



TALLINNA NOTAR ANNIKA KUIMET

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

332

ISIKLIKE KASUTUSÕIGUSTE SEADMISE LEPING JA ASJAÕIGUSLEPINGUD

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Annika Kuimet'i asendaja notari ülesannetes Kaia Kivisaar videosilla vahendusel notaribüroos Eesti Vabariigis Tallinnas Maakri tn 30 kaheksateistkümnendal veebruaril kahe tuhande kahekümne kuuendal aastal (18.02.2026.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

osaühing Priimo Mets, registrikood 10359883, aadress Rapla maakond Kohila vald Sutlema küla Metsapunkti tee 1 (e-posti aadress: priimo.mets@priimo.ee), edaspidi nimetatud **Omanik**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Aivo Mündel**, isikukood 36406240314, kelle isik on notariaalakti tõestajale tuntud ja kelle asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Rapla maakond Rapla vald,

Eesti Vabariik, tegutsedes **Keskkonnaministeeriumi** kaudu, tegutsedes omakorda **Riigimetsa Majandamise Keskus (RMK)** kui riigivara valitsema volitatud asutuse kaudu, registrikood 70004459, Lääne-Viru maakond Haljala vald Sagadi küla Mõisa/3 (e-posti aadress: rmk@rmk.ee), edaspidi nimetatud **Kasutaja**, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel **Jaan Schults**, isikukood 36505186022, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA elektroonilise andmebaasi alusel ja kelle asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Tallinn.

Osalejad sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE JA KINNISTUSRAAMATU SEIS

1.1. Lepingu esemeks 1 on kinnistusregistri registriosas nr **5148802** kantud kinnistu, nimetusega **Kubja**, koos oluliste osade ja päraldistega. Eelnimetatud kinnistu kohta avatud kinnistusregistri registriosas andmed on:

1.1.1. Esimeses jaos (kinnistu koosseis) – maatükk katastritunnusega 72704:003:0039, asukohaga **Harju maakond Saue vald Maidla küla Kubja**, pindalaga 92334 m², sihtotstarbega maatulundusmaa (100%) (katastriüksus on moodustatud plaani alusel).

1.1.2. Teises jaos (omanik) – **osaühing Priimo Mets**.

1.1.3. Kolmandas jaos (koormatiseid ja kitsendused) – kehvad kanded puuduvad.

1.1.4. Neljandas jaos (hüpoteegid) – kehtivad hüpoteegi kanded puuduvad.

- 1.2. Maa-ameti maakatastri kitsenduste kaardi andmetel kehtivad katastriüksuse 72704:003:0039 suhtes järgmised kitsendused (piiranguvööndid):
- elektripaigaldise kaitsevöönd;
 - maaparandushoiu-ala: Maaparandussüsteemi maa-ala.
- 1.3. Riikliku ehitisregistri andmetel katastriüksusel 72704:003:0039 ehitisi ei paikne.
- 1.4. **Lepingu esemeks 2** on kinnistusregistri **registriosas nr 1329102 kantud kinnistu, nimetusega Vahtramäe**, koos oluliste osade ja päraldistega. Eelnimetatud kinnistu kohta avatud kinnistusregistri registriosas andmed on:
- 1.4.1. *Esimeses jaos (kinnistu koosseis)* – maatükk katastritunnusega 72704:003:0170, asukohaga **Harju maakond Saue vald Maidla küla Vahtramäe**, pindalaga 9,77 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa (100%) (katastriüksus on moodustatud plaani alusel).
- 1.4.2. *Teises jaos (omanik)* – **osaühing Priimo Mets**.
- 1.4.3. *Kolmandas jaos (koormatiseid ja kitsendused)* – kehtivad kanded puuduvad.
- 1.4.4. *Neljandas jaos (hüpoteegid)* – kehtivad hüpoteegi kanded puuduvad.
- 1.5. Maa-ameti maakatastri kitsenduste kaardi andmetel kehtivad katastriüksuse 72704:003:0170 suhtes järgmised kitsendused (piiranguvööndid):
- elektripaigaldise kaitsevöönd;
 - maaparandushoiu-ala: maaparandussüsteemi maa-ala;
 - uuringu ala (geoloogiline) (Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplan uuringuruum).
- 1.6. Riikliku ehitisregistri andmetel katastriüksusel 72704:003:0170 ehitisi ei paikne.
- 1.7. **Lepingu ese 1 ja lepingu ese 2** edaspidi koos nimetatud **lepingu ese**.
- 1.8. Registritest nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud e-notari kaudu elektroonilistes andmebaasides (kinnistusraamat, maa-ameti kitsenduste kaart, ehitisregister) käesoleva lepingu tõestamise päeval enne lepingu tõestamist.

2. OSALEJATE KINNITUSED

2.1. Omanik kinnitab, et:

- 2.1.1. Käesolevas lepingus toodud andmed lepingu eseme kohta on tõesed ja õiged ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 2.1.2. Kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole lepingu eset kellelegi võõrandatud ega koormatud ühegi kolmandale isikule kuuluva õigusega (s.h. kinnistusraamatusse mittedispositsioonikohustusliku kolmanda isiku õigusega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud), samuti ei ole sõlmitud mingeid võlaõiguslikke kokkuleppeid selle võõrandamiseks ja/või koormamiseks.
- 2.1.3. Lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi ega kehti mingeid keelde.
- 2.1.4. Omanikule teadaolevalt ei kehti lepingu eseme suhtes mingeid käesolevas lepingus nimetatata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid, samuti, et lepingu eseme suhtes ei ole algatatud kaitse alla võtmise menetlust ning Omanik ei ole saanud kaitsekohustuse teatist.
- 2.1.5. Lepingu ese on hoonestamata.
- 2.1.6. Käesoleva lepingu sõlmimine ei kahjusta Omaniku majanduslikku seisundit ega võlaausaldajate huve.
- 2.1.7. Omaniku suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti, samuti ei ole määratud ajutist pankrotihaldurit ega algatatud saneerimis- või likvideerimismenetlust.
- 2.1.8. Tema esindaja esindusõigus on kehtiv ning tal on olemas kõik käesoleva lepingu sõlmimiseks vajalikud äriühingusisesed nõusolekud, volitused ja kooskõlastused.

2.2. Kasutaja kinnitab, et:

- 2.2.1. Kasutaja on üle vaadanud kasutusõiguse alad, mida Kasutaja on õigustatud kasutama käesoleva lepingu alusel seatava isiklike kasutusõiguste alusel ning teadlik maaüksuste ja kasutusõiguste alade paiknemisest, suurustest ja piiridest.

- 2.2.2. Kasutaja on teadlik lepingu eseme suhtes kehtivatest piirangutest ja kitsendustest, milliseid Kasutaja kohustub isikliku kasutusõiguse teostamisel järgima ega oma selles osas mingeid pretensioone.
- 2.2.3. Riigimetsa Majandamise Keskuse juhatuse liige Erko Soolmann on oma 02.02.2026.a käskkirjaga nr 1-5/16 otsustanud koormata lepingu esemeks 1 oleva kinnistu Kasutaja kasuks isikliku kasutusõigusega käesolevas lepingus toodud tingimustel. Eelnimetatud käskkiri on kehtiv, seda ei ole muudetud, tagasi võetud ega vaidlustatud.
- 2.2.4. Riigimetsa Majandamise Keskuse juhatuse liige Erko Soolmann on oma 02.02.2026.a käskkirjaga nr 1-5/20 otsustanud koormata lepingu esemeks 2 oleva kinnistu Kasutaja kasuks isikliku kasutusõigusega käesolevas lepingus toodud tingimustel. Eelnimetatud käskkiri on kehtiv, seda ei ole muudetud, tagasi võetud ega vaidlustatud.
- 2.2.5. Tema esindaja volitused on kehtivad ning tal on olemas kõik käesoleva lepingu sõlmimiseks vajalikud äriühingusisesed nõusolekud, volitused ja kooskõlastused.

