



Notari ametitegevuse raamatu registreerimise number 928

Kaughtõestamise teel Tallinnas 27.03.2026.a.

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud

TALLINNA NOTAR PIRET PRESS,
kelle büroo asub Tallinnas Rotermanni tn 8,
asendaja Siiri Karjus, tegutsedes notari ülesannetes,

kelle juurde ilmusid kaughtõestuse toimingu raames videosilla vahendusel õigusvõimeline **OÜ Metsakohin**, registrikood 10915798, asukoht Kasteheina tn 2, Kangru alevik, Kiili vald, Harju maakond, e-post seppsilja@gmail.com, edaspidi **omanik**, seaduslik esindaja, juhatuse liige – teo- ja otsusevõimeline **Silja Sepp**, isikukood 47810092734, kelle isik on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal, kelle asukoht on notariaaltoimingu tõestamise ajal ütluste kohaselt Kiili vallas, Harju maakonnas, ning kelle esindusõigus ja äriühingu õigusvõime on kontrollitud registriosakonna keskandmebaasi väljatrüki alusel,

ja

Eesti Vabariigi nimel **Riigimetsa Majandamise Keskus**, registrikood 70004459, asukoht Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-post peeter.puhke@rmk.ee, edaspidi **kasutaja**, volitatud esindaja – teo- ja otsusevõimeline **Peeter Puhke**, isikukood 36303244916, kelle isik on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal, kelle asukoht on notariaaltoimingu tõestamise ajal ütluste kohaselt Järva vallas, Järva maakonnas, kelle esindusõiguse on notariaalakti tõestaja kontrollinud volikirja alusel, mille tõestas 06.11.2024.a. Tallinna notar Lee Möttus'e asendaja Karl-Eerik Jäetma ja mis on registreeritud notari ametitegevuse raamatus reg nr 3435 all, omanik ja kasutaja edaspidi koos **lepinguosalisised**.

Lepinguosaliste sooviks oli sõlmida järgnev:

KINNISTULE ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING,
ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

1. Kinnistu andmed

1.1. Vastavalt kinnistusraamatu elektroonilise andmebaasi väljatrükile käesoleva lepingu sõlmimise päevast on kinnistusregistri **registriosas nr 4404008** kantud järgmine kinnistu (edaspidi **kinnistu**):

I jagu “Kinnistu koosseis” katastritunnus 16402:001:0198, pindala 5376,0 m², aadress Rätsepa, Kaevussaare küla, Mustvee vald, Jõgeva maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%);

katastritunnus 16402:001:0197, pindala 242516,0 m², aadress Mäe, Kaevussaare küla, Mustvee vald, Jõgeva maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).

II jagu “Omanik” Teise jakku on omanikuna sisse kantud OÜ Metsakohin (registrikood 10915798).

III jagu “Koormatised ja kitsendused” Kolmandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine kande: Isiklik kasutusõigus elamule Ain Rätsepp (isikukood 36301172230) kasuks.

Kasutusõiguse kustutamiseks piisab õigustatud isiku surma tõendamisest. 10.10.2008 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 14.10.2008.

IV jagu "Hüpoteegid" Neljandasse jakku on kantud järgmised hüpoteegi kanded:

2) Hüpoteek summas 1 086 000,00 eurot Luminor Bank AS (registrikood 11315936) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 17708; 22438; 23408; 28108; 34637; 43308; 60140; 95804; 97440; 133540; 150804; 327604; 608708; 952532; 976704; 1020804; 1153339; 1317840; 1699404; 1878931; 1982135; 2598104; 2745250; 2758004; 2815004; 2845231; 2923331; 3076931; 3264004; 3342008; 3541808; 3557708; 3592308; 3617808; 3768404; 3896208; 3934939; 4099650; 4129004; 4129104; 4211850; 4227408; 4231008; 4290706; 4318131; 4334408; 4379904; 4428208; 4430804; 4475404; 4587408; 4632550; 4694408; 4713808; 4747208; 4773308; 4808504; 4837308; 4922031.

