



## TALLINNA NOTAR ANNIKA KUIMET

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU  
REGISTRI NUMBER

3120

# ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE MUUTMISE LEPING JA ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Annika Kuimet videosilla vahendusel notaribüroos Eesti Vabariigis Tallinnas Maakri tn 30 viieteistkümnendal detsembril kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (15.12.2025.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, tegutsedes Kliimaministeeriumi kaudu, tegutsedes omakorda Riigimetsa Majandamise Keskus (RMK) kui riigivara valitsema volitatud asutuse kaudu, registrikood 70004459, Lääne-Viru maakond Haljala vald Sagadi küla Mõisa/3 (e-posti aadress: [urve.jogi@rmk.ee](mailto:urve.jogi@rmk.ee)), edaspidi nimetatud **Omanik**, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA elektroonilise andmebaasi alusel ja kelle asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Pärnu,

**Aktsiaselts ELVESO**, registrikood 10096975, aadress Harju maakond Rae vald Jüri alevik Ehituse tn 9 (e-posti aadress: [info@elveso.ee](mailto:info@elveso.ee)), edaspidi nimetatud **Kasutaja**, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel **Meelis Kasemaa**, isikukood 37507024711, kes on notariaalakti tõestajale tuntud isik, kelle asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Harju maakond Rae vald Jüri alevik Ehituse tn 9.

**Osalejad sõlmivad lepingu alljärgnevas:**

### 1. KINNISTUSRAAMATU SEIS JA LEPINGU ESE

**1.1. Lepingu esemeks** on kinnistusregistri **registriosas nr 15234350 kantud kinnistu** koos oluliste osade ja päraldistega. Eelnimetatud kinnistu kohta avatud kinnistusregistri registriosas andmed on:

**1.1.1. Esimeses jaos (kinnistu koosseis)** –

- katastriüksus katastritunnusega 65301:001:6140, asukohaga **Harju maakond, Rae vald, Rae küla, Sooääre**, pindalaga 8,77 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa (100%);

- katastriüksus katastritunnusega 65301:001:6141, asukohaga **Harju maakond, Rae vald, Rae küla, Lennuradari tee L14**, pindalaga 3,71 ha, sihtotstarbega transpordimaa (100%);
- katastriüksus katastritunnusega 65301:001:6142, asukohaga **Harju maakond, Rae vald, Rae küla, Sooserva**, pindalaga 9,4 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa (100%);

**1.1.2. Teises jaos (omanik) – Eesti Vabariik;**

**1.1.3. Kolmandas jaos (koormatiseid ja kitsendused) –**

**1.1.3.1.** 1) Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts Tallinna Lennujaam (registrikood 10349560) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus tee ehitamiseks, rekonstrueerimiseks, omamiseks ja majandamiseks, tee hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks vastavalt 24.03.2021 lepingu punktidele kaks kaks (2.2.), kaks neli (2.4.) kuni kaks seitse (2.7.) ning lepingu lisaks olevale plaanile;

**1.1.3.2.** 2) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Aktsiaselts ELVESO (registrikood 10096975) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> alusel tähtajatu isiklik kasutusõigus ühisveevärgi ja reovee ühiskanaliseerimise torustiku ning reoveepumpla majandamiseks kasutusõiguse ala ulatuses vastavalt 30.04.2025 lepingu punktidele 3.1.1, 3.1.4, 3.1.6, 3.1.7, 3.2 - 3.4, 30.04.2025 lepingu lisaks 5 olevatele plaanidele ja lisaks 6 olevale ruumiandmete väljavõttele (PARI ID 683155). Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 683155.

**1.1.4. Neljandas jaos (hüpoteegid) –** kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

**1.2.** Maa-ameti maakatastri kitsenduste kaardi andmetel kehtivad katastriüksuse katastritunnusega 65301:001:6141 suhtes järgmised kitsendused:

- lennuvälja kaitsevöönd;
- maardla (Rae);
- piiratud asjaõigusega ala; ulatus: 5413,21 m<sup>2</sup>; nähtus: Isiklik kasutusõigus (Lennuradari tee L14);
- tiheasustusala (Rae valla üldplaneering).

**1.3.** Riikliku ehitisregistri andmetel paiknevad katastriüksusel katastritunnusega 65301:001:6141: veetorustik (*püstitamisel*), kanalisatsioonitorustik (*püstitamisel*), tuletõrjehüdrant (*10 tk, püstitamisel*), kloorisegamissõlm (*püstitamisel*), sademeveekanaliseerimise survetorustik (*olemas*), sademevee survetorustik (*püstitamisel*).

**1.4.** Registritest nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud e-notari kaudu elektroonilistes andmebaasides (kinnistusraamat, maa-ameti kitsenduste kaart, ehitisregister) käesoleva lepingu tõestamise päeval enne lepingu tõestamist.

## **2. OSALEJATE KINNITUSED**

**2.1. Omanik kinnitab, et:**

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

**2.1.2.** Kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole lepingu eset kellelegi võõrandatud ega koormatud ühegi kolmandale isikule kuuluva õigusega (s.h. kinnistusraamatusse mittedisjunktsioonkohustusliku kolmanda isiku õigusega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud), samuti ei ole sõlmitud mingeid võlaõiguslikke kokkuleppeid selle võõrandamiseks ja/või koormamiseks.

**2.1.3.** Lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi ega kehti mingeid keelde.

**2.1.4.** Omanikule teadaolevalt ei kehti lepingu eseme suhtes mingeid käesolevas lepingus nimetatata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid, samuti, et

lepingu eseme suhtes ei ole algatatud kaitse alla võtmise menetlust ning Omanik ei ole saanud kaitsekohustuse teatist.

- 2.1.5. Lepingu esemel paiknevad üksnes lepingu punktis 1.3. nimetatud ehitised.
- 2.1.6. Käesoleva lepingu sõlmimise aluseks on: Riigimetsa Majandamise Keskuse kinnisvaraosakonna juhataja Karl Mänd 18.11.2025.a. käskkiri nr 9-49/194 (Kinnisvaraosakonna juhataja 06.03.2025.a käskkirja nr 9-49/49 „Isikliku kasutusõiguse seadmine Lennuradari tee L12, Lennuradari tee L13, Lennuradari tee L14 ja Lennuradari tee L15 Kinnisasjadele“ muutmise). Eelnimetatud käskkiri on kehtiv, seda ei ole muudetud, tagasi võetud ega vaidlustatud.
- 2.1.7. Tema esindaja volitused on kehtivad ning tal on olemas kõik käesoleva lepingu sõlmimiseks vajalikud nõusolekud, volitused ja kooskõlastused.

## **2.2. Kasutaja kinnitab, et:**

- 2.2.1. Kasutaja on üle vaadanud kasutusõiguse ala, mida Kasutaja on õigustatud kasutama käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse alusel ning teadlik maaüksuse ja kasutusõiguse ala paiknemisest, suurusest ja piiridest.
- 2.2.2. Käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse ala jääb üksnes katastriüksusele katastritunnusega 65301:001:6141 ning see ei puuduta ülejäänuid lepingu eseme koosseisu kuuluvaid katastriüksuseid.
- 2.2.3. Kasutaja suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti, samuti ei ole määratud ajutist pankrotihaldurit ega algatatud Kasutaja likvideerimismenetlust.
- 2.2.4. Tema esindaja volitused on kehtivad ning tal on olemas kõik käesoleva lepingu sõlmimiseks vajalikud äriühingusisesed nõusolekud, volitused ja kooskõlastused.

**2.3. Omanik ja Kasutaja kinnitavad, et** nad on tutvunud isikliku kasutusõiguse ruumiandmetega piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis (PARI) ja käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleva ruumiandmete väljavõttega ning nõustuvad nende sisuga, kinnitavad väljavõtte oma allkirjadega ning loevad selle lepingu lahutamatuks lisaks.

## **3. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPINGU MUUTMINE**

- 3.1. Omaniku ja Kasutaja vahel on 30.04.2025.a. sõlmitud leping – **Isiklike kasutusõiguste seadmise lepingud ja asjaõiguslepingud** (tõestatud Tallinna notar Annika Kuimet poolt notari ametitoimingute raamatu registri nr 1113 all), millega muuhulgas Omanik seadis lepingu esemele Kasutaja kasuks käesoleva lepingu punktis 1.1.3.2. nimetatud isikliku kasutusõiguse.
- 3.2. Omanik ja Kasutaja kinnitavad, et nad on käesoleva lepingu punktis 3.1. nimetatud lepingu sisuga tutvunud, ei soovi selle ettelugemist notariaalakti tõestaja poolt ega lisamist käesolevale lepingule. Eelnimetatud leping on kehtiv ning seda ei ole kuni käesoleva lepingu sõlmimise hetkeni muudetud ega lõpetatud.

### **Isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu muutmine**

- 3.3. Omanik ja Kasutaja tunnistavad kehtetuks käesoleva lepingu punktis 3.1. nimetatud isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu lisaks 5 olnud plaanid ning asendavad need käesoleva lepingu lisaks 1 olevate plaanidega.
- 3.4. Omanik ja Kasutaja tunnistavad kehtetuks käesoleva lepingu punktis 3.1. nimetatud isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu lisaks 6 olnud ruumiandmete väljavõtte (ruumiandmete infosüsteemis ruumiandmete tunnusega 683155) ning asendavad selle käesoleva lepingu lisaks 2 oleva ruumiandmete väljavõttega (ruumiandmete infosüsteemis ruumiandmete tunnusega 1007073).

- 3.5.** Omanik ja Kasutaja lepivad kokku käesoleva lepingu punktis 3.1. nimetatud lepingu punkti 3.1.4. muutmises ning sõnastavad selle alljärgnevalt:

„3.1.4. Omanik ja Kasutaja lepivad kokku, et Omanik seab Kasutaja kasuks **lepingu esemele 2** esimesele vabale järjekohale tähtajatu isikliku servituudi (isikliku kasutusõiguse) ühisveevärgi ja reovee ühiskanaliseerimise torustike ning reoveepumpla majandamiseks kasutusõiguse ala ulatuses. **Kasutusõiguse alaks 3** on lepingu lisaks 5 olevatel plaanidel viirutusega ja lisaks 6 oleval ruumiandmete väljavõttel (ruumiandmete infosüsteemis ruumiandmete tunnusega 1007073) punase joonega tähistatud alad. Kasutusõiguse ala 3 ligikaudne pindala on 5424 m<sup>2</sup> ning ulatus on survekanaliseerimise ja veetorustiku teljest 2 m mõlemale poole äärmise torustiku teljest, iseveolulise kanalisatsioonitorustiku teljest 2.5 meetrit mõlemale poole äärmise torustiku teljest; pumpla tsentrist 5 meetrit ning juurdepääsu teest 1 meetrit.“

- 3.6.** Ülejäänud osas jääb punktis 3.1. nimetatud leping kehtima muutmata kujul.

#### **4. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS**

- 4.1.** Omanik ja Kasutaja on lepingu eset koormava isikliku kasutusõiguse sisu muutmises kokku leppinud ning paluvad muuta kinnistusregistri registriosa number 15234350 kolmandasse jakku jooksva kande nr 2 all sisse kantud isikliku kasutusõiguse kannet järgmiselt:

- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Aktsiaselts ELVESO (registrikood 10096975) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> alusel tähtajatu isiklik kasutusõigus ühisveevärgi ja reovee ühiskanaliseerimise torustiku ning reoveepumpla majandamiseks kasutusõiguse ala ulatuses vastavalt 30.04.2025 lepingu punktidele 3.1.1, 3.1.4, 3.1.6, 3.1.7, 3.2 - 3.4, 15.12.2025.a. lepingu punktidele 3.5. ning ruumiandmetele tunnusega 1007073.

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

- 5.1.** Võlaõigusseaduse § 13 kohaselt võib lepingut muuta või lepingu lõpetada lepingupoolte kokkuleppel või lepingus või seadusega ettenähtud muul alusel. Kui leping on lepingupoolte kokkuleppel sõlmitud teatud vormis, ei pea seda vormi lepingu muutmisel või lõpetamisel järgima, kui lepingust ei tulene teisiti. Kui lepingus oli ette nähtud, et lepingut muudetakse või leping lõpetatakse teatud vormis, ei või üks lepingupool sellele lepingutingimusele tugineda, kui teine lepingupool võis tema käitumisest aru saada, et pool oli nõus lepingu muutmise või lõpetamisega teistsuguses vormis.

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

- 6.1.** Käesolev notariaalakkt on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel elektroonilises käibes ning osalejatele kättesaadav aadressidel <https://www.eesti.ee> ja <https://www.notar.ee>. Notar teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis jääb notari kätte hoiule. Osaleja soovil väljastatakse osalejale vajadusel paberkandjal ära kiri, mis asendab originaali.
- 6.2.** Osalejate soovil neile käesoleva akti koostamise päeval notariaalakkt kinnitatud ära kirju ei väljastata.
- 6.3.** Osalejad paluvad notaril esitada lepingu ühe kinnitatud ära kirja ka kinnistusosakonnale. Notar esitab ära kirja kinnistusosakonnale ühe (1) tööpäeva jooksul arvates käesoleva

lepingu tõestamisest. Ühtlasi volitavad osalejad notarit vajadusel esitada kinnistusosakonnale täiendavaid avaldusi ja täpsustusi, sealhulgas parandama/täiendama kinnistamisavaldust ulatuses, mis on seotud käesolevas lepingus osalejate poolt taotletavaga, kuid mis ei muuda notariaaldokumendi sisu.

## 7. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

**7.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Kasutaja.

**7.2.** Notari tasu tasutakse notaribüroos sularahas või maksekaardiga või kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest pangaülekandega notari arveldusarvele. Notaril on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente notari tasu tasumiseni kinni pidada. Notari tasu seaduse § 38 kohaselt on notari tasu maksmiseks kohustatud isik, kelle taotlusel või kelle huvides on notar tegutsenud või kelle tahteavalduse on notar tõestanud. Mitu kohustatud isikut vastutavad sama notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt. Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et osalejate kokkulepe notari tasu maksmise kohta on lepingu tõestamisel kehtiv vaid nende omavahelise kokkuleppena ning notaril on õigus lepingu tõestamise eest ettenähtud notari tasu sisse nõuda ükskõik milliselt osalejalt.

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

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

Käesolevas dokumendis on 9 lehte, mis on köidetud nõõri ja reljeefpitseri abil.

Notari tasu tehingu tõestamisel 38,30 eurot (tehinguväärtus 639 eurot, notari tasu seaduse § 3, 12 lg 3, 10 lg 3, 22 ja 23 p 2).

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

Notari tasu kokku 58,30 eurot.

Käibemaks 12,83 eurot.

**Kokku 71,13 eurot.**

Riigilõiv isikliku kasutusõiguse kande muutmisel 2 eurot (tehinguväärtus 130 eurot, riigilõivuseaduse § 356 lg 7, 354, 77 lg 4).

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

Eesti Vabariigi esindaja Urve Jõgi: *allkirjastatud digitaalselt*

Aktsiaselts ELVESO esindaja Meelis Kasemaa: *allkirjastatud digitaalselt*

Notar Annika Kuimet: *allkirjastatud digitaalselt*