3. ISIKLIKE KASUTUSÕIGUSTE SEADMINE

3.1. Isikliku kasutusõiguse seadmine lepingu esemele 1 (Kubja kinnistu)

- 3.1.1. Omanik ja Kasutaja lepivad kokku, et Omanik seab Kasutaja kasuks **lepingu esemele 1** esimesele järjekohale **tähtajatu ja tasuta** piiratud asjaõiguse - isikliku kasutusõiguse ehitusprojekti alusel juurdepääsutee (edaspidi nimetatud *tee*) rajamiseks ja kasutamiseks.
- 3.1.2. **Isikliku kasutusõiguse sisuks** lepingu esemele 1 (*Kubja katastriüksusel* katastritunnusega 72704:003:0039) rajatava eratee ning selle koosseisu kuuluval teemaal asuvate rajatiste ehitamine, rekonstrueerimine, kasutamine ja hooldamine, ning muul viisil ekspluateerimiseks tee talitluse tagamise eesmärgil käesolevas lepingus sätestatud tingimustel ja ulatuses.
- 3.1.3. Isikliku kasutusõigusega koormatava ala (edaspidi nimetatud *kasutusõiguse ala*) pindala suurus on Kubja katastriüksusel 2509 m² (pikkus 195 m), mille asukoht on näidatud piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis ruumiandmete tunnusega ID 1076348.

3.2. Isikliku kasutusõiguse seadmine lepingu esemele 2 (Vahtramäe kinnistu)

- 3.2.1. Omanik ja Kasutaja lepivad kokku, et Omanik seab Kasutaja kasuks **lepingu esemele 2** esimesele järjekohale **tähtajatu ja tasuta** piiratud asjaõiguse - isikliku kasutusõiguse ehitusprojekti alusel juurdepääsutee (edaspidi nimetatud *tee*) rajamiseks ja kasutamiseks.
- 3.2.2. **Isikliku kasutusõiguse sisuks** lepingu esemele 2 (*Vahtramäe katastriüksusel* katastritunnusega 72704:003:0170) rajatava eratee ning selle koosseisu kuuluval teemaal asuvate rajatiste ehitamine, rekonstrueerimine, kasutamine ja hooldamine, ning muul viisil ekspluateerimiseks tee talitluse tagamise eesmärgil käesolevas lepingus sätestatud tingimustel ja ulatuses.
- 3.2.3. Isikliku kasutusõigusega koormatava ala (edaspidi nimetatud *kasutusõiguse ala*) pindala suurus on Vahtramäe katastriüksusel 5478 m² (pikkus 445 m), mille asukoht on näidatud piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis ruumiandmete tunnusega ID 1076349.

3.3. Omaniku ja Kasutaja õigused ja kohustused

3.3.1. Kasutajal on õigus:

- 3.3.1.1. kasutada kasutusala ööpäevaringselt kõikide sõidukite ja tehnikaga, sealhulgas metsaveotraktorite ja metsaveokitega;
- 3.3.1.2. kasutada kasutusõiguse ala sihipäraselt ning teostada oma vahenditega õigeaegselt kõiki töid, mis on vajalikud kasutusõiguse ala ehitamiseks, rekonstrueerimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja kasutamiseks.

3.3.2. Kasutajal on kohustus:

- 3.3.2.1. tagada kasutusõiguse ala hooldus ja korrashoid vastavalt õigusaktidega sätestatud teekorrashoiu nõuetele;
- 3.3.2.2. tagada, et isikliku kasutusõiguse teostamisest ei tekiks kahju ega kahjulikke mõjutusi keskkonnale ega kasutusõiguse alale ega omaniku kinnisasjale väljaspool kasutusõiguse ala;
- 3.3.2.3. 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 kulutusi kasutusõiguse ala taastamiseks. Kasutaja tasub taastamiskulud hiljemalt 30 päeva jooksul arvates arve saamise päevast;
- 3.3.2.4. kooskõlastada omanikuga tee ehitus ja rekonstrueerimistööd ning nende tööde sisu, sealhulgas kooskõlastama projekteerimisprotsessis kasutusõiguse alaga seonduvate tee-ehitus- või maaparandustööde projektdokumentatsioon;
- 3.3.3. Omanikul on õigus teha kasutajale ettepanekuid vajalikel juhtudel kasutusõiguse ala ajutiseks piiramiseks või sulgemiseks, teatades sellisest vajadusest telefoni teel või e-postiga kasutajale ette 10 päeva;
- 3.3.4. Omanikul on kohustus:
 - 3.3.4.1. mitte teha takistusi kasutusõiguse ala haldamiseks ja kasutamiseks ja metsamaterjali ladustamiseks omanikuga eelnevalt kokkulepitud kohta;
 - 3.3.4.2. tagada kasutajale kasutusõiguse ala takistamatu kasutamine;
 - 3.3.4.3. kasutada kasutusõiguse ala heaperemehelikult ja tagada, et tema tegevusest ja/või tegevusetusest ei tekiks kasutusõiguse alale kahju ega kahjulikke mõjutusi keskkonnale;
 - 3.3.4.4. tasuda omaniku tegevuse tulemusel halvenenud kasutusõiguse ala taastamise kuluja kinnistuga seotud kõik maksud (kaasa arvatud maamaks) ja/või muud kinnistuga seoses tasumisele kuuluvad võlaintressid, koormised ja muud kulutused;

3.4. Omaniku ja Kasutaja muud kokkulepped

- 3.4.1. Kasutaja võib isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste ja kohustuste teostamise üle anda kolmandatele isikutele.
- 3.4.2. Isikliku kasutusõiguse võib kinnistusraamatust kustutada Kasutaja ja kinnistu omaniku kokkuleppel.
- 3.4.3. Isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Kasutaja
- 3.4.4. Kasutusõiguse ala ei ole Kasutaja ainukasutuses ning Omanik võib seda ka ise kasutada ning võimaldada selle kasutamist kolmandatel isikutel, tingimusel et see ei takista kasuks seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate Kasutaja õiguste teostamist ning järgides isikliku kasutusõiguse esemeks oleva tehnoarajatise kaitsevööndis kehtivaid kitsendusi.

3.5. Kasutusõiguse ala valduse üleandmine

Omanik avaldab, et kasutusõiguse ala on vabastatud ja Kasutaja saab alates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest teostada otsest valdust kasutusõiguse ala suhtes.

4. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

4.1. Omanik ja Kasutaja on lepingu esemele 1 isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud ning avaldavad soovi kanda kinnistusregistri registriora nr 5148802 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Eesti Vabariigi kasuks eratee rajamiseks ja kasutamiseks ning selle koosseisu kuuluval teemaal asuvate rajatiste ehitamine, rekonstrueerimine, kasutamine ja hooldamine vastavalt lepingu punktile 3.1. ja ruumiandmetele tunnusega 1076348.

4.2. Omanik ja Kasutaja on lepingu esemele 2 isikliku kasutusõiguse seadmises kokku

leppinud ning avaldavad soovi kanda kinnistusregistri registriosa nr 1329102 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Eesti Vabariigi kasuks eratee rajamiseks ja kasutamiseks ning selle koosseisu kuuluval teemaal asuvate rajatiste ehitamine, rekonstrueerimine, kasutamine ja hooldamine vastavalt lepingu punktile 3.2. ja ruumiandmetele tunnusega 1076349.

5. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED

- 5.1.** Isiklik kasutusõigus tekib kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega, ning isiklik kasutusõigus lõpeb kande kustutamiseга kinnistusraamatust. Kannete tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine riigilõivuseaduses ettenähtud suuruses.
- 5.2.** Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb käesolevasse lepingusse märkida kõik lepingu eseme koormamisega seotud kokkulepped. Vastavalt võlaõigusseaduse § 11 lg 3 tuleb lepinguga samas notariaalselt tõestatud vormis sõlmida ka kokkulepped kõrvalkohustuste kohta. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 83 lg 1 kohaselt on seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral tehing tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.
- 5.3.** Asja juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb üle asja üleandmisega (võlaõigusseaduse § 214 lg 2), kui ei ole kokkulepitud teisiti.
- 5.4.** Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev õiguslikul alusel püstitatud tehnovõrk või -rajatis (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitised) ei ole kinnisasja oluline osa (asjaõigusseaduse § 158).
- 5.5.** Koormatud kinnistu võõrandamise või isikliku kasutusõiguse üleandmise korral kehtivad kinnistu või isikliku kasutusõiguse uue omaniku suhtes käesoleva lepingu sätted vaid ulatuses, milles need on kinnistusraamatusse kantud.
- 5.6.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 225 koormab isiklik kasutusõigus 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 realservituudile. Isikliku kasutusõiguse ulatus määratakse kahtluse korral vastavalt õigustatud isiku vajadustele.
- 5.7.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 226 lg 2 ei ole juhul, kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või -rajatis, isikliku kasutusõiguse üleandmiseks või koormamiseks kinnisasja omaniku nõusolek vajalik.
- 5.8.** Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15² kohaselt peab kinnistu omanik muuhulgas võimaldama tehnovõrgu või rajatise teenindamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks vajalikke töid. Omanik võib nõuda tehnorajatise kõrvaldamist kui see ei ole enam eesmärgipärasel kasutusel.

6. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 6.1.** Käesolev notariaalakt on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel elektroonilises käibes ning osalejatele kättesaadav riigiportaalis www.eesti.ee ja www.notar.ee. Notar teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis jääb notari kätte hoiule. Osaleja soovil väljastatakse osalejale vajadusel paberkandjal ärakiri, mis asendab originaali.
- 6.2.** Osalejate soovil neile käesoleva akti koostamise päeval notariaalakti kinnitatud ärakirju ei väljastata.
- 6.3.** Osalejad paluvad notaril esitada lepingu ühe kinnitatud ärakirja ka kinnistusosakonnale. Notar esitab ärakirja kinnistusosakonnale ühe (1) tööpäeva jooksul arvates käesoleva lepingu tõestamisest. Ühtlasi volitavad osalejad notarit vajadusel esitada kinnistusosakonnale täiendavaid avaldusi ja täpsustusi, sealhulgas parandama/täiendama kinnistamisavaldust

ulatuses, mis on seotud käesolevas lepingus osalejate poolt taotletavaga, kuid mis ei muuda notariaaldokumendi sisu.

7. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

7.1. Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Kasutaja.

7.2. Notari tasu tasutakse notaribüroos sularahas või maksekaardiga või kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest pangaülekandega notari arveldusarvele. Notaril on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente notari tasu tasumiseni kinni pidada. Notari tasu seaduse § 38 kohaselt on notari tasu maksmiseks kohustatud isik, kelle taotlusel või kelle huvides on notar tegutsenud või kelle tahteavalduse on notar tõestanud. Mitu kohustatud isikut vastutavad sama notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt. Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et osalejate kokkulepe notari tasu maksmise kohta on lepingu tõestamisel kehtiv vaid nende omavahelise kokkuleppena ning notaril on õigus lepingu tõestamise eest ettenähtud notari tasu sisse nõuda ükskõik milliselt osalejalt.

7.3. Riigilõiv tasutakse ühe (1) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest Rahandusministeeriumi arvele ning notarile tuleb kinnistusosakonnale edastamiseks esitada riigilõivu tasumist tõendav nõuetekohane maksedokument. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta käesolevas notariaalaktis sisalduv(ad) taotlus(ed) läbi vaatamata.

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

Käesolevas dokumendis on 10 lehte, mis on köidetud nõõri ja reljeefpitseri abil.

Notari tasu tehingu tõestamisel 39,60 eurot (tehinguväärtus 2 x 639 eurot, kokku 1 278 eurot, notari tasu seaduse § 3, 5, 12 lg 3, 10 lg 3, 22 ja 23 p 2).

Notari tasu kaugtõestamisel 20 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2¹).

Notari tasu kokku 59,60 eurot.

Käibemaks 14,3 eurot.

Kokku 73,9 eurot.

Riigilõiv isikliku kasutusõiguse seadmisel on riigilõivu vaba vastavalt riigilõivuseaduse § 25 lg 2 p 2.

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

osaühing Priimo Mets esindaja Aivo Mündel: *allkirjastatud digitaalselt*

Eesti Vabariigi esindaja Jaan Schults: *allkirjastatud digitaalselt*

Notar Annika Kuimet'i asendaja Kaia Kivisaar: *allkirjastatud digitaalselt*