



## TALLINNA NOTAR KADRI PAPPEL

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU  
REGISTRI NUMBER

897

# ISIKLIKE KASUTUSÕIGUSTE JA SIDEEHITISE ÜLEANDMISE LEPING JA ASJAÕIGUSLEPINGUD

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Kadri Pappel videosilla vahendusel notaribüroos Eesti Vabariigis Tallinnas Maakri tn 30 kuuendal mail kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (06.05.2025.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

**Pinered Metsatuka OÜ**, registrikood 16272031, aadress Tallinn Pärnu mnt 105 (e-posti aadress: [info@pinered.ee](mailto:info@pinered.ee)), edaspidi nimetatud **Üleandja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Sandor Simson**, isikukood 38707294235, kes on notariaalakti tõestajale tuntud isik ja kelle asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Tallinn,

**Telia Eesti AS**, registrikood 10234957, aadress Tallinn Mustamäe tee 3 (e-posti aadress: [kinnistamisotsus@telia.ee](mailto:kinnistamisotsus@telia.ee)), edaspidi nimetatud **Vastuvõtja**, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel **Liis Õunapuu**, isikukood 48311212726, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA elektroonilise andmebaasi alusel, kelle asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Tartu maakond Luunja vald.

**Osalejad sõlmivad lepingu alljärgnevas:**

### 1. LEPINGU ESE JA KINNISTUSRAAMATU SEIS

**1.1. Lepingu esemeks 1** on kinnistusregistri registriosas nr **9999150** kantud kinnistu kolmandasse jakku (koormatiseid ja kitsendused) jooksva kande nr 15 all sisse kantud isiklik kasutusõigus Pinered Metsatuka OÜ (registrikood 16272031) kasuks. Tähtajatu ja tasuline isiklik kasutusõigus sidekaabli ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 12.03.2025.a. sõlmitud lepingu punktidele kolm üks (3.1) kuni kolm kolm (3.3), neli üks (4.1) kuni neli üheksa (4.9), mille alale vastavad maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed: ruumiandmete tunnus (PARI kood) 697748. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 697748.

**1.2. Lepingu esemeks 2** on kinnistusregistri registriosas nr **22072750** kantud kinnistu kolmandasse jakku (koormatiseid ja kitsendused) jooksva kande nr 2 all sisse kantud tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Pinered Metsatuka OÜ (registrikood 16272031)

kasuks. Isiklik kasutusõigus elektroonilise side võrgu majandamiseks sideehitise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 21.10.2024.a. lepingu punktile 3. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 459320.

**1.3. Lepingu esemeks 3** on kinnistusregistri registriossa nr **22074550** kantud kinnistu kolmandasse jakku (*koormatiseid ja kitsendused*) jooksva kande nr 2 all sisse kantud tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Pinered Metsatuka OÜ (registrikood 16272031) kasuks. Isiklik kasutusõigus elektroonilise side võrgu majandamiseks sideehitise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 21.10.2024.a. lepingu punktile 3. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 459134.

**1.4. Lepingu esemeks 4** on kinnistusregistri registriossa nr **22073150** kantud kinnistu kolmandasse jakku (*koormatiseid ja kitsendused*) jooksva kande nr 1 all sisse kantud tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Pinered Metsatuka OÜ (registrikood 16272031) kasuks. Isiklik kasutusõigus elektroonilise side võrgu majandamiseks sideehitise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 21.10.2024.a. lepingu punktile 3. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 459135.

**1.5. Lepingu esemeks 5** on kinnistusregistri registriossa nr **22074050** kantud kinnistu kolmandasse jakku (*koormatiseid ja kitsendused*) jooksva kande nr 2 all sisse kantud tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Pinered Metsatuka OÜ (registrikood 16272031) kasuks. Isiklik kasutusõigus elektroonilise side võrgu majandamiseks sideehitise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 21.10.2024.a. lepingu punktile 3. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 459136.

**1.6. Lepingu esemeks 6** on kinnistusregistri registriossa nr **22074250** kantud kinnistu kolmandasse jakku (*koormatiseid ja kitsendused*) jooksva kande nr 2 all sisse kantud tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Pinered Metsatuka OÜ (registrikood 16272031) kasuks. Isiklik kasutusõigus elektroonilise side võrgu majandamiseks sideehitise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 21.10.2024.a. lepingu punktile 3. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 459137.

**1.7. Lepingu esemeks 7** on kinnistusregistri registriossa nr **7412202** kantud kinnistu kolmandasse jakku (*koormatiseid ja kitsendused*) jooksva kande nr 2 all sisse kantud tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Pinered Metsatuka OÜ (registrikood 16272031) kasuks. Isiklik kasutusõigus elektroonilise side võrgu majandamiseks sideehitise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 21.10.2024.a. lepingu punktile 3. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 459138.

**1.8. Lepingu ese 1 kuni lepingu ese 7** edaspidi koos nimetatud lepingu ese.

**1.9.** Lepingu esemeks olevate isiklike kasutusõiguste esemeks on *siderajatis* (EHR koodiga 221455000). Riikliku ehitisregistri andmetel paikneb lepingu esemel *siderajatis*,

- mille staatuseks on märgitud „olemas“;
- mille kohta on väljastatud järgmised dokumendid:
  - 16.03.2025 Registri paranduskanne nr 2511522/26471;
  - 04.02.2025 Kasutusteatis nr 2511301/01246;
  - 14.03.2024 Ehitusloa taotlus nr 2411271/02860.

## **2. OSALEJATE KINNITUSED**

### **2.1. Üleandja kinnitab, et:**

**2.1.1.** Käesolevas lepingus toodud andmed lepingu eseme kohta on tõesed ja õiged ning nende suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud isiklikku kasutusõigust puudutavaid kinnistamisavaldusi.

**2.1.2.** Kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole lepingu eset kellelegi võõrandatud ega koormatud ühegi kolmandale isikule kuuluva õigusega, samuti ei ole sõlmitud mingeid käesolevas lepingus nimetatata võlaõiguslikke kokkuleppeid selle võõrandamiseks ja/või koormamiseks. Ühtlasi kohustub Üleandja kuni Vastuvõtja lepingu eseme omanikuna

kinnistusraamatusse kandmiseni selliseid kokkuleppeid mitte sõlmima.

- 2.1.3. Lepingu esemele ei ole mingeid Üleandjale teadaolevaid varjatud puudusi, millest Üleandja ei ole Vastuvõtjale teatanud või mida Vastuvõtja ei saanud märgata ülevaatuse teostamisel.
- 2.1.4. Tema esindajal on olemas kõik käesoleva lepingu sõlmimiseks vajalikud nõusolekud, volitused ja kooskõlastused.

## 2.2. Vastuvõtja kinnitab, et:

- 2.2.1. Ta on üle vaadanud kasutusõiguse alad, mida Vastuvõtja on õigustatud kasutama käesoleva lepingu alusel ülevõetavate isiklike kasutusõiguste alusel ning teadlik maaüksuste ja kasutusõiguste alade paiknemisest, suurustest ja piiridest.
- 2.2.2. Vastuvõtja on põhjalikult tutvunud lepingutega, mille alusel käesoleva lepingu esemeks olevad isiklikud kasutusõigused on seatud, ja on teadlik eelnimetatud lepingutest tulenevatest Vastuvõtja kõikidest õigustest ja kohustustest ning ei oma selles osas Üleandjale mingeid pretensioone.
- 2.2.3. Tema esindaja volitused on kehtivad ning tal on olemas kõik käesoleva lepingu sõlmimiseks vajalikud äriühingusisesed nõusolekud, volitused ja kooskõlastused.

## 3. LEPINGU ESEME JA SIDEEHITISE ÜLEANDMINE

- 3.1. Üleandja annab käesoleva lepingu esemeks olevad isiklikud kasutusõigused koos oluliste osade ja päraldistega Vastuvõtjale tasuta üle.
- 3.2. Üleandja annab Vastuvõtjale üle lepingu esemeks olevate isiklike kasutusõiguste alas asuva, nende oluliseks osaks oleva lepingu punktis 1.9. nimetatud **sideehitise** (EHR kood 221455000).
- 3.2.1. Üleandja kinnitab, et lepingu esemeks olevate isiklike kasutusõiguste esemeks on lepingu punktis 1.9. nimetatud sideehitis EHR koodiga 221455000 ning eelnimetatud tehnorajatisele on 04.02.2025.a. väljastatud kasutusteatis nr 2511301/01246.
- 3.3. Üleandja ja Vastuvõtja lepivad kokku, et Vastuvõtja kohustub tasuma Üleandjale käesoleva lepingu punktis 3.2 üleantava **sideehitise** eest tasu kuus tuhat ükssada eurot (6 100 €; sh käibemaks) hiljemalt kolmekümne (30) päeva jooksul arvates Üleandja poolt vastava arve esitamisest.
- 3.3.1. Üleandja annab Vastuvõtjale kahe (2) aastase garantii sideehitise ehitustöödele arvates sideehitisele kasutusteatisest esitamisest.
- 3.4. Üleandja ja Vastuvõtja on kokku leppinud, et isiklikud kasutusõigused ja nende esemeks olevad sideehitised antakse Vastuvõtjale üle olukorras nagu need on käesoleva lepingu sõlmimise hetkel. Vastuvõtja on teadlik isiklike kasutusõiguste aladest ja isiklike kasutusõiguste esemeks olevate sideehitiste koosseisust ja olukorrast ning ei oma sellega seoses Üleandja vastu varalisi nõudeid.
- 3.5. Üleandja ja Vastuvõtja lepivad kokku, et lepingu eseme otsene valdus läheb üle käesoleva lepingu sõlmimisega. Lepingu eseme juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Vastuvõtjale üle otsese valduse üleandmisel.

