



TALLINNA NOTAR PRIIDU PÄRNA

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

430

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 veebruaril kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (07.02.2025. a) ning selles notariaalaktilis osalejad on

Eesti Vabariik tegutsedes **Riigimetsa Majandamise Keskus** (edaspidi ka **RMK**), kui riigivara valitsema volitatud asutuse kaudu, mis on registreeritud registrikoodiga 70004459, asukoht Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress urve.jogi@rmk.ee, edaspidi nimetatud **Omanik**, mille esindajana tegutseb notariaalaktille lisatud volikirja alusel **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kes on tõestajale tuntud isik, kes oma kinnituste kohaselt asub tehingu tõestamise hetkel Pärnu linnas,

Saku vald, Saku Vallavalitsuse registrikood 75019738, vallavalitsuse aadress Juubelitammede tee 15, Saku alevik, Saku vald, Harju maakond, e-posti aadress saku@sakuvald.ee, edaspidi nimetatud **Kasutaja**, mille esindajana tegutseb käesolevale notariaalaktille lisatud volikirja alusel **Vahur Glaase**, isikukood 36009210362, kes on akti tõestajale tuntud isik, kes oma kinnituste kohaselt asub tehingu tõestamise hetkel Saku vallas,

Omanik ja Kasutaja koos edaspidi nimetatud **Lepinguosalised**, kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE JA LEPINGUOSALISTE KINNITUSED

1.1. Lepingu esemeks on Viimsi metskond 21, Tammemäe küla, Saku vald, Harju maakond asuv kinnistu: katastritunnus 71901:001:0352, pindala 132763 m², aadress Viimsi metskond 21, Tammemäe küla, Saku vald, Harju maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%), koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Riigi kinnisvararegistri objekti kood KV6423.

1.1.1. Lepingu ese on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 14558402**. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik. Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:
2) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elering AS (registrikood 11022625) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus gaasitorustiku kinnistule ehitamiseks

ning kinnistul asumiseks, remontimiseks, rekonstrueerimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja arendamiseks ning gaasitorustiku kaudu maagaasi juhtimiseks vastavalt 23.10.2014 lepingu punktile 2.2 ja 2.3.1 ning lepingu lisaks nr 3 olevale gaasipaigaldise kasutusõiguse ala skeemile. Sisse kantud 5.11.2014. Ametiülesande korras KRS, äriregistri andmete alusel parandus sisse kantud 19.11.2020. Kanne asendab eelmist kannet.

3) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks vastavalt 14.05.2018.a lepingu punktidele 3.8, 3.9 ja 4 ning lepingu lisaks nr 5 olevale plaanile. 14.05.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 22.05.2018.

4) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Aktsiaselts Saku Maja (registrikood 10344321) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus tehnovõrgu majandamiseks kasutusõiguse alal tehnorajatise kaitsevööndi ulatuses tehnorajatise talumiseks vastavalt 23.11.2020 sõlmitud lepingu punktidele 2, 3.1 kuni 3.10 ja 4 ning lepingu lisaks 3 olevale plaanile. 23.11.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 30.11.2020. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

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

1.2. Omaniku esindaja kinnitab, et:

- 1.2.1.** Käesolev leping sõlmitakse kooskõlas RMK kinnisvaraosakonna juhataja 28.01.2025.a. käskkirjaga (nr 9-49/23). Nimetatud akt on kehtiv ka käesoleva lepingu sõlmimise päeval.
- 1.2.2.** 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.
- 1.2.3.** Lepingu eseme suhtes ei ole käesoleva lepingu sõlmimise hetkel kinnistusosakonnale esitatud ega tehtud ühtegi kinnistamisavaldust.
- 1.2.4.** 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.

1.3. Kasutaja esindaja kinnitab, et:

- 1.3.1.** Käesolev leping sõlmitakse Saku vallavolikogu 14.01.2025.a. otsuse nr 32 alusel. Nimetatud akt on kehtiv ka käesoleva lepingu sõlmimise päeval.
- 1.3.2.** 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.
- 1.3.3.** Tema volitused on kehtivad, neid ei ole muudetud ega esindatava poolt tagasi võetud ja need ei ole lõppenud, tal on kõik õigused ja volitused sõlmida käesolev leping ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist.

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 tee avalikuks kasutamiseks

ning kõikide tööde teostamiseks, mis on seotud avalikult kasutatava tee ehitamise, majandamise, remontimise, korrashoiu ja hooldamisega. Kasutajal ja kõikidel kolmandatel isikutel ning transpordiliikidel on õigus kasutada lepingu eset käesoleva lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks kasutusõiguse alal ööpäevaringselt, milline on käesoleva lepingu lisaks oleval plaanil tähistatud punase joonega ja millise ala suurus on 3580 m², ruumiantmete tunnus 633296 (edaspidi nimetatud **kasutusõiguse ala**).

2.2. Omanikul on õigus lõpetada käesolev leping erakorraliselt olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.

2.3. Avalikes huvides kasutatava tee kasutamise eest tasub Kasutaja maamaksu proportsionaalselt kasutusõiguse ala ulatusega.

2.4. Omanik ja Kasutaja on kokku leppinud, et Kasutajal on kohustus:

2.4.1. tagada kasutusõiguse kehtivusaja jooksul avalikult kasutatava tee hooldus ja korrashoid kasutusõiguse ulatuses ning kanda kõik sellega seotud kulud, arvestada kinnisasjal kehtivate kitsendustega;

2.4.2. võimaldada Riigimetsa Majandamise Keskusele (edaspidi nimetatud ka RMK) piiranguteta tee kasutamine metsamajanduslikeks tegevusteks (sh metsamaterjali ladustamiseks tee kaitsevööndis, metsamaterjali laadimistöodeks, raietöödeks jmt);

2.4.3. likvideerida tee korrashoiunõuete mittetäitmise ja tee avaliku kasutamise tingimuste rikkumisega liiklejate poolt tekitatud kahju;

2.4.4. arvata välja teealune maa maksustava maa hulgast;

2.4.5. sõlmida RMK-ga leping kasvava metsa raadamise vajaduse korral kasutusõiguse alas;

2.4.6. informeerida erakorralisest (torm, lumemurd) ja möödapääsmatust sanitaarraie vajadusest RMK-d arvestusega, et metsateatise menetlemiseks ja töödega alustamiseks võib kuluda vähemalt kaks kuud;

2.4.7. hüvitada RMK-le kasutusõiguse alal kasvava metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine) juhul kui töid teostab RMK;

2.4.8. anda tagasivõetamatu nõusolek kinnisasja jagamise korral isikliku kasutusõiguse ülekandmiseks selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid kinnisasja, kus asub kasutusala ja teistele kinnisasjadele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta;

2.4.9. sõlmida RMK-ga kokkuleppe, mille kohaselt võib RMK vajadusel koormata sama kasutusõiguse ala teiste piiratud asjaõigustega, kui see ei takista käesoleva servituudi teostamist;

2.4.10. hoiduda igasugusest muust tegevusest (s.h tegevusetusest), mis rikub õigusaktidest tulenevaid RMK õigusi või kahjustab tema huve.

2.5. Omanik ja Kasutaja on kokku leppinud, et Kasutajal on õigus:

2.5.1. kasutusõiguse alale langenud või tee kasutajale ohtlikuks osutuvad puud koristada või langetada iseseisvalt, tagamaks tee igapäevase ohutu kasutusvõimaluse. Kasutajal ei ole lubatud Kasutaja poolt raiutud metsamaterjali kinnisasjalt ära viia ja võõrandada. Puit kuulub Omanikule.

2.5.2. puude ja põõsaste, mille keskmine rinnasdiameeter on alla 8 cm, raie teostamiseks või selle tellimiseks kolmandatelt isikutelt oma kulul.

2.6. RMK-l on õigus kasutusõiguse ala kasutada tingimusel, et ta ei kahjusta kasutusõiguse ala ega takista isikliku kasutusõiguse omaniku õiguste teostamist.

2.7. Omanik ja Kasutaja on kokku leppinud, et RMK-l on kohustus:

2.7.1. hoiduda igasugusest tegevusest, mis takistab õigustatud isikul isikliku kasutusõiguse ala eesmärgipärasest kasutamisest;

2.7.2. järgida isikliku kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi.

- 2.8.** Kasutaja annab tagasivõetamatu nõusoleku Riigimetsa Majandamise Keskusele vajadusel koormata sama kasutusõiguse ala teiste piiratud asjaõigustega, kui see ei takista käesoleva isikliku kasutusõiguse teostamist.
- 2.9.** Omanik ja Kasutaja esindaja avaldavad, et kasutusõiguse ala on vabastatud ja Kasutaja saab alates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest teostada otsest valdust kasutusõiguse ala suhtes.

3. ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED

- 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 14558402 all kantud kinnistu kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Saku valla kasuks tee avalikuks kasutamiseks ning kõikide tööde teostamiseks, mis on seotud avalikult kasutatava tee ehitamise, majandamise, remontimise, korrashoiu ja hooldamisega, vastavalt 07.02.2025.a sõlmitud lepingu punktidele 2.1. kuni 2.8. ja 07.02.2025. a lepingu lisaks olevale plaanile (kasutusala ruumiandmete tunnus 633296).

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.** Notariaalaktil nimetatud riikliku ehtisregistri andmetel on vaid informatiivne ja statistiline tähendus ning selles sisalduvad andmed ei oma õiguslikku tähendust.
- 4.6.** Asjaõigusseaduse §-des 172 kohaselt 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.
- 4.7.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 176 kui reaalservituudi lõpetamise kokkulepet ei saavutata, on valitseva kinnisasja omanikul olulisel põhjusel õigus nõuda teeniva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks tingimusel, et ta hüvitab teeniva kinnisasja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju. Valitseva kinnisasja omanik peab teeniva kinnisasja omanikule teatama tähtajatu reaalservituudi lõpetamisest või tähtajalise reaalservituudi ennetähtaegsest lõpetamisest kuus kuud ette.
- 4.8.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 177 kui reaalservituudist saadav kasu on teeniva kinnisasja koormatisega võrreldes ebamõistlikult väike, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks

tingimusel, et ta hüvitab valitseva kinnisasja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju. Kui valitseva kinnisasja omanik on kaotanud huvi reaalservituudist tulenevate õiguste teostamise vastu, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks. Huvi kaotamist eeldatakse, kui valitseva kinnisasja omanik ei ole 10 aasta jooksul reaalservituuti kasutanud või kui ta on sama aja jooksul lubanud teeniva kinnisasja kasutamist viisil, mis on vastuolus reaalservituudiga.

- 4.9.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 178 annab reaalservituut 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.
- 4.10.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 180 on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda enda kulul reaalservituudi teostamise viisi muutmist, kui reaalservituudi 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.
- 4.11.** 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. Ümberpaigutamisega seotud kulud peab teeniva kinnisasja omanik ette tasuma.
- 4.12.** 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.
- 4.13.** 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 (*Iseteenindus > Notariaalsed dokumendid*) või riigiportaalis 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 ühe (1) kinnitatud ärakirja kinnistusosakonnale.

6. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 6.1.** Lepinguosalistel ei avaldanud isikliku kasutusõiguse seadmisel tehinguväärtust, seega on notari tasu seaduse § 10 lg 3 kohaselt iga kasutusõiguse seadmise tehinguväärtuseks 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 ära kirjutada 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. Kinnistusraamatusseaduse § 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 lepingu kaugtõestamise eest 20,00 eurot (Notaritasu seadus § 2 lg 2(1)).

Notari tasu kokku	58,30 eurot.
Käibemaks	12,83 eurot.
Kokku	71,13 eurot.

Riigilõiv isikliku kasutusõiguse seadmisel 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot: Riigilõivuseadus § 77 lg 1, § 354).

mu

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

Urve Jõgi

Allkirjastatud digitaalselt

Vahur Glaase

Allkirjastatud digitaalselt

Tallinna notar Priidu Pärna

Allkirjastatud digitaalselt