



Notari ametitegevuse raamatu registreerimise number 21

Tallinnas kolmandal jaanuaril kahe tuhande üheksateistkümnendal aastal (03.01.2019.a.)
Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud

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

kelle juurde ilmusid isiklikult kohale

Eesti Vabariigi nimel **Keskkonnaministeerium**, registrikood 70001231, asukoht Narva mnt 7a, Tallinn, e-post keskkonnaministeerium@envir.ee (e-post ära kirja edastamiseks annika.arro@maaamet.ee), edaspidi nimetatud **omanik**, volitatud esindaja – teo- ja otsusevõimeline **Annika Arro**, isikukood 49103174910, kelle isik on tõestajale tuntud, kelle esindusõiguse on notar kontrollinud volikirja alusel, mille tõestas Tallinna notar Lee Möttus 18.04.2017.a. ning mis on registreeritud notari ametitoimingute raamatus reg nr 1354 all, ja

õigusvõimelise **Elektrilevi OÜ**, registrikood 11050857, asukoht Kadaka tee 63/1, Tallinn, e-post tatjana.gaydasheva@elektrilevi.ee, edaspidi nimetatud **õigustatud isik** ja/või **kasutaja**, volitatud esindaja – teo- ja otsusevõimeline **Tatjana Gaydasheva**, isikukood 48108043713, kelle isik on notarile tuntud, kelle esindusõiguse on notar kontrollinud volikirja alusel, mille on 12.01.2017.a. tõestanud Tallinna notar Priidu Pärna ja mis on registreeritud notari ametitoimingute raamatu registri nr 131 all, äriühingu õigusvõime on kontrollitud vastavalt registriosakonna keskandmebaasi väljatrükile, edaspidi koos nimetatud **pooled** või ka **lepinguosalised**.

Lepinguosaliste sooviks oli sõlmida järgnev:

**KINNISTULE ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING
JA ASJAÕIGUSLEPING**

1. LEPINGU ESE

1.1. Vastavalt elektroonilise kinnistusregistri väljatrükile käesoleva lepingu sõlmimise päevast on kinnistusregistri **registriosas nr 5471050** kantud kinnistu (edaspidi nimetatud kinnistu või lepingu ese):

I jagu “Kinnistu koosseis” katastritunnus 33801:001:0715, pindala 8,5500 ha, aadress Saunataguse, Vardja küla, Kose vald, Harju maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%)

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

III jagu “Koormatised ja kitsendused” Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

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

Kantud riigi kinnisvararegistrisse objekti koodi KV66686 all.

1.2. Vastavalt e-notari infosüsteemi andmetele kehtivad lepingu punktis 1.1 nimetatud kinnistu suhtes järgmised kitsendused:

- piiranguvöönd: elektripaigaldise kv; ulatus: 687 m²; nähtus: elektrimaakaabelliin (METS:A:KOS);
- piiranguvöönd: sideehitise kv; ulatus: 215 m²; nähtus: sideehitis maismaal;
- piiranguvöönd: veehaarde sanitaarkaitseala; ulatus: 394 m²; nähtus: puurkaev;
- piiranguvöönd: ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ulatus: 10029 m²; nähtus: kuni 10 ha pind, kuni 25 km² valgalaga veekogu;
- piiranguvöönd: avalikult kasutatava tee kv; ulatus: 16571 m²; nähtus: riigimaantee (Vardja - Ravila);
- piiranguvöönd: sideehitise kv; ulatus: 7 m², 238 m², 1 m², 99 m², 275 m²; nähtus: sideehitis maismaal;
- piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 4396 m²; nähtus: kuni 10 ha pind, kuni 25 km² valgalaga veekogu;
- piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 20135 m²; nähtus: kuni 10 ha pind, kuni 25 km² valgalaga veekogu;
- piiranguvöönd: elektripaigaldise kv; ulatus: 1815 m²; nähtus: elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) (RAVILA:KOS).

