

TALLINNA NOTAR MERLE SAAR-JOHANSON

Notaribüroo Tallinn Maakri 19/1

www.enotar.ee

Tel 6 77 00 99

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

NUMBER

2895

ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING

JA

ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Merle Saar-Johanson üheksateistkümnendal detsembril kahe tuhande kahekümne neljandal aastal (19.12.2024.a) Eesti Vabariigis ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, tegutsedes Kliimaministeeriumi valitsemisalas tegutseva **Riigimetsa Majandamise Keskuse**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riikliku registris registrikoodiga 70004459, aadress Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress urve.jogi@rmk.ee, kui riigivara valitsema volitatud asutuse kaudu, edaspidi nimetatud **Omanik**, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kes on tõestajale tuntud isik, ning kelle asukoht tema ütluste kohaselt kaugtõestuse ajal on Tenerife, Kanaari saared, Hispaania Kuningriik, ning kes kinnitab, et tema volitused esindatava nimel käesoleva lepingu sõlmimiseks on piisavad ja kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud,

SW Metsatuul OÜ, registrikood 16069235, aadress Telliskivi tn 60/5, Tallinn, e-posti aadress mariann.sulg@sunly.ee, edaspidi nimetatud **Õigustatud isik**, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel **Mariann Sulg**, isikukood 48712186044, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal, ning kelle asukoht tema ütluste kohaselt kaugtõestuse ajal on Paikuse alev, ning kes kinnitab, et tema volitused esindatava nimel käesoleva lepingu sõlmimiseks on piisavad ja kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud,

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

1.1. Lepingu esemeks on kinnistu asukohaga Raudemetsa tee, Põlendmaa küla, Pärnu linn, Pärnu maakond, koos selle oluliste osadega ja päraldistega, mis on registreeritud riigi kinnisvararegistris objekti koodiga KV37902.

1.2. Lepingu ese on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosana nr **13421950** all.

1.2.1. Maa koosseisus on katastritunnus 62401:001:0304, pindala 4873,0 m², aadress Raudemetsa tee, Põlendmaa küla, Pärnu linn, Pärnu maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%) (katastriüksus on moodustatud plaani alusel). Esimesse jakku on kantud

2) Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalkoormatis kinnistule nr: 2440806. Reaalkoormatis reaalservituudi aastatasu, summas 73 eurot, maksmise kohustuse tagamiseks, tasumine üks kord aastas iga aasta kahekümnendaks märtsiks (20.03) ettemaksuna järgneva aasta eest.

3) Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalkoormatis kinnistule nr: 18361950. Reaalkoormatis reaalservituudi aastatasu, summas 73 eurot, maksmise kohustuse tagamiseks, tasumine üks kord aastas iga aasta kahekümnendaks märtsiks (20.03) ettemaksuna järgneva aasta eest.

1.2.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

1.2.3. Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:

1) Reaalservituut kinnistu nr 2440806 igakordse omaniku kasuks. Teeservituut vastavalt 19.01.2021.a lepingu punktile 3.1 ja lepingu lisaks olevale plaanile. 19.01.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 26.01.2021. Kohtunikuabi Sigrid Orumets.

2) Reaalservituut kinnistu nr 18361950 igakordse omaniku kasuks. Teeservituut vastavalt 19.01.2021.a lepingu punktile 3.1 ja lepingu lisaks olevale plaanile. 19.01.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 26.01.2021. Kohtunikuabi Sigrid Orumets.

2) Kannete järjekoha suhe on järgmine: III jao kanded nr 1 ja 2 asuvad ühel ja samal järjekohal. 19.01.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 26.01.2021. Kohtunikuabi Sigrid Orumets.

1.2.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.3. Lepingu eseme koosseisu kuuluv maaüksus on registreeritud riigi kinnisvararegistris koodiga **KV37902** ning nimetatud riigivara valitsejana on riigi kinnisvararegistrisse kantud Kliimaministeerium ning volitatud asutusena Riigimetsa Majandamise Keskus.

