



Notari ametitegevuse raamatu registreerimise number 1351

Tallinnas neljandal juunil kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (04.06.2025.a.)

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud

**TALLINNA NOTAR PIRET PRESS,
kelle büroo asub Tallinnas Rotermanni tn 8,**

kelle juurde ilmusid kaugtõestuse toimingu raames videosilla vahendusel

Eesti Vabariigi nimel **Kliimaministeeriumi** ja **Transpordiameti kaudu**, Transpordiameti registrikood 70001490, Transpordiameti asukoht Valge tn 4/1, Tallinn, e-post info@transpordiamet.ee, edaspidi **omanik**, volitatud esindaja – teo- ja otsusevõimeline **Lii Lember**, isikukood 46806062737, kelle isik on tõestajale tuntud, kelle asukoht on notariaaltoimingu tõestamise ajal ütluste kohaselt Märjamaa vallas, Rapla maakonnas, kelle esindusõiguse on notariaalakti tõestaja kontrollinud edasivolitamise korras välja antud volikirja alusel, mille 14.07.2022.a. tõestas Tallinna notar Tea Türrpuu ning mis on registreeritud notari ametitegevuse raamatus reg nr 1742 all,

ja

õigusvõimelise **Windrox Investeeringud OÜ**, registrikood 16458706, asukoht Akadeemia tee 47, Tallinn, e-post tarmo@windrox.ee, edaspidi **kasutaja**, seaduslik esindaja – juhatuse liige, teo- ja otsusevõimeline **Tarmo Käi**, isikukood 37009240232, kelle isik on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal, kelle asukoht on notariaaltoimingu tõestamise ajal ütluste kohaselt Tallinnas, Harju maakonnas ning kelle esindusõiguse ja äriühingu õigusvõime on notariaalakti tõestaja kontrollinud äriregistri elektroonilise keskandmebaasi väljatrüki alusel, edaspidi koos **lepinguosalisel**.

Lepinguosaliste sooviks oli sõlmida järgnev:

**KINNISTULE ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING,
ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS**

1. Kinnistu andmed

1.1. Vastavalt elektroonilise kinnistusregistri väljatrükile käesoleva lepingu sõlmimise päevast on kinnistusregistri **registriosas nr 1602740** kantud kinnistu (edaspidi **kinnistu**):

I jagu “Kinnistu koosseis” katastritunnus 63601:002:2259, pindala 190562 m², aadress 23195 Otepää-Kääriku-Kurevere tee, Sihva küla, Otepää vald, Valga maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%).

II jagu “Omanik” Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

III jagu “Koormatised ja kitsendused” Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:

2) Isiklik kasutusõigus Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (registrikood 90010094) kasuks. Tasuta kasutusõigus tähtajaga kuni viiskümmend (50) aastat sidekaabelliini paigaldamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks vastavalt 19.11.2014 lepingu punktile kolm (3) ja lepingu lisaks nr 4 olevale plaanile. 19.11.2014 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 24.11.2014.

3) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt

asjaõigusseaduse § 158¹ elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 19.11.2015 lepingu punktidele 2 ja 3 ning lisaks nr 4 ja 5 olevatele plaanidele. 19.11.2015 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 24.11.2015.

4) Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AS Eesti Telekom (registrikood 10234957) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158 ja § 158.1 järgne tasuta isiklik kasutusõigus sidekaabelliini omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks, vastavalt 30.12.2015.a lepingu punktidele 3 ja 4 ning lisaks olevale plaanile. 30.12.2015 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 4.01.2016.

5) Isiklik kasutusõigus Telia Eesti AS (registrikood 10234957) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus tehnorajatise ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 21.07.2017.a lepingu punktidele 3 ja 4 ning lepingu lisaks olevale plaanile. 21.07.2017 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 28.07.2017.

6) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Telia Eesti AS (registrikood 10234957) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus sideehitiste ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talituse tagamise eesmärgil vastavalt 01.08.2018. a sõlmitud lepingu punktidele kolm üks (3.1) kuni kolm kolm (3.3) ja neli (4). Isikliku kasutusõiguse ala on tähistatud 01.08.2018. a lepingu lisaks nr 1 oleval plaanil. 1.08.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 2.08.2018.

7) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Avalikes huvides tasuta ja tähtajatu üleantav isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses, vastavalt 03.10.2018 lepingu

punktidele kolm üks (3.1.), kolm kaks (3.2.), kolm kuus (3.6.), kolm kaksteist (3.12.), kolm kolmteist (3.13.) ja neli (4) ning lepingu lisaks olevale kinnistu IV plaanile. 3.10.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 16.10.2018.

8) Isiklik kasutusõigus Sihtasutus Tehvandi Spordikeskus (registrikood 90007715) kasuks. Tasuta ja tähtajatu üleantav isiklik kasutusõigus sideehitise omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks vastavalt 19.06.2019 lepingu punktidele 3.1. kuni 3.3. ning lepingu lisaks olevale plaanile. 19.06.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 5.07.2019.

9) Isiklik kasutusõigus Otepää vald kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus jalgratta- ja jalgteel, tänavavalgustuse ja liiklussaare ehitamiseks, omamiseks, avalikuks kasutamiseks ja teehoiu korraldamiseks talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 20.06.2019 lepingu punktidele 14.1. ja 14.2. ning lepingule lisatud plaanidele. 20.06.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 8.07.2019.

10) Isiklik kasutusõigus Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (registrikood 90010094) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1

järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus sideehitiste ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talituse tagamise eesmärgil vastavalt 29.04.2020.a. sõlmitud lepingu punktidele kolm kümme (3.10) kuni kolm kaksteist (3.12), neli üks (4.1) kuni neli üheksa (4.9) ning lepingu lisaks nr 4 olevatele plaanidele 4.1-4.3. 29.04.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 6.05.2020.

11) Isiklik kasutusõigus Are Selge (isikukood 36105262755) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus side maakaabelliini paigaldamiseks, ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimise eesmärgil vastavalt 21.05.2020 lepingu punktidele 3.1, 3.2 ja 4 ning lepingu lisaks olevale plaanile. 21.05.2020

kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 26.05.2020.

12) Isiklik kasutusõigus Otepää vald kasuks. Tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrimaakaabelliini ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks vastavalt 03.06.2021 lepingu punktidele 3.3. ja 3.8. kuni 3.12. ning lepingu lisaks 3 olevale kahele (2) plaanile. 3.06.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 15.06.2021.

13) Isiklik kasutusõigus Enefit OÜ (registrikood 16130213) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tasuta ja tähtajatu side maakaabelliini isiklik kasutusõigus vastavalt 30.06.2021.a. lepingu punktidele kolm neli (3.4) kuni kolm kuus (3.6), neli üks (4.1) kuni neli kaheksa (4.8) ning lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile. Sisse kantud 5.07.2021. 13.11.2023 äriregistri andmete alusel muudetud 13.11.2023.

14) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158.1 elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 13.07.2023.a. lepingu punktidele 2.1 kuni 2.6, 3.1 ja 3.2 ning lisaks nr 1 olevale plaanile. 13.07.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 18.07.2023.

15) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158.1 elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 13.07.2023.a. lepingu punktidele 2.1 kuni 2.6, 3.1 ja 3.2 ning lisaks nr 1 olevale plaanile. 13.07.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 19.07.2023.

16) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tasuta ja tähtajatu elektri maakaabelliinide isiklik kasutusõigus vastavalt 11.10.2023 lepingu punktidele 3.7 kuni 3.9, 4.1 kuni 4.9 ning lepingu lisaks nr 3 olevale kahele plaanile. 11.10.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 17.10.2023.

17) Isiklik kasutusõigus Enefit AS (registrikood 16130213) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tasuta ja tähtajatu side maakaabelliinide, liitumispunktide ja sidekapi isiklik kasutusõigus vastavalt 20.11.2024 lepingu punktidele kolm neli (3.4) kuni kolm kuus (3.6), neli üks (4.1) kuni neli üheksa (4.9) ning lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile (2 lehel), millele vastavad maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed: ruumiandmete tunnus (PARI kood) 453593. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 453593. 20.11.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.11.2024.

18) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tasuta ja tähtajatu elektri maakaabelliini isiklik kasutusõigus vastavalt 27.05.2025.a. sõlmitud lepingu punktidele kolm (3), neli üks (4.1) kuni neli üheksa (4.9), mille alale vastavad maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed: ruumiandmete tunnus (PARI kood) 788437. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 788437. 27.05.2025 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 04.06.2025.

IV jagu “Hüpoteegid” Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.2. Kinnistu on kantud riigi kinnisvararegistrisse objektikoodi KV6550 all.

1.3. Kasutusõiguse ala kohta on registreeritud Piiratud Asjaõiguste Ruumiandmete Infosüsteemi (PARI) ruumiandmete kood 797750.

1.4. Vastavalt e-notari infosüsteemi päringule katastripidaja märgete kohta katastritunnuse järgi on katastripidaja teinud kinnistu koosseisu kuuluva Otepää-Kääriku-Kurevere tee

katastriüksuse kohta märke „Pindala on ebatäpne“.

1.5. Vastavalt E-notari infosüsteemi andmetele kehtivad kinnistu suhtes järgmised loodus- ja/või muinsuskaitsealased kitsendused:

- Kaitseala hooldatav sihtkaitsevöönd
- ulatus: 2,19 m²; nähtus: Kaitseala (Otepää LP, Kääriku skv.); seisund: kehtiv;
- Kaitseala piiranguvöönd
- ulatus: 538,77 m²; nähtus: Kaitseala (Otepää LP, Pargi pv.); seisund: kehtiv;
- ulatus: 21343,60 m²; nähtus: Kaitseala (Otepää LP, Vanamõisa-Restu pv.); seisund: kehtiv;
- ulatus: 108056,29 m²; nähtus: Kaitseala (Otepää LP, Otepää pv.); seisund: kehtiv;
- ulatus: 44036,50 m²; nähtus: Kaitseala (Otepää LP, Pühajärve pv.); seisund: kehtiv;
- ulatus: 1561,63 m²; nähtus: Kaitseala (Otepää LP, Annimatsi pv.); seisund: kehtiv;
- ulatus: 11789,65 m²; nähtus: Kaitseala (Otepää LP, Neitsijärve pv.); seisund: kehtiv;
- Ranna või kalda ehituskeeluvöönd
- ulatus: 2071,56 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Voki oja); seisund: kehtiv;
- ulatus: 2037,04 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Voki oja); seisund: kehtiv;
- ulatus: 609,59 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Neitsijärv); seisund: kehtiv;
- ulatus: 3086,32 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Kääriku järv); seisund: kehtiv;
- ulatus: 2793,01 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Pühajärv); seisund: kehtiv;
- ulatus: 1372,06 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Neitsijärve oja); seisund: kehtiv;
- ulatus: 1460,03 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Kangru oja); seisund: kehtiv;
- Ranna või kalda piiranguvöönd
- ulatus: 3640,28 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Voki oja); seisund: kehtiv;
- ulatus: 3794,49 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Voki oja); seisund: kehtiv;
- ulatus: 2555,53 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Neitsijärv); seisund: kehtiv;
- ulatus: 6,20 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Sõjatamme tiik); seisund: kehtiv;
- ulatus: 7069,68 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Kääriku järv); seisund: kehtiv;
- ulatus: 11062,61 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Pühajärv); seisund: kehtiv;
- ulatus: 2684,94 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Neitsijärve oja); seisund: kehtiv;
- ulatus: 2923,54 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Kangru oja); seisund: kehtiv;

- Ranna või kalda veekaitsevöönd
- ulatus: 471,69 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Voki oja); seisund: kehtiv;
- ulatus: 99,99 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Voki oja); seisund: kehtiv;
- ulatus: 415,78 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Neitsijärve oja); seisund: kehtiv;
- ulatus: 588,91 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Kangru oja); seisund: kehtiv;
- Veekogu kallasrada
- ulatus: 180,26 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Voki oja); seisund: kehtiv;
- ulatus: 16,96 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Voki oja); seisund: kehtiv;
- Piiranguvöönd määratlemata
- nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Dactylorhiza baltica* (balti sõrmkäpp)); seisund: kehtiv;
- ulatus: 1542,36 m²; nähtus: Kaitseala (Metsaelupaikade looduskaitseala); seisund: projekteeritav;
- ulatus: 9,99 m²; nähtus: Kaitseala (Metsavajakute looduskaitseala); seisund: projekteeritav.

Vastavalt looduskaitseaduse § 16 lõikele 1 ja Keskkonnaagentuuri infolehe andmetele:

- kaitsealade „Otepää LP, Pargi pv, Kääriku skv., Vanamõisa-Restu pv., Otepää pv., Pühajärve pv., Annimatsi pv., Neitsijärve pv.“ kohta:
 - o loodusobjekti tüüp ja nimetus: piiranguvöönd (maastikukaitseala), Otepää looduspargi Pargi, Vanamõisa-Restu, Otepää, Pühajärve, Annimatsi, Neitsijärve piiranguvööndid; Kääriku sihtkaitsevöönd;
 - o loodusobjekti valitseja nimi: Keskkonnaamet;
 - o viide loodusobjekti kaitse alla võtmise otsusele: Vabariigi Valitsuse 01. detsembri 2016. a määrus nr 135 "Otepää looduspargi kaitse-eeskiri" (KLO1000559).

2. Lepinguosaliste avaldused ja kinnitused

2.1. Omaniku esindaja avaldab ja kinnitab:

2.1.1. lepingus toodud andmed kinnistu kohta on tõesed ja õiged ning selle suhtes ei ole esitatud kinnistusosakonnale käesolevas lepingus nimetamata seni menetluses olevaid kinnistamisavaldusi;

2.1.2. kinnistu on omaniku omandis ning seda ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kolmandate isikute kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutusõigused. Kasutusõiguse alal ei ole mingeid varjatud puudusi ega vigu, mis oleksid omanikule teada;

2.1.3. ei esine asjaolusid, mis välistaksid tema õigust lepingut sõlmida ja ta kohustub mitte sõlmima ühtegi kokkulepet, mis võiks takistada isikliku kasutusõiguse seadmist kasutaja kasuks;

2.1.4. kasutusõiguse alal ei paikne hooneid, rajatise ega kolmandatele isikutele kuuluvaid tehnorajatisi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatava servituudi teostamist;

2.1.5. kinnistu suhtes kehtivad punktis 1.5 nimetatud loodus- ja muinsuskaitsealased kitsendused. Omanik on kontrollinud kitsendusi ja piiranguid põhjustavate objektide andmeid maakatastri kitsenduste kaardilt ja omanikule ei ole teada kinnistu valdamise, kasutamise ja käsutamise suhtes lepingu sõlmimise ajal kehtivaid kitsenduste kaardil kajastamata käesolevas lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ja muid seadusest tulenevaid piiranguid. Kitsenduste kaardi andmed ei tekita kitsendusi, vaid kajastavad kitsenduste olemasolu ning lisaks kaardil kajastatutele võib esineda ka muid kitsendusi ning kaardil kajastatud kitsendusi võib tegelikkuses mitte eksisteerida. Kitsenduste kaardil kajastuvad andmed, mis katastripidaja on maakatastriseaduse § 12 alusel kitsenduste kaardile kandnud vastavalt maakatastriseaduse § 19¹ lõikele 2. Omanik ei vastuta talle mitte teadaolevate kitsenduste ja piiranguid põhjustavate objektide olemasolu eest;

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

2.2. Kasutaja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.2.1. kasutaja on üle vaadanud kasutusõiguse eseme, mida ta on õigustatud käesoleva lepingu alusel kasutama;

2.2.2. kasutaja on kontrollinud kinnistu suhtes kehtivaid kitsendusi, ta on teadlik kinnistu suhtes kehtivatest kitsendustest ja nende sisust ning kinnitab, et need ei takista käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse teostamist;

2.2.3. tema poolt esindatav äriühing on õigusvõimeline äriühing, mille suhtes ei ole alustatud pankrotimenetlust ja tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ega tühistatud ning et puuduvad ja ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida käesolev leping ja et tal on lähtuvalt seadustest, sealhulgas äriseadustikust ja esindatava äriühingu põhikirjast kõik vajalikud esindatava isiku sisesed otsused ja kooskõlastused käesoleva lepingu sõlmimiseks ning et ta omab kõiki õiguseid käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

2.3. Lepinguosaliste esindajad avaldavad ja kinnitavad, et:

2.3.1. nad on tutvunud lepingu lisaks oleva plaaniga, millel on kasutusõiguse ala tähistatud roosa värviga viirutatud alana ning on eelnimetatud andmete alusel teadlikud kinnistu ning kasutusõiguse ala paiknemisest, suurusest ja piiridest;

2.3.2. nad on teadlikud Transpordiameti maade osakonna juhataja 21.05.2025.a. korraldusest nr 1.1-3/25/373 „Riigivara tasu eest kasutamiseks andmine ja kinnisasjade koormamine isikliku kasutusõigusega“, selle sisu on neile teada, nad ei soovi selle ettelugemist ega käesolevale lepingule lisamist;

2.3.3. käesolevas lepingus viidatud notariaalaktid on neile esitatud, nende sisud on neile teada, nad ei soovi nende ettelugemist ega lisamist käesolevale lepingule.