1.3. Lepingu eset puudutavad muud andmed vastavalt omaniku esindaja kinnitustele

- 1.3.1. Käesoleva lepingu punktis 1.1 toodud andmed lepingu eseme kohta on tõesed ja õiged ning selle suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 1.3.2. Lepingu ese on omaniku omandis ning seda ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kolmandate isikute kinnistusraamatusse mittedisseeandekohustuslike õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutusõigused. Kasutusõiguse alal ei ole mingeid varjatud puudusi ega vigu, mis oleksid omanikule teada.
- 1.3.3. Kasutusõiguse alal ei paikne hooneid, rajatisi ega kolmandatele isikutele kuuluvaid tehnorajatisi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatava servituudi teostamist.
- 1.3.4. Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes kehtivad punktis 1.2 nimetatud piirangud.
- 1.3.5. Omanik on kontrollinud kitsendusi ja piiranguid põhjustavate objektide infot maakatastri kitsenduste kaardilt ja omanikule ei ole teada kinnistute valdamise, kasutamise ja käsutamise suhtes muid piiranguid kui käesolevas lepingus nimetatud piirangud. 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. Andmete kandmise eest kitsenduste kaardile vastutab kitsendusi põhjustava objekti omanik, kes on kohustatud tellima kitsenduste selgitamise kolme kuu jooksul kitsenduse tekkimisest või kitsendusi põhjustava objekti asukoha muutmisest arvates (maakatastriseadus § 12 ja 19¹). Omanik ei vastuta talle mitte teadaolevate piirangute või kitsendusi põhjustavate objektide olemasolu eest.
- 1.3.6. Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid omaniku õigust sõlmida käesolev leping ning omanik ei ole sõlminud käesolevas lepingus nimetatud lepinguid ja omanik kohustub mitte sõlmima ühtegi lepingut ega mistahes muid kokkuleppeid, mis võiksid takistada isikliku kasutusõiguse seadmist kasutaja kasuks.
- 1.3.7. 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 neil 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.

1.4. Kasutaja esindaja kinnitab, et:

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

1.4.2. kasutaja on teadlik lepingu eseme suhtes kehtivatest seadusjärgsetest kitsendustest ning kinnitab, et need ei takista käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse teostamist;

1.4.3. 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.

1.5. Omanik ja kasutaja avaldavad ja kinnitavad, et:

1.5.1. nad on tutvunud lepingu lisaks oleva maaüksuse plaaniga, mille kasutusõiguse ala on tähistatud punase värviga viirutatud alana ja on eelnimetatud andmete alusel teadlikud maaüksuse ning kasutusõiguse ala paiknemisest, suurusest ja piiridest;

1.5.2. nad on teadlikud keskkonnaministri 17.12.2018.a. käskkirjast nr 1-2/18/929 „Isikliku kasutusõiguse seadmine Saunataguse kinnisasjale“, nad on tutvunud selle sisuga, nad ei soovi selle ettelugemist ega käesolevale lepingule lisamist;

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

2. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE

*2.1. Omanik ja kasutaja lepivad kokku seada kasutaja kasuks tähtajatu isiklik kasutusõigus kinnistule madalpinge maakaabelliini (edaspidi nimetatud **elektripaigaldis**) ehitamiseks, omamiseks, kasutajal lasuva elektripaigaldise arendamiskohustuse täitmise tagamiseks, elektriliinide remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil eksploateerimiseks elektripaigaldise talitluse tagamise eesmärgil (edaspidi kõik nimetatud tegevused koos **elektripaigaldise majandamine**). Isikliku kasutusõigusega koormatava ala pindala on 77 m².*

*2.2. 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 punase viirutusega alana (edaspidi nimetatud **elektripaigaldise kaitsevöönd**). Elektripaigaldise kaitsevööndis kehtivad kitsendused on fikseeritud ehitusseadustiku §-s 70 ja 77.*

