



TALLINNA NOTAR LEE MÖTTUS

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

951

ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING

ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud videosilla vahendusel kaugtõestamise teel Tallinna notar Lee Möttus asendaja Eva-Ly Sepp, tegutsedes notari ülesannetes notaribüroos asukohaga Rävala pst 2/ Kivisilla tn 8, Tallinn, kahekümne kuuendal märtsil kahe tuhande kahekümne kuuendal aastal (26.03.2026. a) ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, tegutsedes **Kaitseministeeriumi**, registrikood 70004502, asukoht Sakala tn 1, Tallinn, e-posti aadress evelin.paju@rkik.ee, kaudu, edaspidi nimetatud **Omanik**, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Evelin Paju**, isikukood 47908130297, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, kes oma kinnituste kohaselt asub tehingu tõestamise hetkel Tallinnas,

Anija Vald, Anija Vallavalitsuse registrikood 75018816, vallavalitsuse aadress F. R. Kreutzwaldi tn 6, Kehra linn, Anija vald, Harju maakond, e-posti aadress ilsia.vali@anija.ee, edaspidi nimetatud **Kasutaja**, mille esindajana tegutseb käesolevale notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Ilsia Väli**, isikukood 45607200329, kes on akti tõestajale tuntud isik, kes oma kinnituste kohaselt asub tehingu tõestamise hetkel Kehra linnas,

Omanik ja Kasutaja koos edaspidi nimetatud **Lepinguosalised**, kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE JA LEPINGUOSALISTE KINNITUSED

- 1.1. Lepingu esemeks on Jõelohu, Pikva küla, Anija vald, Harju maakond asuv kinnistu nimetusega **RIIGI PÄÄSTEAMETI KESKLADU**: katastritunnus 14002:001:0040, pindala 28034 m², aadress Jõelohu, Pikva küla, Anija vald, Harju maakond, maa sihtotstarve riigikaitsemaa (100%), koos selle oluliste osadega ja päraldistega.
- 1.2. Lepingu ese on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas nr 234202**. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

Kinnistusraamatust ja äriregistrist nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusosakonnas käesoleva lepingu sõlmimise päeval.

1.3. Omaniku esindaja kinnitab, et:

- 1.3.1.** Käesolev leping sõlmitakse kooskõlas Kaitseministeeriumi 26.02.2026. a käskkirjaga nr 1-3/26/28. Nimetatud õigusakt on kehtiv, seda ei ole muudetud ega tunnistatud kehtetuks, samuti ei ole seda vaidlustatud.
- 1.3.2.** Lepingu ese on Omaniku omand ning lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, et seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.
- 1.3.3.** Lepingu eseme suhtes ei ole käesoleva lepingu sõlmimise hetkel kinnistusosakonnale esitatud ega tehtud ühtegi kinnistamisavaldust.
- 1.3.4.** Lepingu eseme koosseisu kuuluval maal ei paikne kolmandatele isikutele kuuluvaid käesolevas lepingus nimetamata maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatisi.
- 1.3.5.** Tema volitused on kehtivad, neid ei ole muudetud ega esindatava poolt tagasi võetud ja need ei ole lõppenud, need ei ole kehtetuks kuulutatud, tal on kõik õigused ja volitused sõlmida käesolev leping ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist.

1.4. Kasutaja esindaja kinnitab, et:

- 1.4.1.** Käesolev leping sõlmitakse kooskõlas vastavalt Anija Vallavalitsuse 11.03.2026.a korraldusele nr 2-3/125. Eelnimetatud haldusakt on kehtiv, seda ei ole muudetud, kehtetuks tunnistatud ega vaidlustatud.
- 1.4.2.** Kasutaja on kasutusõiguse ala üle vaadanud ning on teadlik lepingu eseme suurusest ja piiridest ning kasutusõiguse ala suurusest ja piiridest ega oma selles osas Omanikule mingeid pretensioone.
- 1.4.3.** Tema volitused on kehtivad, neid ei ole muudetud ega esindatava poolt tagasi võetud ja need ei ole lõppenud, tal on kõik õigused ja volitused sõlmida käesolev leping ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist.

2. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE JA MUUD KOKKULEPPED

- 2.1.** Omanik ja Kasutaja lepivad kokku seada Kasutaja kasuks lepingu esemele esimesele järjekohale tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse avalikult kasutatava kergliiklustee rajamiseks, omamiseks ja haldamiseks koos selle remontimise, hooldamise, kasutusse andmise ja muul viisil ekspluateerimisega selle sihtotstarbelise kasutamise tagamise eesmärgil. Kasutajal on õigus kasutada lepingu eset käesoleva lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks kasutusõiguse alal, milline on käesoleva lepingu lahutamatuks lisadeks nr 1 ja 2 olevatel plaanidel tähistatud punase joonega ja lisaks nr 3 oleval plaanil tähistatud roosa viirutusega ja millise ala suurus on kokku 786 m², ruumiandmete tunnused 1077234 ja 1077244 (edaspidi nimetatud **kasutusõiguse ala**).
- 2.2.** Käesoleva lepingupunkti alusel seatava isikliku kasutusõiguse esemeks oleva kergliiklustee rajab ning ehitamisega seotud kulud kannab Kasutaja, kergliiklustee hoiab korras ning hooldus, remondi-, rekonstrueerimistööde teostamisega seotud kulud kannab Kasutaja alates isikliku kasutusõiguse kinnistusraamatusse sisse kandmisest. Lepingu esemele rajatav kergliiklustee ei ole isikliku kasutusõiguse kehtvusaja jooksul lepingu eseme oluline osa.
- 2.3.** Omanik ja Kasutaja on kokku leppinud, et:
 - 2.3.1.** Omanikul on õigus lõpetada isiklik kasutusõigus olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil;

- 2.3.2. juhul kui isikliku kasutusõiguse lõpetamisel on vajalik rajatise likvideerimine, siis on Kasutajal kohustus kuue (6) kuu jooksul alates isikliku kasutusõiguse lõpetamisest likvideerida rajatis ja korrastada lepingu ese, kui ei lepita kokku teisiti;
- 2.3.3. Kergliiklustee kasutusse andmine kolmandatele isikutele on võimalik ainult lepingu eseme omaniku kirjalikul nõusolekul;
- 2.3.4. Lepingu eseme omanikul on õigus vajaduse korral koormata sama kasutusõiguse ala teiste piiratud asjaõigustega kui see ei takista käesoleva isikliku kasutusõiguse teostamist;
- 2.3.5. Kasutaja kohustub teavitama rajatise plaanilistest hooldus- ja remonttöödest lepingu eseme omanikku vähemalt kolm (3) päeva enne tööde alustamist;
- 2.3.6. Kasutaja kohustub isikliku kasutusõiguse kehtivusaja jooksul rajatisega seotud tööde järel tagama, et taastab lepingu eseme heakorra omal kulul;
- 2.3.7. Kasutaja kohustub pärast ehitustöö teostamist esitama Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusele majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määruses nr 34 „Topogeodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“ sätestatud nõuetele vastava teostusjoonise.

3. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

- 3.1. Omanik ja Kasutaja on lepingu esemele isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Omanik lubab ning Kasutaja avaldab soovi kanda kinnistusregistrisse registriosa nr 234202 all kantud kinnistu kolmandasse jakku esimesele järjekohale tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Anija valla kasuks avalikult kasutatava kergliiklustee rajamiseks, omamiseks ja haldamiseks koos selle remontimise, hooldamise, kasutusse andmise ja muul viisil ekspluateerimisega selle sihtotstarbelise kasutamise tagamise eesmärgil, vastavalt 26.03.2026. a sõlmitud lepingu punktile 2 (kasutusala ruumiandmete tunnused 1077244;1077234).

4. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED

- 4.1. Isiklik kasutusõigus tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega, ning lõpeb vastava kande kustutamisega kinnistusraamatust.
- 4.2. Asjaõigusseaduse §-de 225, 226 ja 228 sisu ja õiguslikku tähendust, sealhulgas seda, et isiklik kasutusõigus, mille esemeks on tehnovõrk või -rajatis, on üleantav, ning et isikliku kasutusõiguse üleandmiseks on vajalik kokkulepe isikliku kasutusõiguse üleandmise kohta (asjaõigusleping) vana ja uue õigustatud isiku vahel. Kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või -rajatis, ei ole isikliku kasutusõiguse üleandmiseks või koormamiseks kinnisasja omaniku nõusolek vajalik.
- 4.3. Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 ei ole teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis kinnisasja oluline osa.
- 4.4. Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped.
- 4.5. Notariaalaktis nimetatud riikliku ehtisregistri andmetel on vaid informatiivne ja statistiline tähendus ning selles sisalduvad andmed ei oma õiguslikku tähendust.
- 4.6. Vastavalt asjaõigusseaduse § 158¹ 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. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku

teenust ja see kuulub isikule, kellele laieneb elektroonilise side seaduse § 72 lõikes 1, elektrituruseaduse § 65 lõikes 1 ja § 66 lõikes 1, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse § 7 lõikes 1 ja maagaasiseaduse § 18 lõikes 2 sätestatud kohustus või kes on vastavas piirkonnas tegutsev võrguettevõtja kaugkütteseaduse tähenduses. 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 sundvõõrandamise seaduses sätestatud korras sundvalduse seadmisega.

- 4.7.** Asjaõigusseaduse §-des 172 kohaselt reaalservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma. Reaalservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega.
- 4.8.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 176 kui reaalservituudi lõpetamise kokkulepet ei saavutata, on valitseva kinnisasja omanikul olulisel põhjusel õigus nõuda teeniva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks tingimusel, et ta hüvitab teeniva kinnisasja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju. Valitseva kinnisasja omanik peab teeniva kinnisasja omanikule teatama tähtajatu reaalservituudi lõpetamisest või tähtajalise reaalservituudi ennetähtaegsest lõpetamisest kuus kuud ette.
- 4.9.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 177 kui reaalservituudist saadav kasu on teeniva kinnisasja koormatisega võrreldes ebamõistlikult väike, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks tingimusel, et ta hüvitab valitseva kinnisasja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju. Kui valitseva kinnisasja omanik on kaotanud huvi reaalservituudist tulenevate õiguste teostamise vastu, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks. Huvi kaotamist eeldatakse, kui valitseva kinnisasja omanik ei ole 10 aasta jooksul reaalservituuti kasutanud või kui ta on sama aja jooksul lubanud teeniva kinnisasja kasutamist viisil, mis on vastuolus reaalservituudiga.
- 4.10.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 178 annab reaalservituut õiguse teha üksnes neid tegusid, mis servituudi sisust tulenevalt on valitseva kinnisasja huvides vajalikud. Reaalservituudi sisu määratakse poolte kokkuleppega, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Reaalservituuti tuleb teostada viisil, mis on teenivale kinnisasjale kõige vähem koormav. Valitseva kinnisasja vajaduste suurenemine ei suurenda iseenesest teenival kinnisasjal lasuvat koormatist.
- 4.11.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 180 on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda enda kulul reaalservituudi teostamise viisi muutmist, kui reaalservituudi senist majanduslikku otstarvet võib saavutada ka teostamise viisi muutmise korral ja kui senine teostamise viis on teeniva kinnisasja omaniku huvidele uue viisiga võrreldes tunduvalt kahjulikum. Servituudi teostamise viisi muutmise seotud kulud peab teeniva kinnisasja omanik ette tasuma.
- 4.12.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 181 kui reaalservituudi teostamine piirdub teeniva kinnisasja ühe osa kasutamisega ja mõni teine osa on selleks niisama sobiv ning reaalservituudi teostamine senisel osal on teeniva kinnisasja omanikule mõne teise osaga võrreldes tunduvalt kahjulikum, on tal õigus nõuda, et reaalservituuti teostataks kinnisasja teisel osal. Ümberpaigutamisega seotud kulud peab teeniva kinnisasja omanik ette tasuma.
- 4.13.** Riigilõivuseaduse § 11 lg 3 kohaselt kui taotluse esitaja on jätnud taotletava kande eest seadusega ette nähtud riigilõivu tasumata, on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi

vaatamata.

- 4.14.** Vastavalt notari tasu seaduse § 10 lg 3 kohaselt reaalservituudi minimaalne tehinguväärtus on 639 eurot.

5. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 5.1.** Käesolev leping on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris. Kaugtõestamise korral on elektroonilises käibes kasutusel digitaalne originaaldokument, mis on osalejatele tasuta kättesaadav Notarite Koja kodulehel www.notar.ee (*Iseteenindus > Notariaalsed dokumendid*) või riigiportaalis www.eesti.ee (*Iseteenindus > E-teenused > Notariaalsed dokumendid*). Lepinguosalistel on õigus nõuda paberil ära kirja väljastamist.
- 5.2.** Kaugtõestamise korral teeb notar digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari kätte hoiule.
- 5.3.** Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada lepingu ühe (1) kinnitatud ära kirja kinnistusosakonnale.

6. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 6.1.** Lepinguosalistel ei avaldanud isikliku kasutusõiguse seadmisel tehinguväärtust, seega notari tasu seaduse § 10 lg 3 kohaselt tehinguväärtuseks on 639 eurot.
- 6.2.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Kasutaja.
- 6.3.** Kasutaja tasub notari tasu notaribüroos sularahas või maksekaardiga või kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaalakti ära kirja notari tasu tasumiseni kinni pidada. Vastavalt notari tasu seaduse §-le 38 on notari tasu maksmiseks kohustatud isikuteks isikud, kelle taotlusel või kelle huvides notar tegutses ning nimetatud isikud vastutavad sama notariaaltoimingu eest tasu maksmisel solidaarselt.
- 6.4.** Kasutaja tasub riigilõivu kolme (3) tööpäeva jooksul Rahandusministeeriumi kontole. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata. Kinnistusraamatuseaduse § 46 lg 2 kohaselt avaldus kinnistu võõrandamise, koormamise või märke tegemise kohta vaadatakse läbi hiljemalt ühe kuu jooksul alates avalduse laekumise päevast.

Käesolev notariaalakt on osalejatele notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja notariaalakti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud. Osalejad on tutvunud isikliku kasutusõiguse ruumianndmetega piiratud asjaõiguste ruumianndmete infosüsteemis (PARI) ja käesoleva lepingu lahutamatuks lisadeks olevate ruumianndmete väljavõtetega ning nõustuvad nende sisuga, kinnitavad väljavõtted oma allkirjadega ning loevad need lepingu lahutamatuks lisadeks.

Käesolevas dokumendis on koos lepingu lisadeks olevate plaanidega 9 lehte.

Notari tasu isikliku kasutusõiguse seadmisel 38,30 eurot (tehinguväärtus 639,00 eurot: Notari tasu seaduse § 3, 10 lg 3, § 22, § 23 p 2). Notari tasu ametitoimingu tegemise eest kaugtõestamise teel 20,00 eurot (Notari tasu seadus § 2 lg 2 (1)).

Notari tasu kokku	58,30 eurot.
Käibemaks	13,99 eurot.
Kokku	72,29 eurot.

Riigilõiv isikliku kasutusõiguse seadmisel 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot:
Riigilõivuseadus § 77 lg 1, § 354; § 356 lg 7).

mpp

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

Evelin Paju

Allkirjastatud digitaalselt

Ilsia Väli

Allkirjastatud digitaalselt

Tallinna notar Lee Mõttus asendaja Eva-Ly Sepp

Allkirjastatud digitaalselt