



KURESSAARE NOTAR KATRIN SEPP

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

NUMBER

512

ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING

JA

ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud kahekümnendal märtsil kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (20.03.2025.a.) kaugtõestamise teel Kuressaare notar Katrin Sepp, kelle notaribüroo asub Kuressaares Tallinna tänav 16 ja selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, tegutsedes Riigimetsa Majandamise Keskuse, registrikood 70004459, aadress Mõisa, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress urve.jogi@rmk.ee, kaudu, edaspidi nimetatud **Omanik**, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel akti tõestajale tuntud isik **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kes kinnitab, et tema volitused esindatava nimel käesoleva lepingu sõlmimiseks on piisavad ja kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud,

Elektrilevi OÜ, asukoht Veskiposti tn 2, Tallinn, registrikood 11050857, e-posti aadress valdur.kanne@enersense.com, edaspidi nimetatud **Kasutaja**, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel akti tõestajale tuntud isik **Valdur Kanne**, isikukood 36111240023, kes kinnitab, et tema volitused esindatava nimel käesoleva lepingu sõlmimiseks on piisavad ja kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud,

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

1.1. Lepingu esemeks on kinnistu asukohaga **Kärdla metskond 2, Malvaste küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond**, koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Lepingu ese on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr **15085550** all.

1.1.1. Maa koosseisus on katastritunnus 20501:001:1781, pindala 28513951 m², aadress Kärdla metskond 2, Malvaste küla, Hiiumaa vald, Hiiu 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:

1) Isiklik kasutusõigus Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (registrikood 90010094) kasuks. Tähtajatu asjaõigusseaduse § 158.1 järgne isiklik kasutusõigus sideehitise ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks selle talitluse tagamise eesmärgil 04.07.2019 lepingu punktides 4.1 ja 4.3 kuni 4.16

kokkulepitud tingimustel lepingu lisaks nr 1 oleval Isikliku kasutusõiguse ala plaanil. 4.07.2019 Kinnistamisavalduse muutmise avalduse alusel sisse kantud 11.07.2019.

2) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus elektrivõrgu ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks elektrivõrgu talituse tagamise eesmärgil kasutusõiguse alal elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt 23.09.2020.a sõlmitud lepingu punktidele 2. ja 3.1. kuni 3.7.7. ja 3.7.9. kuni 3.10. ning lepingu lisaks olevale plaanile. 23.09.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 28.09.2020.

3) Isiklik kasutusõigus Telia Eesti AS (registrikood 10234957) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus sideehitise rajamiseks kasutusõiguse alal vastavalt 30.03.2021.a sõlmitud lepingu punktidele kolm (3) ja

neli (4) ning lepingu lisaks number üks (1) olevale plaanile.

Sisse kantud 6.04.2021. 11.05.2022 kinnistamisavalduse alusel muudetud 17.05.2022.

4) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks elektrivõrgu talituse tagamise eesmärgil kasutusõiguse alal elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt 05.04.2023.a sõlmitud lepingu punktidele 2. ja 3.1. kuni 3.7.7. ja 3.7.9. kuni 3.8. ning lepingu lisaks olevale plaanile.

5.04.2023 kinnistamisavalduse, 10.04.2023 Kinnistamisavalduse muutmise avalduse alusel sisse kantud 12.04.2023.

5) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks vastavalt 18.02.2025.a lepingu punktidele 3.2, 3.4 kuni

3.9, elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses (kaitsevööndi ala maakatastri ruumiantmete kood 645170). Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 645170.

18.02.2025 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 26.02.2025.

6) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks vastavalt 11.03.2025.a lepingu punktidele 3.1 kuni 3.7

elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses (kaitsevööndi ala maakatastri ruumiantmete kood 682905). Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 682905.

11.03.2025 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 13.03.2025.

1.1.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.2. Maa-ameti Maakatastri kitsenduste kaardi (www.maaamet.ee) kohaselt maaüksuse 20501:001:1781, mis kuulub lepingu eseme koosseisu, kasutamisega seotud looduskaitsealalased ja muinsuskaitsealalased kitsendused on toodud käesoleva lepingu lisas nr 3.

1.3. Riigi kinnisvararegistri (<https://riigivara.fin.ee/>) andmetel on maaüksus 20501:001:1781 registreeritud riigi kinnisvararegistris registreerimisnumbriga KV3040. Riigi kinnisvararegistri andmetel on nimetatud riigivara valitseja Kliimaministeerium, volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus.

