



TALLINNA NOTAR LIINA VAIDLA

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

1354

ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING JA ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja videosilla vahendusel tõestanud Tallinna notar Liina Vaidla notaribüroos Tallinnas, Maakri tn 23a teisel septembril kahe tuhande kahekümne kuuendal aastal (02.09.2026) ning selles notariaalaktis osalejad on

Saaremaa Tarbijate Ühistu, registrikood 10044010, asukoht Tehnika tn 5, Kuressaare linn, Saaremaa vald, Saare maakond, e-posti aadress info@saaremaa.coop.ee, edaspidi nimetatud **Omanik**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Villu Vatsfeld**, isikukood 37107290014, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel ja videosilla vahendusel ning e-notari süsteemis näotuvastuse alusel, kes kinnitab, et tema asukoht notariaalakti tõestamise hetkel on Kuressaare linn (*Omaniku esindaja esindusõiguse on notariaalakti tõestaja tuvastanud ja registriandmed on kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval e-notari teabesüsteemi kaudu registriandmete väljatrüki alusel*),

Eesti Vabariik, edaspidi nimetatud **Õigustatud isik**, mille nimel tegutseb riigivara valitseja Kliimaministeeriumi valitsemisalas tegutsev valitsusasutus **Transpordiamet**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riikliku registris registrikoodi 70001490 all, aadress Valge tn 4/1, Tallinn, e-posti aadress ene.koiv@transpordiamet.ee, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Ene Kõiv**, isikukood 46406232738, kes on notariaalakti tõestajale tuntud isik, kes kinnitab, et tema asukoht kaugtõestamise hetkel on Rakvere linn (*Õigustatud isiku esindaja esindusõiguse on notariaalakti tõestaja tuvastanud temale esitatud volikirja digitaalse originaaleksemplari alusel ja käesolevas lepingus viidatud haldusaktide alusel ning registriandmed on kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval e-notari teabesüsteemi kaudu registriandmete väljatrüki alusel*),

kes sõlmivad käesoleva lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

- 1.1. Lepingu esemeks on aadressil Kaupluse, Liiva küla, Muhu vald, Saare maakond asuv kinnistu koos selle juurde kuuluvate osade ja päraldistega.
- 1.2. Lepingu ese on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas nr 1071634** ja selle koosseisu kuulub järgmine maaüksus: katastritunnus 47801:001:0989, pindala 10046,0 m², aadress Kaupluse, Liiva küla, Muhu vald, Saare maakond, maa sihtotstarve ärimaa (100%). Registriosas on tehtud alljärgnevad kanded:
 - 1.2.1. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Saaremaa Tarbijate Ühistu (äriregistrikood 10044010, Kuressaare).
 - 1.2.2. Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:
 - 4) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Eesti Vabariik kasuks. Tasuta ja tähtjatu isiklik kasutusõigus sidekaabelliini ehitamiseks, hooldamiseks,

remontimiseks, kasutamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks sidevõrgu talituse tagamise eesmärgil vastavalt 07.11.2011 lepingu punktidele 3 ja 4 ning lepingu lisaks olevale plaanile. Sisse kantud registriossa 136534 16.11.2011; siia üle kantud. 25.11.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 1.12.2021.

5) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Telia Eesti AS (registrikood 10234957) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus sideehitise ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks vastavalt 20.04.2018 kokkuleppe punktile 3 ning kokkuleppe lisaks olevale plaanile. Sisse kantud registriossa 136534 24.03.2011; siia üle kantud. 25.11.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 1.12.2021.

6) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Telia Eesti AS (registrikood 10234957) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektroonilise side võrgu ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks vastavalt 18.03.2011 lepingu punktidele 4 ja 5 ning 27.07.2011 kokkuleppele ja kokkuleppe lisaks olevale plaanile. Registriossa 698734 sisse kantud 24.03.2011; üle kantud. Sisse kantud registriossa 3886634 8.08.2011; siia üle kantud. 25.11.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 1.12.2021.

7) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Eesti Vabariik kasuks. Tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus sidekaabelliini ehitamiseks, hooldamiseks, remontimiseks, kasutamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks sidevõrgu talituse tagamise eesmärgil vastavalt 04.10.2011 lepingu punktidele 3 ja 4 ning 23.12.2011 kokkuleppele ja kokkuleppe lisaks olevale plaanile. Sisse kantud registriossa 3886634 11.10.2011; siia üle kantud. 25.11.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 1.12.2021.

9) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks vastavalt 05.03.2025.a lepingu punktile 4 elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses (kaitsevööndi ala maakatastri ruumiandmete kood 681043). Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 681043. 05.03.2025 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 10.03.2025.

10) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158² elektrivõrgu ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks elektrivõrgu talituse tagamise eesmärgil kasutusõiguse alal elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt 26.08.2026 sõlmitud lepingu punktidele 2.1. – 2.7., 3. - 4. ning ruumiandmete tunnusele 1116087. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 1116087. 26.08.2026 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 28.08.2026.

1.2.3. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.3. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist käesoleva lepingu sõlmimise päeval (02.09.2026).

1.4. Ehitisregistri elektroonilise andmebaasi kohaselt on lepingu eseme koosseisu kuuluval maaüksusel registreeritud alltoodud tabelis nimetatud ehitised, millised ei ole arestitud ega panditud ning milliste suhtes ei ole piiranguid ega muid probleeme riiklikusse ehitisregistrisse kantud. Nimetatud andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud käesoleva lepingu sõlmimise päeval.

Ehitisregistri kood	Nimetus	Esmane kasutus	Maaapealsete korruste arv	Ehitisealune pind m ²	Staat	Liik
106011738	ladu		1	65,0	olemas	kinnisasi
220634638	Liiva, Viira ja Piiri sidetrass	2012		7572,0	olemas	kinnisasi
220857236	Kinnistu veevarustuse torustik	2019			olemas	kinnisasi
221383350	Liiva Konsumi pakimajakene		1	14,7	püstitamisel	kinnisasi
291675425	Liiva Coop päikesepark	2023			olemas	kinnisasi
220844537	Veetorustik			300,0	kavandatud	kinnisasi

900001309	Tuletõrje veevõtukoht, sealhulgas hüdrant	2020			olemas	kinnisasi
121434012	konteiner-soojak	2025		18,0	olemas	kinnisasi
120837090	Kaubandushoone	2018	2	1809,4	olemas	kinnisasi
221486545	Kaupluse kinnistu laadimistaristu	2026			olemas	kinnisasi
221500453	Akupank	2026			olemas	kinnisasi

- 1.1.** E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt ei ole lepingu eseme koosseisu kuuluval maaüksusel projekteeritavaid looduskaitseobjekte registreeritud. Lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse kohta on tehtud katastripidaja märge: pindala on ebatäpne (06.04.2024).
- 1.2.** Kultuurimälestiste riikliku elektroonilise andmebaasi kohaselt ei kuulu lepingu ese arheoloogilise leiukoha piirese, vallas- või kinnismälestise koosseisu ega asu muinsuskaitseaduses sätestatud kaitsevööndis või muinsuskaitsealal. Nimetatud andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud käesoleva lepingu sõlmimise päeval.
- 1.3.** E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt ei asu lepingu ese tervenisti ega osaliselt ranna ehituskeeluvööndis, püsielupaigas, kaitstava looduse üksikobjekti piiranguvööndis, hoiualal ega kaitsealal, kuid kinnistu koosseisu kuuluval maaüksusel asuvad järgmised katastriüksuse 47801:001:0989 kitsendused:

Avalikult		kasutatava		tee		kaitsevöönd
ulatus:	571,36	m ² ;	nähtus:	Maantee;	seisund:	kehtiv;
ulatus:	614,06	m ² ;	nähtus:	Maantee;	seisund:	kehtiv.

Elektripaigaldise						kaitsevöönd
ulatus:	11,73	m ² ;	nähtus:	Elektrimaakaabelliin (Cu_4x95 MP kaabel);	seisund:	kehtiv;
ulatus:	103,46	m ² ;	nähtus:	Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x240);	seisund:	kehtiv;
ulatus:	111,82	m ² ;	nähtus:	Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x240);	seisund:	kehtiv;
ulatus:	5,82	m ² ;	nähtus:	Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x300);	seisund:	kehtiv;
ulatus:	5,80	m ² ;	nähtus:	Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x300);	seisund:	kehtiv.

Hooldusala						
ulatus:	303,81	m ² ;	nähtus:	Puurkaev;	seisund:	kehtiv.

Piiratud			asjaõigusega			ala
ulatus:	217,10	m ² ;	nähtus:	Isiklik kasutusõigus (Kaupluse);	seisund:	kehtiv.

Planeeringu						ala
ulatus:	10046,26	m ² ;	nähtus:	Kohustuslik detailplaneeringu ala;	seisund:	kehtiv;
ulatus:	10046,26	m ² ;	nähtus:	Kohustuslik detailplaneeringu ala;	seisund:	kehtiv.

