



## TALLINNA NOTAR TARVO PURI

Notaribüroo Tallinn Maakri 19/1

www.enotar.ee

Tel 6 77 00 99

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

NUMBER

92

### ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING

JA

### ASJAÕIGUSLEPING

**Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Tarvo Puri kaheksateistkümnendal jaanuaril kahe tuhande kahekümne neljandal aastal (18.01.2024.a) Eesti Vabariigis ning selles notariaalaktis osalejad on**

**Eesti Vabariik**, tegutsedes **Riigimetsa Majandamise Keskus**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris registrikoodiga 70004459, aadress Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress rmk@rmk.ee, kui riigivara valitseja, kaudu, edaspidi nimetatud **Omanik**, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kes on tõestajale tuntud isik, ning kes kinnitab, et tema volitused esindatava nimel käesoleva lepingu sõlmimiseks on piisavad ja kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud,

**Enefit Power AS**, asukoht Keskterritooriumi/1, Auvere küla, Narva-Jõesuu linn, Ida-Viru maakond, registrikood 10579981, e-posti aadress Ave.Talli@energia.ee, edaspidi nimetatud **Õigustatud isik**, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel **Ave Talli**, isikukood 48311212269, kes on tõestajale tuntud isik, ning kes kinnitab, et tema volitused esindatava nimel käesoleva lepingu sõlmimiseks on piisavad ja kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud,

**kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:**

#### 1. LEPINGU ESE

**1.1.** Lepingu esemeks on kinnistu asukohaga **Metsa, Jõetaguse küla, Alutaguse vald, Ida-Viru**

**maakond** koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Lepingu Esemekooseisu kuuluv maaüksus on registreeritud riigi kinnisvararegistris koodiga KV75608 ning nimetatud riigivara valitsejana on riigi kinnisvararegistrisse kantud Kliimaministeerium.

**1.2.** Lepingu ese on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr **9509050** all.

**1.2.1.** Maa koosseisus on katastritunnus 49801:001:0767, pindala 39.24 ha, aadress Metsa, Jõetaguse küla, Alutaguse vald, Ida-Viru maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).

**1.2.2.** Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

**1.2.3.** Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

**1.2.4.** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

**1.3. Riikliku ehitisregistri elektroonilise andmebaasi** ([www.ehr.ee](http://www.ehr.ee)) kohaselt ei ole maaüksusel, mis kuulub lepingu eseme koosseisu, ehitisi.

**1.4.** Maa-ameti Maakatastri **kitsenduste kaardi** ([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)) kohaselt on maaüksuse, mis kuulub lepingu eseme koosseisu, kasutamise seotud kitsendused järgmised:

Katastriüksuse 49801:001:0767 kitsendused:

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 3,52 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tugi); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 6329,80 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) (AS-25); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 3,52 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tugi); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 601,75 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (EX.4x50); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: maardla; ulatus: 384330,13 m<sup>2</sup>; nähtus: Maardla (Eesti); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 4762,39 m<sup>2</sup>; nähtus: Kanal, peakraav (valgala 10km<sup>2</sup> ja üle) (Raudi kanal (Raudi jõgi)); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: veekogu kallasrada; ulatus: 1894,67 m<sup>2</sup>; nähtus: Kanal, peakraav (valgala 10km<sup>2</sup> ja üle) (Raudi kanal (Raudi jõgi)); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: maardla; ulatus: 8044,55 m<sup>2</sup>; nähtus: Maardla (Eesti); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: avalikult kasutatava tee kaitsevöönd; ulatus: 4052,67 m<sup>2</sup>; nähtus: Maantee; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 32689,78 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) (35kV AS-95); seisund: kehtiv.

Kitsendusi põhjustava objekti andmed:

ulatus: 150,45 m; nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV (EX.4x50); seisund: kehtiv;

ulatus: 565,13 m; nähtus: elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) (AS-25); seisund: kehtiv;

ulatus: 0,98 m; nähtus: elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tugi); seisund: kehtiv;

ulatus: 0,98 m; nähtus: elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tugi); seisund: kehtiv;

ulatus: 8044,55 m<sup>2</sup>; nähtus: maardla (Eesti); seisund: kehtiv;

ulatus: 384330,13 m<sup>2</sup>; nähtus: maardla (Eesti); seisund: kehtiv;

ulatus: 279,81 m; nähtus: kanal, peakraav (valgala 10km<sup>2</sup> ja üle) (Raudi kanal (Raudi jõgi)); seisund: kehtiv;

ulatus: 652,82 m; nähtus: elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) (35kV AS-95); seisund: kehtiv.

- 1.5. Käesoleva lepingu punktis 1 lepingu eseme kohta toodud andmed on notariaalakti tõestaja eelnimetatud elektroonilistes andmebaasides kontrollinud infosüsteemi e-notar kaudu käesoleva lepingu tõestamise päeval (18.01.2024).

## 2. OSALEJATE KINNITUSED

### 2.1. Omanik kinnitab, et:

- 2.1.1. Leping sõlmitakse vastavalt RMK metsaosakonna peametsaülema 08.01.2024.a käskkirjale nr 3-1.56/4.
- 2.1.2. Lepingu ese on tema omand ning seda ei ole arestitud ja selle suhtes ei ole kohtulikke vaidlusi.
- 2.1.3. Lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud käesolevas lepingus nimetatata kinnistamisavaldusi.

## 3. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE

- 3.1. Omanik ja Õigustatud isik on kokku leppinud seada Õigustatud isiku kasuks **isiklik kasutusõigus** lepingu esemeks olevale kinnisasjale.
- 3.2. Kasutusõiguse ala pindala on ligikaudu 9 696 m<sup>2</sup> ja selle asukoht on näidatud käesoleva lepingu lisaks oleval plaanil.
- 3.3. Isiklik kasutusõigus annab Õigustatud isikule õiguse lepingu esemeks olevale kinnisasjale **juurdepääsutee** ehitamiseks, kasutamiseks, majandamiseks, hooldamiseks, remontimiseks, ning muul viisil ekspluateerimiseks juurdepääsutee tagamise eesmärgil käesolevas lepingus sätestatud tingimustel ja ulatuses. Sama teed võib kasutada ka koormatud kinnistu omanik.
- 3.4. Isikliku kasutusõiguse tingimused on järgmised:
- 3.4.1. isiklik kasutusõigus seatakse **tähtajaga 8 aastat**.
- 3.4.2. isiklik kasutusõigus on **tasuline**. Isikliku kasutusõiguse aastatasu (edaspidi nimetatud **tasu**) suurus on 291 eurot aastas, millele lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud korras ja suurus. Tasu maksmine toimub järgneva perioodi eest üks kord aastas kinnisasja valdaja poolt esitatud arve alusel hiljemalt 15. septembriks Omaniku arveldusarvele. Tasu maksmise kohustus algab piiratud asjaõiguse kandmisest kinnistusraamatusse. Tasu mittetasumisel ettenähtud tähtajaks on Õigustatud isik kohustatud maksma viivist 0,15 % tähtajaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest kuni summa täieliku tasumiseni.
- 3.4.3. Omanikul on õigus nõuda tasu muutmist kolme aasta möödudes piiratud asjaõiguse tekkimisest ning uuesti kolm aastat pärast viimase tasu muutmist vastavalt ametlikult avaldatud tarbijahinnaindeksile, kuid mitte rohkem kui kolm protsenti (3%) korraga. Kõik kulud seoses tasu muutmisega tasub Õigustatud isik.
- 3.5. Õigustatud isiku kohustused:
- 3.5.1. kasutada isikliku kasutusõigusega koormatavat ala sihipäraselt, teostada omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud juurdepääsutee ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks;
- 3.5.2. täita kinnisasjal kõiki heakorra- ja keskkonnanõudeid, järgida isikliku kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi;
- 3.5.3. tasuda kinnisasja kasutamisega seotud maksud (maamaks), kõrvalkulud ning koormised Omaniku vastava arve alusel proportsionaalselt servituudiala pindalaga kinnistu

kogupindala suhes.

### **3.6. Omaniku kohustused:**

- 3.6.1.** hoiduda igasugusest tegevusest, mis takistab Õigustatud isikul kasutusõiguse ala sihipärasest kasutamist;
- 3.6.2.** tee kaitsevööndis vältida tee kahjustamist või kahjustamise ohu tekkimist;
- 3.6.3.** järgida isikliku kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi.

## **4. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS**

- 4.1.** Omanik ja Õigustatud isik on lepingu esemele isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Omanik lubab ja Õigustatud isik avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 9509050 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tasuline isiklik kasutusõigus tähtajaga 8 aastat juurdepääsutee ehitamiseks, kasutamiseks ja majandamiseks vastavalt 18.01.2024.a lepingu punktile 3 ning lepingu lisaks olevale plaanile Enefit Power AS, registrikood 10579981, kasuks.

## **5. KOKKULEPPED**

- 5.1.** Õigustatud isik annab tagasivõetamatu nõusoleku kinnisasja jagamise korral isikliku kasutusõiguse ülekandmiseks selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid kinnisasja, kus asub käesoleva lepingu alusel seatav juurdepääsutee ja teistele kinnisasjadele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta.
- 5.2.** Omanik ja Õigustatud isik on kokku leppinud, et Omanik võib vajadusel koormata sama servituudiala teiste sarnaste reaalservituutidega või tehnovõrkudega seotud isiklike kasutusõigustega, kui see ei takista käesoleva lepingu alusel seatava servituudi teostamist.
- 5.3.** Kasutusõiguse tähtaja saabumisel on Õigustatud isikul õigus taotleda isikliku kasutusõiguse tähtaja pikendamist või uue kasutusõiguse seadmist, kui tee kasutamine on talle vajalik (st šurf on kasutuses) ka edaspidi.

## **6. NOTARI SELGITUSED**

- 6.1.** Isiklik kasutusõigus tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 6.2.** Vastavalt ehitusseadustiku § 70 (2) Kaitsevööndis on keelatud: 1) ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist; 2) ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast; 3) takistada ehitisele juurdepääsu; 4) takistada ehitise hooldamist, sealhulgas kaitsevööndiga ehitise asukohast või ehitisest tulenevast ohust teavitavate tähiste paigaldamist; 5) takistada kaitsevööndis asuva taimestiku või pinnase säilitamist seisundis, mis ei ohusta ehitist; 6) muud seaduses sätestatud tegevused. (3) Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. (5) Kaitsevööndiga ehitise omanikul on kohustus: 1) tegutseda kinnisasja omaniku õigusi vähimal võimalikul viisil riivaval moel; 2) arvestada oma õiguste teostamisel kinnisasja omaniku õigustatud huviga, sealhulgas teavitada maaomanikku ehitus- ja remonditööde tegemisest mõistliku aja jooksul enne tööde alustamist; 3) tagada kaitsevööndiga ehitise korrashoiuks tehtud tööde ajal kinnisasja korrashoid ning tööde

lõppedes taastada kinnisasjal endine olukord, välja arvatud kui endise olukorra taastamine oleks vastuolus kaitsevööndis kehtivate piirangutega. (6) Kui samale kinnisasjale ehitatakse mitu kaitsevööndiga ehitist, tuleb võimaluse korral eelistada kaitsevööndite ruumilist kattumist võimalikult suures ulatuses ning kinnisasja koormamist vähimal võimalikul viisil. Eeldatakse, et ühe kaitsevööndiga ehitise kaitsevööndisse võib ehitada teise kaitsevööndiga ehitise.

- 6.3.** Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped. Kokkulepped, mida kinnistusraamatusse ei kanta või mille kohta märget kinnistusraamatusse ei tehta, on võlaõiguslikud kokkulepped ja ei kehti kolmandate isikute suhtes.

## **7. LEPINGU EDASTAMINE**

- 7.1.** Osalejad paluvad notaril esitada lepingu kinnistusosakonnale kannete tegemiseks. Notar esitab lepingu kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul infosüsteemi e-notar kaudu.

## **8. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD**

### **8.1. Notaritasu:**

Õigustatud isik tasub isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu notaritasu 42,00 eurot (tehinguväärtus 2,328,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 10, 12, 22, 23 p 2).

Õigustatud isik tasub kaugtõestamise notaritasu 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2 1).

Eeltoodud summadele lisandub 20% käibemaks. Notari tasu käibemaksuta summa kokku 62,00 eurot, käibemaks 13,64 eurot, koos käibemaksuga 75,64 eurot.

*E-notari viide: MVe*

### **8.2. Riigilõiv:**

Õigustatud isik tasub kasutusõiguse kinnistamise riigilõivu 7,00 eurot (tehinguväärtus 2,328,00 eurot: riigilõivuseadus § 354).

- 8.3.** Vastavalt ülaltoodud jaotusele tasub osaleja notari tasu sularahas või maksekaardiga notaribüroos või kolme (3) tööpäeva jooksul ülekandega notari arvelduskontole. Vastavalt notari tasu seaduse § 38 lg 2 vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt.

- 8.4.** Vastavalt ülaltoodud jaotusele tasub osaleja riigilõivu kolme (3) tööpäeva jooksul Rahandusministeeriumi kontole. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

Kaugtõestamise korral on kasutusel digitaalne originaaldokument, mis on osalejatele tasuta kättesaadav [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) ja [www.notar.ee](http://www.notar.ee).

Notar teeb käesolevast digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis jääb notari arhiivi hoiule. Kui osaleja soovib, on tal võimalik notaribüroost saada paberikandjal

kinnitatud ära kiri (maksumus 0.23 EUR / lk).

Käesolev notariaalakt on osalejatele notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud.

Notariaalakt on osalejatele ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja notariaalakti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud.

Notariaalaktis viidatud ning aktile lisatud plaan on esitatud osalejatele enne heakskiitmist videosilla vahendusel läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja digitaalselt allkirjastatud.

Osalejate digitaalallkirjad:

	Asukoht kaugtõestamisel (tema enda ütluste kohaselt)
Urve Jõgi	Tenerife
Ave Talli	Tallinnas

*Notariaalakti tõestaja digitaalallkiri:*