



TALLINNA NOTAR MALL VENDEL

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU NUMBER

3534

ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING JA ASJAÕIGUSLEPING

Notariaalakti on koostanud ja tõestanud kaugtõestamise teel Tallinna notar Mall Vendel, notaribüroo asukoht Tallinnas Tartu mnt 10, kahekümne viiendal septembril kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (25.09.2025) ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, tegutsedes Kliimaministeeriumi haldusalasse kuuluva riigivara valitsema volitatud asutuse **Riigimetsa Majandamise Keskus (RMK)**, riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riikliku registri registrikood 70004459, aadress Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress Urve.Jogi@rmk.ee, kaudu, edaspidi nimetatud **Omanik**, kelle esindajana tegutseb volikirja alusel **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kes on tõestajale tuntud isik, kelle viibimiskoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Pärnu linn (*eeltoodud andmed asutuse olemasolu, nime ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud notariaalakti tõestamise päeval registriandmete väljatrüki alusel*),

Imatra Elekter Aktsiaselts, registrikood 10224137, aadress Tööstuse tn 2, Haapsalu linn, Haapsalu linn, Lääne maakond, e-posti aadress ulle.loopre@elektrilevi.ee, edaspidi nimetatud **Kasutaja**, kelle esindajana tegutseb volikirja alusel **Ülle Loopre**, isikukood 46910280234, kes on tõestajale tuntud isik, kelle viibimiskoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Tallinn (*eeltoodud andmed juriidilise isiku olemasolu, nime, aadressi ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud notariaalakti tõestamise päeval registriandmete väljatrüki alusel*).

Osalejad sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

1.1. Lepingu esemeks on Tallinna mnt 49, Virtsu alevik, Lääneranna vald, Pärnu maakond asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Lepingu ese on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas nr 4898950** ning lepingu eseme koosseis ja andmed on elektroonilise kinnisturaamatu väljatrüki kohaselt järgmised:

- 1.1.1.** Esimesse jakku on kantud maaüksus katastritunnus 19501:001:0474, pindala 26163,0 m², aadress Tallinna mnt 49, Virtsu alevik, Lääneranna vald, Pärnu maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%) (katastriüksus on moodustatud plaani alusel).
- 1.1.2.** Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.
- 1.1.3.** Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
- 1.1.4.** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.2. E-notari infosüsteemist tehtud päringust nähtuvad järgmised kitsendused:

katastriüksuse 19501:001:0474 kitsendused:

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

ulatus: 656,80 m²; nähtus: Tänav; seisund: kehtiv.

Elektripaigaldise kaitsevöönd

ulatus: 290,59 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (ASB-10.3x240); seisund: kehtiv;

ulatus: 167,59 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (Al_4x70 MP kaabel); seisund: kehtiv;

ulatus: 159,78 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (Al_4x70 MP kaabel); seisund: kehtiv.

Geodeetilise märgi kaitsevöönd

ulatus: 28,09 m²; nähtus: Geodeetilised märgid (208); seisund: kehtiv.

Muinsuskaitseala või kinnismälestise kv

ulatus: 7994,06 m²; nähtus: Kinnismälestis (Virtsu linnuse varemed); seisund: kehtiv.

Planeeringu ala

ulatus: 26162,70 m²; nähtus: Tiheasustusala (Hanila valla üldplaneering); seisund: kehtiv.

Ranna või kalda piiranguvöönd

ulatus: 26037,98 m²; nähtus: Mererand, Peipsi j, Võrtsjärv, Pihkva j, Lämmijärv; seisund: kehtiv.

Sideehitise kaitsevöönd

ulatus: 153,91 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;

ulatus: 23,16 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv.

Veehaarde sanitaarkaitseala

ulatus: 2438,72 m²; nähtus: Puurkaev; seisund: kehtiv.

Piiranguvöönd määratlemata

ulatus: 4853,16 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Eptesicus nilssonii (põhja-nahkhiir)); seisund: kehtiv.

