



TARTU NOTAR TRIIN TEIN

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU NUMBER

1979

ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING JA ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud kaugtõestuse teel Tartu notar Triin Tein, kelle notaribüroo asub Riia tn 2, Tartu linn, viieteistkümnendal detsembril kahe tuhande kahekümne teisel aastal (15.12.2022) ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik (edaspidi nimetatud ka **Omanik**), tegutsedes **Riigimetsa Majandamise Keskuse** kui riigivara valitsema volitatud asutuse, mis on registreeritud riigi ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris registrikoodi 70004459 all, aadress Mõisa, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress rmk@rmk.ee, kaudu, mille esindajana tegutseb volikirja alusel **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kes on tõestajale tuntud isik (tuvastatud videosilla vahendusel),

Enefit Connect OÜ, registrikood 16130213, aadress Veskiposti tn 2, Tallinn, e-posti aadress k.lilleleht@leonhard-weiss.com, edaspidi nimetatud **Õigustatud isik**, mille esindajana tegutseb volikirja alusel **Kaili Lilleleht**, isikukood 47903284224, kes on notariaalakti tõestajale tuntud isik (tuvastatud videosilla vahendusel).

Notariaalaktis osalejate viibimiskohad on kaugtõestamise hetkel nende enda ütluste kohaselt Omaniku esindajal Pärnu linnas ja Õigustatud isiku esindajal Põlva vallas Põlva maakonnas. Osalejad kinnitavad, et nad allkirjastavad käesoleva lepingu isiklikult digitaalsete allkirjadega.

Osalejad sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

1.1. Lepingu esemeks on kinnistu asukohaga **Anija metskond 7, Kaberneeme küla, Jõelähtme vald, Harju maakond** koos selle oluliste osade ja päraldistega. Kinnistu on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriossa **nr 12937302**, mille:

1.1.1. Esimesse jakku on kantud katastritunnus 24505:001:0806, pindala 519,96 ha, aadress Anija metskond 7, Kaberneeme küla, Jõelähtme 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 25 aastat AS Eesti Telekom (registrikood 10234957) kasuks.

Tasuline isiklik kasutusõigus vastavalt 02.10.2008.a. sõlmitud lepingu punktidele kolm üks (3.1), kolm kaks üks (3.2.1) ja neli (4) ning 02.10.2008.a. sõlmitud lepingu lisaks olevale plaanile.

Sisse kantud 9.10.2008. 18.08.2014 kinnistamisavalduse alusel muudetud 22.10.2014.

Kohtunikuabi Anu Kuus.

3) Isiklik kasutusõigus Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (registrikood 11050857) kasuks.

Tähtajatu isiklik kasutusõigus vastavalt 09.11.2010 lepingu punktile neli (4) ja vastavalt 02.02.2011.a. sõlmitud

kokkuleppele ning kokkuleppe lisaks olevale plaanile.

Sisse kantud 30.11.2010. 2.02.2011 kinnistamisavalduse alusel muudetud 17.02.2011.

Kohtunikuabi Eha Soots.

4) Isiklik kasutusõigus Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (registrikood 90010094) kasuks.

Isiklik kasutusõigus elektroonilise side võrkude ja elektroonilise sideseadmete konteineri ehitamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks,

asendamiseks ja muul viisil eksploateerimiseks vastavalt 5.07.2012.a lepingu punktile 3 ja 5.07.2012.a lepingu lisaks olevale plaanile. 5.07.2012 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 12.07.2012. Kohtunikuabi Elle Lumiste.

5) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Enefit Connect OÜ (registrikood 16130213) kasuks. AÕS § 158¹ järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus sideehitise ehitamiseks ja majandamiseks vastavalt 04.03.2020.a sõlmitud lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning vastavalt 04.03.2020.a sõlmitud lepingu lisaks olevale plaanile.

Sisse kantud 11.03.2020. 14.04.2022 asjaõiguslepingu alusel muudetud 25.04.2022.

Kohtunikuabi Mare Tomingas.

1.1.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.2. Lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

1.3. Lepingu eseme kohta kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud notariaalakti tõestamise päeval kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist.

