



Notari ametitegevuse raamatu registreerimise number 2108

Kaugtõestamise teel Tallinnas 08.07.2026.a.

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud

**TALLINNA NOTAR PIRET PRESS,
kelle büroo asub Tallinnas Rotermanni tn 8,**

kelle juurde ilmusid kaugtõestuse toimingu raames videosilla vahendusel

Eesti Vabariigi nimel **Kliimaministeeriumi** ja **Transpordiameti kaudu**, Transpordiameti registrikood 70001490, Transpordiameti asukoht Valge tn 4/1, Tallinn, e-post info@transpordiamet.ee, edaspidi **omanik**, volitatud esindaja – teo- ja otsusevõimeline **Tiina Reismann**, isikukood 46712190348, kelle isik on tõestajale tuntud, kelle asukoht on notariaaltoimingu tõestamise ajal ütluste kohaselt Tallinnas, Harju maakonnas, kelle esindusõiguse on notariaalakti tõestaja kontrollinud edasivolitamise korras välja antud volikirja alusel, mille tõestas 14.07.2022.a. Tallinna notar Tea Türrpuu ning mis on registreeritud notari ametitegevuse raamatus reg nr 1742 all,

ja

õigusvõimelise **AS Connecto Infra**, registrikood 10722319, asukoht Tuisu tn 19, Tallinn, e-post info@connecto.ee (e-post ära kirja edastamiseks janek.sulev@connecto.ee), edaspidi **kasutaja**, seaduslikud esindajad – juhatuse liikmed, teo- ja otsusevõimeline **Janek Sulev**, isikukood 37901075725, kelle isik on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal, kelle asukoht on notariaaltoimingu tõestamise ajal ütluste kohaselt Tallinnas, Harju maakonnas, ja teo- ja otsusevõimeline **Rauno Loit**, isikukood 39501225248, kelle isik on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal, kelle asukoht on notariaaltoimingu tõestamise ajal ütluste kohaselt Tallinnas, Harju maakonnas, ning kelle esindusõiguse ja äriühingu õigusvõime on notariaalakti tõestaja kontrollinud äriregistri elektroonilise keskandmebaasi väljatrüki alusel, omanik ja kasutaja edaspidi koos **lepinguosalised**.

Lepinguosaliste sooviks oli sõlmida järgnev:

**KINNISTULE ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING,
ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS**

1. Kinnistu andmed

1.1. Vastavalt kinnistusraamatu elektroonilise andmebaasi väljatrükile käesoleva lepingu sõlmimise päevast on kinnistusregistri **registriosas nr 5538550** kantud kinnistu (edaspidi **kinnistu**):

I jagu “Kinnistu koosseis” katastritunnus 18502:005:0014, pindala 116875,0 m², aadress 22265 Reola-Hammaste tee, Kriimani küla, Kastre vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%).

II jagu “Omanik” Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

III jagu “Koormatiseid ja kitsendused” Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:

2) Isiklik kasutusõigus Mittetulundusühing Eesti Andmesidevõrk (registrikood 80361841) kasuks.
Avalikes huvides asjaõigusseaduse § 158.1 järgne

tasuta ja tähtajatu üleantav isiklik kasutusõigus sideehitise omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks vastavalt 12.07.2019 sõlmitud lepingu punktidele 3.1., 3.2. ja 3.11. ning lepingu lisaks 1 olevatele plaanidele. 12.07.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 31.07.2019.

2) Eelmärge isikliku kasutusõiguse muutmise tagamiseks Eesti Andmesidevõrgu AS (registrikood 14539659) kasuks. Eelmärge omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks. 1.04.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 11.05.2022.

2)

Isiklik kasutusõigus on koormatud pandiga Elevi AS (registrikood 12349570) kasuks. Sisse kantud 07.07.2020. 29.01.2026 kinnistamisavalduse alusel muudetud 27.02.2026.

2)

Isiklik kasutusõigus on koormatud pandiga United Broadband Capital OÜ (registrikood 14500829) kasuks. Sisse kantud 07.07.2020. 29.01.2026 kinnistamisavalduse alusel muudetud 27.02.2026.

2)

Isiklik kasutusõigus on koormatud pandiga United Broadband Capital OÜ (registrikood 14500829) kasuks. Sisse kantud 07.07.2020. 29.01.2026 kinnistamisavalduse alusel muudetud 28.02.2026.

3) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹

järgne tasuta ja tähtajatu elektri maakaabelliini isiklik kasutusõigus vastavalt 10.05.2023.a. sõlmitud

lepingu punktidele kolm üks (3.1) kuni kolm kolm (3.3), neli üks (4.1) kuni neli kaheksa (4.8) ning lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile.

10.05.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 12.05.2023.

4) Isiklik kasutusõigus Enefit AS (registrikood 16130213) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1

järgne tasuta ja tähtajatu side maakaabelliini isiklik kasutusõigus vastavalt 30.10.2024.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 olevale plaanile, millele vastavad maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed: ruumiandmete tunnus (PARI kood) 412705. Õiguse

ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 412705.

30.10.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 01.11.2024.

IV jagu "Hüpoteegid" Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.2. Kasutusõiguse ala kohta on koostatud Piiratud Asjaõiguste Ruumiandmete Infosüsteemi (PARI) ruumiandmete kood 1108507.

1.3. Vastavalt E-notari infosüsteemi päringule katastripidaja märgete kohta katastritunnuse järgi on katastripidaja teinud kinnistu koosseisu kuuluva 22265 Reola-Hammaste tee katastriüksuse kohta märke „Pindala on ebatäpne“.

1.4. Vastavalt ehisregistri elektroonilisele andmebaasile paiknevad kinnistul järgmised ehitised:

Ehisregistri kood	Nimetus	Aadress	Esmane kasutus	Ehitisealune pind m ²	Staatuse
221374614	Sidetrass	Tartu maakond, Kastre vald, Kriimani küla, 22265 Reola-Hammaste tee // Kulpna		0,6	püstitamisel
221301577	LPG vedelgaas i paigaldis	Võru maakond, Rõuge vald, Rõuge alevik, Soojuse tn 5			kavandatud
221294583	EST-SIDE-11 Igevere-	Tartu maakond, Kastre vald, Igevere küla // Alaküla, 22264 Uniküla - Vastse-Kuuste tee	2020	454,0	olemas

	<i>Ignase- Uniküla- Lootvina</i>				
221382391	<i>Viru- Tsirguliina 330 kV õhuliin</i>	<i>Tartu maakond, Kastre vald, Uniküla, Pori</i>	1960	5352600,0	olemas
220591749	<i>maagaasi ülekandet ustorustik Irboska- Tartu D55</i>	<i>Põlva maakond, Ahja vald // Mooste vald // Orava vald // Põlva vald, Adiste küla, Perve // Räpina vald // Vastse-Kuuste vald // Veriora vald // Värska vald // Tartu maakond, Haaslava vald // Luunja vald // Mäksa vald</i>	1977	0,0	olemas
221381458	<i>Viru- Tsirguliina 330 kV õhuliin</i>	<i>Ida-Viru maakond, Alutaguse vald // Narva-Jõesuu linn // Alutaguse vald, Alajõe küla, Aasu // Sinika // Jaama küla, Permisküla metskond 101 // 146 // Karjamaa küla, Kurereha // Karoli küla, Permisküla metskond 192 // Katase küla, Evdokia // Puraviku // Kauksi küla, lisaku metuskond 32 // Paesaare // Kuningaküla, Andersoni // Permisküla metskond 9 // 166 // 202 // Kuru küla, Kuusiku // Liinimetsa // Piiri // Permisküla, Permisküla metskond 129 // Rannapungerja küla, lisaku metuskond 173 // Männimäe // Remniku küla, Silla // Soo // Sõstra // Smolnitsa küla, Humala // Kase // Vasknarva küla, Laanepüü // Permisküla metuskond 44 // Narva-Jõesuu linn, Auvere küla, Preedi // Mustanina küla, Vaivara metuskond 23 // 47 // Jõgeva maakond, Mustvee vald // Mustvee vald, Kalmaküla, 13162 Kalma-Avinurme tee // Altmetsa // Alttalu // Egne // Hindreku // Jõetaguse // Kolumetsa // Liivaaugu // Lootuse // Luule // Nurme // Nõmmeotsa // Nõmmepealse // Ojapealse // Pihla tee L4 // Põlluotsa // Tedre // Ülo // Kääpa küla, 3 Jõhvi-Tartu- Valga tee // 14107 Vanassaare-Ruskavere tee // 14123 Kääpa-Levala-Putu tee // Heinavahi // Kiltre // Kõrtsi //</i>	1960	5352600,0	olemas