1.3. E-notari infosüsteemist tehtud päringust nähtub, et lepingu ese asub osaliselt ehitismälestise Virtsu linnuse varemed ("Kultuurimälestiseks tunnistamine" kultuuriministri 30.03.1998 määrus nr. 7, (RTL 1998, 147/148, 557); "Kultuurimälestistele kaitsevööndite määramine" Kultuuriministri 19. detsember 2006 a. käskkirjaga 388 (RTL, 05.01.2007, 1, 13); registrinumber 15449) kaitsevööndis.

1.4. Lepingu ese on registreeritud riigi kinnisvararegistris registrikoodiga KV66126, riigivara valitseja Kliimaministeerium, volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus.

2. OSALEJATE AVALDUSED JA KINNITUSED

2.1. Omaniku esindaja kinnitab, et:

2.1.1. Lepingu esemele isikliku kasutusõiguse seadmine on otsustatud Riigimetsa Majandamise Keskuse (RMK) kinnisvaraosakonna juhataja 19.09.2025 käskkirjaga nr 9-49/157.

2.1.2. Lepingu punktis 1.1 toodud andmed lepingu eseme kohta on tõesed ja õiged ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

2.1.3. Lepingu ese on Omaniku omand ning lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.

2.1.4. Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Omanikule teadaolevaid

muid lepingus nimetamata piiranguid.

- 2.1.5. Lepingu esemel ei paikne lepingus nimetamata kolmandatele isikutele kuuluvaid maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatise.
- 2.1.6. Tema volitused on kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud, ning tal on kõik õigused ja piisavad koostööstused sõlmida käesolev leping Omaniku nimel vastavalt õigusaktidele ja ta ei tea ühtegi takistust käesoleva lepinguga võetud ja selles sätestatud kohustuste täitmiseks.

2.2. Kasutaja esindaja kinnitab, et:

- 2.2.1. Seatav isiklik kasutusõigus on asjaõigusseaduse § 158¹ järgne isiklik kasutusõigus.
- 2.2.2. Kasutaja on üle vaadanud kasutusõiguse ala, mida Kasutaja on õigustatud kasutama selle lepingu alusel ning on teadlik kasutusõiguse ala suurusest ja piiridest.
- 2.2.3. Kasutaja on õigusvõimeline äriühing, Kasutajat ei ole sundlõpetatud, Kasutaja 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 Kasutaja võlausaldajate huve.
- 2.2.4. 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.
- 2.2.5. Kasutaja esindaja volitus Kasutaja 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 tal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

2.3. Osalejad kinnitavad, et:

- 2.3.1. Nad soovivad lisada notariaalaktile plaanid, millel on tähistatud kasutusõiguse ala (lepingu lisaks nr 1 oleval plaanil sinisega viirutatud ala ja lepingu lisaks nr 2 oleval plaanil punasega piiritletud ala).
- 2.3.2. Nad ei soovi täiendavate dokumentide hankimist, notariaalaktile lisamist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist ning täiendavat nõustamist notariaalakti tõestaja poolt.
- 2.3.3. Käesolevat lepingut ja selle sisu võib avaldada Eesti Vabariigi avalikes dokumendiregistrites ja muudes registrites.

2.4. Notariaalakti tõestaja kontrollis alljärgnevate notariaalakti tõestamisel esitatud dokumentide ja registriandmete alusel järgmiseid asjaolusid:

- 2.4.1. Lepingu punktis 1.1 toodud kinnistusraamatu seis lepingu sõlmimise päeval e-notari infosüsteemist tehtud elektroonilise kinnistusraamatu päringute alusel.
- 2.4.2. Omaniku esindaja volitused volikirja alusel.
- 2.4.3. Riigimetsa Majandamise Keskuse (RMK) kinnisvaraosakonna juhataja 19.09.2025 käskkirja nr 9-49/157 alusel, et Omanik on otsustanud seada lepingu esemele isiklik kasutusõigus käesolevas lepingus toodud tingimustel.
- 2.4.4. Kasutaja esindaja esindusõigust volikirja alusel.

Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et käskkirja peale on võimalik esitada vaie haldusmenetluse seaduses sätestatud tähtajal, kuid sellele vaatamata soovivad osalejad käesoleva lepingu tõestamist.

3. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE

- 3.1. Isikliku kasutusõiguse seadmisel kasutatakse mõisteid järgmises tähenduses:

- 3.1.1. **Elektripaigaldis** – elektrienergia tootmiseks, edastamiseks, muundamiseks, mõõtmiseks, müügiks või tarbimiseks kasutatavate seadmete, juhtide ja tarvikute paigaldatud talitluslik

kogum;

- 3.1.2. Elektripaigaldise Kaitsevöönd** – elektripaigaldist ümbritsev maa-ala või õhuruum, kus elektripaigaldise ohtlikkusest ja selle kaitse vajadusest tulenevalt kitsendatakse kinnisasja omaniku või valdaja tegevust ja mille ulatus on kehtestatud majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusega nr 73.
- 3.1.3. Elektripaigaldise majandamine** – elektripaigaldise ehitamine ja käitamine, muu hulgas elektripaigaldise püstitamine, asendamine, lammutamine, rekonstrueerimine, omamine, kasutamine, kasutusse andmine, teenindamine, hooldamine ja remontimine ilma Elektripaigaldise kaitsevööndit suurendamata, elektrivõrgu arendamiskohustuse täitmise tagamine ja muul viisil kasutamine elektrivõrgu talituses hoidmiseks.
- 3.2.** Omanik ja Kasutaja lepivad kokku koormata lepingu ese tähtajatu isikliku kasutusõigusega Kasutaja kasuks Elektripaigaldise Kaitsevööndi ulatuses Elektripaigaldise majandamiseks.
- 3.3.** Kasutusõiguse ala on piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis tähistatud koodiga 919503 (edaspidi Kasutusõiguse ala või Elektripaigaldise Kaitsevöönd).
- 3.4.** Isikliku kasutusõiguse sisuks on Kasutaja õigus kasutada Kasutusõiguse ala Elektripaigaldise majandamiseks, samuti Elektripaigaldise Kaitsevööndiga seotud õigused ja kohustused, sealhulgas õigus paigaldada Kasutusõiguse alale Elektripaigaldisi ning neid edaspidi majandada vastavalt lepingus toodule.
- 3.5.** Isiklik kasutusõigus seatakse tähtajatult, jättes riigile õiguse lõpetada leping olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil. Leping lõpetamine toimub asjaõigusseaduses sätestatud korras.
- 3.6.** Käesoleval juhul avalikes huvides rajatavate tehnorajatiste korral riik tasu ei määra. Kinnisasja igakordsel omanikul on õigus nõuda tasu vastavalt sellel ajal kehtivale seadusele.

4. OMANIKU JA KASUTAJA ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

4.1. Omanik kohustub:

- 4.1.1.** mitte tegema takistusi Kasutaja töötajatele ja/või volitatud isikutele igal ajal tasuta juurdepääsuks Kasutusõiguse alale Elektripaigaldise majandamiseks, samuti kohustub Omanik tagama võimalused eelnimetatud tegevusteks vajaliku tehnika liikumiseks ja manööverdamiseks;
- 4.1.2.** Elektripaigaldise Kaitsevööndis tegutsemisel järgima Elektripaigaldise Kaitsevööndis kehtivaid piiranguid ning teavitama tema teadmisel Kasutusõiguse alal tegutsevaid isikuid Elektripaigaldise Kaitsevööndi olemasolust. Omanik on kohustatud hoiduma tegevusest, mis takistaks Kasutusõiguse alal paiknevate Elektripaigaldiste majandamist, halvendaks nende korrashoidu ja/või ohustaks nende toimimist. Kõik isikliku kasutusõigusega koormatud kinnistuga seoses tasumisele kuuluvad maksed kuuluvad tasumisele kinnistu igakordse omaniku poolt.

