



## PÄRNU NOTAR MARJE JÜRIOJA

Notari ametitegevuse raamatu registri nr 2427

**Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud videosilla vahendusel 24.11.2022 (kahekümne neljandal novembril kahe tuhande kahekümne teisel aastal) Pärnu notar Marje Jürioja, kelle büroo asub Ringi 1 Pärnu linnas Eesti Vabariigis ning selles notariaalaktis osalevad**

**Häädemeeste vald, mida esindab Häädemeeste Vallavalitsus**, registrikood 77000269 aadress Pargi tee 1, Uulu küla, Häädemeeste vald e-posti aadress haademeeste@haademeeste.ee, edaspidi nimetatud **OMANIK**, mille esindajana tegutseb vallavanem **Külliki Kiiver**, isikukood 47409304244, kes on tõestajale tuntud isik ja on tuvastatud videosilla vahendusel.

Notariaalaktis osaleja asukoht on kaugtõestamise hetkel tema ütluste kohaselt Uulu küla, Häädemeeste vald, Pärnu maakond, Eesti Vabariik.

**Jaagupi Sadama Arendus OÜ**, registrikood 16383532, aadress Siimuringi tee 2, Laadi küla, Häädemeeste vald, Pärnu maakond, e-posti aadress silvernomm@gmail.com, edaspidi nimetatud **HOONESTAJA**, mille seaduslike esindajatena tegutsevad juhatuse liikmed **Sander Pajanen**, isikukood 38210224239, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal ja **Silver Nõmm**, isikukood 38512244228, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal.

Notariaalaktis osaleja Sander Pajanen'i asukoht on kaugtõestamise hetkel tema ütluste kohaselt Tallinn, Harju maakond, Eesti Vabariik.

Notariaalaktis osaleja Silver Nõmm'e asukoht on kaugtõestamise hetkel tema ütluste kohaselt Majaka küla, Häädemeeste vald, Pärnu maakond, Eesti Vabariik.

**Elektrilevi OÜ**, registrikood 11050857, aadress Veskiposti tn 2, Tallinn, e-posti aadress Tiia.Koel@energia.ee, edaspidi nimetatud **KASUTAJA 1**, mille volitatud esindajana tegutseb **Tiia Koel**, isikukood 46407260038, kes on tõestajale tuntud isik ja on tuvastatud videosilla vahendusel.

Notariaalaktis osaleja asukoht on kaugtõestamise hetkel tema ütluste kohaselt Kuressaare, Saare maakond, Eesti Vabariik.

**Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus**, registrikood 90010094, aadress Narva mnt 5, Tallinn, e-posti aadress info@elasa.ee, edaspidi nimetatud **KASUTAJA 2**, mille seadusliku esindajana tegutseb juhatuse liige **Priit Soom**, isikukood 37709240024, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal.

Notariaalaktis osaleja asukoht on kaugtõestamise hetkel tema ütluste kohaselt Tallinn, Harju

maakond, Eesti Vabariik.

Edaspidi kõik koos nimetatud **POOLED**,  
kes avaldavad, et nende tahe on sõlmida alljärgnevatel tingimustel

**KOKKULEPPED ISIKLIKE KASUTUSÕIGUSTE JÄRJEKOHA MUUTMISEKS,  
HOONESTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING,  
ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING,  
ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED**  
/edaspidi nimetatud LEPING/

**1. KINNISTUSRAAMATU SEIS, EHITISREGISTRI SEIS, KINNISASJA  
KITSENDUSED, LEPINGU ESE JA EESMÄRK**

**1.1. Jaagupi sadama kinnistu** on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusraamatusse ja selle kohta on avatud kinnistusregistriosa nr 4235706, katastritunnus 21303:001:0209, pindala 5,67 ha, aadress Jaagupi sadam, Penu küla, Häädemeeste vald, Pärnu maakond, maa sihtotstarve tootmismaa (100%), edaspidi nimetatud **KINNISTU**.

KINNISTU kohta avatud registriosa KINNISTU kohta avatud registriosa teise jakku on omanikuna sisse kantud Häädemeeste vald.

KINNISTU kohta avatud registriosa kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:  
1) Isiklik kasutusõigus Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspuaterimiseks elektrivõrgu talituse tagamise eesmärgil kasutusõiguse alal elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt 18.10.2011.a sõlmitud lepingu punktidele 2.3. ja 2.4. ning lepingu lisaks olevale skeemile. 18.10.2011 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 26.10.2011. Kohtunikuabi Helle Roosvalt.  
2) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspuaterimiseks elektrivõrgu talituse tagamise eesmärgil kasutusõiguse alal elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt 18.12.2018.a sõlmitud lepingu punktidele 2.3. ja 2.4. ning lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile. 18.12.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 30.12.2018. Kohtunikuabi Hele Olli.  
3) Isiklik kasutusõigus Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (registrikood 90010094) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> tulenev tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus sideehitiste ehitamiseks, kasutamiseks, korrashoiuks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks vastavalt 27.09.2019 sõlmitud lepingu p.3.1.2., p.3.2. kuni 3.6.3. ja ptk 4 ning lepingu lisaks olevale plaanile nr 2. 27.09.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 3.10.2019. Kohtunikuabi Silvia Sauväli.

KINNISTU kohta avatud registriosa neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

**1.2. Ehitisregistri andmetel on KINNISTUGA seotud järgmised ehitised:**

Ehitisregistri kood	Nimetus	Aadress	Hoone/Rajatis	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitusalune pind m <sup>2</sup>	Staatus	Liik
220280703	Kalurite kai	Pärnu maakond, Häädemeeste vald, Penu küla, Jaagupi sadam	rajatis	1990		2389,0	Olemas	kinnisasi
220280693	Sadama muulid	Pärnu maakond, Häädemeeste vald, Penu küla, Jaagupi sadam	rajatis	1990		39600,0	Olemas	kinnisasi
220280697	Sadama faarvaater	Pärnu maakond, Häädemeeste vald, Penu küla, Jaagupi sadam	rajatis	1990		40170,0	Olemas	kinnisasi
220813728	Jaagupi sadama kalurite kai ja juurdepääsutee välisvalgustus	Pärnu maakond, Häädemeeste vald, Jaagupi küla, Alosa // Penu küla, Jaagupi sadam	rajatis	2018			Olemas	kinnisasi
220606944	Ühendustee	Pärnu maakond, Häädemeeste vald, Penu küla, Jaagupi sadam	rajatis	2013		710,0	Olemas	kinnisasi
220656596	Sadama akvatoorium	Pärnu maakond, Häädemeeste vald, Penu küla, Jaagupi sadam	rajatis	1990		8700,0	Olemas	kinnisasi
120673419	Olmehooned	Pärnu maakond, Häädemeeste vald, Penu küla, Jaagupi sadam	hoone		1	145,0	Kavandatud	kinnisasi
220640003	EMHI mereseirejaam	Pärnu maakond, Häädemeeste vald, Penu	rajatis			2,3	Püstitamisel	kinnisasi

		küla, Jaagupi sadam						
220768097	Kai	Pärnu maakond, Häädemeeste vald, Penu küla, Jaagupi sadam	rajatis	1990		60,0	Olemas	kinnisasi
220796670	Puurkaev	Pärnu maakond, Häädemeeste vald, Penu küla, Jaagupi sadam	rajatis	2019			Olemas	kinnisasi
220796829	Elektrivaru	Pärnu maakond, Häädemeeste vald, Penu küla, Jaagupi sadam	rajatis	2017			Olemas	kinnisasi
220796671	Veetras	Pärnu maakond, Häädemeeste vald, Penu küla, Jaagupi sadam	rajatis	2019			Olemas	kinnisasi
221292703	ELASA mikrostruktuur	Pärnu maakond, Häädemeeste vald, Penu küla, Jaagupi sadam	rajatis	2019		31,0	Olemas	kinnisasi
221366161	Passiivne elektrooniline side Penu külas	Pärnu maakond, Häädemeeste vald, Krundiküla, Orajõe metskond 27 // Penu küla, Jaagupi sadam // Oja	rajatis	2021		14,4	Olemas	kinnisasi

*Ehitisregistri andmetel on olmehoonele 31.01.2013 väljastatud ehitisluba ehitise püstitamiseks nr 2013-3/EL.*

**1.3.** E-notari andmebaasis nähtuvalt kehtivad KINNISTU suhtes järgmised katastriüksuse 21303:001:0209 kitsendused:  
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 10,61 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin;  
Piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 3,15 m<sup>2</sup>; nähtus: Mererand, Peipsi j.

Võrtsjärv, Pihkva j, Lämmijärv;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 11,17 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 475,88 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 4,04 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 3,42 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 5,22 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 4,94 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 17,59 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal;

Piiranguvöönd: korduv üleujutusala; ulatus: 4934,30 m<sup>2</sup>; nähtus: Korduv üleujutusala piir;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 12,01 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 20,61 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal;

Piiranguvöönd: geodeetilise märgi kaitsevöönd; ulatus: 0,78 m<sup>2</sup>; nähtus: Ehitistel olevad geodeetilised märgid;

Piiranguvöönd: puurkaevu hooldusala; ulatus: 312,90 m<sup>2</sup>; nähtus: Puurkaev;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 4,42 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 5,96 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal;

Piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 332,37 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km<sup>2</sup>;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 5,89 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 6,98 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 4,24 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal;

Piiranguvöönd: sundvalduse ala; ulatus: 199,81 m<sup>2</sup>; nähtus: Sundvaldusega tehnovõrk (224);

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 4,75 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 473,49 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 6,51 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 4,77 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 17,24 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal;

Piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 25098,67 m<sup>2</sup>; nähtus: Mererand, Peipsi j, Võrtsjärv, Pihkva j, Lämmijärv;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 6,11 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 7,06 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 12,41 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal;

Piiranguvöönd: korduv üleujutusala; ulatus: 5129,35 m<sup>2</sup>; nähtus: Korduv üleujutusala piir;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 6,79 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 9,10 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 10,63 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal;

Piiranguvöönd: avalikult kasutatava tee kaitsevöönd; ulatus: 117,74 m<sup>2</sup>; nähtus: Maantee (Jaagupi - Urissaare);

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 5,94 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 84,04 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal;

Piiranguvöönd: avalikult kasutatava tee kaitsevöönd; ulatus: 1205,86 m<sup>2</sup>; nähtus: Maantee (Rannametsa - Ikla);

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 4,08 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal;

Piiranguvöönd: korduv üleujutusala; ulatus: 19122,06 m<sup>2</sup>; nähtus: Korduv üleujutusala piir;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 4,35 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 9,58 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 18,05 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal;

Piiranguvöönd: ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ulatus: 3,15 m<sup>2</sup>; nähtus: Mererand, Peipsi j, Võrtsjärv, Pihkva j, Lämmijärv;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 7,76 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal;  
 Piiranguvöönd: eesvoolu kaitsevöönd; ulatus: 3823,30 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km<sup>2</sup>;  
 Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 179,29 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV;  
 Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 12,10 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal;  
 Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 10,30 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal;  
 Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 5,63 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal;  
 Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 4,25 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal;  
 Piiranguvöönd: veehaarde sanitaarkaitseala; ulatus: 167,42 m<sup>2</sup>; nähtus: Puurkaev;  
 Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 2962,44 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin);  
 Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 4,64 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal;  
 Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 5,63 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal;  
 Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 2,97 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin;  
 Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 19,81 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal;  
 Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 13,64 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal.