Riigikaitse			ehitise			piiranguvöönd
ulatus:	10046,26	m ² ;	nähtus:	Riigikaitse ehitise (Muhu linnaku pv);	seisund:	kehtiv.

Sideehitise						kaitsevöönd
ulatus:	5,49	m ² ;	nähtus:	Sideehitis maismaal;	seisund:	kehtiv;
ulatus:	84,70	m ² ;	nähtus:	Sideehitis maismaal;	seisund:	kehtiv;
ulatus:	88,41	m ² ;	nähtus:	Sideehitis maismaal;	seisund:	kehtiv;
ulatus:	85,16	m ² ;	nähtus:	Sideehitis maismaal;	seisund:	kehtiv;
ulatus:	14,63	m ² ;	nähtus:	Sideehitis maismaal;	seisund:	kehtiv;
ulatus:	1,01	m ² ;	nähtus:	Sideehitis maismaal;	seisund:	kehtiv.

2. OSALEJATE KINNITUSED

2.1. Omaniku esindaja kinnitab, et:

2.1.1. Punktis üks (1) toodud andmed lepingu eseme kohta on tõesed ja õiged ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

2.1.2. Lepingu ese on Omaniku omand ning lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, lepingu eset ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetatata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike

õigustega, nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud, millest Omanik ei ole Õigustatud isikut informeerinud.

- 2.1.3. Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Omaniku õigust sõlmida käesolevat lepingut ning Omaniku poolt ei ole sõlmitud ja Omanik kohustub mitte sõlmima ühtegi lepingut, mis tooks kaasa kolmandate isikute õiguste tekkimise ega muid kokkuleppeid, mis võiksid takistada või viivitada käesoleva lepingu alusel Õigustatud isiku kasuks seatava isikliku kasutusõiguse kandmist kinnistusraamatusse.
- 2.1.4. Lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Omanikule teadaolevaid muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid käesolevas lepingus nimetatata piiranguid.
- 2.1.5. Kasutusõiguse alal ei paikne Omaniku poolt püstitatud hooneid ega rajatisi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse teostamist.
- 2.1.6. Lepingu eseme koosseisu kuuluval maaüksusel ei paikne Omanikule teadaolevaid kolmandatele isikutele kuuluvaid käesolevas lepingus nimetatata maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatisi.
- 2.1.7. Kasutusõiguse ala on vabastatud ning Õigustatud isik saab alates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest teostada otsest valdust kasutusõiguse ala suhtes.
- 2.1.8. Omanik on õigusvõimeline äriühing ning käesoleva lepingu sõlmimisega ei kahjustata Omaniku võlausaldajate huve ega majanduslikku seisundit ning äriühingu suhtes ei ole otsustatud lõpetamist.
- 2.1.9. Omanik ei ole pankrotis ning tema suhtes ei ole algatatud pankroti- ega saneerimismenetlust ega tehtud pankrotihoiatust.
- 2.1.10. Tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad, teda ei ole juhatusest tagasi kutsutud ega tema volitusi tühistatud ja vajadusel neid on nõuetekohaselt pikendatud, ning ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida käesolev leping, ja tal on kõik seadustest ja äriühingu põhikirjast vajalikud esindatava äriühingu sisesed otsused, sh Omaniku nõukogu vastavasisuline otsus, käesoleva lepingu sõlmimiseks.

2.2. Õigustatud isiku esindaja kinnitab, et:

- 2.2.1. Õigustatud isik on üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse ja kasutusõiguse ala ning on teadlik kasutusõiguse ala suurusest ja piiridest.
- 2.2.2. Kasutusõiguse ala on tähistatud käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil ning sellele vastavad järgmised Õigustatud isiku poolt esitatud maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed: ruumiandmete tunnus (PARI kood) 1109617.
- 2.2.3. Käesoleva lepingu sõlmimisel juhindub Õigustatud isik kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) § 1 lg 4 ja § 4 lg 1 p 7 ning § 23 lg 2 sätestatust ja kooskõlas asjaõigusseaduse § 225 lg 1. Taristuministri 24.12.2024. a käskkirjaga nr 1-2/24/533 on Transpordiameti peadirektorile antud volitused otsustada Eesti Vabariigi nimel maa kasutamiseks võtmist ning Transpordiameti peadirektori ülesannetes strateegilise planeerimise teenistuse direktori 02.01.2025. a käskkirjaga nr 1.1-1/25/2 on Transpordiameti teenistujatele antud volitused otsustada Eesti Vabariigi nimel maa kasutamiseks võtmist.
- 2.2.4. Lepingu eseme isikliku kasutusõigusega koormamine Eesti Vabariigi (Õigustatud isiku) kasuks on otsustatud Transpordiameti peadirektori 26.06.2026 käskkirjaga nr 1.1-1/26/99, muudetud 24.08.2026 käskkirjaga nr 1.1-1/26/118.
- 2.2.5. Vastavalt Aktsiaselts ALARMTEC koostatud projektile nr TP-MM-027 „STATSIONAARSE KIIRUSKAAMERA MÕÕTEKABIINI PAIGALDUS (hange viitenumber 303378)“, rajatakse riigi põhimaanteega piirnevale kinnisasjale (10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee km 78,64) kiiruskaamera koos seadmekapi ja maakaablitega. Maaomanik on nimetatud rajatiste ehitamiseks eelistanud kinnisasja jagamisele isikliku kasutusõiguse seadmist, mis on vähem omaniku õigusi riivav. Kuivõrd tegemist on avalikes huvides riigiteed 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee teenindavate rajatistega, tegi Transpordiamet ettepaneku kokkuleppe saavutamisel isikliku kasutusõiguse kasutustasu määramisel kohaldada KAHOS § 23 lõiget 2, mille

kohaselt on kinnisasja omandamise tasu kiirmenetluses võrdne 0,3 kordse Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmise brutokuupalgaga, mis on kuussada nelikümmend (640) eurot.

- 2.2.6. Tema volitused on kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud, ning tal on kõik õigused ja piisavad kooskõlastused sõlmida käesolev leping Õigustatud isiku nimel vastavalt õigusaktidele ja ta ei tea ühtegi takistust käesoleva lepinguga võetud ja selles sätestatud kohustuste täitmiseks.

Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et haldusakti vaidlustamise tähtaeg on 30 päeva, kuid sellele vaatamata soovivad osalejad käesoleva lepingu tõestamist.

2.3. Osalejad kinnitavad, et:

- 2.3.1. Notariaalakti projekt oli neile eelnevalt notariaalakti tõestaja poolt kooskõlastamiseks saadetud ja nad on jõudnud notariaalakti projektiga põhjalikult tutvuda.
- 2.3.2. Käesoleva lepingu alusel lepingu esemele isikliku kasutusõiguse seadmisega ei kahjustata kinnistusraamatusse kantud piiratud asjaõigustega soodustatud isikute huve.
- 2.3.3. Nad lisavad käesolevale lepingule plaani, millisel on näha kasutusõiguse ala.
- 2.3.4. Nad ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist, notariaalaktile lisamist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist ja täiendavat nõustamist notariaalakti tõestaja poolt.

3. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE

- 3.1. Omanik ja Õigustatud isik lepivad kokku seada Õigustatud isiku kasuks lepingu esemele tähtajatu isiklik kasutusõigus kiiruskaamera, seadmekapi ja maakaablite ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talituse tagamise eesmärgil.
- 3.2. Õigustatud isikul on õigus kasutada lepingu eset käesoleva lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks kasutusõiguse alal (70 m² suurune osa), milline on käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil tähistatud punase viirutatud alana (eelnevalt ja edaspidi nimetatud **kasutusõiguse ala**) ja millele vastavad järgmised Õigustatud isiku poolt esitatud maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed: ruumiandmete tunnus (PARI kood) 1109617.
- 3.3. Omanik ja Õigustatud isik lepivad kokku, et käesoleva lepingu alusel lepingu esemele seatav isiklik kasutusõigus saab Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosasse nr 1071634** sissekandmisel esimese vaba järjekoha.

4. OSAPOOLTE KOKKULEPPED

- 4.1. Isikliku kasutusõiguse teostamine on **tähtajatu ja tasuline**.
- 4.2. Isikliku kasutusõiguse kasutustasu määramisel kohaldatakse KAHOS § 23 lõiget 2, mille kohaselt on kinnisasja omandamise tasu kiirmenetluses võrdne 0,3 kordse Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmise brutokuupalgaga, mis on kuussada nelikümmend (640) eurot.
- 4.3. Eelnevast tulenevalt tuleb Õigustatud isikul tasuda Omanikule isikliku kasutusõigusega koormamise eest ühekordset tasu kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 23 lg 2 kohaselt summas **kuussada nelikümmend (640) eurot**. Nimetatud summa kohustub Õigustatud isik tasuma hiljemalt viieteistkümne (15) kalendripäeva jooksul käesoleva lepingu sõlmimisest Omaniku kontole nr EE962200001120092094 Swedbank AS-is.
- 4.4. Isiklik kasutusõigus annab Õigustatud isikule õiguse kasutada koormatavat kinnistut ulatuses, mis on vajalik riigiteega 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee piirnevale koormatavale kinnisasjale kiiruskaamera, seadmekapi ja maakaablite (edaspidi rajatis)

- ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talituse tagamise eesmärgil.
- 4.5. Õigustatud isik kohustub isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamisel tegutsema heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud vältimaks kinnistu Omaniku vara ja õiguste kahjustamist ja vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid.
- 4.6. Õigustatud isik hüvitab tema poolt isikliku kasutusõiguse teostamisega seotud tegevusest või tegevusetusest tuleneva teeniva kinnistu Omanikule ja/või kolmandatele isikutele tekitatud kahju.
- 4.7. Õigustatud isik kohustub teavitama kinnistu igakordset omanikku rajatise maal tehtavatest plaanilistest ehitus-, hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm (3) päeva enne tööde alustamist. Avariiremondi korral võib Õigustatud isik vajaduse korral alustada vajalike töödega viivitamata, teatades sellest kinnistu igakordsele omanikule esimesel võimalusel. Kinnistu omanik kohustub teatama viivitamatult Õigustatud isikut omaniku vahetusest vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.
- 4.8. Õigustatud isik võib isiklikest kasutusõigustest tulenevate õiguste ja kohustuste teostamise üle anda kolmandale isikule.
- 4.9. Lepingu eseme igakordne omanik ja Õigustatud isik kohustuvad järgima ja samuti nõudma nende volitusel koormataval kinnistul tegutsevatelt kolmandatelt isikutelt kehtivate õigusaktidega isikliku kasutusõiguse seadmise lepinguga kehtestatud piirangute järgimist.
- 4.10. Lepingu eseme igakordne omanik ei tee takistusi Õigustatud isiku töötajatele ja Õigustatud isiku volitatud isikule kasutusõiguse ala kasutamiseks ning kasutusõiguse alale juurdepääsuks nii jalgsi kui ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, asendamiseks tegevuseks mõistlikult vajalike sõidukite ja tehnikaga.
- 4.11. Lepingu eseme igakordne omanik tagab koormatava kinnistu võõrandamise korral kõigi käesolevast lepingust tulenevate omaniku õiguste ja kohustuste ülevõtmise isiku poolt, kellele koormatav kinnistu võõrandatakse.
- 4.12. Isikliku kasutusõiguse leping lõpetatakse kui kiiruskaamera, seadmekapp ja maakaablid ei täida enam sihtotstarbelist ülesannet või kui kinnisasja omanik avaldab selleks soovi vähemalt 18 kuulise etteteatamisega. Õigustatud isik kohustub sel juhul rajatised likvideerima ja taastama kasutusõiguse alal lepingu sõlmimisele eelnenud seisukorra omal kulul ilma kinnisasja omanikult täiendavat hüvitist saamata.
- 4.13. Kasutusõiguse ala valdus loetakse Õigustatud isikule üleantuks isikliku kasutusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest arvates.

5. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

- 5.1. Omanik ja Õigustatud isik on lepingu eseme isikliku kasutusõigusega koormamises kokku leppinud. Omanik lubab ja Õigustatud isik avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 1071634 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu isiklik kasutusõigus Eesti Vabariik kasuks *kiiruskaamera, seadmekapi ja maakaablite* ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talituse tagamise eesmärgil vastavalt 02.09.2026.a. sõlmitud lepingu punktidele kolm (3), neli üks (4.1) kuni neli kaksteist (4.12), mille alale vastavad maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed: ruumiandmete tunnus (PARI kood) 1109617.

6. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 6.1. Notariaalakt on koostatud ühes (1) digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel elektroonilises käibes. Vajaduse korral väljastab osalejatele notariaalakti

- tõestaja notariaalakti kinnitatud ära kirja, mis asendab originaali, paberkandjal.
- 6.2.** Kaugtõestamise puhul säilitatakse digitaalset originaaldokumenti digitaalses notariaalarhiivis. Kaugtõestamise korral säilitatakse digitaalsest originaaldokumendist tehtud kinnitatud ära kirja paberkandjal, mille pealdis sisaldab kinnitust, et ära kiri asendab tõestamisseaduse § 47 lõikes 1 ettenähtud juhtudel notariaalakti originaali.
- 6.3.** Pärast notariaalakti tõestamist luuakse tehinguosalistele riigiportaalil www.eesti.ee (www.eesti.ee/est/teenused > *ettevõtjale* > *õigusabi* > *notariaalsed dokumendid*) juurdepääsuõiguse notariaalakti digitaalsele originaalile. Juurdepääsuõiguse luuakse tehinguosalisest juriidilisele või füüsilisele isikule, mitte tema esindajale.
- 6.4.** Notariaalakti tõestaja esitab käesoleva lepingu digitaalse originaaleksemplari kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul.

7. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 7.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Õigustatud isik (Transpordiamet).
- 7.2.** Õigustatud isik tasub notari tasu notaribüroos sularahas või maksekaardiga või viie (5) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente notari tasu tasumiseni kinni pidada.
- 7.3.** Õigustatud isik tasub riigilõivu vastavalt eeltäidetud maksekorraldusele viie (5) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest Rahandusministeeriumi kontole ja esitab riigilõivu tasumist tõendava nõuetekohase maksedokumendi notarile kinnistusosakonnale edastamiseks.

Notariaalakt on osalejatele notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja osalejate ja notariaalakti tõestaja poolt digitaalselt allkirjastatud. Osalejad loobusid notariaalakti lahutamatuks lisaks oleva dokumendi ettelugemisest, lisatud dokument on esitatud osalejatele läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks ekraanil, ning see on osalejate ja notariaalakti tõestaja poolt digitaalselt allkirjastatud koos notariaalaktiga selle lahutamatu lisana. Notariaalaktile lisatud plaan esitati osalejatele ekraanil tutvumiseks, see kiideti osalejate poolt heaks ning allkirjastati digitaalselt.

Notari tasu isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu tõestamisel 38,30 eurot (tehinguväärtus 639,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 5 lg 1, 10, 12, 23 p 2).

Notari tasu kaugtõestamise teel tehtava ametitoimingu tõestamisel 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2.1).

Notari tasu kokku 58,30 eurot.

Käibemaks 13,99 eurot.

Kokku 72,29 eurot.

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

Vastavalt riigilõivuseaduse § 25 lg 2 p 3 on Õigustatud isik riigilõivu tasumisest vabastatud.

