebaasides kontrollinud infosüsteemi e-notar kaudu käesoleva lepingu tõestamise päeval (27.02.2025).

2. OSALEJATE KINNITUSED

2.1. Omaniku esindaja kinnitab, et:

2.1.1. Lepingu ese on Omaniku omand ning seda ei ole arestitud ja selle suhtes ei ole kohtulikke vaidlusi.

2.1.2. Lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud käesolevas lepingus nimetatata kinnistamisavaldusi.

2.1.3. Kasutusõiguse ala on vabastatud ning Kasutaja saab alates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest teostada otsest valdust selle ala suhtes.

2.1.4. Riigivara koormamise otsustamisel on järgitud õigusaktides sätestatud korda. Riigimetsa Majandamise Keskuse kinnisvaraosakonna juhataja 21.02.2025.a. käskkirjaga nr 9-49/45 on otsustatud seada isiklik kasutusõigus Paope looduskaitseala 2 kinnisasjale.

2.2. Kasutaja esindaja kinnitab, et

- 2.2.1. Käesoleva lepingu alusel rajatavad tehnovõrgud ehitatakse avalikes huvides, nende kaudu osutatakse avalikku teenust ning käesoleva lepingu alusel seatav isiklik kasutusõigus seatakse tuginedes asjaõiguseaduse § 158¹ lg 1. Kasutajale laieneb elektrituruseaduse § 65 lõikes 1 ja § 66 lõikes 1 sätestatud kohustus.
- 2.2.2. Kasutaja on üle vaadanud isikliku kasutusõiguse ala ja on teadlik katastriüksuse ning isikliku kasutusõiguse ala paiknemisest, suurusest ja piiridest.
- 2.2.3. Kasutaja on tutvunud Maa-ameti Maakatastri kitsenduste kaardil kajastatud lepingu esemeks oleva maaüksuse kasutamisega seotud kitsendustega, arvestab nendega kasutusõigusest tulenevat õiguste teostamisel ning ei soovi piiranguvööndite, kitsendusi põhjustavate objektide ja muu sellise info täpsemat kajastamist käesolevas lepingus.
- 2.3. Omanik ja Kasutaja kinnitavad, et nad on tutvunud käesoleva lepingu lisaks nr 1 oleva katastriüksuse plaaniga, millel isikliku kasutusõiguse ala on tähistatud kollase värviga viirutatud alana, ning lepingu lisaks 2 oleva maakatastri ruumiandmete väljavõttega, millel on isikliku kasutusõiguse ala tähistatud punase joonega.

3. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE

- 3.1. Omanik ja Kasutaja lepivad kokku seada lepingu esemele Kasutaja kasuks **tähtajatu isiklik kasutusõigus 0,4 kV pingega elektriimaakaabelliini** (edaspidi nimetatud **elektripaigaldis**) paigaldamiseks, omamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks elektripaigaldise talitluse tagamise eesmärgil (edaspidi kõik nimetatud tegevused koos **elektripaigaldise majandamine**).
- 3.2. Kasutajal on õigus kasutada lepingu eset elektripaigaldise kaitsevööndi alal, mille ruumikuju on näidatud lepingu lisaks 2 oleval plaanil (õiguse kohta katastris loodud ruumiandmete tunnus **682867**; edaspidi nimetatud **elektripaigaldise kaitsevöönd**). Elektripaigaldise kaitsevööndis kehtivad kitsendused on fikseeritud ehitusseadustiku §-des 70 ja 77.
- 3.3. Isiklik kasutusõigus seatakse tasu maksmise kohustusega, tasu suurusele ja maksmise korrale kohaldatakse seaduses sätestatud.
- 3.4. Omanikul on samuti õigus kasutada elektripaigaldise kaitsevööndi ala tingimusel, et see ei takista Kasutaja kasuks seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamist ning arvestades seadme ohutuse seadusest tulenevaid piiranguid. Elektripaigaldise kaitsevööndi kasutamisel **kohustub Omanik:**
- 3.4.1. Mitte takistama Kasutajal ja/või Kasutaja töötajatel/volitatud isikutel elektripaigaldise kaitsevööndi kasutamist elektripaigaldise majandamiseks ning samuti mitte takistama elektripaigaldise kaitsevööndile juurdepääsu nii jalgsi kui elektripaigaldise majandamiseks vajalike sõidukitega.
- 3.4.2. Teavitama Omaniku teadmisel elektripaigaldise kaitsevööndis tegutsevaid isikuid kaitsevööndi olemasolust ja selles kehtivatest piirangutest, samuti järgima nimetatud piiranguid oma tegevuses.
- 3.4.3. Hoiduma tegevusest, mis ohustaks elektripaigaldise toimimist.
- 3.5. Elektripaigaldise kaitsevööndi kasutamisel **kohustub Kasutaja:**
- 3.5.1. Kasutama elektripaigaldise kaitsevööndi ala sihipäraselt, teostama omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud elektripaigaldise ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks;
- 3.5.2. Täitma kinnisasjal kõiki heakorra- ja keskkonnanõudeid, järgida elektripaigaldise kaitsevööndi alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi;

- 3.5.3.** Teavitama Omanikku elektripaigaldise plaanilistest ehitus-, hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm (3) tööpäeva enne tööde alustamist. Elektripaigaldise avariiremondi korral alustab Kasutaja vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teatades sellest kasutusse andjat või Omanikku ühe päeva jooksul alates avariiremondi alustamisest;
- 3.5.4.** Taastama pärast elektripaigaldise kaitsevööndi alal teostatud elektripaigaldise ehitus-, hooldus-, remont- või likvideerimistööde lõpetamist oma vahenditega kinnistu endine seisund;
- 3.5.5.** Teavitama Omanikku metsa raie vajadusest elektripaigaldise kaitsevööndi alal vähemalt kuuskümmend (60) päeva enne soovitud tööde alustamist kirjalikult või elektrooniliselt;
- 3.5.6.** Hüvitama Omanikule elektripaigaldise kaitsevööndi alal kasvava metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine) juhul, kui töid teostab RMK.
- 3.6.** Eesti Vabariigil on õigus leping lõpetada, kui kinnisasi osutub riigile vajalikuks riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil. Lepingu lõpetamine toimub asjaõigusseaduses sätestatud korras.
- 3.7.** Isikliku kasutusõiguse lõpetamisel või lõppemisel on Kasutajal õigus kuue (6) kuu jooksul ära vedada lepingu esemel paiknev elektripaigaldis, kui pooled ei lepi kokku teisiti. Kui elektripaigaldist ei ole selle tähtaja jooksul ära veetud, läheb see lepingu eseme omaniku omandisse.
- 3.8.** Osalejad on kokku leppinud, et Omanik võib vajadusel koormata sama servituudiala teiste reaalservituutidega või isiklike kasutusõigustega, kui see ei kahjusta käesoleva lepingu alusel seatavate kasutusõiguste teostamist.
- 3.9.** Kasutaja annab käesolevaga oma tagasivõetamatu nõusoleku lepingu eseme jagamise korral kasutusõiguse ülekandmiseks selliselt, et kasutusõigus jääb koormama vaid kinnistut, kus asub kasutusalala ja teistele kinnisasjadele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta.

4. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

- 4.1.** Omanik ja Kasutaja on lepingu esemele isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Omanik lubab ja Kasutaja, võttes aluseks asjaõigusseaduse § 158¹, avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 12959950 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks vastavalt 27.02.2025.a lepingu punktile 3.1 kuni 3.7 elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses (kaitsevööndi ala maakatastri ruumiandmete kood 682867) Elektrilevi OÜ, registrikood 11050857, kasuks.

5. NOTARI SELGITUSED

- 5.1.** Isiklik kasutusõigus tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 5.2.** Isiklik kasutusõigus, mille esemeks on tehnovõrk või -rajatis, on üleantav. Isikliku kasutusõiguse üleandmiseks on vajalik kokkulepe isikliku kasutusõiguse üleandmise kohta (asjaõigusleping) vana ja uue õigustatud isiku vahel.
- 5.3.** Vastavalt ehitusseadustiku § 70 (2) Kaitsevööndis on keelatud: 1) ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist; 2) ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast; 3) takistada ehitisele juurdepääsu; 4) takistada ehitise hooldamist, sealhulgas kaitsevööndiga ehitise asukohast või ehitisest tulenevast ohust teavitavate tähistega paigaldamist; 5) takistada kaitsevööndis asuva taimestiku või pinnase säilitamist seisundis,

mis ei ohusta ehitist; 6) muud seaduses sätestatud tegevused. (3) Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. (5) Kaitsevööndiga ehitise omanikul on kohustus: 1) tegutseda kinnisasja omaniku õigusi vähimal võimalikul viisil riivaval moel; 2) arvestada oma õiguste teostamisel kinnisasja omaniku õigustatud huviga, sealhulgas teavitada maaomanikku ehitus- ja remonditööde tegemisest mõistliku aja jooksul enne tööde alustamist; 3) tagada kaitsevööndiga ehitise korrashoiuks tehtud tööde ajal kinnisasja korrashoid ning tööde lõppedes taastada kinnisasjal endine olukord, välja arvatud kui endise olukorra taastamine oleks vastuolus kaitsevööndis kehtivate piirangutega. (6) Kui samale kinnisasjale ehitatakse mitu kaitsevööndiga ehitist, tuleb võimaluse korral eelistada kaitsevööndite ruumilist kattumist võimalikult suures ulatuses ning kinnisasja koormamist vähimal võimalikul viisil. Eeldatakse, et ühe kaitsevööndiga ehitise kaitsevööndisse võib ehitada teise kaitsevööndiga ehitise.

