



TALLINNA NOTAR TARVO PURI

Notaribüroo Tallinn Maakri 19/1

www.enotar.ee

Tel 6 77 00 99

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

NUMBER

2404

HOONESTUSÕIGUSE TASUTA VÕÕRANDAMINE

ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING

JA

ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Tarvo Puri kahekümne üheksandal novembril kahe tuhande kahekümne kolmandal aastal (29.11.2023.a.) Eesti Vabariigis ning selles notariaalaktis osalejad on

Enefit Power AS, registrikood 10579981, aadress Keskterritooriumi/1, Auvere küla, Narva-Jõesuu linn, Ida-Viru maakond, e-posti aadress info@enefitpower.ee, edaspidi nimetatud **Võõrandaja**, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel **Ave Talli**, isikukood 48311212269, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, ning kes kinnitab, et tema volitused esindatava nimel käesoleva lepingu sõlmimiseks on piisavad ja kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud,

Alutaguse vald, Alutaguse Vallavalitsuse kaudu, registrikood 77000281, aadress Tartu mnt 56, Iisaku alevik, Alutaguse vald, Ida-Viru maakond, e-posti aadress info@alutagusevald.ee, edaspidi nimetatud **Omandaja**, mille esindajana tegutseb vallavanem **Tauno Võhmar**, isikukood 37110202749, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, ning kes kinnitab, et tema volitused on kehtivad, teda ei ole tagasi kutsutud ning tema ametiaeg ei ole möödunud või on seda nõuetekohaselt pikendatud,

Eesti Vabariik, tegutsedes **Riigimetsa Majandamise Keskus**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris registrikood 70004459, aadress Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress

urve.jogi@rmk.ee, kui riigivara valitseja, kaudu, edaspidi nimetatud **Kinnistu omanik**, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, ning kes kinnitab, et tema volitused esindatava nimel käesoleva lepingu sõlmimiseks on piisavad ja kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud,

Osalejad sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

1.1. Lepingu esemeks on hoonestusõigus, tähtajaga 50 aastat, asukohaga **Aheraine, Väike-Pungerja küla, Alutaguse vald, Ida-Viru maakond**, koos selle oluliste osadega ja päraldistega, mis on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr **4594208** all (edaspidi nimetatud **lepingu ese**).

1.1.1. Kinnistusregistriosa esimese jao andmete kohaselt on maa koosseisus katastritunnus 49802:002:0402, pindala 19,12 ha, aadress Aheraine, Väike-Pungerja küla, Alutaguse vald, Ida-Viru maakond, maa sihtotstarve üldkasutatav maa (100%). Esimesse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud hoonestusõigus tähtajaga 50 aastat, mis on koormatisena kantud: kinnistu nr 4566108 registriosa 3. jakku. Koormatud kinnisasja omanikuna on sisse kantud Eesti Vabariik.

Hoonestusõigus on tasuline vastavalt 25.05.2009.a. lepingu punktile 5.1. Hoonestusõiguse sisu: kinnistu korrashoid vastavalt 25.05.2009.a. lepingu punktile 4.3.1; hüvitus ja ehitiste saatus hoonestusõiguse tähtaja saabumisel vastavalt 25.05.2009.a. lepingu punktile 8; hoonestusõiguse piiratud asjaõigusega koormamiseks on vajalik kinnistu nr 4566108 igakordse omaniku nõusolek vastavalt 25.05.2009.a. lepingu punktile 7.1; hoonestusõiguse võõrandamiseks on vajalik kinnistu nr 4566108 igakordse omaniku nõusolek ja hoonestusõiguse võõrandamisel on hoonestaja kohustatud uuele hoonestajale üle andma kõik omaniku ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslikud kokkulepped vastavalt 25.05.2009.a. lepingu punktile seitse kaks 7.2;.

1.1.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Enefit Power AS (registrikood 10579981).

1.1.3. Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:

1) Reaalkoormatis kinnistu nr 4566108 igakordse omaniku kasuks. Reaalkoormatise rahaline väärtus on 191.00 krooni. Reaalkoormatis hoonestusõiguse aastatasu maksmise kohustuse tagamiseks vastavalt 25.05.2009.a. lepingu punktile 5.1. 25.05.2009 asjaõiguskokkuleppe alusel sisse kantud 16.06.2009. Kohtunikuabi Tiina Kullamä.