3. Isikliku kasutusõiguse seadmine

3.1. Omanik ja kasutaja lepivad kokku seada kasutaja kasuks tähtajatu isikliku kasutusõiguse kinnistule veetorustiku (edaspidi **tehnorajatis** ja ka tehnovõrk) ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talitluse tagamise eesmärgil (edaspidi kõik nimetatud tegevused koos **tehnorajatis** **majandamine**).

3.2. Kasutajal on õigus kasutada kinnistut käesoleva lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks kasutusõiguse alal, milline on käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil tähistatud roosa värviga viirutatud alana (edaspidi

tehnorajatise kaitsevöönd ja ka kasutusõiguse ala). PARI ruumikuju kood 797750.

3.3. Isikliku kasutusõiguse sisuks on kasutaja õigus kasutada kasutusõiguse ala tehnorajatise majandamiseks, samuti tehnorajatise kaitsevööndiga seotud õigused ja kohustused, sealhulgas õigus paigaldada tehnorajatise kaitsevööndisse tehnorajatisi ning neid edaspidi majandada vastavalt käesolevas lepingus toodule.

3.4. Isiklik kasutusõigus on tasuline:

3.4.1. Isikliku kasutusõiguse ala suurus on 34 m². Kasutustasu suurus on:

3.4.2. bilansilise jääkmaksumuse põhjal arvutatuna 0,00 eurot/aastas (bilansiline jääkmaksumus 0,004 eurot/m² x 34 m² x 3%);

3.4.3. maa maksustamishinna põhjal arvutatuna 0,10 eurot/aastas (maksustamishind 0,10 eurot/m² x 34 m² x 3%).

3.4.4. Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ § 23 lõike 6 alusel kui turupõhine aastane kasutustasu kujuneb väiksemaks kui 10,00 eurot, määratakse kasutustasuks 10,00 eurot. Aluseks on Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määrus nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ koosmõjus riigivaraseaduse § 18¹ lg 2 punktidega 2 ja 4.

3.4.5. Kuivõrd punktis 3.1.4.2 arvutatud kasutustasu on väiksem kui 10 eurot, siis kuulub tasumisele kasutustasu kinnistu osa eest 10 eurot aastas Transpordiameti poolt esitatud arve alusel.

3.4.6. Tähtjaks tasu mittemaksmise korral on riigivara valitsejal õigus nõuda viivist 0,05% viivitatud summast iga tasumisega viivitatud päeva eest kuni summa täieliku tasumiseni.

3.4.7. Turusituatsiooni muutumise korral on kinnisasja omanikul õigus nõuda tasu muutmist kolme aasta möödud es piiratud asjaõiguse tekkimisest. Edaspidi kehtib tasu maksmise kohustus ja tasu maksmise tingimused vastavalt õigusaktides sätestatud suurusele ja korrale.

3.5. Käesoleva lepingu alusel seatavad isiklik kasutusõigus on samal talitluslikul eesmärgil üleantav teisele isikule. Kasutaja kohustub kümne (10) päeva jooksul Transpordiametit kirjalikult teavitama muudatusest.

3.6. Kasutamiseks antava kinnistu osa jääb kasutaja ja Transpordiameti kui riigivara valitsemiseks volitatud asutuse kaasvaldusesse. Transpordiameti valdus ei ole kasutusõiguse alal mingil viisil piiratud.

3.7. Kasutaja vastutab esitatud maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmete õigsuse eest. Vastuolu korral loetakse õigeks Transpordiameti poolt kooskõlastatud projekt ja lepingule lisatud plaani kasutusõiguse ala.

3.8. Kinnistule rajatav tehnovõrk peab olema ehitatud vastavalt Transpordiameti 01.02.2024 kirjaga nr 7.1-2/24/1660-2 kooskõlastatud ja OÜ Alkranel koostatud projektile nr 03-10-23-VK „Päikese kinnistu veevarustuse ja kanalisatsiooni ühendustorustik“. Isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu lahutamatuks“.

4. Omaniku ja kasutaja õigused ja kohustused

4.1. **Tehnorajatise kaitsevööndi kasutamisel kohustub omanik:**

4.1.1. mitte takistama kasutaja ja/või kasutaja töötajatel/volitatud isikutel tehnorajatise kaitsevööndi tasuta kasutamist tehnorajatise majandamiseks ning samuti kohustuvad mitte takistama tehnorajatise kaitsevööndile juurdepääsu nii jalgsi kui tehnorajatise majandamise töödeks vajalike sõidukitega;

4.1.2. teavitama tema teadmisel kinnistul tegutsevaid isikuid tehnorajatise kaitsevööndi olemasolust ja selles kehtivatest piirangutest, samuti järgima nimetatud piiranguid oma tegevuses;

4.1.3. hoiduma tegevusest, mis halvendaks tehnorajatise korrashoidu ja/või ohustaks tehnorajatise toimimist.

4.2. Tehnorajatise kaitsevööndi kasutamisel kohustub kasutaja:

4.2.1. lubama kinnistu omanikul või tema poolt volitatud isikul ilma täiendavate kooskõlastusteta teostada tehnorajatise kaitsevööndis hooldetöid vastavalt riigiteede korrashoiulepingus ja tee seisundinõuete määruuses sätestatule;

4.2.2. kasutama kasutusõiguse ala kooskõlas käesoleva lepinguga säästlikult ja heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks omaniku või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist mistahes viisil;

4.2.3. kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid;

4.2.4. hoidma tehnorajatise oma vahenditega ja omal kulul korras;

4.2.5. kandma tehnorajatise kasutamisest tulenevat vastutust kolmandate isikute ees, mis on kasutaja tegevuse või tegevusetuse otsene tagajärg;

4.2.6. esitama Transpordiametile tehnorajatise ehitustööde vastuvõtmisel tööde digitaalsed teostusjoonised ja vastutama teostusjooniste õigsuse ja tegelikule olukorrale vastavuse eest. Kui selgub, et tehnorajatis ei paikne teostusjoonistel kirjeldatud asukohas, on kasutaja kohustatud kolmekümne (30) päeva jooksul oma kuludega tehnorajatise ümber paigutama Transpordiametiga kooskõlastatud asukohta;

4.2.7. tee ehitusobjekti alguses vähemalt esimesel korral pärast paigaldust tulema ja tasuta kinnistu omaniku esindajale või tema poolt tellitud tööde teostajale ette näitama tehnorajatise asukohta;

4.2.8. teavitama omanikku tehnorajatise plaanilistest hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm (3) päeva enne tööde alustamist. Pärast kinnistul teostatud tehnorajatise ehitus-, hooldus- ja remonttööde lõpetamist on kasutaja kohustatud taastama kinnistul tööde alustamise hetke heakorra;

4.2.9. teavitama kinnistu igakordset omanikku kasutusõiguse alal tehtavast avariiremondist (avariiremondiga on tegemist juhul kui tehnilise rikke tõttu on kasutaja poolt pakutav teenus katkenud ja/või tehnorajatis on purunenud) esimesel võimalusel enne tööde alustamist aadressile maantee@transpordiamet.ee, samuti tuleb eelnimetatud aadressile teatada töö lõpetamisest. Avariitööd koos taastamistöödega tuleb lõpetada esimesel võimalusel;

4.2.10. avariiremondi teostamise korral võtma enesele kohustuse tagada liikluse kulgemise katkematus, ohutus ja riigitee nõuetekohane taastamine, sealhulgas kohustades avariitöödeks paigaldama välja ajutise liikluskorralduse märgid (läheldes majandus- ja taristuministri 13.07.2018. määrusest nr 43 "Nõuded ajutisele liikluskorraldusele"). Avariiremondi teostaja kohustub omaniku poolt määratud ajal ilmuma avariiremondi objektile taastamistööde üleandmiseks. Tööd loetakse üle antuks kui omanik ja kasutaja on allkirjastanud "Korrastatud teemaa üleandmise akti";

4.2.11. likvideerima kahe (2) kuu jooksul kasutamiseks antud kinnistu osalt tehnorajatise ning taastama lepingu sõlmimisele eelnenud olukorra ja lõpetama lepingu, kui talitluslikult on ära langenud kinnistu kasutamise vajadus, teavitades kirjalikult Transpordiametit. Lepingu lõpetamise kulud katab kasutaja;

4.2.12. riigivaraga seotud maksud tasuma ning kõrvalkulud ja koormised kandma proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega.

4.3. Kasutaja annab käesolevaga tagasivõetamatu nõusoleku kinnistu jagamise korral isikliku kasutusõiguse üleandmiseks selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid kinnistut, kus asub käesolevale lepingule lisatud asendiplaanil näidatud tehnorajatise kaitsevöönd ja teistele kinnisasjadele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta.

4.4. Kasutaja annab käesolevaga tagasivõetamatu nõusoleku, mille kohaselt võib omanik vajadusel koormata sama kasutusõiguse ala teiste piiratud asjaõigustega kui see ei takista käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse teostamist.

Notariaalakti tõestaja on lepinguosalistele selgitanud, et punktis 4.3 toodud kokkulepe ei asenda kinnistu jagamisel asjaõigusseaduse § 54 kohaseid kokkuleppeid ja kinnistusraamatu seaduse § 34 lõike 6 kohaselt peab kinnistamisavalduses olema väljendatud soov kande tegemiseks, märgitud registriosa number, milles taotletakse kande tegemist ja taotletava asjaõiguse sisu. Seetõttu tuleb vastavad nõusolekud isikliku kasutusõiguse kustutamiseks kinnistult, millel kasutusõiguse ala ei asu, anda isikliku kasutusõiguse alusel kasutajal ka kinnistu jagamisel.

5. Isikliku kasutusõiguse lõpetamine ja kasutusõiguse ala valduse üleandmine

5.1. Isikliku kasutusõiguse võib lõpetada seaduses sätestatud alustel.

5.2. Isikliku kasutusõiguse lõpetamisel on kasutajal õigus kolme (3) kuu jooksul arvates kasutusõiguse lõppemisest vedada ära kinnistul paiknev tehnorajatis, kui lepinguosalised ei lepi kokku teisiti.

5.3. Omaniku esindaja avaldab, et kasutusõiguse ala on vabastatud ja kasutaja saab alates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest teostada otsest valdust kasutusõiguse ala suhtes.

6. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

Lepinguosalised on kinnistu isikliku kasutusõigusega koormamises kokku leppinud.

Omanik lubab ja kasutaja avaldab soovi kanda kinnistusregistri registriosa nr 1602740 kolmandasse (III) jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu ja tasuline isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158¹ veetorustiku majandamiseks kasutusõiguse ala ulatuses vastavalt 04.06.2025.a. lepingu punktidele 3.1 kuni 3.6, 3.8, 4.1 ja 4.2 ning vastavalt PARI ruumikuju koodile 797750 Windrox Investeeringud OÜ (registrikood 16458706) kasuks.

7. Notariaalakti tõestaja selgitused

Notariaalakti tõestaja on selgitanud lepinguosalistele lepingu sõlmimise õiguslike tagajärgi, sealhulgas:

7.1. asjaõigusseaduse §-de 225-226 ja 228 sisu ja õigusliku tähendust, sealhulgas seda, et isiklik kasutusõigus, mille esemeks on tehnovõrk või -rajatis, on üleantav ilma kinnisasja omaniku nõusolekuta;

7.2. isiklik kasutusõigus kehtib kinnistu igakordse omaniku suhtes;

7.3. vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 lg 2 ei ole kinnisasja osa võõrale maale õiguse teostamise vahendina püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitist või muu sellesarnane asi, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi;

7.4. tehnorajatiselise kaitsevöönd on iseseisvaks ehitiseks olevat tehnorajatist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud tehnorajatiselise ohutuse ja kaitse tagamiseks. Tehnorajatiselise käsitletakse ehitusseadustiku 10. peatükis käsitletud tehnorajatist;

7.5. tehnorajatiselise kaitsevööndis on keelatud teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada või langetada puid, juurida kande, teha tuld, kasutada tuleohtlikke materjale ja aineid, ladustada jäätmeid, tõkestada juurdepääsu tehnorajatiselisele ning põhjustada oma tegevusega tehnorajatiselise korrosiooni; ronida raadiomasti ja kinnitada raadiomasti või raadiomasti piirdeaia konstruktsioonide külge asju;

7.6. 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);

7.7. 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);

7.8. tehnorajatise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool tehnorajatist maismaal 1 meeter tehnorajatisest või tehnorajatise välisseinast tehnorajatisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meeter välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meeter vundamendi välisservast; siseveekogudel 100 meetrit tehnorajatise keskjoonest; merel 0,25 meremiili tehnorajatise keskjoonest;

7.9. 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 (asjaõigusseadus 1581);

7.10. kinnistamisavalduses taotletu sissekandmine kinnistusraamatusse saab toimuda alles siis, kui on tasutud riigilõiv kinnistamise eest;

7.11. notari tasu seaduse § 38 kohaselt vastutavad tehinguosalised notari tasu maksmise eest solidaarselt. Notariaalakti tõestaja on lepinguosalistele selgitanud, et lepinguosaliste kokkulepe notari tasu maksmise kohta kehtib nende omavahelise kokkuleppena, notaril on õigus lepingu tõestamise eest ettenähtud notari tasu sisse nõuda ükskõik millisel lepinguosaliselt..

8. Notariaalakti tõestajale volituste andmine

8.1. Vastavalt tõestamisseaduse § 53 lg 1 esitab notariaalakti tõestajale käesoleva digitaalse originaaleksemplari koos teiste kinnistamiseks vajalike dokumentidega kinnistusosakonnale.

8.2. Lepinguosalised on kokku leppinud ning volitavad notariaalakti tõestajat esitama kinnistusosakonnale täiendavaid avaldusi ja täpsustusi, sealhulgas tegema vajaduse korral kinnistamisavalduses täiendusi ja parandusi ulatuses, mis on seotud lepingus toodud lepinguosaliste taotlusega.

9. Lõppsätted

9.1. Isikliku kasutusõiguse seadmise tehinguväärtused vastavalt seadustes sätestatud miinimumväärtustele – notari tasu arvestamisel vastavalt notari tasu seaduse §-des 10 ja 12 sätestatud miinimumväärtusele, s.o 639,00 eurot, ja riigilõivu arvestamisel vastavalt riigilõivuseaduse §-s 354 sätestatud miinimumväärtusele, s.o 130,00 eurot.

9.2. Vastavalt notari tasu seaduse:

- §-dele 3, 10, 12, 22, 23 on käesoleva notariaalakti tõestamise eest notari tasu 39,60 eurot + käibemaks (22%) 8,71 eurot, kokku 48,31 eurot;
- § 2 lg 2¹ on notari tasu kaugtõestamise teel tehtava ametitoimingu eest 20,00 eurot +

- käibemaks (22%) 4,40 eurot, kokku 24,40 eurot.
- 9.3. Riigilõiv on isikliku kasutusõiguse kinnistamise eest 4,00 eurot.
- 9.4. Notari tasu ja riigilõivu käesoleva lepingu sõlmimisel tasub kasutaja.
- 9.5. Käesolev notariaalakt on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel elektroonilises käibes ja millest notariaalakti tõestaja teeb paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari kätte hoiule. Digitaalne ära kiri lepingust on osalejatele tasuta kättesaadav www.eesti.ee ja www.notar.ee. Lepinguosalise soovil on tal võimalik saada käesolevast lepingust paberkandjal kinnitatud ära kiri või digitaalne kinnitatud ära kiri e-posti teel.
- 9.6. Notariaalakti tõestaja on lepingu teksti lepinguosalistele videosilla vahendusel ette lugenud, lepingu teksti ja selle lisaks oleva plaani ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitanud, notariaalakti sisu ja õiguslikud tagajärjed selgitanud, lepinguosalistes on selle heaks kiitnud, see vastab nende tahtele ning see on notariaalakti tõestaja ja lepinguosalistest poolt digitaalselt allkirjastatud.

TA

Omaniku esindaja / allkirjastatud digitaalselt /

Kasutaja esindaja / allkirjastatud digitaalselt /

Tallinna notar Piret Press / allkirjastatud digitaalselt /