



## TALLINNA NOTAR EVELYN ROOTS

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

REGISTRI NUMBER

1677

### ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING

JA

### ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Evelyn Roots notaribüroos Tallinnas, Rävala pst 3 / Kuke tn 2 kuuendal mail kahe tuhande kahekümne neljandal aastal (06.05.2024.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, tegutsedes riigivara valitseja **Kliimaministeeriumi** ja volitatud asutuse **Riigimetsa Majandamise Keskuse**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuste registris registrikoodiga 70004459, aadress Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress [urve.jogi@rmk.ee](mailto:urve.jogi@rmk.ee), kaudu, edaspidi nimetatud **Omanik**, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel notariaalakti tõestajale tuntud **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kes kinnitab, et tema volitused on kehtivad ja et tema asukoht kaugtõestamise ajal on Pärnu,

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus, registrikood 90010094, aadress Narva mnt 5, Tallinn, e-posti aadress [info@elasa.ee](mailto:info@elasa.ee), edaspidi nimetatud **Kasutaja**, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **OÜ Kirjanurk**, registrikood 12592543, aadress Hiievälja tee 20, Oru küla, Kose vald, Harju maakond, e-posti aadress [alina@kirjanurk.ee](mailto:alina@kirjanurk.ee), mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel notariaalakti tõestajale tuntud **Alina Jankovskaja**, isikukood 48706242714, kes kinnitab, et tema volitused on kehtivad ning tema asukoht kaugtõestamise ajal on Luunja vald, Tartu maakond,

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

#### 1. LEPINGU ESE JA OSALEJATE KINNITUSED

- 1.1. Lepingu esemeks on Harju maakonnas Saue vallas Ruila külas asuv Kärnerisauna kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega.
- 1.2. Lepingu ese on kantud kinnistusregistrisse **registriosa nr 9042850** all järgmises

koosseisus:

- 1.2.1. Esimesse jakku on kantud asukoht Harju maakond, Saue vald, Ruila küla, Kärnerisauna, katastritunnus 29701:001:0666, pindala 8179,0 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa (100%).
- 1.2.2. Teise jakku on kantud omanikuna Eesti Vabariik.
- 1.2.3. Kolmandas ja neljandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
- 1.3. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud notariaalakti tõestamise päeval elektroonilise kinnistusraamatu alusel.
- 1.4. Vastavalt käesoleva lepingu sõlmimise päeval E-notari andmesüsteemi kaudu tehtud katastriüksuse kitsenduste päringule asub lepingu ese sideehitise kaitsevööndis, elektripaigaldise kaitsevööndis ja avalikult kasutatava tee kaitsevööndis.
- 1.5. **Omaniku esindaja kinnitab, et:**
  - 1.5.1. Lepingu ese on Omaniku omand ning lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse kinnistamist, ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
  - 1.5.2. Kasutusõiguse alal ei paikne ehitisi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatava servituudi teostamist.
  - 1.5.3. Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Omanikule teadaolevaid, käesolevas lepingus nimetamata, piiranguid.
  - 1.5.4. 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.
  - 1.5.5. Tema volitused on kehtivad, tal on kõik õigused, kooskõlastused ja nõusolekud käesoleva lepingu sõlmimiseks selles toodud tingimustel.
  - 1.5.6. Käesoleva lepingu sõlmimise aluseks on 25.04.2024.a. Riigimetsa Majandamise Keskuse Kinnisvaraosakonna juhataja käskkiri nr 9-49/13 „Isikliku kasutusõiguse seadmine Kärnerisauna kinnisasjale”.
- 1.6. **Kasutaja esindaja kinnitab, et**
  - 1.6.1. Kasutaja on kasutusõiguse alad põhjalikult üle vaadanud ning on teadlik lepingu eseme suurusest ja piiridest ning kasutusõiguse alade suurusest ja piiridest ning ei oma selles osas Omanikule mingeid nõudeid.
  - 1.6.2. Tema volitused on kehtivad, tal on kõik õigused, ettevõtte sisesed kooskõlastused ja nõusolekud käesoleva lepingu sõlmimiseks selles toodud tingimustel.
- 1.7. **Omaniku esindaja ja Kasutaja esindaja kinnitavad, et** nad on tutvunud käesoleva lepingu lisaks oleva maaüksuse plaaniga ja on teadlikud maaüksuse ning kasutusõiguse ala paiknemisest, suurusest ja piiridest.

## 2. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE

- 2.1. Omanik ja Kasutaja lepivad kokku seada Kasutaja kasuks lepingu esemele tähtajatu isiklik kasutusõigus sideehitise (edaspidi nimetatud ka **tehnorajatis**) ehitamiseks, omamiseks, majandamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks,

- asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil eksploateerimiseks.
- 2.2.** Kasutajal on õigus kasutada lepingu eset käesoleva lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks kasutusõiguse alal, sideehitise kasutusõiguse ala pindalaga ligikaudu 140 m<sup>2</sup>, mille paiknemine on käesoleva lepingu lisaks oleval plaanil tähistatud sinisega viirutatud alana (lisa 1) ja maakatastri ruumiandmete väljavõtetel punast värvi joontega (lisa 2, 3) (edaspidi nimetatud **kasutusõiguse ala**).
- 2.3. Omanik ja Kasutaja lepivad kokku, et:**
- 2.3.1.** isiklik kasutusõigus seatakse tähtajatult, jättes riigile õiguse lõpetada leping erakorraliselt olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil;
- 2.3.2.** isikliku kasutusõiguse eest käesoleva käskkirja andmise ajal kehtiva seaduse järgi tasu ei maksta.
- 2.4. Kasutajal on kohustus:**
- 2.4.1.** kasutada isikliku kasutusõigusega koormatavat ala sihipäraselt, teostada omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud tehnoarajatise ehitamiseks, remontimiseks, korrahoiuks, hooldamiseks;
- 2.4.2.** täita kinnisasjal kõiki heakorra- ja keskkonnanõudeid, järgida isikliku kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi;
- 2.4.3.** teavitada kinnisasja valdajat tehnoarajatise plaanilistest ehitus-, hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm tööpäeva enne tööde alustamist. Tehnoarajatise avariiremondi korral alustab õigustatud isik vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teatades sellest kasutusse andjat või kinnisasja valdajat ühe päeva jooksul alates avariiremondi alustamisest;
- 2.4.4.** taastada pärast kasutusõiguse alal teostatud sideehitise ehitus-, hooldus-, remont- või likvideerimistööde lõpetamist oma vahenditega kinnistu endine seisund;
- 2.4.5.** teavitada kinnisasja valdajat metsa raie vajadusest kasutusõiguse alal vähemalt kaks kuud enne soovitud tööde alustamist kirjalikult või elektrooniliselt;
- 2.4.6.** hüvitada kinnisasja valdajale kasutusõiguse alal kasvava metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine) juhul kui töid teostab RMK;
- 2.4.7.** mitte teha takistusi kinnisasja valdajale sideehitiste kaitsevööndile ligipääsuks ega metsamajanduslike tööde teostamiseks, samuti ei nõua kinnisasja valdajalt igakordset kooskõlastust tööde teostamiseks ja metsamaterjali ladustamiseks sideehitise kaitsevööndis, välja arvatud kaevetööd sügavusega üle 30 cm.
- 2.4.8.** sõlmida kinnisasja valdajaga kokkulepe, mille kohaselt võib kinnisasja valdaja vajadusel koormata sama servituudiala teiste sarnaste reaalservituutidega või tehnovõrkudega seotud isiklike kasutusõigustega, kui see ei takista käesoleva servituudi teostamist;
- 2.4.9.** anda tagasivõetamatu nõusolek kinnisasja jagamise korral isikliku kasutusõiguse ülekandmiseks selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid kinnisasja, kus asub käesoleva käskkirja alusel rajatud tehnoarajatis ja teistele kinnisasjadele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta.
- 2.5. Omanikul on kohustus:**
- 2.5.1.** hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab Kasutajal kasutusõiguse ala sihipäraselt kasutamist;

- 2.5.2. tehnorajatise kaitsevööndis vältida tehnorajatise kahjustamist või kahjustamise ohu tekkimist.

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

- 3.1. Omanik ja Kasutaja on lepingu eseme isikliku kasutusõigusega koormamises kokku leppinud. Omanik ja Kasutaja lubavad ning avaldavad soovi kanda kinnistusregistri registriosa nr 9042850 kolmandasse jakku esimesele järjekohale tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus, registrikood 90010094, kasuks sideehitiste ehitamiseks, majandamiseks, remontimiseks, korrashoiuks ja hooldamiseks vastavalt käesoleva lepingu punktile 2 ja lepingu lisaks olevale plaanile (lisa 1) ja maakatastrisse ruumiandmete numbritega 43223 ja 43224 kantud piirangualadele (lisa 2 ja lisa 3).
- 3.2. Kasutaja annab käesolevaga Omanikule nõusoleku lepingu esemele reaalservituutide ja isiklike servituutide seadmiseks tingimustel Omaniku enda äranägemisel.

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

- 4.1. Isiklik kasutusõigus tekib selle kandmisega kinnistusraamatasse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 4.2. 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 vastab mõnele reaalservituudile.
- 4.3. Isikliku kasutusõiguse võib teisele isikule üle anda, muutmata seejuures isikliku kasutusõiguse kestust. Isikliku kasutusõiguse omandaja ja esialgne omaja vastutavad kinnisasja omaniku ees isiklikust kasutusõigusest tekkivate kohustuste täitmise eest solidaarselt. Kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või -rajatis, ei ole isikliku kasutusõiguse üleandmiseks või koormamiseks kinnisasja omaniku nõusolek vajalik.
- 4.4. Isiklik kasutusõigus kehtib kinnistu igakordse omaniku suhtes.
- 4.5. Koormatud kinnisasja jagamisel jääb isikliku kasutusõiguse kehtima kõikide osade suhtes. Kui isiklik kasutusõigus pärast koormatud kinnisasja jagamist mõnda selle osa ei koorma või koormata ei saa, on koormamata osa omanikul õigus nõuda oma osa suhtes isikliku kasutusõiguse kustutamist kinnistusraamatust.
- 4.6. Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 lg-le 2 ei ole kinnisasja osa võõrale maale õiguse teostamise vahendina püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitise või muu sellesarnane asi, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi.
- 4.7. 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 tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus tehnovõrguga või -rajatisega liituda sooviva isiku tarbimiskoha ühendamiseks tehnovõrguga või -rajatisega või tehnovõrgu või -rajatise arendamiseks (asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup>).

## **5. NOTARIAALAKT JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE**

- 5.1.** Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud digitaalses eksemplaris, millest notariaalakti tõestaja teeb paberil kinnitatud ärakirja, mis säilib notari büroos.
- 5.2.** Notariaalakt on osalejale kättesaadav riigiportaalis [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) ja E-notari iseteeninduses [www.notar.ee](http://www.notar.ee). Osaleja soovil väljastatakse notariaalakti ära kiri paberkandjal.
- 5.3.** Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada notariaalakt kinnistusosakonnale. Notariaalakti tõestaja esitab notariaalakti kinnistusosakonnale kolme tööpäeva jooksul arvates selle tõestamisest.

## **6. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD**

- 6.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub OÜ Kirjanurk.
- 6.2.** Osaleja tasub notari tasu sularahas või maksekaardiga notaribüroos või kolme tööpäeva jooksul ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaalakti ära kirja notari tasu tasumiseni kinni pidada. Vastavalt notari tasu seaduse § 38 lg 2 vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt.
- 6.3.** Osaleja tasub riigilõivu kolme tööpäeva jooksul Rahandusministeeriumi kontole. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

Notariaalakt on osalejatele notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, esitatud heakskiitmiseks ekraanil tutvumiseks ja läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja notariaalakti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud. Notariaalaktis viidatud ning notariaalaktile lisatud plaanid on esitatud osalejatele enne heakskiitmist ekraanil tutvumiseks ja läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja notariaalakti tõestaja juuresolekul koos lepinguga digitaalselt alla kirjutatud.

Käesolevas dokumendis on 10 lehte, mis on köidetud nõõri ja reljeefpitseri abil.

Notari tasu tehingu tõestamisel 38,30 eurot (tehinguväärtus 639 eurot, notari tasu seaduse § 3, 10, 12, 22 ja 23 p 2).

Notari tasu kaugtõestamisel 20 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2<sup>1</sup>).

Notari tasu kokku 58,30 eurot

Käibemaks 12,83 eurot.

Kokku 71,13 eurot.

KŠ

Riigilõiv isikliku kasutusõiguse kinnistamisel 4 eurot (riigilõivuseadus § 77 lg 1 ja 354).

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

*Allkirjastatud osalejate ja notari poolt digitaalselt.*