1) Eelmärge reaalkoormatise muutmise tagamiseks kinnistu nr 4566108 igakordse omaniku kasuks. Reaalkoormatise muutmine vastavalt 25.05.2009.a. lepingu punktile 5.1.2. 25.05.2009 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 16.06.2009. Kohtunikuabi Tiina Kullamä.

2) Ostueesõigus kinnistu nr 4566108 igakordse omaniku kasuks. 25.05.2009 asjaõiguskokkuleppe alusel sisse kantud 16.06.2009. Kohtunikuabi Tiina

Kullamä.

1.1.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.1.5. Eelnimetatud III jao kanded **jäävad kehtima** ka Omandaja suhtes ning Võõrandaja ei pea neid kandeid kõrvaldama.

1.2. Ülalnimetatud aadressil asuvate ehitiste/rajatiste kohta on **riikliku ehitisregistri elektroonilisse andmebaasi** (www.ehr.ee) kantud järgmised andmed:

1.2.1. rajatis Motopark, ehitisregistri koodiga 220603735, esmane kasutus määramata, ehitusalune pind 220170,0 m² ja ehitise staatus olemas; on 25.10.2023 väljastanud kasutusloa nr 2312371/05919; Alutaguse vald on 09.10.2023 väljastanud kasutusloa taotluse nr 2311371/12981; Alutaguse vald on 09.10.2023 väljastanud kasutusloa taotluse nr 2311371/12979; Alutaguse vald on 03.05.2023 väljastanud ehitamise alustamise teatise nr 2311581/04100; Alutaguse vald on 24.05.2022 väljastanud ehitusloa nr 2212271/16667; Alutaguse vald on 28.04.2022 väljastanud ehitusloa taotluse nr 2211271/12641; Mäetaguse vald on 06.07.2010 väljastanud ehitusloa ehitise püstitamiseks nr 2206; Mäetaguse vald on 28.06.2010 väljastanud ehitusloa taotluse ehitise püstitamiseks nr 2204

1.2.2. rajatis Päikesepark, ehitisregistri koodiga 221445305, esmane kasutus määramata, ehitusalune pind 328,4 m² ja ehitise staatus olemas; on 25.10.2023 väljastanud kasutusloa nr 2312371/05920; Alutaguse vald on 09.10.2023 väljastanud kasutusloa taotluse nr 2311371/12979

1.3. Maa-ameti Maakatastri **kitsenduste kaardi** (www.maaamet.ee) kohaselt on maaüksuse, mis kuulub Ida-Viru maakond, Alutaguse vald, Väike-Pungerja küla, Aheraine koosseisu, kasutamise seotud kitsendused järgmised:

Katastriüksuse 49802:002:0402 kitsendused:

Piiranguvöönd: avalikult kasutatava tee kaitsevöönd; ulatus: 11684,61 m²; nähtus: Maantee; seisund: kehtiv.

1.4. Lepingu esemeks olev hoonestusõigus koormab kinnistut asukohaga **Aheraine, Väike-Pungerja küla, Alutaguse vald, Ida-Viru maakond**, koos selle oluliste osadega ja päraldistega, mis on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr **4566108** all (edaspidi nimetatud **Kinnistu**).

1.4.1. Maa koosseisus on katastritunnus 49802:002:0402, pindala 19,12 ha, aadress Aheraine, Väike-Pungerja küla, Alutaguse vald, Ida-Viru maakond, maa sihtotstarve üldkasutatav maa (100%).

1.4.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

1.4.3. Kolmandasse jakku on kande nr. 2 all sisse kantud järgmine kanne: Hoonestusõigus tähtajaga 50 aastat Enefit Power AS (registrikood 10579981) kasuks. Hoonestusõigus on tasuline vastavalt 25.05.2009.a. lepingu punktile 5.1. Hoonestusõiguse sisu: kinnistu korrashoid vastavalt 25.05.2009.a. lepingu punktile 4.3.1; hüvitus ja ehitiste saatuse hoonestusõiguse tähtaja saabumisel vastavalt 25.05.2009.a. lepingu punktile 8; hoonestusõiguse piiratud asjaõigusega koormamiseks on vajalik kinnistu nr 4566108 igakordse omaniku nõusolek vastavalt 25.05.2009.a. lepingu punktile 7.1; hoonestusõiguse võõrandamiseks on vajalik kinnistu nr 4566108 igakordse omaniku nõusolek ja hoonestusõiguse

võõrandamisel on hoonestaja kohustatud uuele hoonestajale üle andma kõik omaniku ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslikud kokkulepped vastavalt 25.05.2009.a. lepingu

punktile seitse kaks 7.2; Hoonestusõiguse kohta on avatud registriosa number 4594208.