4.2. Kasutaja kohustub:

- 4.2.1.** kasutama Kasutusõiguse ala sihipäraselt, teostada omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud tehnorajatise ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks;
- 4.2.2.** täitma lepingu esemel kõiki heakorra- ja keskkonnanõudeid, järgima Kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi;
- 4.2.3.** teavitama RMK-d tehnorajatise plaanilistest ehitus-, hooldus- ja remonttöödest vähemalt 3 tööpäeva enne tööde alustamist. Tehnorajatise avariiremondi korral alustab Kasutaja vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teatades sellest Omanikku või lepingu eseme valdajat 1 päeva jooksul alates avariiremondi alustamisest;
- 4.2.4.** taastama pärast Kasutusõiguse alal teostatud tehnorajatise ehitus-, hooldus-, remont- või likvideerimistööde lõpetamist oma vahenditega Kasutusõiguse ala endine seisund;
- 4.2.5.** kasvava metsa raie vajadusel pöörduda kirjalikult RMK Edela regiooni poole (e-posti aadress edela.regioon@rmk.ee) raieks vajaliku dokumentatsiooni vormistamiseks ja raietööde korraldamiseks vähemalt 60 päeva enne tööde alustamist kirjalikult või elektrooniliselt. Raieks vajalike toimingute tegemiseks esitama kasutatava ala piiride asukohad digitaalsel

kujul DWG formaadis failina (koordinaatide süsteem L-EST97). Raie toimub tööde teostaja ja RMK vahel täiendavalt sõlmitava lepingu alusel. Enne raietöödega alustamist peavad taotleja poolt olema tähistatud raieala piirid või märgitud raiutavad puud;

- 4.2.6. hüvitama lepingu eseme valdajale kasutusõiguse alal kasvava metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine) juhul kui töid teostab RMK.

5. KASUTUSÕIGUSE LÕPPEMINE, KASUTUSÕIGUSE ESEME SAATUS KASUTUSÕIGUSE LÕPPEMISEL

- 5.1. Isikliku kasutusõiguse võib lõpetada seaduses sätestatud alustel.
- 5.2. Isikliku kasutusõiguse lõpetamisel on Kasutajal õigus 3 kuu jooksul arvates isikliku kasutusõiguse lõpetamisest vedada ära kinnistul paiknevad Elektripaigaldised, kui pooled ei lepi kokku teisiti. Elektripaigaldiste äravedamise korral on Kasutaja kohustatud taastama lepingu esemel äravedamisele eelnenud seisukorra.
- 5.3. Koormatud kinnistu omanikul ei ole õigust kasutusõiguse kehtivusajal nõuda elektrivõrgu äravedamist või selle jätmist koormatud kinnistu omanikule. Kinnistu omanik ja Kasutaja võivad kokku leppida, et kasutusõiguse lõppemisel jäävad Kasutusõiguse alal paiknevad Elektripaigaldised kasutusõiguse alale ning muutuvad lepingu esemeks oleva kinnistu olulisteks osadeks ning koormatud kinnistu omanik maksab Kasutajale kasutusõiguse alal paiknevate Elektripaigaldiste eest kompensatsiooni summas, mis vastab Elektripaigaldiste turuväärtusele kasutusõiguse lõppemise või lõpetamise hetkel.

6. KASUTUSÕIGUSE ALA VALDUSE ÜLEANDMINE JA MUUD KOKKULEPPED

- 6.1. Omanik avaldab, et kasutusõiguse ala on vabastatud ja Kasutaja saab alates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest teostada otsest valdust kasutusõiguse ala suhtes.
- 6.2. Kasutaja kohustub lepingu eseme hoonestusõigusega koormamise korral tegema avalduse seatava isikliku kasutusõiguse kinnistusraamatus järjekohalt tagasi astumiseks, et hoonestusõigus saaks lepingu eseme kinnistusraamatus esimese järjekoha.
- 6.3. Kasutaja annab omanikule tagasivõetamatu nõusoleku Kasutusõiguse ala koormamiseks teiste piiratud asjaõigustega juhul, kui see ei takista käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse teostamist.
- 6.4. Osalejad lepivad kokku ja Kasutaja annab Omanikule tagasivõetamatu nõusoleku tulevikus isikliku kasutusõiguse ülekandmiseks lepingu eseme jagamisel selliselt, et vastav isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid seda kinnistut, kus asub selle lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil näidatud elektripaigaldis, ja isiklikku kasutusõigust ei kanta üle kinnistutele, kus selle lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil näidatud elektripaigaldist ei asu.

Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et see kokkulepe 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.

7. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

Omanik ja Kasutaja on lepingu eseme isikliku kasutusõigusega koormamises kokku leppinud. Omanik lubab ja Kasutaja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 4898950 kolmandasse jakku asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektripaigaldise majandamiseks kasutusõiguse alal Elektripaigaldise Kaitsevööndi ulatuses vastavalt 25.09.2025 sõlmitud lepingu punktidele 3 ja 4 ning piiratud asjaõiguste ruumiandmete

8. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA SELGITUSED

- 8.1.** Isiklik kasutusõigus tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega. Kinnistusraamatusse kandmata lepingupunktid kehtivad üksnes lepingupoolte vahel ning nende täitmist saavad nõuda üksnes lepinguosalised. Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped.
- 8.2.** Kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis, mis on ehitatud kinnisasjale asjaõiguse alusel või mille suhtes kehtib seadusest tulenev talumiskohustus, ei ole kinnisasja osa.
- 8.3.** 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 realservituudile. Isikliku kasutusõiguse ulatus määratakse kahtluse korral vastavalt õigustatud isiku vajadustele.
- 8.4.** Isikliku kasutusõiguse võib kinnisasja omaniku nõusolekul teisele isikule üle anda, muutmata seejuures isikliku kasutusõiguse kestust. Kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või -rajatis, ei ole isikliku kasutusõiguse üleandmiseks või koormamiseks kinnisasja omaniku nõusolek vajalik.
- 8.5.** Kui realservituuti 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 ehitus- ja korrustustööde tegemiseks kasutada teenivat kinnisasja.
- 8.6.** Asjaõigusseaduse § 158 lõike 1 kohaselt on kinnisasja omanik kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise, sh elektrivõrku, nõrkvoolu- või elektripaigaldist ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi, kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.
- 8.7.** Asjaõigusseaduse § 158¹ lõike 1 kohaselt on 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.
- 8.8.** Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kes on vastavas piirkonnas tegutsev võrguettevõtja. Kui universaalteenuse osutamise leping lõpeb, siis ei lõpe talumiskohustus juhul, kui vastava tehnorajatise kaudu kõikidele isikutele pakutavat teenust üldistel alustel edasi osutatakse. 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.
- 8.9.** Talumistasu suurus aastas on 3,5 protsenti maa maksustamishinnast korrutatuna kitsenduse ruumilise ja sisulise ulatuse koefitsientidega. Kitsenduse ruumilise ulatuse koefitsient on kitsenduse pindala suhe katastriüksuse pindalasse. Kitsenduse pindala eeldatakse olevat võrdne kitsendust põhjustava tehnovõrgu rajatise kaitsevööndi pindalaga. Kui tehnovõrgu rajatise kaitsevööndisse jääb rohkem kui 90 protsenti koormatud katastriüksuse pindalast, siis eeldatakse, et kitsenduse pindala võrdub katastriüksuse pindalaga. Kui katastriüksusel on mitu sihtotstarvet, siis kohaldatakse kõige suurema osakaaluga sihtotstarbe koefitsienti. Kui sihtotstarvete osakaal on võrdne, siis kohaldatakse sihtotstarbe koefitsienti, mis on kõige suurem. Lisaks eelnimetatud sätestatud suurusega tasule on kinnisasja omanikul õigus nõuda talumistasuna selliste kantud kulude hüvitamist, mille kandmine on koormatud kinnisasja omaniku jaoks vältimatu ja mille suurus on rohkem kui üks kolmandik talumistasust. Kui tehnovõrgu rajatis paikneb hoones, on talumistasu suurus vastava hooneosa kasutamise harilik tasu.

