



Notari ametitegevuse raamatu registreerimise number 633

Kaugtõestamise teel Tallinnas 03.03.2026.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 **Lii Lember**, isikukood 46806062737, kelle isik on tõestajale tuntud, kelle asukoht on notariaaltoimingu tõestamise ajal ütluste kohaselt Märjamaa vallas, Rapla maakonnas, kelle esindusõiguse on notariaalakti tõestaja kontrollinud edasivolitamise korras välja antud volikirja alusel, mille tõestas 14.07.2022.a. Tallinna notar Tea Türnpuu ning mis on registreeritud notari ametitegevuse raamatus reg nr 1742 all,

ja

õigusvõimelise **OÜ Räni Pargi Kodud**, registrikood 16217196, asukoht Kalevi tn 91a-2, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, e-post info@lkv.ee (e-post ära kirja edastamiseks info@lkv.ee, andrusv6@gmail.com), edaspidi **kasutaja 1**, seaduslikud esindajad – juhatuse liikmed, teo- ja otsusevõimeline **Andrus Vosso**, isikukood 37706262747, kelle isik on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal, kelle asukoht on notariaaltoimingu tõestamise ajal ütluste kohaselt Tartus, Tartu maakonnas, ja teo- ja otsusevõimeline **Reiko Kallion**, isikukood 37903142737, kelle isik on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal, kelle asukoht on notariaaltoimingu tõestamise ajal ütluste kohaselt Tartus, Tartu maakonnas, ning kelle esindusõigused ja äriühingu õigusvõime on notariaalakti tõestaja kontrollinud äriregistri elektroonilise keskandmebaasi väljatrüki alusel,

ja

õigusvõimelise **Sanitex OÜ**, registrikood 11931003, asukoht Graniidi tee 1, Rae küla, Rae vald, Harju maakond, e-post sanitex.estonia@sanitex.eu, edaspidi **kasutaja 2**, seaduslik esindaja – juhatuse liige, teo- ja otsusevõimeline **Marijus Jankūnas**, isikukood 37704080179, kelle isik on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal, kelle isik on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal, ning kelle esindusõiguse ja äriühingu õigusvõime on notariaalakti tõestaja kontrollinud äriregistri elektroonilise keskandmebaasi väljatrüki alusel, kasutaja omanik 1 ja kasutaja 2 edaspidi koos **kasutajad** ja ka **kasutaja**, edaspidi kõik koos **lepinguosalisted**.

Notariaalakti tõestaja hinnangul ei valda kasutaja 2 esindaja piisavalt eesti keelt. Notariaalakti tõestaja on talle selgitanud, et vastavalt tõestamiseseaduse § 17 on tal õigus nõuda käesoleva notariaalakti kirjalikku tõlget. Kasutaja 2 esindaja avaldab, et ei nõua läbivaatamiseks kirjalikku tõlget ja loobub sellest, samuti ei soovi ta tõlgi kaasamist ja taotleb notariaalakti tõestaja poolset suulist tõlget eesti keelest vene keelde.

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 **registriossa nr 3432550** kantud kinnistu (edaspidi **kinnistu**):

I jagu "Kinnistu koosseis" katastritunnus 79501:002:0537, pindala 21757,0 m², aadress Riia tänav T179, Tartu linn, Tartu linn, 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:

1) Isiklik kasutusõigus tehnoõrgu või rajatise seadmiseks OÜ RAADIMÕISA GAAS (registrikood 11046399) kasuks. Avalikes huvides tähtajatu ja üleantav isiklik kasutusõigus gaasipaigaldise

kasutamiseks ja valdamiseks vastavalt 17.05.2017.a lepingu punktidele kolm (3), neli (4) ja viis (5) ning lepingu lisaks 1 olevale plaanile. 17.05.2017 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 22.05.2017.

2) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus elektri maakaabelliini paigaldamiseks ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspuuteerimiseks talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 23.05.2019.a sõlmitud lepingu punktidele 3.11, 3.12, 4 ja 6 ning lepingu lisaks nr 4 olevale plaanile. 23.05.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 29.05.2019.

3) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158(1) järgne tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus elektri maakaabelliini ja liitumiskilbi ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspuuteerimiseks talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 30.03.2022 lepingu punktidele 3. ja 4. ning lepingu lisaks olevale plaanile. 30.03.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 1.04.2022.

4) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tasuta ja tähtajatu elektri maakaabelliinide isiklik kasutusõigus vastavalt 02.11.2022 lepingu punktidele kolm üks (3.1) kuni kolm kolm (3.3), neli üks (4.1) kuni neli

ühiksa (4.9) ning lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile. 2.11.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 24.11.2022.

5) Isiklik kasutusõigus aktsiaselts Tartu Veevärk (registrikood 10151668) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus vee-, sademevee- ja kanalisatsioonitorustike ning

kaevude ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspuuteerimiseks talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 09.11.2022 lepingu punktidele kolm kolmteist (3.13) kuni kolm viisteist (3.15), neli üks (4.1) kuni neli üheksa (4.9) ning lepingu lisaks nr 5 olevale kolmele (3) plaanile. 9.11.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 28.11.2022.

6) Isiklik kasutusõigus Telia Eesti AS (registrikood 10234957) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus

sidekanalisatsiooni ja sidekaevu ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil eksploateerimiseks talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 13.01.2023 lepingu punktidele 3.2. ja 4. ning lepingu lisaks 2 ja 3 olevatele plaanidele. 13.01.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 19.01.2023.

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

1.2. Kasutusõiguse ala kohta on koostatud Piiratud Asjaõiguste Ruumiandmete Infosüsteemi (PARI) ruumiandmete kood 1074445.

1.3. Vastavalt E-notari infosüsteemi päringule katastripidaja märgete kohta katastritunnuse järgi puuduvad katastripidajal märged kinnistu koosseisu kuuluva **Riia tänav T179** katastriüksuse kohta.

1.4. Vastavalt ehitisregistri elektroonilisele andmebaasile paiknevad kinnistul järgmised ehitised:

Ehitisregistri kood	Nimetus	Aadress	Esmase kasutus	Ehitisealune pind m²
221386185	Riia tänav T179 tänavavalgustuse liitumine, Tartu linn	Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Riia tn 181a // Ringtee tn 75 // Riia tänav T179	2022	0,3
221387190	Tartu ÜS II ehitusala elektrirajatised	Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Tuvi tn 7 // Aardla tänav T107 // Aardla tänav T115 // Laseri tänav T1 // Laseri tänav T5 // Metsmaasika tänav T1 // Riia tänav T167 // Riia tänav T179 // Ringtee tänav T71 // Tuvi tänav T2 // Tuvi tänav T3 // Viirpuu tänav T1 // Viirpuu tänav T2		76,0
220311826	Tartu Teaduspargi väliskanaliseerimine	Tartu maakond, Tartu linn, Riia tn 181a		1,0
220825673	kaugküttetorustik	Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Riia tn 181a		72,0
221443515	Maa-alune veevõtuukoht	Tartu maakond, Tartu linn, Riia tänav T179	1996	
291673944	Riia tn hüdrant		2023	
221393605	Tartu ÜS II ehitusala siderajatised	Tartu maakond, Kambja vald, Räni alevik, Vektori tänav T3 // Tartu linn, Tartu linn, Aardla tn 117 // 126a // Aardla tänav T107 // Aardla tänav T115 // Lääneringtee T28 // Lääneringtee T30 // Lääneringtee T32 // Lääneringtee T40 // Lääneringtee T41 // Riia tänav T177 // Riia tänav T179 // Riia tänav T203 // Teemandi tn 2 // Teemandi tänav T9 // Vektori tänav T1		146,9

		// Vektori tänav T2 // Vektori tänav T4 // Vektori tänav T6 // Vektori tänav T7		
220268148	sadeveetorustik	Tartu maakond, Tartu linn, Ränilinn, Aardla tn. 138 kinnistu	2004	6,5
221353158	Ränilinna piirkonna tänavavalgustus. Kilbi nr. 101 toitepiirkond	Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Aardla tänav T107	2023	55,0
221427292	Aardla tn 138 kinnistu elektrivõrgu ümberehitus, Tartu linn.	Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Aardla tn 120 // 124 // 138 // Aardla tänav T107 // Aardla tänav T120 // Teemandi tn 3 // 9 // Teemandi tänav T5		136,0
221324203	Lemmatsi-Labori I/II k/p kaablid	Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Aardla tn 101 // 113 // 130 // 138 // 25a // 25c // 113a // 116b // 130a // Optika tn 2 // Raudtee tn 40 // Riia tn 142 // Ringtee tn 76a // Roopa tn 38a // Savi tn 10 // Tamme pst 92 // 140 // Tamme põik 9a // Tammetõru tn 1 // 3 // Tuvi tn 9 // Vaarika tn 26 // Variku tn 6b // Ülenurme tn 6a // Aardla tänav T107 // Aardla tänav T114 // Aardla tänav T115 // Aardla tänav T116 // Aardla tänav T125 // Aardla tänav T23 // Aardla tänav T25 // Aardla tänav T26 // Aardla tänav T27 // Aardla tänav T35 // Aardla tänav T61 // Kraavi tänav T1 // Kulli tänav T1 // Laseri tänav T33 // Leevikese tänav T31 // Optika tänav T4 // Optika tänav T6 // Raudtee tänav T41 // Raudtee tänav T56 // Riia tänav T140 // Riia tänav T167 // Riia tänav T179 // Ringtee tänav T71 // Ringtee tänav T74 // Roopa tänav T1 // Roopa tänav T21 // Tamme puiestee T109 // Tamme puiestee T65 // Tamme puiestee T73 // Tamme põik T1 //		1200,0

		Tammetõru tänav T1 // Tammetõru tänav T3 // Tartu-Petseri 2,3 km // Tartu-Valga 429,9-431,1 km // Tuvi tänav T2 // Vaarika tänav T1 // Vaarika tänav T11 // Variku tänav T1 // Viirpuu tänav T2 // Vindi tänav T1 // Ülenurme tänav T1		
220818124	gaasitorustik	Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Aardla tn 115 // Aardla tänav T115 // Riia tänav T179 // Riia tänav T203	2019	86,9
291673130	Veetorustikud	Tartu maakond, Tartu linn, Aardla tn 101// 107// 114// 116b// 120// Aardla tänav T107// T111// T115// T116// T125// T95// Laseri tänav T1// T33// Metsmaasika tänav T1// Optika tänav T1// T2// T4// T6// Raudtee tn 40// 82// Raudtee tänav T82// T97// Riia tn 136a// 140a// 140b// 140c// 140d// 140e// 140g// 140h// 148// 191// 193// Riia tänav T140// T167// T175// T179// T203// Ringtee tn 76a// 77// 81// 82// Ringtee tänav T71// T75// T76// T81// T89// Roopa tänav T39// Savi tänav T39// T49// Tammelehe tänav T1// Tammetõru tn 32// 34// 36// 38// Tammetõru tänav T1// T11// T3// T5// T7// Tammeõie tänav T5// Tuvi tn 7// Tuvi tänav T3// Viirpuu tänav T1// T2	2023	
220591763	maagaasi jaotustorustik Tartu Paremkalda II B3	Tartu maakond, Tartu linn // Tartu linn, Tartu linn, Betooni tn 7 // Ravila tänav T51 // Tulika tn 1 // Vinkli tänav	1973	0,0
220591533	maagaasi jaotustorustik FI A20	Tartu maakond, Tartu linn	1971	0,0
220275357	elektriga liitumisühendus	Tartu maakond, Tartu linn, Ropka tee 19, Ropkamõisa	2005	42,7

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, geodeetilise märgi kaitsevöönd, sideehitise kaitsevöönd, gaasipaigaldise kaitsevöönd, II ja III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised), mida täies mahus käesolevas lepingus ei kajastata, kuid millega lepinguosalised 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 looduskaitseseadusest 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 muinsuskaitseseaduses sätestatud kaitsevööndis või muinsuskaitsealal.

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 nimetatata kolmandate isikute õigustega (sh käesolevas lepingus nimetatata 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 nimetatata 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. Kasutajate esindajad avaldavad ja kinnitavad, et:

2.2.1. kasutajad on üle vaadanud kasutusõiguse eseme, mida nad on õigustatud käesoleva lepingu alusel kasutama;

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

2.2.3. nende poolt esindatavad äriühingud on õigusvõimelised äriühingud, mille suhtes ei ole

alustatud pankrotimenetlust ja nende volitused on kehtivad ega ole esindatavate 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 esindatavate äriühingute põhikirjadest kõik vajalikud esindatavate isikute sisesed otsused ja kooskõlastused käesoleva lepingu sõlmimiseks ning et nad omavad kõiki õiguseid käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatavate nimel.

2.3. Lepinguosaliste esindajad avaldavad ja kinnitavad, et:

2.3.1. nad on tutvunud lepingu lisaks oleva plaaniga, mille kasutusõiguse alad on tähistatud roosa 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 osakonna juhataja 20.02.2026.a. korraldusest nr **1.1-3/26/115** „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 notariaalakt on neile esitatud, selle sisu on neile teada, nad ei soovi selle ettelugemist ega lisamist käesolevale lepingule.

3. Isikliku kasutusõiguse seadmine

3.1. Omanik ja kasutaja lepivad kokku seada kasutajate kasuks ühiselt tasulise ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse kinnistule veetorustiku ja reoveekanalisisatsioonitorustiku (edaspidi **tehnorajatis**) ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talitluse tagamise eesmärgil (edaspidi kõik nimetatud tegevused koos **tehnorajatis** 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 roosa värviga viirutatud alana (edaspidi **kasutusõiguse ala**). Kasutusõiguse ala PARI kood 1074445.

3.3. Käesoleva lepingu alusel seatav isiklik kasutusõigus on samal talituslikul 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 182 m². Kasutustasu bilansilise jääkmaksumuse põhjal arvatuna on 5,57 eurot aastas (bilansiline jääkmaksumus 1,02 eurot/m² x 182 m² x 3%); maa maksustamishinna põhjal arvatuna on 21,84 eurot aastas (maksustamishind 4,00 eurot/m² x 182 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. Arvutatud kasutustasu punktis 3.6.1. on 21,84 eurot, seega kuulub tasumisele kasutustasu punktis 1.1 nimetatud kinnisasja osa eest summas 22,00 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 Tehnorajatised tuleb ehitada vastavalt Transpordiameti 19.02.2026 kirjaga nr 7.1-2/26/13867-3 kooskõlastatud ja Roadplan OÜ poolt koostatud projektile nr 25024 „Riia tn 148 kinnistuvälise osa välisruum“. Nimetatud projekti realiseerimisel ja tehnorajatise ehitamisel peab kasutaja arvestama muuhulgas sellega, et:

3.7.1. 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.

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 isikutel 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 veetorstiku ja reoveekanalisatsioonitorustiku kaitsevööndis 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 (lähitules 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. liikvideerima 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. Leping lõpetamise kulud katab kasutaja;

4.2.12. riigivaraga seotud maksud tasuma ning kõrvalkulud ja koormised kandma proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega.

4.3. Kasutaja annab käesolevaga tagasivõetamatu nõusoleku kinnistu jagamise korral isikliku kasutusõiguse üleandmiseks sellisel, 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 kasutajad avaldavad soovi kanda kinnistusregistri registriosa nr 3432550 III jakku esimesele vabale järjekohale tasuline ja tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158 veetorustiku ja reoveekanalisatsioonitorustiku majandamiseks kasutusõiguse ala ulatuses vastavalt 03.03.2026.a. lepingu punktidele 3.1 kuni 3.4, 3.6, 3.7, 4.1 ja 4.2 ning vastavalt PARI ruumikuju koodile 1074445 ühiselt OÜ Räni Pargi Kodud (registrikood 16217196), Sanitex OÜ (registrikood 11931003) 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 reaalservituudile;

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 mõõduvaks 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 korrakohast kasutamist, ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast, takistada ehitisele juurdepääsu, takistada ehitise hooldamist, sealhulgas kaitsevööndiga ehitise asukohast või ehitisest 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 korrashoiuks tehtud tööde ajal kinnisasja korrashoid ning tööde lõppedes taastada kinnisasjal endine olukord, välja arvatud kui endise olukorra taastamine oleks vastuolus kaitsevööndis kehtivate piirangutega (ehitusseadustiku § 70);

7.8. ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitise ohutuse ja kaitse tagamiseks (ehitusseadustiku § 74 lg 1);

7.9. ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndis on keelatud ladustada materjale ning teha lõhkamis-, puurimis-, kaevandamis-, vaia-, kaeve-, täite-, üleujutus- või kuivendustöid ja ehitiste juures ka tõstetöid; veekogus asuva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste juures teha süvendustöid, pinnase teisaldamistöid, uputada tahkeid aineid, ankurdada veesõidukit või vedada ankruid, kette, logisid, traale või võrke (ehitusseadustiku § 74 lg 2);

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 suuruses 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 tõestamise seaduse § 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 2.

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, kasutaja 2 esindajale suuliselt tõlkinud eesti keelest vene keelde, 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 esindaja / allkirjastatud digitaalselt /

Kasutaja 1 esindajad / allkirjastatud digitaalselt /

/ allkirjastatud digitaalselt /

Kasutaja 2 esindaja / allkirjastatud digitaalselt /

Tallinna notar Piret Press

/ allkirjastatud digitaalselt /