



## RAKVERE NOTAR TOOMAS SAAVER

*2023.a.notari ametitegevuse raamatu registri nr.1797*

### **ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING JA ASJAÕIGUSLEPING**

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Rakvere notar Toomas Saaver, notaribüroo aadress Rakveres Laada 37, kahekümnendal (20) septembril (09) kahe tuhande kahekümne kolmandal (2023) aastal ning selles notariaalaktis osalejad on

**Eesti Vabariigi**, edaspidi **omaniku** nimel Kliimaministeerium, mida esindab Riigimetsa Majandamise Keskuse (edaspidi ka RMK), kui riigivara valitsema volitatud asutuse, asukohaga Lääne-Viru maakond, Haljala vald, Sagadi küla, Mõisa/3, 45403, e-posti aadress: [rmk@rmk.ee](mailto:rmk@rmk.ee), registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris registrikoodi 70004459 all, seaduslik esindaja – Urve Jõgi, isikukood 46407210027, kes on notarile tuntud, edaspidi nimetatud **omaniku esindaja** ja kes tegutseb Tallinna notar Priidu Pärna asendaja Karl-Eerik Jäetma poolt 26.04.2021.a. notari ametitegevuse raamatu registri nr 1685 all tõestatud volikirja alusel, ja

**Haljala valla**, edaspidi nimetatud **kasutaja/kasutusõiguse omanik**, Haljala vallavalitsus registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris reg. nr. 75013144 all, vallavalitsuse aadress Lääne-Viru maakond, Haljala vald, Haljala alevik, Tallinna mnt 13, 45301, [haljala@haljala.ee](mailto:haljala@haljala.ee), esindaja vallavanem Anti Puusepp, isikukood 36902240211, kes on notarile tuntud, edaspidi nimetatud **kasutaja/kasutusõiguse omaniku esindaja**,

*Osalejate avalduste kohaselt on lepingu sõlmimise ajal nende asukoht Eesti Vabariigis.*

Osalejad sõlmivad lepingu alljärgnevas:

## 1. KINNISTUSRAAMATU SEIS

1.1. Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosa nr 3644831** (edaspidi nimetatud Sagadi metskond 21 kinnisasi) **kantud kinnistu**, mis registriosa esimese jao andmete kohaselt koosneb:

-katastriüksus katastritunnusega 88703:001:1390, asukohaga Lääne-Viru maakond, Haljala vald, Koljaku küla, Sagadi metskond 21. Katastriüksus on moodustatud plaani ja kaardimaterjali alusel, majanduslik otstarve maatulundusmaa, pindala 17934,0 m<sup>2</sup>, (edaspidi nimetatud kinnistu)

1.2. Kinnistu kohta avatud registriosa teise jakku on kantud Eesti Vabariik.

1.3. Kinnistu kohta avatud registriosa kolmandas jaos Omanikule kuuluva vara suhtes kehtivad kanded puuduvad.

1.4. Kinnistu kohta avatud registriosa neljandas jaos Omanikule kuuluva vara suhtes kehtivad kanded puuduvad.

1.5. Ülaltoodud lepingu eseme kohta kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud vastavalt 20.09.2023.a. tehtud kinnistusregistri registriosa andmetele. Osalejad avaldavad, et nad ei nõua kinnistusraamatu andmete täiendavat kontrollimist.

1.6. Katastriüksuse 88703:001:1390 kitsendused:  
Piiranguvöönd: kaitseala piiranguvöönd; ulatus: 17933,50 m<sup>2</sup>; nähtus: Kaitseala (Lahemaa RP, Lahemaa pv.); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: avalikult kasutatava tee kaitsevöönd; ulatus: 1251,93 m<sup>2</sup>; nähtus: Maantee; seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ulatus: 222,84 m<sup>2</sup>; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km<sup>2</sup> valgalaga veekogud (Võsu jõgi); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: avalikult kasutatava tee kaitsevöönd; ulatus: 4369,15 m<sup>2</sup>; nähtus: Maantee; seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: avalikult kasutatava tee kaitsevöönd; ulatus: 315,69 m<sup>2</sup>; nähtus: Tänav; seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 8010,41 m<sup>2</sup>; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km<sup>2</sup> valgalaga veekogud (Võsu jõgi); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 284,62 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: veehaarde sanitaarkaitseala; ulatus: 1728,54 m<sup>2</sup>; nähtus: Puurkaev; seisund: kehtiv.

Kitsendusi põhjustava objekti andmed:  
ulatus: 17933,50 m<sup>2</sup>; nähtus: kaitseala (Lahemaa rahvuspark); seisund: kehtiv;  
ulatus: 143,25 m; nähtus: sideehitis maismaal; seisund: kehtiv.

## **2. Lepinguosaliste avaldused ja kinnitused**

2.1. Omaniku esindaja avaldab ja kinnitab, et

- 2.1.1. käesoleva lepingu punktis 1 toodud andmed lepingu eseme kohta on tõesed ja õiged ning selle suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi;
- 2.1.2. kinnistu on omaniku omandis ning seda ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kolmandate isikute kinnistusraamatusse mittedissekandekohustuslike õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutusõigused. Kasutusõiguse alal ei ole mingeid varjatud puudusi ega vigu, mis oleksid omanikule teada;
- 2.1.3. kasutusõiguse alal ei paikne hooneid, rajatisi ega kolmandatele isikutele kuuluvaid tehnorajatisi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatava servituudi teostamist;
- 2.1.4. kinnistu valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti käesolevas lepingus nimetamata looduskaitseseadusest ega muinsuskaitseseadusest tulenevad piirangud;
- 2.1.5. ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid omaniku õigust sõlmida käesolev leping ning omanik ei ole sõlminud käesolevas lepingus nimetamata lepinguid ja omanik kohustub mitte sõlmima ühtegi lepingut, mis tooks kaasa kolmandate isikute õiguste tekkimise ega mistahes muid kokkuleppeid, mis võiksid takistada isikliku kasutusõiguse seadmist kasutaja kasuks;
- 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, mille aluseks on Riigimetsa Majandamise Keskus ( edaspidi RMK) 30.08.2023 nr 3-1.56/128.

2.2. Kasutaja esindaja kinnitab, et:

- 2.2.1. kasutaja on üle vaadanud kasutusõiguse eseme, mida kasutaja on õigustatud kasutama käesoleva lepingu alusel ning tutvunud maaüksuse plaaniga ja on eelnimetatud andmetele alusel teadlik maaüksuse ning kasutusõiguse ala paiknemisest, suurusest ja piiridest;
- 2.2.2. 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.

### 3. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE

- 3.1. Käesoleva lepinguga seab omanik kasutaja kasuks avalikes huvides isikliku kasutusõiguse Sagadi metskond 21 kinnisasjale, mille sisuks on kinnisasja kasutamine kasutusala ulatuses tee (edaspidi nimetatud ka **rajatis**) avalikuks kasutamiseks ning kõikide tööde teostamiseks, mis on seotud avalikult kasutatava tee ehitamise, majandamise, remontimise, korrashoiu ja hooldamisega ning mis kantakse kinnistu kohta avatud registriosa kolmandasse (III) jakku esimesele vabale järjekohale.
- 3.2. Kasutusõiguse ala pindala on ligikaudu 144 m<sup>2</sup> ja näidatud käesoleva lepingu lisaks oleval plaanil (lepingus nimetatud **kasutusõiguse ala**).
- 3.3. Käesoleva lepingu alusel kinnistule seatav isiklik kasutusõigus on üleantav.
- 3.4. Kasutajal on õigus kasutada kasutusõiguse ala sihipäraselt.
- 3.5. Isiklik kasutusõigus seatakse tähtajatult ja tasuta.
- 3.6. Tee kasutamine on vaba kõikidele kasutajatele ja transpordiliikidele ööpäevaringselt.
- 3.7. Käesoleval juhul avalikes huvides kasutatava tee korral riik tasu ei määra.
- 3.8. Maamaksu tasumise kohustuse tekkimisel on koormatava kinnisasja omanikul õigus nõuda kasutusõiguse omanikult maamaksu tasumist proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega.

### 4. Lepinguosaliste õigused ja kohustused

#### 4.1. Kasutaja on kohustatud:

- 4.1.1. tagada kasutusõiguse kehtivusaja jooksul avalikult kasutatava tee hooldus ja korrashoid kasutusõiguse ulatuses ning kanda kõik sellega seotud kulud, arvestada kinnisasjal kehtivate kitsendustega;
- 4.1.2. võimaldada RMK-le piiranguteta tee kasutamine metsamajanduslikeks tegevusteks (s.h metsamaterjali ladustamiseks tee kaitsevööndis, metsamaterjali laadimistöödeks, raietöödeks jmt);
- 4.1.3. likvideerida tee korrashoiunõuete mittetäitmise ja tee avaliku kasutamise tingimuste rikkumisega liiklejate poolt tekitatud kahju;
- 4.1.4. arvata välja teealune maa maksustava maa hulgast;
- 4.1.5. taotleda RMK eelnevat kirjalikku nõusolekut järgmiseks tegevuseks:
  - 4.1.5.1. tee ümberehitustööd ja teehoiuvälised tööd;
  - 4.1.5.2. valgustusseadmete või teabe- ja reklaamivahendite paigaldamine;
- 4.1.6. sõlmida RMK-ga leping kasvava metsa raadamise vajaduse korral kasutusõiguse alas;
- 4.1.7. kasutusõiguse omanikul on kohustus informeerida erakorralisest (torm, lumemurd) ja möödapääsmatust sanitaarraie vajadusest RMK-d arvestusega, et metsateatise menetlemiseks ja töödega alustamiseks võib kuluda vähemalt kaks kuud;
- 4.1.8. hüvitada RMK-le kasutusõiguse alal kasvava metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine) juhul kui töid teostab RMK;
- 4.1.9. anda tagasivõetamatu nõusolek kinnisasja jagamise korral isikliku kasutusõiguse ülekandmiseks selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid kinnisasja,

- kus asub käesolevale lepingule lisatud plaanil näidatud kasutusala ja teistele kinnisasjadele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta;
- 4.1.10. sõlmida RMK-ga kokkuleppe, mille kohaselt võib RMK vajadusel koormata sama servituudiala teiste piiratud asjaõigustega, kui see ei takista käesoleva servituudi teostamist;
- 4.1.11. hoiduda igasugusest muust tegevusest (s.h tegevusetusest), mis rikub õigusaktidest tulenevaid RMK õigusi või kahjustab tema huve.

#### **4.2. Omanik on kohustatud:**

- 4.2.1. hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistaks rajatise sihipärast kasutamist;
- 4.2.2. hoiduma tegevusest, mis võiks kahjustada rajatist või mis võiks põhjustada rajatise seisundi halvenemist, õhu, vee või maa saastamist, muud ohtu või kahju üldistele huvidele;
- 4.2.3. teavitama kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis õigustatud isikut kinnisasja võõrandamisest ning tagama isikliku kasutusõiguse kõigi kokkulepete ülevõtmise kinnisasja uue omaniku poolt.

#### **4.3. Kasutusõiguse omanikul on õigus:**

- 4.3.1. kasutusõiguse alale langenud või tee kasutajale ohtlikuks osutuvad puud koristada või langetada iseseisvalt, tagamaks tee igapäevase ohutu kasutusvõimaluse. Kasutusõiguse omanikul ei ole lubatud tema poolt raiutud metsamaterjali kinnisasjalt ära viia ja võõrandada;
- 4.3.2. puude ja põõsaste, mille keskmine rinnasdiameeter on alla 8 cm, raie teostamiseks või selle tellimiseks kolmandatelt isikutelt oma kulul.

### **5. Kasutusõiguse lõpetamise alused**

- 5.1. Kasutusõiguse lõpetamine toimub kinnistu igakordse omaniku ja kasutaja vahelise notariaalselt tõestatud kokkuleppega või seaduses sätestatud alustel.
- 5.2. Isiklik kasutusõigus seatakse tähtajatult, jättes riigile õiguse lõpetada leping erakorraliselt olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil. Sellisel juhul pakutakse kasutajale asenduseks samaväärset maatükki ja kõik kasutaja poolt lepingu esemele tehtud kulutused kompenseeritakse võlaõigusseaduse sätete kohaselt ja hüvitatakse projektipõhised sanktsioonid.

### **6. Valduse üleandmine ja lepinguosaliste vastutus**

- 6.1. Lepinguosalistes lepivad kokku, et kasutusõiguse ala loetakse kasutaja valdusse ja kasutusse antuks lepingu sõlmimisest.
- 6.2. Kumbki pool on õigustatud nõudma teiselt poolelt temale tekitatud kahju hüvitamist, kui:
- 6.2.1. Mõni omaniku või kasutaja esindaja poolt lepingu punktis kaks (2) toodud avaldustest ei vasta tõele.
- 6.2.2. Teine pool rikub lepingu punktis neli (4) sätestatud ükskõik millist kohustust.

## **7. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS**

Lepinguosalised on lepingu eseme isikliku kasutusõigusega koormamises kokku leppinud. Omanik lubab ja kasutaja avaldab soovi kanda:

Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 3644831 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu isiklik kasutusõigus tee kasutamiseks vastavalt käesoleva lepingu punktidele 3, 4 ja 5 ja lepingu lisaks olevale plaanile Haljala valla kasuks.

## **8. Notari selgitused**

Notar on selgitanud lepinguosalistele lepingu sõlmimise õiguslike tagajärgi, sealhulgas:

8.1. Käesolevasse lepingusse tuleb võtta kõik isikliku kasutusõiguse seadmist puudutavad kokkulepped.

8.2. Isiklik kasutusõigus tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse ja lõpeb kande kustutamisega. Kinnisasja omandi üleandmise korral jäävad kinnistusraamatusse kantud koormatised kinnisasja edasi koormama. Isikliku kasutusõiguse lõppemisel kas poolte kokkuleppel või seaduses sätestatud korras ja tingimustel kustutakse kanne kinnistusraamatust.

8.3. Isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja lepingus kokkulepitud viisil kasutama.

8.4. Kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnorajatis, võib isikliku kasutusõiguse teisele isikule üle anda või koormata ilma kinnisasja omaniku nõusolekuta. Kasutusõiguse omandaja ja esialgne omaja vastutavad kinnisasja omaniku ees isiklikust kasutusõigusest tekkivate kohustuste täitmise eest solidaarselt.

8.5. Kinnisasja omanik on kohustatud taluma kinnisasja maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise, kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi. Servituudi täpsem sisu määratakse kokkuleppel. Servituudi seadmisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

8.6. Kui tehnovõrgu või -rajatise ehitamise või hooldamisega kaasneb kahju tekkimine kinnisasjale, on tehnovõrgu või -rajatise omanik kohustatud kahju tagajärjed kõrvaldama või kinnisasja omanikule tekkinud kahju hüvitama. Kahjuks ei ole tulumiskohustusest tekkinud kinnisasja väärtuse vähenemine.

8.7. Kinnisasja omanik võib nõuda tehnovõrgu või -rajatise omanikult tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamist tema kinnisasjal kui see on tehniliselt võimalik ja ta hüvitab tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamisega seotud kulud.

8.8. Kinnisasja omanik on kohustatud taluma oma kinnisasjal tehnovõrku või -rajatist ja lubama selle ehitamist kinnisasjale, kui tehnovõrk või -rajatis on vajalik avalikes huvides ja puudub muu otstarbekam võimalus tehnovõrguga või -rajatisega liituda sooviva isiku tarbimiskoha ühendamiseks tehnovõrguga või -rajatisega või tehnovõrgu või -rajatise arendamiseks. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kellele laieneb muuhulgas elektroonilise side seaduse § 72 lõikes 1, elektrituruseaduse § 65 lõikes 1 ja § 66 lõikes 1 sätestatud kohustus. Kui universaalteenuse osutamise leping lõpeb, siis ei lõpe tulumiskohustus juhul, kui vastava tehnorajatise kaudu kõikidele isikutele pakutavat

teenust üldistel alustel edasi osutatakse. Nimetatud talumiskohustus tekib kinnisasja sundvõõrandamise seaduses sätestatud korras sundvalduse seadmisega.

8.9. Kinnisasja omanikul on õigus nõuda tasu avalikes huvides vajaliku tehnovõrgu või -rajatise talumise eest. Tehnovõrgu või -rajatise talumise eest tasu saamiseks esitab kinnisasja omanik taotluse tehnovõrgu või -rajatise omanikule.

## **9. Notarile volituste andmine**

9.1. Notar esitab käesoleva lepingu notariaalselt kinnitatud ära kirja koos teiste kinnistamiseks vajalike dokumentidega kinnistusosakonnale.

9.2. Lepinguosalisel on kokku leppinud ning volitavad notari vastu võtma kinnistamisotsust (lahendit), vajadusel esitama kinnistusosakonnale täiendavaid avaldusi ja täpsustusi, sealhulgas tegema vajaduse korral käesoleva lepingu kinnistamisavalduses täiendusi ja parandusi ulatuses, millega ei muudeta käesolevas lepingus toodud lepinguosaliste kokkuleppeid.

## **10. Lõppsätted**

10.1. Lepinguosalisel hindavad isikliku kasutusõiguse seadmisel tehinguväärtuseks 639 eurot.

10.2. Vastavalt notari tasu seaduse

- §-dele 3, 10, 12, 22, 23, on käesoleva notariaalakti tõestamise eest notari tasu 38,30 eurot + k/m (20%) 7.66 eurot, **kokku 45.96 eurot;**

- notari tasu seaduse § 2 lg 2' alusel summas 20 eurot + k/m (20%) 4 eurot.

10.3. Riigilõivu summa **5 eurot** (tehinguväärtus 639 eurot).

10.4. Notari tasu ja riigilõivu käesoleva lepingu sõlmimisel tasub Kasutaja

10.5. Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud ühes(1) originaaleksemplaris, mis säilib Rakvere notar Toomas Saaveri notaribüroos.

Vastavalt notariaadimäärustiku §-le 23<sup>1</sup> on tehinguosalisel pärast notariaalakti tõestamist ja sellest kinnitatud digitaalse ära kirja valmistamist X-tee teenusena riigiportaali [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) kaudu juurdepääsuõigus endaga seotud notariaalselt tõestatud dokumendile.

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

***Urve Jõgi /allkirjastatud digitaalselt/***

***Anti Puusepp /allkirjastatud digitaalselt/***

***Rakvere notar Toomas Saaver /allkirjastatud digitaalselt/***