



## TALLINNA NOTAR PRIIDU PÄRNA

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU  
REGISTRI NUMBER

2266

### ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING

### ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud videosilla vahendusel kaugtõestamise teel Tallinna notar Priidu Pärna notaribüroos asukohaga Rävala pst 2/ Kivisilla tn 8, Tallinn, kuueteistkümnendal juulil kahe tuhande kahekümne neljandal aastal (16.07.2024. a) ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik tegutsedes Riigimetsa Majandamise Keskus (edaspidi ka **RMK**), kui riigivara valitsema volitatud asutuse kaudu, mis on registreeritud registrikoodiga 70004459, asukoht Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress [urve.jogi@rmk.ee](mailto:urve.jogi@rmk.ee), edaspidi nimetatud **Omanik**, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kes on tõestajale tuntud isik, kes oma kinnituste kohaselt asub tehingu tõestamise hetkel Pärnu linnas,

**Jõelähtme vald**, Jõelähtme Vallavalitsuse registrikood 75025973, vallavalitsuse aadress Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, Harju maakond, e-posti aadress [kantselei@joelahtme.ee](mailto:kantselei@joelahtme.ee), edaspidi nimetatud **Kasutaja**, mille esindajana tegutseb käesolevale notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Priit Põldma**, isikukood 36902100254, kes on akti tõestajale tuntud isik, kes oma kinnituste kohaselt asub tehingu tõestamise hetkel Jõelähtme külas Jõelähtme vallas,

**Omanik ja Kasutaja** koos edaspidi nimetatud **Lepinguosalised**, kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

#### 1. LEPINGU ESE JA LEPINGUOSALISTE KINNITUSED

- 1.1. Lepingu esemeks on Metsamarja põik T26, Neeme küla, Jõelähtme vald, Harju maakond asuv kinnistu: katastritunnus 24501:001:2163, pindala 3710,0 m<sup>2</sup>, aadress Metsamarja põik T26, Neeme küla, Jõelähtme vald, Harju maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%), koos selle oluliste osadega ja päraldistega.
- 1.2. Lepingu ese on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 10265850**. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

*Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusosakonnas käesoleva lepingu sõlmimise päeval.*

### **1.3. Omaniku esindaja kinnitab, et:**

- 1.3.1.** Käesolev leping sõlmitakse kooskõlas RMK Kinnisvaraosakonna juhataja poolt 11.06.2024. a antud käskkirjaga nr 9-49/47.
- 1.3.2.** Lepingu ese on Omaniku omand ning lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, et seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.
- 1.3.3.** Lepingu eseme suhtes ei ole käesoleva lepingu sõlmimise hetkel kinnistusosakonnale esitatud ega tehtud ühtegi kinnistamisavaldust.
- 1.3.4.** Lepingu eseme koosseisu kuuluval maal ei paikne kolmandatele isikutele kuuluvaid käesolevas lepingus nimetamata maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatisi.
- 1.3.5.** Tema volitused on kehtivad, neid ei ole muudetud ega esindatava poolt tagasi võetud ja need ei ole lõppenud, need ei ole kehtetuks kuulutatud, tal on kõik õigused ja volitused sõlmida käesolev leping ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist.

### **1.4. Kasutaja esindaja kinnitab, et:**

- 1.4.1.** Kasutaja on kasutusõiguse ala üle vaadanud ning on teadlik lepingu eseme suurusest ja piiridest ning kasutusõiguse ala suurusest ja piiridest ega oma selles osas Omanikule mingeid pretensioone.
- 1.4.2.** Tema volitused on kehtivad, neid ei ole muudetud ega esindatava poolt tagasi võetud ja need ei ole lõppenud, tal on kõik õigused ja volitused sõlmida käesolev leping ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist.

