



## HAAPSALU NOTAR EHA NAUDI

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU  
REGISTRI NUMBER

1381

### ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Haapsalu notar Eha Naudi notaribüroos Haapsalus Posti tn 26 kaugtõestamise teel videosilla vahendusel kaheksandal juulil kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (08.07.2025) ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, edaspidi nimetatud **Omanik**, tegutsedes **Riigimetsa Majandamise Keskus** (RMK), kui riigivara valitsema volitatud asutuse, mille registrikood 70004459, aadress Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress [urve.jogi@rmk.ee](mailto:urve.jogi@rmk.ee), kaudu, mida esindab notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kelle isik on tõestajale tuntud ja kes kinnitab, et tema viibimiskoht kaugtõestamise ajal on Pärnu linn

ja

**KC Energy OÜ**, registrikood 16051063, aadress Veskiposti tn 2, Tallinn, e-posti aadress [ottantsmaa@kaamos.ee](mailto:ottantsmaa@kaamos.ee), edaspidi nimetatud **Õigustatud isik**, esindajana notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Ott Antsmaa**, isikukood 38805234219, kelle isik on tuvastatud PPA andmebaasi alusel ja kes kinnitab, et tema viibimiskoht kaugtõestamise ajal on Pärnu linn, edaspidi eelnimetatud osalejad ühiselt koos nimetatud ka **Pooled** või **Lepinguosalised**,

*kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:*

#### 1. LEPINGU ESE

**1.1. Lepingu esemeks** on Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse kantud kinnistu, koos selle oluliste osadega ja päraldistega, mille kohta on avatud **registriosa number 12282550**, mille koosseis ja andmed omaniku kohta vastavalt elektroonilise kinnistusregistri registriosa 08.07.2025. väljatrükile on järgmised:

**1.1.1.** Esimesse jakku on kantud katastritunnus **34202:001:0446**, pindala 287382,0 m<sup>2</sup>, aadress **Kullamaa metskond 220, Leila küla, Lääne-Nigula vald, Lääne maakond**, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).

**1.1.2.** Teise jakku on omanikuna sisse kantud **Eesti Vabariik**.

**1.1.3.** Kolmandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine kanne: Isiklik kasutusõigus Elering AS (registrikood 11022625) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt Asjaõiguseaduse § 158.1 elektripaigaldise

majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 30.09.2019 lepingu punktidele 2 ja 3 ning lisaks nr 1 olevale plaanile. 30.09.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 11.10.2019.

- 1.1.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
- 1.2. Lepingu punktis 1.1. toodud kinnistusraamatu seis on notari poolt kontrollitud käesoleva lepingu sõlmimise päeval elektroonilise kinnistusraamatuga tutvumise teel.
- 1.3. Lepingu ese on registreeritud Riigi kinnisvararegistris registrikoodi **KV49784** all.
- 1.4. Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (kitsenduste kaardi päring) nähtuvad järgmised katastriüksuse 34202:001:0446 kitsendused:
  - Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd  
ulatus: 13960,02 m<sup>2</sup>; nähtus: Maantee; seisund: kehtiv.
  - Elektripaigaldise kaitsevöönd  
ulatus: 29760,33 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin); seisund: kehtiv;  
ulatus: 40558,66 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin 220-330kV (Kõrgepingeliin) (Sindi - Harku);  
seisund: kehtiv.
  - Sideehitise kaitsevöönd  
ulatus: 7,43 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;  
ulatus: 7,43 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv.
  - Tee avalik kasutus  
ulatus: 3,00 m<sup>2</sup>; nähtus: Maantee (Tee avalik kasutus tee nr 16162); seisund: kehtiv.
  - Vääriselupaik  
ulatus: 66493,78 m<sup>2</sup>; nähtus: Vääriselupaik (VEP nr.206567); seisund: kehtiv;  
ulatus: 8787,54 m<sup>2</sup>; nähtus: Vääriselupaik (VEP nr.206234); seisund: kehtiv.
- 1.5. Kultuurimälestiste registri andmete kohaselt ei kuulu Lepingu esemeks olev kinnistu vallas- või kinnismälestise koosseisu, ei asu muinsuskaitsealal ega arheoloogilisel leiukohal. Nimetatud andmeid on notar kontrollinud enne käesoleva lepingu tõestamist.
- 1.6. Riikliku ehitisregistri elektroonilisse andmebaasi on katastriüksusel 34202:001:0446 registreeritud rajatis **Kullamaa-Risti 330/110 kV õhuliin L503/L108A**, ehitisregistri koodiga 221288719, esmane kasutus 2021.a, ehitisealune pind 273260,0 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus olemas. Nimetatud andmeid on notar kontrollinud enne käesoleva lepingu tõestamist.