1.4. Maa-ameti Maakatastri **kitsenduste kaardi** (www.maaamet.ee) kohaselt on maaüksuse, mis kuulub lepingu eseme koosseisu, kasutamise seotud kitsendused järgmised: Katastriüksuse 62401:001:0304 kitsendused:

Piiranguvöönd: avalikult kasutatava tee kaitsevöönd; ulatus: 210,56 m²; nähtus: Maantee; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: maaparandushoiu-ala; ulatus: 3782,32 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: uuringu ala; ulatus: 4872,83 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline)

(Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplan uuringuruum); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 747,87 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool 10-25km² valgalaga (Karuniidu peakraav); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ulatus: 374,54 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool 10-25km² valgalaga (Karuniidu peakraav); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 149,84 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool 10-25km² valgalaga (Karuniidu peakraav); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: eesvoolu kaitsevöönd; ulatus: 224,80 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool 10-25km² valgalaga (Karuniidu peakraav); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 14,77 m²; nähtus: Kanal, peakraav (valgala kuni 10km²) (Karuniidu peakraav); seisund: kehtiv.

Kitsendusi põhjustava objekti andmed:

ulatus: 3782,32 m²; nähtus: maaparandussüsteemi maa-ala (Kõrsa MK); seisund: kehtiv;

ulatus: 4872,83 m²; nähtus: uuringu ala (geoloogiline) (Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplan uuringuruum); seisund: kehtiv.

- 1.5. Käesoleva lepingu punktis 1 lepingu eseme kohta toodud andmed on notariaalakti tõestaja eelnimetatud elektroonilistes andmebaasides kontrollinud infosüsteemi e-notar kaudu käesoleva lepingu tõestamise päeval (19.12.2024).

2. OSALEJATE KINNITUSED

2.1. Omanik kinnitab, et:

2.1.1. Käesolev leping sõlmitakse vastavalt Riigimetsa Majandamise Keskuse kinnisvaraosakonna juhataja 16.10.2024. a käskkirjale nr 9-49/91.

2.1.2. Lepingu ese on Omaniku omand ning seda ei ole arestitud, selle suhtes ei ole kohtulikke vaidlusi ja seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetatata kinnistusraamatusse sissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega.

2.1.3. Lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

2.2. Õigustatud isik kinnitab, et:

2.2.1. Õigustatud isik on käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse ala põhjalikult üle vaadanud ning on teadlik lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse suurusest ja piiridest ning kasutusõiguse ala paiknemisest, suurusest, piiridest ja seisukorrast ning ei oma selles osas Omanikule mingeid pretensioone.

3. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE

3.1. Omanik ja Õigustatud isik lepiavad kokku seada lepingu esemele (edaspidi lepingu punktis 3 nimetatud **kinnisasi**) Õigustatud isiku kasuks isiklik kasutusõigus.

3.2. Isikliku kasutusõiguse sisuks on Õigustatud isikule õiguse andmine kinnisasjale **tee** (edaspidi nimetatud **tee**) ehitamiseks, majandamiseks, remontimiseks, korrashoiuks

ja hooldamiseks käesolevas lepingus sätestatud tingimustel ja ulatuses. Isikliku kasutusõiguse ala pindala on 4 466 m² ja ala asukoht on näidatud piiratud asjaõiguste ruumandmete infosüsteemis ruumandmete tunnusega **451308** (käesoleva lepingu lisaks nr 1 on nimetatud tunnusele vastava piiranguala väljavõte).

3.3. Kinnisasja isikliku kasutusõigusega koormamise tingimused on järgmised:

3.3.1. isiklik kasutusõigus seatakse tähtajatult:

3.3.1.1. 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;

3.3.1.2. jättes Õigustatud isikule õiguse lõpetada leping, teatades sellest kinnisasja omanikule vähemalt 6 kuud ette.

3.3.2. isiklik kasutusõigus on tasuline. Õigustatud isik kohustub maksma perioodilist tasu kinnisasja kasutamise eest summas **134 eurot aastas**, millele lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud korras ja suuruses. Eelnimetatud tasu makstakse kinnisasja omaniku (Riigimetsa Majandamise Keskuse) poolt esitatud arve alusel üks kord aastas 20. veebruariks järgneva perioodi eest ette. Tähtjaks tasu mittemaksmise korral on Õigustatud isik kohustatud maksma viivist 0,15% tähtjaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest kuni summa täieliku tasumiseni. Kinnisasja omanikul on õigus nõuda tasu muutmist 3 aasta möödudes servituudi seadmisest ning uuesti 3 aastat pärast viimase tasu muutmist vastavalt ametlikult avaldatud tarbijahinnaindeksi muutusele, kuid mitte rohkem kui 3% korraga;