- 5.4.** Vastavalt ehitusseadustiku § 77 (1) Elektripaigaldise kaitsevöönd on iseseisvaks ehitiseks olevat ja elektrituruseaduse tähenduses elektripaigaldist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud elektripaigaldise ohutuse ja kaitse tagamiseks. (2) Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud: 1) ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid; 2) ankurdada veesõidukit, liikuda heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega, paigaldada veesõidukite liiklustähiseid ja poisid ning varuda jääd – veekaabelliinina rajatud elektripaigaldise kaitsevööndis; 3) sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri – õhuliinide kaitsevööndis; 4) ehitada traattarasid, rajada loomade joogikohti ja korraldada massiüritusi – kõrgepingepaigaldise õhuliinide kaitsevööndis; 5) töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit, ning ladustada ja teisaldada raskusi – õhu- ja maakaabelliinide kaitsevööndites.
- 5.5.** Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped. Kokkulepped, mida kinnistusraamatusse ei kanta või mille kohta märget kinnistusraamatusse ei tehta, on võlaõiguslikud kokkulepped ja ei kehti kolmandate isikute suhtes.
- 5.6.** Kui servituutidest ja/või kasutusõigustest tulenevate õiguste kasutamisel tekib konflikt koormatud kinnisasja suhtes oma õiguste teostamisel, ning need servituudid/muud kasutusõigused asuvad eri järjekohal, on eelistatud ja eesõigusega see õigustatud isik, kelle servituut/kasutusõigus asub järjekohas eespool. Tagapool asuva servituudi omaja ei saa nõuda, et eespool asuva servituudi omaja teostaks oma õigusi viisil, mis ei takistaks tagapool asuva servituudi omajat.

6. VOLITUS NOTARILE

- 6.1.** Osalejad volitavad notariaalakti tõestajat tegema lepingus täiendusi, parandusi ja esitama avaldusi ulatuses, mis ei muuda nende kokkuleppeid lepingus ning ei too kaasa nende tahte vastaseid tagajärgi.
- 6.2.** Osalejad volitavad notariaalakti tõestajat nende esindajana koostama ja esitama kinnistusosakonnale määruskaebusi lepingus sisalduvate kinnistamisavalduste alusel tehtavate määruste peale.

7. LEPINGU EDASTAMINE

7.1. Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada lepingu kinnistusosakonnale kannete tegemiseks. Notariaalakti tõestaja esitab lepingu kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul infosüsteemi e-notar kaudu.

8. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

8.1. Elektrilevi OÜ tasub lepingu sõlmimisega seotud notari tasu ja riigilõivu.

8.2. Notari tasu:

Kasutaja tasub isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu notari tasu 38,30 eurot (tehinguväärtus 639,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 10, 12, 22, 23 p 2).

Kasutaja tasub kaugtõestamise notaritasu 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2 1).

Eeltoodud summadele lisandub 22% käibemaks. Notari tasu käibemaksuta summa kokku 58,30 eurot, käibemaks 12,83 eurot, koos käibemaksuga 71,13 eurot.

8.3. Riigilõiv:

Kasutaja tasub kasutusõiguse kinnistamise riigilõivu 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot: riigilõivuseadus § 354).

8.4. Elektrilevi OÜ tasub notari tasu viie (5) tööpäeva jooksul ülekandega notari arvelduskontole.

8.5. Elektrilevi OÜ tasub riigilõivu viie (5) tööpäeva jooksul Rahandusministeeriumi kontole. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

Kaugtõestamise korral on kasutusel digitaalne originaaldokument, mis on osalejatele tasuta kättesaadav www.eesti.ee ja www.notar.ee.

Notariaalakti tõestajat teeb käesolevast digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari arhiivi hoiule. Kui osaleja soovib, on tal võimalik notaribüroost saada paber kandjal kinnitatud ära kiri (maksumus 0.23 EUR / lk).

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

Notariaalaktis viidatud ning aktile lisatud plaan ja ruumiandmete väljavõte on esitatud osalejatele enne heakskiitmist videosilla vahendusel läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja digitaalselt allkirjastatud.

Osalejate digitaalallkirjad:

Asukoht kaugtõestamisel
(osaleja enda ütluste kohaselt)

Urve Jõgi

Pärnus

Valdur Kanne

Kuressaares

Notariaalakti tõestaja digitaalallkiri: