



TALLINNA NOTAR SIRJE VELSBERG

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU REGISTRI NUMBER

2415

Notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Sirje Velsberg, kelle büroo asub Tallinnas Rävala pst 2/ Kivisilla tn 8, üheteistkümnendal novembril kahe tuhande kahekümne neljandal aastal (11.11.2024.a) e-notari kaudu videosilla vahendusel ning selles notariaalakti osalejad on

Eesti Vabariik, edaspidi nimetatud **Müüja/Kasutaja**, mille esindajana tegutseb riigivara valitseja Kliimaministeeriumi valitsemisalas tegutsev Riigimetsa Majandamise Keskus, registrikood 70004459, asukoht ja postiaadress Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress ere.kaaristu@rmk.ee (eeltoodud andmed täidesaatsva riigivõimu asutuse või riigi muu institutsiooni nime, aadressi ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Maakohtute registriosakonnast 24.09.2024 kell 09:51 tehtud päringute alusel), mille esindajana tegutseb volikirja alusel Ere Kaaristu, isikukood 47207260330, kes on tõestajale tuntud isik,

Ere Kaaristu osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Tallinn,
ja

Elering AS, registrikood 11022625, asukoht ja postiaadress Kadaka tee 42, Tallinn, e-posti aadress info@elering.ee (eeltoodud andmed juriidilise isiku nime, aadressi ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Maakohtute registriosakonnast 24.09.2024 kell 09:44 tehtud päringute alusel), edaspidi nimetatud **Ostja/Omanik**, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel Reelika Piik, isikukood 48009114915, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal,

Reelika Piik osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Tartu linn,

kes sõlmivad lepingu järgnevas:

KINNISTU MÜÜGILEPING, **KINNISTU KOORMAMINE ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSEGA JA** **ASJAÕIGUSLEPINGUD**

1. Registrite seis ja lepingu ese

1.1. Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas number 24238050** on sisse kantud kinnistu, mille koosseisu kuulub maatükk, katastritunnusega 48601:001:1416, majandusliku otstarbega tootmismaa (100%), asukohaga **Jõgeva**

maakond, Mustvee vald, Võtikvere küla, Segametsa alajaam, pindalaga 35098 m².

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

Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:

- 1) **Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elering AS (registrikood 11022625) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158 1 elektripaigaldise ja rajatise majandamiseks elektripaigaldise ja rajatise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 30.03.2021.a. lepingu punktidele 2, 3.1 ja 3.2 ning lisaks olevale plaanile.** Sisse kantud registriossa 8492550 12.04.2021; siia üle kantud. 9.01.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 10.01.2024.
- 2) **Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elering AS (registrikood 11022625) kasuks. Tasuline ja tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158¹ elektripaigaldise ja juurdepääsutee majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 25.01.2022.a. lepingu punktidele 2.1 kuni 2.5, 3.1 ja 3.2 ning lisaks nr 1 olevale plaanile.** Sisse kantud registriossa 8492550 31.01.2022; siia üle kantud. 9.01.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 10.01.2024.

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.2. Lepingu esemeks on lepingu punktis 1.1. nimetatud kinnistu, koos selle oluliste osade ja päraldistega (eelnevalt ja edaspidi nimetatud **lepingu ese**).

1.3. Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (kitsendustega katastrikaardi päring katastritunnuse järgi) nähtub, et katastriüksuse 48601:001:1416 suhtes kehtivad järgmised kitsendused:

- piiranguvöönd: tee avalik kasutus; ulatus: 4,44m²; nähtus: maantee; seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: avalikult kasutatava tee kaitsevöönd; ulatus: 592,51m²; nähtus: maantee; seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 3736,82m²; nähtus: elektriõhuliin 220-330kV (kõrgepingeliin) (Mustvee - Paide); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 3887,48m²; nähtus: elektriõhuliin 220-330kV (kõrgepingeliin) (Viru - Mustvee); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 471,65m²; nähtus: elektriõhuliin 220-330kV (kõrgepingeliin) (Viru - Tsirguliina); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 3846,20m²; nähtus: elektriõhuliin 220-330kV (kõrgepingeliin) (Mustvee - Tsirguliina); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: piirivöönd ja piiriveekogu; ulatus: 4,44m²; nähtus: riigipiir (Piirivöönd ja piiriveekogu); seisund: kehtiv.

1.4. Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (kitsendustega katastrikaardi päring katastritunnuse järgi) nähtub, et maaüksuse katastritunnusega 48601:001:1416 kõlvikuline koosseis on järgmine: metsamaa 34 328m², muu maa 770m².

1.5. Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (mälestiste otsing katastritunnuse/aadressi järgi) nähtub, et lepingu esemel ei paikne mälestisi ega muinsuskaitsealasid, see maaüksus ei asu kinnismälestiste või muinsuskaitsealade kaitsevööndis ega arheoloogilises leiukohas.

1.6. Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (isikute päring aadressi järgi) nähtub, et lepingu ese:

1.6.1. ei ole rahvastikuregistris registreeritud ühegi isiku alalise elukohana;

1.6.2. ei ole äriregistris registreeritud ühegi isiku asukohana.

1.7. Lepingu eseme kohta maakatastrist tehtud kiirpäringust (<https://ky.kataster.ee/>)

katastripidaja märgete kohta nähtub, et katastriüksuse 48601:001:1416 kohta katastripidaja märged puuduvad.

1.8. Lepingu eseme kohta ehitisregistrist (<http://www.ehr.ee>) tehtud päringust (ehitise otsing katastritunnuse järgi) nähtub, et katastritunnusega 48601:001:1416 on seotud:

1.8.1. hoone **Juhtimishoone**, ehitisregistri koodiga 121399431, esmane kasutus määramata, korruste arv 2, ehitisealune pind 203,2 m², ehitise staatus püstitamisel ja kaalutud energiakasutuse klass määramata. Ehitisregistris on järgmised (ümber)ehitamist kajastavad dokumendid (eelkõige ehitus- ja kasutusluba):

- Mustvee vald on 08.10.2024 väljastanud kasutusloa taotluse nr 2411371/10952;
- Mustvee vald on 17.07.2023 väljastanud ehitamise alustamise teatise nr 2311581/07047;
- on 19.04.2023 väljastanud ehitusloa nr 2312271/03053;
- Mustvee vald on 09.03.2023 väljastanud ehitusloa taotluse nr 2311271/04066.

1.8.2. hoone **Laohoone**, ehitisregistri koodiga 121399434, esmane kasutus määramata, korruste arv 1, ehitisealune pind 616,3 m², ehitise staatus püstitamisel ja kaalutud energiakasutuse klass määramata. Ehitisregistris on järgmised (ümber)ehitamist kajastavad dokumendid (eelkõige ehitus- ja kasutusluba):

- Mustvee vald on 08.10.2024 väljastanud kasutusloa taotluse nr 2411371/10952;
- Mustvee vald on 17.07.2023 väljastanud ehitamise alustamise teatise nr 2311581/07048;
- on 19.04.2023 väljastanud ehitusloa nr 2312271/03053;
- Mustvee vald on 09.03.2023 väljastanud ehitusloa taotluse nr 2311271/04066.

1.8.3. rajatis **L353 Mustvee-Tsirguliina 330kV õhuliin**, ehitisregistri koodiga 220576441, esmane kasutus 1972.a, ehitisealune pind 12713360 m² ja ehitise staatus olemas. Ehitisregistris on järgmised (ümber)ehitamist kajastavad dokumendid (eelkõige ehitus- ja kasutusluba):

- Otepää vald on 24.10.2024 väljastanud kasutusloa taotluse nr 2411371/12082;
- Elva vald on 24.10.2024 väljastanud kasutusloa taotluse nr 2411371/12073;
- Nõo vald on 24.10.2024 väljastanud kasutusloa taotluse nr 2411371/12071;
- Kambja vald on 24.10.2024 väljastanud kasutusloa taotluse nr 2411371/12066;
- Kastre vald on 24.10.2024 väljastanud kasutusteate nr 2411301/10918;
- Kastre vald on 03.09.2024 väljastanud kasutusteate nr 2411301/08457;
- Luunja vald on 02.09.2024 väljastanud kasutusteate nr 2411301/01408;
- Peipsiääre vald on 02.09.2024 väljastanud kasutusteate nr 2411301/01405;
- Tartu vald on 02.09.2024 väljastanud kasutusteate nr 2411301/01404;
- Mustvee vald on 02.09.2024 väljastanud kasutusteate nr 2411301/08385;
- Narva-Jõesuu linn on 28.04.2024 väljastanud kasutusteate nr 2411301/01348;
- Kambja vald on 06.09.2022 väljastanud ehitusteate nr 2211201/26985;
- Elva vald on 06.09.2022 väljastanud ehitusteate nr 2211201/26981;
- Kastre vald on 06.09.2022 väljastanud ehitusteate nr 2211201/26587;
- Peipsiääre vald on 06.09.2022 väljastanud ehitusteate nr 2211201/26514;
- Luunja vald on 06.09.2022 väljastanud ehitusteate nr 2211201/26566;
- 514 on 05.09.2022 väljastanud ehitusteate nr 2211201/26598;
- Nõo vald on 05.09.2022 väljastanud ehitusteate nr 2211201/26599;
- 514 on 05.09.2022 väljastanud ehitusteate nr 2211201/26600;
- Otepää vald on 05.09.2022 väljastanud ehitusteate nr 2211201/26602;
- 855 on 05.09.2022 väljastanud ehitusteate nr 2211201/26603;
- Tartu vald on 31.08.2022 väljastanud ehitusteate nr 2211201/26510;

- Mustvee vald on 30.08.2022 väljastanud ehitusteatise nr 2211201/26476;
 - Alutaguse vald on 30.08.2022 väljastanud ehitusteatise nr 2211201/26414;
 - Narva-Jõesuu linn on 30.08.2022 väljastanud ehitusteatise nr 2211201/26209;
 - 514 on 30.08.2022 väljastanud ehitusteatise nr 2211201/26357;
 - Vaivara vald on 23.02.2017 väljastanud kasutusloa nr 1712371/02960;
 - Vaivara vald on 30.01.2017 väljastanud kasutusloa taotluse nr 1711371/00019;
 - Vaivara vald on 09.12.2015 väljastanud ehitamise alustamise teatise nr 1511512/08124;
 - Vaivara vald on 04.12.2015 väljastanud ehitusloa ehitise ümberehitamiseks nr 1512241/00893;
 - Vaivara vald on 04.12.2015 väljastanud ehitusloa taotluse ehitise ümberehitamiseks nr 1511241/00592.
- 1.8.4.** rajatis 330/110 kV õhuliini L356 Mustvee alajaama haruühendus, ehitisregistri koodiga 221379514, esmane kasutus 2023.a, ehitisealune pind 227408,0 m² ja ehitise staatus olemas. Ehitisregistris on järgmised (ümber)ehitamist kajastavad dokumendid (eelkõige ehitus- ja kasutusluba):
- on 22.12.2023 väljastanud kasutusloa nr 2312371/07400;
 - Mustvee vald on 20.10.2023 väljastanud kasutusloa taotluse nr 2311371/13645;
 - Mustvee vald on 08.11.2022 väljastanud ehitamise alustamise teatise nr 2211581/12059;
 - Mustvee vald on 08.11.2022 väljastanud ehitamise alustamise teatise nr 2211581/12052;
 - Mustvee vald on 19.01.2022 väljastanud ehitusloa nr 2212271/01413;
 - Mustvee vald on 04.01.2022 väljastanud ehitusloa taotluse nr 2111271/38490.
- 1.8.5.** rajatis 330/110 kV õhuliini L356 Mustvee alajaama haruühendus, ehitisregistri koodiga 221379528, esmane kasutus 2023.a, ehitisealune pind 227408,0 m² ja ehitise staatus olemas. Ehitisregistris on järgmised (ümber)ehitamist kajastavad dokumendid (eelkõige ehitus- ja kasutusluba):
- on 21.11.2023 väljastanud kasutusloa nr 2312371/06448;
 - Jõgeva vald on 20.10.2023 väljastanud kasutusloa taotluse nr 2311371/13646;
 - Mustvee vald on 08.11.2022 väljastanud ehitamise alustamise teatise nr 2211581/12052;
 - Jõgeva vald on 18.01.2022 väljastanud ehitusloa nr 2212271/01305;
 - Jõgeva vald on 04.01.2022 väljastanud ehitusloa taotluse nr 2111271/38513.
- 1.8.6.** rajatis Mustvee 330 kV alajaam, ehitisregistri koodiga 221379697, esmane kasutus määramata, ehitisealune pind 23850,0 m² ja ehitise staatus püstitamisel. Ehitisregistris on järgmised (ümber)ehitamist kajastavad dokumendid (eelkõige ehitus- ja kasutusluba):
- Mustvee vald on 08.10.2024 väljastanud kasutusloa taotluse nr 2411371/10952;
 - Mustvee vald on 13.09.2024 väljastanud ehitamise alustamise teatise nr 2411581/07617;
 - on 04.09.2024 väljastanud ehitusloa nr 2412271/06314;
 - Mustvee vald on 21.06.2024 väljastanud ehitusloa taotluse nr 2411271/07288;
 - Mustvee vald on 15.05.2023 väljastanud ehitamise alustamise teatise nr 2311581/02179;
 - Mustvee vald on 09.02.2022 väljastanud ehitusloa nr 2212271/03552;
 - Mustvee vald on 21.01.2022 väljastanud ehitusloa taotluse nr 2111271/38798.
- 1.8.7.** rajatis Viru-Tsirculiina 330 kV õhuliin, ehitisregistri koodiga 221381458, esmane

kasutus 1960.a, ehitisealune pind 5352600,0 m² ja ehitise staatus olemas. Ehitisregistris on järgmised (ümber)ehitamist kajastavad dokumendid (eelkõige ehitus- ja kasutusluba):

- Elva vald on 09.05.2022 väljastanud ehitusteatise nr 2211201/10017;
- Tartu vald on 29.12.2021 väljastanud andmete esitamise teatise nr 2111525/05092;
- Luunja vald on 07.12.2021 väljastanud andmete esitamise teatise nr 2111525/04826;
- Mustvee vald on 25.11.2021 väljastanud andmete esitamise teatise nr 2111525/04671;
- 855 on 05.11.2021 väljastanud andmete esitamise teatise nr 2211525/00059;
- Alutaguse vald on 04.11.2021 väljastanud andmete esitamise teatise nr 2111525/04796.

Notariaalakti tõestaja on selgitanud, et:

- Kinnistusraamatusse kantud andmete õigsust eeldatakse (asjaõigusseadus § 56). Ehitisregistri andmetel on informatiivne ja statistiline tähendus, v.a taotlused, projekteerimistingimused, teatised, ehitus- ja kasutusload ning ettekirjutused, millel on õiguslik tähendus (EhS § 61). Kitsenduste kaardi andmed ei tekita kitsendusi, vaid kajastavad kitsenduste olemasolu ning lisaks kaardil kajastatutele võib esineda ka muid kitsendusi ja kaardil kajastatud kitsendus võib tegelikkuses mitte eksisteerida. Kitsenduste selgitamiseks tellib kitsendusi põhjustava objekti omanik vajadusel katastrimõõdistamise (maakatastriseaduse § 12 ja 19¹).

2. Osalejate avaldused ja kinnitused

2.1. Müüja/Kasutaja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- 2.1.1.** Lepingu punktis 1.1. toodud kinnistusraamatu seis ei ole muutunud ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud menetlemata või lahendamata kinnistamisavaldusi.
- 2.1.2.** Kuni selle lepingu sõlmimiseni ei ole Müüjale kuuluvat lepingu eset koormatud selles lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega (sh ka mitte kinnistusraamatusse mittedissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud), seda ei ole kellelegi võõrandatud, selle käsutamist ei ole keelustatud ning selle suhtes pole vaidlusi.
- 2.1.3.** Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Müüjale teadaolevaid muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid selles lepingus nimetamata piiranguid (sh tehingutest tulenevaid piiranguid ega kitsendusi).
- 2.1.4. Lepingu esemeks oleval kinnistul paiknevad lepingu punktides 1.8.1. kuni 1.8.7. nimetatud olemasolevad ja püstitatavad ehitised.**
- 2.1.5.** Lepingu esemeks oleval kinnistul paiknevad ehitised on rajatud poolte vahel 30.03.2021.a sõlmitud isikliku kasutusõiguse lepingu alusel ning Müüja ei vastuta ehitiste seisukorra eest. Lepingu esemeks oleval kinnistul ei ole mingeid eritunnuseid ega puudusi, sh varjatud puudusi, millest Müüja ei ole Ostjale teatanud või mida Ostja ei saanud märgata ülevaatusel teostamisel. Müüja ei pea vajalikuks lepingu eseme täpsemat kirjeldamist. Puuduvad eritunnused või puudused, mille fikseerimist selles lepingus Müüja peaks vajalikuks.

Notariaalakti tõestaja on selgitanud, et:

- Riigikohus on seisukohal, et ausal müüjal on oma vastutuse välistamiseks parim viis lisada müügilepingusse punktid (või teha ostjale muul viisil tõendatavalt nähtavaks teave) selle kohta, millised puudused müüjale teadaolevalt lepingu esemel on.

- *Kui Müüja lepingus puudusi välja ei too, riskib Müüja sellega, et Ostja võib kasutada tema vastu seaduses ettenähtud õiguskaitsevahendeid.*
- 2.1.6.** Müüjale teadaolevalt puuduvad lepingu esemel Müüjale või kolmandatele isikutele kuuluvad selles lepingus nimetamata mis tahes teed, liinid, tehnovõrgud ja -rajatised (nii maapõues asuvad kui maapealsed).
- 2.1.7.** Lepingu esemele on olemas otsejuurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või tänavalt.
- 2.1.8.** Müüjale teadaolevalt ei ole lepingu esemel keskkonnareostust, Müüjale teadaolevalt ei ole ühelgi isikul või asutusel alust algatada lepingu eseme suhtes keskkonnareostust puudutavat menetlust ning Müüjale ei ole lepingu sõlmimise hetke seisuga esitatud keskkonnareostust puudutavaid ettekirjutusi.
- 2.1.9.** Lepingu ese ei ole registreeritud ühegi isiku elu- ega asukohana.
- 2.1.10.** Müüja on tasunud kõik lepingu eseme kasutamisega seotud maksed, mille tasumise tähtaeg on saabunud ning lepingu esemega seoses ei ole Müüjal tasumisele kuuluvaid mistahes tasumise tähtaega ületanud võlgnevusi.
- 2.1.11.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Müüja/Kasutaja õigust sõlmida ja täita seda lepingut.
- 2.1.1.** Müüja/Kasutaja esindajal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks Kliimaministeeriumi 11.09.2024.a käskkirja nr 1-2/24/353 ja Riigimetsa Majandamise Keskuse kinnisvaraosakonna juhataja 29.10.2024.a käskkirja nr 9-49/101 alusel. Nimetatud käskkirjad on jõus, muutmata ning neid ei ole vaidlustatud, tühistatud, esitatud vastuväiteid või kaebusi. Selle lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik nõusolekud ja heakskiidud, mis on vajalikud sellest lepingust tulenevate kohustuste nõuetekohaseks täitmiseks, on saadud.
- 2.1.1.** Müüja/Kasutaja esindaja volitus Müüja/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.
- 2.1.2.** Lepingus toodud Müüja/Kasutaja ja Müüja/Kasutaja 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. Ostja/Omaniku esindaja avaldab ja kinnitab, et:**
- 2.2.1.** Ostja on üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse, tutvunud maakatastris registreeritud maaüksuse plaaniga ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik maaüksuse suurusest ja piiridest.
- 2.2.2.** Ostja on üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluvad ehitised, mis on püstitatud Ostja poolt ning on teadlik ehitiste ehituslikust ja tehnilisest seisundist.
- 2.2.3.** Ostja on teadlik lepingu eseme suhtes kehtivatest selles lepingus nimetatud seadusjärgsetest kitsendustest, nende sisust ning mõjust lepingu eseme kasutamisel.
- 2.2.4.** Ostja on eelnimetatud ülevaatused teostanud oma majandus- ja kutsetegevuse raames ning ostab lepingu eseme tuginedes teostatud ülevaatusetele ning Müüja selles lepingus esitatud andmetele.
- 2.2.5.** Ostja ostab lepingu eseme eesmärgiga omada lepingu esemel uut 330kV jaotuspunkti ja rekonstrueerida Viru-Tsirkuliina L353 330kV õhuliini.
- 2.2.6.** Ostja peab Müüja selles notariaalaktis toodud kinnitusi lepingu eseme kohta piisavaks ega soovi lepingu eseme täpsemat kirjeldamist.
- 2.2.7.** Ostja on teadlik lepingu punktis 1.1. nimetatud isiklikest kasutusõigustest, on nõus üle võtma kõik neist tulenevad ja selle lepingu esemega seonduvad õigused ja kohustused

ning soovib omandada lepingu eseme, mis on koormatud nimetatud isiklikest kasutusõigustest tulenevate õiguste ja kohustustega ega soovi vastavate kannete kustutamist kinnistusraamatust.

- 2.2.8.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Ostja/Omaniku õigust sõlmida ja täita seda lepingut.
- 2.2.9.** Ostjat/Omanikku ei ole sundlõpetatud, Ostja/Omaniku suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti, ei ole esitatud pankrothoiatust 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 Ostja/Omaniku võlausaldajate huve ega Ostja/Omaniku majanduslikku seisundit.
- 2.2.10.** Omaniku nõusolek selle lepingu sõlmimiseks sisaldub Omaniku esindaja poolt notariaalakti tõestajale esitatud Elering AS nõukogu 23.10.2024.a. koosoleku protokollis nr 7/2024. 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.
- 2.2.11.** Ostja/Omaniku esindaja volitus Ostja/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 tal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.
- 2.2.12.** Lepingus toodud Ostja/Omaniku ja Ostja/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.

2.3. Müüja/Kasutaja ja Ostja/Omanik avaldavad ja kinnitavad, et:

- 2.3.1.** Müüja ja Ostja vahel kokku lepitud kõik tingimused sisalduvad selles lepingus ning nad on kokku leppinud, et poolte enne lepingu sõlmimist mistahes vormis avaldatud või vahetatud teave ei ole selle lepingu osaks, sh lepingu eseme müügitutvustuses või maakleri esitatud teave või lepingueelsete läbirääkimistel avaldatud teave ei ole lepingu osaks ega kujuta endast lepingu eseme kokkulepitud omadusi, samuti ei oma lepingu suhtes tähendust poolte varasem käitumine, seega kõik lepingu eseme müüki puudutavad kokkulepped sisalduvad selles lepingus (Müüja ja Ostja on notariaalakti tõestajale teatavaks teinud selle lepingu sõlmimisega seotud kõik nendevahelised kokkulepped). *Notariaalakti tõestaja on selgitanud, et selle lepinguga on välistatud kõik lepingupoolte varasemad lepingu eset puudutavad tahteavaldused ja kokkulepped, mistõttu peavad kõik osalejate jaoks olulised kokkulepped sisalduma selles lepingus.*
- 2.3.2.** Nad on tutvunud selle lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega, ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist ega 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 kinnistusraamatu päringu alusel.*
- *Müüja/Kasutaja esindaja volitused volikirja alusel.*
- *Ostja/Omaniku volitused volikirja alusel.*

3. Lepingu eseme müük, müügihind ning müügihinna tasumise kord

3.1. Müüja müüb lepingu eseme Ostjale hinnaga **12 000 eurot** (edaspidi nimetatud **müügihind**), mis on Müüjale täielikult tasutud enne selle lepingu sõlmimist ja mille saamist Müüja poolt kinnitab Müüja esindaja oma allkirjaga sellel lepingul. Müüja esindaja avaldab ja kinnitab, et müügihind ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu.

4. Lepingu eseme valduse üleandmine ja muud kokkulepped

- 4.1.** Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et lepingu eseme otsene valdus loetakse Müüja poolt Ostjale üle antuks selle lepingu sõlmimisega.
- 4.2.** Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et Ostja kohustub tasuma kõik lepingu esemega seotud kulud, sealhulgas müügilepingu notaritasu ja riigilõivu.
- 4.3.** Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et selle lepingu tingimuste muutmine on lubatud juhul, kui see ei kahjusta Eesti Vabariigi, kui lepingupoole huve, kuid Eesti Vabariigi Valitsuse 13.04.2023.a korraldusest nr 106 tulenevaid tingimusi võib muuta üksnes Eesti Vabariigi nõusolekul.

5. Isikliku kasutusõiguse seadmine

- 5.1.** Omanik ja Kasutaja seavad Kasutaja kasuks lepingu esemele **tähtajatu ja tasuta** isikliku kasutusõiguse **tee** (edaspidi nimetatud **rajatise**) kasutamiseks ööpäevaringselt jalgsi ning igat liiki sõiduvahendite ja -tehnikaga, sh metsaveotraktorite ja metsaveokitega, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja valdamiseks, sealhulgas rajatise kaitsevööndiga seotud õigused ja kohustused (edaspidi kõik nimetatud tegevused koos **rajatise majandamine**).
- 5.2.** Kasutajal on õigus kasutada lepingu eset selle lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks kasutusõiguse alal, mille kasutusõiguse ruumiandmed on registreeritud Maa-ameti piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis (PARI) piiranguala **ID 459804** all ning piiranguala väljavõte on selle lepingu lahutamatuks lisaks nr 1 (edaspidi ja eelnevalt **kasutusõiguse ala**).
- 5.3.** Omanik ja Kasutaja on kokku leppinud, et isiklik kasutusõigus on üleantav. Kinnistu omanik ja Kasutaja tagavad lepingu eseme võõrandamise korral kõigi sellest lepingust tulenevate omanike õiguste ja kohustuste ülevõtmise isiku poolt, kellele lepingu ese võõrandatakse ning isikliku kasutusõiguse võõrandamise korral kõigi sellest lepingust tulenevate Kasutaja õiguste ja kohustuste ülevõtmise isiku poolt, kellele isiklik kasutusõigus võõrandatakse.

6. Isikliku kasutusõiguse poolte õigused ja kohustused

6.1. Kasutaja kohustub:

- 6.1.1.** tagama kasutusõiguse ala hooldust ja korrashoidu vastavalt õigusaktidega sätestatud teekorrashoiu nõuetele;
- 6.1.2.** tagama, et isikliku kasutusõiguse teostamisest ei tekiks kahju ega kahjulikke mõjutusi keskkonnale ega kasutusõiguse alale ega lepingu esemele väljaspool kasutusõiguse ala;
- 6.1.3.** kooskõlastama lepingu eseme omanikuga projekteerimisprotsessis kasutusõiguse alaga seonduvate tee- ja maaparandustööde projektdokumentatsiooni;

6.2. Lepingu eseme igakordne omanik kohustub:

- 6.2.1.** mitte tegema takistusi kasutusõiguse ala valdamiseks ja kasutamiseks ja metsamaterjali ladustamiseks lepingu eseme omanikuga eelnevalt kokkulepitud kohta;
- 6.2.2.** tagama Kasutajale kasutusõiguse ala takistamatu kasutamise;

- 6.2.3. kasutama kasutusõiguse ala heaperemehelikult ja tagama, et tema tegevusest ja/või tegevusetusest ei tekiks kasutusõiguse alale kahju ega kahjulikke mõjutusi keskkonnale.

7. Asjaõiguslepingud

7.1. Müüja ja Ostja on lepingu eseme omandi üleandmises kokku leppinud. Müüja lubab ja Ostja avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 24238050 teises jaos senine kanne Müüja kohta ning ainuomanikuna sisse kanda Elering AS, registrikood 11022625.

7.2. Omanik ja Kasutaja on lepingu eseme isikliku kasutusõigusega koormamises kokku leppinud. Omanik lubab ning Kasutaja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 24238050 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Eesti Vabariigi kasuks tee valdamiseks, kasutamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil eksploateerimiseks talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 11.11.2024.a sõlmitud kasutusõiguse seamise aluseks oleva lepingu punktile 5 ning kasutusõiguse ruumiandmed on registreeritud Maa-ameti piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis (PARI) piiranguala ruumiandmete tunnuse ID 459804 all.

7.3. Vastavalt kinnistusraamatuseaduse § 42 lg-le 2 osalejad soovivad, et ühte kannet ei tehtaks teisi kandeid tegemata ning et kanded tehtaks eelpooltoodud järjestuses.

8. Notariaalakti tõestaja osalejatele antud selgitused

8.1. Kinnisomandi üleandmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse.

8.2. Ostja saab lepingu eseme omanikuks kinnistusraamatus vastava kande tegemisega. Kinnistusraamatusse kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine.

8.3. Tõestamiseaduse kohaselt ei pea notar selgitama tehingu maksuõiguslikke tagajärgi.

8.4. Müüjale on ohtlik asjaõiguslepingu sõlmimine enne müügihinna täielikku tasumist ning Ostjale on ohtlik müügihinna tasumine Müüjale enne, kui Ostja on kinnistu omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud.

8.5. Notarikontot on võimalik kasutada selliselt, et enne lepingu sõlmimist hoiustatakse müügihind notarikontole ning notar väljastab selle Müüjale alles siis, kui Ostja on omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud. Vaatamata sellele soovivad Müüja ja Ostja sõlmida selle lepingu selles toodud tingimustel.

8.6. Sellesse lepingusse tuleb märkida kõik lepingu eseme müügiga seotud kokkulepped. Vastavalt võlaõigusseaduse (VÕS) § 11 lg 3 tuleb lepinguga samas, notariaalselt tõestatud vormis sõlmida ka kokkulepped tagatiste ja teiste kõrvalkohustuste kohta. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 83 lg 1 kohaselt on seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral tehing tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.

8.7. Lepingus tuleks kirjeldada lepingu eseme teadaolevad puudused, samuti kinnistu lähikümbruse elukeskkonna seisukorda, kuna ka need on lepingu eseme olulised tunnused.

8.8. Riigikohtu lahendite kohaselt võib ka kinnisvara müügikuulutuse esitatud teave kujutada endast müügieseme kokkulepitud omadusi VÕS § 217 lg 2 p 1 mõttes. Kui kinnisvara müügikuulutuses esitatud teave ei vasta tõele, tuleb sellele lepingus tähelepanu juhtida või vähemalt sellest selgelt Ostjale teatada. Kui selles lepingus ei ole kokkulepet lepingu

- eseme mingite omaduste kohta, võivad AÕS § 119 lg 2 kohaselt saada müügilepingu osaks ka tingimused, mis notariaalsest lepingust välja jäid, kuid milles siiski kokku lepitati.
- 8.9.** Karistusseadustiku kohaselt karistatakse notarile ebaõigete andmete esitamise eest rahalise karistuse või kuni kaheaastase vangistusega (KarS § 281). Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, karistatakse rahalise karistusega.
- 8.10.** TsÜS § 58 ja VÕS § 211 kohaselt peab Müüja Ostjale lepingu eseme otsese valduse üle andmise ajal üle andma ka lepingu eseme päraldisteks olevad dokumendid (lepingu eseme omandamise, valdamise ja ehitamise kohta käivad dokumendid, kaardid ja plaanid) ja lepingu eseme valdamiseks, kasutamiseks ja käsutamiseks vajalikud dokumendid (asja juurde kuuluvad dokumendid). Kui Müüjal on huvi jätta dokumendi originaal endale, peab ta Ostjale viimase nõudmisel andma dokumendi originaali asemel ära kirja või väljavõtte.
- 8.11.** VÕS § 159 lg 2 kohaselt kaotab kahjustatud pool õiguse nõuda leppetrahvi, kui ta mõistliku aja jooksul pärast kohustuse rikkumise avastamist teisele lepingupoolele ei teata, et ta leppetrahvi nõuab.
- 8.12.** Müüja vastutus lepingu eseme lepingutingimustele mittevastavuse eest on piiratud seda rohkem, mida rohkem on Müüja lepingu eset puudutavat olulist negatiivset teavet lepingueelsetel läbirääkimistel Ostjale avaldanud. Samas keelab seadus kohustust rikkunud poole vastutust ebamõistlikult välistavad või piiravad kokkulepped ning samuti ei või Müüja tugineda kokkuleppele, millega välistatakse või piiratakse Ostja õigusi seoses asja lepingutingimustele mittevastavusega, kui Müüja teadis või pidi teadma, et asi lepingutingimustele ei vastaja ja ta ei ole sellest Ostjale teatanud. Ostja ei pea eeldama, et talle antakse üle lepingutingimustele mittevastav asi, ega üldjuhul palkama asjatundjat. Varjatud puuduste tuvastamisel tuleb lähtuda eriteadmisteta isiku, mitte asjatundja, mõistlikest ja põhjendatud järeldustest.
- 8.13.** VÕS § 218 lg 1 kohaselt vastutab Müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem.
- 8.14.** Müüja vastutab ka asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis tekib pärast juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminekut ostjale, kui asja lepingutingimustele mittevastavus tekkis müüja kohustuste rikkumisest tulenevalt.
- 8.15.** Müüja ei vastuta asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavust teadis või pidi teadma.
- 8.16.** Müüjal on võimalik ennast lepingu eseme võimalike puudustega kaasneva vastutuse eest kaitsta seeläbi, et ta avaldab ostjale kõik lepingu eseme puudused ning need kirjeldatakse müügilepingus. Sellisel juhul ei ole nende puuduste näol tegemist lepingurikkumisega VÕS-i §-i 217 tähenduses ning ostja ei saa neist tulenevalt müüja vastu õiguskaitsevahendeid kasutada.
- 8.17.** Kui ostja on müügilepingu sõlminud oma majandus- või kutsetegevuses, peab ta VÕS § 219 lg 1 kohaselt ostetud asja viivitamata üle vaatama või üle vaadata laskma. Oma majandus- või kutsetegevuses müügilepingu sõlminud ostja peab lepingule mittevastavust sellest teatamisel piisavalt täpselt kirjeldama.
- 8.18.** VÕS § 220 lg 1 kohaselt peab Ostja asja lepingutingimustele mittevastavusest Müüjale teatama mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama.
- 8.19.** VÕS § 220 lg 3 kohaselt juhul, kui Ostja ei teata Müüjale lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt, ei või Ostja asja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda. Kui teatamata jätmine on vabandatav, võib Ostja siiski lepingutingimustele mittevastavusele tuginedes alandada ostuhinda või nõuda, et Müüja hüvitaks tekitatud kahju, välja arvatud saamata jäänud tulu.

- 8.20.** VÕS § 221 kohaselt võib Ostja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda sõltumata sellest, kas ta mittevastavusest õigeaegselt on teatanud siis, kui mittevastavus on tekkinud Müüja tahtluse või raske hooletuse tõttu või müüja asja mittevastavusest või sellega seotud asjaoludest teadis või pidi teadma, kuid ei avaldanud seda Ostjale.
- 8.21.** Asja lepingutingimustele mittevastavuse korral võib Ostja nõuda lepingu täitmisena asja parandamist (VÕS § 108 ja 222), oma võlgnetava kohustuse täitmisest keelduda (VÕS § 110), nõuda kahju hüvitamist (VÕS § 115) või alandada ostuhinda (VÕS § 112 ja 224). Kui asja lepingutingimustele mittevastavus on oluline lepingurikkumine, võib Ostja lepingust taganeda (VÕS § 116 kuni 118 ja 223). Hinna alandamine ja lepingust taganemine toimuvad avalduse tegemisega teisele lepingupoolele (VÕS § 112 lg 2 ja 188 lg 1).
- 8.22.** VÕS § 162 kohaselt võib kohus ebamõistlikult suure leppetrahvi korral tasumisele kuuluva leppetrahvi suurust vähendada mõistliku suuruseni, arvestades eelkõige kohustuse täitmise ulatust kohustatud osapoole poolt, teise lepingupoole õigustatud huvi ja lepingupoolte majanduslikku seisundit. Leppetrahvi maksmiseks kohustatud lepingupool ei või leppetrahvi vähendamist nõuda pärast seda, kui ta on leppetrahvi tasunud.
- 8.23.** 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 ankrude, 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, kiintaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit, ning ladustada ja teisaldada raskusi – õhu- ja maakaabelliinide kaitsevööndites.
- 8.24.** Maamaksukohustus tekib jooksva aasta 1. jaanuaril ja maksuteade väljastatakse isikule, kes 1. jaanuari seisuga on kinnistusraamatu andmete kohaselt kinnisasja omanik, hoonestaja või kasutusvaldaja või pärimisregistri andmete kohaselt kinnisasja pärija. Maamaksu tasumisest on vabastatud maa omanik tema omandis oleva või maamaksuseaduse §-s 10 sätestatud maakasutaja tema kasutuses oleva elamumaa või maatulundusmaa õuema kolviku osas linnas, vallasiseses linnas, alevis, alevikus ning üldplaneeringuga kohaliku omavalitsusüksuse või maakonnaplaneeringuga maavanema poolt tiheasustusega alaks määratud alal kuni 0,15 ha ning mujal kuni 2,0 ha ulatuses, kui sellel maal asuvas hoones on tema elukoht vastavalt rahvastikuregistrisse kantud elukoha andmetele. Kui maa on kaasomandis, on kaasomanikud maamaksu tasumisest vabastatud maamaksuseaduse § 11 lõikes 1 sätestatud tingimustel elamumaa või maatulundusmaa õuema kolviku osas linnas, vallasiseses linnas, alevis, alevikus ning üldplaneeringuga kohaliku omavalitsusüksuse või maakonnaplaneeringuga maavanema poolt tiheasustusega alaks määratud alal kokku 0,15 ha ning mujal kokku kuni 2,0 ha ulatuses. Selles lõikes sätestatu ei kohaldu korteriomandite omanike suhtes.
- 8.25.** Maksu- ja Tolliamet väljastab maksumaksjale maksuteate tasumisele kuuluva maamaksu summa kohta hiljemalt 15. veebruariks. Maksu- ja Tolliameti e-teenuse kasutajale, kes on teatanud oma e-posti aadressi, toimetatakse maamaksuteade kätte elektrooniliselt e-maksuameti kaudu. Maamaksu ei määrata ja maksuteadet ei väljastata, kui maksusumma on alla 5 euro.
- 8.26.** Ehitamine on ehitise püstitamine, rajamine, paigaldamine, lammutamine ja muu ehitisega seonduv tegevus, mille tulemusel ehitise tekib või muutuvad selle füüsilised

omadused. Ehitamine on ka pinnase või katendi ümberpaigutamine sellises ulatuses, millel on oluline püsiv mõju ümbritsevale keskkonnale ja funktsionaalne seos ehitisega. Ehitise laiendamine on ehitamine, mille käigus muudetakse olemasolevat ehitist sellele juurde- ehk külge-, peale- või alla ehitamisega. Ehitise ümberehitamine ehk rekonstrueerimine on ehitamine, mille käigus olemasoleva ehitise omadused muutuvad oluliselt. Ümberehitamisena ei käsitleta olemasoleva ehitise üksikute osade vahetamist samaväärsete vastu. Ehitise lammutamine on ehitamine, mille käigus ehitis eemaldatakse või likvideeritakse osaliselt või täielikult. Kui lammutamise eesmärk on ehitada lammutatud ehitise asukohale sellega olemuslikult sarnane ehitis, võib seda käsitleda ehitise ümberehitamisena ehk taastamisena. Kui lammutamise eesmärk on ehitada lammutatud ehitise asukohale olemuslikult uus ehitis, on tegemist ühe ehitise lammutamise ja teise ehitise ehitamisega, see tähendab püstitamise või rajamisega. Ehitis on olemuslikult sarnane, kui selle kasutusotstarve, arhitektuuriline lahendus ja maht ei muutu.

- 8.27.** EhS § 35 kohaselt teavitatakse ehitusteatisega pädevat asutust (kohalik omavalitsus) ehitamisest enne ehitustegevuse alustamist, see annab õiguse ehitada ehitusteatises kirjeldatud ehitist. Ehitusteatises esitamine annab isikule õiguse alustada ehitamisega pärast 10 päeva möödumist. Ehitised, mille puhul on ehitusteatises esitamine nõutav, on loetletud ehitusseadustiku lisas 1. Eelkõige on nendeks vähem ohtlikud või avaliku huvita ehitised. Lisaks ehitusteatisele tuleb mõnedel juhtudel esitada pädevale asutusele ka ehitusprojekt. Ehitusteatisel alusel on ehitamise aeg piiratud kahele aastale (EhS § 37).
- 8.28.** Ehitusluba on EhS § 38 kohaselt kinnitus ehitusloa andjalt (kelleks võib olla nii riik kui ka kohaliku omavalitsuse üksus), et ehitamist võib alustada. Ehitusloast tuleneb õigus ehitada ehitusloas ette nähtud piirides. Ehitusluba on nõutav EhS lisas 1 kirjeldatud juhtudel. Ehitusluba kehtib 5 aastat. Kui ehitamisega on alustatud, siis kehtib ehitusluba kuni 7 aastat ehitusloa kehtima hakkamisest. Põhjendatud juhul võib ehitusloa kehtivuseks sätestada pikema tähtaja või muuta ehitusloa kehtivust. Kui ehitusloa kehtivus lõpeb, siis tuleb taotleda uus ehitusluba.
- 8.29.** EhS § 138 kohaselt karistatakse ehitusloata ehitamise eest, kui ehitusluba oli nõutav, rahatrahviga.
- 8.30.** EhS § 47 kohaselt tuleb pädevat asutust (kohalik omavalitsus) teavitada ehitise kasutamisest, see annab õiguse kasutada kasutusteatises kirjeldatud ehitist või muuta selle kasutamise otstarvet. Kasutusteatis tuleb esitada, kui ehitis on valmis ja soovitakse asuda ehitist või selle osa kasutama ning sellega seonduvalt on täidetud ehitise kasutamisele esitatavad nõuded. Ehitised, mille kasutamiseks on vajalik esitada kasutusteatis, on loetletud EhS lisas 2. Eelkõige on nendeks vähem ohtlikud või avaliku huvita ehitised. Kasutusteatis tuleb esitada vähemalt 10 päeva enne ehitise kasutamise alustamist. Kui pädev asutus ei esita 10 päeva jooksul märkust täiendavate nõuete esitamise kohta, võib asuda ehitist kasutama. Kasutusteatisel alusel võib ehitist kasutada tähtajatult, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti (§ 49).
- 8.31.** Kasutusluba antakse, kui valminud ehitise ehitamine vastas ehitusloale ning ehitist on võimalik kasutada nõuete ja kasutusotstarbe kohaselt. Kasutusluba on nõutav ehitusseadustiku lisas 2 kirjeldatud ehitiste või nende kasutamise otstarbe muutmise korral (EhS § 50). Kasutusloaga määratakse ehitise kasutamise otstarve või muudetakse seda. Kasutusloa võib anda ehitise osale (osakasutusluba), kui seda osa on võimalik iseseisvalt kasutada. Hiljem ei pea ülejäänud ehitise osa hindamisel enam varem kontrollitud osa uuesti hindama. Kasutusluba on tähtajatu, kui kasutusloas ei sätestata teisiti (§ 56).
- 8.32.** EhS § 139 kohaselt karistatakse kasutusloata kasutamise eest, kui ehitusluba oli nõutav, rahatrahviga.

- 8.33.** Avalikult kasutatav tee on riigitee, kohalik tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee. Avalikult kasutatavat teed võib kasutada igaiüks õigusaktides sätestatud piiranguid järgides. Avalikkusele ligipääsetav eratee on tee, mis on tee omaniku poolt määratud avalikkusele suunatud funktsiooniga ja mis ei ole riigitee või kohalik tee.
- 8.34.** Tee kaitsevööndis on keelatud: 1) paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit; 2) korraldada spordivõistlust või muud rahvapäritust; 3) kaevandada maavara ja maa-ainest; 4) teha metsa lageraiet; 5) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.
- 8.35.** Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale. Ümbersõite rajada ja ehitada ning nende korrashoiuks teist kinnisasja kasutada saab ainult lepingulisel alusel. Lepingut ei pea sõlmima avarii või loodusõnnetuse korral. Kinnisasja omanikule tuleb hüvitada kinnisasja ajutise kasutamisega kaasnev kahju. Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid ehitada tee kaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus.
- 8.36.** Notari tasu seaduse § 10 lg 3 kohaselt on tehinguväärtuse määramisel reaalservituudi minimaalväärtuseks 639 eurot.
- 8.37.** Isiklik kasutusõigus tekib vastava kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte aga selle lepingu sõlmimisega. Kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine.
- 8.38.** Isikliku kasutusõiguse võib teisele isikule üle anda, muutmata seejuures isikliku kasutusõiguse kestust. Isikliku kasutusõiguse omandaja ja esialgne omaja vastutavad kinnisasja omaniku ees isiklikust kasutusõigusest tekkivate kohustuste täitmise eest solidaarselt.
- 8.39.** Isiklik kasutusõigus kehtib kinnistu igakordse omaniku suhtes.
- 8.40.** Kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või -rajatis, ei ole isikliku kasutusõiguse üleandmiseks või koormamiseks kinnisasja omaniku nõusolek vajalik. (AÕS § 226 lg 2).
- 8.41.** 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.
- 8.42.** Lisaks asjaõigusseaduse §-des 225-227 sätestatule kohaldatakse isiklikule kasutusõigusele reaalservituudi vastavaid sätteid. Kui isiklik kasutusõigus on seotud valdamisega, kohaldatakse kasutusvalduse vastavaid sätteid. (AÕS § 228).
- 8.43.** Kinnisasja omanikul on õigus nõuda tasu tema kinnisasjale püstitatud tehnorajatise talumise eest, sõltumata sellest, kas talumise kohustus tuleneb seadusest või kinnisasja koormamisest servituudi või isikliku kasutusõigusega.
- 8.44.** Elektripaigaldise kaitsevöönd on iseseisvaks ehitiseks olevat ja elektrituruseaduse tähenduses elektripaigaldist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud elektripaigaldise ohutuse ja kaitse tagamiseks.
- 8.45.** 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, künnaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit, ning ladustada ja teisaldada raskusi – õhu- ja maakaabelliinide kaitsevööndites.

8.46. Elektriseade on elektrienergia tootmiseks, muundamiseks, edastamiseks, jaotamiseks või kasutamiseks mõeldud ja elektrilisi või elektroonilisi komponente sisaldav seade või seadmetest koosnev talitluslik kogum, sealhulgas elektripaigaldis elektrituruseaduse tähenduses.

8.47. Täitemenetluse seadustiku § 158 lg 4 kohaselt ei lõppe enampakkumisel servituudist tulenevad õigused, kui servituut oli seatud seadusest tuleneva servituudi seadmise õiguse alusel.

8.48. 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.

8.49. Kinnisasja omanik kohustatud AÕS § 158¹ kohaselt 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. Eelnimetatud 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. 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.

8.50. Talumistasu makstakse ainult maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksustel asuvate liinide ja hoonesiseste alajaamade talumise eest.

8.51. Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped.

8.52. Koormatud kinnisasja jagamisel jääb isikliku kasutusõigus kehtima kõikide osade suhtes. Kui isiklik kasutusõigus pärast koormatud kinnisasja jagamist mõnda selle osa ei koorma või koormata ei saa, on koormamata osa omanikul õigus nõuda oma osa suhtes isikliku kasutusõiguse kustutamist kinnistusraamatust.

9. Digitaalne originaal ja ära kirjade väljastamine

9.1. Notariaalakt on koostatud ja **digitaalselt allkirjastatud ühes digitaalses originaaleksemplaris**, mis on kasutusel õigussuhetes ning osalejale tasuta kättesaadav notarite iseteenindusportaalil www.notar.ee ja ka riigiportaalil www.eesti.ee. Notariaalakti tõestaja teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari kätte hoiule. Paberikandjal ära kirja digitaalsest originaalist väljastab notariaalakti tõestaja avalduse alusel isikule, kui dokumenti on vaja välisriigis kasutamiseks.

9.2. Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada digitaalselt allkirjastatud originaaleksemplari kinnistusosakonnale.

10. Lepingu sõlmimisega seotud kulud

10.1. Lepingu sõlmimisega seotud kuludest:

10.1.1. kaugtõestamisega seotud notaritasu tasub Ostja;

10.1.2. müügiga seotud notaritasu tasub Ostja;

10.1.3. isikliku kasutusõiguse seadmisega seotud notaritasu tasub Kasutaja;

10.1.4. riigilõivu uue omaniku kande tegemise eest tasub Ostja;

10.1.5. riigilõivu isikliku kasutusõigusekande tegemise eest tasub Kasutaja.

10.2. 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 milliselt osalejalt.

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

Tehinguväärtused notaritasu arvutamisel on:

- tehinguväärtus võõrandamisel 8 000 eurot;
- tehinguväärtus servituudi hüpoteegi seadmisel 639 eurot;
- tehinguväärtused kokku 8 639 eurot.

Notari tasu kaugtõestamise teel tehtava ametitoimingu eest 20,00 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2¹).

Notari tasu müügi ja isikliku kasutusõiguse seadmise tehingu tõestamisel 50,90 eurot (tehinguväärtus 8 639,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 5, 9 lg 1, 22 ja 23 p 2).

Tasu kokku 70,90 eurot.

Käibemaks 15,60 eurot.

Koos käibemaksuga 86,50 eurot.

Riigilõiv uue omaniku kinnistamisel 17,00 eurot (tehinguväärtus 12 000,00 eurot: riigilõivuseadus § 76 lg 1, 347 lg 1).

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

Notariaalakti **ärakirjade maksumus** vastavalt notari tasu seaduse § 35 lg 1 p-d 1 ja 2 ning § 31 p-d 14 ja 15 (sisaldavad käibemaksu 22%):

	<u>A4 formaat</u>	<u>A3 formaat</u>
Digitaalne originaal portaalis notar.ee ja eesti.ee	tasuta	tasuta
paberkandjal ärakiri osalejale	0,23 eurot/lk	0,38 eurot/lk
digitaalärakiri ametiasutusele	15,56 eurot + 0,23 eurot/lk	15,56 eurot + 0,38 eurot/lk

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

Ere Kaaristu

/allkirjastatud digitaalselt/

Reelika Piik

/allkirjastatud digitaalselt/

Tallinna notar Sirje Velsberg

/allkirjastatud digitaalselt/