



## TALLINNA NOTAR PRIIDU PÄRNA

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU  
REGISTRI NUMBER

3668

### ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING

### ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

**Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud videosilla vahendusel kaugtõestamise teel Tallinna notar Priidu Pärna notaribüroos asukohaga Rävala pst 2/ Kivisilla tn 8, Tallinn, seitsmendal oktoobril kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (07.10.2025. a) ning selles notariaalaktis osalejad on**

**Jõelähtme vald**, Jõelähtme Vallavalitsuse registrikood 75025973, vallavalitsuse aadress Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, Harju maakond, e-posti aadress kantselei@joelahtme.ee, edaspidi nimetatud **Omanik**, mille esindajana tegutseb vallavanem **Andrus Umboja**, isikukood 37611285238, kes on tõestajale tuntud isik, kes oma kinnituste kohaselt asub kaugtõestamise hetkel Uuskülas,

**Riigimetsa Majandamise Keskus**, registrikood 70004459, asukoht Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress urve.jogi@rmk.ee, edaspidi nimetatud **Kasutaja**, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kes on tõestajale tuntud isik, kes oma kinnituste kohaselt asub kaugtõestamise hetkel Pärnu linnas,

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

#### 1. LEPINGU ESE JA LEPINGUOSALISTE KINNITUSED

**1.1. Lepingu esemeks on Rebala muuseum, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, Harju maakond asuv kinnistu:** katastritunnus 24504:008:0988, pindala 15116 m<sup>2</sup>, aadress Rebala muuseum, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, Harju maakond, maa sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa (100%), koos selle oluliste osadega ja päraldistega.

**1.2. Lepingu ese on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriossa nr 14076702.** Teise jakku on omanikuna sisse kantud Jõelähtme vald. Kolmandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine kanne: Isiklik kasutusõigus Osäühing Crocus (registrikood 10143137) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus põllumajanduskultuuride kasvatamiseks vastavalt 26.10.2023.a sõlmitud lepingu punktidele 2.1 kuni 2.3 ja 26.10.2023.a lepingu lisaks olevale plaanile. 26.10.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 2.11.2023. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

*Kinnistusraamatust ja äriregistrist nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusosakonnas käesoleva lepingu sõlmimise päeval.*

### **1.3. Omaniku esindaja kinnitab, et:**

- 1.3.1.** Käesolev leping sõlmitakse Jõelähtme Vallavolikogu 19.06.2025. a otsuse nr 252 alusel. Haldusakt on kehtiv ja seda ei ole vaidlustatud.
- 1.3.2.** Lepingu ese on Omaniku omand ning lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, et seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.
- 1.3.3.** Lepingu eseme suhtes ei ole käesoleva lepingu sõlmimise hetkel kinnistusosakonnale esitatud ega tehtud ühtegi kinnistamisavaldust.
- 1.3.4.** Lepingu eseme koosseisu kuuluval maal ei paikne kolmandatele isikutele kuuluvaid käesolevas lepingus nimetamata maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatisi.
- 1.3.5.** Tema esindusõigus on kehtiv, seda ei ole muudetud ega esindatava poolt tagasi võetud ja see ei ole lõppenud, ta ei ületa volituste piire, tal on kõik õigused ja volitused sõlmida käesolev leping ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist.

### **1.4. Kasutaja esindaja kinnitab, et:**

- 1.4.1.** Kasutaja on kasutusõiguse ala üle vaadanud ning on teadlik lepingu eseme suurusest ja piiridest ning kasutusõiguse ala suurusest ja piiridest ega oma selles osas Omanikule mingeid pretensioone.
- 1.4.2.** Tema volitused on kehtivad, neid ei ole muudetud ega esindatava poolt tagasi võetud ja need ei ole lõppenud, need ei ole kehtetuks kuulutatud, tal on kõik õigused ja volitused sõlmida käesolev leping ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist ning esindatava suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust.

## **2. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE JA MUUD KOKKULEPPED**

**2.1.** Omanik ja Kasutaja lepivad kokku seada Kasutaja kasuks lepingu esemele esimesele vabale järjekohale **tähtajatu ja tasuta** isikliku kasutusõiguse õpperaja rajamiseks, vajalike ehitiste omamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks, teenindamiseks, hooldamiseks, remontimiseks, lammutamiseks ja rekonstrueerimiseks. Kasutajal ja kõikidel kolmandatel isikutel on õigus kasutada lepingu eset käesoleva lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks kasutusõiguse alal, milline on käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil tähistatud punase joonega ja millise ala suurus on 169 m<sup>2</sup>, ruumiandmete tunnusega 775542 (edaspidi nimetatud **kasutusõiguse ala**).

**2.2.** Omanik ja Kasutaja on kokku leppinud, et Kasutajal on õigus ja kohustus:

- 2.2.1.** kasutada kasutusõiguse ala sihipäraselt;
- 2.2.2.** teostada omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud parklapiiride, infotahvlite ja rattahoidjate hooldamisega;
- 2.2.3.** tagada käimla heakord ja kogumismahuti tühjendamine, samuti käimla juurde rajatavate jäätmekastide tühjendamise korraldamine;
- 2.2.4.** tagada lepingu esemele rajatud Riigimetsa Majandamise Keskuse taristu remont ja taristu vahetu läheduse heakord;
- 2.2.5.** täita lepingu esemel kõiki heakorra- ja keskkonnanõudeid, järgida kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi;

- 2.2.6. tagada, et isikliku kasutusõiguse teostamisest ei tekiks kahju ega kahjulikke mõjutusi keskkonnale ega kasutusõiguse alale ega Omaniku kinnisasjale väljaspool kasutusõigust ala;
- 2.2.7. tasuda Kasutaja tegevuse tulemusel halvenenud kasutusõiguse ala taastamise kulud juhul, kui Kasutaja mõistliku aja jooksul kasutusõiguse ala taastanud ei ole ja Omanik on teinud ise või tellitud kolmanda isiku poolt tehtud dokumentaalselt tõendavaid kulusid kasutusõiguse ala taastamiseks. Kasutaja tasub taastamiskulud hiljemalt 30 päeva jooksul arvates arve saamise päevast;
- 2.2.8. kooskõlastada lepingu eseme omanikuga projekteerimisprotsessis kasutusõiguse alaga seonduvate ehitus- ja maaparandustööde projektdokumentatsioon.
- 2.3. Omanik ja Kasutaja on kokku leppinud, et Omanikul on õigus ja kohustus:
  - 2.3.1. mitte teha takistusi kasutusõiguse ala haldamiseks ja kasutamiseks;
  - 2.3.2. tagada Kasutajale kasutusõiguse ala takistamatu kasutamine;
  - 2.3.3. teostada omal kulul kõiki töid, mis on seotud lepingu esemel asuva parkla hoolduse ja remondiga ning teostada parklas lumetõrjet;
  - 2.3.4. kasutada kasutusõiguse ala heaperemehelikult ja tagada, et tema tegevusest ja/või tegevusest ei tekiks kasutusõiguse alale kahju ega kahjulikke mõjutusi keskkonnale;
  - 2.3.5. tasuta Omaniku tegevuse tulemusel halvenenud kasutusõiguse ala taastamise kulud ja kinnistuga seotud kõik maksud (kaasa arvatud maamaks) ja/või muud lepingu esemega seotud tasumisele kuuluvad võlaintrissid, koormised ja muud kulusid;
  - 2.3.6. avalikes huvides vajalike tehnoarajatiste tarbeks kasutada või koormata kasutusõiguse ala kolmandate isikute õigustega (sh piiratud asjaõigused).
- 2.4. Omanik ja Kasutaja lepivad kokku, et kasutusõiguse ala otsene valdus läheb Kasutajale üle käesoleva lepingu sõlmimisega.

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

- 3.1. Omanik ja Kasutaja on lepingu esemele isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Omanik lubab ning Kasutaja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr 14076702 all kantud kinnistu kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Riigimetsa Majandamise Keskus, registrikood 70004459, kasuks õpperaja rajamiseks, omamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks, teenindamiseks, hooldamiseks, remontimiseks, lammutamiseks ja rekonstrueerimiseks, vastavalt 07.10.2025.a sõlmitud lepingu punktidele 2.1. kuni 2.3., ruumiandmete tunnusega 775542.

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

- 4.1. Isiklik kasutusõigus tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega, ning lõpeb vastava kande kustutamisega kinnistusraamatust.
- 4.2. Asjaõigusseaduse §-de 225, 226 ja 228 sisu ja õiguslikku tähendust, sealhulgas seda, et isiklik kasutusõigus, mille esemeks on tehnovõrk või -rajatis, on üleantav, ning et isikliku kasutusõiguse üleandmiseks on vajalik kokkulepe isikliku kasutusõiguse üleandmise kohta (asjaõigusleping) vana ja uue õigustatud isiku vahel. Kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või -rajatis, ei ole isikliku kasutusõiguse üleandmiseks või koormamiseks kinnisasja omaniku nõusolek vajalik.
- 4.3. Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 ei ole teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis kinnisasja oluline osa.
- 4.4. Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad

kokkulepped.

- 4.5.** Notariaalaktilis nimetatud riikliku ehtisregistri andmetel on vaid informatiivne ja statistiline tähendus ning selles sisalduvad andmed ei oma õiguslikku tähendust.
- 4.6.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> on kinnisasja omanik 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. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kellele laieneb elektroonilise side seaduse § 72 lõikes 1, elektrituruseaduse § 65 lõikes 1 ja § 66 lõikes 1, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse § 7 lõikes 1 ja maagaasiseaduse § 18 lõikes 2 sätestatud kohustus või kes on vastavas piirkonnas tegutsev võrguettevõtja kaugkütteseaduse tähenduses. Kui universaalteenuse osutamise leping lõpeb, siis ei lõpe talumiskohustus juhul, kui vastava tehnorajatise kaudu kõikidele isikutele pakutavat teenust üldistel alustel edasi osutatakse. Käesolevas lõikes sätestatud talumiskohustus tekib kinnisasja sundvõõrandamise seaduses sätestatud korras sundvalduse seadmisega.
- 4.7.** Asjaõigusseaduse §-des 172 kohaselt realservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma. Realservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on realservituudi teostamisel abistava tähendusega.
- 4.8.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 176 kui realservituudi lõpetamise kokkulepet ei saavutata, on valitseva kinnisasja omanikul olulisel põhjusel õigus nõuda teeniva kinnisasja omanikult nõusolekut realservituudi lõpetamiseks tingimusel, et ta hüvitab teeniva kinnisasja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju. Valitseva kinnisasja omanik peab teeniva kinnisasja omanikule teatama tähtajatu realservituudi lõpetamisest või tähtajalise realservituudi ennetähtaegsest lõpetamisest kuus kuud ette.
- 4.9.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 177 kui realservituudist saadav kasu on teeniva kinnisasja koormatisega võrreldes ebamõistlikult väike, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisasja omanikult nõusolekut realservituudi lõpetamiseks tingimusel, et ta hüvitab valitseva kinnisasja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju. Kui valitseva kinnisasja omanik on kaotanud huvi realservituudist tulenevate õiguste teostamise vastu, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisasja omanikult nõusolekut realservituudi lõpetamiseks. Huvi kaotamist eeldatakse, kui valitseva kinnisasja omanik ei ole 10 aasta jooksul realservituuti kasutanud või kui ta on sama aja jooksul lubanud teeniva kinnisasja kasutamist viisil, mis on vastuolus realservituudiga.
- 4.10.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 178 annab realservituut õiguse teha üksnes neid tegusid, mis servituudi sisust tulenevalt on valitseva kinnisasja huvides vajalikud. Realservituudi sisu määratakse poolte kokkuleppega, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Realservituuti tuleb teostada viisil, mis on teenivale kinnisasjale kõige vähem koormav. Valitseva kinnisasja vajaduste suurenemine ei suurenda iseenesest teenival kinnisasjal lasuvat koormatist.
- 4.11.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 180 on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda enda kulul realservituudi teostamise viisi muutmist, kui realservituudi senist majanduslikku otstarvet võib saavutada ka teostamise viisi muutmise korral ja kui senine teostamise viis on teeniva kinnisasja omaniku huvidele uue viisiga võrreldes tunduvalt kahjulikum. Servituudi teostamise viisi muutmisega seotud kulud peab teeniva kinnisasja omanik ette

tasuma.

- 4.12.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 181 kui reaalservituudi teostamine piirdub teeniva kinnisasja ühe osa kasutamisega ja mõni teine osa on selleks niisama sobiv ning reaalservituudi teostamine senisel osal on teeniva kinnisasja omanikule mõne teise osaga võrreldes tunduvalt kahjulikum, on tal õigus nõuda, et reaalservituuti teostataks kinnisasja teisel osal. Ümberpaigutamise seotud kulud peab teeniva kinnisasja omanik ette tasuma.
- 4.13.** Riigilõivuseaduse § 11 lg 3 kohaselt kui taotluse esitaja on jätnud taotletava kande eest seadusega ette nähtud riigilõivu tasumata, on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.
- 4.14.** Vastavalt notari tasu seaduse § 10 lg 3 kohaselt reaalservituudi minimaalne tehinguväärtus on 639 eurot.

## **5. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE**

- 5.1.** Käesolev leping on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris. Kaugtõestamise korral on elektroonilises käibes kasutusel digitaalne originaaldokument, mis on osalejatele tasuta kättesaadav Notarite Koja kodulehel [www.notar.ee](http://www.notar.ee) (*Iseteenindus > Notariaalsed dokumendid*) või riigiportaalis [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) (*Iseteenindus > E-teenused > Notariaalsed dokumendid*). Lepinguosalistel on õigus nõuda paberil ärakirja väljastamist.
- 5.2.** Kaugtõestamise korral teeb notar digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis jääb notari kätte hoiule.
- 5.3.** Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada lepingu digitaalse originaaldokumendi kinnistusosakonnale.

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

- 6.1.** Lepinguosalised ei avaldanud isikliku kasutusõiguse seadmisel tehinguväärtust, seega notari tasu seaduse § 10 lg 3 kohaselt tehinguväärtuseks on 639 eurot.
- 6.2.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Kasutaja.
- 6.3.** Kasutaja tasub notari tasu notaribüroos sularahas või maksekaardiga või kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaalakti ärakirju notari tasu tasumiseni kinni pidada. Vastavalt notari tasu seaduse §-le 38 on notari tasu maksmiseks kohustatud isikuteks isikud, kelle taotlusel või kelle huvides notar tegutses ning nimetatud isikud vastutavad sama notariaaltoimingu eest tasu maksmisel solidaarselt.
- 6.4.** Kasutaja tasub riigilõivu kolme (3) tööpäeva jooksul Rahandusministeeriumi kontole. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata. Kinnistusraamatuseaduse § 46 lg 2 kohaselt avaldus kinnistu võõrandamise, koormamise või märke tegemise kohta vaadatakse läbi hiljemalt ühe kuu jooksul alates avalduse laekumise päevast.

Käesolev notariaalakt on osalejatele notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja notariaalakti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud. Osalejad on tutvunud isikliku kasutusõiguse ruumiandmetega piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis (PARI) ja käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleva ruumiandmete väljavõttega ning nõustuvad selle sisuga, kinnitavad väljavõtte oma allkirjadega ning loevad selle lepingu lahutamatuks lisaks.

Käesolevas dokumendis on koos lepingu lisaks oleva plaaniga 7 lehte.

Notari tasu isikliku kasutusõiguse seadmisel 38,30 eurot (tehinguväärtus 639,00 eurot: Notari tasu seaduse § 3, 10 lg 3, § 22, § 23 p 2).  
Notari tasu ametitoimingu tegemise eest kaugtõestamise teel 20,00 eurot (Notari tasu seaduse §2 lg 2'1).

Notari tasu kokku	58,30 eurot.
Käibemaks	13,99 eurot.
Kokku	72,29 eurot.

*mpp*

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

**Andrus Umboja**

*Allkirjastatud digitaalselt*

**Urve Jõgi**

*Allkirjastatud digitaalselt*

**Tallinna notar Priidu Pärna**

*Allkirjastatud digitaalselt*