



PÄRNU NOTAR KAIA KRÜGER

Notari ametitegevuse raamatu registri nr 178

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud videosilla vahendusel 28.01.2025 (kahekümne kaheksandal jaanuaril kahe tuhande kahekümne viiendal aastal) Pärnu notar Kaia Krüger, notaribüroos, Ringi 1 Pärnu linnas, Eesti Vabariigis ning selles notariaalaktis osalevad

Eesti Vabariigi nimel Kliimaministeeriumi poolt volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus, registrikood 70004459, aadress Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-post urve.jogi@rmk.ee, edaspidi nimetatud **Teeniva Kinnisasja omanik**, mida esindab volikirja alusel **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kes on tõestajale tuntud isik ja tuvastatud videosilla vahendusel videokõne ajal.

Notariaalaktis osaleja asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Tenerife, Hispaania Kuningriik.

Massiaru Põllumajanduslik Osaühing, registrikood 10250324, aadress Töökoja, Massiaru küla, Häädemeeste vald, Pärnu maakond, e-post Massiarupou@gmail.com, edaspidi nimetatud **Valitseva Kinnisasja omanik**, mille seadusliku esindajana tegutseb juhatusse liige **Terli Krikuhhin**, isikukood 48401064219, kes on tõestajale tuntud isik ja tuvastatud videosilla vahendusel videokõne ajal.

Notariaalaktis osaleja asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Vahenurme keskus, Põhja-Pärnumaa vald, Pärnu maakond, Eesti Vabariik.

edaspidi koos nimetatud **Pooled**, kes avaldavad, et nende tahe on sõlmida alljärgnevatel tingimustel

REAALSERVITUUDI SEADMISE LEPING, REAALKOORMATISE SEADMISE LEPING, ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS /edaspidi nimetatud **Leping**/

1. KINNISTUSRAAMATU SEIS JA KINNISASJA KITSENDUSED

1.1. Kinnistu on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistrisse ja selle kohta on avatud registriosa nr **13636250**, katastritunnus 21302:003:0122, pindala 9122,0 m², aadress Lehemetsa, Massiaru küla, Häädemeeste vald, Pärnu maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%), edaspidi nimetatud **Teeniv Kinnisasi**.

- Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

- Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

- Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

Vastavalt E-notari elektroonilise andmebaasi kaudu tehtud katastriüksuse kitsenduste päringule kehtivad Teenival Kinnisasjal alljärgnevad Katastriüksuse 21302:003:0122 kitsendused:

Piiranguvöönd: tee avalik kasutus; ulatus: 2,05 m²; nähtus: Maantee (Tee avalik kasutus tee nr 19336); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: avalikult kasutatava tee kaitsevöönd; ulatus: 3219,11 m²; nähtus: Maantee; seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: avalikult kasutatava tee kaitsevöönd; ulatus: 660,15 m²; nähtus: Maantee; seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 2,90 m²; nähtus: Sideehitis maismaal (EC); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 42,21 m²; nähtus: Sideehitis maismaal (EC); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 3,34 m²; nähtus: Sideehitis maismaal (EC); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 83,03 m²; nähtus: Sideehitis maismaal (EC); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 27,74 m²; nähtus: Sideehitis maismaal (EC); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 41,36 m²; nähtus: Sideehitis maismaal (EC); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 8,60 m²; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x25+35); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 290,48 m²; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x25+35); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 89,58 m²; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x120+95); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 3,41 m²; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tugi); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 15,11 m²; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tõmmits); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 123,17 m²; nähtus: Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) (AS-50); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 7,90 m²; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x120+95); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: planeeringu ala; ulatus: 9121,66 m²; nähtus: Tiheasustusala (Häädemeeste valla üldplaneering); seisund: kehtiv.

Kitsendusi	põhjustava	objekti	andmed:
ulatus: 9121,66 m ² ; nähtus: tiheasustusala (Häädemeeste valla üldplaneering); seisund: kehtiv.			

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 § 19¹ lõikele 2.

1.2. Nisu kinnistu on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistrisse ja selle kohta on avatud kinnistusregistriosa **nr 2949206**, katastritunnus 21302:003:0075, pindala 11189,0 m², aadress Nisu, Massiaru küla, Häädemeeste vald, Pärnu maakond, maa sihtotstarve elamumaa (100%), edaspidi nimetatud **Valitsev Kinnisasi**.

- Teise jakku on omanikuna sisse kantud Massiaru Põllumajanduslik Osühing (reg.kood 10250324, Häädemeeste vald).

- Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

- Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.3. Reaalservituudi seadmise lepingu esemeks on Lepingu p. 1.1. nimetatud Teeniv Kinnisasi ja Lepingu p. 1.2. nimetatud Valitsev Kinnisasi.

Reaalkoormatise seadmise lepingu esemeks on Lepingu p. 1.2. nimetatud Valitsev Kinnisasi.

2. POOLTE AVALDUSED

2.1. Teeniva Kinnisasja omaniku esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- Teeniv Kinnisasi on Teeniva Kinnisasja omaniku omand ning ühelgi kolmandal isikul ei ole õigust selle valdamiseks, kasutamiseks ega käsutamiseks ega seadusest või kokkulepetest tulenevat õigust selliste õiguste taotlemiseks; samuti seda, et Teeniva Kinnisasja omanik ei ole sõlminud lepinguid ning muid kokkuleppeid Teeniva Kinnisasja koormamiseks ega võõrandamiseks;

- Teeniv Kinnisasi ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi;

- Lepingu p. 1.1. toodud kinnistusraamatu seis ei ole muutunud ning Teeniva Kinnisasja suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi;

- Teeniv Kinnisasja valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti (ja ei ole algatatud menetlust, mille alusel tekiks) muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid, millest Teeniva Kinnisasja omanik oleks teadlik;

- Eesti Vabariigi riigivara registri andmetel on Teeniv Kinnisasi registreeritud Riigi kinnisvararegistris nr KV1963 all;

- Teeniva Kinnisasja reaalservituudiga koormamise leping sõlmitakse kooskõlas Riigimetsa Majandamise Keskuse kinnisvaraosakonna juhataja 20.01.2025.a. käskkirjaga nr 9-49/13;

- 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. Valitseva Kinnisasja omaniku esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- Valitsev Kinnisasi on Valitseva Kinnisasja omaniku omand ning ühelgi kolmandal isikul ei ole õigust selle valdamiseks, kasutamiseks ega käsutamiseks ega seadusest või kokkulepetest tulenevat õigust selliste õiguste taotlemiseks; samuti seda, et Valitseva Kinnisasja omanik ei ole sõlminud käesolevas lepingus nimetatata lepinguid ning muid kokkuleppeid Valitseva kinnisasja koormamiseks ega võõrandamiseks;

- Valitsev kinnisasi ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi;

- Lepingu p. 1.2. toodud kinnistusraamatu seis ei ole muutunud ning Valitseva kinnisasja suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi;

- tema poolt esindatava äriühingu suhtes ei ole algatatud pankrotimenetlust ega esitatud pankrotihoiatust, samuti ei ole algatatud ühingu likvideerimismenetlust ega

saneerimismenetlust;

- tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ega tühistatud ning puuduvad asjaolud, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida Lepingut ning tal on lähtuvalt äriseadustikust ja äriühingu põhikirjast kõik vajalikud esindatava äriühingu sisesed otsused ja kooskõlastused Lepingu sõlmimiseks ning et ta omab kõiki õigusi Lepingu sõlmimiseks äriühingu nimel.

2.3. Notariaalakti tõestaja on eelpooltoodud asjaoludest kontrollinud alljärgnevad:

- Teeniv Kinnisasja kuulumine Teeniva Kinnisasja omanikule ning asjaolu, et Teenival Kinnisasjal ei ole kinnistusraamatusse kantavaid Lepingus nimetatata kolmandate isikute õigusi, keelde ja areste, 28.01.2025 Tartu Maakohtu kinnistusregistri registriosa nr 13636250 päringu alusel.
- Valitsev Kinnisasja kuulumine Valitseva Kinnisasja omanikule ning asjaolu, et Valitseval Kinnisasjal ei ole kinnistusraamatusse kantavaid kolmandate isikute õigusi, keelde ja areste, 28.01.2025 Tartu Maakohtu kinnistusregistri registriosa nr 2949206 päringu alusel.
- asjaolu, et Leping sõlmitakse vastavalt Riigimetsa Majandamise Keskuse kinnisvaraosakonna juhataja 20.01.2025.a. käskkirjale nr 9-49/13;
- asjaolu, et Riigimetsa Majandamise Keskus on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris nr 70004459 all, asukohaga Mõisa/3 Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond;
- Teeniva Kinnisasja omaniku esindaja volitused vastavalt notariaalakti tõestajale esitatud kaugtõestatud volikirjale;
- Valitseva Kinnisasja omaniku õigusvõime ja esindaja volitused vastavalt registriandmetele, millega notar tutvus 28.01.2025.

2.4. Pooled kinnitavad, et:

- nad ei soovi eelpool nimetatud asjaolude põhjalikumat kontrollimist ega muude Lepingus märgitud asjaolude kontrollimist notariaalakti tõestaja poolt;
- nad on tutvunud Lepingu lisaks oleva plaaniga, sealhulgas maakatastri ruumiandmetega.

Notari märkus: notar on juhtinud Poolte tähelepanu asjaolule, et Riigimetsa Majandamise Keskuse kinnisvaraosakonna juhataja otsuse vaidlustamise tähtaeg ei ole käesoleva lepingu sõlmimise ajaks möödas ja selgitanud Pooltele võimalikke õiguslikke tagajärgi, mis võivad saabuda juhul, kui keegi eelnimetatud otsuse vaidlustab. Vaatamata notari poolt antud selgitusele soovivad Pooled sõlmida käesoleva lepingu äraootamata kõneoleva korralduste vaidlustamise tähtaja möödumist.

3. JUURDEPÄÄSUSERVITUUDI SEADMISE LEPING

3.1. REAALSERVITUUDI SEADMINE

3.1.1. Reaalservituudi sisuks on Teeniva Kinnisasja kasutamine Valitsevale Kinnisasjale juurdepääsu tagamiseks.

3.2. SERVITUUDI TEOSTAMISE TINGIMUSED

3.2.1. Lepinguga seab Teeniva Kinnisasja omanik Teenivale Kinnisasjale juurdepääsuservituudi Valitseva Kinnisasja igakordse omaniku kasuks.

3.2.2. Teenivat Kinnisasja koormatakse Valitseva Kinnisasja kasuks juurdepääsuservituudiga selliselt, et tagatakse ööpäevaringselt piiramatult arv kordi ligipääs transpordivahendiga ja/või

jalgsi Valitsevale Kinnisasjale selle otstarbekamaks teenindamiseks, majandamiseks ja kasutamiseks nii igakordse omaniku kui ka temaga seotud isikute poolt. Teeniva Kinnisasja igakordsel omanikul on õigus servituudiala kasutada tingimusel, et ta ei kahjusta servituudiala ega takista Valitseva Kinnisasja omaniku õiguste teostamist.

3.2.3. Juurdepääsuservituut seatakse Teenivale Kinnisasjale olemasoleva pinnastee kaudu (ligikaudse pindalaga 125 m²). Servituudiala on märgitud Lepingu lisaks oleval ruumiandmete väljavõtte plaanil punasega, **ruumiandmete kood on 633295**.

3.2.4. Servituut seatakse **tähtajatult**, jättes riigile õiguse lõpetada leping olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil. Lepingu lõpetamine toimub asjaõigusseaduses sätestatud korras.

3.2.5. Servituut on tasuline. Tasu suurus on **11.- eurot aastas**, millele lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud korras ja suurus. Tasu maksmise kohustus kantakse Valitseva Kinnisasja kinnistusraamatu kinnistusregistri 3. jakku reaalkoormatisena Teeniva Kinnisasja igakordse omaniku kasuks. Tasu maksmise kohustus algab servituudi kandmisest kinnistusraamatusse ja lõpeb vastava kande kinnistusraamatust kustutamisega. Servituudi tasu makstakse perioodiliselt 1 (üks) kord aastas Riigimetsa Majandamise Keskuse poolt esitatud arve alusel 20. aprilliks järgneva perioodi eest ette. Tähtjaks tasu mittemaksmise korral on valitseva kinnisasja omanik kohustatud maksma viivist 0,15 % tähtjaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest kuni summa täieliku tasumiseni.

3.2.6. Valitseva Kinnisasja omanik ja Teeniva Kinnisasja omanik on kokku leppinud, et Teeniva Kinnisasja igakordsel omanikul on õigus nõuda tasu muutmist 3 (kolme) aasta möödudes piiratud asjaõiguse tekkimisest ning uuesti 3 (kolm) aastat pärast viimase tasu muutmist vastavalt ametlikult avaldatud tarbijahinnaindeksi muutusele, kuid mitte rohkem kui kolm protsenti (3%) korraga. Tasu muutmise seotud kulud tasub Valitseva Kinnisasja omanik. Tasu muutmise nõude tagamiseks kantakse märke reaalkoormatisega samale järjekohale.

3.2.7. Valitseva Kinnisasja omanik ja Teeniva Kinnisasja omanik on kokku leppinud, et Valitseva Kinnisasja omanikul on õigus Lepinguga seatavat servituudi ala kasutada Lepingus toodud tingimustel alates Lepingu allakirjastamisest.

3.2.8. Teeniva Kinnisasja omanik nõustub nimetatud reaalservituudi seadmise kohta kande tegemisega kinnistusraamatusse.

3.2.9. Valitseva Kinnisasja omanik ja Teeniva Kinnisasja omanik on kokku leppinud, et juhul, kui Valitsev Kinnisasi võõrandatakse, teavitab sellest endine omanik viivitamata Riigimetsa Majandamise Keskust.

3.2.10. Teeniva Kinnisasja omanik ei vastuta juurdepääsutee ehitamiseks ja kasutamiseks vajalike lubade saamise eest ja tehtud kulutusi Valitseva Kinnisasja omanikule ei hüvita.

3.2.11. Teeniva Kinnisasja omanik ja Valitseva Kinnisasja omanik on kokku leppinud, et Valitseva Kinnisasja igakordne omanik kohustub:

3.2.11.1. kasutama juurdepääsuteed sihipäraselt, teostama omal kulul kõik tööd, mis on vajalikud juurdepääsutee ehitamiseks, remontimiseks, seisundi hooldamiseks;

3.2.11.2. kooskõlastama juurdepääsutee ehitamine Riigimetsa Majandamise Keskusega enne

ehitamise algust ning Riigimetsa Majandamise Keskusel on õigus seada tee ehitamiseks tingimusi;

3.2.11.3. tagama Riigimetsa Majandamise Keskusele juurdepääsutee piiranguteta kasutamine riigimetsa majandamise eesmärkidel;

3.2.11.4. järgima servituudialal kõiki seadusest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi ning täitma koormataval alal kõiki keskkonnanõudeid;

3.2.11.5. tasuma servituudiala kasutamisega seotud maksud (maamaks), kõrvalkulud ning koormised proportsionaalselt kasutusala ulatusele Riigimetsa Majandamise Keskuse vastava arve alusel, selles ettenähtud summas ja korras;

3.2.11.6. koormataval alal kasvava metsa raadamise vajadusel pöörduda kirjalikult Riigimetsa Majandamise Keskuse Edela regiooni poole (e-posti aadress edela.region@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 esitada kasutatava ala piiride asukohad digitaalsel kujul. Raadamine toimub tööde teostaja ja Riigimetsa Majandamise Keskuse vahel täiendavalt sõlmitava lepingu alusel. Enne raietöödega alustamist peavad taotleja poolt olema tähistatud raieala piirid või märgitud raiutavad puud;

3.2.11.7. hüvitama Riigimetsa Majandamise Keskusele juurdepääsutee ehitamisega seotud kasvava metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine);

3.2.11.8. sõlmima Teeniva Kinnisasja omanikuga kokkuleppe, mille kohaselt võib Teeniva Kinnisasja omanik vajadusel koormata sama servituudiala teiste sarnaste reaalservituutidega või tehnovõrkudega seotud isiklike kasutusõigustega, kui see ei takista käesoleva servituudi teostamist;

3.11.1.9. Valitseva Kinnisasja omanik annab tagasivõetamatu nõusoleku Teeniva Kinnisasja jagamise korral reaalservituudi ülekandmiseks selliselt, et reaalservituut jääb koormama vaid kinnistut, kus asub Lepingu lisaks oleval ruumiandmete väljavõtte plaanil näidatud juurdepääsutee ja teistele jagamisel moodustuvatele kinnisasjadele reaalservituuti üle ei kanta.

3.2.12. Teeniva Kinnisasja omanik ja Valitseva Kinnisasja omanik on kokku leppinud, et Teeniva Kinnisasja igakordne omanik kohustub:

3.2.12.1. hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab Valitseva Kinnisasja igakordsel omanikul servituudi ala sihipärasest kasutamisest;

3.2.12.2. järgima servituudialal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi;

3.2.12.3. taastama omal kulul juurdepääsutee metsamaterjali väljaveo eelne seisund juhul, kui väljaveo käigus lõhutakse juurdepääsutee.

3.2.13. Valitseva Kinnisasja igakordne omanik ja Teeniva Kinnisasja igakordne omanik kohustuvad vastastikku tagama tasuta juurdepääsu sõidukitega ja mehhanismidega servituudialale tööde teostamiseks, vastavalt töödest ja tööde iseloomust tulenevale vajadusele.

4. ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED

4.1. Pooled on reaalservituudi seadmises kokku leppinud, käsitlevad nimetatud kokkulepet asjaõiguslepinguna asjaõigusseaduse tähenduses ning avaldavad soovi selle õigusmuudatuse kinnistusraamatusse sissekandmiseks.

4.1.1. Teeniva Kinnisasja omanik annab nõusoleku ja Valitseva Kinnisasja omanik palub sisse kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna registriosa nr 13636250 kinnistu

kolmandasse jakku juurdepääsuservituut Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistu registriosa nr 2949206 igakordse omaniku kasuks vastavalt 28.01.2025 lepingu punktidele 3.2.1. kuni 3.2.10; 3.2.11. ja 3.2.11.1 kuni 3.2.11.8.; 3.2.12. kuni 3.2.13. ja maakatastri ruumiandmete tunnusele 633295.

Ühtlasi paluvad Pooled teha servituudiga kaasnev kanne Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna registriosa nr 2949206 esimesse jakku.

4.2. Pooled on reaalkoormatise seadmisel kokku leppinud, käsitlevad nimetatud kokkulepet asjaõiguslepinguna asjaõigusseaduse tähenduses ning avaldavad soovi selle õigusmuudatuse kinnistusraamatusse sissekandmiseks.

4.2.2. Teeniva Kinnisasja omanik annab nõusoleku ja Valitseva Kinnisasja omanik palub sisse kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistu, registriosa nr 2949206 kolmandasse jakku reaalkoormatis realservituudi tasu maksmise kohustuse kohta summas 11.- (üksteist) eurot aastas (millele lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud korras ja suurus), Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 13636250 kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks, vastavalt Lepingu p.3.2.5.

Kanda vastav märge Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri kinnistu registriosa nr 13636250 registriosa esimesse jakku.

4.2.3. Realservituudi tasu muutmise nõude tagamiseks kanda kinnistu registriosa nr 13636250 igakordse omaniku kasuks Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistu registriosa nr 2949206 kolmandasse jakku reaalkoormatisega samale järjekohale märkus realservituudi aastatasu muutmise nõude tagamiseks 1 (üks) kord 3 (kolme) aasta jooksul arvates piiratud asjaõiguse tekkimisest vastavalt Lepingu p.3.2.6.

5. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA VOLITAMINE

5.1. Pooled volitavad Lepingu tõestanud notariaalakti tõestajat tegema Lepingus täiendusi, parandusi ja esitama avaldusi ulatuses, mis ei muuda Poolte avaldusi Lepingus ning ei too kaasa nende tahte vastaseid tagajärgi.

5.2. Pooled volitavad Lepingu tõestanud notariaalakti tõestajat nende esindajana koostama ja esitama kinnistusosakonnale määruskaebusi Lepingus sisalduvate kinnistamisavalduste alusel tehtavate määruste peale.

6. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA SELGITUSED

6.1. Notariaalakti tõestaja on Pooltele selgitanud, et:

- vastavalt kinnistusraamatusseaduse § 55 lg 1 jäetakse piiratud asjaõigusega koormatud kinnistu jagamisel vastav kanne endises registriosas püsima ja ühtlasi tehakse kanne ka uude registriosa, kui kinnistu omaniku ja puudutatud isiku vahelise notariaalselt tõestatud kokkuleppega ei ole määratud teisiti. § 55 lg 3 Kinnistute jagamisel tuleb kinnistusosakonnale esitada asjaõigusseaduse §-s 356 sätestatud kokkulepe.
- vastavalt asjaõigusseaduse § 54 lg 2 jäävad kinnisasjade ühendamisel või kinnisasja jagamisel kinnistusraamatusse kantud õigused kehtima. Juhul kui õiguste endisel kujul kehtimajäämine ei ole võimalik, jäävad kinnistusraamatusse kantud õigused kehtima vastavalt puudutatud isikute notariaalselt tõestatud kokkuleppele. Asjaõigusseaduse § 54 lg 3 laienevad kinnisasjade ühendamise korral ühendatud kinnisasju koormanud asjaõigused kogu tekkinud kinnisasjale.
- vastavalt asjaõigusseaduse § 182 lg 2 kui valitsev kinnisasi jagatakse, jääb realservituut kehtima kõikide osade kasuks. Pärast valitseva kinnisasja jagamist ei ole realservituudi teostamine lubatud ulatuses, milles see muutub teeniva kinnisasja suhtes koormavamaks. Asjaõigusseaduse § 182 lg 3 kui realservituudi teostamine pärast valitseva kinnisasja jagamist piirdub ühe osa huviga, on teeniva kinnisasja omanikul

õigus nõuda realservituudi kustutamist kinnistusraamatust teiste osade suhtes. Asjaõigusseaduse § 182 lg 4 teeniva kinnisasja jagamisel jääb realservituut kehtima kõikide osade suhtes. Asjaõigusseaduse § 182 lg 5 kui realservituut pärast teeniva kinnisasja jagamist mõnda selle osa ei koorma või koormata ei saa, on koormamata osa omanikul õigus nõuda oma osa suhtes realservituudi kustutamist kinnistusraamatust.

- vastavalt asjaõigusseaduse § 217 kasutusvalduses oleva kinnisasja jagamisel kohaldatakse teeniva kinnisasja jagamise kohta käivaid realservituudi sätteid (Asjaõigusseadus § 182 lg 4 ja 5).

- realservituut tekib mitte käesoleva lepingu allakirjutamisega lepinguosaliste poolt, vaid selle kandmisega kinnistusraamatusse.

- vastavalt asjaõigusseaduse § 158 kohaselt: (1) Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi. (2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud juhul võib kinnisasja omanik nõuda teise kinnisasja omanikult kinnisasja koormamist realservituudiga. (3) Realservituudi täpsem sisu, tehnovõrgu või -rajatise asukoht, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab servituudi sisu, vajaduse korral tähtaja ja tasu suuruse kohus. Servituudi seadmisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve. (4) Kui tehnovõrgu või -rajatise ehitamise või hooldamisega kaasneb kahju tekkimine kinnisasjale, on tehnovõrgu või -rajatise omanik kohustatud kahju tagajärjed kõrvaldama või kinnisasja omanikule tekkinud kahju hüvitama. Kahjuks käesoleva sätte mõistes ei peeta tulumiskohustuse tekkimisest tingitud kinnisasja väärtuse vähenemist. (5) Kinnisasja omanik võib nõuda tehnovõrgu või -rajatise omanikult tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamist temale kuuluval kinnisasjal, kui see on tehniliselt võimalik ja kinnisasja omanik hüvitab tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamisega seotud kulud.

- vastavalt asjaõigusseaduse § 172 lg 1 koormab realservituut teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma. Asjaõigusseaduse § 172 lg 2 ei või realservituut teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on realservituudi teostamisel abistava tähendusega.

- vastavalt asjaõigusseaduse § 176 lg 1 kui realservituudi lõpetamise kokkulepet ei saavutata, on valitseva kinnisasja omanikul olulisel põhjusel õigus nõuda teeniva kinnisasja omanikult nõusolekut realservituudi lõpetamiseks tingimusel, et ta hüvitab teeniva kinnisasja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju. Asjaõigusseaduse § 176 lg 2 peab valitseva kinnisasja omanik teeniva kinnisasja omanikule teatama tähtajatu realservituudi lõpetamisest või tähtajalise realservituudi ennetähtaegsest lõpetamisest kuus kuud ette.

- vastavalt asjaõigusseaduse § 177 lg 1 kui realservituudist saadav kasu on teeniva kinnisasja koormatisega võrreldes ebamõistlikult väike, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisasja omanikult nõusolekut realservituudi lõpetamiseks tingimusel, et ta hüvitab valitseva kinnisasja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju. Asjaõigusseaduse § 177 lg 2 kui valitseva kinnisasja omanik on kaotanud huvi realservituudist tulenevate õiguste teostamise vastu, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisasja omanikult nõusolekut realservituudi lõpetamiseks. Huvi kaotamist eeldatakse, kui valitseva kinnisasja omanik ei ole 10 aasta jooksul realservituuti kasutanud või kui ta on sama aja jooksul lubanud teeniva kinnisasja kasutamist viisil, mis on vastuolus realservituudiga.

- vastavalt asjaõigusseaduse § 178 lg 1 annab realservituut õiguse teha üksnes neid tegusid, mis servituudi sisust tulenevalt on valitseva kinnisasja huvides vajalikud. Realservituudi sisu määratakse poolte kokkuleppega, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Asjaõigusseaduse § 178 lg 2 realservituuti tuleb teostada viisil, mis on teenivale kinnisasjale kõige vähem koormav.

- vastavalt asjaõigusseaduse § 179: (1) Kui realservituuti teostatakse teenival kinnisasjal mingi ehitise või seadeldise abil, on valitseva kinnisasja omanik kohustatud selle rajama ja korras hoidma ning servituudi lõppemisel selle teeniva kinnisasja omaniku nõudel omal kulul ära vedama, kui seaduses või servituudi seadmise tehinguga ei ole sätestatud teisiti. (2) Kui ehitise või seadeldis on käiku antud ka teeniva kinnisasja huvides, kannavad valitseva ja teeniva kinnisasja omanikud ehitamise ja korrashoiu kulud vastavuses saadava kasuga. (3) Kui ehitise või seadeldise korrashoiu kohustus lasub teeniva kinnisasja omanikul, kohaldatakse vastavaid reaalkoormatise sätteid. (4) Valitseva kinnisasja omanikul on õigus servituudi kasutamiseks vajalike ehitus- ja korrastustööde tegemiseks kasutada teenivat kinnisasja.

