



## TALLINNA NOTAR SIRJE VELSBERG

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU REGISTRI NUMBER

3069

Notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Sirje Velsberg, kelle büroo asub Tallinnas Rävalla pst 2/ Kivisilla tn 8, viieteistkümnendal detsembril kahe tuhande kahekümne teisel aastal (15.12.2022.a) e-notari kaudu videosilla vahendusel ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, edaspidi nimetatud **Omanik**, mille esindajana tegutseb riigivara valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisalas tegutsev valitsusasutus Transpordiamet, registrikood 70001490, asukoht ja postiaadress Valge tn 4, Tallinn, e-posti aadress [info@transpordiamet.ee](mailto:info@transpordiamet.ee) (eeltoodud andmed täidesaatva riigivõimu asutuse või riigi muu institutsiooni nime, aadressi ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Maakohtute registriosakonnast 12.12.2022 kell 11:53 tehtud päringute alusel), mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel Mati Meeliste, isikukood 36009120308, kes on tõestajale tuntud isik ja kelle asukoht on kaugtõestamise ajal tema enda ütluste kohaselt Otepää vallas, Eesti Vabariigis, ja

**Enefit Connect OÜ**, registrikood 16130213, asukoht ja postiaadress Veskiposti tn 2, Tallinn, e-posti aadress [enefit@enefitconnect.ee](mailto:enefit@enefitconnect.ee) (eeltoodud andmed juriidilise isiku nime, aadressi ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Maakohtute registriosakonnast 12.12.2022 kell 11:54 tehtud päringute alusel), edaspidi nimetatud **Õigustatud isik**, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel Astrid Kesküla, isikukood 49611042768, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal ja kelle asukoht on kaugtõestamise ajal tema enda ütluste kohaselt Tartu linnas, Eesti Vabariigis,

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

### **KINNISTU KOORMAMINE ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSEGA JA ASJAÕIGUSLEPING**

#### **1. Registrite seis ja lepingu ese**

**1.1.** Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas number 9781350** on sisse kantud kinnistu, mille koosseisu kuulub maatükk, katastritunnusega 35203:001:0235, majandusliku otstarbega transpordimaa (100%), asukohaga **11268 Kolga-Pudisoo tee, Uuri küla, Kuusalu vald, Harju maakond**, pindalaga **9,8 ha**.

Teise jakku on omanikuna sisse kantud **Eesti Vabariik**.

Kolmandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine kanne: Isiklik kasutusõigus

tehnovõrgu või rajatise seadmiseks OÜ Kuusalu Soojus (registrikood 10447914) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158 ja § 158<sup>1</sup> järgne tasuta ja tähtjatu isiklik kasutusõigus tehnorajatise omamiseks, paigaldamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talituse tagamise eesmärgil, vastavalt 09.07.2018.a sõlmitud lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks olevale plaanile. 9.07.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 11.07.2018. Kohtunikuabi Silvia Sauväli.

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

- 1.2. Lepingu esemeks on lepingu punktis 1.1. nimetatud kinnistu, koos selle oluliste osade ja päraldistega (edaspidi nimetatud **lepingu ese**).
- 1.3. Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (mälestiste otsing katastritunnuse/aadressi järgi) ja kultuurimälestiste registrist (<http://register.muinas.ee/>) asukoha ja liigi järgi tehtud päringust nähtub, et lepingu eseme maaüksusel paikneb järgnev kinnismälestis:
  - 1.3.1. mälestise nimi: Kolga mõisa park, 18.-20. saj;
    - määrused ja käskkirjad: "Kultuurimälestiseks tunnistamine" Kultuuriministri 30.08.1996 a. määrus nr.10, (RTL 1997, 5, 27).
  - 1.4. Lepingu eseme kohta keskkonnaregistri avaliku teenuse (<https://register.keskkonnaportaal.ee/register>) kaitstavate loodusobjektide päringust nähtub:
    - 1.4.1. objekti nimetus: Lahemaa rahvuspark;
      - tüüp: rahvuspark;
      - valitseja(d): Keskkonnaamet;
      - esmase kande alusdokument: ENSV MN määrus nr 300 Lahemaa rahvuspargi moodustamise kohta.
  - 1.5. Lepingu eseme kohta riigi kinnisvararegistris (<https://riigivara.fin.ee/rkvr-frontend/varad>) tehtud päringust nähtuvad järgmised andmed:
    - valitseja: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium;
    - volitatud asutus: Transpordiamet.

