



TALLINNA NOTAR KRISTEL JÄNESE

Notaribüroo Viru väljak 2, Tallinn

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU NUMBER

1319

ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING JA ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud kaugtõestamise teel Tallinna notar Kristel Jänese asendaja Diana Verš, tegutsedes notari ülesannetes, kahekümne teisel aprillil kahe tuhande kahekümne kuuendal aastal (22.04.2026) Eesti Vabariigis ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, edaspidi nimetatud **Omanik**, nimel riigivara valitsema volitatud asutusena **Riigimetsa Majandamise Keskus**, registrikood 70004459, aadress Mõisa, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress urve.jogi@rmk.ee, mille esindajana tegutseb volikirja alusel **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kes on tõestajale tuntud isik, viibimiskoht kaugtõestamise ajal tema ütluste kohaselt Pärnu linn (*eeltoodud andmed juriidilise isiku olemasolu, nime ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval registriandmete väljatrüki alusel*),

Enefit OÜ, registrikood 11184032, aadress Lelle tn 22, Tallinn, e-posti aadress info@enefit.ee, edaspidi nimetatud **Kasutaja**, mille esindajana tegutseb volikirja alusel **Tatjana Akhtyrtseva**, isikukood 48401142217, kes on tõestajale tuntud isik, viibimiskoht kaugtõestamise ajal tema ütluste kohaselt Tartu linn (*eeltoodud andmed juriidilise isiku olemasolu, nime ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval registriandmete väljatrüki alusel*),

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

1.1. Lepingu esemeks on **Rannametsa, Valkla küla, Kuusalu vald, Harju maakond** asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Lepingu ese on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas nr 14419602** ning lepingu eseme koosseis ja andmed on elektroonilise kinnisturaamatu väljatrüki kohaselt, järgmised:

1.1.1. Esimesse jakku on kantud maaüksus katastritunnus 35201:001:0651, pindala 186216,0 m², aadress Rannametsa, Valkla küla, Kuusalu vald, Harju maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).

- 1.1.2.** Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.
- 1.1.3.** Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:
2) Isiklik kasutusõigus tähtajaga 31.12.2026 Mittetulundusühing Elu Abi (registrikood 80268641) kasuks. Isiklik kasutusõigus tähtajaga kuni 31.12.2026 vastavalt 19.02.2020 sõlmitud lepingu punktidele 3.1 ja 3.2 ja lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile ning vastavalt 16.06.2021 tõestatud lepingu muutmise lepingu punktile kaks (2). Sisse kantud 25.02.2020. 16.06.2021 kinnistamisavalduse alusel muudetud 17.06.2021.
3) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus tehnorajatise rajamiseks vastavalt 08.07.2021.a. sõlmitud lepingu punktidele 3.1-3.3 ja lepingu lisaks olevale plaanile. 8.07.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 13.07.2021.
- 1.1.4.** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.2. Omaniku esindaja kinnitab, et:

- 1.2.1.** Lepingu punktis üks üks (1.1.) toodud andmed lepingu eseme kohta on tõesed ja õiged ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 1.2.2.** Lepingu ese on Omaniku omand ning lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.
- 1.2.3.** Lepingu eseme suhtes kehtivad piirangud seoses sellega, et lepingu ese asub vääriselupaiga piiranguvööndis.
- 1.2.4.** Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Omanikule teadaolevaid muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid käesolevas lepingus nimetamata piiranguid.
- 1.2.5.** Lepingu esemel ei paikne käesolevas lepingus nimetamata kolmandatele isikutele kuuluvaid maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatisi.
- 1.2.6.** Käesoleva lepingu alusel seatav servituut ei takista punktis üks üks kolm (1.1.3.) nimetatud isiklike kasutusõiguste teostamist.
- 1.2.7.** Punktis üks neli kolm (1.4.3) nimetatud Riigimetsa Majandamise Keskuse käskkiri kehtib, seda ei ole vaidlustatud ega muudetud.
- 1.2.8.** Tema volitused Omaniku esindajana on kehtivad, tema volitused ei ole lõppenud ega kehtetuks kuulutatud.

1.3. Kasutaja esindaja kinnitab, et:

- 1.3.1.** Käesoleva lepinguga seatava isikliku kasutusõiguse puhul on tegemist asjaõigusseaduse § 158¹ järgse isikliku kasutusõigusega, st omanikul on seadusest tulenev talumiskohustus - tehnovõrgud on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.
- 1.3.2.** Kasutaja on üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse ja kasutusõiguse ala, tutvunud talle esitatud maakatastris registreeritud maaüksuse plaaniga ning on teadlik kasutusõiguse ala suurusest ja piiridest.
- 1.3.3.** Kasutaja on õigusvõimeline äriühing ning äriühingu suhtes ei ole otsustatud lõpetamist. Kasutaja ei ole pankrotis ning Kasutaja suhtes ei ole esitatud pankrotiavaldust, ei ole

algatatud pankrotimenetlust ega tehtud pankrotihoiatust.

- 1.3.4.** Tema volitused Kasutaja esindajana on kehtivad, tema volitusi ei ole kehtetuks kuulutatud ega tühistatud.

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

- 1.4.1.** Kasutaja esindaja esindusõigust volikirja alusel.
1.4.2. Omaniku esindaja esindusõigust volikirja alusel.
1.4.3. Riigimetsa Majandamise Keskuse (RMK) 02.04.2026 käskkirjaga nr 9-49/59 on otsustatud lepingu esemeks oleva kinnistu koormamine isikliku kasutusõigusega käesolevas lepingus toodud tingimustel.
1.4.4. E-notari infosüsteemi kaudu kultuurimälestiste registrist asjaolu, et lepingu ese ei kuulu vallas- või kinnismälestise koosseisu või ei asu muinsuskaitsealal.
1.4.5. E-notari infosüsteemi kaudu katastriüksuse kitsenduste päringu vastuse alusel asjaolu, et lepingu esemel ei paikne projekteeritavaid looduskaitse objekte.
1.4.6. E-notari katastriüksuse kitsenduste päringu alusel asjaolu, et lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse suhtes kehtivad alljärgnevad kitsendused: Katastriüksuse kitsendused: 35201:001:0651

Elektripaigaldise kaitsevöönd
ulatus: 47,32 m²; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x70+95); seisund: kehtiv;
ulatus: 210,03 m²; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x70+95); seisund: kehtiv;
ulatus: 251,71 m²; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x70+95); seisund: kehtiv;
ulatus: 23,25 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x50); seisund: kehtiv;
ulatus: 15,11 m²; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tõmmits); seisund: kehtiv;
ulatus: 15,11 m²; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tõmmits); seisund: kehtiv;
ulatus: 4,49 m²; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tugi); seisund: kehtiv.

Geodeetilise märgi kaitsevöönd
ulatus: 12,70 m²; nähtus: Geodeetilised märgid (Salmistu); seisund: kehtiv;
ulatus: 28,09 m²; nähtus: Geodeetilised märgid (Salmistu); seisund: kehtiv.

Korduv üleujutusala
ulatus: 10589,62 m²; nähtus: Korduv üleujutusala piir; seisund: kehtiv.

Planeeringu ala
ulatus: 5479,47 m²; nähtus: Tiheasustusala (Kuusalu valla üldplaneering); seisund: kehtiv.

Ranna või kalda ehituskeeluvöönd
ulatus: 57747,63 m²; nähtus: Mererand, Peipsi j, Võrtsjärv, Pihkva j, Lämmijärv; seisund: kehtiv.

Ranna või kalda piiranguvöönd

ulatus: 90352,89 m²; nähtus: Mererand, Peipsi j, Võrtsjärv, Pihkva j, Lämmijärv;
seisund: kehtiv;
ulatus: 86827,77 m²; nähtus: Mererand, Peipsi j, Võrtsjärv, Pihkva j, Lämmijärv;
seisund: kehtiv.

Ranna või kalda veekaitsevöönd
ulatus: 8334,07 m²; nähtus: Mererand, Peipsi j, Võrtsjärv, Pihkva j, Lämmijärv;
seisund: kehtiv.

Sideehitise kaitsevöönd
ulatus: 27,46 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;
ulatus: 67,48 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;
ulatus: 100,16 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;
ulatus: 153,17 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;
ulatus: 33,11 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;
ulatus: 114,68 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv.