- vastavalt asjaõigusseaduse § 180 on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda enda kulul realservituudi

teostamise viisi muutmist, kui reaalservituudi senist majanduslikku otstarvet võib saavutada ka teostamise viisi muutmise korral ja kui senine teostamise viis on teeniva kinnisasja omaniku huvidele uue viisiga võrreldes tunduvalt kahjulikum. Servituudi teostamise viisi muutmise seotud kulud peab teeniva kinnisasja omanik ette tasuma.

- vastavalt asjaõigusseaduse § 181 kui reaalservituudi teostamine piirdub teeniva kinnisasja ühe osa kasutamisega ja mõni teine osa on selleks niisama sobiv ning reaalservituudi teostamine senisel osal on teeniva kinnisasja omanikule mõne teise osaga võrreldes tunduvalt kahjulikum, on tal õigus nõuda, et reaalservituuti teostataks kinnisasja teisel osal. Ümberpaigutamisega seotud kulud peab teeniva kinnisasja omanik ette tasuma.

7. LÕPPSÄTTED

7.1. Reaalservituudi seadmise tehinguväärtus vastavalt NotTS § 10 lg 1 on 6 375.-eurot.

Reaalkoormatise seadmise tehinguväärtus vastavalt NotTS § 13 on 6 375.- eurot.

Eeltoodud tehinguväärtused on kokku 12 750.- eurot.

Vastavalt notari tasu seaduse §-le 2 lg 2¹ on kaugtõestamise tasu 20 eurot.

Notaritasu on 52,40 + 20.- = 72,40 eurot, millele lisandub käibemaks 15,93 eurot, kokku kuulub tasumisele 88,33 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2¹, 3, 5, 4, 10, 13, 22, 23 p 2).

7.2. Kinnistusraamatusse reaalservituudi sissekandmise eest on riigilõivuseaduse § 77 lg 1 ja § 354 lg 1 kohaselt ette nähtud riigilõiv summas 10.- eurot (tehinguväärtus 6 375.- eurot).

Kinnistusregistris reaalkoormatise sissekandmise eest on Riigilõivuseaduse § 77 lg 1, 357 kohaselt ette nähtud riigilõiv summas 10.- eurot (tehinguväärtus 6 375.- eurot).

Kinnistusregistris reaalservituudi tasu muutmise nõude tagamise märke sissekandmise eest on Riigilõivuseaduse § 78 ja 361, 357 kohaselt nähtud riigilõiv summas 2,50 eurot (tehinguväärtus 6 375.- eurot).

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

Eelnimetatud tasudele lisandub ärakirja valmistamise tasu notari tasu seaduse § 35 kohaselt iga lehekülje (A4) eest 0,19 eurot ja iga lehekülje (A3) eest 0,31 eurot (nimetatud summad ei sisalda käibemaksu).

7.3. Lepingu sõlmimisega seotud notaritasu ja riigilõivu tasub Valitseva Kinnisasja omanik.

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

Pooled on tutvunud reaalservituudi ruumiandmetega piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis (PARI) ja käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleva ruumiandmete väljavõttega ning nõustuvad selle sisuga, kinnitavad väljavõtte oma digitaalsete allkirjadega ning loevad selle lepingu lahutamatuks lisaks.

7.5. Leping on koostatud ühes (1) digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel elektroonilises käibes ning osalejatele kättesaadav riigiportaalis www.eesti.ee või notar.ee

iseteenindusportaalis. Notar teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari kätte hoiule. Tõestamise seaduse § 46 lg 1 kohaselt notariaalakti originaali või paber kandjal ära kirja digitaalsest originaalist väljastab notar avalduse alusel isikule, kui dokumenti on vaja välisriigis kasutamiseks.

Lepingu digitaalne originaaldokument esitatakse notariaalakti tõestaja poolt Tartu Maakohtu Kinnistus osakonnale.

Riigimetsa Majandamise Keskuse
esindaja Urve Jõgi:

/allkirjastatud digitaalselt/

Massiaru Põllumajanduslik Osühing
Esindaja Terli Krikuhhin:

/allkirjastatud digitaalselt/

Pärnu notar Kaia Krüger:

/allkirjastatud digitaalselt/