- 8.10.** Talumistasu ei ole õigus nõuda: 1) riigil kinnisasja omanikuna; 2) tehnovõrgu rajatise selle osa talumise eest, mis on vajalik ainult samal kinnisasjal teenuse tarbimiseks. Talumistasu ei maksta, kui selle suurus isiku omandis olevate kinnisasjade eest kokku on tehnovõrgu või -rajatise omaniku kohta alla viie euro. Talumistasu võib 2024. aastal muutuda kuni 33 protsenti ja 2025. aastal kuni 66 protsenti 2022. aasta korralise hindamise ja 2001. aasta korralise hindamise tulemuste alusel määratud maa maksustamishindade alusel arvutatud talumistasude vahest.
- 8.11.** Tehnovõrgu talumistasu saamiseks esitab kinnisasja omanik taotluse tehnovõrgu omanikule. Kui kinnisasja omanik ei ole taotluses märkinud, et maatulundusmaa sihtotstarbega maad ei kasutata tehnorajatise kaitsevööndi alal sihtotstarbeliselt, siis loetakse, et maad kasutatakse sihtotstarbeliselt.
- 8.12.** Jooksva aasta eest on talumistasu saamise õigus isikul, kes oli vastava kinnisasja omanik sama aasta 1. jaanuari seisuga, kui ta esitab taotluse hiljemalt jooksva aasta 1. mail.
- 8.13.** Asjaõigusseaduse rakendamise seaduses on sätestatud tasu tehnovõrgu ja -rajatise talumise eest vaid juhtudel, kui tehnovõrk või -rajatis on püstitatud enne maa esmakinnistamist või kuulub asjaõigusseaduse § 158¹ nimetatud võrguettevõtjale ja on püstitatud omaniku nõusolekul enne 1999. aasta 1. aprilli ning seda kasutatakse eesmärgipäraselt ja avalikes huvides. Tasu kokkuleppel seatava tehnovõrgu ja -rajatise talumise kohustuse eest õigusaktides sätestatud ei ole ning see tuleb sätestada kokkuleppes.
- 8.14.** 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.
- 8.15.** Kinnisasja omanik võib 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.
- 8.16.** Elektripaigaldise kaitsevöönd on iseseisvaks ehitiseks olevat ja elektrituruseaduse tähenduses elektripaigaldist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud elektripaigaldise ohutuse ja kaitse tagamiseks.
- 8.17.** Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud: 1) ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid; 2) ankurdada veesõidukit, liikuda heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega, paigaldada veesõidukite liiklustähiseid ja poisid ning varuda jääd – veekaabelliinina rajatud elektripaigaldise kaitsevööndis; 3) sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri – õhuliinide kaitsevööndis; 4) ehitada traattarasid, rajada loomade joogikohti ja korraldada massiüritusi – kõrgepingepaigaldise õhuliinide kaitsevööndis; 5) töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit, ning ladustada ja teisaldada raskusi – õhu- ja maakaabelliinide kaitsevööndites.
- 8.18.** Õhuliini kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge: 1) kuni 1 kV pingega liinide korral 2 meetrit; 2) 1 kuni 35 kV nimipingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit; 3) 1 kuni 35 kV nimipingega liinide korral 10 meetrit; 4) 35–110 kV nimipingega liinide korral 25 meetrit; 5) 220–330 kV nimipingega liinide korral 40 meetrit. Õhuliini mastitõmmita või -toe või maandusjuhi, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmita või -toe või maandusjuhi kaitsevöönd 1 meeter selle projektsioonist.
- 8.19.** Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.
- 8.20.** Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.
- 8.21.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 337 lg 2 kui pärast hüpoteegi seadmist on samale kinnisasjale seatud servituut või reaalkoormatis hüpoteegipidaja nõusolekuta, eelistatakse hüpoteeki hiljem seatud servituudile või reaalkoormatisele. Nimetatud servituut või reaalkoormatis kustutakse ulatuses, milles see kahjustab hüpoteegi teostamist.
- 8.22.** Kinnisasja täitemenetluses müügi korral jäävad püsima sissenõudja nõude või selle tagatiseks oleva õiguse järjekohast eespool ja samal järjekohal olevad kinnistusraamatust nähtuvad õigused.