1.3.1. E-notari infosüsteemi kaudu Maa-ameti andmebaasi tehtud päringu kohaselt on eelnimetatud maaüksusel mitmeid erinevaid kitsendusi. Osalejate esindajad kinnitavad, et nad on kõigist eelnimetatud andmebaasi kantud kitsendustest teadlikud, arvestavad nendega ning ei soovi kitsenduste loetelu käesolevasse notariaalakti lisamist, välja arvatud kaitsealad:

Haapse merikotka püsielupaik valitsejaks Keskkonnaamet, kaitse alla võtmise alus: 2004.04.21 Looduskaitseseadus;

Haliaeetus albicilla (merikotkas))

Ubari tammed valitsejaks on Keskkonnaamet, kaitse alla võtmise alus: 2003. 04.02 Keskkonnaministri 2. aprillil 2003. a määrus nr 27 Kaitstavate looduse üksikobjektide kaitse-eeskiri;

Ubari maastikukaitseala valitsejaks on Keskkonnaamet, kaitse alla võtmise alus: 2005.06.16 Vabariigi Valitsuse 16. juuni 2005. a määrus nr 147 Ubari maastikukaitseala kaitse alla võtmine ja kaitse-eeskiri;

Tõnsau tammed (4) valitsejaks on Keskkonnaamet, kaitse alla võtmise alus: 2003.04.02 Keskkonnaministri 2. aprilli 2003. a määrus nr 27 Kaitstavate looduse üksikobjektide kaitse-eeskiri;

Ubarimetsa looduskaitseala valitsejaks on Keskkonnaamet, kaitse alla võtmise alus: 2003.04.02 Keskkonnaministri 2. aprilli 2003. a määrus nr 27 Kaitstavate looduse üksikobjektide kaitse-eeskiri.

1.4. E-Notari infosüsteemi kaudu kultuurimälestiste riikliku registri andmebaasi tehtud päringu kohaselt ei kuulu lepingu ese vallas- või kinnismälestise koosseisu ega asu muinsuskaitsealal.

1.5. Eelnimetatud asjaolud lepingu eseme kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud

notariaalakti tõestamise päeval enne notariaalakti tõestamist.

1.6. Omaniku esindaja kinnitab, et:

1.6.1. Lepingu ese on Omaniku omand ning seda ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetatata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kolmandate isikute kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutusõigused.

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

1.6.3. Kasutusõiguse alal ei ole mingeid varjatud puudusi ega vigasid, mis oleksid Omanikule teada.

1.6.4. Kasutusõiguse alal ei paikne hooneid, rajatisi ega kolmandatele isikutele kuuluvaid tehnorajatisi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse teostamist.

1.6.5. Lepingu ese on registreeritud riigi kinnisvararegistris objekti koodiga KV4922.

1.6.6. Esindatav on teinud kõik ettenähtud toimingud, mis on vajalikud käesoleva lepingu sõlmimiseks.

1.6.7. Tema volitused Omaniku esindajana on kehtivad, neid ei ole muudetud, esindatava poolt tagasi võetud ja need ei ole lõppenud ning tal on kõik õigused ja volitused sõlmida käesolev leping selles toodud tingimustel ja talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva lepingu sõlmimist.

1.6.8. Ta tegutseb kooskõlas RMK Metsaosakonna peametsaüleva 13.12.2022 käskkirjaga nr 3-1.56/200 „Isikliku kasutusõiguse seadmine Anija metskond 7 kinnisasjale“, mida ei ole muudetud, vaidlustatud ega tühistatud.

1.7. Õigustatud isiku esindaja kinnitab, et:

1.7.1. Õigustatud isik on kasutusõiguse ala põhjalikult üle vaadanud ning on teadlik kasutusõiguse ala suurusest ja seisukorrast ning ei oma selles osas Omanikule mingeid pretensioone.

1.7.2. Õigustatud isik on teadlik, et selleks, et teostada takistamatult isiklikust kasutusõigusest tulenevaid õigusi, on vajalik läbi viia põhjalikud uuringud ning Õigustatud isik ei nõua Omanikult mistahes informatsiooni lepingu esemel lasuda võivate kolmandate isikute õiguste kohta.

1.7.3. Õigustatud isik on teadlik kinnistu suhtes kehtivatest seadusjärgsetest kitsendustest ning kinnitab, et need ei takista käesoleva lepingu alusel seatava servituudi teostamist.

1.7.4. Tema volitused on kehtivad, neid ei ole muudetud ega tühistatud ning tal on kõik õigused ja volitused sõlmida käesolev leping selles toodud tingimustel ja talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva lepingu sõlmimist.

1.8. Osalejad kinnitavad, et:

1.8.1. Käesoleva lepingu alusel seatava isikliku servituudi näol on tegemist avalikes huvides seatava servituudiga, mis seatakse seadusest tuleneva servituudi seadmise õiguse alusel ning nad soovivad vastava märkuse kinnistusraamatusse kandmist viitena asjaõigusseaduse §-le 158¹.

1.8.2. Nad on tutvunud käesoleva lepingu lahutamatuks lisadeks olevate plaanidega, millel kasutusõiguse alad on tähistatud tingmärkidega ja on eelnimetatud andmete alusel teadlikud maaüksuse ning kasutusõiguse alade paiknemisest, suurusest ja piiridest ning nõustuvad nende sisuga, kinnitavad plaanid oma allkirjaga ja loevad need lepingu lahutamatuks lisaks.

1.8.3. Lepinguosalised hindavad käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse tehinguväärtuse võrdseks seaduses sätestatud minimaalväärtusega.

1.8.4. Nad on tutvunud lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega, ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist notariaalakti tõestaja poolt.

1.9. Notariaalakti tõestaja on lepingu tõestamisel kontrollinud:

1.9.1. Omaniku esindaja esindusõigust notariaalakti tõestajale esitatud volikirja, mis on kaugtõestatud 26.04.2021 Tallinna notar Priidu Pärna asendaja Karl-Eerik Jäetma poolt notari ametitegevuse raamatu registri nr 1685 all.

1.9.2. Õigustatud isiku õigusvõimet äriregistri elektroonilise andmebaasi alusel.

1.9.3. Õigustatud isiku esindaja Kaili Lilleleht esindusõigust notariaalakti tõestajale esitatud digitaalse volikirja alusel, mis on tõestatud 05.04.2022 Tallinna notar Tarvo Puri poolt notari ametitegevuse raamatu registri nr 744 all.

2. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE

2.1. Omanik ja Õigustatud isik lepivad kokku seada lepingu esemeks olevale kinnisasjale Õigustatud isiku kasuks **tähtajatu isiklik kasutusõigus sideehitise** (side maakaabel mikrotorustikus, edaspidi nimetatud ka tehnovõrk või tehnorajatis) ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks, tehnorajatisi hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnorajatisi talitluse tagamise eesmärgil. Isiklik kasutusõigus kantakse kinnisasja kohta avatud registriosa kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale. Õigustatud isikul on õigus kasutada lepingu esemeks olevat kinnistut isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks kasutusõiguse alal, mille paiknemine on lepingu lisaks oleval kahel plaanil tähistatud viirutatud alana.

2.2. Isiklik kasutusõigus seatakse tähtajatult, jättes riigile õiguse lõpetada leping erakorraliselt olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.

2.3. Isikliku kasutusõiguse eest käesoleva lepingu sõlmimise ajal kehtiva seaduse järgi tasu ei maksta. Edaspidi kehtib kasutusõigus tasu eest vastavalt õigusaktides sätestatud suurusele ja korrale.

2.4. Õigustatud isik on kohustatud:

2.4.1. kasutama isikliku kasutusõigusega koormatavat ala sihipäraselt, teostama omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud tehnorajatisi ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks;

2.4.2. täitma kinnisasjal kõiki heakorra- ja keskkonnanõudeid, järgima isikliku kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi;

2.4.3. teavitama kinnisasja valdajat tehnorajatisi plaanilistest ehitus-, hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm (3) tööpäeva enne tööde alustamist. Tehnorajatisi avariiremondi korral alustab õigustatud isik vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teatades sellest kasutusse andjat või kinnisasja valdajat ühe päeva jooksul alates avariiremondi alustamisest;

2.4.4. taastama pärast kasutusõiguse alal teostatud sideehitise ehitus-, hooldus-, remont- või likvideerimistööde lõpetamist oma vahenditega kinnistu endise seisundi;

2.4.5. teavitama kinnisasja valdajat metsa raie vajadusest kasutusõiguse alal vähemalt kaks (2) kuud enne soovitud tööde alustamist kirjalikult või elektrooniliselt;

2.4.6. hüvitama kinnisasja valdajale kasutusõiguse alal kasvava metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine);

2.4.7. mitte tegema takistusi kinnisasja valdajale sideehitiste kaitsevööndile ligipääsuks ega metsamajanduslike tööde teostamiseks, samuti ei nõua kinnisasja valdajalt igakordset

kooskõlastust tööde teostamiseks ja metsamaterjali ladustamiseks sideehitise kaitsevööndis, välja arvatud kaevetööd sügavusega üle 30 cm või töötamise õhuliinide all või nende alt läbisõitmine masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 m;

2.4.8. registreerima tehnorajatised maakatastris kolme (3) kuu jooksul kitsenduse tekkimisest.

2.5. Omanik on kohustatud:

2.5.1. hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab Õigustatud isikul kasutusõiguse ala sihipärasest kasutamist;

2.5.2. vältima tehnorajatis kaitsevööndis tehnorajatis kahjustamist või kahjustamise ohu tekkimist.

3. KASUTUSÕIGUSE ALA VALDUS

3.1. Kasutamiseks antava kinnisasja osa jääb kinnistu omaniku ja Õigustatud isiku kaasvaldusesse ning Omaniku õigus kinnistut vallata ei ole isikliku kasutusõiguse aladel mingil viisil piiratud.

3.2. Pooled on kokku leppinud ja Õigustatud isik annab lepingu eseme igakordsele omanikule tagasivõetamatu nõusoleku tulevikus lepingu eseme koormamiseks servituutidega kolmandate isikute kasuks ning isikliku kasutusõiguse ülekandmiseks lepingu eseme jagamisel selliselt, et vastav isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid seda kinnistut, kus asuvad kasutusõiguse alad ja isiklikku kasutusõigust ei kanta üle kinnistutele/katastriüksustele, kus kasutusõiguse alad ei asu.

4. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

Lepinguosalised on lepingu eseme asjaõigusseaduse § 158¹ järgse isikliku kasutusõigusega koormamises kokku leppinud. Omanik lubab ja Õigustatud isik avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 12937302 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus Enefit Connect OÜ, registrikood 16130213, kasuks sideehitise ehitamiseks, omamiseks, majandamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks sideehitise talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 15.12.2022 lepingu punktidele 2. ja 3.1. ning lepingu lisaks olevale kahele plaanile.

5. NOTARI SELGITUSED OSALEJATELE

5.1. Käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik isikliku kasutusõiguse seadmist puudutavad kokkulepped.

5.2. Isiklik kasutusõigus tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse ja lõpeb kande kustutamisega. Kinnisasja omandi üleandmise korral jäävad kinnistusraamatusse kantud koormatised kinnisasja edasi koormama. Isikliku kasutusõiguse lõppemisel kas poolte kokkuleppel või seaduses sätestatud korras ja tingimustel kustutatakse kanne kinnistusraamatust.

5.3. Isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja lepingus kokkulepitud viisil kasutama.

5.4. Kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnorajatis, võib isikliku kasutusõiguse teisele isikule üle anda või koormata ilma kinnisasja omaniku nõusolekuta. Kasutusõiguse omandaja

ja esialgne omaja vastutavad kinnisasja omaniku ees isiklikust kasutusõigusest tekkivate kohustuste täitmise eest solidaarselt.

5.5. Kinnisasja omanik on kohustatud taluma kinnisasja maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise, kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi. Servituudi täpsem sisu määratakse kokkuleppel. Servituudi seadmisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

5.6. Kui tehnovõrgu või -rajatise ehitamise või hooldamisega kaasneb kahju tekkimine kinnisasjale, on tehnovõrgu või -rajatise omanik kohustatud kahju tagajärjed kõrvaldama või kinnisasja omanikule tekkinud kahju hüvitama. Kahjuks ei ole talumiskohustusest tekkinud kinnisasja väärtuse vähenemine.

5.7. Kinnisasja omanik võib nõuda tehnovõrgu või -rajatise omanikult tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamist tema kinnisasjal kui see on tehniliselt võimalik ja omanik hüvitab tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamisega seotud kulud.

6. LÕPPSÄTTED

6.1. Notariaalakt on koostatud ja osalejate poolt alla kirjutatud digitaalselt ühes digitaalses originaaleksemplaris. Notar teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari kätte hoiule.

6.2. Osalejatel on pärast käesoleva notariaalakti tõestamist võimalik tutvuda lepinguga riigiportaalis www.eesti.ee ning E-Notari iseteenindusportaalis www.notar.ee.

6.3. Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada lepingu kinnistusosakonnale ühe (1) tööpäeva jooksul.

6.4. Õigustatud isik soovib lepingu edastamist e-posti teel.

6.5. Lepingu sõlmimisega seotud notari tasu ja riigilõivu tasub Õigustatud isik.

6.6. Õigustatud isik tasub notari tasu 5 tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole.

6.7. Õigustatud isik tasub riigilõivu 5 tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega Rahandusministeeriumi arveldusarvele. Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et kinnistusraamatusse kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine.

Käesolevas dokumendis on koos plaanidega 9 lehte.

Notari tasu isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu ning asjaõiguslepingu tõestamisel 38,30 eurot (tehinguväärtus 639,00 eurot: NotTS § 3, § 10 lg 3, § 12 lg 3, § 22, § 23 p 2).

Notari tasu kaugtõestamisel 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2 1).

Notari tasu kokku 58,30 eurot

Käibemaks 11,66 eurot

Koos käibemaksuga 69,96 eurot

Riigilõiv isikliku kasutusõiguse kinnistusraamatusse kandmisel 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot: RLS § 77 lg 1, § 347 lg 1).

Käesolev notariaalakt on osalejatele notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja notariaalakti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud. Käesolevas notariaalaktis viidatud ning aktile lisatud plaanid on esitatud osalejatele enne heakskiitmist videosilla vahendusel läbivaatamiseks ning seejärel osalejate

poolt heaks kiidetud ja koos lepinguga osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud.

Õigustatud isiku esindaja Kaili Lilleleht: /allkirjastatud digitaalselt/

Omaniku esindaja Urve Jõgi: /allkirjastatud digitaalselt/

Tartu notar Triin Tein: /allkirjastatud digitaalselt/