



TALLINNA NOTAR RAGNE TEHVER

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

2907

ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING JA ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud kaugtõestamise korras videosilla vahendusel Tallinna notar Ragne Tehver notaribüroos Tallinnas, Sakala tn 22 / Tatari tn 8, seitsmendal oktoobril kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (07.10.2025) ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik Kliimaministeeriumi kaudu, registrikood 70001231, aadress Suur-Ameerika tn 1, Tallinn, e-posti aadress info@kliimaministeerium.ee, edaspidi nimetatud **Omanik**, mille esindajana tegutseb esitatud volikirja alusel **Kaja Roosipuu**, isikukood 46501060219, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel,

Omaniku esindaja asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Tallinnas,

Rae vald, Rae Vallavalitsuse kaudu, registrikood 75026106, aadress Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, Harju maakond, e-posti aadress info@rae.ee, edaspidi nimetatud **Vald**, mille esindajana tegutseb esitatud volikirja alusel **Meeli Vaarik**, isikukood 46710010244, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel (*eeltoodud andmed juriidilise isiku olemasolu, nime ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval registriandmete väljatrüki alusel*),

Valla esindaja asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Rae vallas,

edaspidi ühiselt **Pooled**.

Notariaalakti tõestaja kontrollis osalejate teo- ja otsusevõime, Poolte õigusvõime ning esindajate volitused ja tuvastas osalejate isikusamasuse.

Notariaalakti tõestaja kontrollis Kliimaministeeriumi kantsleri 12.09.2025. a käskkirja nr 1-2/25/397 alusel, et Omaniku esindajale on antud nõusolek käesoleva lepingu sõlmimiseks.

Notariaalakti tõestaja kontrollis Rae Vallavalitsuse istungi protokoll nr 40, 23.09.2025 alusel, et Valla esindajale on antud nõusolek käesoleva lepingu sõlmimiseks.

Pooled sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

1.1. Lepingu esemeks on **Põrguvälja tee 29a, Lehmja küla, Rae vald, Harju maakond** asuv Platsi kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Lepingu ese on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas nr 9005702**, ning lepingu eseme koosseis ja andmed on elektroonilise kinnisturaamatu väljatrüki kohaselt, järgmised:

1.1.1. Esimesse jakku on kantud maaüksus katastritunnus 65301:001:5956, pindala 19872,0 m², aadress Põrguvälja tee 29a, Lehmja küla, Rae vald, Harju maakond, maa sihtotstarve sihtotstarbeta maa (100%).

1.1.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

1.1.3. Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:
2) Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt 03.11.2005 lepingu punktidele 2.2. ja 2.3. osäühingu Jaotusvõrk (reg.kood 11050857, Tallinn) kasuks. 03.11.2005 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 17.11.2005.

3) Isiklik kasutusõigus Adven Eesti AS (registrikood 10066299) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus Kinnistuga püsivalt ühendatud gaasijaotustorustiku (tehnorajatised) ehitamiseks ja kasutamiseks vastavalt 15.10.2009.a. lepingu punktidele kaks üks (2.1.) kuni kaks viisteist

(2.15) ning lepingu lisaks olevale plaanile. Sisse kantud 21.10.2009. 02.10.2025 kinnistamisavalduse alusel muudetud 03.10.2025.

4) Isiklik kasutusõigus AS Eesti Telekom (registrikood 10234957) kasuks. Tähtajatu ja tasuline isiklik kasutusõigus elektroonilise sidevõrgu ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks vastavalt 05.05.2010.a. sõlmitud lepingu punktidele kaks (2) ja kolm (3) ning lepingu lisaks olevale plaanile. Sisse kantud 16.05.2010. 18.08.2014 kinnistamisavalduse alusel muudetud 29.09.2014.

1.1.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.2. Kinnistusraamatus ei ole registreeritud menetlemata avaldusi.

1.3. Riikliku ehtisregistri elektroonilise andmebaasi andmete kohaselt ei ole lepingu eseme suhtes registreeritud ehtisi.

1.4. Maa-ameti infosüsteemi kaardirakenduse andmetel on Katastriüksuse 65301:001:5956 kitsendused:

Avalikult		kasutatava	tee		kaitsevöönd
ulatus:	3598,92	m ² ;	nähtus:	Maantee;	seisund: kehtiv;
ulatus:	1361,69	m ² ;	nähtus:	Maantee;	seisund: kehtiv.

Elektripaigaldise		kaitsevöönd
ulatus: 2157,40 m ² ;	nähtus: Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskringeliin) (AS-70);	seisund:

kehtiv;
ulatus: 8,80 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 12kV);
seisund: kehtiv;
ulatus: 5,04 m²; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tõmmits); seisund:
kehtiv.

Gaasipaigaldise kaitsevöönd
ulatus: 206,68 m²; nähtus: A ja B kategooria gaasitorustik (Rae valla gaasitorustik);
seisund: kehtiv.

Planeeringu ala
ulatus: 19871,98 m²; nähtus: Riigi eriplaneeringu ala (Rail Baltic raudtee trassi koridor);
seisund: kehtiv;
ulatus: 19871,98 m²; nähtus: Tiheasustusala; seisund: kehtiv;
ulatus: 19871,98 m²; nähtus: Tiheasustusala (Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering);
seisund: kehtiv.

Sideehitise kaitsevöönd
ulatus: 5,60 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;
ulatus: 13,54 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;
ulatus: 69,30 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;
ulatus: 3,53 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;
ulatus: 2,58 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv.

Uuringu ala
ulatus: 19871,98 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade
teemaplaneeringu uuringuruum); seisund: kehtiv.

Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et nimetatud kitsenduste suhtes kehtivad kinnisasja kasutamisel seadusest tulenevad piirangud.

1.5. Kultuurimälestiste registri andmete alusel lepingu ese ei kuulu vallas- või kinnismälestise koosseisu või ei asu muinsuskaitsealal ning ei ole arheoloogiline leiukoht.

1.6. Eespool nimetatud asjaolud lepingu eseme kohta on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on kontrollitud kinnistusraamatu elektroonilisest registriosast tehtud väljatrüki alusel.

2. POOLTE KINNITUSED

2.1. Vald ja Omanik avaldavad, et võtavad käesoleva lepingu sõlmimisel arvesse järgmist:

2.1.1. Rae Vallavalitsuse 30.05.2023 korraldusega nr 1150 on algatatud detailplaneeringu koostamine alal, mis hõlmab ka lepingu eset. Lepingu eset hõlmav Rail Baltica Assaku peatuse detailplaneering (koostaja Skepast & Puhkim OÜ töö nr 2022_0007_02, edaspidi nimetatud *detailplaneering*) on jõudnud vastuvõtmise eelsesse faasi ja see on koostaja poolt Vallale üle antud. Osalejad kinnitavad, et neile

on teada detailplaneeringu sisu ja nad loobuvad selle ette lugemisest ja käesolevale lepingule lisamisest.

- 2.1.2.** Detailplaneeringuga seoses on Rae valla, huvitatud isiku Osäühing Rail Baltic Estonia, kinnistu omaniku Eesti Vabariik Kliimaministeeriumi (kuni 30.06.2023 Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium) kaudu ja detailplaneeringu koostaja Skepast & Puhkim OÜ vahel sõlmitud 23.05.2023 haldusleping kovID DP1195 (edaspidi *haldusleping*), millega osäühing Rail Baltic Estonia võttis muuhulgas detailplaneeringu kohase taristu ja avaliku ruumi väljaehitamise kohustused. Osalejad kinnitavad, et neile on teada halduslepingu sisu ja nad loobuvad selle ette lugemisest ja käesolevale lepingule lisamisest.

2.2. Omaniku esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- 2.2.1.** Käesolevas lepingus toodud andmed lepingu eseme kohta on tõesed ja õiged ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel kannete tegemist kinnistusraamatusse.
- 2.2.2.** Lepingu ese on Omaniku omandis ning kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole lepingu eset kellelegi võõrandatud ega koormatud ühegi käesolevas lepingus nimetamata kolmandale isikule kuuluva õigusega (s.h. kinnistusraamatusse mittedissekandekohustusliku kolmanda isiku õigusega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud), samuti ei ole sõlmitud mingeid võlaõiguslikke kokkuleppeid selle võõrandamiseks ja/või koormamiseks.
- 2.2.3.** Lepingu ese on registreeritud riigi kinnisvararegistris (objekti kood KV109447).
- 2.2.4.** Lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi ega kehti mingeid keelde.
- 2.2.5.** Omanikule teadaolevalt ei kehti lepingu eseme suhtes mingeid käesolevas lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid.
- 2.2.6.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Omaniku õigust sõlmida käesolevat lepingut ning et 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 Valla kasuks seatava isikliku kasutusõiguse kandmist kinnistusraamatusse.
- 2.2.7.** Kliimaministeeriumi kantsleri 12.09.2025. a käskkirjaga nr 1-2/25/397 on otsustatud lepingu ese koormata Valla kasuks tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõigusega – Hoidumisservituudiga, mille sisuks on kinnistu omaniku kohustus mitte alustada kinnistule ehitatud hoonete kasutamist enne, kui on rajatud kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavad teed ning tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.
- 2.2.8.** Tal on kõik õigused ja piisavad volitused sõlmida leping esindatava nimel kooskõlas õigusaktidega ja ta ei tea ühtegi takistust lepinguga võetud ja selles sätestatud kohustuste täitmiseks.
- 2.2.9.** Tema esindusõigus on kehtiv ning tal on olemas kõik käesoleva lepingu sõlmimiseks vajalikud nõusolekud, volitused ja kooskõlastused.

2.3. Valla esindaja kinnitab, et:

- 2.3.1.** Valla esindajale on antud nõusolek käesoleva lepingu sõlmimiseks Rae Vallavalitsuse istungi protokolliga nr 40, 23.09.2025. Nimetatud otsus on jõus ja muutmata.
- 2.3.2.** tema volitused on kehtivad ning tal on olemas kõik käesoleva lepingu sõlmimiseks vajalikud nõusolekud, volitused ja kooskõlastused.

Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et haldusakti vaidlustamise tähtaeg on 30 päeva ning see ei ole möödunud, kuid sellele vaatamata soovivad osalejad selle lepingu tõestamist selles toodud tingimustel.

3. SERVITUUDI SEADMINE

- 3.1. Omanik seab Valla kasuks lepingu esemele esimesele vabale järjekohale tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse – **Hoidumisservituudi**, mille sisuks on kinnistu Omaniku kohustus mitte alustada kinnistule ehitatud hoonete kasutamist seni, kuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavad teed ning tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.
- 3.2. Hoidumisservituut ei takista Omanikul või kinnistu igakordsel omanikul või nende poolt volitatud isikutel kinnistut muul viisil kasutada, sealhulgas ehitada, seda võõrandada või koormata asjaõigustega.
- 3.3. Hoidumisservituudi võõrandamiseks on vajalik Omaniku või kinnistu igakordse omaniku nõusolek.
- 3.4. Omanikul või kinnistu igakordsel omanikul on õigus nõuda Hoidumisservituudi kustutamist siis, kui lepingu eseme osas on detailplaneeringule vastavad teed ning tehnovõrgud ja -rajatised rajatud ning neile on väljastatud kasutusload. Kui kõik Hoidumisservituudi kustutamise tingimused on täidetud, siis on Vallal kohustus anda nõusolek Hoidumisservituudi kustutamiseks vastava nõude saamisest kahe (2) nädala jooksul.
- 3.5. Omanikul on õigus erakorraliselt nõuda Hoidumisservituudi kustutamist olukorras, kus kinnistu on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.

4. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

- 4.1. Omanik ja Vald on isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Omanik lubab ja Vald avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 9005702 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale Rae valla kasuks tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse – **Hoidumisservituudi**, mille sisuks on kinnistu omaniku kohustus mitte alustada kinnistule ehitatud hoonete kasutamist seni, kuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavad teed ning tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.

5. ORIGINAALI, ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE NING VOLITUS NOTARIAALAKTI TÕESTAJALE

- 5.1. Notariaalakt on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel elektroonilises käibes. Notariaalakti tõestaja teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis säilib notari büroos.
- 5.2. Digitaalne ära kiri on osalistele kättesaadav e-Notar iseteeninduses www.notar.ee (notariaalsed dokumendid) ja riigiportaalis www.eesti.ee (minu andmed> notariaalsed dokumendid).
- 5.3. Notariaalakti tõestaja esitab lepingu **kinnistusosakonnale** kinnistusraamatusse kande tegemiseks. Notariaalakti tõestaja esitab lepingu kinnistusosakonnale ühe (1) tööpäeva jooksul arvates lepingu tõestamisest.
- 5.4. Osalejad annavad notariaalakti tõestajale õiguse teha notariaalaktile täiendusi, parandusi

ja esitama avaldusi ulatuses, mis ei muuda osalejate kokkuleppeid lepingus ning ei too kaasa osalejate tahtevastaseid tagajärgi.

6. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 6.1.** Pooled on kokku leppinud, et Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Omaniku eest detailplaneeringust huvitatud isik osühing Rail Baltic Estonia.
- 6.2.** Osaleja tasub notari tasu kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notariaalakti tõestajal on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente ning notariaaltoimingu raames koostatud notariaalakti ära kirju notari tasu tasumiseni kinni pidada.
- 6.3.** Notari tasu seaduse § 38 kohaselt on notari tasu maksmisel 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. Notar on lepinguosalistele selgitanud, et lepinguosaliste kokkulepe notari tasu tasumise kohta lepingu tõestamisel kehtib vaid nende omavahelise kokkuleppena, notaril on õigus lepingu tõestamise eest ettenähtud notari tasu sisse nõuda ükskõik millisel lepinguosaliselt.
- 6.4.** Osaleja tasub riigilõivu viivitamata Rahandusministeeriumi kontole.

Käesolev notariaalakt on osalejatele notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ning notariaalakti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud. Notariaalakt ja sellele lisatud dokumendid on osalejatele notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ja notariaalakti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud.

Notari tasu isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu tõestamisel 38,30 eurot (tehinguväärtus 639,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 10 lg 3, 22, 23 p 2). Kaugtõestamine 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2¹).

Notari tasu	58,30 eurot.
Käibemaks	13,99 eurot.
Kokku	72,29 eurot.

Eelnimetatud notari tasule lisandub ära kirjade tasu.

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

Käesolevas dokumendis on 7 lehte.

MJ

Kaja Roosipuu /allkirjastatud digitaalselt/

Meeli Vaarik /allkirjastatud digitaalselt/

Tallinna notar Ragne Tehver /allkirjastatud digitaalselt/

1. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT ANTUD SELGITUSED

- 1.1.** Isiklik kasutusõigus tekib kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega. Kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine riigilõivuseaduses ettenähtud suuruses.
- 1.2.** Kanded kinnistusraamatusse tehakse avalduse esitamise järjekorras. Kohus teeb registrisse kandeid üksnes avalduse või kohtulahendi alusel, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Kandeavaldused esitatakse kohtule seaduses sätestatud vormis seadusega selleks õigustatud isiku poolt. Avaldust esitama õigustatud isik võib avalduse kuni selle kohta kandemääruse tegemiseni tagasi võtta. Avalduse tagasivõtmiseks tuleb esitada kohtule avaldusega samas vormis avaldus, milles näidatakse ära avalduse tagasivõtmise põhjus. Kui selle lepingu punktis üks kaks 1.2. nimetatud avalduse kohaselt tehta kandeid kinnistusraamatusse, siis ei saa seada isiklikku kasutusõigust lepingu esemele vastavalt selles lepingus kokkulepitud tingimustele.
- 1.3.** Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb käesolevasse lepingusse märkida kõik Lepingu esemete koormamisega seotud kokkulepped. Vastavalt võlaõigusseaduse § 11 lg 3 tuleb lepinguga samas notariaalselt tõestatud vormis sõlmida ka kokkulepped kõrvalkohustuste kohta. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 83 lg 1 kohaselt on seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral tehing tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.
- 1.4.** 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 reaalservituudile. Isikliku kasutusõiguse ulatus määratakse kahtluse korral vastavalt õigustatud isiku vajadustele.
- 1.5.** Riigilõivuseaduse § 11 lg 3 kohaselt kui taotluse esitaja on jätnud taotletava kande eest seadusega ette nähtud riigilõivu tasumata, on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

/allkirjastatud digitaalselt/