



JÕHVI NOTAR ÜLLE MESI

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
2024. AASTA REGISTRI NUMBER

34

RIIGIVARALE ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING ASJAÕIGUSLEPING, KINNISTAMISAVALDUS

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja videosilla vahendusel kaugtõestamise teel tõestanud Jõhvi notar Ülle Mesi, kelle büroo asub aadressil Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Jõhvi linn, Keskväljak 7, büroos viiendal jaanuaril kahe tuhande kahekümne neljandal aastal (05.01.2024.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on:

Eesti Vabariigi esindajana riigivara valitseja **Kliimaministeeriumi valitsemisalas tegutsev Riigimetsa Majandamise Keskus, registrikood 70004459**, asukoht ja aadress Lääne-Viru maakond, Haljala vald, Sagadi küla, Mõisa/3, 45403, e-posti aadress rmk@rmk.ee (edaspidi lepingus **Omanik**), mida esindab tehingujärgse esindajana volikirja (tõestatud 26.04.2021.a. Tallinna notar Priidu Pärna asendaja Kark Erik Jäetma poolt, registreeritud notari ametitegevuse raamatu registri nr 1685 all) alusel **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027 (edaspidi lepingus Omaniku esindaja), kes on notarile tuntud isik, oma avalduse kohaselt viibib tõestamise ajal Hispaania Kuningriigis, ja

Alutaguse valla esindajana Alutaguse Vallavalitsus, registrikood 77000281, asukoht ja aadress Ida-Viru maakond, Alutaguse vald, Iisaku alevik, Tartu mnt 56, 41101, e-posti aadress info@alutagusevald.ee (edaspidi lepingus **Õigustatud isik**), mida esindab seadusjärgse esindajana vallavanem **Tauno Võhmar**, isikukood 37110202749 (edaspidi lepingus **Õigustatud isiku esindaja**), kes on notarile tuntud isik, oma avalduse kohaselt viibib tõestamise ajal Alutaguse vallas,

Omanik ja Õigustatud isik edaspidi lepingus koos nimetatud Pooled, kes sõlmisid käesoleva lepingu (edaspidi leping) järgnevalt:

1. Kinnistusraamatu seis ja lepingu eesmärk

1.1. Kinnistusraamatu seis:

- 1.1.1. Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistriossa **nr 4869208** on kantud kinnistu (edaspidi **kinnistu 1** või kinnisasi 1), mille kohta on kinnistusraamatus järgnevad kanded:
esimesse jakku on kinnistu koosseisuna kantud katastritunnus 22901:001:0280, pindala 58,06 ha, aadress Ahtme metskond 24, Vasavere küla, Alutaguse vald, Ida-Viru maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).
Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.
Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
Riigi kinnisvararegistri objekti kood KV1624.

- 1.1.2. Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistriossa **nr 4964708** on kantud kinnistu (edaspidi **kinnistu 2** või kinnisasi 2), mille kohta on kinnistusraamatus järgnevad kanded:
esimesse jakku on kinnistu koosseisuna kantud katastritunnus 22901:001:0239, pindala 1818,31 ha, aadress Ahtme metskond 25, Vasavere küla, Alutaguse vald, Ida-Viru maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).
Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.
Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:
2) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Elektripaigaldise majandamine viitega 09.04.2014 kinnistamisavaldusele ja lepingu lisaks olevale plaanile. 9.04.2014 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 16.04.2014. Kohtunikuabi Ülle Juhanson.
3) Isiklik kasutusõigus aktsiaselts Tootsi Turvas (registrikood 10021374) kasuks. Tähtajatu ja tasuline isiklik kasutusõigus juurdepääsu tagamiseks vastavalt 18.08.2014 lepingu ptk 3. ja lepingu lisaks olevale plaanile. 18.08.2014 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 1.09.2014. Kohtunikuabi Tiiu Karu.
4) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks AS Eesti Telekom (registrikood 10234957) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektroonilise side võrgu liinirajatise ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, asendamiseks, remontimiseks, kasutusse andmiseks ja likvideerimiseks vastavalt 10.09.2014 sõlmitud lepingu punktidele 3 ning lepingu lisaks olevale plaanile. 10.09.2014 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 17.09.2014. Kohtunikuabi Tiiu Karu.
5) Isiklik kasutusõigus Alutaguse vald kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus vastavalt 17.10.2018 lepingu punktidele kolm (3) ning vastavalt lepingu lisaks olevale plaanile. 17.10.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 31.10.2018. Kohtunikuabi Eha Soots.
6) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu ja üleantav isiklik kasutusõigus elektripaigaldise ehitamiseks, majandamiseks ja omamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses tasu eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt 02.07.2021 lepingu punktidele kaks üks (2.1.), kaks kuus (2.6.) kuni kaks kaheksa (2.8.), kolm (3), neli (4) ja lepingu lisaks olevale plaanile 1. 2.07.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 2.08.2021. Kohtunikuabi Eha Soots.
Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
Riigi kinnisvararegistri objekti kood KV43256.

Kinnistu 1 või kinnisasi 1 ja kinnistu 2 või kinnisasi 2 ühiselt edaspidi lepingus kinnistud või kinnisasjad.

1.1.3. Eeltoodud andmed kinnistute omaniku, koosseisu, koormatiste ja kitsenduste kohta on notari poolt kontrollitud kinnistusraamatu õiguslikku tähendust omavate elektrooniliste registriosade alusel lepingu tõestamise päeval, registriosad ei sisalda märkusi kinnistusosakonnale laekunud avalduste kohta.

1.2. **Käesoleva lepingu eesmärgiks** on Omanikule kuuluvate kinnistute Õigustatud isiku kasuks isikliku kasutusõigusega koormamine kinnisasjadel kasutusala ulatuses avalikult kasutatava tee (edaspidi *tee*) omamiseks, kasutamiseks ning kõikide tööde teostamiseks, mis on seotud avalikult kasutatava tee ehitamise, remontimise, korrashoiu ja hooldamisega ehitamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks käesolevas lepingus sätestatud tingimustel ja ulatuses.

2. Riigivara isikliku kasutusõigusega koormamine, valduse üleandmine

2.1. Omanik seab Õigustatud isiku kasuks lepingu punktis 1.1.1. nimetatud kinnistule 1 isikliku kasutusõiguse, mille kohaselt on Õigustatud isikul õigus kasutusõiguse alal *teed* omada, kasutada, ehitada, remontida, korras hoida, hooldada ning muul viisil ekspluateerida *tee* talitluse tagamise eesmärgil.

2.2. Kasutusõiguse alaks on kinnistu 1 ala, mille paiknemine on toodud lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil punase joonega tähistatud alana. Kinnistul 1 asuva kasutusala pindala ligikaudu 1941 m².

2.3. Omanik seab Õigustatud isiku kasuks lepingu punktis 1.1.2. nimetatud kinnistule 2 isikliku kasutusõiguse, mille kohaselt on Õigustatud isikul õigus kasutusõiguse alale *teed* omada, kasutada, ehitada, remontida, korras hoida, hooldada ning muul viisil ekspluateerida *tee* talitluse tagamise eesmärgil.

2.4. Kasutusõiguse alaks on kinnistu 2 ala, mille paiknemine on toodud lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil punase joonega tähistatud alana. Kinnistul 2 asuva kasutusala pindala ligikaudu 30 323 m².

2.5. *Tee* kasutamine on vaba kõikidele kasutajatele ja transpordiliikidele ööpäevaringselt.

2.6. Isiklik kasutusõigus seatakse Lepingu esemele tähtajatult.

2.7. Lepingu esemele seatava isikliku kasutusõiguse eest Õigustatud isik kasutustasu ei maksa. Kui kehtivate õigusaktidega nähakse ette kasutusõiguse tasu maksmine, on kinnisasja igakordsel omanikul on õigus nõuda tasu vastavalt sellel ajal kehtivale seadusele.

2.8. Omanik ja Õigustatud isik lepivad kokku, et isikliku kasutusõiguse ala valdus loetakse Õigustatud isikule üle antuks lepingule allakirjutamisega.

3. Poolte avaldused ja kinnitused ning õigused ja kohustused

3.1. Omaniku esindaja avaldab ja kinnitab, et

3.1.1. tema tehingujärgne esindusõigus on kehtiv, tema volitused ei ole tagasi võetud ega kehtetuks kuulutatud, tehingu teostab ta kooskõlas RMK Metsaosakonna peametsaülevaate 18.12.2023.a. käskkirjaga nr 3-1.56/189, seda ei ole muudetud ega vaidlustatud ning tal on piisavalt volitusi lepingu sõlmimiseks omaniku nimel.

3.1.2. RMK volitatud asutusena kinnitab, et lepingu punktis 1.1.1. ja lepingu punktis 1.1.2. nimetatud kinnistud on Eesti Vabariigi omandis, ministeeriumi valitsemisel ja riigivara valitsema volitatud asutuse RMK valduses.

3.2. Õigustatud isiku esindaja avaldab ja kinnitab, et:

3.2.1. tema seadusejärgne esindusõigus on kehtiv, tema volitused ei ole tagasi kutsutud, tehingu teostab ta kooskõlas Alutaguse Vallavalitsuse 21.12.2023.a. korraldusega nr 586 ning tal on piisavalt volitusi Lepingu sõlmimiseks Õigustatud isiku nimel;

3.2.2. Õigustatud isik on kasutusõiguse ala üle vaadanud, on teadlik selle seisukorrast ega oma Omanikule selles osas mingeid nõudeid.

3.2.3. Õigustatud isik kasutab Lepingu eset üksnes lepingust tulenevate kohustuste täitmisel.

3.3. Õigustatud isiku õigused ja kohustused

3.3.1. Õigustatud isikul on õigus:

3.3.1.1. kasutada kinnistut 1 lepingu punktis 2.1. nimetatud eesmärgil ja kinnistut 2 lepingu punktis 2.2. nimetatud eesmärgil;

3.3.1.2. 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;

3.3.1.3. puude ja põõsaste, mille keskmine rinnasdiameeter on alla 8 cm, raie teostamiseks või selle tellimiseks kolmandatelt isikutelt oma kulul.

3.3.2. Õigustatud isikul on kohustus:

3.3.2.1. tagada kasutusõiguse kehtivusaja jooksul avalikult kasutatava tee hooldus ja korrashoid kasutusõiguse ulatuses ning kanda kõik sellega seotud kulud, arvestada kinnisasjal kehtivate kitsendustega;

3.3.2.2. võimaldada RMK-le piiranguteta tee kasutamine (välja arvatud tee ja silla tehnilisest seisukorrast tulenevad piirangud) metsamajanduslikeks tegevusteks (s.h metsamaterjali ladustamiseks tee kaitsevööndis, metsamaterjali laadimistöödeks, raietöödeks jmt);

3.3.2.3. likvideerida tee korrashoiunõuete mittetäitmise ja tee avaliku kasutamise tingimuste rikkumisega liiklejate poolt tekitatud kahju;

3.3.2.4. arvata välja teealune maa maksustava maa hulga;

3.3.2.5. informeerida erakorralisest (torm, lumemurd) ja möödapääsmatust sanitaarraie vajadusest RMK-d arvestusega, et metsateatise menetlemiseks ja töödega alustamiseks võib kuluda vähemalt kaks kuud;

3.3.2.6. hüvitada RMK-le kasutusõiguse alal kasvava metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine) juhul kui töid teostab RMK;

3.3.2.7. hoiduda igasugusest muust tegevusest (s.h tegevusetusest), mis rikub õigusaktidest tulenevaid RMK õigusi või kahjustab tema huve;

3.3.2.8. maamaksu tasumise kohustuse tekkimisel on koormatava kinnisasja omanikul õigus nõuda kasutusõiguse omanikult maamaksu tasumist proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega.

3.4. Omaniku õigused ja kohustused

3.4.1. Omanikul on kohustus:

- 3.4.1.1. hoiduda igasugusest tegevusest, mis takistab õigustatud isikul kasutusõiguse ala sihipärast kasutamist;
- 3.4.1.2. järgida isikliku kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi.
- 3.5. Õigustatud isik annab tagasivõetamatu nõusoleku kinnistu jagamise korral isikliku kasutusõiguse ülekandmiseks selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid kinnistut, kus asub käesolevale lepingule lisatud asendiplaanil näidatud kasutusala ja teistele kinnisasjadele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta.
- 3.6. Omanik ja Õigustatud isik lepivad kokku, et RMK võib vajadusel koormata sama servituudiala teiste piiratud asjaõigustega, kui see ei takista käesoleva servituudi teostamist.

4. Vaidluste lahendamine

- 4.1. Pooled kohustuvad lahendama kõik lepinguga seotud omavahelised erimeelsused ja vaidlused läbirääkimiste teel.
- 4.2. Kui läbirääkimistega kokkulepet ei saavutata, siis lahendatakse vaidlus õigusaktidega sätestatud korras kinnisasja valdaja asukohajärgses kohtus.
- 4.3. Lepingu tõlgendamisel lähtutakse poolte ühisest tegelikust tahtest, isegi kui see erineb sõnade tavapärasest tähendusest. Kui poolte ühist tegelikku tahet ei õnnestu kindlaks teha, tuleb lepingut tõlgendada nii, nagu teise poolega samasugune mõistlik isik pidi lepingut samade asjaolude esinemise korral mõistma.
- 4.4. Lepingu tingimust tuleb tõlgendada koos lepingu teiste tingimustega, andes igähele neist tähenduse, mis lähtub lepingu kui terviku tähendusest.

5. Asjaõigusleping ja kinnistamisavaldus

- 5.1. Omanik ja Õigustatud isik on kinnistule 1 nr **4869208** ja kinnistule 2 nr **4964708** isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud, käsitlevad eeltoodut asjaõiguslepinguna.
- 5.2. Omanik lubab ja Õigustatud isik avaldab soovi
 - 5.2.1. kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr **4869208** kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale Alutaguse valla kasuks tähtajatu isiklik kasutusõigus avalikult kasutatava tee omamiseks, ehitamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, kasutamiseks vastavalt Lepingu punktile 2.1, 2.2., 2.5., 2.6. ja 2.7 ja Lepingu lisaks olevale isikliku kasutusõiguse seadmise plaanile;
 - 5.2.2. kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr **4964708** kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale Alutaguse valla tähtajatu isiklik kasutusõigus avalikult kasutatava tee omamiseks, ehitamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, kasutamiseks vastavalt Lepingu punktile 2.3, 2.4., 2.5., 2.6. ja 2.7 ja Lepingu lisaks olevale isikliku kasutusõiguse seadmise plaanile.

6. Notari selgitused

- 6.1. Notar on Lepingupooltele selgitanud, et
 - 6.1.1. 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 vastav mõnele reaalservituudile.

- 6.1.2. Isiklik kasutusõigus ei ole üleantav, välja arvatud juhud, kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või -rajatis.
- 6.1.3. Isiklik kasutusõigus tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse ja lõpeb kande kustutamisega kinnistusraamatust.
- 6.1.4. Kinnisasja koormavad kinnistusraamatusse kantud asjaõigused jäävad kinnisasja omandi ülekandmise korral seda kinnisasja edasi koormama.
- 6.1.5. Isikliku kasutusõiguse lõppemisel kustutakse kanne kinnistusraamatust kas poolte kokkuleppel asjaõiguslepingu alusel või seaduses sätestatud korras ja tingimustel.

7. Lõppsätted

- 7.1. Pooled kohustuvad teist poolt teavitama kõikidest asjaoludest, mis võivad mõjutada või takistada lepingus kehtestatud kohustuste täitmist või õiguste realiseerimist.
- 7.2. Kõik lepingu täitmisega või lepingust tulenevate vaidlustega seotud teated ja teave on ametlikult ning kooskõlas lepinguga esitatud, kui nimetatud teated on edastatud kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis RMK e-posti aadressil rmk@rmk.ee ning Alutaguse Vallavalitsuse e-posti aadressile info@alutagusevald.ee.
- 7.3. Lepingu sõlmimisega seotud kulud kannab Õigustatud isik.

Notari tasu lepingu kaugtõestamise eest on notari tasu seaduse § 2¹, 3, 5, 10 lg 1, 12 lg 3, 22, 23 p 2 alusel 59,60 eurot, käibemaks 22% - 13,11 eurot, notari tasu koos käibemaksuga 72,71 eurot.

Riigilõiv 8 eurot riigilõivuseaduse § 77 lg 1 kohaselt (tehinguväärtus 130 eurot).

Notariaalakto on notari poolt notariaalaktois osalejatele videosilla kaudu ette loetud, antud enne heakskiitmist ekraanil läbivaatamiseks ning seejärel notariaalaktois osalejate poolt heaks kiidetud ja digitaalselt allkirjastatud.

Aktile lisatud plaan(id) esitati notariaalaktois osalejatele ekraanil tutvumiseks, kiideti notariaalaktois osalejate poolt heaks ning allkirjastati digitaalselt.

Urve Jõgi

allkirjastatud digitaalselt

Tauno Võhmar

allkirjastatud digitaalselt

Jõhvi notar Ülle Mesi

allkirjastatud digitaalselt