



KURESSAARE NOTAR KATRIN SEPP

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

NUMBER

648

ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING

JA

ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud kolmandal aprillil kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (03.04.2025.a.) kaugtõestamise teel Kuressaare notar Katrin Sepp, kelle notaribüroo asub Kuressaares Tallinna tänav 16, ja selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, tegutsedes Riigimetsa Majandamise Keskuse, registrikood 70004459, aadress Mõisa, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress urve.jogi@rmk.ee, kaudu, edaspidi nimetatud **Omanik**, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel akti tõestajale tuntud isik **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kes kinnitab, et tema volitused esindatava nimel käesoleva lepingu sõlmimiseks on piisavad ja kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud,

Saaremaa vald, Saaremaa Vallavalitsuse kui ametiasutuse, registrikood 77000306, aadress Tallinna tn 10, Kuressaare linn, Saaremaa vald, Saare maakond, e-posti aadress vald@saaremaaavald.ee, kaudu, edaspidi nimetatud **Kasutaja**, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel **Raivo Kahm**, isikukood 36701160012, kes on tõestajale tuntud isik ning kes kinnitab, et tema volitused esindatava nimel käesoleva lepingu sõlmimiseks on piisavad ja kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud.

Osalejad sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

1.1. Lepingu esemeks on kinnistu asukohaga **Laulu, Vilsandi küla, Saaremaa vald, Saare maakond**, koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Lepingu ese on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosia nr **11775050** all.

1.1.1. Maa koosseisus on katastritunnus 30101:003:0228, pindala 88375,0 m², aadress Laulu, Vilsandi küla, Saaremaa vald, Saare maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).

1.1.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

1.1.3. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

1.1.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.2. Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmete kohaselt kehtivad lepingu eseme suhtes piirangud seoses sellega, et lepingu ese asub tervikuna Vilsandi Rahvuspargi Vilsandi piiranguvööndis ja 605,00 m² ulatuses Vilsandi Rahvuspargi Läänemere piiranguvööndis. *Vilsandi rahvuspark (registrikood KLO1000250) on moodustatud Vabariigi Valitsuse otsusega 20.10.1937.a. maa-ala looduskaitse alla võtmise kohta. Rahvuspargi valitsejaks on keskkonnaamet.*

1.3. Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmete kohaselt ei paikne maaüksusel 30101:003:0228 mälestist, mälestise kaitsevööndit, muinsuskaitseala ega muinsuskaitseala kaitsevööndit.

1.4. Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse kitsenduste kaardi kohaselt on maaüksuse 30101:003:0228, mis kuulub lepingu eseme koosseisu, kasutamisega seotud kitsendused järgmised:

– Kaitseala piiranguvöönd

ulatus: 87770,02 m²; nähtus: Kaitseala (Vilsandi RP, Vilsandi pv.); seisund: kehtiv;

ulatus: 605,00 m²; nähtus: Kaitseala (Vilsandi RP, Läänemere pv.); seisund: kehtiv;

– Ranna või kalda ehituskeeluvöönd

ulatus: 88297,35 m²; nähtus: Veekogu meresaarte, Narva-Jõesuu mereranna ääres; seisund: kehtiv;

– Ranna või kalda piiranguvöönd

ulatus: 88297,35 m²; nähtus: Veekogu meresaarte, Narva-Jõesuu mereranna ääres; seisund: kehtiv;

– Ranna või kalda veekaitsevöönd

ulatus: 22696,23 m²; nähtus: Veekogu meresaarte, Narva-Jõesuu mereranna ääres; seisund: kehtiv;

– Veekogu kallasrada

ulatus: 13319,83 m²; nähtus: Veekogu meresaarte, Narva-Jõesuu mereranna ääres; seisund: kehtiv;

– Piiranguvöönd määratlemata

nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Cladium mariscus (lääne-mõõkrohi)); seisund: kehtiv;

ulatus: 17609,79 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Scabiosa columbaria (tui-tähtpea)); seisund: kehtiv;

ulatus: 33283,58 m²; nähtus: I kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Haliaeetus albicilla (merikotkas)); seisund: kehtiv.

1.5. Riigi kinnisvararegistri (<https://riigivara.fin.ee/>) andmetel on maaüksus 30101:003:0228 registreeritud riigi kinnisvararegistris registreerimisnumbriga [KV17069](#). Riigi kinnisvararegistri andmetel on nimetatud riigivara valitseja Kliimaministeerium, volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus.

1.6. Käesoleva lepingu punktis 1 lepingu eseme kohta toodud andmed on notariaalakti tõestaja eelnimetatud elektroonilistes andmebaasides kontrollinud infosüsteemi e-notar kaudu käesoleva lepingu tõestamise päeval (03.04.2025).

2. OSALEJATE KINNITUSED

2.1. Omaniku esindaja kinnitab, et:

- 2.1.1. Lepingu ese on Omaniku omand ning seda ei ole arestitud ja selle suhtes ei ole kohtulikke vaidlusi.
- 2.1.2. Lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud käesolevas lepingus nimetamata kinnistamisavaldusi.
- 2.1.3. Kasutusõiguse ala on vabastatud ning Kasutaja saab alates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest teostada otsest valdust selle ala suhtes.
- 2.1.4. Riigivara koormamise otsustamisel on järgitud õigusaktides sätestatud korda. Riigimetsa Majandamise Keskuse kinnisvaraosakonna juhataja 14.03.2025.a. käskkirjaga nr 9-49/54 on otsustatud seada isikliku kasutusõiguse lepingu esemele.

2.2. Kasutaja esindaja kinnitab, et

- 2.2.1. Kasutaja on üle vaadanud isikliku kasutusõiguse ala ja on teadlik katastriüksuse ning kasutusõiguse ala paiknemisest, suurusest ja piiridest.
- 2.2.2. Kasutaja on tutvunud Maa-ameti Maakatastri kitsenduste kaardil kajastatud lepingu esemeks oleva maaüksuse kasutamisega seotud kitsendustega, arvestab nendega kasutusõigusest tulenevat õiguste teostamisel ning ei soovi piiranguvööndite, kitsendusi põhjustavate objektide ja muu sellise info täpsemat kajastamist käesolevas lepingus.
- 2.2.3. Saaremaa Vallavalitsuse 25.03.2025 korraldusega nr 2-3/250 on otsustatud seada lepingu esemele isiklik kasutusõigus Saaremaa valla kasuks.

2.3. Omanik ja Kasutaja kinnitavad, et nad on tutvunud käesoleva lepingu lisaks nr 1 oleva maakatastri ruumiandmete väljavõttega, millel on isikliku kasutusõiguse ala tähistatud punase joonega, ja kinnitavad selle õigsust.

3. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE

3.1. Omanik ja Kasutaja lepivad kokku seada lepingu esemele Kasutaja kasuks **tähtajatu isiklik kasutusõigus kogukonnasadama ja külaplatsi ning seal toimuvat tegevust toetavate ehitiste omamiseks ja avalikuks kasutamiseks ning kõikide tööde tegemiseks, mis on seotud kogukonnasadama ja külaplatsi ehitamise, majandamise, remontimise, korrashoiu ja hooldamisega.**

3.2. Kasutajal on õigus kasutada lepingu eset alal, mille ruumikuju on näidatud lepingu lisaks 1 oleval plaanil (õiguse kohta katastris loodud ruumiandmete tunnus **637544**), edaspidi nimetatud **kasutusõiguse ala**.

3.3. Omanik ei vastuta Kasutaja tegevuseks vajalike lubade saamise eest ja tehtud kulutusi Kasutajale ei hüvita.

3.4. Isiklik kasutusõigus seatakse **tasuta**.

3.5. Omanikul on samuti õigus kasutada kasutusõiguse ala tingimusel, et see ei takista Kasutaja kasuks seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamist.

3.6. Kasutusõiguse ala kasutamisel kohustub Omanik:

3.6.1. hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab Kasutajal kasutusõiguse ala eesmärgipärast kasutamist;

3.6.2. järgima kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi.

3.7. Kasutajal on õigus ja kohustus:

3.7.1. Kasutada kasutusõiguse ala sihipäraselt, teostada omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud kogukonnasadama ja külaplatsi rajamiseks ja hooldamiseks;

- 3.7.2.** Koristada iseseisvalt kasutusõiguse alale langenud puud, tagamaks kogukonnasadama ja külaplatsi igapäevase ohutu kasutusvõimaluse. Kasutajal ei ole lubatud tema poolt raiutud metsamaterjali kinnisasjalt ära viia ja võõrandada;
- 3.7.3.** teostada ise või tellida kolmandatelt isikutelt kasutusõiguse alalt puude ja põõsaste, mille rinnasdiameeter on alla 8 cm, raie teostamise oma kulul.
- 3.8. Kasutaja on kohustatud:**
- 3.8.1.** täitma lepingu esemel kõiki heakorra- ja keskkonnanõudeid, järgida kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi, sealhulgas Keskkonnaameti 18.10.2023 kirjas nr 7-9/23/20091-2 nimetatud tingimusi;
- 3.8.2.** kooskõlastama ehitusprojektid enne ehituse alustamist. Omanikul on õigus teha projekti muudatusi;
- 3.8.3.** raie teostamise vajadusel pöörduma kirjalikult RMK Edela regiooni poole (e-posti aadress edela.regioon@rmk.ee) 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 esitama kasutatava ala piiride asukohad digitaalsel kujul. Enne raietöödega alustamist peavad taotleja poolt olema tähistatud raieala piirid või märgitud raiutavad puud;
- 3.8.4.** hüvitama RMK-le kasvava metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine) juhul kui töid teostab RMK.
- 3.9.** Eesti Vabariigil on õigus leping lõpetada, kui kinnisasi osutub riigile vajalikuks riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil. Lepingu lõpetamine toimub asjaõigusseaduses sätestatud korras.
- 3.10.** Osalejad on kokku leppinud, et Omanik võib vajadusel koormata sama servituudiala teiste reaalservituutidega või isiklike kasutusõigustega, kui see ei kahjusta käesoleva lepingu alusel seatavate kasutusõiguste teostamist.
- 3.11.** Kasutaja annab käesolevaga oma tagasivõetamatu nõusoleku lepingu eseme jagamise korral kasutusõiguse ülekandmiseks selliselt, et kasutusõigus jääb koormama vaid kinnistut, kus asub kasutusala ja teistele kinnisasjadele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta.

4. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

4.1. Omanik ja Kasutaja on lepingu esemele isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Omanik lubab ja Kasutaja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 11775050 kolmandasse jakku esimesele järjekohale tähtajatu isiklik kasutusõigus kogukonnasadama ja külaplatsi ning seal toimuvat tegevust toetavate ehitiste omamiseks ja avalikuks kasutamiseks ning kõikide tööde tegemiseks, mis on seotud kogukonnasadama ja külaplatsi ehitamise, majandamise, remontimise, korrashoiu ja hooldamisega vastavalt 03.04.2025.a lepingu punktile 3.1 kuni 3.10 kasutusõiguse ala ulatuses (kasutusõiguse ala maakatastri ruumiandmete kood 637544) Saaremaa vald kasuks.

5. NOTARI SELGITUSED

- 5.1.** Isiklik kasutusõigus tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 5.2.** 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.

- 5.3. 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.
- 5.4. 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.
- 5.5. Kui servituutidest ja/või kasutusõigustest tulenevate õiguste kasutamisel tekib konflikt koormatud kinnisasja suhtes oma õiguste teostamisel, ning need servituudid/muud kasutusõigused asuvad eri järjekohal, on eelistatud ja eesõigusega see õigustatud isik, kelle servituut/kasutusõigus asub järjekohas eespool. Tagapool asuva servituudi omaja ei saa nõuda, et eespool asuva servituudi omaja teostaks oma õigusi viisil, mis ei takistaks tagapool asuva servituudi omajat.

6. VOLITUS NOTARILE

- 6.1. Osalejad volitavad notariaalakti tõestajat tegema lepingus täiendusi, parandusi ja esitama avaldusi ulatuses, mis ei muuda nende kokkuleppeid lepingus ning ei too kaasa nende tahte vastaseid tagajärgi.
- 6.2. Osalejad volitavad notariaalakti tõestajat nende esindajana koostama ja esitama kinnistusosakonnale määruskaebusi lepingus sisalduvate kinnistamisavalduste alusel tehtavate määruste peale.

7. LEPINGU EDASTAMINE

- 7.1. Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada lepingu kinnistusosakonnale kannete tegemiseks. Notariaalakti tõestaja esitab lepingu kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul infosüsteemi e-notar kaudu.

8. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 8.1. Kasutaja tasub lepingu sõlmimisega seotud notari tasu ja riigilõivu.

8.2. Notari tasu:

Kasutaja tasub isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu notari tasu 38,30 eurot (tehinguväärtus 639,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 10, 12, 22, 23 p 2).

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

Eeltoodud summadele lisandub 22% käibemaks. Notari tasu käibemaksuta summa kokku 58,30 eurot, käibemaks 12,83 eurot, koos käibemaksuga 71,13 eurot.

8.3. Riigilõiv:

Kasutaja tasub kasutusõiguse kinnistamise riigilõivu 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot: riigilõivuseadus § 354).

8.4. Kasutaja tasub notari tasu viie (5) tööpäeva jooksul ülekandega notari arvelduskontole.

8.5. Kasutaja tasub riigilõivu viie (5) 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.

Notariaalakti tõestajat teeb käesolevast digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, 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, 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 ruumiandmete väljavõte on esitatud osalejatele enne heakskiitmist videosilla vahendusel läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja digitaalselt allkirjastatud.

Osalejate digitaalallkirjad:

Asukoht kaugtõestamisel
(osaleja enda ütluste kohaselt)

Urve Jõgi

Pärnus

Raivo Kahm

Kuressaares

Notariaalakti tõestaja digitaalallkiri: