



TALLINNA NOTAR HELERIIN KULLA

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

1402

ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING JA ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Heleriin Kulla notaribüroos Tallinnas Rävala pst 15-13, üheksandal juulil kahe tuhande kahekümne neljandal aastal (09.07.2024) ning selles notariaalaktis osalejad on videosilla vahendusel

Viimsi vald, tegutsedes **Viimsi Vallavalitsus** kaudu, riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste registri registrikood 75021250, aadress Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, Harju maakond, e-posti aadress info@viimsivv.ee, edaspidi nimetatud **Omanik**, mille esindajana tegutseb volikirja **Imre Saar**, isikukood 38210120223, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal, kes avaldab, et videosilla loomise ajal asub ta Viimsi vallas,

Aktsiaselts Maardu Vesi, registrikood 10807888, aadress Karjääri tn 7, Maardu linn, e-posti aadress arved.maarduvesi@gmail.com, edaspidi nimetatud **Kasutaja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Margus Kaare**, isikukood 36912110221, kes on tõestajale tuntud isik, *(eeltoodud andmed juriidilise isiku olemasolu, nime, registrikoodi ja esindusõigusliku isiku kohta on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval registriandmete väljatrüki alusel)*, kes avaldab, et videosilla loomise ajal asub ta Maardu linnas,

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

1.1. Lepingu esemeks on **Viieaia tee L1, Maardu linn** asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Lepingu ese on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 13988302** ning lepingu eseme koosseis ja andmed on elektroonilise kinnisturaamatu väljatrüki kohaselt, järgmised:

1.1.1. Esimesse jakku on kantud katastritunnus 44604:001:0260, pindala 2839,0 m², aadress Viieaia tee L1, Maardu linn, maa sihtotstarve transpordimaa (100%).

1.1.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Viimsi vald.

1.1.3. Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:
1) Isiklik kasutusõigus Maardu linn kasuks. Tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus asfaltkattega valgustatud kergliiklustee väljaehitamiseks, omamiseks, teehoiu korraldamiseks ja avalikuks kasutamiseks liiklemiseks jalgsi ja

jalgrattal kasutusõiguse alal pindalaga 1854 m² vastavalt 12.09.2012.a. lepingule ning sama lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile. 12.09.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.09.2012. Kohtunikuabi Tiina Adoberg. 3) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks vastavalt 02.11.2023 lepingu punktidele kolm (3), viis (5) ja kuus (6) ning 02.11.2023 lepingu lisaks nr 2 olevatele plaanidele. 2.11.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 16.11.2023. Kohtunikuabi Kariina Orr.

1.1.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.2. Vastavalt elektroonilise Ehitisregistri andmetele paiknevad lepingu esemel järgmised ehitised: rajatis Jalg- ja jalgrattatee, ehitisregistri koodiga 221365991, esmane kasutus 2023.a, ehitusalune pind 9203,0 m² ja ehitise staatus olemas; rajatis Avalik tee lõik, ehitisregistri koodiga 221438192, esmane kasutus määramata, ehitusalune pind määramata ja ehitise staatus kavandata.

1.3. Omanik kinnitab, et:

- 1.3.1.** Lepingu punktis üks üks (1.1.) toodud andmed lepingu eseme kohta on tõesed ja õiged ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 1.3.2.** Lepingu ese on Omaniku omand ning lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, et seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud, mis takistavad kasutusõiguse ala kasutamist.
- 1.3.3.** Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Omanikule teadaolevaid lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid.
- 1.3.4.** Lepingu eseme kasutusõiguse alal ei paikne hooneid.
- 1.3.5.** Kasutusõiguse alal ei paikne Omaniku teadaolevalt käesolevas lepingus nimetamata kolmandatele isikutele kuuluvaid maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega - rajatisi.
- 1.3.6.** Omanik annab Kasutajale nõusoleku edastada Omaniku nime ja kontaktandmed Kasutaja alltöövõtjatele ja/või Kasutaja ülesandel tegutsevatele isikutele.
- 1.3.7.** Viimsi vallavalitsuse 27. juuni 2024.a. korraldus nr 281 on kehtiv ja seda ei ole vaidlustatud.
- 1.3.8.** Omanik ei ole pankrotis ning tema suhtes ei ole esitatud pankrotiavaldust, ei ole algatatud pankrotimenetlust ega tehtud pankrotihoiatust.
- 1.3.9.** Tema volitused Omaniku esindajana on kehtivad, tema volitused ei ole lõppenud ega kehtetuks kuulutatud.

1.4. Kasutaja esindaja kinnitab, et:

- 1.4.1.** Käesoleva lepinguga seatava isikliku kasutusõiguse puhul on tegemist asjaõigusseaduse § 158¹ järgse isikliku kasutusõigusega.
- 1.4.2.** Kasutaja on üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse ja kasutusõiguse ala, tutvunud talle esitatud maakatastris registreeritud maaüksuse

plaaniga ning on teadlik kasutusõiguse ala suurusest ja piiridest.

- 1.4.3.** Kasutaja on õigusvõimeline äriühing ning äriühingu suhtes ei ole otsustatud lõpetamist. Kasutaja ei ole pankrotis ning Kasutaja suhtes ei ole esitatud pankrotiavaldust, ei ole algatatud pankrotimenetlust ega tehtud pankrotihoiatust.
- 1.4.4.** Tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad, teda ei ole juhatusest tagasi kutsutud ega tema volitusi tühistatud ning tal on kõik põhikirjast ja õigusaktidest tulenevad õigused ning äriühingusisesed kooskõlastused käesolev leping sõlmida Kasutaja esindajana.

Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et haldusakti vaidlustamistähtaeg on 30 päeva ning see ei ole veel möödunud, kuid sellele vaatamata soovivad osalejad käesoleva lepingu tõestamist.

1.5. Notariaalakti tõestaja kontrollis alljärgnevate notariaalakti tõestamisel esitatud dokumentide ja registriandmete alusel järgmisi asjaolusid:

1.5.1. Volikirja alusel Omaniku esindaja esindusõigust.

1.5.2. Elektroonilise äriregistri vahendusel asjaolu, et Kasutaja esindaja suhtes ei ole kehtestatud ärikeeldu.

1.5.3. E-notari katastriüksuse mälestiste päringu alusel asjaolu, et lepingu ese ei kuulu vallas- või kinnismälestise koosseisu või ei asu muinsuskaitsealal.

1.5.4. E-notari katastriüksuse kitsenduste päringu alusel asjaolu, et lepingu esemel asuvad:

Katastriüksuse	44604:001:0260	kitsendused:
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 2838,63 m ² ; nähtus: Elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin);	seisund:	kehtiv;
Piiranguvöönd: geodeetilise märgi kaitsevöönd; ulatus: 4,61 m ² ; nähtus: Geodeetilised märgid;	seisund:	kehtiv;
Piiranguvöönd: avalikult kasutatava tee kaitsevöönd; ulatus: 21,36 m ² ; nähtus: Tänav;	seisund:	kehtiv;
Piiranguvöönd: tee avalik kasutus; ulatus: 15,08 m; nähtus: Tänav (Tee avalik kasutus tee nr 11608tn);	seisund:	kehtiv;
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 30,24 m ² ; nähtus: Sideehitis maismaal;	seisund:	kehtiv;
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 123,15 m ² ; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV);	seisund:	kehtiv;
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 99,27 m ² ; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV);	seisund:	kehtiv;
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 34,48 m ² ; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x240);	seisund:	kehtiv;
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 35,36 m ² ; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x240);	seisund:	kehtiv;
Piiranguvöönd: gaasipaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 11,96 m ² ; nähtus: C kategooria gaasitorustik;	seisund:	kehtiv.

Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et eelnimetatud kitsenduste suhtes kehtivad kinnisasja kasutamisel seadusest tulenevad piirangud.

1.6. Osalejad kinnitavad, et:

1.6.1. Nad soovivad lisada käesolevale notariaalaktile plaanid (lisa 2 ja lisa 3), millel on näha kasutusõiguse ala.

- 1.6.2. Nad ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist, notariaalaktille lisamist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist ning täiendavat nõustamist notariaalaktil töestaja poolt.
- 1.6.3. Käesoleva lepingu alusel seatav isiklik kasutusõigus ei kahjusta käesoleva lepingu punktis üks üks kolm (1.1.3.) nimetatud isiklike kasutusõiguste teostamist.

2. TEHNORAJATISE ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE

- 2.1. Omanik ja Kasutaja lepivad kokku koormata lepingu ese tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõigusega Kasutaja kasuks.
- 2.2. Isikliku kasutusõiguse sisuks on vee- ja kanalisatsioonitorustike (edaspidi nimetatud **tehnorajatis**) väljaehitamine, omamine ning kasutajal lasuva tehnorajatisse arendamiskohustuse täitmise tagamiseks torustike remontimine, hooldamine, asendamine, kasutamine, kasutusse andmine ja muul viisil ekspluateerimine vee- ja kanalisatsioonivõrgu talituse tagamise eesmärgil.
- 2.3. Kasutusõiguse alaks on lepingu esemele ehitatav vee- ja kanalisatsioonitorustik oma kaitsetsooniga. Kasutusõiguse ala on käesoleva lepingu lisaks (lisa 2) oleval plaanil tähistatud punase viirutusega ja ruumiandmete väljavõttel (lisa 3) punasega piiritletud. Kasutusõiguse ala suurus on ligikaudu 67 m².
- 2.4. Kolmandate isikute poolt on võimalik kõigi kasutusõigusest Kasutajale tulenevate õiguste teostamine. Kasutajal on õigus kasutus uuele õigustatud isikule üle anda. Üleandmiseks on vajalik kokkulepe (asjaõigusleping) vana ja uue õigustatud isiku vahel.
- 2.5. Kõik maksud (kaasaarvatud maamaks) ja/või lõivud ning kõik isikliku kasutusõigusega koormatud kinnistuga seoses tasumisele kuuluvad maksed ja samuti muud kasutusõigusega koormatud kinnistul lasuvad maksud ja võlaintressid ning kinnistuga seotud muud koormised, ekspluateerimiskulud ja muud kulutused kuuluvad tasumisele Omaniku või kinnistu igakordsete omanike poolt, v.a. käesolevas lepingus kokkulepitu.

3. OMANIKU JA KASUTAJA ÕIGUSED JA KOHUSTUSED TEHNORAJATISE ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISEL

- 3.1. Omanik kohustub mitte tegema takistusi Kasutaja töötajatele ja/või punktis kaks neli (2.4.) nimetatud kolmandatele isikutele igal ajal tasuta pääsemiseks kasutusalal paiknevale tehnorajatisse kaitsevööndile tehnorajatisse majandamiseks.
- 3.2. Omanik on kohustatud teavitama kinnistul tema teadmisel tegutsevaid isikuid tehnorajatisse kaitsevööndi olemasolust ja selles kehtivatest piirangutest, samuti järgima nimetatud piiranguid oma tegevuses. Omanik on kohustatud hoiduma tegevusest, mis takistaks tehnorajatisse majandamist, halvendaks tehnorajatisse korrashoidu ja/või ohustaks tehnorajatisse toimimist.
- 3.3. Omanik on kohustatud mitte rikkuma tehnorajatisse hulka kuuluvate kaevude luuke.
- 3.4. Omanik on kohustatud mitte rajama kõrghaljastust ja kõik kaevetööd tehnorajatisse kaitsevööndi piirides eelnevalt kirjalikult kooskõlastama Kasutajaga.
- 3.5. Omanik on kohustatud mitte nõudma kolmandate isikute poolt tehnorajatisse kaitsevööndisse omavoliliselt rajatud ehitisel, rajatisel või selle osal tehnorajatisse avarii või avarii likvideerimise tagajärjel tekkinud kahjustustest tulenevate kahjude hüvitamist Kasutaja poolt.
- 3.6. Kasutaja kohustub:

- 3.6.1.** teavitama isikliku kasutusõigusega koormatud kinnistu omanikku tehnorajatise plaanilistest ehitus-, hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm (3) päeva enne tööde alustamist ning plaaniliste tööde teostamisele tuleb juurde kutsuda Omanik või tema esindaja. Tehnorajatise avariiremondi korral alustab Kasutaja vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teatades sellest Omanikule või tema esindajale.
- 3.6.2.** pärast kinnistul teostatud tehnorajatise ehitus-, hooldus- ja remonttööde lõpetamist on Kasutaja kohustatud omal kulul taastama tööde alustamise hetkele eelnenud olukorra mõistliku aja jooksul alates tööde lõpetamise päevast. Pooled loevad mõistlikuks seda aega, mis töö iseloomu arvestades on vajalik töö kvaliteetseks ja lepingu tingimustele vastavaks teostamiseks.
- 3.6.3.** lubama Omanikul või tema poolt volitatud isikul ilma täiendavate kooskõlastusteta teostada tehnovõrgu kaitsevööndis talihooldetöid, tee katte ja -peenarde remondi- ja hooldetöid, niita, teostada võsaraiet ja muid vajalikke töid;
- 3.6.4.** lubama kasutusõiguse alal ilma tasu võtmata kõiki Viimsi valla poolt avalikeks huvideks planeeritud töid (nt tee remont ja - katendi ehitus, vee-, kanalisatsiooni ja teiste trasside ehitus), mis on kooskõlas kaitsevööndis kehtivate piirangutega;
- 3.6.5.** kasutama kasutusõiguse ala kooskõlas käesoleva lepinguga säästlikult ja heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks Omaniku või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist mistahes viisil;
- 3.6.6.** kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid;
- 3.6.7.** hoidma tehnovõrgu oma vahenditega ja omal kulul korras;
- 3.6.8.** kandma tehnovõrgu kasutamisest tulenevat vastutust Omaniku ja kolmandate isikute ees, mis on õigustatud isiku tegevuse või tegevusetuse tagajärg;
- 3.6.9.** tehnorajatise ehitusobjekti alguses vähemalt esimesel korral peale paigaldust tulema ja tasuta kinnisasja omaniku esindajale või tema poolt tellitud tööde teostajale ette näitama tehnorajatise asukoha;
- 3.6.10.** avariiremondi teostamise korral võtma enesele kohustuse tagada liikluse kulgemise katkematus, ohutus ja tänava nõuetekohane taastamine, sealhulgas kohustades avariitöödeks paigaldama välja ajutise liikluskorralduse märgid. Avariiremondi teostaja kohustub omaniku poolt määratud ajal ilmuma avariiremondi objektile taastamistööde üleandmiseks.

4. KASUTUSÕIGUSE LÕPPEMINE JA KASUTUSÕIGUSE ESEME SAATUS KASUTUSÕIGUSE LÕPPEMISEL

- 4.1.** Isikliku kasutusõiguse võib lõpetada seaduses sätestatud alustel.
- 4.2.** Isikliku kasutusõiguse lõppemisel on Kasutajal õigus kolme (3) kuu jooksul arvates isikliku kasutusõiguse lõppemise päevast Kinnistul asuv käesoleva lepingu alusel seatud isikliku kasutusõiguse alusel rajatud tehnorajatis ära vedada ilma, et kummalgi poolel tekiks kulude hüvitamise kohustust. Tehnorajatise lahti monteerimise ja äravedamisega seotud kulud ja sellega Omanikule või kolmandatele isikutele tekitatud kahju kannab Kasutaja. Tehnorajatise äravedamise korral on Kasutaja kohustatud taastama lepingu esemel äravedamisele eelnenud seisukorra.

5. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

- 5.1.** Omanik ja Kasutaja on lepingu eseme isikliku kasutusõigusega koormamises

kokku leppinud. Omanik lubab ja Kasutaja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 13988302 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus Aktsiaselts Maardu Vesi, registrikood 10807888, kasuks tehnovõrgu majandamiseks kasutusõiguse alal tehnorajatise kaitsevööndi ulatuses tehnorajatise talumiseks vastavalt 09.07.2024 sõlmitud lepingu punktidele kaks (2.), kolm (3.) ja neli (4.) ning ruumiandmete tunnusega 187907.

- 5.2. Kasutaja annab Omanikule käesolevaga tagasivõetamatu nõusoleku Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr 13988302 kantud kinnistu koormamiseks kõigi piiratud asjaõigustega tingimustega Omaniku enda äranägemisel.

6. NOTARIAALAKTI ORIGINAAL NING ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 6.1. Notariaalakti originaaldokument on koostatud ja alla kirjutatud digitaalselt, mis on kasutusel elektroonilises käibes. Kaugtõestamise korral teeb notariaalakti tõestaja digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis säilitatakse notari arhiivis.
- 6.2. Pärast notariaalakti tõestamist on käesolev leping lepinguosalistele kättesaadav portaali iseteenindus.notar.ee või riigiportaali www.eesti.ee kaudu. Juurdepääsuõiguse märke tehakse tehinguosalisest juriidilise või füüsilise isiku, mitte tema esindaja andmete juurde.
- 6.3. Lisaks portaalis iseteenindus.notar.ee või riigiportaalis www.eesti.ee kättesaadavaks tegemisele väljastatakse notariaalakti ärakirjad osalejatele nende soovil paberkandjal või digitaalselt kinnitatud ärakirjana e-posti aadressile.
- 6.4. Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et kinnistusraamatuseaduse kohaselt võib kinnistustoimiku koosseisu kuuluvate dokumentidega tutvuda ja saada väljavõtteid kohus, järelevalveõiguslik asutus, notar, kohtutäitur, isik, kellel on kandealuse isiku sellekohane nõusolek või isik, kellel on tutvumiseks õigustatud huvi.
- 6.5. Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada leping kinnistusosakonnale. Notariaalakti tõestaja esitab lepingu kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul arvates käesoleva lepingu tõestamisest.

7. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 7.1. Lepingupooled avaldavad, et käesoleva lepinguga seatava isikliku kasutusõiguse väärtus ja aastaväärtus on määramata ning nad ei soovi isikliku kasutusõiguse väärtust ega aastaväärtust määrata ka käesoleva lepinguga.
- 7.2. Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Kasutaja.
- 7.3. Kasutaja tasub notari tasu notaribüroos sularahas või maksekaardiga või kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente notari tasu tasumiseni kinni pidada.
- 7.4. Kasutaja tasub riigilõivu kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest Rahandusministeeriumi kontole ja esitab riigilõivu tasumist tõendava nõuetekohase maksedokumendi notarile kinnistusosakonnale edastamiseks.

Käesolev notariaalakt on osalejatele notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, esitatud tutvumiseks ekraanil ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja osalejate poolt digitaalsel allkirjastatud. Osalejad loobusid aktile lisatud dokumentide ettelugemisest, lisatud dokumendid esitati notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel osalejatele tutvumiseks, need kiideti osalejate poolt heaks ja allkirjastati digitaalselt.

Käesolevas dokumendis on 13 lehte, mis on köidetud nööri ja reljeefpitseri abil.

Notari tasu isikliku kasutusõiguse seadmise tehingu tõestamisel 38,30 eurot (tehinguväärtus 639,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 10 lg 3, 12 lg 3, 22, 23 p 2).
Notari tasu kaugtõestamise teel lepingu tõestamisel 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2(1)).

Notari tasu	58,30 eurot
Käibemaks	12,83 eurot.
Kokku	71,13 eurot.

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

UH

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

Imre Saar /allkirjastatud digitaalselt/

Margus Kaare /allkirjastatud digitaalselt/

Tallinna notar Heleriin Kulla /allkirjastatud digitaalselt/

8. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED

- 8.1.** Isiklik kasutusõigus tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega. Isiklik kasutusõigus kehtib kinnistusraamatusse kantud ulatuses kinnistu igakordse omaniku suhtes. Kinnistusraamatusse kandmata lepingupunktid kehtivad üksnes lepingupoolte vahel ning nende täitmist saavad nõuda üksnes lepinguosalised. Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped.
- 8.2.** Asjaõigusseaduse § 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 realservituudile. Isikliku kasutusõiguse ulatus määratakse kahtluse korral vastavalt õigustatud isiku vajadustele.
- 8.3.** Kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või -rajatis, ei ole isikliku kasutusõiguse üleandmiseks või koormamiseks kinnisasja omaniku nõusolek vajalik.
- 8.4.** Asjaõigusseaduse § 228 kohaselt kohaldatakse lisaks eelpoolsätestatule isiklikule kasutusõigusele realservituudi vastavaid sätteid. Kui isiklik kasutusõigus on seotud valdamisega, kohaldatakse kasutusvalduse vastavaid sätteid.
- 8.5.** Asjaõigusseaduse § 179 kohaselt kui realservituuti teostatakse teenival kinnisasjal mingi ehitise või seadeldise abil, on valitseva kinnisasja omanik kohustatud selle rajama ja korras hoidma ning servituudi lõppemisel selle teeniva kinnisasja omaniku nõudel omal kulul ära vedama, kui seaduses või servituudi seadmise tehinguga ei ole sätestatud teisiti. (2) Kui ehitis või seadeldis on käiku antud ka teeniva kinnisasja huvides, kannavad valitseva ja teeniva kinnisasja omanikud ehitamise ja korrashoiu kulud vastavuses saadava kasuga. (3) Kui ehitise või seadeldise korrashoiu kohustus lasub teeniva kinnisasja omanikul, kohaldatakse vastavaid reaalkoormatise sätteid. (4) Valitseva kinnisasja omanikul on õigus servituudi kasutamiseks vajalike ehitus- ja korrastustööde tegemiseks kasutada teenivat kinnisasja.
- 8.6.** Asjaõigusseaduse § 180 kohaselt on teeniva kinnisasja omanikul on õigus nõuda enda kulul realservituudi teostamise viisi muutmist, kui realservituudi senist majanduslikku otstarvet võib saavutada ka teostamise viisi muutmise korral ja kui senine teostamise viis on teeniva kinnisasja omaniku huvidele uue viisiga võrreldes tunduvalt kahjulikum. Servituudi teostamise viisi muutmise seotud kulud peab teeniva kinnisasja omanik ette tasuma.
- 8.7.** Asjaõigusseaduse § 181 kohaselt (1) Kui realservituudi teostamine piirdub teeniva kinnisasja ühe osa kasutamisega ja mõni teine osa on selleks niisama sobiv ning realservituudi teostamine senisel osal on teeniva kinnisasja omanikule mõne teise osaga võrreldes tunduvalt kahjulikum, on tal õigus nõuda, et realservituuti teostataks kinnisasja teisel osal. Ümberpaigutamisega seotud kulud peab teeniva kinnisasja omanik ette tasuma.
- 8.8.** Asjaõigusseaduse § 176 kohaselt (1) Kui realservituudi lõpetamise kokkulepet ei saavutata, on valitseva kinnisasja omanikul olulisel põhjusel õigus nõuda teeniva kinnisasja omanikult nõusolekut realservituudi lõpetamiseks tingimusel, et ta hüvitab teeniva kinnisasja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju. (2) Valitseva kinnisasja omanik peab teeniva kinnisasja omanikule teatama tähtajatu realservituudi lõpetamisest või tähtajalise realservituudi ennetähtaegsest lõpetamisest kuus kuud ette.

- 8.9.** Asjaõigusseaduse §177 kohaselt (1) 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. (2) 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.
- 8.10.** Reaalservituudiga juba koormatud kinnisasja võib uue reaalservituudiga koormata ainult siis, kui see ei kahjusta varem seatud servituuti.
- 8.11.** Reaalservituudi teostamise takistamise korral on õigustatud isikul õigus nõuda õiguse igasuguse rikkumise kõrvaldamist, isegi kui rikkumine ei ole seotud valduse kaotusega. Kui on alust eeldada niisuguse rikkumise kordumist, võib kasutaja nõuda rikkumisest hoidumist. Nõue on välistatud, kui kasutaja on kohustatud rikkumist taluma.
- 8.12.** Vastavalt ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seaduse § 3¹ on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus kinnisasja kasutamist on kitsendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste kaitse ja ohutuse tagamiseks. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndis peab hoiduma tegevusest, mis võib ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi kahjustada, sealhulgas ei tohi:
- 1) tõkestada juurdepääsu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitistele ega istutada puid;
 - 2) ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omaniku loata ehitada, ladustada materjale ning teha lõhkamis-, puurimis-, kaevandamis-, vaia-, kaeve-, täite-, üleujutus- või kuivendustöid ja ehitiste juures ka tõstetöid;
 - 3) veekogus asuva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste juures teha süvendustöid, pinnase teisaldamistöid, uputada tahkeid aineid, ankurdada veesõidukit või vedada ankruid, kette, logisid, traale või võrke.
- 8.13.** Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatuse kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrusega, lähtudes ehitiste otstarbest, asukohast, paigaldamissügavusest ja läbimõõdust. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:
- 1) alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m;
 - 2) 250 mm kuni alla 500 mm siseläbimõõduga torustikul 2,5 m;
 - 3) 500 mm ja suurema siseläbimõõduga torustikul 3 m.
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:
- 1) torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m;
 - 2) torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2,5 m;
 - 3) torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 2,5 m;
 - 4) torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 3 m;
 - 5) torustikul, mille siseläbimõõt on 1000 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2

m sügavusele või allmaakaevetööks – 5 m.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa- ja veepealsete torustike kaitsevööndi ulatus on 2 m torustiku välispinnast või kandekonstruktsioonist mõlemale poole.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni muude ehitiste ümber ulatub kaitsevöönd piirdeaiani, selle puudumisel 2 m kaugusele ehitisest.

- 8.14.** Asjaõigusseaduse § 158¹. Avalikes huvides vajalikud tehnovõrgud ja –rajatised (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 sundvõõrandamise seaduses sätestatud korras sundvalduse seadmisega. (1¹) 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.