Sisse kantud 07.12.2016. 22.12.2025 kinnistamisavalduse alusel muudetud 28.12.2025.

3) Hüpoteek summas 350 000,00 eurot Luminor Bank AS (registrikood 11315936) kasuks.

Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 17708; 22438; 23408; 28108; 34637; 43308; 60140; 95804; 97440; 133540; 150804; 327604; 608708; 952532; 976704; 1020804; 1153339; 1317840; 1699404; 1878931; 1982135; 2598104; 2745250; 2758004; 2815004; 2845231; 2923331; 3076931; 3264004; 3342008; 3541808; 3557708; 3592308; 3617808; 3768404; 3896208; 3934939; 4099650; 4129004; 4129104; 4211850; 4227408; 4231008; 4290706; 4318131; 4334408; 4379904; 4428208; 4430804; 4475404; 4587408; 4632550; 4694408; 4713808; 4747208; 4773308; 4808504; 4837308; 4922031.

Sisse kantud 15.06.2022. 22.12.2025 kinnistamisavalduse alusel muudetud 28.12.2025.

1.2. Kinnistu koosseisu kuuluvale Mäe katastriüksusele jääva kasutusõiguse ala kohta on koostatud Piiratud Asjaõiguste Ruumiandmete Infosüsteemi (PARI) ruumiandmete kood 1077412.

1.3. Vastavalt E-notari infosüsteemi päringule katastripidaja märgete kohta katastritunnuse järgi puuduvad katastripidajal märged kinnistu koosseisu kuuluva Mäe katastriüksuse kohta.

1.4. Vastavalt E-notari infosüsteemi andmetele kehtivad kinnistu koosseisu kuuluva Mäe katastriüksuse suhtes järgmised loodus- ja/või muinsuskaitsealased kitsendused:

Piiranguvöönd määratlemata

- ulatus: 60239,16 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Euphydryas aurinia (teelehe-mosaiikliblikas)); seisund: kehtiv;
- ulatus: 121918,86 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Coenonympha hero (vareskaera-aasasilmik)); seisund: kehtiv.

2. Lepinguosaliste avaldused ja kinnitused

2.1. Omaniku esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.1.1. lepingus toodud andmed kinnistu kohta on tõesed ja õiged ning selle suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud siiani menetluses olevaid kinnistamisavaldusi;

2.1.2. kinnistu on omaniku omandis ning seda ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetatud kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kolmandate isikute kinnistusraamatusse mittedissekandekohustuslike õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutusõigused;

2.1.3. kasutusõiguse alal ei ole mingeid omanikule teadaolevaid varjatud puudusi ega vigu;

2.1.4. ei esine asjaolusid, mis välistaksid tema õiguse sõlmida käesolev leping ja ta kohustub mitte sõlmima ühtegi kokkulepet, mis võiks takistada isikliku kasutusõiguse seadmist kasutaja kasuks;

2.1.5. kasutusõiguse alal ei paikne omanikule teadaolevaid hooneid, rajatise ega kolmandatele

isikutele kuuluvaid tehnorajatisi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatava servituudi teostamist;

2.1.6. kinnistu valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti omanikule teadaolevaid käesolevas lepingus nimetatata loodus- ega muinsuskaitsealaseid kitsendusi;

2.1.7. ta on teadlik, et laenulepingust või hüpoteegi seadmise lepingust võib tuleneda kohustus teavitada kinnistu koormamisest hüpoteegipidajat;

2.1.8. tema poolt esindatav äriühing on õigusvõimeline äriühing, mille suhtes ei ole alustatud pankrotimenetlust ja tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ega tühistatud ning et puuduvad ja ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida käesolev leping ja et tal on lähtuvalt seadustest, sealhulgas äriseadustikust ja esindatava äriühingu põhikirjast kõik vajalikud esindatava isiku sisesed otsused ja kooskõlastused käesoleva lepingu sõlmimiseks ning et ta omab kõiki õiguseid käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

2.2. Kasutaja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.2.1. kasutaja on üle vaadanud kasutusõiguse eseme, mida ta on õigustatud käesoleva lepingu alusel kasutama;

2.2.2. tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ning et puuduvad ja ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida käesolev leping ja et tal on lähtuvalt seadustest kõik vajalikud esindatava isiku sisesed otsused ja kooskõlastused käesoleva lepingu sõlmimiseks ning et ta omab kõiki õiguseid käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

2.3. Lepinguosalisel avaldavad ja kinnitavad, et:

2.3.1. nad on tutvunud lepingu lisaks oleva ruumikuju väljavõttega, millel kasutusõiguse ala on tähistatud punase piirjoonega ümbritsetud alana, nad on eelnimetatud andmete alusel teadlikud kinnistu ning kasutusõiguse ala paiknemisest, suurusest ja piiridest;

2.3.2. nad on teadlikud Riigimetsa Majandamise Keskuse juhatuse liikme 10.02.2026.a. käskkirjast nr 1-5/26 „Mäe kinnistu koormamine isikliku kasutusõigusega“, selle sisu on neile teada, nad ei soovi selle ettelugemist ega käesolevale lepingule lisamist;

2.3.3. käesolevas lepingus viidatud notariaalakt on neile esitatud, selle sisu on neile teada, nad ei soovi selle ettelugemist ega lisamist käesolevale lepingule.

3. Isikliku kasutusõiguse seadmine

3.1. Lepinguosalisel on kokku leppinud seada Eesti Vabariigi kasuks tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus eratee ja selle koosseisu kuuluval teemaal asuvate rajatiste (edaspidi **rajatis**) ehitamiseks, rekonstrueerimiseks, kasutamiseks ja hooldamiseks (edaspidi kõik nimetatud tegevused koos **eratee ja rajatiste majandamine**).

3.2. Kasutajal on õigus kasutada kinnistuid käesoleva lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks kasutusõiguse alal, milline on käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil tähistatud punase joonega ümbritsetud 5555 m² suuruse alana (edaspidi **kasutusõiguse ala**). PARI ruumikuju kood 1077412.

3.3. Isiklik kasutusõigus on üleantav.

4. Omaniku ja kasutaja õigused ja kohustused

4.1. **Kasutusõiguse ala kasutamisel on omanikul õigus** teha kasutajale ettepanekuid vajalikel juhtudel kasutusõiguse ala ajutiseks piiramiseks või sulgemiseks, teatades sellisest vajadusest telefoni teel või e-postiga kasutajale ette 10 päeva.

4.2. Kasutusõiguse ala kasutamisel kohustub omanik:

- 4.2.1. mitte teha takistusi kasutusõiguse ala haldamiseks ja kasutamiseks ja metsamaterjali ladustamiseks omanikuga eelnevalt kokkulepitud kohta;
- 4.2.2. tagama kasutajale kasutusõiguse ala takistamatu kasutamine;
- 4.2.3. kasutama kasutusõiguse ala heaperemehelikult ja tagama, et tema tegevusest ja/või tegevusetusest ei tekiks kasutusõiguse alale kahju ega kahjulikke mõjutusi keskkonnale;
- 4.2.4. tasuma omaniku tegevuse tulemusel halvenenud kasutusõiguse ala taastamise kulud ja kinnistuga seotud kõik maksud (kaasa arvatud maamaks) ja/või muud kinnistuga seoses tasumisele kuuluvad võlaintressid, koormised ja muud kulutused.

4.3. Kasutusõiguse ala kasutamisel on kasutajal õigus:

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

4.4. Kasutusõiguse ala kasutamisel kohustub kasutaja:

- 4.4.1. tagama kasutusõiguse ala hooldus ja korrashoid vastavalt õigusaktidega sätestatud teekorrashoiu nõuetele;
- 4.4.2. tagama, et käesoleva lepingu alusel seatud isikliku kasutusõiguse teostamisest ei tekiks kahju ega kahjulikke mõjutusi keskkonnale ega kasutusõiguse alale ega omaniku kinnisasjale väljaspool kasutusõiguse ala ;
- 4.4.3. tasuma 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;
- 4.4.4. kooskõlastama omanikuga projekteerimisprotsessis kasutusõiguse alaga seonduvate tee-ehitus- ja maaparandustööde projektdokumentatsiooni.

4.5. Kasutaja annab käesolevaga tagasivõetamatu nõusoleku kinnistu jagamise korral isikliku kasutusõiguse ülekandmiseks selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid kinnistut, kus asub käesolevale lepingule lisatud asendiplaanil näidatud kasutusõiguse ala ja teistele kinnisasjadele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta.

4.6. Kasutaja annab käesolevaga tagasivõetamatu nõusoleku, mille kohaselt võib omanik vajadusel koormata sama kasutusõiguse ala teiste piiratud asjaõigustega kui see ei takista käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse teostamist.

5. Isikliku kasutusõiguse lõpetamine ja kasutusõiguse ala valduse üleandmine

- 5.1. Isikliku kasutusõiguse võib lõpetada seaduses sätestatud alustel.
- 5.2. Isikliku kasutusõiguse lõpetamisel on kasutajal õigus kolme (3) kuu jooksul arvates kasutusõiguse lõppemisest vedada ära kinnistul paiknev rajatis, kui lepinguosalisel ei lepi kokku teisiti.
- 5.3. Omaniku esindaja avaldab, et kasutusõiguse ala on vabastatud ja kasutaja saab alates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest teostada otsest valdust kasutusõiguse ala suhtes.

6. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

Lepinguosalised on kinnistu isikliku kasutusõigusega koormamises kokku leppinud ja soovivad kanda selle kinnistusraamatusse.

Omanik lubab ja kasutaja avaldab soovi kanda kinnistusregistri registriosa nr 4404008 III jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus eratee ja rajatiste majandamiseks kasutusõiguse ala ulatuses vastavalt 27.03.2026.a. lepingu punktidele 3, 4.1 ja 4.2 ning vastavalt PARI ruumikuju koodile 1077412 Eesti Vabariigi kasuks.

7. Notariaalakti tõestaja selgitused

Notariaalakti tõestaja on selgitanud lepinguosalistele lepingu sõlmimise õiguslike tagajärgi, sealhulgas:

7.1. selgitanud asjaõigusseaduse §-de 225-226 ja 228 sisu ja õiguslikku tähendust, sealhulgas seda, et isiklik kasutusõigus, mille esemeks on tehnovõrk või -rajatis, on üleantav ilma kinnisasja omaniku nõusolekuta;

7.2. isiklik kasutusõigus kehtib kinnistu igakordse omaniku suhtes;

7.3. vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 lg 2 ei ole kinnisasja osa võõrale maale õiguse teostamise vahendina püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitise või muu sellesarnane asi, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi;

7.4. kaitsevööndis on keelatud ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist, ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast, takistada ehitisele juurdepääsu, takistada ehitise hooldamist, sealhulgas kaitsevööndiga ehitise asukohast või ehitisest tulenevast ohust teavitavate tähiste paigaldamist, takistada kaitsevööndis asuva taimestiku või pinnase säilitamist seisundis, mis ei ohusta ehitist. Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. Kaitsevööndiga ehitise omanikul on õigus nõuda, et kaitsevööndis tegutsev isik on kaitsevööndiga ehitise omaniku vahetu järelevalve all. Kaitsevööndiga ehitise omanik annab tasuta andmeid ehitise asukoha kohta kinnisasja omanikule ja selle õiguspärasele kasutajale (ehitusseadustiku § 70);

7.5. kaitsevööndiga ehitise omanikul on kohustus tegutseda kinnisasja omaniku õigusi vähimal võimalikul viisil riivaval moel, arvestada oma õiguste teostamisel kinnisasja omaniku õigustatud huviga, sealhulgas teavitada maaomanikku ehitus- ja remonditööde tegemisest mõistliku aja jooksul enne tööde alustamist, tagada kaitsevööndiga ehitise korrashoiuks tehtud tööde ajal kinnisasja korrashoid ning tööde lõppedes taastada kinnisasjal endine olukord, välja arvatud kui endise olukorra taastamine oleks vastuolus kaitsevööndis kehtivate piirangutega (ehitusseadustiku § 70);

7.6. notari tasu seaduse § 38 kohaselt vastutavad tehinguosalised notari tasu maksmise eest solidaarselt. Notariaalakti tõestaja on lepinguosalistele selgitanud, et lepinguosaliste kokkulepe notari tasu maksmise kohta kehtib nende omavahelise kokkuleppena, notaril on õigus lepingu tõestamise eest ettenähtud notari tasu sisse nõuda ükskõik milliselt lepinguosaliselt.

8. Notariaalakti tõestajale volituste andmine

8.1. Vastavalt tõestamisseaduse § 53 lg 1 esitab notariaalakti tõestaja lepingu notariaalselt kinnitatud ärakirja koos teiste kinnistamiseks vajalike dokumentidega kinnistusosakonnale.

8.2. Lepinguosalisel on kokku leppinud ning volitavad notariaalakti tõestajat esitama kinnistusosakonnale täiendavaid avaldusi ja täpsustusi, sealhulgas tegema vajaduse korral kinnistamisavalduses täiendusi ja parandusi ulatuses, mis on seotud lepingus toodud lepinguosaliste taotlusega.

9. Lõppsätted

9.1. Notari tasu arvutamise tehinguväärtus vastavalt notari tasu seaduse §-des 10 ja 12 sätestatud miinimumväärtusele, s.o 639,00 eurot. Riigilõivuseaduse § 25 lg 3 alusel on riigiasutus riigi kasuks seatud piiratud asjaõiguse kande tegemisel riigilõivu tasumisest vabastatud.

9.2. Vastavalt notari tasu seaduse:

- §-dele 3, 10, 12, 22, 23 on käesoleva notariaalakti tõestamise eest notari tasu 38,30 eurot + käibemaks (24%) 9,19 eurot, kokku 47,49 eurot;
- § 2 lg 2¹ on notari tasu kaugtõestamise teel tehtava ametitoimingu eest 20,00 eurot + käibemaks (24%) 4,80 eurot, kokku 24,80 eurot.

9.3. Lepinguosalised on kokku leppinud, et notari tasu tasub kasutaja.

9.4. Käesolev notariaalakt on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel elektroonilises käibes ja millest notariaalakti tõestaja teeb paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari kätte hoiule. Digitaalne ära kiri lepingust on osalejatele tasuta kättesaadav www.eesti.ee ja www.notar.ee. Lepinguosalise soovil on tal võimalik saada käesolevast lepingust paberkandjal kinnitatud ära kiri või digitaalne kinnitatud ära kiri e-posti teel.

9.5. Notariaalakti tõestaja on lepingu teksti lepinguosalistele videosilla vahendusel ette lugenud, lepingu teksti ja selle lisaks oleva plaani ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitanud, notariaalakti sisu ja õiguslikud tagajärjed selgitanud, lepinguosalised on selle heaks kiitnud, see vastab nende tahtele ning see on notariaalakti tõestaja ja lepinguosaliste poolt digitaalselt allkirjastatud.

TA

Omaniku esindaja

/ allkirjastatud digitaalselt /

Kasutaja esindaja

/ allkirjastatud digitaalselt /

Tallinna notar Piret Pressi asendaja Siiri Karjus

/ allkirjastatud digitaalselt /