Veekogu kallasrada
ulatus: 18138,49 m²; nähtus: Mererand, Peipsi j, Võrtsjärv, Pihkva j, Lämmijärv;
seisund: kehtiv;
ulatus: 9523,99 m²; nähtus: Mererand, Peipsi j, Võrtsjärv, Pihkva j, Lämmijärv;
seisund: kehtiv.

Vääriselupaik
ulatus: 50130,19 m²; nähtus: Vääriselupaik (VEP nr.213021); seisund: kehtiv;
ulatus: 13418,38 m²; nähtus: Vääriselupaik (VEP nr.213090); seisund: kehtiv;
ulatus: 24651,49 m²; nähtus: Vääriselupaik (VEP nr.213022); seisund: kehtiv.

Piiranguvöönd määratlemata
ulatus: 26247,88 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised
(Glaucidium passerinum (värbkakk)); seisund: kehtiv;
nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Lathyrus japonicus subsp.
maritimus (rand-seahernes)); seisund: kehtiv;
ulatus: 804,88 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised; seisund:
kehtiv.

1.5. Osalejad kinnitavad, et:

- 1.5.1.** Nad soovivad lisada käesolevale notariaalaktile plaani, millel on tähistatud kasutusõiguse ala (Lisa 2) ja kasutusõiguse ala täpsustava plaani (Lisa 3).
- 1.5.2.** Nad ei soovi täiendavate dokumentide hankimist, notariaalaktile lisamist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist ning täiendavat nõustamist notariaalakti tõestaja poolt.
- 1.5.3.** Käesoleva lepingu alusel seatav isiklik kasutusõigus ei kahjusta käesoleva lepingu punktis üks üks kolm (1.1.3.) nimetatud isiklike kasutusõiguste teostamist.
- 1.5.4.** Nad on teadlikud, et käesoleva lepinguga seatava isikliku kasutusõiguse sissekandmiseks kinnistusraamatusse võib vajalik olla käesoleva lepingu punktis üks üks kolm (1.1.3.) nimetatud isiklike kasutusõiguste omajate, kui puudutatud isikute, nõusolekuid.

2. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE

Isikliku kasutusõiguse seadmisel kasutatakse mõisteid järgmises tähenduses:

- 2.1. Sideehitis** – maasisene multitoru olemasolevas reservtorus, perspektiivne kliendiliin-maakaabel ja lõpp-punkt soklil ning nendega seotud seadmete, juhtide ja tarvikute paigaldatud talitluslik kogum;
- 2.2. Sideehitise kaitsevöönd** – Sideehitist ümbritsev maa-ala või õhuruum, kus Sideehitise kaitse vajadusest tulenevalt kitsendatakse kinnisasja omaniku või valdaja tegevust ja mille ulatus on kehtestatud majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusega nr 73. Sideehitise kaitsevööndis kehtivad kitsendused on fikseeritud ehitusseadustiku § 70 ja 78.
- 2.3. Sideehitise majandamine** – Sideehitise ehitamine ja käitamine, muu hulgas Sideehitise püstitamine, asendamine, lammutamine, rekonstrueerimine, omamine, kasutamine, kasutusse andmine, teenindamine, hooldamine ja remontimine ilma Sideehitise kaitsevööndit suurendamata, sidevõrgu arendamiskohustuse täitmise tagamine ja muul viisil kasutamine sidevõrgu talituses hoidmiseks.
- 2.4.** Omanik ja Kasutaja lepivad kokku koormata lepingu ese tähtajatu isikliku kasutusõigusega Kasutaja kasuks Sideehitise kaitsevööndi ulatuses Sideehitise majandamiseks.
- 2.5.** Kasutusõiguse ala on tähistatud lepingu lisaks (Lisa 2), piiranguala ID 1091233 väljavõttel punase joonega (edaspidi Kasutusõiguse ala või Sideehitise kaitsevöönd). Kasutusõiguse ala on ligikaudu 22 m².
- 2.6.** Isikliku kasutusõiguse sisuks on Kasutaja õigus kasutada Kasutusõiguse ala Sideehitise majandamiseks, samuti Sideehitise kaitsevööndiga seotud õigused ja kohustused, sealhulgas õigus paigaldada Kasutusõiguse alale Sideehitisi ning neid edaspidi majandada vastavalt lepingus toodule.
- 2.7.** Sideehitise kaitsevööndis kehtivad kitsendused, mis on toodud käesoleva lepingu lisa nr 1 ning sätestatud õigusaktides.
- 2.8.** Pooled on kokku leppinud, et käesoleva lepingu alusel seatav isiklik kasutusõigus on tasuline ning kasutusõiguse tasu on Omanikul õigus nõuda vastavalt asjaõigusseaduse rakendusseaduse § 15 astmes 4.
- 2.9.** Kõik isikliku kasutusõigusega koormatud kinnistuga seoses tasumisele kuuluvad maksud (kaasaarvatud maamaks) ja maksed kuuluvad tasumisele kinnistu igakordsete omanike poolt.

