



TARTU NOTAR TRIIN TEIN

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU NUMBER

2534

ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING JA ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud kaugtõestuse teel Tartu notar Triin Tein'i, kelle notaribüroo asub Riia tn 2, Tartu linn, asendaja Annika Kiss, tegutsedes notari ülesannetes, viieteistkümnendal novembril kahe tuhande kahekümne neljandal aastal (15.11.2024) ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik (edaspidi nimetatud ka **Omanik**), tegutsedes **Riigimetsa Majandamise Keskuse** kui riigivara valitsema volitatud asutuse, mis on registreeritud riigi ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris registrikoodi 70004459 all, aadress Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress urve.jogi@rmk.ee, kaudu, mille esindajana tegutseb volikirja alusel **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kes on tõestajale tuntud isik (tuvastatud videosilla vahendusel),

Enefit AS, registrikood 16130213, aadress Lelle tn 22, Tallinn, e-posti aadress katri@kirjanurk.ee, edaspidi nimetatud **Kasutaja**, mille esindajana tegutseb volikirja alusel **Katri Videvik**, isikukood 48705052715, kes on notariaalakti tõestajale tuntud isik (tuvastatud videosilla vahendusel).

Notariaalaktis osalejate esindajate viibimiskohad on kaugtõestamise hetkel nende enda ütluste kohaselt Omaniku esindajal Pärnu linnas ja Kasutaja esindajal Kambja vallas Tartu maakonnas. Osalejate esindajad kinnitavad, et nad allkirjastavad käesoleva lepingu isiklikult digitaalsete allkirjadega.

Osalejad sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

1.1. Lepingu esemeks on kinnistu, mis koosneb katastriüksustest asukohaga **Kuuseheki, Pühajärve küla, Otepää vald, Valga maakond ja Looduspargi, Pühajärve küla, Otepää vald, Valga maakond** koos selle oluliste osade ja päraldistega. Kinnistu on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosse nr 2455340**, mille:

1.1.1. Esimesse jakku on kantud katastritunnus 63601:001:0094, pindala 2129,0 m², aadress Kuuseheki, Pühajärve küla, Otepää vald, Valga maakond, maa sihtotstarve üldkasutatav maa (100%);

katastritunnus 63601:001:0093, pindala 16257,0 m², aadress Looduspargi, Pühajärve küla,

Otepää vald, Valga maakond, maa sihtotstarve üldkasutatav maa (100%).

1.1.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

1.1.3. Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:

2) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus vastavalt 22.12.2010 lepingu punktile kolm üks (3.1) ning lepingu lisadeks olevatele plaanidele. Sisse kantud 29.12.2010. 12.06.2012 äriregistri andmete alusel parandus sisse kantud 12.06.2012. Kanne asendab eelmist kannet. Kohtunikuabi Astrid Perv.

3) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus vastavalt 6.06.2012 lepingu punktidele 2., 3., 4. ja lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile. 6.06.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 12.06.2012. Kohtunikuabi Astrid Perv.

4) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (registrikood 90010094) kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus elektroonilise side võrkude ehitamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks, likvideerimiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks vastavalt 03.11.2014.a sõlmitud lepingu punktile kolm (3) ja lepingu lisaks 2 olevale plaanile. 3.11.2014 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 21.11.2014. Kohtunikuabi Anu Kuus.

5) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu ja üleantav isiklik kasutusõigus elektripaigaldise ehitamiseks, majandamiseks ja omamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses tasu eest vastavalt seaduses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt 11.02.2022 lepingu punktidele kaks (2), kolm (3), neli (4) ja lepingu lisaks olevale plaanile. 11.02.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 15.02.2022. Kohtunikuabi Kariina Orr.

6) Reaalservituut kinnistute nr 2467840, 18151050 igakordsete omanike kasuks. Tähtajatu reaalservituut – teeservituut sisuga vastavalt 14.06.2023 sõlmitud lepingu punktile 3 ning lepingu lisaks olevale plaanile (Lisa). 14.06.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 30.06.2023. Kohtunikuabi Reet Kesküla.

1.1.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.2. Lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

1.3. Lepingu eseme kohta kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud notariaalakti tõestamise päeval kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist.

1.4. E-notari infosüsteemi kaudu Maa-ameti andmebaasi tehtud päringu andmetel on ülalnimetatud maaüksustel erinevaid seadusjärgseid kitsendusi, sh Otepää looduspargi Neitsijärve piiranguvöönd. Osalejad kinnitavad, et notariaalakti tõestaja on neile selgitanud kitsenduste olemust ja sisu ning nad ei soovi kitsenduste lisamist käesolevasse lepingusse.

Otepää looduspargi Neitsijärve piiranguvööndi valitsejaks on Keskkonnaamet ja see on kaitse alla võetud vastavalt Vabariigi Valitsuse 1. detsembri 2016. a määrusele nr 135 "Otepää looduspargi kaitse-eeskiri".

1.5. E-notari infosüsteemi kaudu kultuurimälestiste riikliku registri andmebaasi tehtud päringu kohaselt ei kuulu lepingu ese vallas- või kinnismälestise koosseisu ega asu muinsuskaitsealal.

1.6. Eelnimetatud asjaolud lepingu eseme kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud notariaalakti tõestamise päeval enne notariaalakti tõestamist.

1.7. Omaniku esindaja kinnitab, et:

1.7.1. Lepingu ese on Omaniku omandis ning see ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kolmandate isikute kinnistusraamatasse mittesissekandekohustuslike õigustega

nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutusõigused, mis takistaksid isikliku kasutusõiguse teostamist.

1.7.2. Lepingu eseme kohta kinnistusraamatus toodud andmed on tõesed ja õiged ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

1.7.3. Kasutusõiguse alal ei ole mingeid varjatud puudusi ega vigasid, mis oleksid Omanikule teada ja mis takistaksid isikliku kasutusõiguse teostamist.

1.7.4. Kasutusõiguse alal ei paikne hooneid, rajatisi ega kolmandatele isikutele kuuluvaid tehnorajatisi, mis takistaksid isikliku kasutusõiguse teostamist.

1.7.5. Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Omanikule teadaolevaid käesolevas lepingus nimetatata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid.

1.7.6. Esindatav on teinud kõik ettenähtud toimingud, mis on vajalikud käesoleva lepingu sõlmimiseks.

1.7.7. Tema volitused Omaniku esindajana on kehtivad, neid ei ole muudetud, esindatava poolt tagasi võetud ja need ei ole lõppenud ning tal on kõik õigused ja volitused sõlmida käesolev leping selles toodud tingimustel ja talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva lepingu sõlmimist.

1.7.8. Ta tegutseb kooskõlas RMK kinnisvaraosakonna juhataja 06.11.2024 käskkirjaga nr 9-49/109 „Isikliku kasutusõiguse seadmine Looduspargi kinnisasjale“, mida ei ole muudetud, vaidlustatud ega tühistatud.

1.8. Kasutaja esindaja kinnitab, et:

1.8.1. Kasutaja on kasutusõiguse ala põhjalikult üle vaadanud ning on teadlik kasutusõiguse ala suurusest ja seisukorrast ning ei oma selles osas Omanikule mingeid pretensioone.

1.8.2. Kasutaja on teadlik kinnistu suhtes kehtivatest seadusjärgsetest kitsendustest ning kinnitab, et need ei takista käesoleva lepingu alusel seatava servituudi teostamist.

1.8.3. Kasutajale laieneb seaduses sätestatud kohustus võrguteenuse osutamiseks ja võrgu arenduskohustuse täitmiseks, mis annab Kasutajale õiguse nõuda kinnisasja omanikult avalikes huvides vajaliku tehnovõrgu või –rajatise ehitamise lubamist kinnisasjale ja selle talumist.

1.8.4. Tema volitused on kehtivad ja ta omab kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

1.9. Osalejad kinnitavad, et:

1.9.1. Piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis (edaspidi nimetatud PARI) on kasutusõiguse ala loodud ruumiandmete tunnusega 459704 (ruumiandmete kood) ning nimetatud ala kattub käesoleva lepingu lisaks 1 oleval plaanil näidatud kasutusõiguse alaga. Osalejad on teadlikud, et kinnistusraamatusse ja maakatastrisse kantakse käesoleva lepingu alusel viide kitsendusele vastavalt ruumiandmete koodile.

1.9.2. Käesoleva lepingu alusel seatava isikliku servituudi näol on tegemist avalikes huvides seatava servituudiga, mis seatakse seadusest tuleneva servituudi seadmise õiguse alusel ning nad soovivad vastava märkuse kinnistusraamatusse kandmist viitena asjaõigusseaduse §-le 158¹.

1.9.3. Nad on tutvunud käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks 1 oleva plaaniga ja PARI id-koodiga seotud plaaniga, millel kasutusõiguse ala on tähistatud tingmärkidega ja on eelnimetatud andmete alusel teadlikud maaüksuse ning kasutusõiguse ala paiknemisest, suurusest ja piiridest ning nõustuvad nende sisuga, kinnitavad plaanid oma allkirjaga ja loevad need lepingu lahutamatuks lisaks.

1.9.4. Lepinguosalised hindavad käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse tehinguväärtuse võrdseks seaduses sätestatud minimaalväärtusega.

1.9.5. Nad on tutvunud lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega, ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist notariaalakti tõestaja poolt.

1.10. Notariaalakti tõestaja on lepingu tõestamisel kontrollitud:

1.10.1. Omaniku esindaja esindusõigust notariaalakti tõestajale esitatud digitaalse volikirja originaaldokumendi alusel, mis on tõestatud 06.11.2024 Tallinna notar Lee Jäetma asendaja Karl-Eerik Jäetma poolt notari ametitegevuse raamatu registri nr 3435 all.

1.10.2. Kasutaja õigusvõimet äriregistri elektroonilise andmebaasi andmete alusel.

1.10.3. Kasutaja esindaja esindusõigust notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel, mis on tõestatud 14.12.2023 Tallinna notar Tarvo Puri poolt notari ametitoimingute raamatu registri nr 2513 all.

2. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE

2.1. Omanik seab lepingu esemeks olevale kinnisasjale Kasutaja kasuks tähtajatult isikliku kasutusõiguse sideehitise (edaspidi nimetatud ka tehnovõrk või tehnorajatis) ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks, tehnorajatisi hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil eksploateerimiseks tehnorajatisi talitluse tagamise eesmärgil. Isiklik kasutusõigus kantakse kinnisasja kohta avatud registriosa kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale. Kasutajal on õigus kasutada lepingu esemeks olevat kinnistut isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks kasutusõiguse alal, mille paiknemine on lepingu lisaks 1 oleval plaanil tähistatud viirutatud alana. Kasutusõiguse ala asub üksnes katastriüksusel tunnusega 63601:001:0093, selle ruumandmete tunnus (PARI kood) on 459704 ning ruumikuju plaan on käesoleva lepingu lisaks nr 2.

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

2.3. Isikliku kasutusõiguse eest käesoleva lepingu sõlmimise ajal kehtiva seaduse järgi tasu ei maksta. Edaspidi kehtib kasutusõigus tasu eest vastavalt õigusaktides sätestatud suurusele ja korrale.

2.4. Isikliku kasutusõiguse võib lõpetada seaduses sätestatud alustel.

3. OMANIKU JA KASUTAJA ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

3.1. Kasutaja on kohustatud:

- kasutama isikliku kasutusõigusega koormatavat ala sihipäraselt, teostama omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud tehnorajatisi ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks;

- täitma kinnisasjal kõiki heakorra- ja keskkonnanõudeid, järgima isikliku kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi;

- teavitama kinnisasja valdajat tehnorajatisi plaanilistest ehitus-, hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm (3) tööpäeva enne tööde alustamist. Tehnorajatisi avariiremondi korral alustab Kasutaja vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teatades sellest kasutusse andjat või kinnisasja valdajat ühe päeva jooksul alates avariiremondi alustamisest;

- taastama ehitus-, hooldus- ja remonttööde alustamise eelse kinnistu heakorra pärast tööde lõpetamist. Nimetatud seisundi taastamise võimatuse korral on Omanikul õigus nõuda Kasutajalt tekitatud kahjude hüvitamist;

- teavitama kinnisasja valdajat metsa raie vajadusest kasutusõiguse alal vähemalt kaks kuud enne soovitud tööde alustamist kirjalikult või elektrooniliselt;
- hüvitama kinnisasja valdajale kasutusõiguse alal kasvava metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine) juhul kui töid teostab RMK;
- mitte tegema takistusi kinnisasja valdajale sideehitiste kaitsevööndile ligipääsuks ega metsamajanduslike tööde teostamiseks, samuti ei nõua kinnisasja valdajalt igakordset kooskõlastust tööde teostamiseks ja metsamaterjali ladustamiseks sideehitise kaitsevööndis, välja arvatud kaevetööd sügavusega üle 30 cm.

3.2. Omanik on kohustatud:

- hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab Kasutajal kasutusõiguse ala sihipärast kasutamist;
- vältima tehnoarajatise kaitsevööndis tehnoarajatise kahjustamist või kahjustamise ohu tekkimist.

4. VALDUSE ÜLEANDMINE

4.1. Lepinguosalised lepivad kokku, et kasutusõiguse ala loetakse Kasutaja valdusse ja kasutusse antuks käesoleva lepingu sõlmimisest ning kasutusõiguse ala jääb Omaniku ja Kasutaja kaasvaldusesse.

4.2. Pooled on kokku leppinud ja Kasutaja annab lepingu eseme igakordsele omanikule tagasivõetamatu nõusoleku tulevikus lepingu eseme koormamiseks servituutidega kolmandate isikute kasuks ning isikliku kasutusõiguse ülekandmiseks lepingu eseme jagamisel selliselt, et vastav isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid seda kinnistut, kus asub kasutusõiguse ala ja isiklikku kasutusõigust ei kanta üle kinnistutele/katastriüksustele, kus kasutusõiguse ala ei asu.

5. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

Lepinguosalised on lepingu eseme asjaõigusseaduse § 158¹ järgse isikliku kasutusõigusega koormamises kokku leppinud. Omanik lubab ja Kasutaja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 2455340 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus sideehitise (edaspidi nimetatud ka tehnovõrk või tehnoarajatis) ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks, tehnoarajatise hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnoarajatise talitluse tagamise eesmärgil kaitsevööndi ulatuses vastavalt käesoleva lepingu punktidele 2., ja 3. ning ruumiandmete tunnusele 459704, Enefit AS, registrikood 16130213, kasuks.

6. NOTARI SELGITUSED OSALEJATELE

6.1. Käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik isikliku kasutusõiguse seadmist puudutavad kokkulepped.

6.2. Isiklik kasutusõigus tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse ja lõpeb kande kustutamisega. Kinnisasja omandi üleandmise korral jäävad kinnistusraamatusse kantud koormatiseid kinnisasja edasi koormama. Isikliku kasutusõiguse lõppemisel kas poolte kokkuleppel või seaduses sätestatud korras ja tingimustel kustutatakse kanne kinnistusraamatust.

6.3. Isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja lepingus kokkulepitud viisil kasutama.

6.4. Kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehno-rajatis, võib isikliku kasutusõiguse teisele isikule üle anda või koormata ilma kinnisasja omaniku nõusolekuta. Kasutusõiguse omandaja ja esialgne omaja vastutavad kinnisasja omaniku ees isiklikust kasutusõigusest tekkivate kohustuste täitmise eest solidaarselt.

6.5. Kinnisasja omanik on kohustatud taluma kinnisasja maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise, 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. Servituudi täpsem sisu määratakse kokkuleppel. Servituudi seadmisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

6.6. 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 ei ole talumiskohustusest tekkinud kinnisasja väärtuse vähenemine.

6.7. Kinnisasja omanik võib nõuda tehnovõrgu või -rajatise omanikult tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamist tema kinnisasjal kui see on tehniliselt võimalik ja omanik hüvitab tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamisega seotud kulud.

7. LÕPPSÄTTED

7.1. Notariaalakkt on koostatud ja osalejate poolt alla kirjutatud digitaalselt ühes digitaalses originaaleksemplaris. Notar teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari kätte hoiule.

7.2. Osalejatel on pärast käesoleva notariaalakkti tõestamist võimalik tutvuda sellega riigiportaalis www.eesti.ee ning E-notari iseteenindusportaalis www.notar.ee.

7.3. Notar esitab notariaalakkti kinnistusosakonnale ühe (1) tööpäeva jooksul arvates notariaalakkti tõestamisest.

7.4. Lepingu sõlmimisega seotud notari tasu ja riigilõivu tasub Kasutaja.

7.5. Kasutaja tasub notari tasu 5 tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole.

7.6. Kasutaja tasub riigilõivu 5 tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega Rahandusministeeriumi arveldusarvele. Notariaalakkti tõestaja on osalejatele selgitanud, et kinnistusraamatusse kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine.

Käesolevas dokumendis on koos lisadega 10 lehte.

Notari tasu isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu ning asjaõiguslepingu tõestamisel 38,30 eurot (tehinguväärtus 639,00 eurot: NotTS § 3, § 10 lg 3, § 12 lg 3, § 22, § 23 p 2).

Notari tasu kaugtõestamisel 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2 1).

Notari tasu kokku	58,30 eurot
Käibemaks	12,83 eurot
Koos käibemaksuga	71,13 eurot

Riigilõiv isikliku kasutusõiguse kinnistusraamatusse kandmisel 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot: RLS § 77 lg 1, § 347 lg 1).

Käesolev notariaalakkt on osalejatele notariaalakkti 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. Käesolevas notariaalaktis viidatud ning akti lisad on esitatud osalejatele enne heakskiitmist videosilla vahendusel läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja koos lepinguga osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud.

Kasutaja esindaja Katri Videvik: /allkirjastatud digitaalselt/

Omaniku esindaja Urve Jõgi: /allkirjastatud digitaalselt/

Tartu notar Triin Tein'i asendaja Annika Kiss: /allkirjastatud digitaalselt/