3.3.3. kinnisasja omanik ei vastuta tee ehitamiseks ja kasutamiseks vajalike lubade saamise eest ja tehtud kulutusi Õigustatud isikule ei hüvita;

3.3.4. kasutusõiguse alale ei ole lubatud paigaldada teetõkkeid (maakivid, kett-tõkendid, tõkkepuud, väravad jms);

3.3.5. tee korrashoiukohustuse ja sellega seotud kulud kannab tee igapäevane kasutaja. Teekatendi masinatega või muul viisil rikkumisel kohustub rikkuja mõistliku aja jooksul taastama vähemalt tee rikkumise eelse seisundi;

3.3.6. Õigustatud isikul on kohustus:

3.3.6.1 kasutada teed sihipäraselt, teostada omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud tee ehitamiseks, seisundi hooldamiseks ja remontimiseks, kooskõlastades tegevus kinnistute nr 2440806 ja 18361950 ja tulevikus sama kasutusala kasutavate isikutega;

3.3.6.2 täita kinnisasjal kõiki heakorra- ja keskkonnanõudeid, järgida isikliku kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi;

3.3.6.3 võimaldada kinnisasja omanikul (mh Riigimetsa Majandamise Keskusel) piiranguteta tee kasutamine metsamajanduslikeks tegevusteks (s.h metsamaterjali ladustamiseks tee kaitsevööndis, metsamaterjali laadimistöödeks, raietöödeks jmt);

3.3.6.4 tee ehitamine kooskõlastada kinnisasja omanikuga (Riigimetsa Majandamise Keskusega) enne ehitamise algust ning kinnisasja omanikul (Riigimetsa Majandamise Keskusel) on õigus seada tee ehitamiseks tingimusi;

3.3.6.5 tasuda isikliku kasutusõigusega koormatava ala kasutamisega seotud maksud (maamaks), kõrvalkulud ning koormised proportsionaalselt kasutusala ulatusele kinnisasja omaniku (Riigimetsa Majandamise Keskuse) vastava arve alusel,

- selles ettenähtud summas ja korras;
- 3.3.6.6** raadamise vajadusel pöörduda kirjalikult kinnisasja omaniku (Riigimetsa Majandamise Keskuse Edela regiooni, e-posti aadress edela.region@mk.ee) poole raieks vajaliku dokumentatsiooni vormistamiseks ja raietööde korraldamiseks vähemalt 60 päeva enne tööde alustamist kirjalikult või elektrooniliselt .dwg formaadis failina (koordinaatide süsteem L-EST97). Raadamiseks vajalike toimingute tegemiseks esitada kasutatava ala piiride asukohad digitaalsel kujul. Raadamine toimub tööde teostaja ja kinnisasja omaniku (Riigimetsa Majandamise Keskuse) vahel täiendavalt sõlmitava lepingu alusel. Enne raietöödega alustamist peavad taotleja poolt olema tähistatud raieala piirid või märgitud raiutavad puud;
- 3.3.6.7** hüvitada kinnisasja omanikule (Riigimetsa Majandamise Keskusele) kasutusõiguse alal kasvava metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine) juhul kui töid teostab kinnisasja omanik (Riigimetsa Majandamise Keskus);
- 3.3.6.8** hoiduda igasugusest muust tegevusest (s.h tegevusetusest), mis rikub õigusaktidest tulenevaid kinnisasja omaniku (Riigimetsa Majandamise Keskuse) õigusi või kahjustab tema huve.
- 3.3.7. Kinnisasja omanikul on kohustus:**
- 3.3.7.1** hoiduda igasugusest tegevusest, mis takistab õigustatud isikul isikliku kasutusõiguse ala sihipärast kasutamist;
- 3.3.7.2** järgida isikliku kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi;
- 3.3.7.3** taastada omal kulul tee metsamaterjali väljaveo eelne seisund juhul, kui väljaveo käigus lõhutakse tee.

4. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

- 4.1. Omanik ja Õigustatud isik on lepingu esemele isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Omanik lubab ja Õigustatud isik avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 13421950 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu ja tasuline isiklik kasutusõigus SW Metsatuul OÜ, registrikood 16069235, kasuks tee ehitamiseks, majandamiseks, remontimiseks, korrashoiuks ja hooldamiseks vastavalt 19.12.2024.a lepingu punktile 3. Viide kandega seotud õiguse ruumiandmetele maakatastris: 451308.**

5. ÕIGUSTATUD ISIKU NÕUSOLEK NING ÕIGUSTATUD ISIKU JA OMANIKU KOKKULEPE

- 5.1.** Õigustatud isik annab käesolevaga tagasivõetamatu nõusoleku lepingu esemeks oleva kinnisasja jagamise korral isikliku kasutusõiguse ülekandmiseks selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid kinnisasja, kus asub käesoleva lepingu alusel seatud isikliku kasutusõiguse ala ja teistele kinnisasjadele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta.
- 5.2.** Õigustatud isik ja Omanik lepivad kokku, et Omanik võib vajadusel koormata käesoleva lepingu alusel seatud isikliku kasutusõiguse ala teiste sarnaste

reaalservituutidega või tehnovõrkudega seotud isiklike kasutusõigustega, kui see ei takista käesoleva lepingu alusel seatud isikliku kasutusõiguse teostamist.

6. NOTARI SELGITUSED

- 6.1.** Isiklik kasutusõigus tekib vastava kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 6.2.** 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. Isikliku kasutusõiguse ulatus määratakse kahtluse korral vastavalt õigustatud isiku vajadustele (asjaõigusseadus § 225).
- 6.3.** Isikliku kasutusõiguse võib kinnisasja omaniku nõusolekul 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 (asjaõigusseadus § 226 lg 1).
- 6.4.** Servituut ei või servituudiga koormatud kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on servituudi teostamisel abistava tähendusega (asjaõigusseadus § 172 lg 2).
- 6.5.** Kui servituudi teostamine piirub kinnisasja ühe osa kasutamisega ja mõni teine osa on selleks niisama sobiv ning servituudi teostamine senisel osal on kinnisasja omanikule mõne teise osaga võrreldes tunduvalt kahjulikum, on tal õigus nõuda, et servituuti teostataks kinnisasja teisel osal. Ümberpaigutamisega seotud kulud peab kinnisasja omanik ette tasuma.
- 6.6.** 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.

7. LEPINGU EDASTAMINE

- 7.1.** Osalejad paluvad notaril esitada lepingu kinnistusosakonnale kannete tegemiseks. Notar esitab lepingu kinnistusosakonnale 3 tööpäeva jooksul infosüsteemi e-notar kaudu.

8. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

8.1. Notaritasu:

Õigustatud isik tasub isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu tõestamise notaritasu 49,80 eurot (tehinguväärtus 6 375,00 eurot: notari tasu seaduse § 10, 12, 22, 23 p 2).

Õigustatud isik tasub kaugtõestamise notaritasu 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2 1).

Eeltoodud summadele lisandub 22% käibemaks. Notari tasu käibemaksuta summa kokku 69,80 eurot, käibemaks 15,36 eurot, koos käibemaksuga 85,16 eurot.

8.2. Riigilõiv:

Õigustatud isik tasub isikliku kasutusõiguse kinnistamise riigilõivu 10,00 eurot (tehinguväärtus 6 375,00 eurot: riigilõivuseadus § 77 lg 1).

- 8.3.** Vastavalt ülaltoodud jaotusele tasub osaleja notari tasu sularahas või maksekaardiga notaribüroos või 3 tööpäeva jooksul ülekandega notari arvelduskontole. Vastavalt notari tasu seaduse § 38 lg 2 vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt.
- 8.4.** Vastavalt ülaltoodud jaotusele tasub osaleja riigilõivu 3 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.

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

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

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

Osalejate digitaalallkirjad:

Eesti Vabariik esindaja Urve Jõgi
/allkirjastatud digitaalselt/

SW Metsatuul OÜ esindaja Mariann Sulg
/allkirjastatud digitaalselt/

Tallinna notar Merle Saar-Johanson
/allkirjastatud digitaalselt/