3. OMANIKU JA KASUTAJA ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

3.1. Omanikul on kohustus:

- 3.1.1.** hoiduda igasugusest tegevusest, mis takistab Kasutajal kasutusõiguse ala sihipärast kasutamist;
- 3.1.2.** Sideehitise kaitsevööndis vältida Sideehitise kahjustamist või kahjustamise ohu tekkimist.

3.2. Kasutajal on kohustus:

- 3.2.1.** kasutada isikliku kasutusõigusega koormatavat ala sihipäraselt, teostada omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud Sideehitise ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks;
- 3.2.2.** täita kinnisasjal kõiki heakorra- ja keskkonnanõudeid, järgida isikliku kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi;

- 3.2.3.** teavitada kinnisasja valdajad Sideehitise plaanilistest ehitus-, hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm (3) tööpäeva enne tööde alustamist. Sideehitise avariiremondi korral alustab õigustatud isik vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teatades sellest kasutusse andjat või Omanikku ühe (1) päeva jooksul alates avariiremondi alustamisest;
- 3.2.4.** taastada pärast kasutusõiguse alal teostatud sideehitise ehitus-, hooldus-, remontvõi likvideerimistööde lõpetamist oma vahenditega kinnistu endine seisund;
- 3.2.5.** raadamise vajadusel pöörduda kirjalikult Riigimetsa Majandamise Keskuse poole (e-posti aadress rmk@rmk.ee) raieks vajaliku dokumentatsiooni vormistamiseks ja raietööde korraldamiseks. Raadamine toimub tööde teostaja ja RMK vahel täiendavalt sõlmitava lepingu alusel. Enne raietöödega alustamist peavad taotleja poolt olema tähistatud raieala piirid või märgitud raiutavad puud;
- 3.2.6.** hüvitada Omanikule kasutusõiguse alal kasvava metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine) juhul kui töid teostab RMK;
- 3.2.7.** mitte teha takistusi Omanikule Sideehitiste kaitsevööndile ligipääsuks ega metsamajanduslike tööde teostamiseks, samuti ei nõua Omanikult igakordset kooskõlastust tööde teostamiseks ja metsamaterjali ladustamiseks sideehitise kaitsevööndis, välja arvatud kaevetööd sügavusega üle 30 cm;
- 3.2.8.** sõlmida Omanikuga kokkulepe, mille kohaselt võib Omanik vajadusel koormata sama servituudiala teiste sarnaste reaalservituutidega või tehnovõrkudega seotud isiklike kasutusõigustega, kui see ei takista käesoleva isikliku kasutusõiguse teostamist.

- 4.1.** Isikliku kasutusõiguse võib lõpetada ennetähtaegselt olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil või seaduses sätestatud alustel.
- 4.2.** Isikliku kasutusõiguse lõpetamisel on Kasutajal õigus kuue (6) kuu jooksul arvates kasutusõiguse lõppemisest vedada ära lepingu esemel paiknevad Sideehitised, kui pooled ei lepi kokku teisiti. Sideehitise äravedamise korral on Kasutaja kohustatud taastama lepingu esemel äravedamisele eelnenud seisukorra.