Notariaalakt on tõestatud kaugtõestamise teel

Omaniku esindaja Villu Vatsfeld

allkirjastatud digitaalselt

Õigustatud isiku esindaja Ene Kõiv

allkirjastatud digitaalselt

Tallinna notar Liina Vaidla

allkirjastatud digitaalselt

NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED

1. Isiklik kasutusõigus tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega. Kinnistusraamatusse kandmata lepingupunktid kehtivad üksnes lepinguosalistel vahel ning nende täitmist saavad nõuda üksnes lepinguosalistel. Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped.
2. Vastavalt kinnistusraamatuseaduse § 36 esitatakse kinnistusosakonnale viide kandega seotud õiguse ruumiandmetele maakatastris, kui see on vajalik kande mõistmiseks. Viite asemel võib esitada katastrikaardi skeemi, kui ruumiandmete määramine maakatastris ei ole tehniliselt võimalik või on oluliselt raskendatud.
3. Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 lg 2 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.
4. Vastavalt asjaõiguseaduse § 54 lg 1 võib kinnisasju ühendada üheks kinnisasjaks või ühte kinnisasja jagada mitmeks kinnisasjaks ainult omaniku soovil. (2) Kinnisasjade ühendamisel jäävad kinnistusraamatusse kantud õigused kehtima. Juhul kui õiguste endisel kujul kehtimajäämine ei ole võimalik, jäävad kinnistusraamatusse kantud õigused kehtima vastavalt kinnisasja omaniku ja puudutatud isikute notariaalselt tõestatud kokkuleppele. (3) Kinnisasjade ühendamise korral laienevad ühendatud kinnisasju koormanud asjaõigused kogu tekkinud kinnisasjale. (4) Kinnisasja jagamise korral jääb kinnistusraamatusse kantud õigus, mille esemeks on kinnisasi tervikuna, koormama kõiki jagamise tulemusel tekkinud kinnisasju. (5) Kinnistusraamatusse kantud õigus, mille esemeks oli jagatava kinnisasja osa, jääb koormama vastavat jagamise tulemusel tekkinud kinnisasja.
5. Vastavalt asjaõiguseaduse § 225 koormab isiklik kasutusõigus kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele realservituudile. Isikliku kasutusõiguse ulatus määratakse kahtluse korral vastavalt õigustatud isiku vajadustele.
6. Vastavalt asjaõiguseaduse § 226 võib isikliku kasutusõiguse kinnisasja omaniku nõusolekul teisele isikule üle anda, muutmata seejuures isikliku kasutusõiguse kestust. Kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või -rajatis, ei ole isikliku kasutusõiguse üleandmiseks või koormamiseks kinnisasja omaniku nõusolek vajalik.
7. Vastavalt asjaõiguseaduse § 226 lõikele 4 isikliku kasutusõiguse, mille esemeks on tehnovõrk või -rajatis, lõpetamiseks on nõutav õigustatud isiku notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud avaldus õiguse lõpetamise kohta ja õiguse kustutamine kinnistusraamatust. [RT I, 23.12.2022, 1 - jõust. 01.02.2023]
8. Vastavalt asjaõiguseaduse § 179 kui realservituuti teostatakse teenival kinnisasjal mingi ehitise või seadeldise abil, on valitseva kinnisasja omanik kohustatud selle rajama ja korras hoidma ning servituudi lõppemisel selle teeniva kinnisasja omaniku nõudel omal kulul ära vedama, kui seaduses või servituudi seadmise tehinguga ei ole sätestatud teisiti. Valitseva kinnisasja omanikul on õigus servituudi kasutamiseks vajalike ehitus- ja korrastustööde tegemiseks kasutada teenivat kinnisasja.
9. Vastavalt asjaõiguseaduse § 158 on kinnisasja omanik kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi. Eelnimetatud juhul võib kinnisasja omanik nõuda teise kinnisasja omanikult kinnisasja koormamist realservituudiga. Realservituudi täpsem sisu, tehnovõrgu või -rajatise asukoht, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab servituudi sisu, vajaduse korral tähtaja ja tasu suuruse kohus. Servituudi seadmisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.
10. Vastavalt asjaõiguseaduse § 158 lg 4 kui tehnovõrgu või -rajatise ehitamise või hooldamisega kaasneb kahju tekkimine kinnisasjale, on tehnovõrgu või -rajatise omanik kohustatud kahju tagajärjed kõrvaldama või kinnisasja omanikule tekkinud kahju hüvitama. Kahjuks käesoleva sätte mõistes ei peeta talumiskohustuse tekkimisest tingitud kinnisasja väärtuse vähenemist.