## 2. OSALEJATE KINNITUSED

### 2.1. Omaniku esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- 2.1.1. Lepingu ese on Omaniku omandis, valduses ja kasutuses ning Lepingu ese ei ole koormatud ühegi teise käesolevas lepingus nimetamata kolmanda isiku õigusega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega. Lepingu sõlmimise hetkel ei ole ühelgi kolmandal isikul Lepingu eseme suhtes mingeid asjaõiguslikke ega võlaõiguslikke õigusi ega nõudeid, sealhulgas õigust Lepingu eseme valdamiseks, kasutamiseks või käsutamiseks, ega seadusest, muust õigusaktist või kokkuleppest tulenevat õigust selliste õiguste taotlemiseks ega nõuete esitamiseks.
- 2.1.2. Lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 2.1.3. Käesoleva lepingu sõlmimine ja täitmine ei ole takistatud ühegi kohtuotsuse või määrusega ega lepingu või mõne muu kokkuleppe või dokumendi sättega, mille pooleks on Omanik või mis on Omanikule siduv.
- 2.1.4. Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Omanikule teadaolevaid, lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid.

2.1.5. tema volitused Eesti Vabariigi esindamiseks on kehtivad ning tema omab kõiki õigusi ja vajalikke kooskõlastusi käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

2.1.6. Lepingu eseme isikliku kasutusõigusega koormamise aluseks on Riigimetsa Majandamise Keskuse kinnisvaraosakonna juhataja käskkiri 07.07.2025 nr 9-49/130.

## 2.2. Õigustatud isiku esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.2.1. õigustatud isik on teadlik käesoleva lepingu punktis 1.4 nimetatud kitsendustest ning kohustub käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse teostamisel järgima kinnistu suhtes kehtivaid kitsendusi ja piiranguid;

2.2.2. Isikliku kasutusõiguse ala taotletakse RMEnergy OÜ poolt koostatud töö nr 25PV01 „KC Energy Leila küla 330 kV alajaam“ elluviimiseks. Töö raames kavandatakse kinnisasjale ehitada 330 kV alajaam ja seda teenindavad rajatised (edaspidi koos *tehnorajatis*). Projektlahendus on RMK poolt kooskõlastatud 02.05.2025 kirjaga nr 3-1.1/2025/1970.

2.2.3. õigustatud isik on kinnistu põhjalikult üle vaadanud ning on teadlik kinnistu kasutusõigusega koormatava ala suurusest ja piiridest ega oma selles osas omanikule mingeid pretensioone;

2.2.4. õigustatud isikule ei ole esitatud pankrothoiatust, õigustatud isiku suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust, samuti ei ole algatatud õigustatud isiku likvideerimis- ega saneerimismenetlust ning käesoleva lepingu sõlmimine ei kahjusta õigustatud isiku majanduslikku seisundit ega võlausaldajate huve;

2.2.5. tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ning puuduvad ja ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida käesolev leping ja et tal on lähtuvalt seadustest ja äriühingu põhikirjast kõik vajalikud esindatava äriühingu sisesed otsused ja kooskõlastused käesoleva lepingu sõlmimiseks ning et ta omab kõiki õiguseid käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

## 3. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE

3.1. Omanik seab lepingu punktis 1.1. (üks üks) nimetatud kinnistule (Lepingu esemele) Õigustatud isiku kasuks tähtajatu isikliku kasutusõiguse 330 kV alajaama ja seda teenindavate rajatiste (edaspidi koos nimetatud **tehnorajatis**) ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks, majandamiseks, hooldamiseks ja asendamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnorajatise talitluse tagamise eesmärgil. Tehnovõrgud ehitada vastavalt RMK kooskõlastuses nimetatud tingimustele ning planeerimis- ja ehitusõiguses kehtivatele nõuetele. Õigustatud isikul on õigus kasutada Lepingu eset käesoleva lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks kasutusõiguse alal, milline on lepingu lisaks oleval ruumiandmete väljatrükil tähistatud ruumiandmete tunnusega (PARI ID) 776060 (edaspidi nimetatud **tehnorajatise kaitsevöönd**). Isikliku kasutusõiguse ala suurus Lepingu esemel on 13931 m<sup>2</sup>.

3.2. Isiklik kasutusõigus seatakse järgmistel tingimustel:

3.2.1. isiklik kasutusõigus seatakse tähtajatult, jättes riigile õiguse lõpetada leping erakorraliselt olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil;

3.2.2. isiklik kasutusõigus on tasuline. Õigustatud isik kohustub kinnisasja koormamise eest maksma perioodilist tasu 697 eurot aastas, millele lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud korras ja suurus;

3.2.3. tasu makstakse RMK poolt esitatud arve alusel üks kord aastas 20. juuliks järgneva perioodi eest ette. Tähtjaks tasu mittemaksmise korral on õigustatud isik kohustatud

maksma viivist 0,15 % tähtajaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest kuni summa täieliku tasumiseni;

**3.2.4.** 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 kolm protsenti (3%) korraga.

**3.2.5.** RMK ei vastuta tehnoarajatise rajamiseks ja kasutamiseks vajalike lubade saamise eest ja tehtud kulutusi õigustatud isikule ei hüvita;

**3.2.6.** Õigustatud isikul on kohustus:

**3.2.6.1.** kasutada isikliku kasutusõigusega koormatavat ala sihipäraselt, teostada omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud tehnoarajatise rajamiseks ja hooldamiseks;

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

**3.2.6.3.** tasuda isikliku kasutusõigusega koormatava ala kasutamisega seotud maksud (maamaks), kõrvalkulud ning koormised proportsionaalselt kasutusala ulatusele RMK vastava arve alusel, selles ettenähtud summas ja korras;

**3.2.6.4.** kasvava metsa raie vajadusel pöörduda kirjalikult RMK Edela regiooni poole (e-posti aadress [edela.region@rmk.ee](mailto:edela.region@rmk.ee)) raieks vajaliku dokumentatsiooni vormistamiseks ja raie tööde korraldamiseks vähemalt 60 päeva enne tööde alustamist kirjalikult või elektrooniliselt. Raieks vajalike toimingute tegemiseks esitada kasutatava ala piiride asukohad digitaalsel kujul .dwg formaadis failina (koordinaatide süsteem L-EST97). Raie toimub tööde teostaja ja RMK vahel täiendavalt sõlmitava lepingu alusel. Enne raie töödega alustamist peavad taotleja poolt olema tähistatud raieala piirid või märgitud raiutavad puud;

**3.2.6.5.** hüvitada RMK-le kasvava metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine) juhul kui töid teostab RMK;

**3.2.6.6.** mitte teha takistusi kinnisasja valdajale (RMK-le) tehnoarajatise kaitsevööndile ligipääsuks ega metsamajanduslike tööde teostamiseks, samuti ei nõua kinnisasja valdajalt (RMK-lt) igakordset kooskõlastust tööde teostamiseks ja metsamaterjali ladustamiseks tehnoarajatise kaitsevööndis;

**3.2.6.7.** teavitada RMK-d tehnoarajatise plaanilistest ehitus-, hooldus- ja remonttöödest vähemalt *kolm* tööpäeva enne tööde alustamist. Tehnoarajatise avariiremondi korral alustab õigustatud isik vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teatades sellest kasutusse andjat või kinnisasja valdajat ühe päeva jooksul alates avariiremondi alustamisest;

**3.2.6.8.** taastada pärast kasutusõiguse alal teostatud tehnoarajatise ehitus-, hooldus-, remont- või likvideerimistööde lõpetamist oma vahenditega kinnisasja endine seisund.

**3.2.7.** Omanikul kohustus:

**3.2.7.1.** hoiduda igasugusest tegevusest, mis takistab õigustatud isikul kasutusõiguse ala sihipäraselt kasutamist;

**3.2.7.2.** järgida isikliku kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi.

**3.3.** Käesolevaga annab Õigustatud isik tagasivõetamatu nõusoleku Lepingu eseme jagamise korral isikliku kasutusõiguse ülekandmiseks selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid kinnisasja, millel asub käesoleva lepingu alusel rajatud tehnoarajatis ja teistele kinnisasjadele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta.

**3.4.** Käesolevaga Omanik ja Õigustatud isik lepivad kokku, et Lepingu eseme omanikul on õigus 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 seaduses sätestatud alustel.
- 4.2.** Isikliku kasutusõiguse lõpetamisel ükskõik kumma lepinguosalise (Omaniku või Õigustatud isiku) algatusel käesolevas lepingus nimetatud alustel on Õigustatud isikul õigus kolme (3) kuu jooksul arvates kasutusõiguse lõppemisest vedada ära Kinnistul paiknevad Elektripaigaldised, kui pooled ei lepi kokku teisiti.
- 4.3.** Omanik avaldab, et kasutusõiguse ala on vabastatud ja Õigustatud isik saab alates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest teostada otsest valdust kasutusõiguse ala suhtes.

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

- 5.1.** Omanik ja Õigustatud isik on kokku leppinud Lepingu eseme koormamises isikliku kasutusõiguse kui isikliku servituudiga. Omanik lubab ja Õigustatud isik avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 12282550 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu isiklik kasutusõigus KC Energy OÜ (registrikood 16051063) kasuks tehnoarajatise kaitsevööndi ulatuses tehnoarajatise majandamiseks vastavalt 08.07.2025 sõlmitud lepingu punktidele 3.1. (kolm üks) kuni 3.2. (kolm kaks) ja 4 (neli), ruumiandmete tunnus 776060.

#### **6. NOTARI SELGITUSED**

- 6.1.** Isiklik kasutusõigus tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 6.2.** Vastavalt Asjaõigusseaduse § 225 (1) 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. (2) Isikliku kasutusõiguse ulatus määratakse kahtluse korral vastavalt õigustatud isiku vajadustele.
- 6.3.** Asjaõigusseaduse § 226 kohaselt (1) Isikliku kasutusõiguse võib kinnisasja omaniku nõusolekul 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. (2) Kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või -rajatis, ei ole isikliku kasutusõiguse üleandmiseks või koormamiseks kinnisasja omaniku nõusolek vajalik.
- 6.4.** Isiklik kasutusõigus kehtib kinnistu igakordse omaniku suhtes.
- 6.5.** Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 ei ole kinnisasja osa võõrale maale õiguse teostamise vahendina püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitise või muu sellesarnane asi, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi.
- 6.6.** Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped.
- 6.7.** Vastaval 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.
- 6.8.** Notariaalakti tõestaja on juhtinud lepinguosaliste tähelepanu, et kinnistamisotsuse tegemine ja kinnistamisavalduses taotletu sissekandmine kinnistusraamatusse saab toimuda alles siis, kui on tasutud kinnistamise eest tasumisele kuuluv riigilõiv.

## 7. LÕPPSÄTTED

- 7.1.** Osalejad on kokku leppinud, et lepingu sõlmimisega seotud kulud (notaritasu ja riigilõiv) tasub Õigustatud isik.
- 7.2.** Käesolev notariaalakt on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on osalejatele kättesaadav [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) ja [www.notar.ee](http://www.notar.ee).
- 7.3.** Kaugtõestamise korral on elektroonilises käibes kasutusel digitaalne originaaldokument.
- 7.4.** Kaugtõestamise korral teeb notar digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis jääb notari kätte hoiule.
- 7.5.** Notariaalakti tõestaja esitab lepingu kinnistusosakonnale hiljemalt tehingu tõestamisele järgneval tööpäeval.

Käesolev notariaalakt on osalejatele akti tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud, notariaalaktile lisatud plaan on akti tõestaja poolt videosilla vahendusel esitatud osalejatele enne heakskiitmist läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ning akti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud.

Isikliku kasutusõiguse seadmise leping ning asjaõigusleping 38,30 eurot (tehinguväärtus 639,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 10, 12, 23 p 2).

Toimingu või tehingu kaugtõestamine 20,00 eurot (Notari tasu seaduse § 2 lg 2<sup>1</sup>).

Notari tasu 58,30 eurot.

Käibemaks 13,99 eurot.

Kokku 72,29 eurot.

Riigilõiv 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot: Riigilõivuseaduse § 77 lg 1, § 356), viitenumber 77760008760372.

Urve Jõgi /allkirjastatud digitaalselt/

Ott Antsmäa /allkirjastatud digitaalselt/

*Haapsalu notar Eha Naudi* /allkirjastatud digitaalselt/