



**TARTU NOTAR TIINA TOMBERG
BÜROO ASUKOHT TARTU KALURI 2**

Notariaalakto ametitoimingute raamatus 2024 nr 120

Täna, kahekümne teisel jaanuaril kahe tuhande kahekümne neljandal aastal
(22.01.2024.a.) pöördusid

Urve Jõgi, isikukood 46407210027, kes avaldab, et tema asukoht notariaalakto töestamise ajal on Hispaanias, tegutsedes **Eesti Vabariigi**, edaspidi nimetatud **OMANIK**, eest, **Kliimaministeeriumi**, registrikood Riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris 70001231, aadress 10122 Suur-Ameerika tn 1, Tallinn, e-posti aadress info@kliimaministeerium.ee, ja **Riigimetsa Majandamise Keskuse**, registrikood Riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris 70004459, aadress 45403 Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress rmk@rmk.ee, kaudu, ning

Marko Jaeger, isikukood 38606022750, kes avaldab, et tema asukoht notariaalakto töestamise ajal on Luunja alevikus, Luunja vallas, tegutsedes **Luunja valla**, vallavalitsuse Riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riikliku registri registrikood 75003476, aadress 62222 Puiestee tn 14, Luunja alevik, Luunja vald, Tartu maakond, e-posti aadress vald@luunja.ee, edaspidi nimetatud **KASUTAJA**, eest,

kõik koos LEPINGUOSALISED

**Tartu notar Tiina Tombergi poole, et sõlmida ja notariaalselt tõestada
kaugtõestamise teel alljärgnev**

**ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING
(edaspidi LEPING)**

1. KINNISTUSRAAMATU SEIS JA LEPINGU ESE

1.1. Vastavalt kinnistusraamatu andmetele on Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatusse kantud registriosas number **14087050** alljärgnevad kehtivad kanded:

I jagu:

katastritunnus 43201:003:0093, pindala 5,34 ha, aadress Kastre metskond 2, Kabina küla, Luunja vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%)

II jagu:

Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

III jagu:

Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:

1) Isiklik kasutusõigus Tele2 Eesti Aktsiaselts (registrikood 10069046) kasuks. Tasuline isiklik kasutusõigus tähtajaga kolmkümmend kuus (36) aastat sideehitise ning juurdesõidutee rajamiseks, omamiseks ja valdamiseks ja kõikide tööde teostamiseks, mis on seotud sideehitise ja juurdepääsutee ehitamise, majandamise, remontimise, korrashoiu ja hooldamisega isikliku kasutusõiguse alal, milline on tähistatud 08.06.2021.a lepingu lisaks oleval plaanil, 08.06.2021.a lepingu punktides 3 ja 4 kokku lepitud tingimustel. 8.06.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 10.06.2021. Kohtunikuabi Ave Laumets.

2) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Avalikes huvides tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses, tasu eest vastavalt seadusandluses ettenähtud

suurusele ja korrale (asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15.5) vastavalt lepingu punktidele kolm üks (3.1.), kolm kaks (3.2.), kolm üheksa (3.9.) kuni kolm üksteist (3.11.), neli üks (4.1.), neli kaks üks (4.2.1.) kuni neli kaks kaheksa (4.2.8.) ning lepingu lisaks 7 olevale plaanile. 25.01.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 28.01.2022. Kohtunikuabi Pille Zäär.

IV jagu:

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

Vastavalt ehitisregistri andmebaasile on eelnimetatud katastriüksusega seotud rajatis Tele2 Kabina mast, ehitisregistri koodiga 221378469, esmane kasutus määramata, ehitusalune pind 16,0 m² ja ehitise staatus püstitamisel; registrisse kantud 05.11.2021 ehitusluba nr 2112271/38006.

Muu ehitusloa või -teatise, kasutusloa või -teatise või ettekirjutuste kohta andmed puuduvad.

Ehitisregistri andmete kohaselt ei ole eelnimetatud ehitis koormatud pandiõiguse või muu kolmanda isiku õigusega.

1.2. LEPINGU ESEMEKS on LEPINGU punktis 1.1. nimetatud kinnistu.

2. NOTARI POOLT KONTROLLITUD ASJAOLUD JA KOGUTUD TEAVE. LEPINGULE ALLAKIRJUTANUTE AVALDUSED

2.1. Notar kontrollis käesoleva notariaalakti tõestamisel:

2.1.1. LEPINGU punktis 1 märgitud registrite andmeid.

2.1.2. Osalejate isikuid videosilla vahendusel, sh Urve Jõgi isikut Politsei- ja Piirivalveameti andmebaasi abil. Marko Jaeger on notarile tuntud.

2.1.3. E-notari kaudu tehtud päringu alusel on LEPINGU ESEMEL alljärgnevad kitsendused:

Katastriüksuse 43201:003:0093 kitsendused:

Piiranguvöönd: ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ulatus: 1440,82 m²; nähtus:

Maaparandussüsteemi eesvool üle 25km²; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: avalikult kasutatava tee kaitsevöönd; ulatus: 12863,95 m²; nähtus:

Maantee; seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ulatus: 1420,85 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Kitseoja); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 76,17 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Kitseoja); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 277,09 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x120); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: eesvoolu kaitsevöönd; ulatus: 170,07 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool üle 25km²; seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 5563,02 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool üle 25km²; seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 5567,88 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Kitseoja); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 89,89 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool üle 25km²; seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: veekogu kallasrada; ulatus: 18,67 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Kitseoja); seisund: kehtiv.

Kitsendusi põhjustava objekti andmed:
 ulatus: 212,14 m²; nähtus: ill kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Iris sibirica (siberi võhumõök)); seisund: kehtiv;
 nähtus: il kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Agrimonia pilosa (karvane maarjalepp)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 3,62 m; nähtus: maaparandussüsteemi eesvool üle 25km² (Kitseoja); seisund: kehtiv;
 ulatus: 2,31 m; nähtus: üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Kitseoja); seisund: kehtiv;
 ulatus: 137,82 m; nähtus: elektrimaakaabelliin (AXPK.4x120); seisund: kehtiv;
 ulatus: 12,92 m²; nähtus: ill kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Thalictrum lucidum (ahtalehine ängelhein)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 223,65 m²; nähtus: ill kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Iris sibirica (siberi võhumõök)); seisund: kehtiv.

2.1.4. LEPINGUS märgitud esindajate esindusõigust volikirjade ning volikirjade tekstist tulenevate volituste ulatuse alusel.

2.2. Notariaalakti ettevalmistamise käigus on ilmnunud alljärgnevad asjaolud:

2.2.1. Riigimetsa Majandamise Keskuse metsaosakonna peametsaülem Andres Sepp 19.12.2023 käskkirjaga nr 3-1.56/180 on otsustatud isikliku kasutusõiguse seadmine ja määratud selle tingimused, digitaalselt allkirjastatud käskkirja alusel.

2.2.2. Luunja vallavalitsuse 10.01.2024 korraldusega nr 2-4/15 on otsustatud LEPINGU sõlmimine, vallavanema ja vallasekretäri poolt digitaalselt allkirjastatud korralduse alusel.

2.3. LEPINGUOSALISED kinnitavad, et

2.3.1. Neile teadaolevalt on punktis 2.1. kirja pandud asjaolud õiged.

2.3.2. Nad soovivad notariaalaktile lisada LEPINGU punktis 2.2.1. nimetatud käskkirja lisaks oleva plaani, millel on tähistatud LEPINGUGA seatava isikliku kasutusõiguse ala.

Nad loobuvad lisatud dokumendi ettelugemisest, on sellega tutvunud ja selle sisust teadlikud ning kinnitavad seda oma allkirjadega notariaalakti ja selle lisa sisaldaval digitaalallkirjastamise otstarbelisel konteineril.

2.3.3. Nad ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist, notariaalaktile lisamist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist notari poolt.

2.4. OMANIKU esindaja kinnitab, et:

2.4.1. Kuni LEPINGU sõlmimiseni ei ole LEPINGU ESET kellelegi võõrandatud ega koormatud ühegi LEPINGUS nimetamata piiratud asjaõigusega ega muude kolmandate isikute õigustega, mis võiksid kahjustada LEPINGUGA seatava isikliku kasutusõiguse teostamist. LEPINGU ESEME käsutusõigust ei ole piiratud ega keelatud ning selle suhtes pole vaidlusi.

2.4.2. LEPINGU ESEME kohta ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi

2.4.3. Kasutusõiguse teostamiseks vajalikul alal ei paikne hooneid ega rajatisi, mis takistaksid kasutusõiguste teostamist.

2.4.4. Kinnistusraamatusse kantud isiklikud kasutusõigused ei takista LEPINGUGA seatava kasutusõiguse teostamist ning LEPINGUGA seatav kasutusõigus ei takista eelnimetatud isikliku kasutusõiguste teostamist.

2.5. KASUTAJA esindaja kinnitab, et

KASUTAJA poolt volitatud isikud on kasutusõiguse teostamiseks vajalikud maa-alad põhjalikult üle vaadanud, ala seisundist, suurusest ja piiridest teadlikud ning KASUTAJA ei oma selles osas OMANIKULE mingeid pretensioone.

3. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE

3.1. OMANIK ja KASUTAJA koormavad LEPINGU ESEME KASUTAJA kasuks isikliku kasutusõigusega.

Isikliku kasutusõiguse ala, edaspidi KASUTUSALA, pindala on ligikaudu 260 m² ja see on näidatud LEPINGU lisaks oleval plaanil.

3.2. Isikliku kasutusõiguse sisuks on LEPINGU ESEME kasutamine KASUTUSALA ulatuses jalgratta- ja jalgte (edaspidi kergliiklustee) ehitamiseks, omamiseks ja avalikuks kasutamiseks ning kõikide tööde teostamiseks, mis on seotud avalikult kasutatava kergliiklustee ehitamise, majandamise, remontimise, korrashoiu ja hooldamisega LEPINGUS sätestatud tingimustel.

3.3. Isiklik kasutusõigus seatakse järgmistel tingimustel:

3.3.1. tähtajatult, jättes OMANIKULE õiguse lõpetada LEPINGU erakorraliselt olukorras, kus LEPINGU ESE on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil. LEPINGU lõpetamine toimub asjaõiguses sätestatud korras;

3.3.2. tasuta;

3.3.3. maamaksu tasumise kohustuse tekkimisel on OMANIKUL õigus nõuda KASUTAJALT maamaksu tasumist proportsionaalselt KASUTUSALA ulatusega.

3.4. KASUTAJAL on õigus:

3.4.1. kergliiklustee ehitamiseks, kasutamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks pärast KASUTUSALA raadamist OMANIKU poolt. Raadamist ei teostata lindude pesitsusperioodil (aprilli keskpaigast juuli alguseni);

3.4.2. koristada KASUTUSALALE langenud puud iseseisvalt, tagamaks kergliiklustee igapäevase ohutu kasutusvõimaluse. KASUTAJAL ei ole lubatud tema poolt raiutud metsamaterjali LEPINGU ESEMELT ära viia ja võõrandada;

3.4.3. teostada ise või tellida kolmandatelt isikult KASUTUSALALT puude ja põõsaste, mille rinnasdiameeter on alla 8 cm, raie teostamine oma kulul.

3.5. KASUTAJAL on kohustus:

3.5.1. tagada isikliku kasutusõiguse kehtivusaja jooksul kergliiklustee hooldus ja korrashoid KASUTUSALA ulatuses, kanda kõik sellega seotud kulud ning ehitamisel arvestada LEPINGU ESEMEL kehtivate kitsendustega;

3.5.2. sõlmida kasvava metsa raadamise vajaduse korral KASUTUSALAL leping OMANIKUGA;

3.5.3. informeerida erakorralisest (torm, lumemurd) ja möödapääsmatust sanitaarraie või raadamise vajadusest KASUTUSALAL OMANIKKU arvestusega, et metsateatise menetlemiseks ja töödega alustamiseks võib kuluda vähemalt 60 päeva;

3.5.4. hüvitada OMANIKULE KASUTUSALAL kasvava metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine);

3.5.5. anda tagasivõetamatu nõusolek LEPINGU ESEME jagamise korral isikliku kasutusõiguse ülekandmiseks selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid kinnistut, kus asub KASUTUSALA ja teistele kinnisasjadele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta;

3.5.6. sõlmida OMANIKUGA kokkuleppe, mille kohaselt võib OMANIK vajadusel koormata KASUTUSALA teiste piiratud asjaõigustega, kui see ei takista isikliku kasutusõiguse teostamist.

3.6. OMANIKUL on õigus kasutada KASUTUSALA tingimusel, et ta ei kahjusta KASUTUSALA ega takista KASUTAJA õiguste teostamist.

3.7. OMANIKUL on kohustus:

3.7.1. hoiduda igasugusest tegevusest, mis takistab KASUTAJAL KASUTUSALA eesmärgipärast kasutamist;

3.7.2. järgida KASUTUSALAL seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi.

4. ASJAÕIGUSLEPING, KINNISTAMISAVALDUS- ja NÕUSOLEKUD

4.1. Eesti Vabariik tegutsedes Kliimaministeeriumi ja Riigimetsa Majandamise Keskuse kaudu ning Luunja vald lepivad kokku registriosa number 14087050 all registreeritud kinnistu isikliku kasutusõigusega koormamises.

4.2. Eesti Vabariik, tegutsedes Kliimaministeeriumi, registrikood Riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris 70001231, ja Riigimetsa Majandamise Keskuse, registrikood Riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris 70004459, kaudu, LUBAB ja Luunja vald, vallavalitsuse Riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riikliku registri registrikood 75003476, avaldab soovi kanda registriosa number 14087050 kolmandasse jakku tähtajatu ja tasuta isiklik

kasutusõigus Luunja valla kasuks kergliiklustee ehitamiseks, omamiseks ja avalikuks kasutamiseks ning kõikide tööde teostamiseks, mis on seotud avalikult kasutatava kergliiklustee ehitamise, majandamise, remontimise, korrashoiu ja hooldamisega vastavalt 22.01.2024 lepingu punktile 3 ning lepingu lisaks olevale plaanile.

4.3. Luunja vald, registrikood 75003476, annab nõusolekud registriosa number 14087050:

4.3.1. koormamiseks teiste piiratud asjaõigustega;

4.3.2. jagamiseks eraldi kinnistuteks selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb kehtima vaid nende jagamisel tekkivate kinnistute suhtes, millel kasutusõiguse ala tegelikkuses paikneb.

Eelnimetatud nõusolekud on antud kannete tegemiseks järgnevate kandeavalduste alusel.

5. NOTARI SELGITUSED

Notar on LEPINGULE allakirjutanutele selgitanud, et:

* Kaugtõestamise korral on elektroonilises käibes kasutusel digitaalne originaaldokument.

* Isiklik kasutusõigus kui asjaõigus tekib kinnistusraamatusse kandmisega ja lõpeb kinnistusraamatust kustutamisega. Isiklik kasutusõigus jääb püsima ka kinnistu omaniku vahetumisel.

* 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.

Isikliku kasutusõiguse ulatus määratakse kahtluse korral vastavalt õigustatud isiku vajadustele.

* Isiklikule kasutusõigusele kohaldatakse asjaõigusseaduses reaalservituudi vastavaid sätteid. Kui isiklik kasutusõigus on seotud valdamisega, kohaldatakse kasutusvalduse vastavaid sätteid. Kasutusvaldusest tulenevaid õigusi ja kohustusi võib teostada teine isik, kui kasutusvalduse tekkimise aluseks oleva seaduse või tehinguga ei ole sätestatud teisiti.

* Reaalservituut 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.

Reaalservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega.

* Reaalservituut annab õiguse teha üksnes neid tegusid, mis servituudi sisust tulenevalt on valitseva kinnisasja huvides vajalikud. Reaalservituudi sisu määratakse poolte kokkuleppega, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

Reaalservituuti tuleb teostada viisil, mis on teenivale kinnisasjale kõige vähem koormav.

Valitseva kinnisasja vajaduste suurenemine ei suurenda iseenesest teenival kinnisasjal lasuvat koormatist.

* Kui reaalservituuti teostatakse teenival kinnisasjal mingi ehitise või seadeldise abil, on valitseva kinnisasja omanik kohustatud selle rajama ja korras hoidma ning servituudi lõppemisel

selle teeniva kinnisasja omaniku nõudel omal kulul ära vedama, kui seaduses või servituudi seadmise tehinguga ei ole sätestatud teisiti.

Kui ehitist või seadeldist on käiku antud ka teeniva kinnisasja huvides, kannavad valitseva ja teeniva kinnisasja omanikud ehitamise ja korrashoiu kulud vastavuses saadava kasuga.

* Valitseva kinnisasja omanikul on õigus servituudi kasutamiseks vajalike ehitus- ja korrastustööde tegemiseks kasutada teenivat kinnisasja.

6. LEPINGU SÖLMIMISEGA KAASNEVAD KULUD

6.1. Notari tasu vastavalt notari tasu seadusele:

Isikliku kasutusõiguse seadmise leping 38,30 eurot (tehinguväärtus 639,00 eurot: § 3, 10, 12, 22, 23 p 2).

Kaugtõestamise teel tehtav ametitoiming 20,00 eurot (§ 2 lg 2').

Käibemaks 12,83 eurot.

6.2. Riigilõiv vastavalt riigilõivuseadusele:

Riigilõiv isikliku kasutusõiguse kinnistamisel (registriosa 14087050) 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot: § 77, 354, 356).

Notar on osalejatele selgitanud, et LEPINGUS sätestatud riigilõivu summa kuvatakse e-maksuametis täisulatuses igale maksjaks määratud isikule. Osalejatel tuleb riigilõivu tasuda vastavalt LEPINGULE, mitte e-maksuametis kuvatavatele andmetele. E-maksuametis kuvatav nõue kaob e-maksuameti keskkonnast pärast riigilõivu täies mahus tasumist.

6.3. Nimetatud kulud kannab KASUTAJA.

Riigilõivuks ette nähtud summa tasutakse notarile kohustusega see Rahandusministeeriumile üle kanda. Notar on juhtinud osalejate tähelepanu sellele, et riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

7. LÕPPSÄTTED

Lepingu edastamine.

* Osalejad soovivad käesoleva notariaalakti ja esindusõigust tõendavate volikirjade originaalide kinnistusosakonnale edastamist notari poolt.

Notariaalakt on notari poolt osalejatele videosilla vahendusel ette loetud ja esitatud ekraanil tutvumiseks. Notariaalakt on osalejate poolt läbi vaadatud, heaks kiidetud ning osalejate ja notari poolt digitaalselt allkirjastatud.

Pärast notariaalakti tõestamist annab notar e-notari kaudu osalejale infosüsteemide andmevahetuskihi (X-tee) <https://www.eesti.ee/est> ja e-Notari iseteeninduse www.notar.ee kaudu õiguse juurdepääsuks osalejate ja notari poolt digitaalselt allkirjastatud notariaalaktile. Juurdepääsuõiguse märke tehakse tehinguosalisest juriidilise isiku, mitte tema esindaja andmete juurde.

Marko Jaeger /allkirjastatud digitaalselt/

Urve Jõgi /allkirjastatud digitaalselt/

Tartu notar Tiina Tomberg /allkirjastatud digitaalselt/