Enampakkumisel ei lõpe servituudist tulenevad õigused, kui servituut oli seatud seadusest tuleneva servituudi seadmise õiguse alusel.

8.23. Kinnistamisotsuse tegemine ja kinnistamisavalduses taotletu kinnistusraamatusse sissekandmine saab toimuda pärast tasumisele kuuluva riigilõivu tasumist Rahandusministeeriumi kontole.

8.24. Notari tasu seaduse § 38 kohaselt on notari tasu maksmiseks kohustatud isik, kelle taotlusele 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 lepinguosalistele selgitanud, et lepinguosaliste kokkuleppe notari tasu tasumise kohta lepingu tõestamisel kehtib vaid nende omavahelise kokkuleppena, notaril on õigus lepingu tõestamise eest ettenähtud notari tasu sisse nõuda ükskõik millisel lepinguosaliselt. Notaril on alates notari tasu sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni õigus nõuda tasumata summalt viivist võlaõigusseaduse § 94 lõike 1 ja § 113 lõike 1 alusel. Täitemenetluse seadustiku § 2 lg 1 p 17 kohaselt on notari tasu maksmise arve täitedokument ning arve tasumata jätmisel esitab notar selle kohtutäiturile täitemenetluse algatamiseks.

9. NOTARIAALAKTI ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

9.1. Notariaalakt on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, milles on koos lisadega 12 lehte ning mis on kasutusel õigussuhetes, osalejatele tasuta kättesaadav riigiportaalis www.eesti.ee ja e-notar iseteenindusportaalis www.notar.ee. Notariaalakti tõestaja teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis jääb notari kätte hoiule. Osaleja soovil väljastatakse talle vajadusel paberil kinnitatud ära kiri.

9.2. Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada digitaalse originaaleksemplari kinnistusosakonnale.

10. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

10.1. Lepingupooled avaldavad, et käesoleva lepinguga seatava isikliku kasutusõiguse väärtus ja aastaväärtus on määramata ning nad ei soovi isikliku kasutusõiguse väärtust ega aastaväärtust määrata ka käesoleva lepinguga.

10.2. Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Kasutaja.

10.3. Kasutaja tasub notari tasu 5 tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamiseks kuuluvaid dokumente notari tasu tasumiseni kinni pidada.

10.4. Kasutaja tasub riigilõivu 5 tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest Rahandusministeeriumi kontole ja esitab riigilõivu tasumist tõendava nõuetekohase maksedokumendi notarile kinnistusosakonnale edastamiseks.

Notariaalakt on osalejatele notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud, notariaalakti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud.

Notariaalaktile lisatud plaanid on osalejatele ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja notariaalakti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud.

Notari tasu isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu tõestamisel 38,30 eurot (tehinguväärtus 639,00 eurot: notari tasu seadus § 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	58,30 eurot.
Käibemaks	13,99 eurot.
Kokku	72,29 eurot.

KT

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

Urve Jõgi
/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Loopre
/allkirjastatud digitaalselt/

Tallinna notar Mall Vendel
/allkirjastatud digitaalselt/