## 2. Osalejate avaldused ja kinnitused

### 2.1. Omaniku esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- 2.1.1. Lepingu punktis 1.1. toodud kinnistusraamatu seis ei ole muutunud.
- 2.1.2. Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Omaniku õigust sõlmida seda lepingut.
- 2.1.3. Riigivara otsustuskorras tasuta kasutamiseks andmine ja lepingu eseme isikliku kasutusõigusega koormamine on otsustatud Transpordiameti 29.11.2022.a korraldusega nr 1.1-3/22/891.
- 2.1.4. Omaniku esindaja volitus Omaniku esindajana on kehtiv ega ole esindatava poolt tagasi võetud, muudetud ega tühistatud, lepingu sõlmimisega ei ületa ta temale antud volituste mahtu ning tema õigust selle lepingu sõlmimiseks ei piira ega keela ükski asjaolu ning et ta omab kõiki õigusi selle lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.
- 2.1.5. Selle lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik Omaniku sisesed nõusolekud ja heakskiidud, mis on vajalikud sellest lepingust tulenevate kohustuste nõuetekohaseks täitmiseks, on saadud.
- 2.1.6. Selles lepingus toodud Omaniku ja Omaniku esindaja avaldused ja kinnitused ei sisalda ühtki ebaõiget väidet ega jäta mainimata ühtki olulist asjaolu, mille vastu osalejatel võiks selle lepingu eesmärki arvesse võttes olla äratuntav huvi ning mida teades ei oleks osalejad seda lepingut sõlminud või oleks seda teinud teistel tingimustel.

## **2.2. Õigustatud isiku esindaja avaldab ja kinnitab, et:**

- 2.2.1.** Isikliku kasutusõiguse kaudu pakutakse üldkasutatavat elektroonilise side teenust elektroonilise side seaduse tähenduses.
- 2.2.2.** Õigustatud isik on kinnisaja ja kasutusõiguse ala põhjalikult üle vaadanud ning on teadlik kinnistu ning kasutusõiguse ala suurusest, piiridest ja seisukorrast ning ei oma selles osas Omanikule mingeid pretensioone.
- 2.2.3.** Õigustatud isik on teadlik, et selleks, et teostada takistamatult isiklikust kasutusõigusest tulenevaid õigusi, on vajalik läbi viia põhjalikud uuringud ning Õigustatud isik ei nõua Omanikult mistahes informatsiooni lepingu esemel lasuda võivate kolmandate isikute õiguste kohta.
- 2.2.4.** Õigustatud isik on teadlik lepingu eseme suhtes kehtivatest seadusjärgsetest kitsendustest ning kinnitab, et need ei takista käesoleva lepingu alusel seatava servituudi teostamist.
- 2.2.5.** Õigustatud isik ei ole sundlõpetatud, Õigustatud isiku suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti, ei ole esitatud pankrotihoiatust ega pankrotiavaldust, ei ole määratud ajutist haldurit, ei ole algatatud likvideerimismenetlust ega saneerimismenetlust ning ei esine aluseid selliste menetluste algatamiseks ning selle lepingu sõlmimisega ei kahjustata Õigustatud isiku võlausaldajate huve.
- 2.2.6.** Selle lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik äriühingu sisesed nõusolekud ja heakskiidud, mis on vajalikud sellest lepingust tulenevate kohustuste nõuetekohaseks täitmiseks, on saadud.
- 2.2.7.** Õigustatud isiku esindaja volitus Õigustatud isiku esindajana on kehtiv ega ole esindatava poolt tagasi võetud, muudetud ega tühistatud, lepingu sõlmimisega ei ületa ta temale antud volituste mahtu ning tema õigust selle lepingu sõlmimiseks ei piira ega keela ükski asjaolu ning et ta omab kõiki õigusi selle lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.
- 2.2.8.** Selles lepingus toodud Õigustatud isiku ja Õigustatud isiku esindaja avaldused ja kinnitused ei sisalda ühtki ebaõiget väidet ega jäta mainimata ühtki olulist asjaolu, mille vastu osalejatel võiks selle lepingu eesmärki arvesse võttes olla äratuntav huvi ning mida teades ei oleks osalejad seda lepingut sõlminud või oleks seda teinud teistel tingimustel.