Kitsendusi	põhjustava	objekti	andmed:
ulatus: 0,49	m;	nähtus: sideehitis	maismaal (EC);
ulatus: 166,11	m;	nähtus: maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km <sup>2</sup>	(Penuküla);
ulatus: 0,22	m;	nähtus: elektrimaakaabelliin (150710LK Jaagupi	sadam);
ulatus: 0,93	m;	nähtus: sideehitis	maismaal (EC);
ulatus: 3,60	m;	nähtus: sideehitis	maismaal (EC);
ulatus: 1,93	m;	nähtus: sideehitis	maismaal (EC);
ulatus: 714,40	m;	nähtus: korduv üleujutusala	piir;
ulatus: 7,24	m;	nähtus: sideehitis	maismaal (EC);
ulatus: 1,47	m;	nähtus: sideehitis	maismaal (EC);
ulatus: 1,39	m;	nähtus: sideehitis	maismaal (EC);
ulatus: 199,81	m <sup>2</sup> ;	nähtus: sundvaldusega tehno võrk	(224);
ulatus: 146,25	m;	nähtus: elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin)	(IKLA:HDM);
ulatus: 0,67	m;	nähtus: sideehitis	maismaal (EC);
ulatus: 5,32	m;	nähtus: elektrimaakaabelliin	(667MPHK);
ulatus: 41,24	m;	nähtus: sideehitis	maismaal (EC);
ulatus: 3,77	m;	nähtus: sideehitis	maismaal (EC);
ulatus: 0,83	m;	nähtus: sideehitis	maismaal (EC);
ulatus: 0,57	m;	nähtus: sideehitis	maismaal (EC);
ulatus: 7,06	m;	nähtus: sideehitis	maismaal (EC);
ulatus: 3,24	m;	nähtus: sideehitis	maismaal (EC);
ulatus: 235,92	m;	nähtus: elektrimaakaabelliin (M1 ÕL	merepoole);
ulatus: 44,82	m;	nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV (M1 ÕL	merepoole);
ulatus: 512,90	m;	nähtus: korduv üleujutusala	piir;
ulatus: 0,62	m;	nähtus: sideehitis	maismaal (EC);
ulatus: 1,84	m;	nähtus: sideehitis	maismaal (EC);
ulatus: 4,49	m;	nähtus: sideehitis	maismaal (EC);
nähtus: keskkonnaseire	jaam või	ala	(Häädemeeste RJ);
ulatus: 1119,58	m;	nähtus: mererand, Peipsi j, Võrtsjärv, Pihkva j, Lämmijärv;	
ulatus: 1,26	m;	nähtus: sideehitis	maismaal (EC);
ulatus: 4,58	m;	nähtus: sideehitis	maismaal (EC);
ulatus: 0,91	m;	nähtus: sideehitis	maismaal (EC);

ulatus:	2,33	m;	nähtus:	sideehitis	maismaal	(EC);
ulatus:	0,82	m;	nähtus:	sideehitis	maismaal	(EC);
ulatus:	3,76	m;	nähtus:	sideehitis	maismaal	(EC);
ulatus:	1,43	m;	nähtus:	sideehitis	maismaal	(EC);
ulatus:	7,47	m;	nähtus:	sideehitis	maismaal	(EC);
ulatus:	1,05	m;	nähtus:	sideehitis	maismaal	(EC);
ulatus:	8,35	m;	nähtus:	sideehitis	maismaal	(EC);
ulatus:	8,75	m;	nähtus:	sideehitis	maismaal	(EC);
ulatus:	0,77	m;	nähtus:	sideehitis	maismaal	(EC);
ulatus:	1,50	m;	nähtus:	sideehitis	maismaal	(EC);
ulatus:	4,45	m;	nähtus:	sideehitis	maismaal	(EC);
ulatus:	0,57	m;	nähtus:	sideehitis	maismaal	(EC);
ulatus:	0,46	m;	nähtus:	sideehitis	maismaal	(EC);
nähtus:	ehitistel	olevad	geodeetilised	märgid	(nr-ta);	
ulatus:	2,49	m;	nähtus:	sideehitis	maismaal	(EC);
ulatus:	2,46	m;	nähtus:	korduv	üleujutusala	piir;
ulatus:	1,80	m;	nähtus:	sideehitis	maismaal	(EC);
ulatus:	1,98	m;	nähtus:	sideehitis	maismaal	(EC);
ulatus:	4,65	m;	nähtus:	sideehitis	maismaal	(EC);
ulatus:	285,52 m <sup>2</sup> ; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Cygnus columbianus bewickii (väikeluik));					
ulatus:	5,26	m;	nähtus:	sideehitis	maismaal	(EC);
nähtus:						puurkaev;
ulatus:	237,97	m;	nähtus:	sideehitis	maismaal	(ELA119);
ulatus:	1371,76 m; nähtus: korduv üleujutusala piir.					

*Notar on osalejatele selgitanud, et nimetatud kitsenduste suhtes kehtivad kinnisasja kasutamisel seadusest tulenevad piirangud.*

*Kitsenduste kaardi andmed ei tekita kitsendusi, vaid kajastavad kitsenduste olemasolu ning lisaks kaardil kajastatutele võib esineda ka muid kitsendusi ning kaardil kajastatud kitsendus võib tegelikkuses mitte eksisteerida. Kitsenduste kaardil kajastuvad andmed, mille on katastripidaja maakatastriseaduse § 12 alusel kandnud kitsenduste kaardile vastavalt maakatastriseaduse § 19<sup>1</sup> lõikele 2.*

**1.4. Isiklike kasutusõiguste järjekoha muutmise kokkulepete esemeteks on KINNISTUT koormavad LEPINGU p.1.1. nimetatud isiklikud kasutusõigused Elektrilevi OÜ kasuks ja isiklik kasutusõigus Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus kasuks.**

**Hoonestusõiguse seadmise lepingu esemeks on LEPINGU p.1.1. nimetatud KINNISTU koos selle oluliste osade ja päraldistega.**

**Isikliku kasutusõiguse seadmise esemeks on LEPINGUGA seatav hoonestusõigus.**

## **2. POOLTE AVALDUSED**

### **2.1. OMANIKU esindaja avaldab ja kinnitab, et:**

- KINNISTU on hoonestatud LEPINGU p. 1.2. nimetatud ehitistega, millest KINNISTU olulised osad on Jaagupi sadama kalurite kai, sadama muulid, sadama faarvaater, ühendustee, sadama akvatoorium, ehitatav olmehoone, kai, puurkaev, välisvalgustus, juurdepääsutee, veetrass ja EMHI mereseirejaam;

- sadama kai ääres seisavad kolmanda osapoole alused – süvendaja koos ekskavaatoriga ning

kaater. OMANIK ei ole eelnimetatud aluste omanikuga sõlminud ühtegi lepingut, mille alusel alused võiksid kai ääres paikneda;

- akvatooriumis on keskkonnareostuse oht, reostusohu võimalik allikas on kolmandatele isikutele kuuluv vara ja OMANIKUL puuduvad kolmandate isikutega lepingulised suhted;
- KINNISTU on OMANIKU omand ning ühelgi LEPINGUS nimetamata kolmandal isikul ei ole õigust selle valdamiseks, kasutamiseks ega käsutamiseks ega seadusest või kokkulepetest tulenevat õigust selliste õiguste taotlemiseks; samuti seda, et OMANIK ei ole sõlminud ega sõlmi kuni hoonestusõiguse sissekandmiseni LEPINGUS nimetamata lepinguid ega muid kokkuleppeid KINNISTU koormamiseks ja võõrandamiseks;
- Kinnistu on seotud kohustustega, mis tulenevad Euroopa Merendus- ja Kalandusfondi rakenduskava 2014-2020 meetme 3.3 „Kalanduspiirkonna kohaliku arengu strateegia rakendamine“ raames saadud toetustest viitenumbri 833016670126 ja viitenumbri 833017670394;
- KINNISTU ei ole arestitud, selle suhtes ei ole kohtuvaidlusi, seda ei ole koormatud LEPINGUS nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud;
- LEPINGU ptk 1 toodud kinnistusraamatu seis ei ole muutunud ning KINNISTU suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud LEPINGUS nimetamata kinnistamisavaldusi;
- KINNISTU on koormatud LEPINGU p.1.1. nimetatud isiklike kasutusõigustega KASUTAJA 1 ja KASUTAJA 2 kasuks. Isiklike kasutusõiguste oluliseks osaks on LEPINGU p.1.2. nimetatud ehitistest elektrivarustus, ELASA mikrotorustik ja Passiivne elektrooniline side Penu külas;
- KINNISTU valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti OMANIKULE teadaolevaid LEPINGUS nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid. KINNISTU paikneb projekteeritava Metsapoolle looduskaitsealal, kattuv pindala 0,44 m<sup>2</sup>;
- KINNISTUL ei ole mingeid OMANIKULE teadaolevaid varjatud puudusi, vigasid ega keskkonnareostust, millest OMANIK oleks teadlik ning millest OMANIK ei ole HOONESTAJALE teatanud;
- KINNISTU ei ole ühendatud ega liitunud vee- ja kanalisatsiooni tehnovõrguga;
- KINNISTU on ühendatud elektrivõrguga, tänavavalgustuse elektritarbimispunkt asub Hoonestusõiguse alal ja OMANIK kohustub paigaldama vahearvesti;
- OMANIKU poolt on tasutud kõik KINNISTUGA seotud avalik-õiguslikud koormatised ja KINNISTUGA seonduvad maksed ning KINNISTU suhtes ei esine mingisuguseid võlgnevusi;
- KINNISTULE on ligipääs läbi avalikult kasutatava tee;
- OMANIK on tutvunud HOONESTAJA poolsete kavatsustega uute hoonete ja rajatiste rajamiseks, mis sisalduvad LEPINGU lisaks nr. 8 olevas „Jaagupi sadama visioonis“;
- LEPING sõlmitakse vastavalt Häädemeeste vallavolikogu 29.aprill 2021.a. otsusele nr.17, Häädemeeste vallavalitsuse 12.10.2021 korraldusele nr. 570, Häädemeeste vallavalitsuse 16.03.2022 korraldusele nr. 110, Häädemeeste vallavalitsuse 14.09.2022 korraldusele nr. 410 ja Häädemeeste Vallavolikogu 13.10.2022 otsusele nr. 43;
- tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ega tühistatud ning puuduvad asjaolud, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida LEPINGUT.

## **2.2. HOONESTAJA esindajad avaldavad ja kinnitavad, et:**

- HOONESTAJA esindajad on lepingu esemeks oleva maaüksuse, KINNISTUL asuvad ehitised ning päraldisteks olevad dokumendid üle vaadanud ja põhjalikult tutvunud lepingu esemega, selle oluliste osade ja päraldistega, on teadlik maaüksuse seisukorrast, suuruselt,



piiridest, asukohast ja paiknemisest looduses. Samuti on HOONESTAJA üle vaadanud KINNISTUL asuvad Hoonestusõiguse oluliseks osaks olevad ehitised ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik ehitiste seisukorrast. HOONESTAJA soovib seada HOONESTAJA kasuks hoonestusõiguse LEPINGUS sätestatud tingimustel;

- HOONESTAJA on teadlik, et KINNISTU on hoonestatud LEPINGU p.1.2. nimetatud ehitistega, millest KINNISTU oluliseks osaks on Jaagupi sadama kalurite kai, sadama muulid, sadama faarvaater, ühendustee, sadama akvatoorium, ehitatav olmehoone, kai, puurkaev, välisvalgustus, juurdepääsutee, veetrass ja EMHI mereseirejaam;

- HOONESTAJA on teadlik, et sadama kai ääres seisavad kolmanda osapoole alused – süvendaja koos ekskavaatoriga ning kaater. HOONESTAJA on teadlik, et OMANIK ei ole eelnimetatud aluste omanikuga sõlminud ühtegi lepingut, mille alusel alused võiksid kai ääres paikneda. HOONESTAJA ei pea seda asjaolu Hoonestusõiguse puuduseks;

- HOONESTAJA on teadlik, et akvatooriumis on keskkonnareostuse oht, reostusohu võimalik allikas on kolmandatele isikutele kuuluv vara ja OMANIKUL puuduvad kolmandate isikutega lepingulised suhted;

- HOONESTAJA on teadlik, et KINNISTU ei ole ei ole ühendatud ega liitunud vee- ja kanalisatsiooni tehnovõrguga;

- HOONESTAJA on teadlik, et KINNISTU on ühendatud elektrivõrguga, tänavavalgustuse elektritarbimispunkt asub Hoonestusõiguse alal ja OMANIK kohustub paigaldama vahearvesti;

- HOONESTAJA on teadlik, et KINNISTULE on ligipääs läbi avalikult kasutatava tee;

- HOONESTAJA on teadlik kõigist KINNISTU suhtes kehtivatest LEPINGUS nimetatud kitsendustest ning neist tulenevatest kinnisasja omaniku õigustest ja kohustustest, samuti asjaolust, et KINNISTU paikneb projekteeritaval Metsapoole looduskaitsealal, kattuv pindala 0,44 m<sup>2</sup>;

- HOONESTAJA on teadlik, et KINNISTU on koormatud LEPINGU p.1.1. nimetatud isiklike kasutusõigustega Elektrilevi OÜ ja Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus kasuks. HOONESTAJA on teadlik neist tulenevatest kinnisasja omaniku õigustest ja kohustustest;

- HOONESTAJA kavatsused uute hoonete ja rajatiste rajamiseks sisalduvad LEPINGU lisaks nr. 8 olevas „Jaagupi sadama visioonis“;

- HOONESTAJA on õigusvõimeline äriühing ning LEPINGU sõlmimisega ei kahjustata HOONESTAJA võlausaldajate huve ning HOONESTAJA suhtes ei ole algatatud pankrotimenetlust ega esitatud pankrotihoiatust, samuti ei ole algatatud HOONESTAJA likvideerimismenetlust ega saneerimismenetlust;

- nende volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ega tühistatud ning et ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid nende õigust sõlmida käesolevat LEPINGUT ning neil on lähtuvalt äriseadustikust ja äriühingu põhikirjast kõik vajalikud esindatava äriühingu sisesed otsused ja kooskõlastused LEPINGU sõlmimiseks ning et nad omavad kõiki õigusi LEPINGU sõlmimiseks (äri)ühingu nimel.

### **2.3. KASUTAJA 1 esindaja avaldab ja kinnitab, et:**

- tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ega tühistatud ning et puuduvad asjaolud, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida Lepingut.

### **2.4. KASUTAJA 2 esindaja avaldab ja kinnitab, et:**

- tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ega tühistatud ning et puuduvad asjaolud, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida Lepingut.

### **2.5. Notari poolt on eelpooltoodud asjaoludest kontrollitud alljärgnevad:**

- KINNISTU kuulumine OMANIKULE ning asjaolu, et KINNISTUL ei ole

- kinnistusraamatusse kantavaid kolmandate isikute õigusi, keelde ja areste, 24.11.2022 Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr. 4235706 andmete alusel;
- asjaolu, et LEPINGU ptk 1 nimetatud kinnisasjal paiknevad ehitised, vastavalt e-notari andmebaasi ehitisregistri päringule;
  - asjaolu, et LEPINGU ptk 1 nimetatud kinnisasja suhtes kehtivad LEPINGUS nimetatud kitsendused, vastavalt e-notari andmebaasi päringule katastriüksuse kitsenduste kohta katastritunnuse järgi;
  - asjaolu, et LEPING sõlmitakse vastavalt Häädemeeste vallavolikogu 29.aprill 2021.a. otsusele nr.17, Häädemeeste vallavalitsuse 12.10.2021 korraldusele nr. 570, Häädemeeste vallavalitsuse 16.03.2022 korraldusele nr. 110, Häädemeeste vallavalitsuse 14.09.2022 korraldusele nr. 410 ja Häädemeeste Vallavolikogu 13.10.2022 otsusele nr. 43;
  - asjaolu, et Häädemeeste Vallavalitsus on registreeritud registris registrikoodi nr. 77000269 all, aadress Pargi tee 1, Uulu küla, Häädemeeste vald;
  - OMANIKU esindaja volitused vastavalt Häädemeeste Vallavolikogu otsusele 23.11.2021.a. nr.2.
  - HOONESTAJA õigusvõime ja esindajate volitused vastavalt registriandmetele, millega notar tutvus 24.11.2022.
  - KASUTAJA 1 õigusvõime vastavalt registriandmetele, millega notariaalakti tõestaja tutvus 24.11.2022;
  - KASUTAJA 1 esindaja volitused vastavalt notariaalakti tõestajale esitatud volikirjale;
  - KASUTAJA 2 õigusvõime vastavalt registriandmetele, millega notariaalakti tõestaja tutvus 24.11.2022;
  - KASUTAJA 2 esindaja volitused vastavalt notariaalakti tõestajale esitatud volikirjale.

#### **2.4. POOLED kinnitavad, et:**

- nad ei soovi eelpoolnimetatud asjaolude põhjalikumat kontrollimist ega muude LEPINGUS märgitud asjaolude kontrollimist notari poolt.
- nad on tutvunud LEPINGU lisadega ja nad ei soovi nende ettelugemist notari poolt.

### **3. OMANIKU JA KASUTAJA 1 KOKKULEPE ISIKLIKE KASUTUSÕIGUSTE JÄRJEKOHA MUUTMISEKS**

3.1. KINNISTU on koormatud KASUTAJA 1 - Elektrilevi OÜ – kasuks LEPINGU p.1.1. nimetatud isiklike kasutusõigustega, kande nr. 1 ja kande nr. 2.

3.2. OMANIK ja Elektrilevi OÜ on kokku leppinud muuta KINNISTU kinnistusregistri kolmandasse jakku sisse kantud LEPINGU 1.1. märgitud isiklike kasutusõiguste järjekohta selliselt, et Elektrilevi OÜ kasuks seatud isiklikud kasutusõigused asuvad kinnistusraamatu III jaos järjekohal peale LEPINGUGA seatavat hoonestusõigust ja eespool LEPINGU p.1.1. nimetatud isiklikku kasutusõigust KASUTAJA 2 kasuks.

### **4. OMANIKU JA KASUTAJA 2 KOKKULEPE ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE JÄRJEKOHA MUUTMISEKS**

4.1. KINNISTU on koormatud KASUTAJA 2 - Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus – kasuks LEPINGU p.1.1. nimetatud isikliku kasutusõigusega, kande nr. 3.

4.2. OMANIK ja Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus on kokku leppinud muuta KINNISTU kinnistusregistri kolmandasse jakku sisse kantud LEPINGU 1.1. märgitud isikliku kasutusõiguse järjekohta selliselt, et Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus kasuks seatud isiklik

kasutusõigus asub kinnistusraamatu III jaos järjekohal peale LEPINGUGA seatavat hoonestusõigust ja peale LEPINGU p.1.1. nimetatud isiklikke kasutusõigusi KASUTAJA 1 kasuks.

## **5. HOONESTUSÕIGUSE SEADMINE**

### **5.1. HOONESTUSÕIGUSE SEADMISE TÄHTAEG JA HOONESTUSÕIGUSE ULATUS**

**5.1.1.** Käesoleva LEPINGUGA koormab OMANIK KINNISTU **tasulise** hoonestusõigusega HOONESTAJA kasuks tähtajaga **33 (kolmkümmend kolm) aastat** (edaspidi nimetatud **Hoonestusõigus**).

**5.1.2.** Hoonestusõigus tekib alates selle kandmisest kinnistusraamatusse ja OMANIK ja HOONESTAJA on kokku leppinud, et Hoonestusõiguse tähtaeg hakkab kulgema kinnistusraamatusse hoonestusõiguse kande tegemisele järgnevast päevast.

**5.1.3.** Lepingu ese koormatakse Hoonestusõigusega HOONESTAJA kasuks selliselt, et Hoonestusõigus ulatub kogu KINNISTULE ning olemasolevad ehitised: Jaagupi sadama kalurite kai, sadama muulid, sadama faarvaater, ühendustee, sadama akvatoorium, ehitatav olmehoone, kai, puurkaev, kinnistuisene veetrass ja EMHI mereseirejaam ning rajatavad ehitised muutuvad Hoonestusõiguse oluliseks osaks. Lepingu lisas (lisa 6) toodud joonisel on märgitud sõiduteed, mis jäävad 2,5 meetri ulatuses mõlemale poole tee telgjoonest, avalikku kasutusse. Maapõue ja õhuruumi ulatub Hoonestusõigus määral, milleni ulatub HOONESTAJA huvi ehitiste rajamisel ja kasutamisel. Hoonestusõigus ei laiene kolmandatele isikutele kuuluvatele KINNISTUL paiknevatele ja seda läbivatele liinidele, trassidele ja muudele kommunikatsioonidele ning nendega seotud rajatistele ja seadmetele.

**5.1.4.** Kõik käesoleva LEPINGU alusel seatavast Hoonestusõigusest saadavad viljad kuuluvad HOONESTAJALE.

### **5.2. HOONESTUSÕIGUSE TASU**

**5.2.1.** Hoonestusõigus lepingu esemele seatakse **tasulise** hoonestusõigusena. Hoonestusõiguse tasu suurus kogu Hoonestusõiguse perioodil on **100.- (üks sada ) eurot ühes kalendriaastas**.

**5.2.2.** Hoonestusõiguse tasu, **100.- (üks sada) eurot aastas**, kohustub HOONESTAJA tasuma ühes osas OMANIKU esindaja, Häädemeeste Vallavalitsuse kontole nr EE672200001120086893 iga-aastaselt 01. veebruariks.

**5.2.3.** Hoonestusõiguse tasu osamakse loetakse tasutuks selle laekumisega Häädemeeste Vallavalitsuse arvelduskontole.

**5.2.4.** HOONESTAJA on kohustatud tasuma viivist LEPINGU p.5.2.2. kokkulepitud hoonestusõiguse tasu osamakse tasumise kohustuse täitmisega viivitamisel 0,5 (null koma viis) % tasumata summalt iga tasumisega viivitatud päeva eest.

**5.2.5.** Käesoleva LEPINGU p.5.2.2. nimetatud tähtaegadest mittekinnipidamisel HOONESTAJAST sõltumatutel põhjustel pikenevad tähtajad ilma sanktsioonideta vastavalt kolmandatest isikutest põhjustatud viivituse ajaperioodi võrra.

**5.2.6.** Käesolevas lepingupeatükis sätestatu kohta tehakse Hoonestusõiguse kohta avatava kinnistusregistri registriosa kolmandasse jakku vastavasisuline kanne reaalkoormatisena. Tasu tagav reaalkoormatis jääb erinevalt täitemenetluse seadustiku § 158 lõikes 3 sätestatust püsima, kui omanik reaalkoormatise alusel või mõne teise eespool või samal järjekohal asuva piiratud asjaõiguse omanik hoonestusõigusele sissenõude pöörab.

### **5.3. VALDUSE ÜLEANDMINE**

**5.3.1.** OMANIK ja HOONESTAJA on kokku leppinud, et Hoonestusõiguse ala otsene valdus antakse OMANIKU poolt HOONESTAJALE üle LEPINGULE allakirjutamisega.

**5.3.2.** Otsese valduse üleandmisega läheb HOONESTAJALE üle ka juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ja õigus Hoonestusõigusest saadavatele viljadele.

### **5.4. SIHTTOTSTARVE JA EHTAMISE KOHUSTUS**

**5.4.1.** HOONESTAJA on kohustatud ehitama KINNISTULE sadama sissesõidu kanali muulid ja muud sadamarajatised vastavalt hoonestusõiguse konkursile esitatud tegevuskavale, detailplaneeringule, ehitusprojekti(de)le ja HOONESTAJA poolt taotletud ehitusloa(lubade)/ehitisteatiste alusel.

**5.4.2.** HOONESTAJA on kohustatud taotlema ehituskohustuse täitmiseks vajalikud load, sealhulgas kasutusload, kooskõlastused, vajalikud liitumistingimused ning sõlmima vastavad liitumislepingud (KINNISTU OMANIKU poolt on tagatud KINNISTU piirile rajatud elektriliitumine 3 x 25 A ning suurkaev).

**5.4.3.** HOONESTAJA on kohustatud kasutama ehitatud ehitisi vastavalt tegevuskavas sätestatud tegevuseks ja riiklikus ehitisregistris registreeritud kasutusotstarbele ning võimaldama kasutada kõigile valla elanikele tasuta paatide veeskamise slippi.

**5.4.4.** HOONESTAJA on kohustatud täitma ehituskohustuse, st püstitama LEPINGU p.5.4.1. nimetatud ehitised 7 (seitsme) aasta jooksul alates Hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse. Ehituskohustus loetakse täidetuks, kui hoonetele ja rajatistele on antud kasutusluba ja/või esitatud kasutusteatis.

**5.4.5.** Hooned ja rajatised tuleb kasutusele võtta vastavalt tegevuskavas sätestatule.

**5.4.6.** HOONESTAJA on kohustatud tegema omal kulul kõik toimingud ja tegevused LEPINGU ptk.5.4. nimetatud ehituskohustuse täitmiseks ning tehtud kulutusi OMANIK HOONESTAJALE ei hüvita.

**5.4.7.** Hoonestusõiguse alusel püstitatavad ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud ehitusreeglite järgi kooskõlas õigusaktidega.

**5.4.8.** OMANIK ja HOONESTAJA lepivad kokku, et HOONESTAJA lubab LEPINGU esemel asuvate / rajatavate kolmandatele isikutele kuuluvate liinide ja trasside ning muude kommunikatsioonide takistamatut kasutamist, hooldamist ja rekonstrueerimist, milliste tööde teostamise kommunikatsioonide valdaja kooskõlastab eelnevalt HOONESTAJAGA.

**5.4.9.** Kõik Hoonestusõiguse alal asuvad LEPINGU p.5.1.3. nimetatud ehitised ja Hoonestusõiguse alusel püstitatud hooned (rajatised ja/või ehitised) on HOONESTAJA omand.

**5.4.10.** OMANIK ja HOONESTAJA lepivad kokku, et HOONESTAJAL on õigus eemaldada Hoonestusõiguse alalt põõsastikku, puid ja muud, mis takistavad ehitiste rajamist ja ekspluateerimist. Kõik Hoonestusõiguse alalt eemaldatav kuulub Hoonestusõiguse igakordsele omanikule.

**5.4.11.** Hoonestusõiguse seadmine ei võta OMANIKULT LEPINGU eseme käsutamise õigust, kuid LEPINGU eseme käsutamine ei tohi kahjustada ega takistada Hoonestusõiguse esemeks olevate hoonete kasutamist.

**5.4.12.** HOONESTAJA on kohustatud üle võtma kõik kohustused, mis OMANIK on võtnud seoses Euroopa Merendus- ja Kalandusfondi rakenduskava 2014-2020 meetme 3.3 „Kalanduspiirkonna kohaliku arengu strateegia rakendamine“ raames saadud toetustega viitenumbri all 833016670126 ja viitenumbri all 833017670394 (toetustaotlused lepingu lisa 1 ja 2) ning mis on kajastatud PRIA vastavate toetuste määramise otsustes (lisa 3 ja 4). 6.12 ks: Lepingus lisaks olevate taotlustega võetud kohustuste üleandmiseks esitavad pooled PRIA-le ühiselt allkirjastatud kohustuste üleandmise-vastuvõtmise akti (vorm lisa 5).

## **5.5. KORRASHOIUKOHUSTUS**

**5.5.1.** OMANIK ja HOONESTAJA lepivad kokku, et HOONESTAJA kohustub hoidma omal kulul korras sadamasse sissesõidu faarvaatri minimaalselt 1 (ühe) meetri sügavuselt ja minimaalselt 10 (kümne) meetri laiuselt kogu iga-aastase navigatsiooni perioodil. Kui HOONESTAJA ei täida ehitiste ja/või KINNISTU korrasoleku nõuet ja ei tee seda ka KINNISTU igakordse omaniku poolt määratud tähtpäevaks, on KINNISTU igakordne omanik õigustatud laskma teostada vajalikud tööd HOONESTAJA kulul.

**5.5.2.** OMANIK ja HOONESTAJA lepivad kokku, et HOONESTAJA kohustub hoidma korras veeskamise slippi paatide vette laskmiseks ja veest välja võtmiseks kogu hoonestusõiguse perioodi. Kui HOONESTAJA ei täida ehitiste ja/või KINNISTU korrasoleku nõuet ja ei tee seda ka OMANIKU poolt määratud tähtpäevaks, on OMANIK õigustatud laskma teostada vajalikud tööd HOONESTAJA kulul.

**5.5.3.** OMANIK ja HOONESTAJA lepivad kokku, et HOONESTAJA kohustub LEPINGU punktides 5.5.1. ja 5.5.2. nimetatud tööd teostama hiljemalt 1. juuniks 2023 aastal.

**5.5.4.** OMANIK ja HOONESTAJA lepivad kokku, et HOONESTAJA kohustub kogu Hoonestusõiguse kestuse jooksul hoidma kogu Hoonestusõiguse ala ja Hoonestusõiguse alusel püstitatavad ehitised alaliselt heas seisukorras. Kui HOONESTAJA ei täida ehitiste ja/või KINNISTU korrasoleku nõuet ja ei tee seda ka KINNISTU igakordse omaniku poolt määratud tähtpäevaks, on KINNISTU igakordne omanik õigustatud laskma teostada vajalikud tööd HOONESTAJA kulul.

**5.5.5.** HOONESTAJA on kohustatud tagama KINNISTU ja selle koosseisu kuuluvate ehitiste säilimise sihtotstarbeliseks kasutamiseks sobivas seisundis kogu Hoonestusõiguse kestuse ajal ning tagama nende ehitustehnilise seisukorra.

**5.5.6.** Korrashoiuks ja taastamiseks vajalikud parendustööd ja uuendused on HOONESTAJA kohustatud teostama omal kulul ja OMANIK neid kulutusi HOONESTAJALE ei hüvita.

**5.5.7.** OMANIKUL on õigus teostada järelevalvet seadusest ja LEPINGUST tulenevate nõuete täitmise üle HOONESTAJA poolt viimase nõusolekul ja tema esindaja(te) juuresolekul eelnevalt kokkulepitud ajal: teostada lepingu eseme ja seal paiknevate hoonete ülevaatus, kontrollida lepingu eseme kasutamise vastavust LEPINGULE ning nõuda lepingutingimustele mittevastavate asjaolude ja puuduste kõrvaldamist.

## **5.6. KINDLUSTAMISE JA TAASTAMISE KOHUSTUS**

**5.6.1.** OMANIK ja HOONESTAJA lepivad kokku, et HOONESTAJA on kohustatud kindlustama Hoonestusõiguse oluliseks osaks olevad ehitised kogu hoonestusõiguse kestvuse ajaks ning tagama kindlustuse kehtivuse kogu Hoonestusõiguse tähtaja jooksul.

