



## TALLINNA NOTAR LIINA VAIDLA

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

REGISTRI NUMBER

1310

### ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING JA ASJAÕIGUSLEPING

**Käesoleva notariaalakti on koostanud ja videosilla vahendusel tõestanud Tallinna notar Liina Vaidla notaribüroos Tallinnas, Narva mnt 5 viiendal juulil kahe tuhande kahekümne kolmandal aastal (05.07.2023) ning selles notariaalaktis osalejad on**

**Eesti Vabariik**, edaspidi nimetatud **Omanik**, mille nimel tegutseb riigivara valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisalas tegutsev valitsusasutus **Transpordiamet**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riikliku registris, registrikood 70001490, aadress Valge tn 4, Tallinn, e-posti aadress kati.banhard@transpordiamet.ee, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Kati Banhard**, isikukood 48511196519, kes on notariaalakti tõestajale tuntud isik, kes kinnitab, et tema asukoht kaugtõestamise hetkel on Tartu linn (*Omaniku esindaja esindusõiguse on notariaalakti tõestaja tuvastanud temale esitatud volikirja digitaalse originaaleksplari alusel ja käesolevas lepingus viidatud käskkirjade alusel ning registriandmed on kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval e-notari teabesüsteemi kaudu registriandmete väljatriiki alusel*),

**Lääne-Harju vald**, mis tegutseb läbi **Lääne-Harju Vallavalitsuse**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris, registrikood 77000200, aadress Rae tn 38, Paldiski linn, Lääne-Harju vald, Harju maakond, e-posti aadress info@laaneharju.ee, edaspidi nimetatud **Õigustatud isik**, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja **Anti Pärtel**, isikukood 36502094929, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal ja isiku näotuvastuse kaudu, kes kinnitab, et tema asukoht kaugtõestamise hetkel on Paldiki linn (*Õigustatud isiku esindaja esindusõiguse on notariaalakti tõestaja tuvastanud temale esitatud volikirja digitaalse originaaleksplari alusel ja Õigustatud isiku registriandmed on kontrollitud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riikliku registri kaudu registriandmete väljatriiki alusel*),

**kes sõlmivad käesoleva lepingu alljärgnevas:**

#### 1. LEPINGU ESE

- 1.1. **Lepingu esemeks on aadressil 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee, Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond asuv kinnistu koos selle oluliste osade ja päraldistega.**
- 1.2. Lepingu ese on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 10251550** ja selle koosseisu kuulub järgmine maaüksus: katastritunnus 29501:007:0416, pindala 31,08 ha, aadress 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna

tee, Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%). Registriosas on tehtud alljärgnevad kanded:

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

**1.2.2.** Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:

- 1) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> järgne tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus vastavalt 02.05.2018 sõlmitud lepingu punktile kolm kümme (3.10) kuni kolm kaksteist (3.12), neli (4) ja viis (5) ning lepingu lisaks nr 4.1, 4.2 ja 4.3 olevatele plaanidele. 2.05.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 21.05.2018. Kohtunikuabi Siiri Lend.
- 2) Isiklik kasutusõigus Enefit Green AS (registrikood 11184032) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus prahitõkke ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talituse tagamise eesmärgil vastavalt 05.09.2018 lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4). Isikliku kasutusõiguse ala on tähistatud lepingu lisaks oleval plaanil. 5.09.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.09.2018. Kohtunikuabi Eha Soots.
- 3) Isiklik kasutusõigus Enefit Connect OÜ (registrikood 16130213) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tasuta ja tähtajatu side maakaabelliini ja sidekaevu isiklik kasutusõigus kasuks vastavalt 05.06.2019 lepingu punktile kolm üks (3.1) kuni kolm kolm (3.3), neli (4), viis (5) ning lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile. Sisse kantud 11.06.2019. 14.04.2022 kinnistamisavalduse alusel muudetud 24.04.2022. Kohtunikuabi Ülle Juhanson.
- 4) Isiklik kasutusõigus Enefit Connect OÜ (registrikood 16130213) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tasuta ja tähtajatu side maakaabelliini ja sidekaevu isiklik kasutusõigus kasuks vastavalt 05.06.2019 lepingu punktile kolm neli (3.4) kuni kolm kuus (3.6), neli (4), viis (5) ning lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile. Sisse kantud 11.06.2019. 14.04.2022 kinnistamisavalduse alusel muudetud 24.04.2022. Kohtunikuabi Ülle Juhanson.
- 5) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Enefit Connect OÜ (registrikood 16130213) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus sideehitiste omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talituse tagamise eesmärgil vastavalt 04.09.2019.a. sõlmitud lepingu punktidele kolm üks (3.1) kuni kolm kolm (3.3) ja neli üks (4.1) kuni neli üheksa (4.9) ning lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile. Sisse kantud 11.09.2019. 14.04.2022 kinnistamisavalduse alusel muudetud 24.04.2022. Kohtunikuabi Ülle Juhanson.
- 6) Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts Lahevesi (registrikood 11492271) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustiku ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talituse tagamise eesmärgil vastavalt 06.11.2019.a. sõlmitud lepingu punktidele kolm üks (3.1) kuni kolm kolm (3.3), neli üks (4.1) kuni neli üheksa (4.9) ning lepingu lisaks nr 1 olevatele plaanidele 1.1-1.4. 6.11.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 19.11.2019. Kohtunikuabi Hele Olli.
- 7) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Enefit Connect OÜ (registrikood 16130213) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus sideehitise (sidemaakaabel mikrotorus) paigaldamiseks, ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks eesmärgil vastavalt 19.12.2019.a sõlmitud lepingu punktidele 3.2, 3.3 ja 4.1 ning lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile. Sisse kantud 20.12.2019. 14.04.2022 kinnistamisavalduse alusel muudetud 24.04.2022. Kohtunikuabi Ülle Juhanson.

- 8) Isiklik kasutusõigus Enefit Connect OÜ (registrikood 16130213) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus sideehitise (sidemaatrassi ja sideõhuliini) paigaldamiseks, ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks eesmärgil vastavalt 17.06.2020.a sõlmitud lepingu punktidele 3.11, 3.12, 4.1 ja 7 ning lepingu lisaks nr 4 olevatele plaanidele. Sisse kantud 18.06.2020. 14.04.2022 kinnistamisavalduse alusel muudetud 24.04.2022. Kohtunikuabi Ülle Juhanson.
- 9) Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts Lahevesi (registrikood 11492271) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus vee- ja kanalisatsioonitorustiku ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 18.06.2020.a. sõlmitud lepingu punktidele kolm neli (3.4) kuni kolm kuus (3.6), neli üks (4.1) kuni neli üheksa (4.9) ning lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile. 18.06.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.06.2020. Kohtunikuabi Katrin Kokk.
- 10) Isiklik kasutusõigus Enefit Connect OÜ (registrikood 16130213) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus sideehitise ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks vastavalt 13.07.2020 lepingu punktidele 3.1.; 3.4. kuni 3.13.; 4.1. ja 4.2. ning lepingu lisaks 1 olevale plaanile. Sisse kantud 16.07.2020. 14.04.2022 kinnistamisavalduse alusel muudetud 24.04.2022. Kohtunikuabi Ülle Juhanson.
- 11) Isiklik kasutusõigus Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (registrikood 90010094) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus sidekaevu paigaldamiseks, ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks eesmärgil vastavalt 13.08.2020.a lepingu punktidele 3.2, 3.3 ja 4.1 ning lepingu lisaks olevale plaanile. 13.08.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.08.2020. Kohtunikuabi Tiina Kullamä.
- 12) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tasuta ja tähtajatu elektri maakaabelliinide isiklik kasutusõigus vastavalt 02.09.2020.a. sõlmitud lepingu punktidele kolm neli (3.4) kuni kolm kuus (3.6), neli üks (4.1) kuni neli kolm (4.3), viis (5) ning lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile. 2.09.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 7.09.2020. Kohtunikuabi Hele Olli.
- 13) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus elektri maakaabelliini paigaldamiseks, ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talituse tagamise eesmärgil vastavalt 02.10.2020.a sõlmitud lepingu punktidele 5.2., 5.3. ja 6.1. ning lepingu lisaks olevale plaanile. 2.10.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 6.10.2020. Kohtunikuabi Ave Talts.
- 14) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Telia Eesti AS (registrikood 10234957) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus side maakaabelliini paigaldamiseks, ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talituse tagamise eesmärgil vastavalt 08.09.2021 lepingu punktidele 3.1. kuni 3.3. ja 4.1. ning lepingu lisaks olevale plaanile. 8.09.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 21.09.2021. Kohtunikuabi Kariina Orr.
- 15) Isiklik kasutusõigus Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (registrikood 90010094) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus sidekaevu ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 23.09.2021

lepingu punktidele 3. ja 4. ning lepingu lisaks olevale plaanile. 23.09.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 30.09.2021. Kohtunikuabi Eha Soots.

16) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> järgne tasuta ja tähtajatu elektri maakaabelliini, liitumis- ja jaotuskilbi isiklik kasutusõigus vastavalt 17.11.2021 lepingu punktidele kolm üks (3.1) kuni kolm kolm (3.3), neli üks (4.1) kuni neli üheksa (4.9) ning lepingu lisaks olevale plaanile. 17.11.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 24.11.2021. Kohtunikuabi Ilona Kirm.

17) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> järgne tasuta ja tähtajatu elektri maakaabelliini isiklik kasutusõigus vastavalt 16.03.2022. a sõlmitud lepingu punktidele kolm (3), neli üks (4.1) kuni neli üheksa (4.9) ning lepingu lisaks olevale plaanile. 16.03.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 22.03.2022. Kohtunikuabi Pille Zäär.

18) Isiklik kasutusõigus Osühing Meremõisa Vesi (registrikood 10746255) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus reoveekanaliseerimisele ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil eksploateerimiseks talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 09.05.2022 lepingu punktidele kolm (3), neli üks (4.1) kuni neli üheksa (4.9) ning lepingu lisaks olevale plaanile. 9.05.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 12.05.2022. Kohtunikuabi Tiina Adoberg.

19) Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts Lahevesi (registrikood 11492271) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil eksploateerimiseks talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 27.10.2022 lepingu punktidele 3. ja 4. ning lepingu lisaks 1-3 olevatele plaanidele. 27.10.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 28.10.2022. Kohtunikuabi Lii Hallikvee.

20) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Aktsiaselts Lahevesi (registrikood 11492271) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus vee- ja survekanaliseerimisele ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil eksploateerimiseks talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 31.10.2022 lepingu punktidele 3. ja 4. ning lepingu lisaks olevale plaanile. 31.10.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 15.11.2022. Kohtunikuabi Kariina Orr.

21) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Aktsiaselts Lahevesi (registrikood 11492271) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus survekanaliseerimisele ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil eksploateerimiseks talitluse tagamise eesmärgil kasutusõiguse alal vastavalt 28.11.2022.a. lepingu punktidele 3, 4.1 ja 4.2 ning lepingu lisaks olevale plaanile. 28.11.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 2.12.2022. Kohtunikuabi Ave Talts.

**1.2.3.** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

**1.3.** Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist käesoleva lepingu sõlmimise päeval (05.07.2023).

**1.4.** Riikliku ehitisregistri elektroonilise andmebaasi kohaselt on lepingu eseme koosseisu kuuluval maaüksusel registreeritud alltoodud tabelis nimetatud ehitised (rajatised), millised ei ole arestitud ega panditud ning milliste suhtes ei ole piiranguid ega muid probleeme ehitisregistrisse kantud. Nimetatud andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud käesoleva lepingu sõlmimise päeval.

<b>EHR kood</b>	<b>Nimetus</b>	<b>Ehitusalune pind m<sup>2</sup></b>	<b>Staatus</b>	<b>Liik</b>
221371188	Sidekanalisatsioon		olemas	kinnisasi
220282635	Politsei puhkebaasi elektrivarustus	142,0	kavandatav	vallasasi
220549043	Tänavavalgustus	550,0	olemas	kinnisasi
220550234	Kõltsu II MÜ sidelahendus	285,0	olemas	vallasasi
220678687	10 kV ja 4 kV elektrivarustus	74,4	olemas	vallasasi
220644799		463,0	püstitamisel	vallasasi
220692365	Kanaliseerimisitorustik	1112,5	olemas	kinnisasi
220701554	0,4 kV maakaabelliin	100,8	olemas	kinnisasi
220692386	Külmaveetorustik	1037,8	olemas	kinnisasi
220762062	Sidekanalisatsioon koos side õhuliini ja sidekaabli ühisriputusega Elektrilevi OÜ MP mastidel	52,9	püstitamisel	kinnisasi
221285717	Passiivse elektroonilise side juurdepääsu rajamine, Meremõisa ja Laulasmaa küla, Harju maakond, Lääne-Harju vald, Harju maakond	8,6	olemas	kinnisasi
221291589	Siderajatis		olemas	kinnisasi
221307741	Passiivse elektroonika side juurdepääsuvõrgurajamine, Laulasmaa küla I, Lääne-Harju vald, Harju maakond	85,6	olemas	kinnisasi
221294972	Sidekanal ja õhuliin	102,1	olemas	kinnisasi
221338188	sidevõrk		olemas	kinnisasi
221329045	veetoru	200,0	olemas	kinnisasi
221329046	kanalisatsioon	182,0	olemas	kinnisasi
221339472	Passiivse elektroonilise side juurdepääsuvõrgu rajamine.		olemas	kinnisasi
221363477	Riigimaantee 11390 km 32,10 ja Laulasmaa tee ristumiskoht	1260,0	püstitamisel	kinnisasi
221375599	Kanaliseerimisitorustik	65,6	püstitamisel	kinnisasi
220779763	ELA094 Väana-Paldiski, Karjaküla-Tutermaa ja Muraste-PV kooli lõikude Mikrotorusüsteem ja fiiberoptilised sidekaablid	2917,6	olemas	kinnisasi
221336510	Reoveekanaliseerimise survetorustik	32,0	püstitamisel	kinnisasi
220773759	Jalgratta- ja jalgteed		olemas	kinnisasi
116006265	Elamu	92,0	olemas	kinnisasi
120757089	Abihoone	95,5	kavandatav	kinnisasi
220214752	EMT antennimast (60 m/vabaltseisev)	298,0	olemas	vallasasi
220269470	Piirdeaed	68,1	püstitamisel	vallasasi
220284196	Aiamaja vundament	101,6	olemas	kinnisasi
220300387	Laulasmaa kooli elektrivarustus	305,7	olemas	vallasasi
220533297	Kõltsu II maaüksuse detailplaneeringuala teed	24315,0	olemas	kinnisasi
220537901	Tänavavalgustus	50,0	püstitamisel	vallasasi
220542104	Rannametsa I-5 mü elektrivarustus	58,0	olemas	vallasasi
220552032	Tänavavalgustus	2690,0	kavandatav	vallasasi
220557527	0,4 kV õhuliin	223,0	olemas	kinnisasi
220780714	Liiva tee 10 mikrotorusüsteem ja valguskaabel	47,0	olemas	kinnisasi
220791366	Tarbevee torustik	30,0	kavandatav	kinnisasi
221343866	Maasoojuspuurauk	1,0	kavandatav	kinnisasi
221355227	veetorustik	0,2	püstitamisel	kinnisasi
221355228	kanaliseerimisitorustik	0,9	püstitamisel	kinnisasi
291657951	Veetorustik	124,0	püstitamisel	kinnisasi
291657955	Kanaliseerimisitorustik	379,0	püstitamisel	kinnisasi
220543194	Laulasmäe XVII kinnistu elektrivarustus	415,0	olemas	vallasasi
220719550	Tänavavalgustuse elektrivarustus	500,0	püstitamisel	kinnisasi

220264169	tänav	1297,0	olemas	vallasasi
221385496	Passiivne elektrooniline side juurdepääsuvõrk	5,6	olemas	vallasasi
220299398	Sõidutee	4820,0	püstitamisel	vallasasi
221388614	VEETORUSTIK	150,0	olemas	kinnisasi
221388617	KANALISATSIOONITORUSTIK	170,0	olemas	kinnisasi
221354788	veetorustik	0,2	püstitamisel	kinnisasi
221354789	kanalisatsioonitorustik	1,5	püstitamisel	kinnisasi

- 1.5.** E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt ei ole lepingu eseme koosseisu kuuluval maaüksusel käesolevas lepingus nimetatata looduskaitseesadusest tulenevaid piiranguid (sealhulgas projekteeritavaid looduskaitseobjekte) registreeritud. Lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse kohta on tehtud järgmine katastripidaja mäрге: pindala on ebatäpne (01.07.2018).
- 1.6.** E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt on lepingu eseme koosseisu kuuluval maaüksusel registreeritud suur hulk kitsendusi (sealhulgas sideehitise kaitsevööndid, elektripaigaldise kaitsevööndid, planeeringu ala, avalikult kasutatava tee kaitsevööndid, tee avalik kasutus, ranna või kalda piiranguvööndid, veekogu kallasrada, geodeetilise märgi kaitsevööndid, ranna või kalda ehituskeeluvööndid, kaitseala piiranguvööndid, kaitseala looduslik sihtkaitsevöönd, muinsuskaitseala või kinnismälestise ala ja kaitsevöönd, maaparandushoiuala, kaitseala loodusreservaat, kaitseala hooldatav sihtkaitsevöönd, lõheliste kudemis- ja elupaigad, kaitseala piirang uuendamata, vääriselupaigad, veekogu avalik kasutus, ranna või kalda veekaitsevööndid, veehaarde sanitaarkaitseala, eesvoolu kaitsevöönd, looduskaitse üksikobjekti piiranguvöönd), mida täies mahus käesolevas lepingus ei kajastata, kuid millega on osalejad eelnevalt tutvunud ja on piirangutest teadlikud.
- 1.7.** Lepingu eseme koosseisu kuuluv maaüksus paikneb kaitseala piiranguvööndites, kaitseala looduslikus sihtkaitsevööndis, kaitseala loodusreservaadi piires, kaitseala hooldatavas sihtkaitsevööndis, looduskaitse üksikobjekti piiranguvööndis ja EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister) andmete kohaselt on:
- 1.7.1.** loodusobjekti tüüp: looduskaitseala; staatus: kavandatav kaitstav ala; loodusobjekti nimetus: Metsaelupaikade looduskaitseala; loodusobjekti kaitse alla võtmise otsus: 07.02.2022.a. „Loodusdirektiivi metsaelupaigatüüpide range kaitse alla võtmine“;
- 1.7.2.** loodusobjekti tüüp: kaitsealune park, loodusobjekti nimetus: Keila-Joa mõisa park, loodusobjekti valitseja: Keskkonnaamet, loodusobjekti kaitse alla võtmise otsus: ENSV MN määrus 5. juunist 1959.a. nr 218 „Abinõudest parkide säilitamiseks ja korrastamiseks vabariigis“;
- 1.7.3.** loodusobjekti tüüp: piiranguvöönd, loodusobjekti nimetus: Laulasmaa MKA, Laulasmaa piiranguvöönd, loodusobjekti valitseja: Keskkonnaamet, loodusobjekti kaitse alla võtmise otsus: Vabariigi Valitsuse 7. juuli 2005.a. määrus nr 158 „Laulasmaa maastikukaitseala kaitse alla võtmine ja kaitse-eeskiri“.
- 1.7.4.** loodusobjekti tüüp: juga, loodusobjekti nimetus: Treppoja, Treppoja astangute piiranguvöönd, loodusobjekti valitseja: Keskkonnaamet, loodusobjekti kaitse alla võtmise otsus: 13.03.1959.a. ENSV MN korraldus nr 331-k „Maastiku üksikelementide dendraariumide ja katsekultuuride ning viljapuude ja viljapuuadade riikliku kaitse alla võtmisest“.
- 1.8.** E-notari teabesüsteemi andmete ja kultuurimälestiste riikliku elektroonilise andmebaasi kohaselt asub lepingu eseme koosseisu kuuluv maaüksus järgmiste mälestiste alal ja kaitsevööndis:

- 1.8.1. 14.04.1997.a. arvele võetud ehitismälestis: Kõltsu mõisa park, 19.-20. saj. (registri nr 2762) – „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ Kultuuriministri 30.08.1996.a. määrus nr 10 (RTL 1997, 5, 27);
- 1.8.2. 25.11.1997.a. arvele võetud ehitismälestis: Keila-Joa mõisa park, 19. saj. (registri nr 9470) – „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ Kultuuriministri 21.10.1997.a. määrus nr 66 (RTL 1997, 172/173, 962);
- 1.8.3. 02.10.1998.a. arvele võetud ehitismälestis: Ohvrikivi Aidakivi / Katusekivi (registri nr 17892) – „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ Kultuuriministri 27.07.1998.a. määrus nr 20 (RTL 1998, 259/260, 1059), „Kultuurimälestiste nimetuste muutmine ja mälestise liigi lisamine“, Kultuuriministri 21.02.2022.a. käskkiri nr 36 (RT III, 23.02.2022, 3).

## 2. OSALEJATE KINNITUSED

### 2.1. Omaniku esindaja kinnitab, et:

- 2.1.1. Punktis üks (1) toodud andmed lepingu eseme kohta on tõesed ja õiged ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 2.1.2. Lepingu ese on Omaniku omand ning lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sh kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud, millest Omanik ei ole Õigustatud isikut informeerinud.
- 2.1.3. Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Omaniku õigust sõlmida käesolevat lepingut ning Omaniku poolt ei ole sõlmitud ja Omanik kohustub mitte sõlmima ühtegi lepingut, mis tooks kaasa kolmandate isikute õiguste tekkimise ega muid kokkuleppeid, mis võiksid takistada või viivitada käesoleva lepingu alusel Õigustatud isiku kasuks seatavate isiklike kasutusõiguste kandmist kinnistusraamatusse.
- 2.1.4. Lepingu ese on registreeritud riigi kinnisvararegistris (objekti kood – KV11274) ning riigi kinnisvararegistrisse on kantud kakskümmend neli (24) kasutuslepingut lepingu eseme suhtes.
- 2.1.5. Lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Omanikule teadaolevaid käesolevas lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, käesolevas lepingus nimetamata looduskaitsealaseid ega muid käesolevas lepingus nimetamata piiranguid.
- 2.1.6. Kasutusõiguse alal ei paikne Omaniku poolt püstitatud hooneid ega rajatisi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse teostamist.
- 2.1.7. Lepingu eseme koosseisu kuuluval maaüksusel ei paikne Omanikule teadaolevaid kolmandatele isikutele kuuluvaid käesolevas lepingus nimetamata maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatisi.
- 2.1.8. Kasutusõiguse ala on vabastatud ning Õigustatud isik saab alates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest teostada otsest valdust kasutusõiguse ala suhtes.
- 2.1.9. Käesoleva lepingu sõlmimisel juhindub Omanik riigivaraseaduse § 19 lõikes 1<sup>1</sup> sätestatust ja kooskõlas riigivaraseaduse § 18 lõike 2 punktiga 1 ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikega 1. Majandus- ja taristuministri 15.11.2021.a. käskkirjaga nr 227 on Transpordiameti peadirektorile antud volitused otsustada Eesti Vabariigi nimel maa kasutamiseks andmist ning Transpordiameti peadirektori 08.02.2023.a. käskkirjaga nr 1.1-1/23/17 on Transpordiameti teenistujatele antud volitused otsustada Eesti Vabariigi nimel maa kasutamiseks andmist.
- 2.1.10. Riigivara otsustuskorras kasutamiseks andmine ja lepingu eseme isikliku

kasutusõigusega koormamine on otsustatud Transpordiameti maade osakonna juhataja 21.06.2023.a. korraldusega nr 1.1-3/23/457.

- 2.1.11.** Tema volitused on kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud, ning tal on kõik õigused ja piisavad kooskõlastused sõlmida käesolev leping Omaniku nimel vastavalt õigusaktidele ja ta ei tea ühtegi takistust käesoleva lepinguga võetud ja selles sätestatud kohustuste täitmiseks.

*Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et haldusakti vaidlustamise tähtaeg on 30 päeva, kuid sellele vaatamata soovivad osalejad käesoleva lepingu tõestamist.*

**2.2. Õigustatud isiku esindaja kinnitab, et:**

- 2.2.1.** Õigustatud isik on kasutusõiguse ala üle vaadanud ning on teadlik kasutusõiguse ala suurusest ja piiridest ning ei oma selles osas Omanikule mingeid pretensioone. Õigustatud isik võtab kasutusõiguse ala valduse vastu käesolevas lepingus märgitud ajal.
- 2.2.2.** Õigustatud isik kasutab kasutusõiguse ala üksnes käesolevast lepingust tulenevate kohustuste täitmisel, sealhulgas projekteerib ja ehitab kasutusõiguse alale kohaliku liikluse teenindamiseks avalikult kasutatava jalgratta- ja jalgteed ning valgustuse ja korraldab sellel tehoitu ja täidab muid Õigustatud isikule käesolevast lepingust tulenevaid kohustusi.
- 2.2.3.** Õigustatud isik omab piisavaid vahendeid kasutusõiguse alale kasutusõiguse eseme (jalgratta- ja jalgteed ning valgustuse) rajamiseks, tehoitu korraldamiseks ja tagab vajalike vahendite olemasolu kogu käesoleva lepingu kehtivuse jooksul.
- 2.2.4.** Lääne-Harju Vallavalitsus on 27.06.2023.a. teinud otsuse nr 490, mille alusel seatakse Õigustatud isiku kasuks isiklik kasutusõigus Omaniku omandis olevale lepingu esemele punktis kaks üks kümme (2.1.10) viidatud Transpordiameti maade osakonna juhataja 21.06.2023.a. korralduses nr 1.1-3/23/457 toodud tingimustel.
- 2.2.5.** Tema volitused on kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud, ning tal on kõik õigused ja piisavad kooskõlastused sõlmida käesolev leping Õigustatud isiku nimel ja ta ei tea ühtegi takistust käesoleva lepinguga võetud ja selles sätestatud kohustuste täitmiseks.

*Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et haldusakti vaidlustamise tähtaeg on 30 päeva, kuid sellele vaatamata soovivad osalejad käesoleva lepingu tõestamist.*

**2.3. Osalejad kinnitavad, et:**

- 2.3.1.** Notariaalakti projekt oli neile eelnevalt notariaalakti tõestaja poolt kooskõlastamiseks saadetud ja nad on jõudnud notariaalakti projektiga põhjalikult tutvuda.
- 2.3.2.** Käesoleva lepingu alusel isikliku kasutusõiguse seadmisega lepingu esemele ei kahjustata punktides üks kaks kaks (1.2.2) ja kaks üks neli (2.1.4) nimetatud isiklike kasutusõiguste ja kasutuslepingutega soodustatud isikute huve.
- 2.3.3.** Nad on käesoleva lepingu lahutamatuks lisadeks olevate plaanidega tutvunud ning on teadlikud selle sisust, samuti on nad tutvunud käesoleva lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega ega soovi täiendavate dokumentide muretsemist ning tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist notari poolt.

### **3. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE**

- 3.1.** Omanik ja Õigustatud isik lepivad kokku seada Õigustatud isiku kasuks lepingu esemele **tähtajatu ja tasuta** isiklik kasutusõigus lepingu eseme koosseisu kuuluvale



maaüksusele kohaliku liikluse teenindamiseks avalikult kasutatava jalgratta- ja jalgte  
ning valgustuse (edaspidi nimetatud **rajatis**) ehitamiseks, omamiseks, avalikuks  
kasutamiseks ja tehoiu korraldamiseks talitluse tagamise eesmärgil.

- 3.2.** Õigustatud isikul on õigus kasutada lepingu eset käesoleva lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks kasutusõiguse alal (381 m<sup>2</sup> suurune osa tee km-tel 27,45-27,63 vastavalt käesoleva lepingu lahutamatuks **lisaks nr 1.1** olevale plaanile ja 214 m<sup>2</sup> suurune osa tee km-tel 27,28-27,39 vastavalt käesoleva lepingu lahutamatuks **lisaks nr 2.1** olevale plaanile valgustuse rajamiseks ning 80 m<sup>2</sup> suurune osa tee km-tel 27,27-27,34 (IKÕ-1), 7 m<sup>2</sup> suurune osa tee km-l 27,47 (IKÕ-2), 273 m<sup>2</sup> suurune osa tee km-tel 27,48-27,58 (IKÕ-3), 8 m<sup>2</sup> suurune osa tee km-l 27,48 (IKÕ-4) ja 33 m<sup>2</sup> suurune osa tee km-tel 27,59-27,61 (IKÕ-5) jalgratta- ja jalgte rajamiseks vastavalt käesoleva lepingu lahutamatuks **lisadeks nr 1.2, 2.2, 3, 4 ja 5** olevatele plaanidele), mille paiknemine on tähistatud käesoleva lepingu lahutamatuks lisadeks nr 1.1 ja 2.1 olevatel plaanidel punase viirutatud alana ja käesoleva lepingu lahutamatuks lisadeks nr **1.2, 2.2, 3, 4 ja 5** olevatel plaanidel sinise viirutatud alana (eelnevalt ja edaspidi koos nimetatud **kasutusõiguse ala**).
- 3.3.** Omanik ja Õigustatud isik lepivad kokku, et lepingu esemele seatav isiklik kasutusõigus saab Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosasse nr 10251550** sissekandmisel esimese vaba järjekoha.

#### **4. OSAPOOLTE KOKKULEPPED**

##### **4.1. Õigustatud isik kohustub:**

- 4.1.1.** tagama rajatise avaliku kasutamise;
- 4.1.2.** kasutama rajatist vaid seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks;
- 4.1.3.** teostama rajatise korrashoidu vastavalt õigusaktidele oma vahenditega ja omal kulul;
- 4.1.4.** kasutama kasutusõiguse ala säästlikult ja heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks lepingu eseme omaniku või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist mistahes viisil;
- 4.1.5.** korraldama kasutusõiguse alal tehoidu talitluse tagamise eesmärgil;
- 4.1.6.** mitte halvendama liiklust riigiteel, mis piirneb kasutusõiguse alaga ja lubama lepingu eseme omanikul või tema poolt volitatud isikul ilma täiendavate kooskõlastusteta teostada riigitee kaitsevööndis tehoiu teostamist, sh teha talihooldetöid, sildadeviaduktide hooldetöid, tee katte ja -peenarde remondi- ja hooldetöid, niita, teostada võsaraiet ja muid vajalikke töid;
- 4.1.7.** esitama Transpordiametile dokumendid rajatise teeregistrisse kandmiseks;
- 4.1.8.** andma põhjendatud seisukohti kasutusõiguse alale kavandatavate avalikes huvides olevate tehnovõrkude või -rajatiste ehitamise kohta;
- 4.1.9.** säilitama rajatisega seotud dokumendid (nt projekt, teostusjoonised jm dokumendid) käesoleva lepingu kehtivuse perioodil;
- 4.1.10.** tagama vara majandusliku säilimise.

##### **Muud kokkulepped**

- 4.2.** Isiklik kasutusõigus ei ole samal talituslikul eesmärgil üleantav kolmandale isikule ilma Transpordiameti nõusolekuta. Õigustatud isik võib anda riigivara kolmanda isiku kasutusse allkasutuslepingu alusel üksnes juhul, kui selleks on Transpordiameti nõusolek ja allkasutuslepingus lepatakse kokku käesoleva lepingu avalikustamises avaliku teabe seaduse kohaselt.
- 4.3.** Õigustatud isik võib käesoleva lepingu üles öelda, teatades sellest teisele poolele ette vähemalt kuus (6) kuud. Lepingu eseme omanik jätab endale õiguse lõpetada käesolev

leping erakorraliselt olukorras, kus kasutamiseks antud kasutusõiguse ala on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.

- 4.4. Lepingu eseme omanik saab käesoleva lepingu ühepoolset ennetähtaegselt lõpetada, teatades sellest teisele poolele ette kolmkümmend (30) päeva, kui Õigustatud isiku üle järelevalvet teostava asutuse ettekirjutus käesoleva lepingu täitmise kohta on jäetud korduvalt täitmata või see takistab käesoleva lepingu edasist täitmist või käesoleva lepingu edasine täitmine võib põhjustada kahju lepingu eseme omanikule või kolmandatele isikutele.
- 4.5. Käesoleva lepingu lõppemisel võib Õigustatud isik rajatise likvideerida ainult lepingu eseme omaniku kirjalikul nõusolekul. Kuus (6) kuud enne käesoleva lepingu ülesütlemit peab Õigustatud isik pöörduma lepingu eseme omaniku poole, et selgitada välja lepingu eseme omaniku seisukoht rajatise säilitamiseks ja Õigustatud isiku tehoiu kohustuse ülevõtmiseks või rajatise likvideerimiseks. Juhul kui lepingu eseme omanik annab nõusoleku rajatise likvideerimiseks, kohustub Õigustatud isik rajatise likvideerima ja taastama kasutusõiguse alal käesoleva lepingu sõlmimisele eelnenud seisukorra omal kulul ilma lepingu eseme omanikult täiendavat hüvitist saamata. Juhul, kui lepingu eseme omanik ei anna nõusolekut rajatise likvideerimiseks, läheb rajatise omand ning kohustus teostada tehoidu üle lepingu eseme omanikule, kusjuures Õigustatud isikul ei ole õigust saada rajatise omandamise eest lepingu eseme omanikult hüvitist.
- 4.6. Käesoleva lepingu lõppemisel on Õigustatud isik kohustatud tehoiu korraldamise kohustuse järjepidevuse tagamiseks lepingu eseme omanikule üle andma kogu tehoiu korraldamisega seotud dokumentatsiooni. Rajatise ja dokumentide üleandmise kohta vormistatakse üleandmise-vastuvõtmise akt.
- 4.7. Transpordiametil on õigus nõuda isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu rikkumise korral Õigustatud isikult leppetrahvi summas kuni viissada (500) eurot. Leppetrahvi määramine ei vabasta Õigustatud isikut isikliku kasutusõiguse seadmise lepingust tulenevate kohustuste täitmisest.
- 4.8. Riigivaraga seotud maksud tasub ning kõrvalkulud ja koormised kannab õigustatud isik proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega.
- 4.9. Transpordiamet ja Õigustatud isik vormistavad riigivaraseaduse § 24 lõike 2 kohaselt digitaalselt allkirjastatud riigivara valduse üleandmise-vastuvõtmise akti viieteistkümnepäevase (15) tööpäeva jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest.
- 4.10. Rajatised tuleb ehitada vastavalt Transpordiameti 27.04.2023 ristumiskoha lepingule nr 7.1-1/23/9058-1 ja 27.02.2023 kirjaga nr 7.1-2/23/3524-3 kooskõlastatud ning EXTech Design OÜ koostatud projektile nr 22017 „Riigitee nr 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna ja Pargimetsa tee ristumiskoha ehitusprojekt“ ning Insenerimaailm OÜ koostatud projektile nr 220801 „Riigitee nr 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna ja Pargimetsa tee ristumiskoha ehitusprojekt. Teevalgustuse eriosa. Meremõisa küla, Lääne-Harju vald, Harjumaa“. Projekti realiseerimisel tuleb arvestada järgneva informatsiooni ja nõudega:
- 4.10.1. Tehnovõrgu omanik peab esitama Transpordiametile garantiikirja kehtivusajaga 5 aastat, milles kirja väljastaja tagab ehitustööde tõttu teele ja riigitee maale tekkinud võimalike kahjustuste likvideerimise oma kuludega.

## **5. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS**

- 5.1. **Omanik ja Õigustatud isik on lepingu eseme isikliku kasutusõigusega koormamises kokku leppinud. Omanik lubab ja Õigustatud isik avaldab soovi**

kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 10251550 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Lääne-Harju valla kasuks *jalgratta- ja jalgte* ning *valgustuse* ehitamiseks, omamiseks, avalikuks kasutamiseks ja tehoiu korraldamiseks talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 05.07.2023.a. sõlmitud lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisadeks nr 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 3-5 olevatele plaanidele.

## 6. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 6.1. Notariaalakt on koostatud ühes (1) digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel elektroonilises käibes. Vajaduse korral väljastab osalejatele notariaalakti tõestaja notariaalakti kinnitatud ära kirja, mis asendab originaali, paber kandjal.
- 6.2. Kaugtõestamise puhul säilitatakse digitaalset originaaldokumenti digitaalses notariaalarhiivis. Kaugtõestamise korral säilitatakse digitaalsest originaaldokumendist tehtud kinnitatud ära kirja paber kandjal, mille pealdis sisaldab kinnitust, et ära kiri asendab tõestamise seaduse § 47 lõikes 1 ettenähtud juhtudel notariaalakti originaali.
- 6.3. Pärast notariaalakti tõestamist luuakse tehinguosalistele riigiportaalis [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) ([www.eesti.ee/est/teenused](http://www.eesti.ee/est/teenused) > *ettevõtjale* > *õigusabi* > *notariaalsed dokumendid*) juurdepääsuõigus notariaalakti digitaalsele originaalile. Juurdepääsuõigus luuakse tehinguosalisest juriidilisele või füüsilisele isikule, mitte tema esindajale.
- 6.4. Notariaalakti tõestaja esitab käesoleva lepingu digitaalse originaaleksemplari kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul.

## 7. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 7.1. Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Õigustatud isik.
- 7.2. Õigustatud isik tasub notari tasu notaribüroos sularahas või maksekaardiga või kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente notari tasu tasumiseni kinni pidada.
- 7.3. Õigustatud isik tasub riigilõivu kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest Rahandusministeeriumi kontole ja esitab riigilõivu tasumist tõendava nõuetekohase maksedokumendi notarile kinnistusosakonnale edastamiseks.

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. Osalejad loobusid notariaalakti lahutamatuks lisaks oleva dokumendi ettelugemisest, lisatud dokument on esitatud osalejatele läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks ekraanil, ning see on notariaalakti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud koos notariaalaktiga selle lahutamatu lisana. Notariaalaktile lisatud plaanid esitati osalejatele ekraanil tutvumiseks, need kiideti osalejate poolt heaks ning allkirjastati digitaalselt.

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

Notari tasu kaugtõestamise teel tehtava ametitoimingu tõestamisel 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2.1).

Notari tasu kokku 58,30 eurot.  
Käibemaks 11,66 eurot.  
Kokku 69,96 eurot.

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

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

***Notariaalakt on tõestatud kaugtõestamise teel***

*Omaniku esindaja Kati Banhard*

*allkirjastatud digitaalselt*

*Õigustatud isiku esindaja Anti Pärtel*

*allkirjastatud digitaalselt*

*Tallinna notar Liina Vaidla*

*allkirjastatud digitaalselt*

## NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED

1. Isiklik kasutusõigus tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega. Kinnistusraamatusse kandmata lepingupunktid kehtivad üksnes lepingupoolte vahel ning nende täitmist saavad nõuda üksnes lepinguosalised. Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped.
2. Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 lg 2 ei ole kinnisasja osa võõrale maale õiguse teostamise vahendina püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitised või muu sellesarnane asi, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi.
3. Vastavalt asjaõigusseaduse § 54 lg 1 võib kinnisasju ühendada üheks kinnisasjaks või ühte kinnisasja jagada mitmeks kinnisasjaks ainult omaniku soovil. (2) Kinnisasjade ühendamisel jäävad kinnistusraamatusse kantud õigused kehtima. Juhul kui õiguste endisel kujul kehtimajäämine ei ole võimalik, jäävad kinnistusraamatusse kantud õigused kehtima vastavalt kinnisasja omaniku ja puudutatud isikute notariaalselt tõestatud kokkuleppele. (3) Kinnisasjade ühendamise korral laienevad ühendatud kinnisasju koormanud asjaõigused kogu tekkinud kinnisasjale. (4) Kinnisasja jagamise korral jääb kinnistusraamatusse kantud õigus, mille esemeks on kinnisasi tervikuna, koormama kõiki jagamise tulemusel tekkinud kinnisasju. (5) Kinnistusraamatusse kantud õigus, mille esemeks oli jagatava kinnisasja osa, jääb koormama vastavat jagamise tulemusel tekkinud kinnisasja.
4. 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 realservituudile. Isikliku kasutusõiguse ulatus määratakse kahtluse korral vastavalt õigustatud isiku vajadustele.
5. Vastavalt asjaõigusseaduse § 226 võib isikliku kasutusõiguse kinnisasja omaniku nõusolekul teisele isikule üle anda, muutmata seejuures isikliku kasutusõiguse kestust. Kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või -rajatis, ei ole isikliku kasutusõiguse üleandmiseks või koormamiseks kinnisasja omaniku nõusolek vajalik.
6. Vastavalt asjaõigusseaduse § 226 lõikele 4 isikliku kasutusõiguse, mille esemeks on tehnovõrk või -rajatis, lõpetamiseks on nõutav õigustatud isiku notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud avaldus õiguse lõpetamise kohta ja õiguse kustutamine kinnistusraamatust. [RT I, 23.12.2022, 1 - jõust. 01.02.2023]
7. Vastavalt asjaõigusseaduse § 179 kui realservituuti teostatakse teenival kinnisasjal mingi ehitise või seadeldise abil, on valitseva kinnisasja omanik kohustatud selle rajama ja korras hoidma ning servituudi lõppemisel selle teeniva kinnisasja omaniku nõudel omal kulul ära vedama, kui seaduses või servituudi seadmise tehinguga ei ole sätestatud teisiti. Valitseva kinnisasja omanikul on õigus servituudi kasutamiseks vajalike ehitus- ja korrastustööde tegemiseks kasutada teenivat kinnisasja.
8. Vastavalt asjaõigusseaduse § 158 on kinnisasja omanik kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveeadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitiseid), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Eelnimetatud juhul võib kinnisasja omanik nõuda teise kinnisasja omanikult kinnisasja koormamist realservituudiga. Realservituudi täpsem sisu, tehnovõrgu või -rajatise asukoht, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab servituudi sisu, vajaduse korral tähtaja ja tasu suuruse kohus. Servituudi seadmisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.
9. Vastavalt asjaõigusseaduse § 158 lg 4 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 käesoleva sätte mõistes ei peeta talumiskohustuse tekkimisest tingitud kinnisasja väärtuse vähenemist.
10. Vastavalt asjaõigusseaduse § 158 lg 5 võib kinnisasja omanik nõuda tehnovõrgu või -rajatise omanikult tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamist temale kuuluval kinnisasjal, kui see on

tehniliselt võimalik ja kinnisasja omanik hüvitab tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamise seotud kulud.

11. Vastavalt asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> lg 1 on kinnisasja omanik kohustatud taluma oma kinnisasjal tehnovõrku või -rajatist ja lubama selle ehitamist kinnisasjale, kui tehnovõrk või -rajatis on vajalik avalikes huvides ja puudub muu tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus tehnovõrguga või -rajatisega liituda sooviva isiku tarbimiskoha ühendamiseks tehnovõrguga või -rajatise 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. Käesolevas lõikes sätestatud talumiskohustus tekib kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses sätestatud korras sundvalduse seadmisega. (1<sup>1</sup>) Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kellele laieneb elektrituruseaduse § 65 lõikes 1 sätestatud kohustus või kes on vee-ettevõtja ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse tähenduses või võrguettevõtja kaugkütteseaduse või maagaasiseaduse tähenduses või vastavas piirkonnas tegutsev võrguettevõtja kaugkütteseaduse tähenduses. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides ka siis, kui selle kaudu osutatakse üldkasutatavat elektroonilise side teenust elektroonilise side seaduse tähenduses. Avalikes huvides ehitatud tehnovõrk või -rajatis on ka riikliku või kohaliku omavalitsuse üksuse keskkonnaseire ja tänavavalgustuse ehitist. (2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud talumiskohustust ei ole isikul juhul, kui tehnovõrgust või -rajatise 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.
12. Vastavalt asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15<sup>4</sup> lg 1 kui tehnovõrgu või -rajatise talumise kohustus tuleneb käesoleva seaduse § 15<sup>2</sup> 1. või 2. lõikest ning kinnisasja omaniku ja tehnovõrgu või -rajatise omaniku vahel ei ole kehtivat lepingut tehnovõrgu või -rajatise talumise kohustuse eest makstava tasu suuruse kohta, on kinnisasja omanikul õigus nõuda tasu tehnovõrgu või -rajatise talumise eest (edaspidi talumistasu) käesoleva seaduse §-des 155 ja 156 sätestatud suuruses ja korras.
13. Vastavalt asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15<sup>5</sup> lg 1 talumistasu suurus aastas on 7,5 protsenti maa maksustamishinnast korrutatuna kitsenduse ruumilise ja sisulise ulatuse koefitsientidega. (2) Kitsenduse ruumilise ulatuse koefitsient on kitsenduse pindala suhe katastriüksuse pindalasse. Kitsenduse pindala eeldatakse olevat võrdne kitsendust põhjustava tehnovõrgu rajatise kaitsevööndi pindalaga. Kui tehnovõrgu rajatise kaitsevööndisse jääb rohkem kui 90 protsenti koormatud katastriüksuse pindalast, siis eeldatakse, et kitsenduse pindala võrdub katastriüksuse pindalaga. (3) Kitsenduse sisulise ulatuse eelduslikud koefitsiendid on sätestatud käesoleva seaduse lisas. Kui katastriüksusel on mitu sihtotstarvet, siis kohaldatakse kõige suurema osakaaluga sihtotstarbe koefitsienti. Kui sihtotstarvete osakaal on võrdne, siis kohaldatakse sihtotstarbe koefitsienti, mis on kõige suurem. (4) Lisaks käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud suurusega tasule on kinnisasja omanikul õigus nõuda talumistasuna selliste kantud kulude hüvitamist, mille kandmine on koormatud kinnisasja omaniku jaoks vältimatu ja mille suurus on rohkem kui üks kolmandik talumistasust. (5) Kui tehnovõrgu rajatis paikneb hoones, on talumistasu suurus vastava hoonese kasutamise harilik tasu. (6) Talumistasu ei ole õigus nõuda: 1) riigil kinnisasja omanikuna; 2) tehnovõrgu rajatise selle osa talumise eest, mis on vajalik ainult samal kinnisasjal teenuse tarbimiseks. (7) Talumistasu ei maksta, kui selle suurus ühe kinnisasja kohta on alla ühe euro. (8) Maa maksustamishinna suuruse arvutamisel lähtutakse Maa-ameti andmetest.
14. Ehitusseadustiku § 92 lg 7 kohaselt on kohalik tee – tee, mille osas omaniku ülesandeid täidab kohaliku omavalitsuse üksus. Kohalik tee võib olla avalikuks kasutamiseks määratud eratee, kohaliku omavalitsuse üksusele kuuluv tee või kohaliku omavalitsuse volikogu otsuse kohaselt kohaliku omavalitsuse hallatav kohaliku liikluse korraldamiseks vajalik muu tee.
15. Vastavalt ehitusseadustiku § 71 lõikele 1 on avalikult kasutatava tee kaitsevöönd teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teel on kaitsevöönd, kui tee on avalikult kasutatav.

16. Vastavalt ehitusseadustiku § 72 lg 1 on tee kaitsevööndis keelatud: 1) paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit; 2) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust; 3) kaevandada maavara ja maa-ainest; 4) teha metsa lageraiet; 5) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd. (2) 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. (3) 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 kasutamise kaasnep kahju. (4) Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid ehitada tee kaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus.
17. Reaalservituudiga juba koormatud kinnisasja võib uue reaalservituudiga koormata ainult siis, kui see ei kahjusta varem seatud servituuti.
18. Vastavalt muinsuskaitseaduse § 37 lg 1 lisatakse mälestise, muinsuskaitsealal asuva ehitise või nende kaitsevööndi piiridesse jääva kinnisasja võõrandamise lepingusse või asjaõigusega koormamise lepingusse viide kaitse kehtestamise õigusaktile.
19. Vastavalt looduskaitseaduse § 16 lg 1 peab kaitsealal või hoiualal asuva või kaitstavat looduse üksikobjekti või püsielupaika sisaldava kinnisasja või selle osa võõrandamisel või asjaõigusega koormamisel asjakohane leping sisaldama järgmist loodusobjektiga seotud teavet: 1) loodusobjekti tüüp ja nimetus; 2) loodusobjekti valitseja nimi; 3) viide loodusobjekti kaitse alla võtmise otsusele.
20. Maakatastriseaduse § 9 lg 23 ja lg 24 järgi teeb katastripidaja katastriüksuse kohta katastrisse märged: 1) „Vajadus piiri asukoht kindlaks teha” juhul, kui naaberkatastriüksuste piiriandmed on vastuolulised või kui on tuvastatud, et piiripunktide asukohad maastikul ei ole kooskõlas katastrisse kantud piiriandmetega; 2) „Pindala on ebatäpne” juhul, kui katastriüksus on moodustatud kaardimaterjali alusel või aerofotogeodeetilisel meetodil või kui katastripidaja tuvastab ebatäpsed või vastuolulised piiriandmed.

***Nimetatud dokument on digitaalselt allkirjastatud kaugtõestuse teel tõestatud notariaalakti lahutamatu lisana***