## **2.3. Osalejad kinnitavad, et:**

- 2.3.1.** Isiklik kasutusõigus seatakse tasuta.
- 2.3.2.** Nad on kokku leppinud ja ei soovi, et notariaalakti tõestaja kajastaks selles lepingus lepingu eseme katastriüksuste kitsendusi.
- 2.3.3.** Selle lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse seadmisega ei kahjustata lepingu punktis 1.1. nimetatud isikliku kasutusõigusega soodustatud isiku huve.
- 2.3.4.** Nad soovivad lisada sellele notariaalaktile plaani (lisa nr 1), millisel on näha kasutusõiguse ala.
- 2.3.5.** Nad on tutvunud selle lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega, ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist, notariaalaktile lisamist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist ning täiendavat nõustamist notariaalakti tõestaja poolt.

## **2.4. Notariaalakti tõestaja on kontrollinud järgmised asjaolud:**

- *Lepingu punktis 1.1. toodud kinnistusraamatu seis on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud lepingu sõlmimise päeval e-notari infosüsteemist tehtud elektroonilise kinnistusregistri registriosa päringu alusel.*
- *Omaniku esindaja volitused volikirja alusel.*
- *Õigustatud isiku esindaja volitused volikirja alusel.*
- *Asjaolu, et isikliku kasutusõiguse kaudu osutatakse üldkasutatavat elektroonilise side teenust elektroonilise side seaduse tähenduses - majandustegevuste registrist tehtud päringu (<https://mtr.ttja.ee/>) ja Õigustatud isiku esindaja suulise avalduse alusel.*

*Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et Transpordiameti 29.11.2022.a korraldust nr 1.1-3/22/891 saab 30 päeva jooksul arvates selle teatavaks tegemisest vaidlustada ning sellest tulenevaid ohtusid, kuid osalejad nõuavad notariaalakti tõestajalt selle lepingu tõestamist ja võtavad enda kanda kõik nimetatud asjaoludest tulenevad riisiko ja võimalikud kahjud.*

### 3. Isikliku kasutusõiguse seadmine

- 3.1. Selle lepingu alusel seatav isiklik kasutusõigus seatakse avalikes huvides asjaõigusseaduse §158<sup>1</sup> mõistes elektroonilise side seaduse kohaselt.
- 3.2. Omanik ja Õigustatud isik lepivad kokku seada Õigustatud isiku kasuks lepingu esemele **tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus side maakaabelliini** paigaldamiseks, ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talituse tagamise eesmärgil (edaspidi nimetatud **isiklik kasutusõigus**).
- 3.3. Õigustatud isikul on õigus kasutada lepingu eset selle lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks kasutusõiguse alal, milline on selle lepingu **lisaks nr 1** oleval plaanil tähistatud punase värviga viirutatud alana (edaspidi nimetatud **kasutusõiguse ala**).
- 3.4. Omanik ja Õigustatud isik on kokku leppinud, et selle lepingu alusel lepingu esemele seatav isiklik kasutusõigus saab kinnistusraamatusse sisse kandmisel esimese vaba järjekoha.

### 4. Omaniku ja Õigustatud isiku kokkulepped

#### 4.1. Omanik ja Õigustatud isik lepivad kokku, et:

- 4.1.1. Õigustatud isik esitab Omanikule tehnovõrgu- ja rajatiste ehitustööde vastuvõtmisel tööde digitaalsed teostusjoonised ja vastutab teostusjooniste õigsuse ja tegelikule olukorrale vastavuse eest. Kui selgub, et tehnovõrgud ei paikne teostusjoonistel kirjeldatud asukohas, on Õigustatud isik kohustatud kolmekümne (30) päeva jooksul oma kuludega tehnovõrgud ümber paigutama Omanikuga kooskõlastatud asukohta;
- 4.1.2. Õigustatud isik kohustub tulema üks (1) kord teehitusobjektile enne tööde alustamist ja tasuta Omaniku esindajale või tema poolt tellitud tööde teostajale ette näitama tehnorajatiste asukohta;
- 4.1.3. Õigustatud isik kohustub lubama lepingu eseme igakordsel omanikul või tema poolt volitatud isikul ilma täiendavate kooskõlastusteta teostada kasutusõiguse aladel järgmisi hooldetöid (sh teha talihooldetöid): sildade-viaduktide hooldetöid, tee katte ja peenarde remondi ja hooldetöid, niita, teostada võsaraiet ja muid vajalikke töid;
- 4.1.4. lepingu esemega seotud maksud tasub ning kõrvalkulud ja koormised kannab Õigustatud isik proportsionaalselt kasutusõiguse alade ulatusega;
- 4.1.5. Omanik kohustub hoiduma tegevusest, mis halvendaks võrkude korrashoidu ja/või ohustaks võrkude toimimist;
- 4.1.6. Õigustatud isik kohustub teavitama lepingu eseme igakordset omanikku kasutusõiguse aladel tehtavatest plaanilistest ehitus-, hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm (3) päeva enne tööde alustamist. Pärast kasutusõiguse aladel teostatud võrkude ehitus-, hooldus-, remont- või likvideerimistööde lõpetamist on Õigustatud isik kohustatud taastama omal kulul lepingu eseme endise seisundi;
- 4.1.7. Õigustatud isik kohustub teavitama lepingu eseme igakordset omanikku kasutusõiguse aladel tehtavast avariiremondist (avariiremondiga on tegemist juhul kui tehnilise rikke tõttu on Õigustatud isiku poolt pakutav teenus katkenud ja/või tehnovõrk on purunenud) esimesel võimalusel enne tööde alustamist aadressile [maantee@transpordiamet.ee](mailto:maantee@transpordiamet.ee), edastades tehoiu