**5.6.2.** OMANIKU nõudel peab HOONESTAJA esitama kehtiva kindlustuspoliisi.

**5.6.3.** Juhul, kui Hoonestusõiguse alusel püstitatud hooned hävivad tervikuna või osaliselt, on HOONESTAJA kohustatud need oma kulul uuesti püstitama või taastama hiljemalt 1 (ühe) aasta jooksul ehitiste hävimisest.

**5.6.4.** OMANIK ei hüvita ehitiste ülesehitamiseks või taastamiseks tehtud kulutusi.

**5.6.5.** HOONESTAJA ja OMANIK on kokku leppinud, et juhul kui HOONESTAJA ei täida kindlustamiskohustust, on OMANIKUL õigus sõlmida kindlustusleping HOONESTAJA eest ning nõuda HOONESTAJALT kindlustamiskulude hüvitamist.

**5.6.6.** HOONESTAJA ja OMANIK on kokku leppinud, et juhul kui LEPINGU peatükis 5.6 nimetatud ehitustööd eeldavad LEPINGU punktis 1.2. nimetatud ehitise(t)e lammutamist, on OMANIKUL õigus küsida HOONESTAJALT lammutatava ehitise vääringus panga garantiikiri kuni rajatava ehitise valmimiseni LEPINGU peatükis 6 sätestatud.

## **5.7. HOONESTAJA KOHUSTUS MAKSTA LEPPETRAHVI**

**5.7.1.** HOONESTAJA ja OMANIK on kokku leppinud, et HOONESTAJA maksab OMANIKULE leppetrahvi 1000.- (üks tuhat) eurot iga kohustuse täitmisega viivitatud päeva eest juhul kui:

**5.7.1.1.** HOONESTAJA ei täida LEPINGU p.5.4.1. nimetatud ehituskohustust LEPINGU p.5.4.4. nimetatud tähtaja jooksul;

**5.7.1.2.** HOONESTAJA ei täida LEPINGU p.5.6.3. nimetatud kohustust Hoonestusõiguse alusel püstitatavate ehitiste tervikuna või osalisel hävimisel need omal kulul uuesti üles ehitada hiljemalt 1 (ühe) aasta jooksul;

**5.7.1.3.** HOONESTAJA ei täida LEPINGU p.5.4.5. nimetatud kohustust Hoonestusõiguse aluselt püstitatavad hooned ja rajatised kasutusele võtta tegevusplaanis kavandatud mahus ja tegevuseks;

**5.7.1.4.** HOONESTAJA ei täida LEPINGU p.5.4.3. nimetatud kohustust kasutada Hoonestusõiguse alusel püstitatud ehitisi sihtotstarbeliselt ja riiklikus ehitisregistris registreeritud kasutusotstarbele ning võimaldama kasutada kõigile valla elanikele tasuta paatide veeskamise slippi.

**5.7.2.** HOONESTAJA kohustub tasuma leppetrahvi KINNISTU omanikult leppetrahvi nõude saamisest 15 (viieteistkümne) kalendripäeva jooksul.

**5.7.3.** HOONESTAJA on kohustatud tasuma viivist LEPINGU p.5.7.1. nimetatud leppetrahvi(de) mittetähtaegsel tasumisel 0,5 (null koma viis) % tasumata summalt iga tasumisega viivitatud päeva eest.

**5.7.4.** LEPINGU p.5.7.2. nimetatud tähtaegadest mittekinnipidamisel HOONESTAJAST sõltumatutel põhjustel pikenevad tähtajad ilma sanktsioonideta vastava kolmandatest isikutest põhjustatud viivituse ajaperioodi võrra.

**5.7.5.** Leppetrahvi nõude esitamine OMANIKU poolt ja leppetrahvi maksmine HOONESTAJA poolt ei välista Hoonestusõiguse ülekandmise nõuet OMANIKULE või OMANIKU poolt nimetatud isikule (Hoonestusõiguse omanikule langemine) rakendamist. Leppetrahv tasutakse sel juhul kuni Hoonestusõiguse kandmiseni OMANIKU nimele või tema poolt nimetatud isiku nimele.

## **5.8. HOONESTUSÕIGUSE OMANIKULE LANGEMINE**

**5.8.1.** OMANIK võib enne Hoonestusõiguse tähtaja möödumist nõuda HOONESTAJALT Hoonestusõiguse ülekandmist endale või OMANIKU poolt nimetatud isikule (Hoonestusõiguse omanikule langemine) ning HOONESTAJA on kohustatud Hoonestusõiguse üle kandma 1 (ühe) kuu jooksul OMANIKU nõude esitamisest, kui:

**5.8.1.1** HOONESTAJA ei täida LEPINGU p. 5.4.1. nimetatud ehituskohustust LEPINGU p.5.4.4. nimetatud tähtaja jooksul ja kui viivitus on pikem kui 3 (kolm) kuud;

**5.8.1.2.** HOONESTAJA ei täida LEPINGU p. 5.4.5. nimetatud kohustust Hoonestusõiguse aluselt püstitatavad hooned ja rajatised kasutusele võtta äriplaanis kavandatud mahus ja tegevuseks;

**5.8.1.3.** HOONESTAJA ei täida LEPINGU p. 5.5.1. ja 5.5.2. nimetatud kohustusi ja kui viivitus on pikem kui 1 (üks) kuu;

**5.8.1.4.** HOONESTAJA ei täida LEPINGU p. 5.6.3. nimetatud kohustust Hoonestusõiguse aluselt püstitatavate ehitiste tervikuna või osalisel hävimisel need omal kulul uuesti üles ehitada hiljemalt ühe kalendriaasta jooksul ja viivitus on pikem kui 3 kuud;

**5.8.1.5.** HOONESTAJA ei täida LEPINGU p.5.4.3. nimetatud kohustust kasutada Hoonestusõiguse aluselt püstitatud ehitisi sihtotstarbeliselt ja riiklikus ehitisregistris registreeritud kasutusotstarbele ning võimaldama kasutada kõigile valla elanikele tasuta paatide veeskamise slippi;

**5.8.1.6.** HOONESTAJA rikub märkimisväärselt muid lepingulisi kohustusi, mis tulenevad LEPINGUS kokkulepitust ja ei ole lõpetanud lepingutingimuste mittetäitmist OMANIKU poolt määratud tähtpäevaks.

**5.8.2.** HOONESTUSÕIGUSE ülekandmisel OMANIKULE või OMANIKU poolt nimetatud isikule (Hoonestusõiguse omanikule langemine) HOONESTAJALE hüvitist ei maksta.

**5.8.3.** Hoonestusõiguse ülekandmisel OMANIKULE või OMANIKU poolt nimetatud isikule (Hoonestusõiguse omanikule langemine) tagab HOONESTAJA Hoonestusõigust koormavate hüpoteekide kustutamise Hoonestusõiguse ülekandmise päevaks.

## **5.9. KULUTUSTE JA KOORMATISTE KANDMINE**

**5.9.1.** HOONESTAJA ja OMANIK on kokku leppinud, et kõik KINNISTUL lasuvad ja tulevikus kehtestatavad maksud ja avalik-õiguslikud koormatised (sh maamaks) kannab Hoonestusõiguse kehtivusaja vältel HOONESTAJA.

**5.9.2.** POOLED lepivad kokku, et elektrienergia-, vee- ja kanalisatsiooni ja muude teenuste kasutamiseks vajalikud liitumislepingud sõlmib teenuse pakkujaga HOONESTAJA ning kannab ka sellega seotud kinnistustehnovõrkude ja trasside rajamise/ehitamise kulud.

## **5.10. HOONESTUSÕIGUSE LÕPPEMINE JA HOONETE SAATUS HOONESTUSÕIGUSE LÕPPEMISEL**

**5.10.1.** Hoonestusõigus lõpeb selle kustutamisega kinnistusraamatust.

**5.10.2.** OMANIK ja HOONESTAJA on kokku leppinud, et Hoonestusõiguse lõppemisel või Hoonestusõiguse OMANIKULE langemisel jäävad HOONESTAJA poolt KINNISTULE Hoonestusõiguse alusel püstitatud ehitised ja rajatised OMANIKULE ning muutuvad lepingu esemeks oleva KINNISTU oluliseks osaks. Sellisel juhul OMANIK HOONESTAJALE nende eest hüvitist maksuma ei pea.

## **5.11. HOONESTUSÕIGUSE SEADMISE LEPINGU KEHTIVUSE TAGATISED**

**5.11.1.** HOONESTAJA ümberkujundamisel lähevad HOONESTAJA õigusjärglasele üle kõik HOONESTAJA ja OMANIKU vahel Hoonestusõiguse seadmise lepingust tulenevad õigused ja kohustused.

**5.11.2.** KINNISTU või seda koormava Hoonestusõiguse omandiõiguse üleminekul kehtivad hoonestusõiguse seadmise sätted uue KINNISTU omaniku või Hoonestusõiguse uue omaniku suhtes ulatuses, milles need on kantud kinnistusraamatusse.

**5.11.3.** Hoonestusõiguse seadmise lepingu tingimusi võib muuta ainult HOONESTAJA ja OMANIKU notariaalse kokkuleppe alusel.

## **6. HOONESTUSÕIGUSE JA LEPINGU ESEME VÕÕRANDAMINE JA KOORMAMINE**

**6.1.** OMANIK ja HOONESTAJA lepivad kokku, et:

**6.1.1.** Hoonestusõiguse koormamiseks piiratud asjaõigustega, sealhulgas hüpoteegiga on vajalik KINNISTU igakordse omaniku nõusolek. Nõusolek hüpoteegiga koormamiseks antakse HOONESTAJA põhjendatud taotluse alusel summale, mis on vajalik Hoonestusõiguse seadmise eesmärgi täitmiseks.

**6.1.2.** Hoonestusõiguse võõrandamiseks on vajalik KINNISTU igakordse omaniku nõusolek, kusjuures OMANIK seab võõrandamise nõusoleku andmise tingimuseks OMANIKU poolt kõigi OMANIKU ja HOONESTAJA vahel LEPINGUS kokkulepitud õiguste ja kohustuste üle võtmise kohustuse Hoonestusõiguse omandaja poolt ja Hoonestusõiguse omandaja majanduslik seis peab võimaldama kõigi OMANIKU ja HOONESTAJA vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepete täitmist.

**6.2.** HOONESTAJA arvestab KINNISTULE rajatavate tehnorajatiste omanike õigustega



(tulumiskohustus) ning nõustub KINNISTULE realservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmisega avalikes huvides rajatavate tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks ja majandamiseks sh nende remondi- ja korrashoiutööde tegemiseks selle eest tasu nõudmata.

## **7. KINNISTU OMANIKU ÕIGUS VÕÕRANDADA KINNISTU SELLE IGAKORDSELE HOONESTAJALE**

**7.1. OMANIK ja HOONESTAJA on kokku leppinud, et OMANIK võib lepingu esemeks oleva KINNISTU võõrandada HOONESTAJALE, eeldusel et:**

**7.1.1.** HOONESTAJA on kohaselt täitnud LEPINGU ptk. 5.2. nimetatud Hoonestusõiguse tasu maksmise kohustuse;

**7.1.2.** HOONESTAJA on täitnud LEPINGU p.5.4.1. nimetatud ehituskohustuse LEPINGU p.6.4. nimetatud tähtaja jooksul;

**7.1.3.** HOONESTAJA on täitnud LEPINGU p.5.4.5. nimetatud kohustuse Hoonestusõiguse aluselt püstitatavad hooned ja rajatised kasutusele võtta tegevuskavas kavandatud mahus ja tegevuseks ning riiklikus ehitisregistris registreeritud kasutusotstarbele;

**7.1.4.** HOONESTAJA on täitnud LEPINGU p.5.4.2. nimetatud kohustuse taotleda ehituskohustuse täitmiseks vajalikud kasutusload, kooskõlastused, liitumistingimused kinnistu liitumiseks elektri-, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ja vajadusel muu taristuga ning sõlminud vastavad liitumislepingud omal kulul.

**7.2.** Võlaõiguslik ja asjaõiguslik kokkulepe KINNISTU omandamiseks sõlmitakse tingimuste täitumisel ja LEPINGU p.7.1. nimetatud tingimuste täielikul ja tähtaegsel täitmisel.

**7.3.** HOONESTAJAL tekib õigus nõuda võlaõigusliku ja asjaõigusliku kokkuleppe sõlmimist KINNISTU omandamiseks alates LEPINGU p. 7.1. nimetatud tingimuste täitmisest kuni LEPINGU alusel seatava Hoonestusõiguse lõpuni.

**7.4.** KINNISTUT koormava Hoonestusõiguse suhtes lepitakse kokku täiendavalt vastavalt muutunud asjaoludele Hoonestusõiguse lõppemise ajal ning vastavalt POOLTE kokkuleppele, kas Hoonestusõigus lõpetatakse (omaniku ja hoonestaja kokkulangemisel ei vaja HOONESTAJA enda nimele Hoonestusõigust) või võõrandatakse Hoonestusõigus kolmandale isikule vastavalt OMANIKU volitusele ning OMANIKU ja HOONESTAJA täiendavatele kokkulepetele.

**7.5.** Käesolev kokkulepe on käsitletav eellepinguna, mille alusel on POOLTEL õigus sõlmida vastavalt kokkulepitule Hoonestusõigusega koormatud KINNISTU võõrandamiseks võlaõigusliku ja asjaõigusliku lepingu.

## **8. HOONESTUSÕIGUSELE ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE**

### **8.1. ÜLDTINGIMUSED**

**8.1.1.** Käesolevas Lepingus peatükis - 8. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE – toodud isikliku kasutusõiguse eesmärgiks on HOONESTAJALE kuuluva Hoonestusõiguse koormamine isikliku kasutusõigusega OMANIKU kasuks Hoonestusõigust läbivate sõiduteede – Muuli tee, Paadi tee ja tee, mis läbib KINNISTUT Alosa kinnistuni – avalikuks kasutamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja muul viisil eksploateerimiseks ning isikliku kasutusõiguse tingimuste kindlaksmääramine.

## **8.2. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE**

**8.2.1.** Lepinguga seab HOONESTAJA OMANIKU kasuks Hoonestusõiguse kinnistusraamatu kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale isikliku kasutusõiguse Hoonestusõigust läbivate olemasolevate teede (edaspidi nimetatud Tee) avalikuks kasutamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja muul viisil ekspuateerimiseks. Teede paiknemine on märgitud LEPINGU lisaks nr. 7 oleval plaanil punase joonega.

**8.2.2.** Isiklik kasutusõigus seatakse **tasuta** ja **tähtajatult**.

**8.2.3.** OMANIK ning HOONESTAJA lepivad kokku, et Häädemeeste valla ühinemise või jagunemise korral lähevad LEPINGUST tulenevad õigused ja kohustused üle tema õigusjärglasele ja HOONESTAJA garanteerib, et LEPINGUST tulenevad õigused ja kohustused antakse üle Hoonestusõiguse igakordsele omanikule.

## **8.3. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SISU**

### **8.3.1. HOONESTAJA õigused ja kohustused:**

**8.3.1.1.** HOONESTAJA tagab ligipääsu olemasolevale Teele, mis jääb 2,5 meetri ulatuses mõlemale poole tee telgjoonest.

**8.3.1.2.** HOONESTAJA ei püstita teele ehitisi ega muid rajatisi ja takistusi ning ei ladusta Tee piires esemeid ning ei raja kõrghaljastust.

**8.3.1.4.** HOONESTAJA tagab igale isikule võimaluse kasutada Teed avalikult kasutatava sõiduteena.

**8.3.1.5.** HOONESTAJA võib Hoonestusõigust piirata piirdeaiaga selliselt, et piirdeaed ei sega juurdepääsu teele ning ei takista sellel liiklemist ja tavapäraseid hooldustöid.

**8.3.1.6.** HOONESTAJA kohustub kõik kaevetööd tee piirides eelnevalt kirjalikult kooskõlastama OMANIKUGA.

**8.3.1.7.** HOONESTAJA ei tohi rikkuda ega kahjustada teed ja sellega seotud liiklusmärke.

**8.3.1.8.** HOONESTAJA kohustub Hoonestusõiguse võõrandamisel informeerima OMANIKKU uuest omanikust (uutest omanikest) ning tagama tingimuste laienemise ning vormistamise uue omanikuga (uute omanikega).

**8.3.1.9.** HOONESTAJA ei nõua tema poolt omavoliliselt teele rajatud ehitiste osal ja ladestatud esemete puhul teetööde tagajärjel nendele kahjustuste tekkimise korral kahjude hüvitamist OMANIKU poolt.

**8.3.1.10.** HOONESTAJA kohustub tagama OMANIKULE tasuta juurdepääsu mehhanismidega tee remondiks, teenindamiseks ja rekonstrueerimiseks vastavalt nimetatud töödest ja tööde iseloomust tulenevale vajadusele. OMANIK kohustub HOONESTAJAT teavitama käesolevas punktis nimetatud juurdepääsu vajadusest ja teostatavatest töödest võimalikult aegsasti enne tööde alustamist (v.a avariilised tööd ja tavapärased hooldustööd).

**8.3.1.11.** HOONESTAJA ei nõua võimalikest teetöödest tingitud ebamõistlike materaalsete kahjude hüvitamist ning tee remondi- ja teenindustööde tõttu temale saamatajäänud tulude kompenseerimist.

### **8.3.2. OMANIKU õigused ja kohustused:**

**8.3.2.1.** OMANIKUL on õigus ja kohustus teostada tee hooldus-, remondi- ja rekonstrueerimistöid.

**8.3.2.2.** OMANIK kohustub hooldus-, remondi- ja rekonstrueerimistööde lõpetamisel taastama teelusel maa-alal tööde alustamisele eelnenud olukorra.

**8.3.2.3.** OMANIK kohustub kõik kaevetööd eelnevalt kirjalikult kooskõlastama HOONESTAJAGA, määrates tööde alg- ja lõpptähtaja. Käesolevas punktis kehtestatud nõue ei kehti avariiliste ega muude ettenägematute erakorraliste tööde puhul.

### **8.3.3. POOLED lepivad kokku, et:**

**8.3.3.1.** Kõik maksud (kaasa arvatud maamaks) ja/või lõivud ning kõik Hoonestusõigusega seoses tasumisele kuuluvad maksed ja samuti muud Hoonestusõigusel lasuvad maksud ja võlaintressid ning Hoonestusõigusega seotud muud koormised ja muud kulutused kuuluvad tasumisele HOONESTAJA poolt.

**8.3.3.2.** Lepingu p.8.3. sätestatud kohustuste rikkumise korral on teisel poolel õigus nõuda kohustusi rikkunud poolelt talle kohustuste rikkumisega tekitatud kahjude hüvitamist.

## **9. ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED**

**9.1. OMANIK ja Elektrilevi OÜ kokku leppinud isiklike kasutusõiguste järjekoha muutmises ja avaldavad soovi nimetatud õigusmuudatuste kinnistusraamatusse sissekandmiseks ning paluvad**

**9.1.1. Muuta Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse Jaagupi sadam kinnistu registriosa nr 4235706 kolmandasse jakku Elektrilevi OÜ kasuks sisse kantud isikliku kasutusõiguse, kande nr. 1, järjekohta selliselt, et nimetatud isiklik kasutusõigus asub järjekohal peale LEPINGUGA seatavat hoonestusõiguse kannet ning enne kinnistusraamatusse kantud isiklike kasutusõiguste kandeid, kande nr.2 ja kande nr. 3. Muus osas jätta kanne muutmata.**

**9.1.2. Muuta Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse Jaagupi sadam kinnistu registriosa nr 4235706 kolmandasse jakku Elektrilevi OÜ kasuks sisse kantud isikliku kasutusõiguse, kande nr. 2, järjekohta selliselt, et nimetatud isiklik kasutusõigus asub järjekohal peale LEPINGUGA seatavat hoonestusõiguse kannet ja LEPINGU p.9.1.1. nimetatud isikliku kasutusõiguse kannet, kande nr.1. Muus osas jätta kanne muutmata.**

**9.2. OMANIK ja Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus on kokku leppinud isikliku kasutusõiguse järjekoha muutmises ja avaldavad soovi nimetatud õigusmuudatuse kinnistusraamatusse sissekandmiseks ning paluvad**

**9.2.1. Muuta Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse Jaagupi sadam kinnistu registriosa nr 4235706 kolmandasse jakku Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus kasuks sisse kantud isikliku kasutusõiguse, kande nr. 3, järjekohta selliselt, et nimetatud isiklik kasutusõigus asub järjekohal peale LEPINGUGA seatavat hoonestusõiguse kannet ja LEPINGU p.9.1.1. ja 9.1.2. nimetatud isiklike kasutusõiguste (kande nr.1 ja kande nr. 2) kannet.**

**Muus osas jätta kanne muutmata.**

**9.3. OMANIK ja HOONESTAJA on kokku leppinud hoonestusõiguse ja reaalkoormatise seadmises, nad käsitlevad ülaltoodud kokkuleppeid asjaõiguslepingutena asjaõigusseaduse tähenduses ning avaldavad soovi nimetatud õigusmuudatuste kinnistusraamatusse sissekandmiseks ja paluvad teha kinnistusraamatusse alljärgnevad kanded:**

**9.3.1. sisse kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 4235706 all kantud Jaagupi sadam kinnistu kolmandasse jakku esimesele järjekohale tasuline hoonestusõigus tähtajaga 33 aastat, Jaagupi Sadama Arendus OÜ, registrikood 16383532, kasuks sisuga vastavalt 24.11.2022.a. sõlmitud lepingu p. 5. Kanne asub järjekohas eespool kinnistut koormavaid isiklikke kasutusõiguste kandeid.**

**9.3.2. avada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 4235706 all kantud Jaagupi sadam kinnistut koormama hakkava hoonestusõiguse kohta iseseisev registriosa, mille esimesse jakku kanda lisaks käesoleva LEPINGU p.9.3.1. toodud andmetele hoonestusõiguse sisu vastavalt antud kande aluseks oleva 24.11.2022.a. sõlmitud lepingu p. 5. Hoonestusõiguse võõrandamiseks on vajalik Jaagupi sadam kinnistu registriosa nr 4235706 igakordse omaniku nõusolek vastavalt 24.11.2022.a sõlmitud lepingu p. 6.1.2. Hoonestusõiguse koormamiseks asjaõigustega on vajalik Tartu Maakohtu kinnistusosakonna Jaagupi sadam kinnistu registriosa nr. 4235706 igakordse omaniku nõusolek vastavalt 24.11.2022.a sõlmitud lepingu p. 6.1.1.**

**9.3.3. kanda LEPINGU p. 9.3.2. alusel avatava hoonestusõiguse registriosa kolmandasse jakku esimesele järjekohale reaalkoormatis hoonestusõiguse tasu maksmise kohustuse kohta suurusega kokku kogu hoonestusõiguse perioodi eest 3 300.- (kolm tuhat kolmsada) eurot Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 4235706 all kantud Jaagupi sadam kinnistu, igakordse omaniku kasuks vastavalt 24.11.2022 sõlmitud lepingu p. 5.2.6. Hoonestusõiguse igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele reaalkoormatisega tagatud nõude rahuldamiseks.**

**Teha kaasnev kanne Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna Jaagupi sadam kinnistu, registriosa nr. 4235706 kinnistusraamatu esimesse jakku.**

**9.4. Omanik ja Kasutaja isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud, nad käsitlevad eelnimetatud kokkulepet asjaõiguslepinguna asjaõigusseaduse tähenduses ja avaldavad soovi nimetatud õigusmuudatuse kinnistusraamatusse sissekandmiseks.**

**9.4.1. Sisse kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna LEPINGU p. 9.3.2. avatava hoonestusõiguse kinnistusraamatu kolmandasse (3.) jakku Häädemeeste valla kasuks teisele järjekohale tähtajatu isiklik kasutusõigus sõiduteele vastavalt 24.11.2022 sõlmitud Lepingu p. 8 ja lepingu lahutamatuks lisaks nr. 7 olevale plaanile.**

## **10. NOTARI SELGITUSED**

### **10.1. Notar on POOLTELE selgitanud, et:**

- Hoonestusõigus ja muud piiratud asjaõigused tekivad kinnistusraamatusse kandmisega, mitte käesoleva lepingu ega hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimisega.
- vastavalt Maamaksuseaduse § 7 lg 1 tasutakse kuni 64-eurone maamaks mis tahes kohaliku omavalitsuse üksuses asuvalt maalt 31. märtsiks. Maamaksust, mis ületab 64 eurot, tasutakse 31. märtsiks vähemalt pool, kuid mitte vähem kui 64 eurot. Ülejäänud osa maamaksust tasutakse hiljemalt 1. oktoobriks.
- vastavalt Maamaksuseaduse § 7 lg 4: maksumaksja, kes ei ole maksustamisaasta maamaksuteadet 25. veebruariks kätte saanud, on kohustatud sellest 30 päeva jooksul teavitama Maksu- ja Tolliametit.
- vastavalt Maamaksuseaduse § 8 tekib maamaksukohustus jooksva aasta 1. jaanuaril ja maksuteade väljastatakse isikule, kes 1. jaanuari seisuga on kinnistusraamatu andmete kohaselt kinnisasja omanik,

hoonestaja või kasutusvaldaja.

- Vastavalt võlaõigusseaduse § 11 lg 3 tuleb lepinguga samas notariaalselt tõestatud vormis sõlmida ka kokkulepped tagatiste ja teiste 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.

- Kõik osapoolte kokkulepped seoses käesoleva lepingu sõlmimisega peavad sisalduma käesolevas lepingus, samuti peavad kõik osapoolte kokkulepped olema tõesed ja täielikud. Kinnistamisotsuse tegemine ja kannete sissekandmine kinnistusraamatusse saab toimuda alles siis, kui on tasutud kinnistamise eest tasumisele kuuluv riigilõiv;

- Hoonestusõigus ja muud piiratud asjaõigused tekivad kinnistusraamatusse kandmisega, mitte käesoleva lepingu ega hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimisega.

- Vastavalt asjaõigusseadus § 244 on hoonestusõiguse lõpetamiseks vajalik kinnisaja omaniku nõusolek. Nõusolek tuleb anda kinnistusosakonnale või hoonestusõiguse omajale (hoonestaja). Nõusolek ei ole tagasivõetav. Hoonestusõigust võib lõpetada enne tähtaega hoonestaja ja omaniku kokkuleppel.

- Vastavalt asjaõigusseadus § 244<sup>1</sup> kui hoonestaja ei ole hoonestusõiguse seadmisel kokkulepitud tähtaja jooksul nõutavat ehitist püstitanud või kui hoonestaja rikub oluliselt oma lepingulisi kohustusi, on kinnisaja omanikul õigus nõuda hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguse enda nimele kandmiseks (omanikule langemine). Omaniku õigust nõuda hoonestusõiguse kandmist enda nimele ei või lahutada kinnisasjast. Omanik võib hoonestusõiguse enda nimele kandmise asemel nõuda hoonestusõiguse üleandmist tema poolt nimetatud isikule. Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud nõue aegub kuue kuu möödumisel hetkest, mil kinnisaja omanik saab teada vastava eelduse olemasolust, kuid mitte hiljem kui kahe aasta möödumisel nõude tekkimisest.

- Vastavalt asjaõigusseadus § 244<sup>2</sup> hoonestusõiguse langemisel omanikule peab omanik tasuma hoonestajale hüvitise. Hoonestusõiguse sisuks võib olla kokkulepe hüvitise suuruse ja maksmise viisi, samuti hüvitise välistamise kohta. Kui hüvitise suurus ei ole kokku lepitud, loetakse selleks hoonestusõiguse harilik väärtus. Kui hoonestusõigus on seatud elamu püstitamiseks, ei või kokku leppida väiksema hüvitise maksmises kui kaks kolmandikku hoonestusõiguse harilikust väärtusest.

- Hoonestajal on õigus hoonestusõigust kasutusse anda, võõrandada või pärandada.

- Hoonestusõigus lõpeb kande kustutamiseiga kinnistusraamatust, mis on võimalik pärast seda, kui on kustutatud kõik koormatised ja muud kohustised, mis olid seatud hoonestusõigusele kolmandate isikute kasuks. Hoonestusõigus ei lõpe ehitise hävimisega.

- Hoonestusõiguse lõpetamiseks on vajalik kinnisaja omaniku nõusolek. Nõusolek tuleb anda kinnistusosakonnale või hoonestusõiguse omajale (hoonestajale). Nõusolek ei ole tagasivõetav.

- Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 58 ja võlaõigusseaduse § 211 kohaselt peab omanik hoonestajale lepingu eseme otsese valduse üle andmise ajal üle andma ka lepingu eseme päraldisteks olevad dokumendid (kaardid, plaanid ja muu taoline) kui kinnisaja päraldised. Kui omanikul on huvi jätta dokumendi originaal endale, peab ta hoonestajale viimase nõudmisel andma dokumendi originaali asemel ära kirja või väljavõtte.

- Kui hoonestaja ei ole hoonestusõiguse seadmisel kokkulepitud tahtaja jooksul nõutavat ehitist püstitanud või kui hoonestaja rikub oluliselt oma lepingulisi kohustusi, on kinnisaja omanikul õigus nõuda hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguse enda nimele kandmiseks (omanikule langemine). Omaniku õigust nõuda hoonestusõiguse kandmist enda nimele ei või lahutada kinnisasjast. Omanik võib hoonestusõiguse enda nimele kandmise asemel nõuda hoonestusõiguse üleandmist tema poolt nimetatud isikule. (AÕS § 244' lg 1, 2, 3). Asjaõigusseaduse § 244' lg 1 nimetatud nõue aegub kuue kuu möödumisel hetkest, mil kinnisaja omanik saab teada vastava eelduse olemasolust, kuid mitte hiljem kui kahe aasta möödumisel nõude tekkimisest.

- Hoonestusõiguse omanikule langemisel jääb püsima hoonestusõigust koormav i) hüpoteek ja reaalkoormatis, mis ei kuulu hoonestajale endale; ii) muu piiratud asjaõigus, mis koormab ka hoonestusõigusega koormatud kinnisaja. Teised hoonestusõigust koormavad asjaõigused kaotavad kehtivuse (AÕS § 244<sup>3</sup>).

- Hoonestusõigus ei lõpe ehitise hävimisega (AÕS § 246)

- Hoonestajal on õigus hoonestusõigust võõrandada või pärandada või koormata kinnispandi, servituudi, reaalkoormatise või ostueesõigusega. Hoonestusõigust ei või koormata hoonestusõigusega (AÕS § 249 lg 1).

- Hoonestusõiguse võib kinnistusraamatus seada ainult esimesele järjekohale. Hoonestusõigusega ei või samal järjekohal olla muid asjaõigusi või märkeid (AÕS § 250).
- Ehitis, mis on hoonestusõiguse alusel ehitatud või oli selle seadmisel olemas ja millele hoonestusõigus laieneb, on hoonestusõiguse oluline osa (AÕS § 241 lg 5).
- Kinnisasja koormavad kinnistusraamatusse kantud asjaõigused jäävad kinnisasja omandi ülekandmise korral seda kinnisasja edasi koormama.
- Kande tegemiseks, muutmiseks või kustutamiseks on nõutav selle isiku nõusolek, kelle kinnistusregistriosas kantud õigust kanne kahjustaks (kinnistusraamatuseaduse § 34'), järjekoha muutmiseks on nõutav nende isikute kokkulepe, kelle õiguste järjekoht muutub, ja vastava kande tegemine kinnistusraamatusse (asjaõigusseaduse § 60).
- täitemenetluse seadustiku § 158 lg 1 ja lg 2 ning lg 3 kohaselt jäävad kinnisasja täitemenetluses müügi korral püsima sissenõudja nõude või selle tagatiseks oleva õiguse järjekohast eespool ja samal järjekohal olevad kinnistusraamatust nähtuvad õigused. Kui kinnisasi müüakse mitme erineval järjekohal oleva nõude täitmiseks, lähtutakse õiguste püsijäämisel eespool olevast nõudest. Nõudest järjekohas tagapool olevad õigused lõpevad pakkumise parimaks tunnistamisega. Lõppenuks loetakse ka kinnistusraamatusse kantud, sissenõudjale kuuluv õigus, millest tuleneva nõude rahuldamiseks sissenõue pöörati;
- täitemenetluse seadustiku § 159 lg 1 kohaselt jääb kinnistusraamatusse kantud õigus, mis kinnisasja müügiga lõpeks ja tuleks kinnistusraamatust kustutada, püsima, kui õigustatud isik ja ostja selles notariaalselt tõestatud lepinguga kokku lepivad ja esitavad kokkuleppe kohtutäiturile enne avalduse esitamist õiguste kinnistusraamatust kustutamiseks;
- Kinnisasja võib koormata selliselt, et kinnisasja igakordne omanik peab tasuma isikule, kelle kasuks reaalkoormatis on seatud, perioodilisi makseid rahas või natuuras või tegema teatud tegusid. Reaalkoormatist võib seada ka teise kinnisasja igakordse omaniku kasuks.
- Reaalkoormatise seadmiseks sõlmitav asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud. Reaalkoormatise seadmisel tuleb võimaluse korral määrata reaalkoormatise rahaline väärtus ja see kinnistusraamatusse kanda.
- Õigustatud isik võib nõuda reaalkoormatise lõpetamist ja selle väljaostmist kohustatud isiku poolt, kui: 1) koormatud kinnisasi jagatakse ning sellega kahjustatakse tunduvalt õigustatud isiku õigusi või 2) kohustatud isik vähendab tunduvalt koormatud kinnisasja väärtust ega anna tagatist reaalkoormatisest tulenevate kohustuste täitmiseks või 3) kohustatud isik on jätnud reaalkoormatisest tulenevad kohustused järjest kolme aasta jooksul täitmata.
- Kohustatud isik võib nõuda reaalkoormatise lõpetamist selle väljaostmisega õigustatud isikult, kui: 1) õigustatud isik ei täida reaalkoormatise tekkimise aluseks olevat lepingut või 2) reaalkoormatis on kestnud 30 aastat, olenemata kinnistusraamatu kandes märgitud pikemast tähtajast või väljaostu lubamatusest. Kui reaalkoormatise väljaostu nõutakse punktis 2 sätestatud alusel, peab sellest üks aasta ette teatama. Väljaostu ei või nõuda, kui reaalkoormatis on seatud teatud füüsilise isiku kasuks või on seatud seaduse alusel või on seotud realservituudiga.
- Reaalkoormatis läheb koos koormatud kinnisasjaga üle igale kinnisasja omandajale tema nõusolekust sõltumata.
- Reaalkoormatisest tulenevate üksikkohustuste täitmise eest vastutab omanik koormatud kinnisasjaga. Kinnisasja omanik vastutab tema omandi kestuse jooksul sissenõutavaks muutunud üksikkohustuste täitmise eest ka isiklikult, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Kui koormatud kinnisasi jagatakse, kehtib reaalkoormatis üksikosade suhtes edasi ja kohustuste täitmise eest vastutavad üksikosade omanikud solidaarselt.
- isiklik kasutusõigus on üleantav, kui selle esemeks on tehnovõrk või -rajatis. Isikliku kasutusõiguse üleandmiseks on vajalik kokkulepe isikliku kasutusõiguse üleandmise kohta (asjaõigusleping) vana ja uue õigustatud isiku vahel.
- kinnisasjal asuvad teisele isikule kuuluvad tehnorajatised ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised ei ole kinnisasja olulised osad.
- servituut tekib kinnistule kinnistusraamatu kandega, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- isiklik kasutusõigus kehtib kinnistu igakordse omaniku suhtes.
- Ehitusseadustiku § 92 lg 5 kohaselt on avalikult kasutatav tee riigitee, kohalik tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee. Avalikult kasutatavat teed võib kasutada igauks õigusaktides sätestatud piiranguid järgides.

- Ehitusseadustiku § 97 lg 1 ja 2 sätestab, et teed ja tee toimimiseks vajalikud rajatised tuleb hoida korras viisil, et need vastaksid nõuetele ning tagatud oleksid tingimused ohutuks liiklemiseks Tee seisundinõuded kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrusega.
- Tee seisundinõuded on kehtestatud majandus- ja taristuministri 14.07.2015.a. määrusega nr 92.
- Ehitusseadustiku § 71 lg 1 kohaselt on avalikult kasutatava tee kaitsevööndiks teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnanahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teel on kaitsevöönd, kui tee on avalikult kasutatav.
- Ehitusseadustiku § 72 lg 2 kohaselt tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.
- Asjaõigusseaduse § 225 kohaselt 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 reaalservituudile. Isikliku kasutusõiguse ulatus määratakse kahtluse korral vastavalt õigustatud isiku vajadustele.
- Asjaõigusseaduse § 228 kohaselt kohaldatakse isiklikule kasutusõigusele reaalservituudi vastavaid sätteid.
- Asjaõigusseaduse § 178 kohaselt annab reaalservituut õiguse teha üksnes neid tegusid, mis reaalservituudi 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.

## **11. NOTARI VOLITAMINE**

**11.1.** POOLED volitavad LEPINGU tõestanud notarit tegema LEPINGUS täiendusi, parandusi ja esitama avaldusi ulatuses, mis ei muuda POOLTE kokkuleppeid LEPINGUS ning ei too kaasa nende tahte vastaseid tagajärgi.

**11.2.** POOLED volitavad LEPINGU tõestanud notarit nende esindajana koostama ja esitama kinnistusosakonnale määruskaebusi LEPINGUS sisalduvate kinnistamisavalduste alusel tehtavate määruste peale.

## **12. LÕPPSÄTTED**

**12.1.** LEPINGU tingimusi võib muuta üksnes POOLTE notariaalselt tõestatud kokkuleppe alusel ja need jõustuvad pärast vormistamist seaduses ettenähtud korras.

**12.2.** LEPINGU täitmisel, muutmisel või lõpetamisel tekkivad vaidlused lahendatakse pooltevaheliste läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mittesaavutamisel lahendatakse vaidlused kostja elu- või asukohajärgses kohtus.

**12.3.** LEPINGU sõlmimisega seotud notari tasu ja kinnistamisel tasutava riigilõivu tasub HOONESTAJA.

**12.4.** Isiklike kasutusõiguste järjekoha muutmise kokkulepete tehinguväärtus kokku on 3 x 639.- = 1 917.- eurot.

Hoonestusõiguse seadmise lepingu tõestamise tehinguväärtus vastavalt notari tasu seaduse § 14 lg 1 on 2 500.- eurot.

Hoonestusõigusele reaalkoormatise seadmise tehinguväärtus vastavalt notari tasu seaduse §

13 on 2 500.- eurot.

Isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu tehinguväärtus vastavalt notari tasu seaduse § 12 lg 3 ja 10 lg 3 on 639.- eurot.

Kokku on eelnimetatud lepingute tehinguväärtus 7 556.- eurot.

Vastavalt notari tasu seaduse §-le 2 lg 2<sup>1</sup> on kaugtõestamise tasu 20.- eurot.

Notaritasu on 50.- + 20.- = 70.- eurot, käibemaks 14.- eurot, kokku kuulub tasumisele 84.- eurot (notari tasu seaduse §§-d 2 lg 2<sup>1</sup>, 5, 9 lg 4, 10 lg 3, 12 lg 3, 13,14, 22, 23 p.2).

Eeltoodud tasudele lisandub esmase ärakirja valmistamise tasu notari tasu seaduse § 35 kohaselt iga A4 formaadis leht 0,19 eurot, iga A3 formaadis leht 0,31 eurot ning digitaalse ärakirja valmistamise tasu notari tasu seaduse § 31 p.15 ja § 35 lg. 1 kohaselt 12,75 eurot + iga A4 formaadis leht 0,19 eurot, iga A3 formaadis leht 0,31 eurot (eelnimetatud summadele lisandub käibemaks).

Vastavalt notari tasu seaduse § 40 lg.1 tekib notaril õigus nõuda sisse notari tasu notariaaltoimingu lõpuleviimise päeval ning tehniliste teenuste osutamise tasu ja muude kulude hüvitamist kohe pärast teenuse osutamist või kulu tekkimist. Notaril on alates notari tasu sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni õigus nõuda tasumata summalt viivist võlaõigusseaduse § 94 lõike 1 ja § 113 lõike 1 alusel.

**12.5.** Kinnistusraamatus isiklike kasutusõiguste järjekoha muutmise eest on riigilõivuseaduse § 77 p 4 ja 360 kohaselt ette nähtud riigilõiv 3 x 3.50 = 10.50 eurot (tehinguväärtus 3 x 2 500.- eurot).

Kinnistusraamatusse hoonestusõiguse sissekandmise eest on riigilõivuseaduse § 75 kohaselt ette nähtud riigilõiv 7.- eurot (tehinguväärtus 2 500.- eurot).

Kinnistusraamatusse hoonestusõigusele reaalkoormatise sissekandmise eest on riigilõivuseaduse § 77 lg 2, § 357 lg 1 kohaselt ette nähtud riigilõiv 3.50 eurot (tehinguväärtus 2 500.- eurot).

Kinnistusraamatusse isikliku kasutusõiguse sissekandmise eest on riigilõivuseaduse §-de 77 lg 2 ja 356 kohaselt ette nähtud riigilõiv summas 2.- eurot (tehinguväärtus 130.- eurot).

*Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta kandeavaldus läbi vaatamata.*

**12.6.** Leping on koostatud ühes (1) digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel elektroonilises käibes ning osalejatele kättesaadav riigiportaalis [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) või [notar.ee](http://notar.ee) iseteenindusportaalis. Notar teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis jääb notari kätte hoiule. Tõestamise seaduse § 46 lg 1 kohaselt notariaalakti originaali või paberkandjal ärakirja digitaalsest originaalist väljastab notar avalduse alusel isikule, kui dokumenti on vaja välisriigis kasutamiseks.

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

**Digitaalärakiri Lepingust esitatakse notariaalakti tõestaja poolt Tartu Maakohtu**



**Kinnistusosakonnale.**

Häädemeeste valla esindaja:

Külliki Kiiver:

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Jaagupi Sadama Arendus OÜ esindajad:

Sander Pajanen

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Silver Nõmm

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Elektrilevi OÜ esindaja:

Tiia Koel

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus esindaja:

Priit Soom

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Pärnu notar Marje Jürioja:

*/allkirjastatud digitaalselt/*