		Lillemetsa // Pestinurme // Sepa-Koidu // Teeharu // Ulgemetsa // Uue-Ulge // Vaate // Vahi // Vahimetsa // Kükita küla, Halliku metskond 28 // Muruvälja // Muruvälja juurdelõige // Levala küla, Ajumetsa // Marki // Lohusuu alevik, Avinurme metskond 67 // Avinurme tee 60 // Mõisavälja // Nõmme tn 1 // 4 // Saare tee L2 // Saare tee 10 // 19 // Ülejõe tn 31 // 33 // 35 // 39 // 41 // Mustvee linn, 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee // 36 Jõgeva-Mustvee tee L6 // Halliku metskond 207 // Jõepargi // Jõesängi // Kivisoo // Mefodi // Metsatuka // Soometsa // Tartu põik // Tartu tn 70 // 70a // 91 // 95 // Ninasi küla, Karjasoo // Kingsepa // Kolualuse // Linda // Metsanurga // Miia // Nennali // Pihla // Viki // Villa // Odivere küla, 14133 Palamuse-Veia- Otsa tee // Aia // Elia // Lambi // Laurimetsa // Olle // Ollenurga // Ollevälja // Otsa // Otsametsa // Otsanurme // Savioja // Silva // Sogeri // Sogeri-Anu // Sulbi // Tagaotsa // Ulge // Vislapuu // Pedassaare küla, 14101 Saare-Pala-Kodavere tee // Piilsi küla, Avinurme metskond 25 // Raadna küla, Aarne // Avinurme metskond 37 // 75 // 78 // 130 // Juhara // Koidu // Liinimetsa // Liiva // Madira- Kase // Madira-Krassi // Madira-Tüüri // Maska // Ojametsa // Ojaotsa // Pikatüki // Rätsepa // Timo // Viinavabriku // Ülle // Raja küla, Halliku metskond 95 // Haraka // Jodkini // Kaasiku // Kadaka // Kivistiku // Küti // Liini // Maiorovi // Makkari // Metsa // Murrumetsa tee // Männa // Nurga // Põdra // Rajametsa // Sussi // Zulini // Tommi // Tõrviku // Ruskavere küla, Halliku metskond 17 // Kati // Kitsevälja // Kopliotsa- Anslani // Meti // Metsataga //			
--	--	---	--	--	--

		Metssearaja // Pihlaka // Sandra // Sookase // Soolaku // Suure-Kõre // Toomara // Ulge // Separa küla, 13161 Lohusuu-Maetsma tee L5 // Avinurme metskond 32 // 83 // 84 // 85 // Kaalemihkli // Kaalevälja // Madira // Metsavälja // Männiku // Nõmme-Kristjani // Peebusoone // Saare tee L1 // Seljandiku-Mihkli // Separa- Hugo // Sidani tee L1 // Sipelga // Soonemetsa // Sooniku // Treiali // Veskimetsa // Vidrikuvälja // Ülejõe tn 34 // 43 // 45 // Ülejõe tänav L2 // Tammispää küla, Alekere- Johannese // Annoja // Avinurme metskond 94 // Kõrgemäe // Metsa // Mikura // Postovi // Pundri // Põlluotsa // Särje // Uueotsara // Vanavaade // Tarakvere küla, Abro // Halliku metskond 13 // 16 // Jodkini // Kaha // Kaldanurga // Kasesalu // Kopli // Langu // Metimetsa // Pinge // Rõõmu // Toomase // Tuttsaba // Välja // Tiheda küla, Halliku metskond 27 // Kriisi tee L5 // Vanassaare küla, Aru // Arumetsa // Engli // Haabjala // Heinasaare // Jaama // Karune // Kasemetsa // Kuusiku // Kõrtsi // Künnapuu // Lasipuu // Luhametsa // Paaba // Pastaku // Pauli // Pihlaka // Pärna // Rehe // Roosimäe // Sandisilla // Soosilla // Teeristi // Vanassaare-Lepiku tee // Õunapuu // Ööbiku // Vilusi küla, Ansura // Kivastiku-Mihkli // Kopli // ...			
--	--	--	--	--	--

1.5. Vastavalt E-notari infosüsteemi andmetele käesoleva lepingu sõlmimise päevast: on kinnistu koosseisu kuuluval maaüksusel registreeritud suur hulk kitsendusi (sh tee avalik kasutus, elektripaigaldise kaitsevöönd, sideehitise kaitsevöönd, ranna või kalda piiranguvöönd, ranna või kalda ehituskeeluvöönd, II ja III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised), mida täies mahus käesolevas lepingus ei kajastata, kuid millega lepinguosalisel on eelnevalt tutvunud ja nad on piirangutest teadlikud.

1.5.1. Vastavalt E-notari infosüsteemi andmetele käesoleva lepingu sõlmimise päevast ei ole kinnistu koosseisu kuuluval maaüksusel registreeritud käesolevas lepingus nimetatata looduskaitsealadest tulenevaid piiranguid (sh projekteeritavaid looduskaitse objekte).

1.5.2. Vastavalt E-notari infosüsteemi andmetele käesoleva lepingu sõlmimise päevast ei kuulu

kinnistu arheoloogilise leiukoha piiresse, vallas- või kinnismälestise koosseisu ega asu muinsuskaitseaduses sätestatud kaitsevööndis või muinsuskaitsealal.

Vastavalt muinsuskaitseaduse § 37 lõikele 1 ja E-notari mälestiste detailandmete päringule on arheoloogiamälestis „Kalmistu "Kirikumägi"“ kaitse alla võetud vastavalt kultuuriministri 01.09.1997 määrusele nr. 59 "Kultuurimälestiseks tunnistamine" (RTL 1997, 169-171, 954).

2. Lepinguosaliste avaldused ja kinnitused

2.1. Omaniku esindaja avaldab ja kinnitab:

2.1.1. lepingus toodud andmed kinnistu kohta on tõesed ja õiged ning selle suhtes ei ole esitatud kinnistusosakonnale siiani menetluses olevaid kinnistamisavaldusi;

2.1.2. kinnistu on omaniku omandis ja seda ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega (sh käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutusõigused). Kasutusõiguse alal ei ole mingeid varjatud puudusi ega vigu, mis oleksid omanikule teada;

2.1.3. ei esine asjaolusid, mis välistaksid tema õigust lepingut sõlmida ja ta kohustub mitte sõlmima ühtegi kokkulepet, mis võiks takistada isikliku kasutusõiguse seadmist kasutaja kasuks;

2.1.4. kasutusõiguse alal ei paikne hooneid, rajatisi ega kolmandatele isikutele kuuluvaid tehnorajatisi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatava servituudi teostamist;

2.1.5. omanik on kontrollinud kitsendusi ja piiranguid põhjustavate objektide andmeid maakatastri kitsenduste kaardilt ja omanikule ei ole teada kinnistu valdamise, kasutamise ja käsutamise suhtes lepingu sõlmimise ajal kehtivaid kitsenduste kaardil kajastamata käesolevas lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ja muid seadusest tulenevaid piiranguid. Kitsenduste kaardi andmed ei tekita kitsendusi, vaid kajastavad kitsenduste olemasolu ning lisaks kaardil kajastatutele võib esineda ka muid kitsendusi ning kaardil kajastatud kitsendusi võib tegelikkuses mitte eksisteerida. Kitsenduste kaardil kajastuvad andmed, mis katastripidaja on maakatastriseaduse § 12 alusel kitsenduste kaardile kandnud vastavalt maakatastriseaduse § 19¹ lõikele 2. Omanik ei vastuta talle mitte teadaolevate kitsenduste ja piiranguid põhjustavate objektide olemasolu eest;

2.1.6. tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ning et puuduvad ja ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida käesolev leping ja et tal on lähtuvalt seadustest kõik vajalikud esindatava isiku sisesed otsused ja kooskõlastused käesoleva lepingu sõlmimiseks ning et ta omab kõiki õiguseid käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

2.2. Kasutaja esindajad avaldavad ja kinnitavad, et:

2.2.1. kasutaja on üle vaadanud kasutusõiguse eseme, mida ta on õigustatud käesoleva lepingu alusel kasutama;

2.2.2. kasutaja on kontrollinud kinnistu suhtes kehtivaid kitsendusi, ta on teadlik kinnistu suhtes kehtivatest kitsendustest ja nende sisust ning kinnitab, et need ei takista käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse teostamist;

2.2.3. nende poolt esindatav äriühing on õigusvõimeline äriühing, mille suhtes ei ole alustatud pankrotimenetlust ja nende volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ega tühistatud ning et puuduvad ja ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid nende õigust sõlmida käesolev leping ja et nendel on lähtuvalt seadustest, sealhulgas äriseadustikust ja esindatava äriühingu põhikirjast kõik vajalikud esindatava isiku sisesed otsused ja kooskõlastused käesoleva lepingu sõlmimiseks ning et nad omavad kõiki õiguseid käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

2.3. **Lepinguosaliste esindajad avaldavad ja kinnitavad, et:**

2.3.1. nad on tutvunud lepingu lisaks oleva plaaniga, mille kasutusõiguse alad on tähistatud sinise värviga viirutatud alana ning on eelnimetatud andmete alusel teadlikud kinnistu ning kasutusõiguse alade paiknemisest, suurusest ja piiridest;

2.3.2. nad on teadlikud Transpordiameti maade juhtiveksperdi maade osakonna juhataja ülesannetes 03.07.2026.a. korraldusest nr 1.1-3/26/431 „Riigivara tasu eest kasutamiseks andmine ja kinnisasjade koormamine isikliku kasutusõigusega“, selle sisu on neile teada, nad ei soovi selle ettelugemist ega käesolevale lepingule lisamist;

2.3.3. käesolevas lepingus viidatud notariaalaktid on neile esitatud, nende sisud on neile teada, nad ei soovi nende ettelugemist ega lisamist käesolevale lepingule.

3. Isikliku kasutusõiguse seadmine

3.1. Omanik ja kasutaja lepivad kokku seada kasutaja kasuks tasulise ja tähtajaga kuni 31.12.2028.a. isikliku kasutusõiguse kinnistule ajutise elektri maakaabli (edaspidi **elektripaigaldis** ja ka **tehnorajatis**) ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil eksploateerimiseks talitluse tagamise eesmärgil (edaspidi kõik nimetatud tegevused koos **elektripaigaldise majandamine** ja ka **tehnorajatise majandamine**).

3.2. Kasutajal on õigus kasutada kinnistut käesoleva lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks kasutusõiguse alal, milline on käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil tähistatud sinise värviga viirutatud alana (edaspidi **kasutusõiguse ala**). Kasutusõiguse ala PARI kood 1108507.

3.3. Käesoleva lepingu alusel seatav isiklik kasutusõigus on samal talitluslikul eesmärgil üleantavad teisele isikule. Kasutaja kohustub kümne (10) päeva jooksul Transpordiametit kirjalikult teavitama muudatusest.

3.4. Kasutamiseks antava kinnistu osa jääb kasutaja ja Transpordiameti kui riigivara valitsemiseks volitatud asutuse kaasvaldusesse. Transpordiameti valdus ei ole kasutusõiguse alal mingil viisil piiratud.

3.5. Kasutaja vastutab esitatud maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmete õigsuse eest. Vastuolu korral loetakse õigeks Transpordiameti poolt kooskõlastatud projekt ja lepingule lisatud plaani kasutusõiguse ala.

3.6. Isiklik kasutusõigus on tasuline.

3.6.1. Isikliku kasutusõiguse ala suurus on 32 m². Kasutustasu bilansilise jääkmaksumuse põhjal arvatuna on 0,01 eurot aastas (bilansiline jääkmaksumus 0,01 eurot/m² x 32 m² x 3%); maa maksustamishinna põhjal arvatuna on 0,04 eurot aastas (maksustamishind 0,04 eurot/m² x 32 m² x 3%).

3.6.2. Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ § 23 lõike 6 alusel, kui turupõhine aastane kasutustasu kujuneb väiksemaks kui kümme eurot, määratakse kasutustasuks kümme eurot. Aluseks on Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määrus nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ koosmõjus riigivaraseaduse § 181 lg 2 punktidega 2 ja 4.

3.6.3. Kuivõrd punktis 3.6.1 arvatud kasutustasu on väiksem kui 10 eurot, siis kuulub tasumisele kasutustasu kinnistu osa eest 10 eurot aastas Transpordiameti poolt esitatud arve alusel.

3.6.4. Tähtajaks tasu mittemaksmise korral on riigivara valitsejal õigus nõuda viivist 0,05% viivitatud summast iga tasumisega viivitatud päeva eest kuni summa täieliku tasumiseni.

3.6.5. Turusituatsiooni muutumise korral on kinnisasja omanikul õigus nõuda tasu muutmist kolme aasta möödudes piiratud asjaõiguse tekkimisest. Edaspidi kehtib tasu maksmise kohustus ja tasu maksmise tingimused vastavalt õigusaktides sätestatud suurusele ja korrale.

3.7. Kinnistule rajatav tehnorajatis peab olema ehitatud vastavalt Transpordiameti 08.06.2026 kirjaga nr 7.1-2/26/8757-2 kooskõlastatud ning AS Connecto Infra koostatud tööle nr 2600128 „Ajutine elektriliitumine Kastre metskond 34 kinnistul“. Nimetatud projekti realiseerimisel ja tehnorajatise ehitamisel peab kasutaja arvestama muuhulgas sellega, et:

3.7.1. Riigitee nr 22265 teelõik km 0,000-14,481 oli pindamistööde objekt 2024. aastal. Tuleb arvestada, et töödele kehtib garantii 3 aastat alates tööde vastuvõtmise.

4. Omaniku ja kasutaja õigused ja kohustused

4.1. Kasutusõiguse ala kasutamisel kohustub omanik:

4.1.1. mitte takistama kasutaja ja/või kasutaja töötajatel/volitatud isikul kasutusõiguse ala tasuta kasutamist tehnorajatise majandamiseks ning samuti kohustuvad mitte takistama kasutusõiguse alale juurdepääsu nii jalgsi kui tehnorajatise majandamise töödeks vajalike sõidukitega;

4.1.2. teavitama tema teadmisel kinnistul tegutsevaid isikuid kasutusõiguse ala olemasolust ja selles kehtivatest piirangutest ning järgima neid piiranguid ka oma tegevuses;

4.1.3. hoiduma tegevusest, mis halvendaks tehnorajatise korrashoidu ja/või ohustaks tehnorajatise toimimist.

4.2. Kasutusõiguse ala kasutamisel kohustub kasutaja:

4.2.1. lubama kinnistu omanikul või tema poolt volitatud isikul ilma täiendavate kooskõlastusteta teostada elektripaigaldise kaitsevõõndis hooldetöid vastavalt riigiteede korrashoiulepingus ja tee seisundinõuete määruuses sätestatule;

4.2.2. kasutama kasutusõiguse ala kooskõlas käesoleva lepinguga säästlikult ja heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks omaniku või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist mistahes viisil;

4.2.3. kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid;

4.2.4. hoidma tehnorajatise oma vahenditega ja omal kulul korras;

4.2.5. kandma tehnorajatise kasutamisest tulenevat vastutust kolmandate isikute ees, mis on kasutaja tegevuse või tegevusetuse otsene tagajärg;

4.2.6. esitama Transpordiametile tehnorajatise ehitustööde vastuvõtmisel tööde digitaalsed teostusjoonised ja vastutama teostusjooniste õigsuse ja tegelikule olukorrale vastavuse eest. Kui selgub, et tehnorajatis ei paikne teostusjoonistel kirjeldatud asukohas, on kasutaja kohustatud kolmekümne (30) päeva jooksul oma kuludega tehnorajatise ümber paigutama Transpordiametiga kooskõlastatud asukohta;

4.2.7. tee ehitusobjekti alguses vähemalt esimesel korral pärast paigaldust tulema ja tasuta kinnistu omaniku esindajale või tema poolt tellitud tööde teostajale ette näitama tehnorajatise asukoha;

4.2.8. teavitama omanikku tehnorajatise plaanilistest hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm (3) päeva enne tööde alustamist. Pärast kinnistul teostatud tehnorajatise ehitus-, hooldus- ja remonttööde lõpetamist on kasutaja kohustatud taastama kinnistul tööde alustamise hetke heakorra;

4.2.9. teavitama kinnistu igakordset omanikku kasutusõiguse alal tehtavast avariiremondist (avariiremondiga on tegemist juhul kui tehnilise rikke tõttu on kasutaja poolt pakutav teenus katkenud ja/või tehnorajatis on purunenud) esimesel võimalusel enne tööde alustamist aadressile maantee@transpordiamet.ee, samuti tuleb eelnimetatud aadressile teatada töö lõpetamisest. Avariitööd koos taastamistöödega tuleb lõpetada esimesel võimalusel;

4.2.10. avariiremondi teostamise korral võtma enesele kohustuse tagada liikluse kulgemise katkematus, ohutus ja riigitee nõuetekohane taastamine, sealhulgas kohustades avariitöödeks

paigaldama välja ajutise liikluskorralduse märgid (läheldes majandus- ja taristuministri 13.07.2018. määrusest nr 43 "Nõuded ajutisele liikluskorraldusele"). Avariiremondi teostaja kohustub omaniku poolt määratud ajal ilmuma avariiremondi objektile taastamistööde üleandmiseks. Tööd loetakse üle antuks kui omanik ja kasutaja on allkirjastanud "Korrastatud teemaa üleandmise akti";

4.2.11. likvideerima kahe (2) kuu jooksul kasutamiseks antud kinnistu osalt elektripaigaldise ning taastama lepingu sõlmimisele eelnenud olukorra ja lõpetama lepingu, kui talitluslikult on ära langenud kinnistu kasutamise vajadus, teavitades kirjalikult Transpordiametit. Lepingu lõpetamise kulud katab kasutaja;

4.2.12. riigivaraga seotud maksud tasuma ning kõrvalkulud ja koormised kandma proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega. Kasutustasu maksmise arve esitatakse õigustatud isikule, kuni muudatusest teada andmiseni ja kasutusõiguse üleandmise lepingu edastamiseni.

4.3. Kasutaja annab käesolevaga tagasivõetamatu nõusoleku kinnistu jagamise korral isikliku kasutusõiguse üleandmiseks selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid kinnistut, kus asub käesolevale lepingule lisatud asendiplaanil näidatud kasutusõiguse ala ja teistele kinnisasjadele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta.

4.4. Kasutaja annab käesolevaga tagasivõetamatu nõusoleku, mille kohaselt võib omanik vajadusel koormata sama kasutusõiguse ala teiste piiratud asjaõigustega kui see ei takista käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse teostamist.

5. Isikliku kasutusõiguse lõpetamine ja kasutusõiguse ala valduse üleandmine

5.1. Isikliku kasutusõiguse võib lõpetada seaduses sätestatud alustel.

5.2. Omaniku esindaja avaldab, et kasutusõiguse ala on vabastatud ja kasutaja saab alates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest teostada otsest valdust kasutusõiguse ala suhtes.

6. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

Lepinguosalised on kinnistu isikliku kasutusõigusega koormamises kokku leppinud ja soovivad kanda selle kinnistusraamatusse.

Omanik lubab ja kasutaja avaldab soovi kanda kinnistusregistri registriosa nr 5538550 III jakku esimesele vabale järjekohale tasulise ja tähtajaga kuni 31.12.2028.a. isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158 elektripaigaldise majandamiseks kasutusõiguse ala ulatuses vastavalt 08.07.2026.a. lepingu punktidele 3.1 kuni 3.4, 3.6, 3.7, 4.1 ja 4.2 ning vastavalt PARI ruumikuju koodile 1108507 AS Connecto Infra (registrikood 10722319) kasuks.

7. Notariaalakti tõestaja selgitused

Notariaalakti tõestaja on selgitanud lepinguosalistele lepingu sõlmimise õiguslike tagajärgi, sealhulgas:

7.1. isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele realservituudile;

7.2. asjaõigusseaduse §§-de 225, 226 ja 228 sisu ja õiguslikku tähendust, sealhulgas seda, et isiklik kasutusõigus, mille esemeks on tehnovõrk või -rajatis, on üleantav ilma kinnisasja omaniku nõusolekuta;

7.3. isiklik kasutusõigus kehtib kinnistu igakordse omaniku suhtes;

7.4. kinnisasja osa ei ole võõrale maale õiguse teostamise vahendina püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitist või muu sellesarnane asi, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi (tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 lg 2);

7.5. ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded on sätestatud majandus- ja taristuministri 25.06.2015.a. määrusega nr 73;

7.6. kaitsevööndis on keelatud ohustada ehitist või selle korra kohast kasutamist, ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast, takistada ehitisele juurdepääsu, takistada ehitise hooldamist, sealhulgas kaitsevööndiga ehitise asukohast või ehitise tulenevast ohust teavitavate tähiste paigaldamist, takistada kaitsevööndis asuva taimestiku või pinnase säilitamist seisundis, mis ei ohusta ehitist. Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. Kaitsevööndiga ehitise omanikul on õigus nõuda, et kaitsevööndis tegutsev isik on kaitsevööndiga ehitise omaniku vahetu järelevalve all. Kaitsevööndiga ehitise omanik annab tasuta andmeid ehitise asukoha kohta kinnisasja omanikule ja selle õiguspärasele kasutajale (ehitusseadustiku § 70);

7.7. kaitsevööndiga ehitise omanikul on kohustus tegutseda kinnisasja omaniku õigusi vähimal võimalikul viisil riivaval moel, arvestada oma õiguste teostamisel kinnisasja omaniku õigustatud huviga, sealhulgas teavitada maaomanikku ehitus- ja remonditööde tegemisest mõistliku aja jooksul enne tööde alustamist, tagada kaitsevööndiga ehitise korra hoiuks tehtud tööde ajal kinnisasja korra hoid ning tööde lõppedes taastada kinnisasjal endine olukord, välja arvatud kui endise olukorra taastamine oleks vastuolus kaitsevööndis kehtivate piirangutega (ehitusseadustiku § 70);

7.8. elektripaigaldise kaitsevöönd on iseseisvaks ehitiseks olevat ja elektrituruseaduse tähenduses elektripaigaldist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud elektripaigaldise ohutuse ja kaitse tagamiseks (ehitusseadustiku § 77 lg 1);

7.9. elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;

7.10. kui tehnovõrgu või -rajatise talumise kohustus tuleneb asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 152 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) asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §-des 155 ja 156 sätestatud suurus ja korras. Talumistasu suurus aastas on 3,5 protsenti maa maksustamishinnast korrutatuna kitsenduse ruumilise ja sisulise ulatuse koefitsientidega (asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 155 lg 1). Talumistasu ei ole õigus nõuda: riigil kinnisasja omanikuna ja tehnovõrgu rajatise selle osa talumise eest, mis on vajalik ainult samal kinnisasjal teenuse tarbimiseks. Talumistasu ei maksta, kui selle suurus ühe kinnisasja kohta on alla viie euro. Maa maksustamishinna suuruse arvutamisel lähtutakse Maa- ja Ruumiameti andmetest;

7.11. kinnistamisavalduses taotletu sissekandmine kinnistusraamatusse saab toimuda alles siis, kui on tasutud riigilõiv kinnistamise eest;

7.12. notari tasu seaduse § 38 kohaselt vastutavad tehinguosalised notari tasu maksmise eest solidaarselt. Notariaalakti tõestaja on lepinguosalistele selgitanud, et lepinguosaliste kokkulepe notari tasu maksmise kohta kehtib nende omavahelise kokkuleppena, notaril on õigus lepingu tõestamise eest ettenähtud notari tasu sisse nõuda ükskõik millisel lepinguosaliselt.

8. Notariaalakti tõestajale volituste andmine

8.1. Vastavalt tõestamisseaduse § 53 lg 1 esitab notariaalakti tõestaja käesoleva digitaalse originaaleksemplari koos teiste kinnistamiseks vajalike dokumentidega kinnistusosakonnale.

8.2. Lepinguosalised on kokku leppinud ning volitavad notariaalakti tõestajat esitama kinnistusosakonnale täiendavaid avaldusi ja täpsustusi, sealhulgas tegema vajaduse korral kinnistamisavalduses täiendusi ja parandusi ulatuses, mis on seotud lepingus toodud lepinguosaliste taotlusega.

9. Lõppsätted

9.1. Isikliku kasutusõiguse seadmise tehinguväärtused vastavalt seadustes sätestatud miinimumväärtustele – notari tasu arvestamisel vastavalt notari tasu seaduse §-des 10 ja 12 sätestatud miinimumväärtusele, s.o 639,00 eurot, ja riigilõivu arvestamisel vastavalt riigilõivuseaduse §-s 354 sätestatud miinimumväärtusele, s.o 130,00 eurot.

9.2. Vastavalt notari tasu seaduse:

- §-dele 3, 10, 12, 22 ja 23 on käesoleva notariaalakti tõestamise eest notari tasu 38,30 eurot + käibemaks (24%) 9,19 eurot, kokku 47,49 eurot;
- § 2 lg 2¹ on notari tasu kaugtõestamise teel tehtava ametitoimingu eest 20,00 eurot + käibemaks (24%) 4,80 eurot, kokku 24,80 eurot.

9.3. Riigilõiv on isikliku kasutusõiguse kinnistamise eest 4,00 eurot.

9.4. Notari tasu ja riigilõivu käesoleva lepingu sõlmimisel tasub kasutaja.

9.5. Käesolev notariaalakt on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel elektroonilises käibes ja millest notariaalakti tõestaja teeb paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari kätte hoiule. Digitaalne ära kiri lepingust on osalejatele tasuta kättesaadav www.eesti.ee ja www.notar.ee. Lepinguosalise soovil on tal võimalik saada käesolevast lepingust paberikandjal kinnitatud ära kiri või digitaalne kinnitatud ära kiri e-posti teel.

9.6. Notariaalakti tõestaja on lepingu teksti lepinguosalistele videosilla vahendusel ette lugenud, lepingu teksti ja selle lisaks oleva plaani ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitanud, notariaalakti sisu ja õiguslikud tagajärjed selgitanud, lepinguosalised on selle heaks kiitnud, see vastab nende tahtele ning see on notariaalakti tõestaja ja lepinguosaliste poolt digitaalselt allkirjastatud.

TA

Omaniku esindajad / allkirjastatud digitaalselt /

/ allkirjastatud digitaalselt /

Kasutaja esindaja / allkirjastatud digitaalselt /

Tallinna notar Piret Press / allkirjastatud digitaalselt /