- välise tavavormi, samuti tuleb eelnimetatud aadressile teatada töö lõpetamisest. Avariitööd koos taastamistöödega tuleb lõpetada esimesel võimalusel;
- 4.1.8.** Õigustatud isik võtab avariiremondi teostamise korral enesele kohustuse tagada liikluse kulgemise katkematus, ohutus ja riigitee nõuetekohane taastamine, sealhulgas kohustades avariitöödeks paigaldama välja ajutise liikluskorralduse märgid (lähtudes Majandus- ja taristuministri 13.07.2018.a 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 Õigustatud isik on allkirjastanud “korrastatud teemaa üleandmise akti”;
- 4.1.9.** Õigustatud isik kohustub kasutama kasutusõiguse alasid kooskõlas selle lepinguga säästlikult ja heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks Omaniku või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist mistahes viisil;
- 4.1.10.** Õigustatud isik kohustub kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid;
- 4.1.11.** Õigustatud isik kohustub hoidma võrgud oma vahenditega ja omal kulul korras;
- 4.1.12.** Õigustatud isik kohustub kandma võrkude kasutamisest tulenevat vastutust kolmandate isikute ees, mis on kasutaja tegevuse või tegevusetuse otsene tagajärg;
- 4.1.13.** Õigustatud isik võib isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste ja kohustuste teostamise samal talituslikul eesmärgil üle anda kolmandale isikule. Isikliku kasutusõiguse üleandmisest kolmandale isikule kohustub Õigustatud isik teavitama lepingu eseme igakordset omanikku kirjalikult kümne (10) päeva jooksul alates muudatustest;
- 4.1.14.** Õigustatud isik kohustub lepingu eseme igakordse omaniku nõudmisel likvideerima kahe (2) kuu jooksul kasutamiseks antud lepingu eseme osalt tehnovõrgu ja -rajatised ja taastama likvideerimisele eelnenud olukorra, kui talituslikult on ära langenud lepingu eseme kasutamise vajadus, teavitades kirjalikult lepingu eseme igakordset omanikku. Isikliku kasutusõiguse lõpetamise korral kohustuvad Omanik ja Õigustatud isik kolmekümne (30) päeva jooksul, arvates teiselt osapoolelt 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. Isikliku kasutusõiguse lõpetamisega seotud kulud kannab Õigustatud isik;
- 4.1.15.** kasutusõiguse alad jäävad Õigustatud isiku ja Omaniku kaasvaldusesse ning Omaniku valdus ei ole kasutusõiguse aladel mingil viisil piiratud.
- 4.2.** Pooled on kokku leppinud ja Õigustatud isik annab lepingu eseme igakordsele omanikule tagasivõetamatu nõusoleku tulevikus lepingu eseme koormamiseks servituutidega kolmandate isikute kasuks ning isikliku kasutusõiguse üleandmiseks lepingu eseme jagamisel selliselt, et vastav isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid seda kinnistut, kus asuvad kasutusõiguse alad ja isiklikku kasutusõigust ei kanta üle kinnistutele/katastriüksustele, kus kasutusõiguse alad ei asu. *Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et selle lepingu punktis 4.2. toodud kokkuleppe ei asenda lepingu eseme jagamisel asjaõigusseaduse § 54 kohaseid kokkuleppeid ja kinnistusraamatu seaduse § 34 lg 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 servituudi ala ei asu, anda isikliku kasutusõiguse alusel õigustatud isikul ka lepingu eseme jagamisel.*

