



TALLINNA NOTAR ROBERT KIMMEL

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

REGISTRI NUMBER

1036

ISIKLIKE KASUTUSÕIGUSTE SEADMISE LEPING

JA

ASJAÕIGUSLEPINGUD

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Robert Kimmel notaribüroos Tallinnas, Rävala pst 3 / Kuke tn 2 kahekümne teisel veebruaril kahe tuhande kahekümne neljandal aastal (22.02.2024.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

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

Aidu Infra OÜ, registrikood 16833067, aadress Suur-Karja tn 23, Tallinn, e-posti aadress oleg@eleon.ee, edaspidi nimetatud **Õigustatud isik**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Oleg Sõnajalg**, isikukood 35910052726, kes on tõestajale tuntud isik, kes kinnitab, et tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad ja et tema asukoht kaugtõestamise ajal on Tallinn,

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE JA OSALEJATE KINNITUSED

- 1.1. Lepingu esemeks I on Ida-Viru maakonnas Lüganuse vallas Aidu-Nõmme külas asuv Kohtla metskond 71 kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega.
- 1.2. Lepingu ese I on kantud kinnistusregistrisse **registriosa nr 4755808** all, järgmises koosseisus:

- 1.2.1. Esimesse jakku on kantud asukoht Ida-Viru maakond, Lüganuse vald, Aidu-Nõmme küla, Kohtla metskond 71, katastritunnus 44901:002:0261, pindala 76,64 ha, sihtotstarve maatulundusmaa (100%).
- 1.2.2. Teise jakku on kantud omanikuna Omanik.
- 1.2.3. Kolmandas ja neljandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
- 1.3. **Lepingu esemeks II on Ida-Viru maakonnas Lüganuse vallas Aidu-Liiva külas asuv Suur-Veoki kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega.**
- 1.4. Lepingu ese II on kantud kinnistusregistrisse **registriosa nr 20138650** all, järgmises koosseisus:
 - 1.4.1. Esimesse jakku on kantud asukoht Ida-Viru maakond, Lüganuse vald, Aidu-Liiva küla, Suur-Veoki, katastritunnus 44201:001:1075, pindala 14644,0 m², sihtotstarve transpordimaa (100%).
 - 1.4.2. Teise jakku on kantud omanikuna Omanik.
 - 1.4.3. Kolmandas ja neljandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
- 1.5. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud notariaalakti tõestamise päeval elektroonilise kinnistusraamatu alusel.
- 1.6. Lepingu ese I ja lepingu ese II edaspidi koos nimetatud **lepingu ese**.
- 1.7. **Omaniku esindaja kinnitab, et:**
 - 1.7.1. Lepingu ese on Omaniku omand ning see ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud kolmandate isikute õigustega, mis takistaksid lepingu eseme koormamist isiklike kasutusõigustega.
 - 1.7.2. Kasutusõiguste aladel ei paikne ehitisi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatavate isiklike kasutusõiguste teostamist.
 - 1.7.3. Käesoleva lepingu sõlmimise aluseks on Riigimetsa Majandamise Keskuse metsaosakonna peametsaülevaade 20.02.2024.a. käskkiri nr 3-1.56/23.
- 1.8. **Õigustatud isiku esindaja kinnitab, et:**
 - 1.8.1. Õigustatud isik on vaadanud üle kasutusõiguse eseme, mida Õigustatud isik on õigustatud käesoleva lepingu alusel majandama. Kasutusõiguse esemele on väljastatud kasutusluba.
 - 1.8.2. Õigustatud isik on teadlik lepingu eseme suhtes kehtivatest seadusjärgsetest kitsendustest ja arvestab kitsenduse alal õigusaktidest tulenevate piirangutega.
- 1.9. **Omaniku ja Õigustatud isiku esindajad kinnitavad, et:**
 - 1.9.1. Nad on tutvunud käesoleva lepingu lisadeks olevate plaanidega ja maakatastri ruumandmete väljavõtetega ja on teadlikud maaüksuste ning kasutusõiguste alade paiknemisest, suurustest ja piiridest.
 - 1.9.2. Kasutusõiguste alade otsene valdus loetakse Õigustatud isikule üle antuks käesoleva lepingu sõlmimisega.

2. ISIKLIKE KASUTUSÕIGUSTE SEADMINE

- 2.1. Omanik ja Õigustatud isik lepivad kokku seada Õigustatud isiku kasuks lepingu esemele I tasuline ja tähtajatu isiklik kasutusõigus **110 kV õhuliini** (eespool ja edaspidi nimetatud ka **tehnorajatis**) omamiseks, majandamiseks, hooldamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil tehnorajatise talitluse tagamise eesmärgil ekspluateerimiseks käesolevas lepingus sätestatud tingimustel isikliku kasutusõiguse alal, mis on käesoleva lepingu lisaks nr 1 oleval plaanil tähistatud roosa viirutusega ja maakatastri ruumandmete väljavõttel piiritletud punast värvi joonega. Omanik ja Õigustatud isik loevad servituudi ala suuruseks 1 490 m². Õigustatud isik kohustub

- maksma lepingu eseme I igakordsele omanikule perioodilist tasu 0,03 eurot isikliku kasutusõiguse ala ühe ruutmeetri kohta (45 eurot) aastas, millele lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud korras ja suurus.
- 2.2. Omanik ja Õigustatud isik lepivad kokku seada Õigustatud isiku kasuks lepingu esemele II tasuline ja tähtajatu isiklik kasutusõigus **110 kV õhuliini** (eespool ja edaspidi nimetatud ka **tehnorajatis**) omamiseks, majandamiseks, hooldamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil tehnorajatiselise talitluse tagamise eesmärgil ekspluateerimiseks käesolevas lepingus sätestatud tingimustel isikliku kasutusõiguse alal, on käesoleva lepingu lisaks nr 2 oleval plaanil tähistatud roosa viirutusega ja maakatastri ruumandmete väljavõttel piiritletud punast värvi joonega. Omanik ja Õigustatud isik loevad servituudi ala suuruseks 12 162 m². Õigustatud isik kohustub maksma lepingu eseme II igakordsele omanikule perioodilist tasu 0,03 eurot isikliku kasutusõiguse ala ühe ruutmeetri kohta (365 eurot) aastas, millele lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud korras ja suurus.
- 2.3. Tasu makstakse Omaniku (Riigimetsa Majandamise Keskuse) poolt esitatud arve alusel üks kord aastas 20. augustiks järgneva perioodi eest ette. Tähtjaks tasu mittemaksmise korral on Õigustatud isik kohustatud maksma viivist 0,15% tähtjaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest kuni summa täieliku tasumiseni.
- 2.4. Omanikul on õigus nõuda tasu muutmist kolme aasta möödudes servituudi seadmisest ning uuesti kolm aastat pärast viimase tasu muutmist vastavalt ametlikult avaldatud tarbijahinnaindeksi muutusele, kuid mitte rohkem kui 3% korraga.
- 2.5. Omanik ei vastuta tehnorajatiselise rajamiseks ja kasutamiseks vajalike lubade saamise eest ja tehtud kulutusi Õigustatud isikule ei hüvita.
- 2.6. Õigustatud isikul on kohustus:
- 2.6.1. Kasutada isikliku kasutusõigusega koormatavat ala sihipäraselt, teostada omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud tehnorajatiselise rajamiseks ja hooldamiseks.
- 2.6.2. Täita lepingu esemel kõiki heakorra- ja keskkonnanõudeid, järgida isikliku kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi.
- 2.6.3. Tasuda isikliku kasutusõigusega koormatava ala kasutamisega seotud maksud (maamaks), kõrvalkulud ning koormised proportsionaalselt kasutusala ulatusele Omaniku vastava arve alusel, selles ettenähtud summas ja korras.
- 2.6.4. Teavitada Omanikku tehnorajatiselise plaanilistest ehitus-, hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm tööpäeva enne tööde alustamist. Tehnorajatiselise avariiremondi korral alustab Õigustatud isik vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teatades sellest kasutusse andjat või kinnistu valdajat ühe päeva jooksul alates avariiremondi alustamisest.
- 2.6.5. Anda tagasivõetamatu nõusolek lepingu eseme jagamise korral isikliku kasutusõiguse ülekandmiseks selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid kinnistut, kus asub käesoleva lepingu alusel rajatud tehnorajatis ja teistele kinnistutele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta.
- 2.7. Omanikul on kohustus:
- 2.7.1. Hoiduda igasugusest tegevusest, mis takistab Õigustatud isikul kasutusõiguse ala sihipäraselt kasutamist.
- 2.7.2. Järgida isikliku kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi.
- 2.8. Isiklik kasutusõigus seatakse tähtajatult, jättes Omanikule õiguse lõpetada isiklik kasutusõigus olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu

teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.

3. ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED

- 3.1.** Omanik ja Õigustatud isik on lepingu eseme I isikliku kasutusõigusega koormamises kokku leppinud. Omanik ja Õigustatud isik lubavad ning avaldavad soovi kanda kinnistusregistri registriosa nr 4755808 kolmandasse jakku esimesele järjekohale tasuline ja tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158¹ Aidu Infra OÜ, registrikood 16833067, kasuks 110 kV õhuliini omamiseks, majandamiseks, hooldamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil tehno-rajatise talitluse tagamise eesmärgil ekspluateerimiseks vastavalt 22.02.2024.a. lepingu punktidele 2.1. ja 2.3. kuni 2.8. ning 22.02.2024.a. lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile ja maakatastrisse ruumiandmete numbriga 11611 kantud piirangualale.
- 3.2.** Omanik ja Õigustatud isik on lepingu eseme II isikliku kasutusõigusega koormamises kokku leppinud. Omanik ja Õigustatud isik lubavad ning avaldavad soovi kanda kinnistusregistri registriosa nr 20138650 kolmandasse jakku esimesele järjekohale tasuline ja tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158¹ Aidu Infra OÜ, registrikood 16833067, kasuks 110 kV õhuliini omamiseks, majandamiseks, hooldamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil tehno-rajatise talitluse tagamise eesmärgil ekspluateerimiseks vastavalt 22.02.2024.a. lepingu punktidele 2.2. kuni 2.8. ning 22.02.2024.a. lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile ja maakatastrisse ruumiandmete numbriga 11612 kantud piirangualale.

4. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED

- 4.1.** Isiklik kasutusõigus tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 4.2.** Isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele realservituudile.
- 4.3.** Isikliku kasutusõiguse võib teisele isikule üle anda, muutmata seejuures isikliku kasutusõiguse kestust. Isikliku kasutusõiguse omandaja ja esialgne omaja vastutavad kinnisasja omaniku ees isiklikust kasutusõigusest tekkivate kohustuste täitmise eest solidaarselt. Kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või -rajatis, ei ole isikliku kasutusõiguse üleandmiseks või koormamiseks kinnisasja omaniku nõusolek vajalik.
- 4.4.** Isiklik kasutusõigus kehtib kinnistu igakordse omaniku suhtes.
- 4.5.** Koormatud kinnisasja jagamisel jääb isikliku kasutusõiguse kehtima kõikide osade suhtes. Kui isiklik kasutusõigus pärast koormatud kinnisasja jagamist mõnda selle osa ei koorma või koormata ei saa, on koormamata osa omanikul õigus nõuda oma osa suhtes isikliku kasutusõiguse kustutamist kinnistusraamatust.
- 4.6.** Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 lg-le 2 ei ole kinnisasja osa võõrale maale õiguse teostamise vahendina püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitis või muu sellesarnane asi, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi.

- 4.7.** Vastavalt ehitusseadustiku §-le 77 on elektripaigaldise kaitsevöönd iseseisvaks ehitiseks olevat ja elektrituruseaduse tähenduses elektripaigaldist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud elektripaigaldise ohutuse ja kaitse tagamiseks.
- 4.8.** Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid; õhu- ja maakaabelliinide kaitsevööndites töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit, ning ladustada ja teisaldada raskusi.
- 4.9.** Kaitsevööndis on keelatud ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist, ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast, takistada ehitisele juurdepääsu, takistada ehitise hooldamist, sealhulgas kaitsevööndiga ehitise asukohast või ehitisest tulenevast ohust teavitavate tähiste paigaldamist, takistada kaitsevööndis asuva taimestiku või pinnase säilitamist seisundis, mis ei ohusta ehitist. Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. Kaitsevööndiga ehitise omanikul on õigus nõuda, et kaitsevööndis tegutsev isik on kaitsevööndiga ehitise omaniku vahetu järelevalve all. Kaitsevööndiga ehitise omanik annab tasuta andmeid ehitise asukoha kohta kinnisasja omanikule ja selle õiguspärasele kasutajale (ehitusseadustiku § 70).
- 4.10.** Kaitsevööndiga ehitise omanikul on kohustus tegutseda kinnisasja omaniku õigusi vähimal võimalikul viisil riivaval moel, arvestada oma õiguste teostamisel kinnisasja omaniku õigustatud huviga, sealhulgas teavitada maaomanikku ehitus- ja remonditööde tegemisest mõistliku aja jooksul enne tööde alustamist, 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 (ehitusseadustiku § 70).
- 4.11.** 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 (asjaõigusseaduse § 158¹).

5. NOTARIAALAKT JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 5.1.** Notariaalakkt on koostatud ja alla kirjutatud digitaalses eksemplaris, millest notariaalakkti tõestaja teeb paberil kinnitatud ärakirja, mis säilib notari büroos.
- 5.2.** Notariaalakkt on osalejale kättesaadav riigiportaalis www.eesti.ee ja E-notari iseteeninduses www.notar.ee. Osaleja soovil väljastatakse notariaalakkti ära kiri paberkandjal.
- 5.3.** Osalejad paluvad notariaalakkti tõestajal esitada notariaalakkt kinnistusosakonnale. Notariaalakkti tõestaja esitab notariaalakkti kinnistusosakonnale kolme tööpäeva jooksul arvates selle tõestamisest.

6. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 6.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Õigustatud isik.

- 6.2.** Osaleja tasub notari tasu sularahas või maksekaardiga notaribüroos või kolme tööpäeva jooksul ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaalakti ärakirju notari tasu tasumiseni kinni pidada. Vastavalt notari tasu seaduse § 38 lg 2 vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt.
- 6.3.** Osaleja tasub riigilõivu kolme tööpäeva jooksul Rahandusministeeriumi kontole. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

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

Käesolevas notariaalaktis viidatud ning notariaalaktile lisatud plaanid ja maakatastri ruumiametite väljavõtted on esitatud osalejatele enne heakskiitmist ekraanil tutvumiseks ja läbivaatamiseks, seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ning notariaalakti tõestaja ja osaleja poolt digitaalselt allkirjastatud.

Käesolevas dokumendis on 12 lehte, mis on köidetud nõõri ja reljeefpitseri abil.

Notari tasu tehingu tõestamisel 64 eurot (tehinguväärtus $6\,375 + 9\,125 = 15\,500$ eurot, notari tasu seaduse § 3, 5, 10, 12, 22 ja 23 p 2).

Notari tasu kaugtõestamisel 20 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2¹).

Notari tasu kokku	84 eurot.
Käibemaks	18,48 eurot.
Kokku	102,48 eurot.

HT

Riigilõiv isiklike kasutusõiguste kinnistamisel $6 + 15 = 21$ eurot (tehinguväärtused 1 125 eurot ja 9 125 eurot, riigilõivuseadus § 77 lg 1 ja 356 lg 4).

Eelnimetatule lisandub ärakirjade valmistamise tasu.

Allkirjastatud osalejate ja notariaalakti tõestaja poolt digitaalselt.