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

3. OMANIKU JA KASUTAJA ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

- 3.1. *Elektripaigaldise kaitsevööndi kasutamisel kohustub omanik:*
 - 3.1.1. *mitte takistama kasutaja ja/või kasutaja töötajatel/volitatud isikutel elektripaigaldise kaitsevööndi tasuta kasutamist elektripaigaldise majandamiseks ning samuti kohustub mitte takistama elektripaigaldise kaitsevööndile juurdepääsu nii jalgsi kui elektripaigaldise majandamise töödeks vajalike sõidukitega;*
 - 3.1.2. *teavitama tema teadmisel kinnistul tegutsevaid isikuid elektripaigaldise kaitsevööndi olemasolust ja selles kehtivatest piirangutest, samuti järgima nimetatud piiranguid oma tegevuses;*
 - 3.1.3. *hoiduma tegevusest, mis halvendaks elektripaigaldise korrashoidu ja/või ohustaks elektripaigaldise toimimist.*
- 3.2. *Elektripaigaldise kaitsevööndi kasutamisel kohustub kasutaja:*
 - 3.2.1. *teavitama omanikku elektripaigaldise plaanilistest hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm (3) päeva enne tööde alustamist. Elektripaigaldise avariiremondi korral alustab kasutaja vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teatades sellest omanikule. Pärast kinnistul tehtud elektripaigaldisega seotud tööde lõpetamist on kasutaja kohustatud taastama omal kulul mõistliku aja jooksul tööde alustamise hetke heakorra, selle võimatuse korral hüvitama kinnistu omanikule tekitatud kahju. Omanik ja kasutaja loevad mõistlikuks seda aega, mis töö iseloomu arvestades on vajalik töö kvaliteetseks ja lepingu tingimustele vastavaks teostamiseks;*
 - 3.2.2. *kasutama elektripaigaldise kaitsevööndit kooskõlas käesoleva lepinguga säästlikult ja heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks omaniku või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist mistahes viisil;*
 - 3.2.3. *kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid;*
 - 3.2.4. *hoidma elektripaigaldise oma vahenditega ja omal kulul korras;*
 - 3.2.5. *kandma elektripaigaldise kasutamisest tulenevat vastutust kolmandate isikute ees, mis on kasutaja tegevuse või tegevusetuse otsene tagajärg;*
 - 3.2.6. *registreerima elektripaigaldised maakatastris kolme (3) kuu jooksul kitsenduste tekkimisest alates.*
- 3.3. ***Kasutaja annab käesolevaga nõusoleku lepingu esemeks oleva kinnistu jagamise korral isikliku kasutusõiguse ülekandmiseks selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid kinnistut, kus asub vastaval käesolevale lepingule lisatud asendiplaanil näidatud elektripaigaldis ja teistele kinnisasjadele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta.***
- 3.4. *Kasvava metsa raadamise vajaduse korral elektripaigaldise kaitsevööndis tuleb sõlmida leping Riigimetsa Majandamise Keskusega.*
- 3.5. *Riigile kuuluvale maale ehitatud elektripaigaldise talumise eest käesoleva lepingu sõlmimise ajal kehtiva seaduse järgi tasu ei maksta.*
- 3.6. *Isiklik kasutusõigus seatakse tähtajatult, jättes riigile õiguse lõpetada leping erakorraliselt olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil. Kui kasutusõiguse lõpetamise korral on vajalik elektripaigaldise likvideerimine, siis on elektripaigaldise omanik kohustatud elektripaigaldise likvideerima ja maa korrastama kuue (6) kuu jooksul arvates kasutusõiguse lõpetamisest.*

4. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE LÕPETAMINE JA KASUTUSÕIGUSE ALA VALDUSE ÜLEANDMINE

- 4.1. *Isikliku kasutusõiguse võib lõpetada omaniku ja kasutaja vahelise notariaalselt tõestatud kokkuleppega või muudel seaduses sätestatud alustel.*
- 4.2. *Isikliku kasutusõiguse lõpetamise korral ühe lepingupoole seadusest tuleneva lõpetamise nõude alusel kohustuvad omanik ja kasutaja kolmekümne (30) päeva jooksul, arvates teiselt poolelt vastava nõude saamisest leppima kokku vastava notariaalse kokkuleppe sõlmimises isikliku kasutusõiguse lõpetamise kohta, mille alusel tehakse kanne kinnistusraamatusse isikliku kasutusõiguse kustutamise kohta, ning tegema kõiki muid seaduses ettenähtud toiminguid, mis on vajalikud isikliku kasutusõiguse kustutamiseks kinnistusregistrist.*
- 4.3. *Isikliku kasutusõiguse lõpetamisel ükskõik kumma lepinguosalise (omaniku või kasutaja) algatusel käesolevas lepingus nimetatud alustel on kasutajal õigus kuue (6) kuu jooksul arvates kasutusõiguse lõppemisest vedada ära kinnistul paiknev elektripaigaldis, kui pooled ei lepi kokku teisiti.*
- 4.4. *Omanik avaldab, et kasutusõiguse ala on vabastatud ja kasutaja saab alates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest teostada otsest valdust kasutusõiguse ala suhtes.*

5. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

Lepinguosalised on lepingu eseme isikliku kasutusõigusega koormamises kokku leppinud.

Omanik lubab ja kasutaja avaldab soovi kanda kinnistusregistri registriosa nr 5471050 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtjatu isiklik kasutusõigus tulumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158¹ elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt käesoleva lepingu punktidele 2 ja 3 ning lisaks olevale plaanile Elektrilevi OÜ, registrikood 11050857, kasuks.

6. NOTARI SELGITUSED

Notar on selgitanud lepinguosalistele lepingu sõlmimise õiguslike tagajärgi, sealhulgas:

- 6.1. *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.*
- 6.2. *Isiklik kasutusõigus kehtib kinnistu igakordse omaniku suhtes.*
- 6.3. *Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 lg 2 ei ole kinnisasja osa võõrale maale õiguse teostamise vahendina püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitis või muu sellesarnane asi, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi.*
- 6.4. *Vastavalt ehitusseadustiku §-le 77 on elektripaigaldise kaitsevöönd iseseisvaks ehitiseks olevat ja elektrituruseaduse tähenduses elektripaigaldist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud elektripaigaldise ohutuse ja kaitse tagamiseks.*
- 6.5. *Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid.*
- 6.6. *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).
- 6.7. 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).
- 6.8. 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).
- 6.9. Notar on juhtinud lepinguosaliste tähelepanu sellele, et kinnistamisavalduses taotletu sissekandmine kinnistusraamatusse saab toimuda alles siis, kui on tasutud riigilõiv kinnistamise eest.
- 6.10. 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 milliselt lepinguosaliselt.

7. NOTARILE VOLITUSTE ANDMINE

- 7.1. Vastavalt tõestamisseaduse § 53 lg 1 esitab notar lepingu notariaalselt kinnitatud ära kirja koos teiste kinnistamiseks vajalike dokumentidega kinnistusosakonnale.
- 7.2. Lepinguosalised on kokku leppinud ning volitavad notarit esitama kinnistusosakonnale täiendavaid avaldusi ja täpsustusi, sealhulgas tegema vajaduse korral kinnistamisavalduses täiendusi ja parandusi ulatuses, mis on seotud lepingus toodud lepinguosaliste taotlusega.

8. LÕPPSÄTTED

- 8.1. Lepinguosalised hindavad isikliku kasutusõiguse seadmisel tehinguväärtuseks 639 eurot.
- 8.2. Vastavalt notari tasu seaduse
- §-dele 3, 10, 12, 22, 23, on käesoleva notariaalakti tõestamise eest notari tasu 38,30 eurot + käibemaks (20%) 7,66 eurot, **kokku 45,96 eurot**;
 - § 35 on tasu lepinguosalisele ära kirja väljastamise eest 0,19 eurot/lehekülj, millele

lisandub käibemaks 20%;

- § 31 p 15 on tasu ametiasutusele saadetava digitaalarakirja eest 12,75 eurot + käibemaks (20%) 2,55 eurot, kokku 15,30 eurot.

8.3. Riigilõiv on **4 eurot** (tehinguväärtus 130 eurot).

8.4. Notari tasu ja riigilõivu käesoleva lepingu sõlmimisel tasub õigustatud isik.

8.5. Lepingu originaal jääb notaribüroosse hoiule ja lepinguosalisele väljastatakse tema taotlusel lepingust kinnitatud ärakiri kas paberil või digitaalselt.

Tehinguosalisel on pärast notariaalakti tõestamist X-tee teenusena riigiportaali www.eesti.ee kaudu juurdepääsuõigus endaga seotud notariaalselt tõestatud dokumendile.

8.6. Lepingu tekst ja lahutamatuks lisaks olev plaan on lepinguosalistele enne notari juuresolekul allkirjutamist esitatud läbivaatamiseks, lepingu teksti on notar lepinguosalistele ette lugenud, lepingu sisu ja õiguslikud tagajärjed selgitanud, lepinguosalisel on selle heaks kiitnud, omakäeliselt allkirjastanud ja see vastab lepinguosaliste tahtele.

SK

**Omaniku
esindaja**

ees- ja perekonnanimi

allkiri

**Õigustatud
isiku
esindaja**

ees- ja perekonnanimi

allkiri