## **5. Täiendav kokkulepe seoses isikliku kasutusõigusega**

**5.1. Omanik ja Õigustatud isik lepivad kokku, et:** tehonorajatis peab olema ehitatud vastavalt Transpordiametis kooskõlastatud Stromtec OÜ töö nr VT1362 „Passiivse elektroonilise side juurdepääsuvõrgu rajamine, Kolga alevik, Kuusalu vald, Harju maakond“. Projekti realiseerimisel ja tehnovõrkude ehitamisel tuleb arvestada järgneva informatsiooni ja nõuetega:

**5.1.1.** Riigitee nr 11268 Kolga - Pudisoo teelõik km 0,000-1,961 oli säilitusremondi (pindamine) objekt 2018. aastal. Tuleb arvestada, et riigitee katendile ja kõikidele väljaehitatud rajatistele ning tehnovõrkudele kehtib ehitaja poolne garantii 3 aastat alates tööde vastuvõtmise kuupäevast 2018. aastal ning riigitee konstruktsioonide ja rajatiste kahjustamine peab koostatavas projektis olema välistatud.

**5.1.2.** Katted peavad olema taastatud ja teemaa korrastatud enne tehnovõrgule kasutusloa andmist.

## **6. Asjaõigusleping**

**6.1. Omanik ja Õigustatud isik on lepingu eseme koormamises isikliku kasutusõigusega kokku leppinud. Omanik lubab ning Õigustatud isik avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 9781350 kolmandasse (III) jakku esimesele vabale järjekohale asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Enefit Connect OÜ, registrikood 16130213, kasuks side maakaabelliini paigaldamiseks, ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talituse tagamise eesmärgil vastavalt 15.12.2022.a sõlmitud lepingu punktidele 3.1. kuni 3.3., 4.1. ja 5.1. ning lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile.**

## **7. Notariaalakti tõestaja osalejatele antud selgitused**

*7.1. Isiklik kasutusõigus tekib vastava kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte aga selle lepingu sõlmimisega. Kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine.*

*7.2. Kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või -rajatis, ei ole isikliku kasutusõiguse üleandmiseks või koormamiseks kinnisasja omaniku nõusolek vajalik. (AÕS § 226 lg 2).*

*7.3. Isiklik kasutusõigus koormab 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 reaalservituudile. Reaalservituudist erinevalt on kinnisasi sellisel juhul aga koormatud mitte teise kinnisasja vaid konkreetse isiku kasuks. Erinevalt kasutusvaldusest ei ole isikliku kasutusõiguse omanik õigustatud omandama koormatud kinnisasja vilju.*

*7.4. Lisaks asjaõigusseaduse §-des 225-227 sätestatule kohaldatakse isiklikule kasutusõigusele reaalservituudi vastavaid sätteid. Kui isiklik kasutusõigus on seotud valdamisega, kohaldatakse kasutusvalduse vastavaid sätteid. (AÕS § 228).*

*7.5. Vastavalt tsiviilkohtumenetluse seadustik § 593 lg 3 võib kuni kinnistamisotsuse tegemiseni kinnistamisavalduse esitaja kinnistamisavalduse osaliselt või täielikult tagasi võtta. Tagasivõtmise avaldus, samuti volitus kinnistamisavalduse tagasivõtmiseks peab olema notariaalselt tõestatud.*

*7.6. Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 179 kui reaalservituuti 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 ehitusja korrastustööde tegemiseks kasutada teenivat kinnisasja.*

*7.7. Kinnisasja osa ei ole võõrale maale õiguse teostamise vahendina püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitise või muu sellesarnane asi, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi.*



- 7.8.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 158 lg-le 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.
- 7.9.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 158 lg-le 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 ümberpaigutamisega seotud kulud.
- 7.10.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 158<sup>1</sup> 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. 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. 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.
- 7.11.** Riigikohtu lahendi 3-2-1-10-12 kohaselt: kui kinnisasi võõrandatakse enampakkumisel pankrotimenetluses, lõppevad üldjuhul PankrS § 139 lg 2 järgi kinnisasja koormavad õigused, mis asuvad tagapool sellest esimesena kinnistusraamatusse kantud õigusest, millest tulenevalt saab nõuda kinnisasja sundmüüki. Siiski ei saa kolleegiumi arvates tõlgendada PankrS § 139 lg-t 2 selliselt, et seadusest tuleneva servituudi seadmise õiguse alusel kinnistusraamatusse kantud servituudid samuti lõppevad. Kolleegiumi arvates on TMS § 158 lg 4 erisätteks PankrS § 139 lg 2 suhtes. Seega jäävad ka kinnisasja pankrotimenetluses enampakkumisel võõrandamise järel TMS § 158 lg 4 järgi püsima seadusest tuleneva servituudi seadmise õiguse alusel kinnistusraamatusse kantud servituudid.
- 7.12.** Reaalservituudiga juba koormatud kinnisasja võib uue reaalservituudiga koormata ainult siis, kui see ei kahjusta varem seatud servituuti.