11. Vastavalt asjaõigusseaduse § 158 lg 5 võib kinnisasja omanik nõuda tehnovõrgu või -rajatise omanikult tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamist temale kuuluval kinnisasjal, kui see on tehniliselt võimalik ja kinnisasja omanik hüvitab tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamiseiga seotud kulud.
12. Vastavalt asjaõigusseaduse § 158¹ lg 1 on kinnisasja omanik kohustatud taluma oma kinnisasjal tehnovõrku või -rajatist ja lubama selle ehitamist kinnisasjale, kui tehnovõrk või -rajatis on vajalik avalikes huvides ja puudub muu tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus tehnovõrguga või -rajatisega liituda sooviva isiku tarbimiskoha ühendamiseks tehnovõrguga või -rajatisega või tehnovõrgu või -rajatise arendamiseks. Kui universaalteenuse osutamise leping lõpeb, siis ei lõpe talumiskohustus juhul, kui vastava tehnorajatise kaudu kõikidele isikutele pakutavat teenust üldistel alustel edasi osutatakse. Käesolevas lõikes sätestatud talumiskohustus tekib kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses sätestatud korras sundvalduse seadmisega. (1¹) Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kellele laieneb elektrituruseaduse § 65 lõikes 1 sätestatud kohustus või kes on vee-ettevõtja ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse tähenduses või võrguettevõtja kaugkütteseaduse või maagaasiseaduse tähenduses või vastavas piirkonnas tegutsev võrguettevõtja kaugkütteseaduse tähenduses. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides ka siis, kui selle kaudu osutatakse üldkasutatavat elektroonilise side teenust elektroonilise side seaduse tähenduses. Avalikes huvides ehitatud tehnovõrk või -rajatis on ka riikliku või kohaliku omavalitsuse üksuse keskkonnaseire ja tänavavalgustuse ehitist. (2) Asjaõigusseaduse § 158¹ lõikes 1 sätestatud talumiskohustust ei ole isikul juhul, kui tehnovõrgust või -rajatisest tulenev kitsendus kinnisasja omanikule on oluliselt suurem kui avalik huvi tehnovõrgu või -rajatise vastu või tehnovõrguga liituda soovija huvi tehnovõrguga liitumise vastu ja on olemas võimalus ehitada tehnovõrk või -rajatis nii, et teise kinnisasja omanik ei satu samaväärsesse või halvemasse olukorda.
13. Vastavalt asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15⁴ lg 1 kui tehnovõrgu või -rajatise talumise kohustus tuleneb asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15² 1. või 2. lõikest ning kinnisasja omaniku ja tehnovõrgu või -rajatise omaniku vahel ei ole kehtivat lepingut tehnovõrgu või -rajatise talumise kohustuse eest makstava tasu suuruse kohta, on kinnisasja omanikul õigus nõuda tasu tehnovõrgu või -rajatise talumise eest (edaspidi talumistasu) asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §-des 15⁵ ja 15⁶ sätestatud suuruses ja korras.
14. Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15⁵ lg 1 kohaselt on talumistasu suurus aastas on 3,5 protsenti maa maksustamishinnast korrutatuna kitsenduse ruumilise ja sisulise ulatuse koefitsientidega. [jõust. 01.01.2024] (2) Kitsenduse ruumilise ulatuse koefitsient on kitsenduse pindala suhe katastriüksuse pindalasse. Kitsenduse pindala eeldatakse olevat võrdne kitsendust põhjustava tehnovõrgu rajatise kaitsevööndi pindalaga. Kui tehnovõrgu rajatise kaitsevööndisse jääb rohkem kui 90 protsenti koormatud katastriüksuse pindalast, siis eeldatakse, et kitsenduse pindala võrdub katastriüksuse pindalaga. (3) Kitsenduse sisulise ulatuse eelduslikud koefitsiendid on sätestatud asjaõigusseaduse rakendamise seaduse lisas. Kui katastriüksusel on mitu sihtotstarvet, siis kohaldatakse kõige suurema osakaaluga sihtotstarbe koefitsienti. Kui sihtotstarvete osakaal on võrdne, siis kohaldatakse sihtotstarbe koefitsienti, mis on kõige suurem. (4) Lisaks asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15⁵ 1. lõikes sätestatud suurusega 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. (5) Kui tehnovõrgu rajatis paikneb hoones, on talumistasu suurus vastava hoonese kasutamise harilik tasu. (6) Talumistasu ei ole õigus nõuda: 1) riigil kinnisasja omanikuna; 2) tehnovõrgu rajatise selle osa talumise eest, mis on vajalik ainult samal kinnisasjal teenuse tarbimiseks. (7) Talumistasu ei maksta, kui selle suurus isiku omandis olevate kinnisasjade eest kokku on tehnovõrgu või -rajatise omaniku kohta alla viie euro. [jõust. 01.01.2024] (8) Maa maksustamishinna suuruse arvutamisel lähtutakse Maa- ja Ruumiameti andmetest. [jõust. 01.01.2025] (9) Talumistasu võib 2024. aastal muutuda kuni 33 protsenti ja 2025. aastal kuni 66 protsenti 2022. aasta korralise hindamise ja 2001. aasta korralise hindamise tulemuste alusel määratud maa maksustamishindade alusel arvutatud talumistasude vahest. [jõust. 01.01.2024]
15. Reaalservituudiga juba koormatud kinnisasja võib uue reaalservituudiga koormata ainult siis, kui see ei kahjusta varem seatud servituuti.
16. Vastavalt täitemenetluse seadustiku § 158 jäävad kinnisasja täitemenetluses müügi korral püsima sissenõudja nõude või selle tagatiseks oleva õiguse järjekohast eespool ja samal järjekohal olevad kinnistusraamatust nähtuvad õigused. Enampakkumisel ei lõpe servituudist tulenevad õigused, kui servituut oli seatud seadusest tuleneva servituudi seadmise õiguse alusel.

17. Maakatastriseaduse § 9 lg 23 ja lg 24 järgi teeb katastripidaja katastriüksuse kohta katastrisse märged: 1) „Vajadus piiri asukoht kindlaks teha” juhul, kui naaberkatastriüksuste piiriandmed on vastuolulised või kui on tuvastatud, et piiripunktide asukohad maastikul ei ole kooskõlas katastrisse kantud piiriandmetega; 2) „Pindala on ebatäpne” juhul, kui katastriüksus on moodustatud kaardimaterjali alusel või aerofotogeodeetilisel meetodil või kui katastripidaja tuvastab ebatäpsed või vastuolulised piiriandmed.

Nimetatud dokument on digitaalselt allkirjastatud kaugtõestuse teel tõestatud notariaalakti lahutamatu lisana