## **2. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE JA MUUD KOKKULEPPED**

- 2.1.** Omanik ja Kasutaja lepivad kokku seada Kasutaja kasuks lepingu esemele esimesele vabale järjekohale tähtajatu isikliku kasutusõiguse tee avalikuks kasutamiseks ning kõikide tööde teostamiseks, mis on seotud avalikult kasutatava tee ehitamise, omamise, majandamise, remontimise, korrashoiu ja hooldamisega. Kasutajal ja kõikidel kolmandatel isikutel on õigus kasutada lepingu eset käesoleva lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks kasutusõiguse alal ööpäevaringselt, milline on käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil tähistatud punase joonega ja millise ala suurus on 3710 m<sup>2</sup>, ruumiandmete tunnus 47796 (edaspidi nimetatud **kasutusõiguse ala**).
- 2.2.** Omanikul on õigus lõpetada käesolev leping erakorraliselt olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.
- 2.3.** Avalikes huvides kasutatava tee kasutamise eest tasub Kasutaja maamaksu proportsionaalselt kasutusõiguse ala ulatusega.
- 2.4.** Omanik ja Kasutaja on kokku leppinud, et Kasutajal on kohustus:
  - 2.4.1.** tagada kasutusõiguse kehtivusaja jooksul avalikult kasutatava tee hooldus ja korrashoid kasutusõiguse ulatuses ning kanda kõik sellega seotud kulud, arvestada kinnisasjal kehtivate kitsendustega;
  - 2.4.2.** võimaldada RMK-le piiranguteta tee kasutamine metsamajanduslikeks tegevusteks (sh metsamaterjali ladustamiseks tee kaitsevööndis, metsamaterjali laadimistöödeks, raietöödeks jmt);
  - 2.4.3.** likvideerida tee korrashoiunõuete mittetäitmise ja tee avaliku kasutamise tingimuste rikkumisega liiklejate poolt tekitatud kahju;
  - 2.4.4.** arvata välja teelune maa maksustava maa hulgast.
  - 2.4.5.** taotleda RMK eelnevat kirjalikku nõusolekut järgmiseks tegevuseks:
  - 2.4.5.1.** tee ümberehitustööd ja teehoiuvälised tööd;

- 2.4.5.2. valgustusseadmete või teabe- ja reklaamivahendite paigaldamine;
- 2.4.6. sõlmida RMK-ga leping kasvava metsa raadamise vajaduse korral kasutusõiguse alas;
- 2.4.7. Kasutajal on kohustus informeerida erakorralisest (torm, lumemurd) ja möödapääsmatust sanitaarraie vajadusest RMK-d arvestusega, et metsateatise menetlemiseks ja töödega alustamiseks võib kuluda vähemalt kaks kuud;
- 2.4.8. hüvitada RMK-le kasutusõiguse alal kasvava metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine) juhul kui töid teostab RMK;
- 2.4.9. hoiduda igasugusest muust tegevusest (sh tegevusetusest), mis rikub õigusaktidest tulenevaid RMK õigusi või kahjustab tema huve.
- 2.5. Omanik ja Kasutaja on kokku leppinud, et Kasutajal on õigus:
- 2.5.1. kasutusõiguse alale langenud või tee kasutajale ohtlikuks osutuvad puud koristada või langetada iseseisvalt, tagamaks tee igapäevase ohutu kasutusvõimaluse. Kasutajal ei ole lubatud Kasutaja poolt raiutud metsamaterjali kinnisasjalt ära viia ja võõrandada ning teavitame sellest tegevusest Omanikku;
- 2.5.2. puude ja põõsaste, mille keskmine rinnadiameeter on alla 8 cm, raie teostamiseks või selle tellimiseks kolmandatelt isikutelt oma kulul.
- 2.6. Kasutaja annab tagasivõetamatu nõusoleku lepingu eseme jagamiseks selliselt, et Kasutaja kasuks seatud isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid kinnisasja, kus asub kasutusõiguse ala.
- 2.7. Kasutaja annab tagasivõetamatu nõusoleku Riigimetsa Majandamise Keskusele vajadusel koormata sama kasutusõiguse ala teiste piiratud asjaõigustega, kui see ei takista käesoleva isikliku kasutusõiguse teostamist.
- 2.8. Omanik ja Kasutaja esindaja avaldavad, et kasutusõiguse ala on vabastatud ja Kasutaja saab alates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest teostada otsest valdust kasutusõiguse ala suhtes.

### **3. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS**

- 3.1. Omanik ja Kasutaja on lepingu esemele isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Omanik lubab ning Kasutaja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr 10265850 all kantud kinnistu kolmandasse jakku esimesele järjekohale tähtajatu isiklik kasutusõigus Jõelähtme valla kasuks tee avalikuks kasutamiseks ning kõikide tööde teostamiseks, mis on seotud avalikult kasutatava tee ehitamise, omamise, majandamise, remontimise, korrashoiu ja hooldamisega, vastavalt 16.07.2024.a sõlmitud lepingu punktidele 2.1. kuni 2.5. ja 16.07.2024. a lepingu lisaks olevale plaanile (kasutusala ruumiandmete tunnus 47796).

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

- 4.1. Isiklik kasutusõigus tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega, ning lõpeb vastava kande kustutamisega kinnistusraamatust.
- 4.2. Asjaõigusseaduse §-de 225, 226 ja 228 sisu ja õiguslikku tähendust, sealhulgas seda, et isiklik kasutusõigus, mille esemeks on tehnovõrk või -rajatis, on üleantav, ning et isikliku kasutusõiguse üleandmiseks on vajalik kokkulepe isikliku kasutusõiguse üleandmise kohta (asjaõigusleping) vana ja uue õigustatud isiku vahel. Kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või -rajatis, ei ole isikliku kasutusõiguse üleandmiseks või koormamiseks kinnisasja omaniku nõusolek vajalik.
- 4.3. Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 ei ole teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis kinnisasja oluline osa.
- 4.4. Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad

kokkulepped.

- 4.5.** Notariaalaktilis nimetatud riikliku ehtisregistri andmetel on vaid informatiivne ja statistiline tähendus ning selles sisalduvad andmed ei oma õiguslikku tähendust.
- 4.6.** Asjaõigusseaduse §-des 172 kohaselt reaalservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma. Reaalservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega.
- 4.7.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 176 kui reaalservituudi lõpetamise kokkulepet ei saavutata, on valitseva kinnisasja omanikul olulisel põhjusel õigus nõuda teeniva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks tingimusel, et ta hüvitab teeniva kinnisasja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju. Valitseva kinnisasja omanik peab teeniva kinnisasja omanikule teatama tähtajatu reaalservituudi lõpetamisest või tähtajalise reaalservituudi ennetähtaegsest lõpetamisest kuus kuud ette.
- 4.8.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 177 kui reaalservituudist saadav kasu on teeniva kinnisasja koormatisega võrreldes ebamõistlikult väike, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks tingimusel, et ta hüvitab valitseva kinnisasja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju. Kui valitseva kinnisasja omanik on kaotanud huvi reaalservituudist tulenevate õiguste teostamise vastu, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks. Huvi kaotamist eeldatakse, kui valitseva kinnisasja omanik ei ole 10 aasta jooksul reaalservituuti kasutanud või kui ta on sama aja jooksul lubanud teeniva kinnisasja kasutamist viisil, mis on vastuolus reaalservituudiga.
- 4.9.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 178 annab reaalservituut õiguse teha üksnes neid tegusid, mis servituudi sisust tulenevalt on valitseva kinnisasja huvides vajalikud. Reaalservituudi sisu määratakse poolte kokkuleppega, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Reaalservituuti tuleb teostada viisil, mis on teenivale kinnisasjale kõige vähem koormav. Valitseva kinnisasja vajaduste suurenemine ei suurenda iseenesest teenival kinnisasjal lasuvat koormatist.
- 4.10.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 180 on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda enda kulul reaalservituudi teostamise viisi muutmist, kui reaalservituudi senist majanduslikku otstarvet võib saavutada ka teostamise viisi muutmise korral ja kui senine teostamise viis on teeniva kinnisasja omaniku huvidele uue viisiga võrreldes tunduvalt kahjulikum. Servituudi teostamise viisi muutmisega seotud kulud peab teeniva kinnisasja omanik ette tasuma.
- 4.11.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 181 kui reaalservituudi teostamine piirdub teeniva kinnisasja ühe osa kasutamisega ja mõni teine osa on selleks niisama sobiv ning reaalservituudi teostamine senisel osal on teeniva kinnisasja omanikule mõne teise osaga võrreldes tunduvalt kahjulikum, on tal õigus nõuda, et reaalservituuti teostataks kinnisasja teisel osal. Ümberpaigutamisega seotud kulud peab teeniva kinnisasja omanik ette tasuma.
- 4.12.** 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.
- 4.13.** Vastavalt notari tasu seaduse § 10 lg 3 kohaselt reaalservituudi minimaalne tehinguväärtus on 639 eurot.

## 5. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 5.1.** Käesolev leping on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris. Kaugtõestamise korral on elektroonilises käibes kasutusel digitaalne originaaldokument, mis on osalejatele tasuta kättesaadav Notarite Koja kodulehel [www.notar.ee](http://www.notar.ee) (*Iseteenindus > Notariaalsed dokumendid*) või riigiportaalis [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) (*Iseteenindus > E-teenused > Notariaalsed dokumendid*). Lepinguosalistel on õigus nõuda paberil ärakirja väljastamist.
- 5.2.** Kaugtõestamise korral teeb notar digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis jääb notari kätte hoiule.
- 5.3.** Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada lepingu ühe (1) kinnitatud ärakirja kinnistusosakonnale.

## 6. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 6.1.** Lepinguosalistel ei avaldanud isikliku kasutusõiguse seadmisel tehinguväärtust, seega notari tasu seaduse § 10 lg 3 kohaselt tehinguväärtuseks on 639 eurot.
- 6.2.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Kasutaja.
- 6.3.** Kasutaja tasub notari tasu notaribüroos sularahas või maksekaardiga või kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaalakti ärakirju notari tasu tasumiseni kinni pidada. Vastavalt notari tasu seaduse §-le 38 on notari tasu maksmiseks kohustatud isikuteks isikud, kelle taotlusel või kelle huvides notar tegutses ning nimetatud isikud vastutavad sama notariaaltoimingu eest tasu maksmisel solidaarselt.
- 6.4.** Kasutaja tasub riigilõivu kolme (3) tööpäeva jooksul Rahandusministeeriumi kontole. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata. Kinnistusraamatuseaduse § 46 lg 2 kohaselt avaldus kinnistu võõrandamise, koormamise või märke tegemise kohta vaadatakse läbi hiljemalt ühe kuu jooksul alates avalduse laekumise päevast.

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. Osalejad on tutvunud isikliku kasutusõiguse ruumiandmetega piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis (PARI) ja käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleva ruumiandmete väljavõttega ning nõustuvad selle sisuga, kinnitavad väljavõtte oma allkirjadega ning loevad selle lepingu lahutamatuks lisaks.

Käesolevas dokumendis on koos lepingu lisaks oleva plaaniga 7 lehte.

Notari tasu isikliku kasutusõiguse seadmisel 38,30 eurot (tehinguväärtus 639,00 eurot: Notari tasu seaduse § 3, 10 lg 3, § 22, § 23 p 2).  
Notari tasu ametitoimingu tegemise eest kaugtõestamise teel 20,00 eurot (Notari tasu seadus § 2 lg 2 (1)).

Notari tasu kokku	58,30 eurot.
Käibemaks	12,83 eurot.
Kokku	71,13 eurot.

Riigilõiv isikliku kasutusõiguse seadmisel 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot:

Riigilõivuseadus § 77 lg 1, § 354; § 356 lg 7).

*mpp*

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

**Urve Jõgi**

*Allkirjastatud digitaalselt*

**Priit Põldma**

*Allkirjastatud digitaalselt*

**Priidu Pärna**

*Allkirjastatud digitaalselt*