## **8. Digitaalne originaal ja ärakirjade väljastamine**

- 8.1.** Notariaalakt on koostatud ja digitaalselt allkirjastatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel õigussuhetes ning osalejale [tasuta](http://tasuta.notar.ee) kättesaadav notarite iseteenindusportaalis [www.notar.ee](http://www.notar.ee) ja ka riigiportaalis [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee). Notariaalakti tõestaja teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis jääb notari kätte hoiule. Paberkandjal ärakirja digitaalsest originaalist väljastab notariaalakti tõesaja avalduse alusel isikule, kui

dokumenti on vaja välisriigis kasutamiseks.

**8.2.** Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada digitaalselt allkirjastatud originaaleksemplari kinnistusosakonnale.

## **9. Lepingu sõlmimisega seotud kulud**

**9.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Õigustatud isik. Osalejad paluvad lepingu ja selle seotud arved edastada e-postile: [astrid@stromtec.ee](mailto:astrid@stromtec.ee).

**9.2.** Notari tasu tasutakse arve alusel ülekandega. Notariaalakti tõestajal on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente notari tasu tasumiseni kinni pidada. Notari tasu seaduse § 38 kohaselt on notari tasu maksmiseks kohustatud isik, kelle taotlusel või kelle huvides on notar tegutsenud või kelle tahteavalduse on notar tõestanud. Mitu kohustatud isikut vastutavad sama notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt. Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et osalejate kokkulepe notari tasu tasumise kohta lepingu tõestamisel kehtib vaid nende omavahelise kokkuleppena, notaril on õigus lepingu tõestamise eest ettenähtud notari tasu sisse nõuda ükskõik millisel osalejalt.

**9.3. Siinkohal juhib notariaalakti tõestaja osalejate tähelepanu sellele, et riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta notariaalaktis sisalduv kinnistamisavaldus läbi vaatamata.**

Notari tasu isikliku kasutusõiguse seadmisel 38,30 eurot (tehinguväärtus 639,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 10 lg 3, 12 lg 3, 22, 23 p 2).  
Notari tasu kaugtõestamise teel tehtava ametitoimingu eest 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2<sup>1</sup>).

Notari tasu kokku 58,30 eurot.

Käibemaks 11,66 eurot.

Koos käibemaksuga 69,96 eurot.

Riigilõiv isikliku kasutusõiguse seadmisel 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot: riigilõivuseadus § 77 lg 1, 356 lg 7, 354 lg 2).

Notariaalakti ära kirjade maksumus vastavalt notari tasu seaduse § 35 lg 1 p-d 1 ja 2 ning § 31 p-d 14 ja 15 (sisaldavad käibemaksu 20%):

	<u>A4 formaat</u>	<u>A3 formaat</u>
digitaalne originaaldokument	tasuta	tasuta
portaalis <a href="http://eesti.ee">eesti.ee</a> / <a href="http://notar.ee">notar.ee</a>		
paberkandjal ära kiri osalejale	0,23 eurot / lk	0,37 eurot / lk
digitaalärakiri ametiasutusele	15,3 eurot + 0,23 eurot / lk	15,3 eurot + 0,37 eurot / lk

Notariaalakt on osalejatele notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel videokõne ajal ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud. Notariaalakti lisa on osalejatele videosilla vahendusel videokõne ajal esitatud enne notariaalakti ja selle lisa digitaalselt allkirjastamist ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks, osalejad on lisas sisalduvate andmetega nõus ning nad kiitsid selle sisu heaks. Osalejad loobusid notariaalaktis nimetatud dokumentide ettelugemisest, ekraanil tutvumiseks ja läbivaatamiseks esitamisest ning notariaalaktile lisamisest, nende sisust on nad teadlikud. Notariaalakt on videosilla vahendusel videokõne ajal osalejate ja notariaalakti tõestaja poolt digitaalselt allkirjastatud.



*Mati Meeliste*

*/allkirjastatud digitaalselt/*

*Astrid Kesküla*

*/allkirjastatud digitaalselt/*

*Tallinna notar Sirje Velsberg*

*/allkirjastatud digitaalselt/*