## 4. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

- 4.1. Üleandja ja Vastuvõtja on isikliku kasutusõiguse üleandmises kokku leppinud. Üleandja lubab ja Vastuvõtja avaldab soovi kustutada kinnistusregistri registriosa nr 9999150 kolmandasse jakku jooksva kande nr 15 all sisse kantud isikliku kasutusõiguse senine õigustatud isik Pinered Metsatuka OÜ (registrikood 16272031) ning kanda eelnimetatud isikliku kasutusõiguse õigustatud isikuna kinnistusraamatusse Telia Eesti AS (registrikood 10234957).
- 4.2. Üleandja ja Vastuvõtja on isikliku kasutusõiguse üleandmises kokku leppinud. Üleandja lubab ja Vastuvõtja avaldab soovi kustutada kinnistusregistri registriosa nr 22072750 kolmandasse jakku jooksva kande nr 2 all sisse kantud isikliku

kasutusõiguse senine õigustatud isik Pinered Metsatuka OÜ (registrikood 16272031) ning kanda eelnimetatud isikliku kasutusõiguse õigustatud isikuna kinnistusraamatusse Telia Eesti AS (registrikood 10234957).

- 4.3. Üleandja ja Vastuvõtja on isikliku kasutusõiguse üleandmises kokku leppinud. Üleandja lubab ja Vastuvõtja avaldab soovi kustutada kinnistusregistri registriosa nr 22074550 kolmandasse jakku jooksva kande nr 2 all sisse kantud isikliku kasutusõiguse senine õigustatud isik Pinered Metsatuka OÜ (registrikood 16272031) ning kanda eelnimetatud isikliku kasutusõiguse õigustatud isikuna kinnistusraamatusse Telia Eesti AS (registrikood 10234957).
- 4.4. Üleandja ja Vastuvõtja on isikliku kasutusõiguse üleandmises kokku leppinud. Üleandja lubab ja Vastuvõtja avaldab soovi kustutada kinnistusregistri registriosa nr 22073150 kolmandasse jakku jooksva kande nr 1 all sisse kantud isikliku kasutusõiguse senine õigustatud isik Pinered Metsatuka OÜ (registrikood 16272031) ning kanda eelnimetatud isikliku kasutusõiguse õigustatud isikuna kinnistusraamatusse Telia Eesti AS (registrikood 10234957).
- 4.5. Üleandja ja Vastuvõtja on isikliku kasutusõiguse üleandmises kokku leppinud. Üleandja lubab ja Vastuvõtja avaldab soovi kustutada kinnistusregistri registriosa nr 22074050 kolmandasse jakku jooksva kande nr 2 all sisse kantud isikliku kasutusõiguse senine õigustatud isik Pinered Metsatuka OÜ (registrikood 16272031) ning kanda eelnimetatud isikliku kasutusõiguse õigustatud isikuna kinnistusraamatusse Telia Eesti AS (registrikood 10234957).
- 4.6. Üleandja ja Vastuvõtja on isikliku kasutusõiguse üleandmises kokku leppinud. Üleandja lubab ja Vastuvõtja avaldab soovi kustutada kinnistusregistri registriosa nr 22074250 kolmandasse jakku jooksva kande nr 2 all sisse kantud isikliku kasutusõiguse senine õigustatud isik Pinered Metsatuka OÜ (registrikood 16272031) ning kanda eelnimetatud isikliku kasutusõiguse õigustatud isikuna kinnistusraamatusse Telia Eesti AS (registrikood 10234957).
- 4.7. Üleandja ja Vastuvõtja on isikliku kasutusõiguse üleandmises kokku leppinud. Üleandja lubab ja Vastuvõtja avaldab soovi kustutada kinnistusregistri registriosa nr 7412202 kolmandasse jakku jooksva kande nr 2 all sisse kantud isikliku kasutusõiguse senine õigustatud isik Pinered Metsatuka OÜ (registrikood 16272031) ning kanda eelnimetatud isikliku kasutusõiguse õigustatud isikuna kinnistusraamatusse Telia Eesti AS (registrikood 10234957).

## **5. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED**

- 5.1. Vastuvõtja saab lepingu eseme omanikuks kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega. Kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine riigilõivuseaduses ettenähtud suuruses.
- 5.2. Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb käesolevasse lepingusse märkida kõik lepingu eseme üleandmisega seotud kokkulepped. Vastavalt võlaõigusseaduse § 11 lg 3 tuleb lepinguga samas notariaalselt tõestatud vormis sõlmida ka kokkulepped kõrvalkohustuste kohta. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 83 lg 1 kohaselt on seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral tehing tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.
- 5.3. Asjaõigusseaduse § 119 järgi peab tehing, millega kohustutakse omandama või võõrandama kinnisasja, olema notariaalselt tõestatud. Eelnimetatud vorminõuet järgimata tehtud kohustustehing muutub kehtivaks, kui tehingu täitmiseks on sõlmitud asjaõigusleping ja tehtud vastav kanne kinnistusraamatusse.
- 5.4. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 58 ja võlaõigusseaduse § 211 kohaselt peab omandajale lepingu eseme otsese valduse üle andmise ajal üle andma ka lepingu eseme päraldisteks

olevad dokumendid (lepingu eseme valdamise ja ehitamise kohta käivad dokumendid, kaardid ja plaanid) ja lepingu eseme valdamiseks, kasutamiseks ja käsutamiseks vajalikud dokumendid (asja juurde kuuluvad dokumendid). Kui võõrandajal on huvi jätta dokumendi originaal endale, peab ta omandajale viimase nõudmisel andma dokumendi originaali asemel ära kirja või väljavõtte.

- 5.5.** Asja juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb omandajale üle asja üleandmisega (võlaõigusseaduse § 214 lg 2), kui ei ole kokkulepitud teisiti.
- 5.6.** Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev õiguslikul alusel püstitatud tehnovõrk või -rajatis (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitised) ei ole kinnisasja oluline osa (AÕS § 158).

### ***Isiklik kasutusõigus***

- 5.7.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 225 koormab isiklik kasutusõigus 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.
- 5.8.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 226 lg 2 ei ole juhul, kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või -rajatis, isikliku kasutusõiguse üleandmiseks või koormamiseks kinnisasja omaniku nõusolek vajalik.
- 5.9.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 226 lg 1 võib isikliku kasutusõiguse kinnisasja omaniku nõusolekul 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.

## **6. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE**

- 6.1.** Käesolev notariaalakt on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel elektroonilises käibes ning osalejatele kättesaadav riigiportaalis [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) ja [www.notar.ee](http://www.notar.ee). Notar teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari kätte hoiule. Osaleja soovil väljastatakse osalejale vajadusel paberkandjal ära kiri, mis asendab originaali.
- 6.2.** Osalejate soovil neile käesoleva akti koostamise päeval notariaalakti kinnitatud ära kirju ei väljastata.
- 6.3.** Osalejad paluvad notaril esitada lepingu ühe kinnitatud ära kirja ka kinnistusosakonnale. Notar esitab ära kirja kinnistusosakonnale ühe (1) tööpäeva jooksul arvates käesoleva lepingu tõestamisest. Ühtlasi volitavad osalejad notarit vajadusel esitama kinnistusosakonnale täiendavaid avaldusi ja täpsustusi, sealhulgas parandama/täiendama kinnistamisavaldust ulatuses, mis on seotud käesolevas lepingus osalejate poolt taotletavaga, kuid mis ei muuda notariaaldokumendi sisu.

## **7. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD**

- 7.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Vastuvõtja.
- 7.2.** Notari tasu tasutakse notaribüroos sularahas või maksekaardiga või kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest pangaülekandega notari arveldusarvele. Notaril 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 maksmise kohta on lepingu tõestamisel kehtiv vaid nende omavahelise kokkuleppena ning notaril on õigus lepingu tõestamise eest ettenähtud notari tasu sisse

nõuda ükskõik milliselt osalejalt.

**7.3.** Riigilõiv tasutakse ühe (1) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest Rahandusministeeriumi arvele ning notarile tuleb kinnistusosakonnale edastamiseks esitada riigilõivu tasumist tõendav nõuetekohane maksedokument. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta käesolevas notariaalakti sisalduv(ad) taotlus(ed) läbi vaatamata.

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

Käesolevas dokumendis on 6 lehte, mis on köidetud nõõri ja reljeefpitseri abil.

Notari tasu isiklike kasutusõiguste üleandmisel 49,80 eurot (tehinguväärtus 6 100 eurot, notari tasu seaduse § 3, 5, 10,12, 22 ja 23 p 2).

Notari tasu kaugtõestamisel 20 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2<sup>1</sup>).

Notari tasu kokku 69,80 eurot.

Käibemaks 15,36 eurot.

**Kokku 85,16 eurot.**

Riigilõiv 7 x 5 eurot (tehinguväärtus 7 x 639 euro, riigilõivuseaduse § 347, 76 lg 1).

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

Pinered Metsatuka OÜ esindaja Sandor Simson: *allkirjastatud digitaalselt*

Telia Eesti AS esindaja Liis Õunapuu: *allkirjastatud digitaalselt*

Notar Kadri Pappel: *allkirjastatud digitaalselt*