



KURESSAARE NOTAR KATRIN SEPP

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

NUMBER

935

ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING

JA

ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud neljateistkümnendal mail kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (14.05.2025.a.) kaugtõestamise teel Kuressaare notar Katrin Sepp, kelle notaribüroo asub Kuressaares Tallinna tänav 16, asendaja Marika Leis, tegutsedes notari ülesannetes, ja selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, tegutsedes Riigimetsa Majandamise Keskuse, registrikood 70004459, aadress Mõisa, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress urve.jogi@rmk.ee, kaudu, edaspidi nimetatud **Omanik**, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel tõestajale tuntud isik **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kes kinnitab, et tema volitused esindatava nimel käesoleva lepingu sõlmimiseks on piisavad ja kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud,

Powerwind Osühing, registrikood 12873064, aadress Suur-Patarei tn 13, Tallinn, e-posti aadress info@greenbit.energy, edaspidi nimetatud **Kasutaja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Argo Servet**, isikukood 36607052761, kes on tõestajale tuntud isik, kes kinnitab, et tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad, teda ei ole tagasi kutsutud ning tema ametiaeg ei ole möödunud või on seda nõuetekohaselt pikendatud.

Osalejad sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

1.1. Lepingu esemeks on kinnistu aadressiga Kuressaare metskond 1111, Upa küla, Saaremaa vald, Saare maakond koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Lepingu ese on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr **4052234** all.

1.1.1. Maa koosseisus on katastritunnus 27003:001:0959, pindala 11,13 ha, aadress Kuressaare metskond 1111, Upa küla, Saaremaa vald, Saare maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).

- 1.1.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.
- 1.1.3. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
- 1.1.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
- 1.2. Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmete kohaselt ei paikne maaüksusel 27003:001:0959 kaitseala, hoiuala, kaitstavat looduse üksikobjekti või püsielupaika.
- 1.3. Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmete kohaselt ei paikne maaüksusel 27003:001:0959 mälestist, mälestise kaitsevööndit, muinsuskaitseala ega muinsuskaitseala kaitsevööndit.
- 1.1. Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse kitsenduste kaardi kohaselt ei ole maaüksusel 27003:001:0959 kasutamiseks seotud kitsendusi.
- 1.2. Riigi kinnisvararegistri (<https://riigivara.fin.ee/>) andmetel on maaüksus 27003:001:0959 registreeritud riigi kinnisvararegistris registreerimisnumbriga KV40778. Riigi kinnisvararegistri andmetel on nimetatud riigivara valitseja Kliimaministeerium, volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus.
- 1.3. Käesoleva lepingu punktis 1 lepingu eseme kohta toodud andmed on notariaalakti tõestaja eelnimetatud elektroonilistes andmebaasides kontrollinud infosüsteemi e-notar kaudu käesoleva lepingu tõestamise päeval (14.05.2025).

2. OSALEJATE KINNITUSED

2.1. Omaniku esindaja kinnitab, et:

- 2.1.1. Lepingu ese on Omaniku omand ja lepingu ese ei ole arestitud ja selle suhtes ei ole kohtulikke vaidlusi.
- 2.1.2. Lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud käesolevas lepingus nimetatata kinnistamisavaldusi.
- 2.1.3. Kasutusõiguse ala on vabastatud ning Kasutaja saab alates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest teostada otsest valdust selle ala suhtes.
- 2.1.4. Riigivara koormamise otsustamisel on järgitud õigusaktides sätestatud korda. Riigimetsa Majandamise Keskuse kinnisvaraosakonna juhataja 05.05.2025.a. käskkirjaga nr 9-49/88 on otsustatud seada isiklik kasutusõigus Kuressaare metskond 1111 kinnisasjale.

2.2. Kasutaja esindaja kinnitab, et

- 2.2.1. Kasutaja on üle vaadanud isikliku kasutusõiguse ala ja on teadlik katastriüksuse ning isikliku kasutusõiguse ala paiknemisest, suurusest ja piiridest.

2.3. Omanik ja Kasutaja kinnitavad, et nad on tutvunud käesoleva lepingu lisaks nr 1 oleva maakatastri ruumiandmete väljavõttega, millel on isikliku kasutusõiguse ala tähistatud punase joonega.

3. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE

- 3.1. Omanik ja Kasutaja lepivad kokku seada lepingu esemele Kasutaja kasuks tähtjatu isiklik kasutusõigus maa-aluse **gaasipaigaldise** (B-kategooria gaasitrass 0,1 - 5bar) (edaspidi nimetatud **tehnorajatis**) ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks, majandamiseks, hooldamiseks ja asendamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnorajatise talitluse

tagamise eesmärgil (edaspidi kõik nimetatud tegevused koos käesolevas punktis nimetatud **majandamine**) Kasutaja kasuks.

- 3.2. Kasutajal on õigus kasutada käesoleva lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks **Kasutusõiguse Ala**, mille ulatus on 1 meeter tehno rajatise välispinnast. Kasutusõiguse Ala ruumikuju on näidatud lepingu lisaks 1 oleval plaanil (õiguse kohta katastris loodud ruumiandmete tunnus **710790**).
- 3.3. Isiklik kasutusõigus seada tähtajatult, jättes riigile õiguse lõpetada leping erakorraliselt olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil. Leping lõpetamine toimub asjaõigusseaduses sätestatud korras.
- 3.4. Isiklik kasutusõigus on tasuline. Kasutaja kohustub kinnisasja koormamise eest maksuma perioodilist tasu kolmkümmend (30) eurot aastas, millele lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud korras ja suurus. Tasu makstakse RMK poolt esitatud arve alusel üks kord aastas 20. juuliks järgneva perioodi eest ette. Tähtjaks tasu mittemaksmise korral on Kasutaja kohustatud maksuma viivist 0,15 % tähtjaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest kuni summa täieliku tasumiseni.
- 3.5. Riigil on õigus nõuda tasu muutmist kolme aasta möödudes servituudi seadmisest ning uuesti kolm aastat pärast viimase tasu muutmist vastavalt ametlikult avaldatud tarbijahinnaindeksi muutusele, kuid mitte rohkem kui kolm protsenti (3%) korraga.
- 3.6. Omanik ei vastuta tehno rajatise rajamiseks ja kasutamiseks vajalike lubade saamise eest ja tehtud kulutusi Kasutajale ei hüvita.
- 3.7. Omanikul on samuti õigus kasutada Kasutusõiguse Ala tingimusel, et see ei takista Kasutaja kasuks seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamist.
- 3.8. Omanik on kohustatud:
 - 3.8.1. Kasutusõiguse Alal hoiduma tegevustest, mis võivad kahjustada torustikku, sh on keelatud teha tuld ja kasvatada puid;
 - 3.8.2. teavitama lepingu esemel tegutsevaid isikuid Kasutusõiguse Alas kehtivatest piirangutest;
 - 3.8.3. võimaldama Kasutajale ja tema poolt volitatud isikutele ööpäevaringse tasuta juurdepääsu jalgsi ja vastava tehnikaga Kasutusõiguse Alale tehno rajatise ehitamise-, korrashoiu-, hooldamise-, asendamise- ja parandamise tööde teostamiseks;
 - 3.8.4. järgima Kasutusõiguse Alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi.
- 3.9. Kasutaja kohustub:
 - 3.9.1. kasutama Kasutusõiguse Ala sihipäraselt, teostama omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud tehno rajatise ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks, majandamiseks, hooldamiseks ja asendamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks;
 - 3.9.2. täitma lepingu esemel kõiki heakorra- ja keskkonnanõudeid, järgida Kasutusõiguse Alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi;
 - 3.9.3. tasuma Kasutusõiguse Ala kasutamisega seotud maksud (maamaks), kõrvalkulud ning koormised proportsionaalselt kasutusala ulatusele Omaniku vastava arve alusel, selles ettenähtud summas ja korras;
 - 3.9.4. kasvava metsa raie vajadusel pöörduma kirjalikult RMK Edela regiooni poole (e-posti aadress edela.region@rmk.ee) raieks vajaliku dokumentatsiooni vormistamiseks ja raie tööde korraldamiseks vähemalt 60 päeva enne tööde alustamist kirjalikult või elektrooniliselt. Raieks vajalike toimingute tegemiseks esitama kasutatava ala piiride asukohad digitaalsel kujul .dwg formaadis failina (koordinaatide süsteem L-EST97). Raie toimub tööde teostaja ja RMK vahel täiendavalt sõlmitava lepingu alusel. Enne raie töödega alustamist peavad taotleja poolt olema tähistatud raieala piirid või märgitud raiutavad puud;

- 3.9.5.** hüvitama Omanikule kasvava metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine) juhul kui töid teostab RMK;
- 3.9.6.** mitte tegema takistusi Omanikule Kasutusõiguse Alale ligipääsuks ega metsamajanduslike tööde teostamiseks, samuti mitte nõudma Omanikult igakordset kooskõlastust tööde teostamiseks ja metsamaterjali ladustamiseks Kasutusõiguse Alal tehnorajatise kaitsevööndis;
- 3.9.7.** teavitama Omanikku Kasutusõiguse Alal tehtavatest plaanilistest ehitus-, hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm (3) tööpäeva enne tööde alustamist. Tehnorajatise avariiremondi korral alustab Kasutaja vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teatades sellest kasutusse andjat või kinnisasja valdajat ühe päeva jooksul alates avariiremondi alustamisest;
- 3.9.8.** taastama pärast Kasutusõiguse Alal teostatud tehnorajatise ehitus-, hooldus-, remont- või likvideerimistööde lõpetamist oma vahenditega lepingu eseme endine seisund.
- 3.10.** Osalejad on kokku leppinud, et Omanik võib vajadusel koormata sama servituudiala teiste reaalservituutidega või isiklike kasutusõigustega, kui see ei kahjusta käesoleva lepingu alusel seatavate kasutusõiguste teostamist.
- 3.11.** Kasutaja annab käesolevaga oma tagasivõetamatu nõusoleku lepingu eseme jagamise korral kasutusõiguse ülekandmiseks selliselt, et kasutusõigus jääb koormama vaid kinnistut, kus asub Kasutusõiguse Ala ja teistele kinnistutele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta.

4. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

- 4.1.** Omanik ning Kasutaja on lepingu esemele isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Omanik lubab ja Kasutaja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa 4052234 kolmandasse jakku esimesele järjekohale tähtajatu isiklik kasutusõigus gaasipaigaldise majandamiseks vastavalt 14.05.2025.a lepingu punktidele 3.1 – 3.9 (kaitsevööndi ala maakatastri ruumiandmete kood 710790) Powerwind Osahing, registrikood 12873064, kasuks.

5. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA SELGITUSED

- 5.1.** Isiklik kasutusõigus tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 5.2.** Isiklik kasutusõigus, mille esemeks on tehnovõrk või -rajatis, on üleantav. Isikliku kasutusõiguse üleandmiseks on vajalik kokkulepe isikliku kasutusõiguse üleandmise kohta (asjaõigusleping) vana ja uue õigustatud isiku vahel.
- 5.3.** Vastavalt ehitusseadustiku § 70 lõikele 2 on kaitsevööndis 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. Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. 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. 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.

- 5.4.** Vastavalt ehitusseadustiku § 76 lõikele 1 on **gaasipaigaldise kaitsevöönd** iseseisvaks ehitiseks olev gaasipaigaldist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud gaasipaigaldise ohutuse ja kaitse tagamiseks. Gaasipaigaldise kaitsevööndis on keelatud teha tuld ja kasvatada puid. Veekogus asuva gaasipaigaldise kaitsevööndis on keelatud teha süvendustöid, ankurdada veesõidukit, liikuda heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega.
- 5.5.** 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.

6. VOLITUS NOTARILE

- 6.1.** Osalejad volitavad notariaalakti tõestajat tegema lepingus täiendusi, parandusi ja esitama avaldusi ulatuses, mis ei muuda nende kokkuleppeid lepingus ning ei too kaasa nende tahte vastaseid tagajärgi.
- 6.2.** Osalejad volitavad notariaalakti tõestajat nende esindajana koostama ja esitama kinnistusosakonnale määruskaebusi lepingus sisalduvate kinnistamisavalduste alusel tehtavate määruste peale.

7. LEPINGU EDASTAMINE

- 7.1.** Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada leping kinnistusosakonnale kannete tegemiseks. Notariaalakti tõestaja esitab lepingu kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul infosüsteemi e-notar kaudu.

8. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

8.1. Notari tasu:

Kasutaja tasub isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu notari tasu 39,60 eurot (tehinguväärtus 915,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 5, 12 lg 1, 22, 23 p 2).

Kasutaja tasub kaugtõestamise notari tasu 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2¹).

Eeltoodud summadele lisandub 22% käibemaks. Notari tasu käibemaksuta summa kokku 59,60 eurot, käibemaks 13,11 eurot, koos käibemaksuga 72,71 eurot.

8.2. Riigilõiv:

Kasutaja tasub kasutusõiguse kinnistamise riigilõivu 6,00 eurot (tehinguväärtus 915,00 eurot:

riigilõivuseadus § 354).

8.3. Osaleja tasub notari tasu viie (5) tööpäeva jooksul ülekandega notari arvelduskontole.

8.4. Osaleja tasub riigilõivu viie (5) 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 ja www.notar.ee.

Notariaalakti tõestaja teeb käesolevast digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari arhiivi hoiule. Kui osaleja soovib, on tal võimalik notaribüroost saada paberkandjal kinnitatud ära kiri (maksumus 0.23 EUR / lk).

Käesolev notariaalakt on osalejatele notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, osalejatele ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja notariaalakti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud.

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

Osalejate digitaalallkirjad:

Asukoht kaugtõestamisel
(osaleja enda ütluste kohaselt)

Urve Jõgi

Pärnus

Argo Servet

Saku vald Harju maakond

Notariaalakti tõestaja digitaalallkiri: