



KÄRDLA NOTAR MAIRA KATTEL

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU REGISTRI NUMBER

246

ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING

JA

ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud kaugtõestuse toiminguna Kärkla notar Maira Kattel notaribüroos Kärklas, Põllu tn 17 üheksateistkümnendal märtsil kahe tuhande kahekümne kuuendal aastal (19.03.2026) ning selles notariaalaktis osalejad on

OSAÜHING TRAPERII, registrikood 10221392, aadress Tähetorni tn 21e, Tallinn, e-posti aadress: info@traperii.ee, edaspidi nimetatud **Omanik**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Jürgo Raid**, isikukood 37007010233, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal, kelle asukoht on notariaaltoimingu tõestamise ajal ütluste kohaselt Aegviidu, Anija vald, kes kinnitab, et tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad, teda ei ole tagasi kutsutud ning tema ametiaeg ei ole möödunud või on seda nõuetekohaselt pikendatud võetud ja need ei ole lõppenud (*eeltoodud andmed juriidilise isiku olemasolu, nime ja registrikoodi ning esindusõigusliku isiku kohta on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval registriandmete väljatriiki alusel, lepingu eseme kuulumine Omanikule on notari poolt kontrollitud E-notari kaudu kinnistamistoimikus sisalduva lepingu eseme omandamise alusdokumendi 02.11.2007.a. ning kinnistusraamatu kande alusel*),

Eesti Vabariik, tegutsedes **Riigimetsa Majandamise Keskus**, kui riigivara valitsema volitatud asutuse, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris, registrikood 70004459, aadress Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress: rmk@rmk.ee, edaspidi nimetatud **Kasutaja**, mille esindajana tegutseb notarile esitatud volikirja alusel, mis on tõestatud Tallinna notar Lee Mõttus poolt 06.11.2024.a. notari ametitegevuse nr 3435 all, **Andres Tammeveski**, isikukood 37205080212, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal, kelle asukoht on notariaaltoimingu tõestamise ajal ütluste kohaselt Kärkla linn, kes kinnitab, et tema volitused on kehtivad, neid ei ole muudetud ega esindatava poolt tagasi võetud ja need ei ole lõppenud (*eeltoodud andmed juriidilise isiku olemasolu, nime ja registrikoodi ning esindusõigusliku isiku kohta on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval registriandmete väljatriiki ning notarile esitatud volikirja alusel*),

Osalejad sõlmivad käesoleva lepingu alljärgnevas:

1. Kinnistusraamatu andmed

1.1. Lepingu esemeks on Tüki, Harju küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond asuv kinnistu nimetusega koos selle oluliste osadega ja päraldistega, mis on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse **registriosa nr 1122433** all järgmises koosseisus ja andmetega:

- 1.1.1.** Esimesse jakku on kantud asukoht Tüki, Harju küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond, katastritunnus 17501:002:2480, pindala 11843 m², sihtotstarve maatulundusmaa (100%).
- 1.1.2.** Teise jakku on omanikuna sisse kantud OSAÜHING TRAPERII (registrikood 10221392, Tallinna linn).
- 1.1.3.** Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
- 1.1.4.** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
- 1.1.5.** Kinnistusraamatus ei ole registreeritud menetlemata avaldusi.

1.2. Riikliku ehtisregistri elektroonilisse andmebaasi ei ole katastriüksusel katastritunnusega 17501:002:2480 ehitisi registreeritud.

1.3. Vastavalt E-notari infosüsteemi kaudu 19.03.2026 teostatud Maa- ja Ruumiameti kitsendustega katastrikaardi päringule tunnuse järgi (sisaldab muuhulgas muinsus- ja looduskaitsealaseid piiranguid) on Katastriüksuse 17501:002:2480 kitsendused:

Avalikult	kasutatava	tee	kaitsevöönd
ulatus: 1995,73 m ² ; nähtus: Maantee; seisund: kehtiv.			

1.4. Vastavalt e-notari infosüsteemi päringule katastripidaja märgete kohta katastritunnuse järgi on katastripidaja märkinud lepingu eseme koosseisu kuuluva katastriüksuse kohta: Pindala on ebatäpne (06.04.2024).

1.5. Käesoleva lepingu punktis 1 lepingu eseme kohta toodud andmed on notariaalakti tõestaja eelnimetatud elektroonilistes andmebaasides kontrollinud käesoleva lepingu tõestamise päeval (19.03.2026) infosüsteemi e-notar kaudu (kinnistusraamat, ehtisregister, maakataster).

1.6. Omaniku esindaja kinnitab, et:

1.6.1. Lepingus toodud andmed Lepingu eseme kohta on tõesed ja õiged ning Lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

1.6.2. Lepingu ese on Omaniku omand ning seda ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kolmandate isikute kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutusõigused.

1.6.3. Kasutusõiguse alal ei ole mingeid varjatud puudusi ega vigasid, mis oleksid Omanikule teada.

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

1.6.5. Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Omanikule teadaolevaid, käesolevas lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid.

1.6.6. Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Omaniku õigust sõlmida käesolev leping.

1.6.7. Omaniku suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti, ei ole esitatud pankrotiavaldust, ei

ole määratud ajutist haldurit ning ei esine aluseid selliste menetluste algamiseks, selle lepingu sõlmimisega ei kahjustata Omaniku võlausaldajate huve.

- 1.6.8.** Tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad, ega ole esindatava poolt tagasi võetud ega tühistatud ning ta omab kõiki õigusi ja ettevõtte sisesid otsuseid ja kooskõlastusi käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel, samuti seda, et esindatav soovib sõlmida lepingut kõigil selles toodud tingimustel.

1.7. Kasutaja esindaja kinnitab, et:

- 1.7.1.** Kasutaja on üle vaadanud kasutusõiguse eseme, mida Kasutaja on õigustatud kasutama käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse alusel.
- 1.7.2.** Tema volitused on kehtivad, ega ole esindatava poolt tagasi võetud ega tühistatud ning ta omab kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.
- 1.7.3.** Esindatav soovib sõlmida lepingut kõigil selles toodud tingimustel, ei esine asjaolusid, mis keelaksid, piiraksid või välistaksid tema õigust käesolevat lepingut sõlmida ja et temal on kõik vajalikud esindatava ettevõtte sisesed otsused ja kooskõlastused käesoleva lepingu sõlmimiseks.

1.8. Omaniku esindaja ja Kasutaja esindaja avaldavad ja kinnitavad, et:

- 1.8.1.** nad on teadlikud Riigimetsa Majandamise Keskuse juhatuse liikme 16.02.2026.a. käskkirjast nr 1-5/33 „Tüki kinnistu koormamine isikliku kasutusõigusega“, selle sisu on neile teada, nad ei soovi selle ettelugemist ega käesolevale lepingule lisamist;
- 1.8.2.** nad on teadlikud maaüksuse ning kasutusõiguse ala paiknemisest, suurusest ja piiridest samuti seda, et nad on tutvunud isikliku kasutusõiguse ruumiandmetega piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis (PARI) ja käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleva ruumiandmete väljavõttega ning nõustuvad selle sisuga, kinnitavad väljavõtet oma allkirjaga ning loevad selle lepingu lahutamatuks lisaks;
- 1.8.3.** leping vastab lepingu punktis 1.8.1. nimetatud dokumendis sätestatud tingimustele ning nimetatud haldusakt on kehtiv ning seda ei ole vaidlustatud ega muudetud;
- 1.8.4.** nad on tutvunud lepingus viidatud dokumendiga, selle sisu on neile teada, nad ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist ning nad loobuvad nimetatud dokumendi ettelugemisest ja lepingule lisamisest.

2. Isikliku kasutusõiguse seadmine

- 2.1.** Omanik ja Kasutaja lepivad kokku seada Kasutaja kasuks lepingu esemele **tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus** kinnistul oleva eratee ning selle koosseisu kuuluval teemaal asuvate rajatiste ehitamiseks, rekonstrueerimiseks, kasutamiseks ja hooldamiseks.
- 2.2.** Riigivara valitseja on Kliimaministeerium ja volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus.
- 2.3.** Kasutajal on õigus kasutada lepingu esemeks olevat kinnistut käesoleva lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks kasutusõiguse alal, milline on käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval maakatastri ruumiandmete väljavõttel märgitud vastava tähistusega, ruumiandmete tunnus 1077713 Koormatava ala pindala on 458 m².
- 2.4. Isiklik kasutusõigus Kasutaja kasuks seatakse järgmistel tingimustel:**
- 2.4.1.** isikliku kasutusõiguse sisuks on *Tüki katastriüksusel* (katastritunnus 17501:002:2480) oleva eratee ning selle koosseisu kuuluval teemaal asuvate rajatiste ehitamine, rekonstrueerimine, kasutamine ja hooldamine;
- 2.4.2.** kasutusõiguse ala suurus Tüki katastriüksusel Uuejärve teel on 458 m² (pikkus 20 m), mille asukoht on näidatud piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis ruumiandmete tunnusega ID 1077713 ning väljavõte on lisatud käesolevale lepingule;

2.4.3. isiklik kasutusõigus seatakse Kasutaja kasuks tasuta ja tähtajatult.

2.5. Kasutajal on õigus:

2.5.1. kasutada kasutusala ööpäevaringselt kõikide sõidukite ja tehnikaga, sealhulgas metsaveotraktorite ja metsaveokitega;

2.5.2. kasutada kasutusõiguse ala sihipäraselt ning teostada oma vahenditega õigeaegselt kõiki töid, mis on vajalikud kasutusõiguse ala ehitamiseks, rekonstrueerimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja kasutamiseks.

2.6. Kasutajal on kohustus:

2.6.1. tagada kasutusõiguse ala hooldus ja korrashoid vastavalt õigusaktidega sätestatud teekorrashoiu nõuetele;

2.6.2. tagada, et isikliku kasutusõiguse teostamisest ei tekiks kahju ega kahjulikke mõjutusi keskkonnale ega kasutusõiguse alale ega omaniku kinnisasjale väljaspool kasutusõiguse ala;

2.6.3. tasuda Kasutaja tegevuse tulemusel halvenenud kasutusõiguse ala taastamise kulud juhul, kui Kasutaja mõistliku aja jooksul kasutusõiguse ala taastanud ei ole ja Omanik on teinud ise või tellitud kolmanda isiku poolt tehtud dokumentaalselt tõendavaid kulutusi kasutusõiguse ala taastamiseks. Kasutaja tasub taastamiskulud hiljemalt 30 päeva jooksul arvates arve saamise päevast;

2.6.4. kooskõlastada Omanikuga tee ehitus ja rekonstrueerimistööd ning nende tööde sisu, sealhulgas kooskõlastama projekteerimisprotsessis kasutusõiguse alaga seonduvate tee-ehitus- või maaparandustööde projektdokumentatsioon.

2.7. Omanikul on õigus teha Kasutajale ettepanekuid vajalikel juhtudel kasutusõiguse ala ajutiseks piiramiseks või sulgemiseks, teatades sellisest vajadusest telefoni teel või e-postiga kasutajale ette 10 päeva.

2.8. Omanikul on kohustus:

2.8.1. mitte teha takistusi kasutusõiguse ala haldamiseks ja kasutamiseks ja metsamaterjali ladustamiseks omanikuga eelnevalt kokkulepitud kohta;

2.8.2. tagada kasutajale kasutusõiguse ala takistamatu kasutamine;

2.8.3. kasutada kasutusõiguse ala heaperemehelikult ja tagada, et tema tegevusest ja/või tegevusetusest ei tekiks kasutusõiguse alale kahju ega kahjulikke mõjutusi keskkonnale;

2.8.4. tasuda Omaniku tegevuse tulemusel halvenenud kasutusõiguse ala taastamise kulud ja kinnistuga seotud kõik maksud (kaasa arvatud maamaks) ja/või muud kinnistuga seoses tasumisele kuuluvad võlaintressid, koormised ja muud kulutused.

2.9. Kasutaja annab tagasivõetamatu nõusoleku kinnistu jagamise korral isikliku kasutusõiguse ülekandmiseks selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid kinnistut, kus asub kasutusala ja teistele kinnisasjadele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta.

2.10. Omanik ja Kasutaja on kokku leppinud, et Omanik võib vajadusel koormata sama servituudiala teiste piiratud asjaõigustega, kui see ei takista käesoleva servituudi teostamist.

3. Valduse üleandmine. Isikliku kasutusõiguse lõpetamine

3.1. Omanik ja Kasutaja loevad kasutusõiguse ala valduse üle antud käesoleva lepingu sõlmimisega.

3.2. Isikliku kasutusõiguse võib lõpetada Omaniku ja Kasutaja vahelise kokkuleppega või muudel seaduses sätestatud alustel.

4. Asjaõigusleping ja kinnistamisavaldus

4.1. Omanik ja Kasutaja on isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Omanik lubab ja Kasutaja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 1122433 kolmandasse jakku esimesele järjekohale tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus eratee ning selle koosseisu kuuluvate rajatiste kasutamiseks, ehitamiseks ja hooldamiseks vastavalt 19.03.2026 lepingu punktile 2, ruumiandmete tunnus 1077713, Eesti Vabariigi kasuks.

5. Notariaalakti tõestaja poolt osalejatele antud selgitused

- 5.1.** Isiklik kasutusõigus tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 5.2.** Isiklik kasutusõigus kehtib kinnistu igakordse omaniku suhtes.
- 5.3.** 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.
- 5.4.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 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.
- 5.5.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 226 võib isikliku kasutusõiguse võib kinnisasja omaniku nõusolekul teisele isikule üle anda, muutmata seejuures isikliku kasutusõiguse kestust. Isikliku kasutusõiguse omandaja ja esialgne omaja vastutavad kinnisasja omaniku ees isiklikust kasutusõigusest tekkivate kohustuste täitmise eest solidaarselt. Kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või -rajatis, ei ole isikliku kasutusõiguse üleandmiseks või koormamiseks kinnisasja omaniku nõusolek vajalik.
- 5.6.** Kinnisasjade ühendamisel või kinnisasja jagamisel jäävad kinnistusraamatusse kantud õigused kehtima. Juhul kui õiguste endisel kujul kehtima jäämine ei ole võimalik, jäävad kinnistusraamatusse kantud õigused kehtima vastavalt puudutatud isikute notariaalselt tõestatud kokkuleppele.
- 5.7.** Kinnisasja koormavad kinnistusraamatusse kantud asjaõigused jäävad kinnisasja omandi üleandmise korral seda kinnisasja edasi koormama. Isikliku kasutusõiguse lõppemisel kustutakse kanne kinnistusraamatust kas poolte kokkuleppel asjaõiguslepingu alusel või seaduses sätestatud korras ja tingimustel.
- 5.8. Lepingu punktis 1 kajastatud andmete õiguslik tähendus.** (a) Kinnistusraamatusse kantud andmete õigsust eeldatakse (b) Kuni 2016. aasta 31. märtsini ehtisregistrisse kantud andmetel on informatiivne ja statistiline tähendus (Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus § 26 lg 7). Ehitusseadustiku § 61 kohaselt ehtisregistri andmetel on informatiivne ja statistiline tähendus. (c) Kitsenduste kaardi andmed ei tekita kitsendusi, vaid kajastavad kitsenduste olemasolu ning lisaks kaardil kajastatutele võib esineda ka muid kitsendusi ja kaardil kajastatud kitsendus võib tegelikkuses mitte eksisteerida. Kitsenduste selgitamiseks tellib kitsendusi põhjustava objekti omanik vajadusel katastrimöödistamise (asjaõigusseadus § 56, maakatastriseaduse § 12 ja 19.1).

6. Volitus notarile

- 6.1.** Vastavalt tõestamisseaduse § 53 lg 1 esitab notar käesoleva digitaalse originaaleksemplari koos teiste kinnistamiseks vajalike dokumentidega kinnistusosakonnale.

6.2. Lepinguosalised on kokku leppinud ning volitavad notarit vajadusel esitada Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale täiendavaid avaldusi ja täpsustusi, sealhulgas tegema vajaduse korral käesoleva lepingu kinnistamisavalduses täiendusi ja parandusi ulatuses, mis on seotud käesolevas lepingus toodud lepinguosaliste taotlusega, kuid mis ei muuda notariaaldokumendi sisu.

7. Lepingu sõlmimisega seotud kulud, lõppsätted

7.1. Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Kasutaja.

7.2. Kasutaja esindaja soovil väljastatakse notari tasu arve e-arvena.

7.3. Kasutaja tasub notari tasu viie (5) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente notari tasu tasumiseni kinni pidada.

Käesolevas dokumendis on 8 lehte.

Isikliku kasutusõiguse seadmise leping ja asjaõigusleping, notari tasu 38,30 eurot (tehinguväärtus 639,00 eurot: notari tasu seadus § 3, 10, 12, 22, 23 p 2).
Kaugtõestamine, notari tasu 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2.1).

Notari tasu kokku 58,30 eurot.

Käibemaks 13,99 eurot.

Kokku 72,29 eurot.

Riigilõivuvaba riigilõivuseadus § 25 lg 2 lg 3 alusel.

Kaugtõestamise korral on kasutusel digitaalne originaaldokument, mis on osalejatele tasuta kättesaadav www.eesti.ee ja www.notar.ee.

Notar teeb käesolevast digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari arhiivi hoiule. Kui osaleja soovib, on tal võimalik notaribüroost saada paberkandjal kinnitatud ära kiri (maksumus 0.24 EUR / lk).

Käesolev notariaalakt ja sellele lisatud maakatastri ruumiandmete väljavõte on osalejatele akti tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, ekraanil osalejatele tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt alla kirjutatud.

OSAÜHING TRAPERII esindaja Jürgo Raid	<i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>
Eesti Vabariigi esindaja Andres Tammeveski	<i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>
Kärdla notar Maira Kattel	<i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>