Sisse kantud 16.06.2009. 7.04.2021 kinnistamisavalduse alusel muudetud 5.05.2021. Kohtunikuabi Tiiu Karu.

1.4.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.5. Käesoleva lepingu punktis 1 lepingu eseme kohta toodud andmed on notariaalakti tõestaja eelnimetatud elektroonilistes andmebaasides kontrollinud käesoleva lepingu tõestamise päeval (29.11.2023) infosüsteemi e-notar kaudu või internetiaadressil.

2. OSALEJATE KINNITUSED

2.1. Võõrandaja kinnitab, et:

2.1.1. Lepingu ese on Võõrandaja omand ning lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei ole kohtulikke vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittedisjunktsioonkohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.

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

2.1.3. Lepingu eseme suhtes ei kehti Võõrandajale teadaolevaid käesolevas lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid.

2.1.4. Lepingu esemel ei ole mingeid Võõrandajale teadaolevaid varjatud puudusi, millest Võõrandaja ei ole Omandajale teatanud või mida Omandaja ei saanud märgata ülevaatusel teostamisel.

2.1.5. Võõrandaja on tasunud kõik lepingu eseme ja selle kasutamisega seotud maksed, mille maksetähtaeg on saanud, ning lepingu esemega seoses ei ole Võõrandaja poolt tasumisele kuuluvaid mistahes tasumise tähtaega ületanud võlgnevusi.

2.1.6. Lepingu ese ei ole ühendatud ning liitunud tehnovõrkudega.

2.1.7. Aheraine, Väike-Pungerja küla, Alutaguse vald, Ida-Viru maakond koosseisu kuuluvale maale on olemas otsejuurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.

2.1.8. Aheraine, Väike-Pungerja küla, Alutaguse vald, Ida-Viru maakond koosseisu kuuluval maal ei paikne kolmandatele isikutele kuuluvaid Võõrandajale teadaolevaid käesolevas lepingus nimetamata maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatiseid.

2.2. Omandaja kinnitab, et:

2.2.1. Omandaja on üle vaadanud Aheraine, Väike-Pungerja küla, Alutaguse vald, Ida-Viru maakond koosseisu kuuluva maaüksuse, tutvunud maaüksuse plaaniga ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik maaüksuse suuruselt ja piiridest, maaüksusel paiknevatest rajatistest ning nende seisukorrast.

2.2.2. Omandaja on teadlik Aheraine, Väike-Pungerja küla, Alutaguse vald, Ida-Viru maakond asuva maaüksuse suhtes kehtivatest käesolevas lepingus nimetatud seadusjärgsetest kitsendustest, nende sisust ning mõjust lepingu eseme kasutamisel.

2.2.3. Omandaja on teadlik lepingu eset koormavatest käesoleva lepingu punkti 1.1.3 nimetatud reaalkoormatisest, eelmärkest ja ostueesõigusest ning nende sisust, samuti asjaolust, et need jäävad lepingu eseme suhtes kehtima ka pärast Omandaja kandmist kinnistusraamatusse lepingu eseme omanikuna ja Omandaja ei oma selles osas Võõrandajale mingeid pretensioone. Käesolevas lepingupunktis viidatud kannete aluseks oleva lepingu sisu on Omandajale teada ning Omandaja loobub selle ettelugemisest ja käesolevale notariaalaktile lisamisest.

2.3. Kinnistu omanik kinnitab, et:

2.3.1. Kinnistu omanikule kuulub kinnistu aadressiga Aheraine, Väike-Pungerja küla, Alutaguse vald, Ida-Viru maakond, mis on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr 4566108 all, selle suhtes ei ole kohtulikke vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega.

2.3.2. Kinnistu suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud käesolevas lepingus nimetamata kinnistamisavaldusi.