1.4. Käesoleva lepingu punktis 1 lepingu eseme kohta toodud andmed on notariaalakti tõestaja eelnimetatud elektroonilistes andmebaasides kontrollinud infosüsteemi e-notar kaudu käesoleva lepingu tõestamise päeval (20.03.2025).

2. OSALEJATE KINNITUSED

2.1. Omaniku esindaja kinnitab, et:

2.1.1. Lepingu ese on Omaniku omand ning seda ei ole arestitud ja selle suhtes ei ole kohtulikke vaidlusi.

2.1.2. Lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud käesolevas lepingus nimetatata kinnistamisavaldusi.

2.1.3. Kasutusõiguse ala on vabastatud ning Kasutaja saab alates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest teostada otsest valdust selle ala suhtes.

2.1.4. Riigivara koormamise otsustamisel on järgitud õigusaktides sätestatud korda. Riigimetsa Majandamise Keskuse kinnisvaraosakonna juhataja 19.03.2025.a. käskkirjaga nr 9-49/57 on otsustatud seada isiklik kasutusõigus Kärkla metskond 2 kinnisasjale.

2.2. Kasutaja esindaja kinnitab, et

2.2.1. Käesoleva lepingu alusel rajatavad tehnovõrgud ehitatakse avalikes huvides, nende kaudu osutatakse avalikku teenust ning käesoleva lepingu alusel seatav isiklik kasutusõigus seatakse tuginedes asjaõigusseaduse § 158¹ lg 1. Kasutajale laieneb elektrituruseaduse § 65 lõikes 1 ja § 66 lõikes 1 sätestatud kohustus.

2.2.2. Kasutaja on üle vaadanud isikliku kasutusõiguse ala ja on teadlik katastriüksuse ning isikliku kasutusõiguse ala paiknemisest, suurusest ja piiridest.

2.2.3. Kasutaja on tutvunud Maa-ameti Maakatastri kitsenduste kaardil kajastatud lepingu esemeks oleva maaüksuse kasutamisega seotud kitsendustega, arvestab nendega kasutusõigusest tulenevat õiguste teostamisel ning ei soovi piiranguvööndite, kitsendusi põhjustavate objektide ja muu sellise info täpsemat kajastamist käesolevas lepingus.

2.3. Omanik ja Kasutaja kinnitavad, et nad on tutvunud käesoleva lepingu lisaks nr 1 oleva katastriüksuse plaaniga, millel isikliku kasutusõiguse ala on tähistatud kollase värviga viirutatud alana, ning lepingu lisaks 2 oleva maakatastri ruumiandmete väljavõttega, millel on isikliku kasutusõiguse ala tähistatud punase joonega.

3. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE

3.1. Omanik ja Kasutaja lepivad kokku seada lepingu esemele Kasutaja kasuks **tähtajatu isiklik kasutusõigus 0,4 kV pingega elektrimaakaabelliini** (edaspidi nimetatud **elektripaigaldis**) paigaldamiseks, omamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks elektripaigaldise talitluse tagamise eesmärgil (edaspidi kõik nimetatud tegevused koos **elektripaigaldise majandamine**).

3.2. Kasutajal on õigus kasutada lepingu eset elektripaigaldise kaitsevööndi alal, mille ruumikuju

on näidatud lepingu lisaks 2 oleval plaanil (õiguse kohta katastris loodud ruumiandmete tunnus **698035**; edaspidi nimetatud **elektripaigaldise kaitsevöönd**). Elektripaigaldise kaitsevööndis kehtivad kitsendused on fikseeritud ehitusseadustiku §-des 70 ja 77.

- 3.3.** Isiklik kasutusõigus seatakse tasu maksmise kohustusega, tasu suurusele ja maksmise korrale kohaldatakse seaduses sätestatud.
- 3.4.** Omanikul on samuti õigus kasutada elektripaigaldise kaitsevööndi ala tingimusel, et see ei takista Kasutaja kasuks seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamist ning arvestades seadme ohutuse seadusest tulenevaid piiranguid. Elektripaigaldise kaitsevööndi kasutamisel **kohustub Omanik:**
 - 3.4.1.** Mitte takistama Kasutajal ja/või Kasutaja töötajatel/volitatud isikutel elektripaigaldise kaitsevööndi kasutamist elektripaigaldise majandamiseks ning samuti mitte takistama elektripaigaldise kaitsevööndile juurdepääsu nii jalgsi kui elektripaigaldise majandamiseks vajalike sõidukitega.
 - 3.4.2.** Teavitama Omaniku teadmisel elektripaigaldise kaitsevööndis tegutsevaid isikuid kaitsevööndi olemasolust ja selles kehtivatest piirangutest, samuti järgima nimetatud piiranguid oma tegevuses.
 - 3.4.3.** Hoiduma tegevusest, mis ohustaks elektripaigaldise toimimist.
- 3.5.** Elektripaigaldise kaitsevööndi kasutamisel **kohustub Kasutaja:**
 - 3.5.1.** Kasutama elektripaigaldise kaitsevööndi ala sihipäraselt, teostama omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud elektripaigaldise ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks;
 - 3.5.2.** Täitma kinnisasjal kõiki heakorra- ja keskkonnanõudeid, järgida elektripaigaldise kaitsevööndi alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi;
 - 3.5.3.** Teavitama Omanikku elektripaigaldise plaanilistest ehitus-, hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm (3) tööpäeva enne tööde alustamist. Elektripaigaldise avariiremondi korral alustab Kasutaja vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teatades sellest kasutusse andjat või Omanikku ühe päeva jooksul alates avariiremondi alustamisest;
 - 3.5.4.** Taastama pärast elektripaigaldise kaitsevööndi alal teostatud elektripaigaldise ehitus-, hooldus-, remont- või likvideerimistööde lõpetamist oma vahenditega kinnistu endine seisund;
 - 3.5.5.** Teavitama Omanikku metsa raie vajadusest elektripaigaldise kaitsevööndi alal vähemalt kuuskümmend (60) päeva enne soovitud tööde alustamist kirjalikult või elektrooniliselt;
 - 3.5.6.** Hüvitama Omanikule elektripaigaldise kaitsevööndi alal kasvava metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine) juhul, kui töid teostab RMK.
- 3.6.** Eesti Vabariigil on õigus leping lõpetada, kui kinnisasi osutub riigile vajalikuks riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil. Lepingu lõpetamine toimub asjaõigusseaduses sätestatud korras.
- 3.7.** Isikliku kasutusõiguse lõpetamisel või lõppemisel on Kasutajal õigus kuue (6) kuu jooksul ära vedada lepingu esemel paiknev elektripaigaldis, kui pooled ei lepi kokku teisiti. Kui elektripaigaldist ei ole selle tähtaja jooksul ära veetud, läheb see lepingu eseme omaniku omandisse.
- 3.8.** Osalejad on kokku leppinud, et Omanik võib vajadusel koormata sama servituudiala teiste realservituutidega või isiklike kasutusõigustega, kui see ei kahjusta käesoleva lepingu alusel seatavate kasutusõiguste teostamist.
- 3.9.** Kasutaja annab käesolevaga oma tagasivõetamatu nõusoleku lepingu eseme jagamise korral kasutusõiguse ülekandmiseks selliselt, et kasutusõigus jääb koormama vaid kinnistut, kus asub kasutusala ja teistele kinnisasjadele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta.

4. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

4.1. Omanik ja Kasutaja on lepingu esemele isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Omanik lubab ja Kasutaja, võttes aluseks asjaõigusseaduse § 158¹, avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 15085550 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks vastavalt 20.03.2025.a lepingu punktile 3.1 kuni 3.7 elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses (kaitsevööndi ala maakatastri ruumiandmete kood 698035) Elektrilevi OÜ, registrikood 11050857, kasuks.

5. NOTARI SELGITUSED

- 5.1.** Isiklik kasutusõigus tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 5.2.** Isiklik kasutusõigus, mille esemeks on tehnovõrk või -rajatis, on üleantav. Isikliku kasutusõiguse üleandmiseks on vajalik kokkulepe isikliku kasutusõiguse üleandmise kohta (asjaõigusleping) vana ja uue õigustatud isiku vahel.
- 5.3.** Vastavalt ehitusseadustiku § 70 (2) Kaitsevööndis on keelatud: 1) ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist; 2) ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast; 3) takistada ehitisele juurdepääsu; 4) takistada ehitise hooldamist, sealhulgas kaitsevööndiga ehitise asukohast või ehitisest tulenevast ohust teavitavate tähiste paigaldamist; 5) takistada kaitsevööndis asuva taimestiku või pinnase säilitamist seisundis, mis ei ohusta ehitist; 6) muud seaduses sätestatud tegevused. (3) Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. (5) Kaitsevööndiga ehitise omanikul on kohustus: 1) tegutseda kinnisasja omaniku õigusi vähimal võimalikul viisil riivaval moel; 2) arvestada oma õiguste teostamisel kinnisasja omaniku õigustatud huviga, sealhulgas teavitada maaomanikku ehitus- ja remonditööde tegemisest mõistliku aja jooksul enne tööde alustamist; 3) 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. (6) Kui samale kinnisasjale ehitatakse mitu kaitsevööndiga ehitist, tuleb võimaluse korral eelistada kaitsevööndite ruumilist kattumist võimalikult suures ulatuses ning kinnisasja koormamist vähimal võimalikul viisil. Eeldatakse, et ühe kaitsevööndiga ehitise kaitsevööndisse võib ehitada teise kaitsevööndiga ehitise.
- 5.4.** Vastavalt ehitusseadustiku § 77 (1) Elektripaigaldise kaitsevöönd on iseseisvaks ehitiseks olevat ja elektrituruseaduse tähenduses elektripaigaldist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud elektripaigaldise ohutuse ja kaitse tagamiseks. (2) 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 liiklustähisteid 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.

- 5.5.** Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped. Kokkulepped, mida kinnistusraamatusse ei kanta või mille kohta märget kinnistusraamatusse ei tehta, on võlaõiguslikud kokkulepped ja ei kehti kolmandate isikute suhtes.
- 5.6.** Tasu maksmiseks tuleb kinnisasja omanikul esitada taotlus tehnovõrgu või -rajatise omanikule.
- 5.7.** Kui servituutidest ja/või kasutusõigustest tulenevate õiguste kasutamisel tekib konflikt koormatud kinnisasja suhtes oma õiguste teostamisel, ning need servituudid/muud kasutusõigused asuvad eri järjekohal, on eelistatud ja eesõigusega see õigustatud isik, kelle servituut/kasutusõigus asub järjekohas eespool. Tagapool asuva servituudi omaja ei saa nõuda, et eespool asuva servituudi omaja teostaks oma õigusi viisil, mis ei takistaks tagapool asuva servituudi omajat.

6. VOLITUS NOTARILE

- 6.1.** Osalejad volitavad notariaalakti tõestajat tegema lepingus täiendusi, parandusi ja esitama avaldusi ulatuses, mis ei muuda nende kokkuleppeid lepingus ning ei too kaasa nende tahte vastaseid tagajärgi.
- 6.2.** Osalejad volitavad notariaalakti tõestajat nende esindajana koostama ja esitama kinnistusosakonnale määruskaebusi lepingus sisalduvate kinnistamisavalduste alusel tehtavate määruste peale.

7. LEPINGU EDASTAMINE

- 7.1.** Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada lepingu kinnistusosakonnale kannete tegemiseks. Notariaalakti tõestaja esitab lepingu kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul infosüsteemi e-notar kaudu.

8. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 8.1.** Elektrilevi OÜ tasub lepingu sõlmimisega seotud notari tasu ja riigilõivu.

8.2. Notari tasu:

Kasutaja tasub isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu notari tasu 38,30 eurot (tehinguväärtus 639,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 10, 12, 22, 23 p 2).

Kasutaja tasub kaugtõestamise notaritasu 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2 1).

Eeltoodud summadele lisandub 22% käibemaks. Notari tasu käibemaksuta summa kokku 58,30 eurot, käibemaks 12,83 eurot, koos käibemaksuga 71,13 eurot.

8.3. Riigilõiv:

Kasutaja tasub kasutusõiguse kinnistamise riigilõivu 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot: riigilõivuseadus § 354).

8.4. Elektrilevi OÜ tasub notari tasu viie (5) tööpäeva jooksul ülekandega notari arvelduskontole.

8.5. Elektrilevi OÜ tasub riigilõivu viie (5) tööpäeva jooksul Rahandusministeeriumi kontole.

Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

Kaugtõestamise korral on kasutusel digitaalne originaaldokument, mis on osalejatele tasuta kättesaadav www.eesti.ee ja www.notar.ee.

Notariaalakti tõestajat teeb käesolevast digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari arhiivi hoiule. Kui osaleja soovib, on tal võimalik notaribüroost saada paber kandjal kinnitatud ära kiri (maksumus 0.23 EUR / lk).

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

Notariaalaktis viidatud ning aktile lisatud plaan, ruumiandmete väljavõte ja lisa 3 on esitatud osalejatele enne heakskiitmist videosilla vahendusel läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja digitaalselt allkirjastatud.

Osalejate digitaalallkirjad:

Asukoht kaugtõestamisel
(osaleja enda ütluste kohaselt)

Urve Jõgi

Pärnus

Valdur Kanne

Kuressaares

Notariaalakti tõestaja digitaalallkiri: