



## JÕHVI NOTAR ÜLLE MESI

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU  
2025. AASTA REGISTRI NUMBER

1274

### 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 kuuendal juunil kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (06.06.2025.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on:

**Eesti Vabariigi esindajana** riigivara valitseja **Kliimaministeeriumi valitsemisalas tegutsev Riigimetsa Majandamise Keskus, registrikood 70004459**, asukoht ja aadress Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, 45403, e-posti aadress [urve.jogi@rmk.ee](mailto:urve.jogi@rmk.ee) (edaspidi lepingus **Omanik**), mida esindab tehingujärgse esindajana volikirja (tõestatud 26.04.2021. a. Tallinna notar Priidu Pärna asendaja Karl-Eerik 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 Pärnu linnas, ja

**Osaühing JÄRVE BIOPUHAUSTUS**, registrikood 10854476, asukoht ja aadress Uus-Tehase tn 3, Järve linnaosa, Kohtla-Järve linn, e-posti aadress [info@idavesi.ee](mailto:info@idavesi.ee) (edaspidi lepingus **Õigustatud isik**), mida esindab tehingujärgse esindajana volikirja (tõestatud 22.11.2022. a. Jõhvi notar Ülle Mesi poolt, registreeritud notari ametitegevuse raamatu registri nr 2729 all) alusel **Rain Korjus**, isikukood 37803312227 (edaspidi lepingus **Õigustatud isiku esindaja**), kes on notarile tuntud isik, oma avalduse kohaselt viibib tõestamise ajal Rakvere linnas,

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 14446650** on kantud kinnistu (edaspidi **kinnistu** või kinnisasi), mille kohta on kinnistusraamatus järgnevad kanded:  
esimesse jakku on kinnistu koosseisuna kantud katastritunnus 75101:007:0170, pindala 6724103 m<sup>2</sup>, aadress Sonda metskond 14, Nüri küla, Lüganuse 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 KV4500.

- 1.1.2. Eeltoodud andmed kinnistute omaniku, koosseisu, koormatiste ja kitsenduste kohta on notari poolt kontrollitud kinnistusraamatu õiguslikku tähendust omava elektroonilise registriosa alusel lepingu tõestamise päeval, registriosa ei sisalda märkusi kinnistusosakonnale laekunud avalduste kohta.

- 1.2. **Käesoleva lepingu eesmärgiks** on Omanikule kuuluva kinnistu Õigustatud isiku kasuks isikliku kasutusõigusega koormamine kinnisasjal kasutusala ulatuses *tehnorajatise* ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks, tehnorajatise hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnorajatise talitluse tagamise eesmärgil käesolevas isikliku kasutusõigusega koormamise lepingu 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 isikliku kasutusõiguse, mille kohaselt on Õigustatud isikul õigus kasutusõiguse alal *tehnorajatis* ehitada, omada ja majandada, tehnorajatist hooldada, korras hoida, remontida, asendada ja kasutada ning muul viisil ekspluateerida tehnorajatise talitluse tagamise eesmärgil. Tehnorajatis tuleb ehitada vastavalt RMK kooskõlastuses nimetatud tingimustele ja planeerimis- ja ehitusõiguses kehtivatele nõuetele.
- 2.2. Kasutusõiguse alaks on kinnistu ala, mille paiknemine on toodud lepingu lahutamatuks lisaks oleva ruumikuju tunnusega 776066 väljavõttel punase joonega tähistatud alana. Kinnistul asuva kasutusala pindala on ligikaudu 54 m<sup>2</sup>.
- 2.3. Isiklik kasutusõigus seatakse Lepingu esemele tähtajatult.
- 2.4. Riigil on õigus lõpetada leping erakorraliselt olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil. Kui kasutusõiguse lõpetamise korral on vajalik tehnorajatise likvideerimine, siis on tehnorajatise omanik kohustatud tehnorajatise likvideerima ja maa korrastama 6 kuu jooksul arvates kasutusõiguse lõpetamisest.
- 2.5. Lepingu esemele seatava isikliku kasutusõiguse eest Õigustatud isik kasutustasu ei maksa. Kui kehtivate õigusaktidega nähakse ette kasutusõiguse tasu maksmine, on kinnisasja igakordsel omanikul õigus nõuda tasu vastavalt sellel ajal kehtivale seadusele.
- 2.6. 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 Kinnisvaraosakonna juhataja 09.05.2025. a. käskkirjaga nr 9-49/98, 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. nimetatud kinnistu 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 tehingujärgne esindusõigus on kehtiv, tema volitused ei ole tagasi võetud ega kehtetuks kuulutatud, tehing on ühingusiseselt põhikirjaga vastavuses kooskõlastatud 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 lepingu punktis 2.1. nimetatud eesmärgil.

#### **3.3.2. Õigustatud isikul on kohustus:**

- 3.3.2.1. kasutada isikliku kasutusõigusega koormatavat ala sihipäraselt, teostada omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud tehnorajatise ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks;
- 3.3.2.2. täita kinnisasjal kõiki heakorra- ja keskkonnanõudeid, järgida isikliku kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi.
- 3.3.2.3. teavitada kinnisasja valdajat tehnorajatise plaanilistest ehitus-, hooldus- ja remonttöödest vähemalt *kolm* tööpäeva enne tööde alustamist. Tehnorajatise avariiremondi korral alustab õigustatud isik vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teatades sellest kasutusse andjat või kinnisasja valdajat ühe päeva jooksul alates avariiremondi alustamisest;
- 3.3.2.4. pärast kasutusõiguse alal teostatud tehnorajatise ehitus-, hooldus-, remont- või likvideerimistööde lõpetamist taastada oma kulul kinnisasja endine seisund;
- 3.3.2.5. teavitada kinnisasja valdajat metsa raie vajadusest kasutusõiguse alal vähemalt kaks kuud enne soovitud tööde alustamist kirjalikult või elektrooniliselt;
- 3.3.2.6. hüvitada kinnisasja valdajale kasutusõiguse alal kasvava metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine) juhul kui töid teostab RMK;
- 3.3.2.7. anda tagasivõetamatu nõusolek kinnisasja jagamise korral isikliku kasutusõiguse ülekandmiseks selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid kinnisasja, kus asub kasutusala ja teistele kinnisasjadele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta;
- 3.3.2.8. sõlmida koormatava kinnisasja omanikuga kokkuleppe, mille kohaselt võib kinnisasja omanik vajadusel koormata sama servituudiala teiste piiratud asjaõigustega kui see ei takista käesoleva servituudi teostamist;

### **3.4. Omanikul on kohustus:**

- 3.4.1. hoiduda igasugusest tegevusest, mis takistab õigustatud isikul kasutusõiguse ala sihipärasest kasutamist;
- 3.4.2. tehnorajatise kaitsevööndis vältida tehnorajatise kahjustamist või kahjustamise ohu tekkimist;
- 3.4.3. järgida isikliku kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi.

#### **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 igäihele neist tähenduse, mis lähtub lepingu kui terviku tähendusest.

#### **5. Asjaõigusleping ja kinnistamisavaldus**

- 5.1. Omanik ja Õigustatud isik on kinnistule nr 14446650 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 14446650** kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale Osühing JÄRVE BIOPUHAUSTUS (registrikood 10854476) kasuks tähtajatu isiklik kasutusõigus avalikult kasutatava *tehnorajatise* ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks, tehnorajatise hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnorajatise talitluse tagamise eesmärgil vastavalt Lepingu punktile 2.1, 2.2. ja 2.3 ning ruumiaandmetele tunnusega 776066.

#### **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](mailto:rmk@rmk.ee) ning Osühing JÄRVE BIOPUHAUSTUS e-posti aadressile [info@idavesi.ee](mailto:info@idavesi.ee).
- 7.3. Lepingu sõlmimisega seotud kulud kannab Õigustatud isik.

Notari tasu lepingu kaugtõestamise eest on notari tasu seaduse § 2<sup>1</sup>, 3, 5, 10 lg 1, 12 lg 3, 22, 23 p 2 alusel 58,30 eurot, käibemaks 22% - 12,83 eurot, notari tasu koos käibemaksuga 71,13 eurot.

Riigilõiv 4 eurot riigilõivuseaduse § 77 lg 1 kohaselt (tehinguväärtus 130 eurot).

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

Aktile lisatud piiranguala ID 776066 väljavõtte esitati notariaalaktis osalejatele ekraanil tutvumiseks, kiideti notariaalaktis osalejate poolt heaks ning allkirjastati digitaalselt.

Urve Jõgi	<i>allkirjastatud digitaalselt</i>
Rain Korjus	<i>allkirjastatud digitaalselt</i>
Jõhvi notar Ülle Mesi	<i>allkirjastatud digitaalselt</i>