3. LEPINGU ESEME TASUTA VÕÕRANDAMINE NING KOKKULEPE

3.1. Võõrandaja ja Omandaja lepivad kokku, et Võõrandaja võõrandab lepingu esemeks oleva hoonestusõiguse, koos punktides 1.2.1 ja 1.2.2. nimetatud rajatiste ning nende oluliste osadega, tasuta Omandajale. Kinnistu omanik annab nõusoleku hoonestusõiguse võõrandamiseks käesolevas lepingus toodud tingimustel.

3.2. Võõrandaja ja Omandaja on kokku leppinud, et käesolevas lepingupunktis sisalduvale lepingule ei kohaldata võlaõigusseaduses kinkelepingu kohta sätestatud ning nimetatud lepingu pooled ei saa lepingust taganeda kinkelepingust taganemiseks võlaõigusseaduses ette nähtud alustel.

3.3. Võõrandaja ja Omandaja avaldavad, et lepingu eseme otsene valdus, hoonestusõiguse osaks olevad rajatised ning kõik lepingu esemele juurdepääsu võimaldavad võtmed antakse Võõrandaja poolt Omandajale üle üleandmise-vastuvõtuakti alusel, pärast päikesepargi konteinerhoone talveks konserveerimist (see on Võõrandaja kohustus), mis sõlmitakse Võõrandaja esindajate ja Omandaja esindaja vahel esimesel võimalusel, kuid mitte hiljem kui 31.12.2023.a. Juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Omandajale üle otsese valduse üleandmisel.

3.4. Võõrandaja ja Omandaja on kokku leppinud, et käesoleva lepingu allakirjutamisega võtab Omandaja üle kõik Võõrandajale kuuluvad lepingu esemeks oleva hoonestusõiguse aluseks olevast lepingust tulenevad Võõrandaja õigused ja kohustused ning võlaõiguslikud kokkulepped. Kinnistu omanik annab eeltoodud kokkuleppe sõlmimiseks oma nõusoleku. Osalejad kinnitavad, et nimetatud lepingute sisu on neile teada ning nad loobuvad nende ettelugemisest ja käesolevale lepingule lisamisest.

4. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE LEPINGU ESEMELE

4.1. Omandaja (käesolevas lepingu punktis nimetatud kui **omanik**) ja Võõrandaja (käesolevas lepingu punktis nimetatud kui **Kasutaja**) on kokku leppinud ning Kinnistu omanik annab oma nõusoleku seada lepingu esemele Kasutaja kasuks isiklik kasutusõigus maakaabelliinide ja õhuliinide, veekõrvalduskraavi ja torutruubi,

pumplat nr 6 teenindavate tehniliste puuraukude ja maakaabelliinide ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnorajatise talitluse tagamise eesmärgil käesolevas lepingus sätestatud tingimustel ja ulatuses.

- 4.2. Isikliku kasutusõiguse ala pindala on kokku 2978 m² (maakaabelliinide kasutusala 1280 m²; õhuliinide kasutusala 589 m²; veeväralduskraavi ja torutruubi kasutusala 1030 m²; pumplat nr 6 teenindavate tehniliste puuraukude ja maakaabelliinide kasutusala 79 m²).

- 4.2.1. Isikliku kasutusõigusega koormatava ala asukoht on näidatud lepingu lisaks nr 1 oleval plaanil järgmiselt:



Isikliku kasutusõigusega koormatava ala pindala 1280 m²

- 4.2.2. Isikliku kasutusõigusega koormatava ala asukoht on näidatud lepingu lisaks nr 2 oleval plaanil järgmiselt:



**Isikliku kasutusõigusega koormatava ala pindala 1030 m²
(veeväralduse kraav, torutruup)**



**Isikliku kasutusõigusega koormatava ala pindala 79 m²
(pumplat nr 6 teenindavad tehnilised puuraugud ja maakaabelliinid)**

- 4.2.3. Isikliku kasutusõigusega koormatava ala asukoht on näidatud lepingu lisaks nr 3 oleval plaanil järgmiselt:



Isikliku kasutusõigusega koormatava ala pindala 589 m²

- 4.3. Lepingu esemele seatakse isiklik kasutusõigus Kasutaja kasuks järgmistel tingimustel:

- 4.3.1. isiklik kasutusõigus seatakse **tähtajaliselt kuni hoonestusõiguse lõppemiseni**;

- 4.3.2. isiklik kasutusõigus seatakse **tasuta**.

4.4. Kasutaja kohustused:

- 4.4.1. kasutada isikliku kasutusõigusega koormatavat ala sihipäraselt, teostada omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud tehnorajatise ehitamiseks, kasutamiseks, korrashoiuks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks, kasutada kasutusõigusega koormatud ala sihipäraselt;

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

4.5. Omaniku kohustused:

- 4.5.1. hoiduda igasugusest tegevusest, mis takistab Kasutajal kasutusõiguse ala sihipärasest kasutamist;

- 4.5.2. järgida isikliku kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi.

5. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE KINNISTULE

5.1. Kinnistu omanik (käesolevas lepingu punktis nimetatud kui **omanik**) ja Võõrandaja (käesolevas lepingu punktis nimetatud kui **Kasutaja**) on kokku leppinud seada Kinnistule Kasutaja kasuks isiklik kasutusõigus maakaabelliinide ja õhuliinide, veekõrvalduskraavi ja torutruubi, pumplat nr 6 teenindavate tehniliste puuraukude ja maakaabelliinide ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnoarajatise talitluse tagamise eesmärgil käesolevas lepingus sätestatud tingimustel ja ulatuses.

5.2. Isikliku kasutusõiguse ala pindala on kokku 2978 m² (maakaabelliinide kasutusala 1280 m²; õhuliinide kasutusala 589 m²; veekõrvalduskraavi ja torutruubi kasutusala 1030 m²; pumplat nr 6 teenindavate tehniliste puuraukude ja maakaabelliinide kasutusala 79 m²).

5.2.1. Isikliku kasutusõigusega koormatava ala asukoht on näidatud lepingu lisaks nr 1 oleval plaanil järgmiselt:



Isikliku kasutusõigusega koormatava ala pindala 1280 m²

5.2.2. Isikliku kasutusõigusega koormatava ala asukoht on näidatud lepingu lisaks nr 2 oleval plaanil järgmiselt:



Isikliku kasutusõigusega koormatava ala pindala 1030 m²
(veekõrvalduse kraav, torutruup)



Isikliku kasutusõigusega koormatava ala pindala 79 m²
(pumplat nr 6 teenindavad tehnilised puuraugud ja maakaabelliinid)

5.2.3. Isikliku kasutusõigusega koormatava ala asukoht on näidatud lepingu lisaks nr 3 oleval plaanil järgmiselt:



Isikliku kasutusõigusega koormatava ala pindala 589 m²

5.3. Lepingu esemele seatakse isiklik kasutusõigus Kasutaja kasuks järgmistel tingimustel:

5.3.1. isiklik kasutusõigus seatakse **tähtajatult**;

5.3.2. isiklik kasutusõigus on tasuline. Isikliku kasutusõiguse aastatasu suurus on **89 (kaheksakümmend üheksa) eurot aastas**. Tasule lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud korras ja suurus. Tasu maksmine toimub järgneva perioodi eest üks kord aastas Kinnistu omaniku poolt esitatud arve alusel hiljemalt 15. septembriks Kinnistu omaniku arveldusarvele. Tasu maksmise kohustus algab piiratud asjaõiguse kandmisest kinnistusraamatusse. Tasu mittetasumisel ettenähtud tähtjaks on Kasutaja kohustatud maksma viivist 0,15% tähtjaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest kuni summa täieliku tasumiseni. Kinnistu omanikul on õigus nõuda tasu muutmist kolme aasta möödudes piiratud asjaõiguse tekkimisest ning uuesti kolm aastat pärast viimase tasu muutmist

vastavalt ametlikult avaldatud tarbijahinnaindeksile, kuid mitte rohkem kui kolm protsenti (3%) korraga. Kõik kulud seoses tasu muutmisega tasub Kasutaja.

5.4. Kasutaja kohustused:

- 5.4.1.** kasutada isikliku kasutusõigusega koormatavat ala sihipäraselt, teostada omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud tehnorajatise ehitamiseks, kasutamiseks, korrashoiuks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks, kasutada kasutusõigusega koormatud ala sihipäraselt;
- 5.4.2.** täita kinnisasjal kõiki heakorra- ja keskkonnanõudeid, järgida isikliku kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi;
- 5.4.3.** tasuda Kinnistu omanikule kinnisasja kasutamisega seotud maksud (maamaks), kõrvalkulud ning koormised vastava arve alusel, selles ettenähtud summas ja korras;
- 5.4.4.** raadamise vajadusel pöörduda kirjalikult Kinnistu omaniku poole raieks vajaliku dokumentatsiooni vormistamiseks ja raietööde korraldamiseks vähemalt 60 päeva enne tööde alustamist kirjalikult või elektrooniliselt. Raadamiseks vajalike toimingute tegemiseks esitada kasutatava ala piiride asukohad digitaalsel kujul. Raadamine toimub tööde teostaja ja Kinnistu omaniku vahel täiendavalt sõlmitava lepingu alusel. Enne raietöödega alustamist peavad taotleja poolt olema tähistatud raieala piirid või märgitud raiutavad puud;
- 5.4.5.** hüvitada Kinnistu omanikule kasvava metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine).

5.5. Kinnistu omaniku kohustused:

- 5.5.1.** hoiduda igasugusest tegevusest, mis takistab Kasutajal kasutusõiguse ala sihipärasest kasutamist;
- 5.5.2.** järgida isikliku kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi.

6. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUSED

- 6.1. Võõrandaja ja Omandaja on lepingu eseme omandi üleandmises kokku leppinud ning Kinnistu omanik annab nimetatud käsutuseks käesolevaga nõusoleku. Võõrandaja ja Kinnistu omanik lubavad ning Omandaja avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 4594208 teises jaos senine kanne Võõrandaja kohta ning omanikuna sisse kanda Alutaguse vald.**
 - 6.1.1. Seoses p 6.1 toodud kandega, palume parandada ka Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 4566108 kolmanda jaos kannet nr 2 (*hoonestusõiguse omaniku andmed*).**
- 6.2. Võõrandaja ja Omandaja ning Kinnistu omanik on lepingu esemele isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Omandaja lubab ja Võõrandaja avaldab soovi ning Kinnistu omanik annab oma nõusoleku kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 4594208 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tasuta isiklik kasutusõigus tähtajaga kuni hoonestusõiguse lõppemiseni, tehnorajatiste ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks vastavalt 29.11.2023.a lepingu punktile 4 ning lepingu lisadeks nr 1, 2 ja 3 olevatele plaanidele Enefit Power AS, registrikood 10579981, kasuks.**

6.3. Võõrandaja ja Kinnistu omanik on Kinnistule isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Kinnistu omanik lubab ja Võõrandaja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 4566108 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu ja tasuline isiklik kasutusõigus tehnoarajatiste ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks vastavalt 29.11.2023.a lepingu punktile 5 ning lepingu lisadeks nr 1, 2 ja 3 olevatele plaanidele Enefit Power AS, registrikood 10579981, kasuks.

7. KOKKULEPPED

- 7.1.** Enefit Power AS annab tagasivõetamatu nõusoleku Kinnistu jagamise korral isikliku kasutusõiguse ülekandmiseks selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid kinnisasja, kus asub käesoleva lepingu alusel seatav tehnoarajatis ja teistele kinnisasjadele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta.
- 7.2.** Kinnistu omanik ja Enefit Power AS on kokku leppinud, et Kinnistu omanik võib vajadusel koormata sama servituudiala teiste sarnaste reaalservituutidega või tehnovõrkudega seotud isiklike kasutusõigustega, kui see ei takista käesoleva lepingu alusel seatava servituudi teostamist.

8. NOTARI SELGITUSED

- 8.1. Omandi ja valduse üleminek.** Omandaja saab lepingu eseme omanikuks kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 8.2. Kokkulepete lepingus kajastamine ja välistav tingimus.** Käesolevasse lepingusse tuleks märkida kõik lepingu eseme müügiga seotud kokkulepped (sealhulgas ka võimalikud kõrvalkohustused, mille Võõrandaja või Omandaja on endale võtnud: nt kokkulepped lepingu esemesse jääva sisustuse kohta, võimalike Võõrandaja poolt enne üleandmist tehtavate puuduste parendamise kohta jne). Notar on juhtinud tähelepanu võimalusele lisada lepingusse välistav tingimus (VÕS § 31), millega loetakse mittekehtivaks kõik siin lepingus kajastamata kokkulepped (nt need, mis kajastuvad poolte varasemas elektroonilises suhtluses, müügikuulutuses vms). Kui välistavat tingimust lepingus ei sisaldu, jäävad ka need lepingus kajastamata kokkulepped kehtima (asjaõigusseaduse § 119 lg 2).
- 8.3. Võõrandaja vastutus lepingu eseme puuduste eest ja vastutuse tähtaeg.** Võõrandaja vastutab asja lepingutingimustele mittevastavuse (edaspidi nimetatud defektid) eest, kui defektid on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku (otsese valduse üleandmise) ajal Omandajale ning Omandaja nendest defektidest lepingu sõlmimisel ei teadnud ega pidanud teadma. Seejuures ei välista Võõrandaja vastutust see, kui Võõrandaja ise lepingu eseme defektidest ei teadnud. Omandaja nõuded lepingu eseme lepingutingimustele mittevastavuse osas aeguvad kolme aasta jooksul arvates lepingu eseme otsese valduse üleandmisest ning uue ehitise puhul viie aasta möödumisel ehitise valmimisest (tsiviilseadustiku üldosa seadus § 146, võlaõigusseadus § 218 ja § 227).
- 8.4. Omandaja teatamiskohustus ja õiguskaitsevahendid.** Omandaja peab avastatud defektidest Võõrandajale teatama mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja defektist teada sai või pidi teada saama. Asja defektide ilmnemise korral võib Omandaja nõuda asja parandamist, kahju hüvitamist, alandada ostuhinda või

ostuhinna tasumisest keelduda. Kui asja defekt on oluline lepingurikkumine, võib Omandaja lepingust taganeda (võlaõigusseadus § 101 jj).

- 8.5.** Isiklik kasutusõigus tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 8.6.** 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.
- 8.7.** 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 tähiste 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 korrrashoiuks tehtud tööde ajal kinnisasja korrrashoid 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.
- 8.8.** 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.
- 8.9.** Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped. Kokkulepped, mida kinnistusraamatusse ei kanta või mille kohta märgest kinnistusraamatusse ei tehta, on võlaõiguslikud kokkulepped ja ei kehti kolmandate isikute suhtes.

9. LEPINGU EDASTAMINE

- 9.1.** Osalejad paluvad notaril esitada lepingu kinnistusosakonnale kannete tegemiseks. Notar esitab lepingu kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul infosüsteemi e-notar kaudu.
- 9.2.** Vastavalt maakatastriseaduse § 20¹ esitab notar kümne (10) päeva jooksul pärast kinnistu või selle mõttelise osa võõrandamise tehingu tõestamist katastripidajale tehingu õiendi.

10. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

Pooled avaldavad hoonestusõiguse väärtuseks 102 000 eurot.

10.1. Notaritasud ning nende jaotus osalejate vahel:

Võõrandaja tasub võõrandamislepingu (102 000 EUR) ning isikliku kasutusõiguse (2225 + 639 EUR) seadmise lepingu notaritasu 340,00 eurot (tehinguväärtus 104 864,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 5, 10, 22, 23 p 2).

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

Eeltoodud summadele lisandub 20% käibemaks. Notari tasu käibemaksuta summa kokku 360,00 eurot, käibemaks 72,00 eurot, koos käibemaksuga 432,00 eurot.

E-notari viide: MVe

10.2. Riigilõivud ning nende jaotus osalejate vahel:

Võõrandaja tasub omaniku kinnistamise riigilõivu 110,00 eurot (tehinguväärtus 102 000,00 eurot: riigilõivuseadus § 76 lg 1).

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

Võõrandaja tasub kasutusõiguse kinnistamise riigilõivu 7,00 eurot (tehinguväärtus 2 225,00 eurot: riigilõivuseadus § 354).

- 10.3.** Vastavalt ülaltoodud jaotusele tasub osaleja notari tasu sularahas või maksekaardiga notaribüroos või kolme (3) tööpäeva jooksul ülekandega notari arvelduskontole. Vastavalt notari tasu seaduse § 38 lg 2 vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt.

- 10.4.** Vastavalt ülaltoodud jaotusele tasub osaleja riigilõivu kolme (3) 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.

Notar teeb käesolevast digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, 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.

Notariaalakt on 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 on esitatud osalejatele enne heakskiitmist videosilla vahendusel läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja digitaalselt allkirjastatud.

Osalejate digitaalallkirjad:

	Asukoht kaugtõestamisel (tema enda ütluste kohaselt)
Ave Talli	Tallinnas
Tauno Võhmar	Haljala vald
Urve Jõgi	Pärnu linnas

Notariaalakti tõestaja digitaalallkiri: