



## TALLINNA NOTAR PRIIDU PÄRNA

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU  
REGISTRI NUMBER

4284

### ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING

### ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud videosilla vahendusel kaugtõestamise teel Tallinna notar Priidu Pärna, kelle notaribüroo asub Rävala pst 2 / Kivisilla tn 8, Tallinn, asendaja Karl-Eerik Jäetma, tegutsedes notari ülesannetes, kümnendal novembril kahe tuhande kahekümne teisel aastal (10.11.2022.a) ning selles notariaalaktis osalejad on,

Eesti Vabariik, tegutsedes **Riigimetsa Majandamise Keskus**, kui riigivara valitsema volitatud asutuse kaudu, mis on registreeritud registrikoodiga 70004459, asukoht Mõisa, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress rmk@rmk.ee, edaspidi nimetatud **Omanik**, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kes on tõestajale tuntud isik, kes asub tõestamise hetkel enda ütluste kohaselt Pärnu linnas,

**Elektrilevi OÜ**, registrikood 11050857, asukoht Veskiposti tn 2, Tallinn, e-posti aadress Kaarel.Kasemets@enersense.com, edaspidi nimetatud **Kasutaja**, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel notariaalakti tõestajale tuntud isik **Kaarel Kasemets**, isikukood 39206244912, kes kinnitab, et Kasutaja on elektrituruseaduse mõttes avalikku teenust osutav võrguettevõtja, Kasutaja esindaja asub tõestamise hetkel enda ütluste kohaselt Tallinnas,

**Omanik ja Kasutaja** koos edaspidi nimetatud **Lepinguosalised**,

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

#### 1. KINNISTU JA LEPINGUOSALISTE AVALDUSED

**1.1. Kinnistuks on Keila metskond 216, Rannamõisa küla, Harku vald, Harju maakond asuv kinnistu:** katastritunnus 19801:002:2364, pindala 196362,0 m<sup>2</sup>, aadress Keila metskond 216, Rannamõisa küla, Harku vald, Harju maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%) (katastriüksus on moodustatud plaani alusel), koos selle oluliste osadega ja päraldistega.

**1.2. Kinnistu on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriora nr 14558002** all. Esimesse jakku on kantud

- 2) Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalkoormatis kinnistule nr: 5008402. Reaalkoormatis 08.11.2016 lepingu punktis 3.1.3 kokku lepitud sisuga. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik. Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:
- 2) Isiklik kasutusõigus AS Eesti Telekom (registrikood 10234957) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektroonilise side võrgu liinirajatise ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, asendamiseks, remontimiseks, kasutusse andmiseks ja likvideerimiseks vastavalt 09.10.2014.a sõlmitud lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks olevale plaanile. 9.10.2014 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 1.11.2014. Kohtunikuabi Eha Soots.
- 3) Reaalservituut kinnistu nr 5008402 igakordse omaniku kasuks. Teeservituut 08.11.2016 lepingu punktis 3.1. kokku lepitud sisuga. 8.11.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 14.11.2016. Kohtunikuabi Kariina Orr.
- 4) Reaalservituut kinnistu nr 9731502 igakordse omaniku kasuks. Tähtajatu ja tasuline kanalisatsioonitorustiku ja biopuhasti servituut vastavalt 12.07.2018.a lepingu punktidele 3.1 kuni 3.13 ning vastavalt 12.07.2018.a lepingu lisaks nr 2 olevale skeemile. 12.07.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 6.08.2018. Kohtunikuabi Anu Kuus.
- 5) Isiklik kasutusõigus Osäühing Strantum (registrikood 10731164) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158 ülamärkega 1 järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus vee- ja kanalisatsioonitorustiku ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks, tehnorajatise hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil eksploateerimiseks tehnorajatise talituse tagamise eesmärgil, vastavalt 10.09.2019 sõlmitud lepingu punktidele kolm (3) ning 10.09.2019 sõlmitud lepingu lisadeks nr 2A, 2B, 2C, 2D, 2E ja 2F olevatele plaanidele. 10.09.2019 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 20.09.2019. Kohtunikuabi Mare Tomingas.
- 6) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus elektrivõrgu ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil eksploateerimiseks elektrivõrgu talituse tagamise eesmärgil kasutusõiguse alal elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt 15.10.2019.a sõlmitud lepingu punktidele 2 ja 3. ning lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile. 15.10.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 17.10.2019. Kohtunikuabi Silvia Sauväli.
- 7) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Avalikes huvides tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses tasu eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt 20.02.2020 lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning 20.02.2020 lepingu lisaks olevale plaanile. 20.02.2020 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 21.02.2020. Kohtunikuabi Mare Tomingas.
- 8) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus elektrivõrgu ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil eksploateerimiseks elektrivõrgu talituse tagamise eesmärgil kasutusõiguse alal elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt 20.05.2020 sõlmitud lepingu punktidele 2 ja 3.1 kuni 3.7.7 ja 3.7.9 kuni 3.10 ning lepingu lisaks olevale plaanile. 20.05.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 11.06.2020. Kohtunikuabi Siiri Lend.
- 9) Isiklik kasutusõigus Enefit Connect OÜ (registrikood 16130213) kasuks. Asjaõigusseaduse

§ 158<sup>1</sup> järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus sideehitise ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks, tehnoarajatise hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnoarajatise talituse tagamiseks, vastavalt 28.05.2020 sõlmitud lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning vastavalt 28.05.2020 sõlmitud lepingu lisaks nr 2 (Leht 1 (3) ja Leht 2(3)) ning vastavalt 28.09.2021.a sõlmitud kokkuleppe punktidele kolm (3) ja vastavalt

28.09.2021.a sõlmitud kokkuleppe lisaks olevale plaanile. Sisse kantud 12.06.2020. 14.04.2022 kinnistamisavalduse alusel muudetud 20.04.2022. Kohtunikuabi Hele Olli.

10) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu ja üleantav isiklik kasutusõigus elektripaigaldise ehitamiseks, majandamiseks ja omamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses tasu eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt 31.03.2021 lepingu punktidele kaks (2), kolm (3), neli (4) ja lepingu lisaks olevale plaanile. 31.03.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 5.04.2021. Kohtunikuabi Hele Olli.

11) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks vastavalt 04.10.2021. a sõlmitud lepingu punktidele 2., 3.1., 3.2., 4. ja lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile. 4.10.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 6.10.2021. Kohtunikuabi Anneli Luur.

12) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Avalikes huvides asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> järgne elektripaigaldiste tähtajatu isiklik kasutusõigus, muus osas on kasutusõiguse ese ja sisu määratud vastavalt 21.01.2022.a sõlmitud kasutusõiguse seadmise aluseks oleva lepingu punktides kolm (3) ja neli (4) ning plaanil (lisa nr 1). 21.01.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 27.01.2022. Kohtunikuabi Helle Eduvald.

13) Isiklik kasutusõigus Enefit Connect OÜ (registrikood 16130213) kasuks. Avalikes huvides asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> järgne tähtajatu ja üleantav isiklik kasutusõigus, sideehitise ehitamiseks, paigaldamiseks, omamiseks, majandamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks sideehitise talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 21.01.2022.a sõlmitud kasutusõiguse seadmise aluseks oleva lepingu punktides 3 ja 4.1 ning plaanil (lisa nr 1). Kanne asub III jao kandest nr 12 järjekohas tagapool. 21.01.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 27.01.2022. Kohtunikuabi Helle Eduvald. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

- 1.3. Kinnistu on registreeritud Riigi kinnisvararegistri objektikoodiga KV54639 all.
- 1.4. Lepinguosalisel ei soovi Kinnistu kohta tehtud Maa-ameti maakatastris registreeritud katastriüksuse kitsenduste kajastamist käesolevas lepingus.
- 1.5. Kinnistu kohta E-notari infosüsteemist tehtud päringust nähtub, et vastavalt riikliku ehitisregistri elektroonilisele andmebaasile nähtub, et Kinnistul paikneb järgnev ehitis: rajatis veetorustik, ehitisregistri koodiga 221289114, esmane kasutus 2020.a, ehitusalune pind määramata ja ehitise staatus Olemas; rajatis kanalisatsioonitorustik, ehitisregistri koodiga 221289118, esmane kasutus 2020.a, ehitusalune pind määramata ja ehitise staatus Olemas; rajatis Sideliin, ehitisregistri koodiga 221382457, esmane kasutus määramata, ehitusalune pind määramata ja ehitise staatus Püstitamisel
- 1.6. Eelnimetatud ehitise suhtes ei nähtu riiklikust ehitisregistrist kehtivaid areste, pante ega muid kolmandate isikute õiguseid.
- 1.7. Eelnimetatud eluruumi suhtes ei nähtu riikliku ehitisregistri elektroonilisest andmebaasist

kehtivaid areste, pante ega muid kolmandate isikute õiguseid.

*Kinnistusraamatust, maakatastrist ja ehitisregistrist nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud käesoleva lepingu tõestamise päeval.*

**1.8. Omaniku esindaja kinnitab, et:**

- 1.8.1.** Käesolev leping sõlmitakse kooskõlas RMK metsaosakonna peametsaülema käskkirjale nr 3-1.56/146.
- 1.8.2.** Kinnistu on Omaniku omand ning Kinnistut 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.
- 1.8.3.** Kinnistu suhtes ei ole käesoleva lepingu sõlmimise hetkeks kinnistusosakonnale tehtud ega esitatud kinnistamisavaldusi.
- 1.8.4.** Kinnistu koosseisu kuuluval maal ei paikne kolmandatele isikutele kuuluvaid käesolevas lepingus nimetamata maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatisi. Omanik ei vastuta talle mitte teadaolevate kitsenduste ja piiranguid põhjustavate objektide olemasolu eest.
- 1.8.5.** Tema volitused on kehtivad, neid ei ole muudetud ega esindatava poolt tagasi võetud ja need ei ole lõppenud, tal on kõik õigused ja volitused sõlmida käesolev leping ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist ning esindatava suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust.

**1.9. Kasutaja esindaja kinnitab, et:**

- 1.9.1.** Kasutaja on kasutusõiguse ala üle vaadanud ning on teadlik Kinnistu suurusest ja piiridest ning kasutusõiguse ala suurusest ja piiridest ega oma selles osas Omanikule mingeid pretensioone.
- 1.9.2.** Kasutaja on teadlik Kinnistu suhtes kehtivatest seadusjärgsetest kitsendustest ja nende sisust ning kinnitab, et need ei takista käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse teostamist.
- 1.9.3.** Tema volitused on kehtivad, neid ei ole muudetud ega esindatava poolt tagasi võetud ja need ei ole lõppenud, tal on kõik õigused ja volitused sõlmida käesolev leping ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist ning esindatava suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust.

## **2. KINNISTULE ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE**

- 2.1.** Omanik ja Kasutaja lepivad kokku seada Kasutaja kasuks Kinnistule tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektripaigaldise (edaspidi nimetatud **Elektripaigaldis**) ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks, tehnorajatise hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspuateerimiseks tehnorajatise talitluse tagamise eesmärgil (edaspidi kõik nimetatud tegevused koos **Elektripaigaldise Majandamine**).
- 2.2.** Kasutajal on õigus kasutada Kinnistut käesoleva lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks kasutusõiguse alal, milline on käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks nr 2 oleval plaanil tähistatud sinise viirutusega alana (edaspidi nimetatud **Elektripaigaldise Kaitsevöönd**). Elektripaigaldise Kaitsevööndis kehtivad kitsendused on fikseeritud ehitusseadustiku §-s 77.

### 3. OSAPOOLTE KOKKULEPPED

#### 3.1. Elektripaigaldise Kaitsevööndi kasutamisel kohustub Omanik:

- 3.1.1. hoiduda igasugusest tegevusest, mis takistab Kasutajal kasutusõiguse ala sihipärast kasutamist;
- 3.1.2. mitte takistama Kasutaja ja/või Kasutaja töötajate/volitatud isikute Elektripaigaldise Kaitsevööndi kasutamist Elektripaigaldise Majandamiseks ning samuti kohustub mitte takistama Elektripaigaldise Kaitsevööndile juurdepääsu nii jalgsi kui Elektripaigaldise Majandamise töödeks vajalike sõidukitega;
- 3.1.3. Elektripaigaldise kaitsevööndis vältida tehnorajatise kahjustamist või kahjustamise ohu tekkimist.
- 3.1.4. teavitama tema teadmisel Kinnistul tegutsevaid isikuid Elektripaigaldise Kaitsevööndi olemasolust ja selles kehtivatest piirangutest, samuti järgima nimetatud piiranguid oma tegevuses;

#### 3.2. Elektripaigaldise Kaitsevööndi kasutamisel kohustub Kasutaja:

- 3.2.1. kasutama isikliku kasutusõigusega koormatavat ala sihipäraselt, teostama omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud Elektripaigaldise ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks;
- 3.2.2. täitma kinnisasjal kõiki heakorra- ja keskkonnanõudeid, järgida isikliku kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi;
- 3.2.3. teavitama kinnisasja 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 kinnisasja valdajat ühe päeva jooksul alates avariiremondi alustamisest;
- 3.2.4. pärast Kinnistul teostatud Elektripaigaldise ehitus-, hooldus- ja remonttööde lõpetamist on Kasutaja kohustatud taastama omal kulul mõistliku aja jooksul tööde alustamise hetke heakorra, selle võimatuse korral hüvitama Kinnistu omanikule tekitatud kahju. Omanik ja Kasutaja loevad mõistlikuks seda aega, mis töö iseloomu arvestades on vajalik töö kvaliteetseks ja lepingu tingimustele vastavaks teostamiseks.
- 3.2.5. teavitama Omanikku metsa raie vajadusest kasutusõiguse alal vähemalt kuuskümmend (60) päeva enne soovitud tööde alustamist kirjalikult või elektrooniliselt;
- 3.2.6. hüvitama Omanikule kasutusõiguse alal kasvava metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine);
- 3.2.7. kasutama Elektripaigaldise Kaitsevööndit kooskõlas käesoleva lepinguga säästlikult ja heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks Omaniku või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist mistahes viisil;
- 3.2.8. kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid;
- 3.2.9. hoidma Elektripaigaldise oma vahenditega ja omal kulul korras;
- 3.2.10. kandma Elektripaigaldise kasutamisest tulenevat vastutust kolmandate isikute ees, mis on Kasutaja tegevuse või tegevusetuse otsene tagajärg;
- 3.2.11. maksuma Omanikule tasu tehnorajatise talumise eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale ning kinnisasja igakordsel omanikul on õigus nõuda tasu vastavalt sellel ajal kehtivale seadusele.

#### 3.3. Omanik ja Kasutaja lepivad kokku, et Kasutaja annab tagasivõetamatu nõusoleku kinnisasja jagamise korral isikliku kasutusõiguse ülekandmiseks selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid kinnisasja, kus asub käesoleva lepingu lisaks nr 2 oleval

plaanil tähistatud Elektripaigaldis, ega jää kehtima teiste jagamisel tekkivate kinnistute suhtes.

- 3.4. Omanik ja Kasutaja lepivad kokku**, et kinnisasja omanik võib vajadusel koormata sama servituudiala teiste piiratud asjaõigustega kui see ei takista käesoleva servituudi teostamist.

#### **4. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE LÕPETAMINE JA KASUTUSÕIGUSE ALA VALDUSE ÜLEANDMINE**

- 4.1.** Isikliku kasutusõiguse võib lõpetada Omaniku ja Kasutaja vahelise notariaalselt tõestatud kokkuleppega või muudel seaduses sätestatud alustel.
- 4.2.** Isikliku kasutusõiguse lõpetamise korral ühe lepingupoole seadusest tuleneva lõpetamise nõude alusel kohustuvad Omanik ja Kasutaja kolmekümne (30) päeva jooksul, arvates teiselt poolelt vastava nõude saamisest leppima kokku vastava notariaalse kokkuleppe sõlmimises isikliku kasutusõiguse lõpetamise kohta, mille alusel tehakse kanne kinnistusraamatusse isikliku kasutusõiguse kustutamise kohta, ning tegema kõiki muid seaduses ettenähtud toiminguid, mis on vajalikud isikliku kasutusõiguse kustutamiseks kinnistusregistrist.
- 4.3.** Isikliku kasutusõiguse lõpetamisel ükskõik kumma lepinguosalise (Omaniku või Kasutaja) algatusel käesolevas lepingus nimetatud alustel on Kasutajal õigus kuue (6) kuu jooksul arvates kasutusõiguse lõppemisest vedada ära Kinnistul paiknev Elektripaigaldis, kui pooled ei lepi kokku teisiti.
- 4.4.** Omanik avaldab, et kasutusõiguse ala on vabastatud ja Kasutaja saab alates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest teostada otsest valdust kasutusõiguse ala suhtes.

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

- 5.1.** Omanik ja Kasutaja on Kinnistule isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Omanik lubab ning Kasutaja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr 14558002 all kantud kinnistu kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ, registrikood 11050857, kasuks elektripaigaldise majandamiseks vastavalt 10.11.2022. a sõlmitud lepingu punktidele 2., 3.1., 3.2., 4. ja 10.11.2022. a sõlmitud lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile.

#### **6. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE**

- 6.1.** Käesolev leping on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris. Kaugtõestamise korral on elektroonilises käibes kasutusel digitaalne originaaldokument, mis on osalejatele kättesaadav Notarite Koja kodulehel [www.notar.ee](http://www.notar.ee) (*E-notar Iseteenindus > Notariaalsed dokumendid*) või riigiportaalis [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) (*Minu andmed > Juriidika > Minu notariaalsed dokumendid*).
- 6.2.** Kaugtõestamise korral teeb notar digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis jääb notari kätte hoiule.
- 6.3.** Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada lepingu digitaalse originaaleksemplari kinnistusosakonnale. Notariaalakti tõestaja esitab ärakirja kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest.

## 7. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

**7.1.** Lepinguosalised ei avaldanud isikliku kasutusõiguse seadmisel tehinguväärtust, seega notari tasu seaduse § 10 lg 3 kohaselt tehinguväärtuseks on kuussada kolmkümmend üheksa (639) eurot.

**7.2.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Kasutaja.

**7.3.** Kasutaja tasub notari tasu panga ülekandega kolme (3) tööpäeva jooksul arvates tema e-postile saadetava arve alusel, notaribüroos sularahas või maksekaardiga. Notaril on õigus notariaalakti ärakirju notari tasu tasumiseni kinni pidada. Vastavalt notari tasu seaduse §-le 38 on notari tasu maksmiseks kohustatud isikuteks isikud, kelle taotlusel või kelle huvides notar tegutses ning nimetatud isikud vastutavad sama notariaaltoimingu eest tasu maksmisel solidaarselt.

**7.4.** Kasutaja tasub riigilõivu viie (5) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest Rahandusministeeriumi kontole ja esitab riigilõivu tasumist tõendava nõuetekohase maksedokumendi notarile.

**7.5.** Riigilõivuseaduse § 11 lg 3 kohaselt kui taotluse esitaja on jätnud taotletava kande eest seadusega ette nähtud riigilõivu tasumata, on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

Käesolev notariaalakt on osalejale 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. Osalejad loobusid notariaalaktile lisatud dokumentide ettelugemisest, lisatud dokumendid esitati videosilla vahendusel osalejatele tutvumiseks, need kiideti osalejate poolt heaks ning allkirjastati digitaalselt.

**Käesolevas dokumendis on koos lepingu lisaks oleva plaaniga 10 lehte.**

Notari tasu isikliku kasutusõiguse seadmisel 38,30 eurot (tehinguväärtus 639,00 eurot: Notari tasu seaduse § 3, 10 lg 3, § 22, § 23 p 2).  
Notari tasu lepingu kaugtõestamise eest 20,00 eurot (Notaritasu seadus § 2 lg 2(1)).

Notari tasu kokku	58,30 eurot.
Käibemaks	11,66 eurot.
Kokku	69,96 eurot.

Riigilõiv isikliku kasutusõiguse seadmisel 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot: Riigilõivuseadus § 77 lg 1, § 354).

Eelnimetatutele lisandub ärakirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

**Urve Jõgi**

*Allkirjastatud digitaalselt*

**Kaarel Kasemets**

*Allkirjastatud digitaalselt*

**Tallinna notar Priidu Pärna asendaja Karl-Eerik Jäetma, tegutsedes notari ülesannetes**

*Allkirjastatud digitaalselt*

## **8. Notariaalakti tõestaja poolt osalejatele antud selgitused**

- 8.1.** Isiklik kasutusõigus tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega, ning lõpeb vastava kande kustutamisega kinnistusraamatust.
- 8.2.** Asjaõigusseaduse §-de 225, 226 ja 228 sisu ja õiguslikku tähendust, sealhulgas seda, et isiklik kasutusõigus, mille esemeks on tehnovõrk või -rajatis, on üleantav, ning et isikliku kasutusõiguse üleandmiseks on vajalik kokkulepe isikliku kasutusõiguse üleandmise kohta (asjaõigusleping) vana ja uue õigustatud isiku vahel. Kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või -rajatis, ei ole isikliku kasutusõiguse üleandmiseks või koormamiseks kinnisasja omaniku nõusolek vajalik.
- 8.3.** Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 ei ole teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis kinnisasja oluline osa.
- 8.4.** Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped.
- 8.5.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> on kinnisasja omanik kohustatud taluma oma kinnisasjal tehnovõrku või -rajatist ja lubama selle ehitamist kinnisasjale, kui tehnovõrk või -rajatis on vajalik avalikes huvides ja selleks puudub muu tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus. 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. 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. Talumiskohustus seatakse sundvalduse seadmisega kohaliku omavalitsuse poolt, kuid see ei välista talumiskohustuse seadmist kokkuleppe teel.
- 8.6.** Vastavalt asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15<sup>4</sup> on kinnisasja omanikul õigus nõuda tasu tehnovõrgu või -rajatise talumise eest. Kui tasu osas ei ole muud kokkulepet, siis talumistasu suurus aastas on 7,5 protsenti maa maksustamishinnast korrutatuna kitsenduse ruumilise ja sisulise ulatuse koefitsientidega. Kitsenduse pindala eeldatakse olevat võrdne kitsendust põhjustava tehnovõrgu rajatise kaitsevööndi pindalaga. Kitsenduse sisulise ulatuse eelduslikud koefitsiendid on sätestatud seaduse lisas. Kui katastriüksusel on mitu sihtotstarvet, siis kohaldatakse kõige suurema osakaaluga sihtotstarbe koefitsienti. Lisaks eelnimetatud tasule on kinnisasja omanikul õigus nõuda talumistasuna selliste kantud kulude hüvitamist, mille kandmine on koormatud kinnisasja omaniku jaoks vältimatu ja mille suurus on rohkem kui üks kolmandik talumistasust. Kui tehnovõrgu rajatis paikneb hoones, on talumistasu suurus vastava hooneosa kasutamise harilik tasu. Talumistasu ei ole õigus nõuda tehnovõrgu rajatise selle osa talumise eest, mis on vajalik ainult samal kinnisasjal teenuse tarbimiseks. Talumistasu ei maksta, kui selle suurus ühe kinnisasja kohta on alla ühe euro.
- 8.7.** 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 1. jaanuari seisuga, kui ta esitab taotluse hiljemalt 1. mail. Talumistasu makstakse välja hiljemalt sama aasta 30. septembril. Taotlust ei pea esitama igal aastal uuesti. Korteriomanditeks jagatud kinnisasja puhul võib taotluse esitada korteriühistu. Tehnovõrgu omanik kehtestab talumistasu taotluse vormi ja taotluse menetlemise täpsema korra ning avaldab selle oma veebilehel. Talumistasu suuruse saab lihtsalt teada maa-ameti loodud talumistasude kalkulaatori abil, vt <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Teenused/Talumistasu-kalkulaator>



- 8.8.** Vastavalt ehitusseadustiku §-le 77 lg 1 on elektripaigaldise kaitsevöönd on iseseisvaks ehitiseks olevat ja elektrituruseaduse tähenduses elektripaigaldist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud elektripaigaldise ohutuse ja kaitse tagamiseks.
- 8.9.** Vastavalt ehitusseadustiku §-le 77 lg 2 on 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.
- 8.10.** Asjaõigusseaduse §-des 172 kohaselt reaalservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma. Reaalservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega.
- 8.11.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 176 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.
- 8.12.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 177 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.
- 8.13.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 178 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. Valitseva kinnisasja vajaduste suurenemine ei suurenda iseenesest teenival kinnisasjal lasuvat koormatist.
- 8.14.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 180 on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda enda kulul reaalservituudi teostamise viisi muutmist, kui reaalservituudi 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.
- 8.15.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 181 kui reaalservituudi teostamine piirdub teeniva kinnisasja ühe osa kasutamisega ja mõni teine osa on selleks niisama sobiv ning reaalservituudi teostamine senisel osal on teeniva kinnisasja omanikule mõne teise osaga võrreldes tunduvalt kahjulikum, on tal õigus nõuda, et reaalservituuti teostataks kinnisasja teisel osal. Ümberpaigutamisega seotud kulud peab teeniva kinnisasja omanik ette tasuma.
- 8.16.** Vastavalt notari tasu seaduse § 10 lg 3 kohaselt reaalservituudi minimaalne tehinguväärtus on 639 eurot.