- 5.1. Omanik ja Kasutaja on lepingu punktis üks üks (1.1.) nimetatud kinnistu isikliku kasutusõigusega koormamises kokku leppinud.**

- 5.2. Omanik ja Kasutaja on kokku leppinud ning Kasutaja annab Omanikule tagasivõetamatu nõusoleku tulevikus lepingu eseme koormamiseks servituutidega kolmandate isikute kasuks ning sideehitise isikliku kasutusõiguse ülekandmiseks**

lepingu eseme jagamisel selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid kinnistut, kus asub käesoleva lepingu lisaks oleval plaanil (Lisa 2) tähistatud kasutusõiguse ala ja isiklikku kasutusõigust ei kanta üle kinnistule/katastriüksusele, kus käesoleva lepingu lisaks oleval plaanil tähistatud isiklik kasutusõiguse ala ei asu.

6. ORIGINAALI VÄLJASTAMINE

- 6.1.** Notariaalakt on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris. Kaugtõestamise puhul antakse notari poolt märgitud tehinguosalistele õigus juurde pääseda osalejate ja notari poolt digitaalselt allkirjastatud dokumendile riigiportaalis www.eesti.ee ja e-notar iseteenindusportaalis www.notar.ee.
- 6.2.** Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et kinnistusraamatuseaduse kohaselt võib kinnistustoimiku koosseisu kuuluvate dokumentidega tutvuda ja saada väljavõtteid kohus, järelevalveõiguslik asutus, notar, kohtutäitur, isik, kellel on kandealuse isiku sellekohane nõusolek või isik, kellel on tutvumiseks õigustatud huvi.
- 6.3.** Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada notariaalakti digitaalse originaaleksemplari kinnistusosakonnale. Notariaalakti tõestaja esitab lepingu digitaalse originaaleksemplari kinnistusosakonnale kahe (2) tööpäeva jooksul arvates käesoleva notariaalakti tõestamisest.

7. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 7.1.** 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.
- 7.2.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Kasutaja.
- 7.3.** Kasutaja tasub notari tasu viie (5) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente notari tasu tasumiseni kinni pidada.
- 7.4.** Kasutaja tasub riigilõivu viie (5) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest Rahandusministeeriumi kontole ja esitab riigilõivu tasumist tõendava nõuetekohase maksedokumendi notarile kinnistusosakonnale edastamiseks.

Käesolev notariaalakt on osalejatele notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, ekraanil koos lisadega tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heakskiidetud ja notariaalakti tõestaja ning osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud.

Notari tasu isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu tõestamisel 38,30 eurot (tehinguväärtus 639,00 eurot: notari tasu seadus § 3, 10 lg 3, 12 lg 3, 22, 23 p 2). Kaugtõestamise tasu 20,00 eurot (notari tasu seaduse § 2 p 2(1)).

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

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

ar

Urve Jõgi

/allkirjastatud digitaalselt/

ees- ja perekonnanimi

allkiri

Tatjana Akhtyrtseva

/allkirjastatud digitaalselt/

ees- ja perekonnanimi

allkiri

Tallinna notar Kristel Jänese

/allkirjastatud digitaalselt/

asendaja Diana Verš, tegutsedes notari ülesannetes

8. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD 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 tulumiskohustus, 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 reaalservituudile. 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 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 ehitus- ja korrastustööde tegemiseks kasutada teenivat kinnisasja.
- 8.6.** Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku 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. Eelnimetatud juhul võib kinnisasja omanik nõuda teise kinnisasja omanikult kinnisasja koormamist reaalservituudiga. Reaalservituudi täpsem sisu, tehnovõrgu või -rajatise asukoht, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab servituudi sisu, vajaduse korral tähtaja ja tasu suuruse kohus. Servituudi seadmisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.
- 8.7.** 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. Käesoleva sätte mõistes ei peeta tulumiskohustuse tekkimisest tingitud kinnisasja väärtuse vähenemist.
- 8.8.** 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.
- 8.9.** Tulumistasu 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.
- 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.** Ehitusseadustiku § 78 lg 1 kohaselt on sideehitise kaitsevöönd iseseisvaks ehitiseks olevat sideehitist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud sideehitise ohutuse ja kaitse tagamiseks. Sideehitisena käsitletakse ehitusseadustiku 9. peatükis käsitletud sideehitist. Ehitusseadustiku § 80 lg 1 kohaselt on paigaldis seade seadme ohutuse seaduse tähenduses, mis on statsionaarselt paigaldatud ehitisse või on iseseisev ehitis. Paigaldis on eelkõige: 1) elektripaigaldis; 2) mahuti ja torustik, sealhulgas gaasipaigaldis; 3) lift; 4) köistee. Ehitusseadustiku § 80 lg 2 kohaselt on sideehitis liin ja liinirajatis elektroonilise side seaduse tähenduses.
- 8.14.** Ehitusseadustiku § 78 lg 2 kohaselt on sideehitise kaitsevööndis keelatud: 1) teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada või langetada puid, juurida kände, teha tuld, kasutada tuleohtlikke materjale ja aineid, ladustada jäätmeid, tõkestada juurdepääsu sideehitisele ning põhjustada oma tegevusega sideehitise korrosiooni; 2) ronida raadiomasti ja kinnitada raadiomasti või raadiomasti piirdeaia konstruktsioonide külge asju; 3) teha süvendustöid, ankurdada veesõidukit ning liikuda heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega, paigaldada veesõidukite liiklustähiseid ja poisid ning lõhata ja varuda jääd – vees paikneva sideehitise kaitsevööndis; 4) sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri – õhuliinina rajatud sideehitise kaitsevööndis; 5) töötada löökmehhanismidega, tihendada või tasandada pinnast, rajada transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohti ning teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit – pinnases paikneva sideehitise kaitsevööndis.
- 8.15.** Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist: 1) maismaal – 1 meetri sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meetri välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meetri vundamendi välisservast; 2) siseveekogudel – 100 meetrit sideehitise keskjoonest; 3) merel – 0,25 meremiili sideehitise keskjoonest.
- 8.16.** 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 lg -d 2-4).

- 8.17.** 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 lg 5).
- 8.18.** Andmed kaitsevööndi olemasolu, selle sisu ja ruumilise ulatuse kohta kantakse maakatastrisse. Andmed maakatastrisse kandmiseks esitab kaitsevööndiga ehitise omanik. Kui uue ehitise ehitamisel või juba olemasoleva ehitise asukoha muutmisel ei ole kaitsevööndit puudutavate andmete kandmiseks maakatastrisse esitatud avaldust 30 päeva jooksul pärast ehitise valmimist või selle ümberpaigutamist, ei teki ehitise talumiskohustust ning kinnisasja omanikul on õigus nõuda selle eemaldamist oma kinnisasjalt. (ehitusseadustiku § 70 lg 7).
- 8.19.** Reaalservituudiga juba koormatud kinnisasja võib uue reaalservituudiga koormata ainult siis, kui see ei kahjusta varem seatud servituuti.
- 8.20.** Reaalservituudi teostamise takistamise korral on õigustatud isikul õigus nõuda õiguse igasuguse rikkumise kõrvaldamist, isegi kui rikkumine ei ole seotud valduse kaotusega. Kui on alust eeldada niisuguse rikkumise kordumist, võib kasutaja nõuda rikkumisest hoidumist. Nõue on välistatud, kui kasutaja on kohustatud rikkumist taluma.
- 8.21.** Asjaõigusseaduse § 158¹. Avalikes huvides vajalikud tehnovõrgud ja –rajatised (1) 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. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kellele laieneb elektrituruseaduse § 65 lõikes 1 sätestatud kohustus või kes on vee-ettevõtja ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse tähenduses või võrguettevõtja kaugkütteseaduse või maagaasiseaduse tähenduses või vastavas piirkonnas tegutsev võrguettevõtja kaugkütteseaduse tähenduses. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides ka siis, kui selle kaudu osutatakse üldkasutatavat elektroonilise side teenust elektroonilise side seaduse tähenduses. Avalikes huvides ehitatud tehnovõrk või -rajatis on ka riikliku või kohaliku omavalitsuse üksuse keskkonnaseire ja tänavavalgustuse ehitis. Asjaõigusseaduse § 158¹ lõikes 1 sätestatud 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. Käesolevas paragrahvis sätestatu ei välista talumiskohustuse seadmist kokkuleppe teel.
- 8.22.** Isikliku kasutusõiguse, mille esemeks on tehnovõrk või -rajatis, lõpetamiseks on nõutav õigustatud isiku notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud avaldus

õiguse lõpetamise kohta ja õiguse kustutamine kinnistusraamatust.