



PÄRNU NOTAR ANNE KALDVEE

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

105

Käesolev notariaalakt on koostatud ja tõestatud Pärnu notar Anne Kaldvee poolt, kelle büroo asub aadressil Pärnu maakond, Pärnu linn, Pärnu linn, Uus tn 1, kahekümne seitsmendal jaanuaril kahe tuhande kahekümne kuuendal (27.01.2026.a.) aastal kaugtõesta-mise teel. Videosilla vahendusel osalesid

Eesti Vabariigi nimel Kliimaministeeriumi valitsemisalasse kuuluv valitsusasutus Riigimetsa Majandamise Keskus, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris registrikoodi nr 70004459 all, juriidiline aadress Lääne-Viru maakond, Haljala vald, Sagadi küla, Mõisa/3, 45403, e-posti aadress urve.jogi@rmk.ee, edaspidi nimetatud „Teeniva kinnisasja omanik“, mille volitatud esindajana tegutseb Tallinna notar Lee Möttuse asendaja Karl-Eerik Jäetma poolt 06.11.2024.a. notari ametitoimingute registris nr 3435 all tõestatud volikirja alusel URVE JÕGI, isikukood 46407210027, kelle isik on tõestajale tuntud ja kes oma sõnade kohaselt viibib tõestamistoimingu läbiviimise ajal Pärnu linnas, ja

TOOMAS AAB, isikukood 36606144215, kelle isikusamasus tuvastatud PPA andmebaasi alusel ning kes oma sõnade kohaselt viibib tõestamistoimingu läbiviimise ajal Pärnu linnas ning kes tegutseb

Osaühing Karistaale, registrikood nr 11031204, aadress Pärnu maakond, Pärnu linn, Pärnu linn, Papiniidu tn 5, 80010, e-posti aadress info@metsagrupp.ee, juhatuse liikmena selle seadusliku esindajana,

Osaühing Oks Trading, registrikood nr 10314426, aadress Pärnu maakond, Pärnu linn, Pärnu linn, Papiniidu tn 5, 80010, e-posti aadress info@metsagrupp.ee, juhatuse liikmena selle seadusliku esindajana ning

Osaühing Metsagrupp, registrikood nr 10044866, aadress Pärnu maakond, Pärnu linn, Pärnu linn, Papiniidu tn 5, 80010, e-posti aadress info@metsagrupp.ee, juhatuse liikmena selle seadusliku esindajana.

Osaühing Karistaale, Osaühing Oks Trading ja Osaühing Metsagrupp nimetatakse notariaalaktis edaspidi koos „Valitseva kinnisasja omanikud“.

Teeniva kinnisasja omanik ja Valitseva kinnisasja omanik avaldavad, et nende tahe on sõlmida

**KINNISTU REAALSERVITUUDIGA KOORMAMISE LEPING
REALKOORMATISE SEADMISE LEPING
ASJAÕIGUSLEPING
(edaspidi „Leping“)**

1. KINNISTUGA NR 14834650 SEOTUD REGISTRIANDMED

1.1 Kinnisusregistri andmed

1.1.1 Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr **14834650** esimeses jaos on kinnistatud aadressil **Pärnu maakond, Pärnu linn, Põlendmaa küla, Ansla-Välja tee** asuv **kinnistu**, katastritunnusega 62401:001:0416, pindalaga 8916 m², sihtotstarbega transpordimaa 100 %.

1.1.2 Kinnistusregistri teises jaos on omanikuna kinnistatud **Eesti Vabariik**.

1.1.3 Kinnistusregistri kolmandas, koormatiste ja kitsenduste jaoks ettenähtud jaos on kande nr 1 all kinnistatud **isiklik kasutusõigus SW Metsatuul OÜ (registrikood 16069235) kasuks**. Tähtajatu ja tasuline isiklik kasutusõigus tee ehitamiseks, majandamiseks, remontimiseks, korrashoiuks ja hooldamiseks vastavalt 19.12.2024.a lepingu punktile 3. Viide kandega seotud õiguse ruumiandmetele maakatastris: 450463. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 450463. 19.12.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 29.12.2024.

1.1.4 Kinnistusregistri neljandas, hüpoteekide jaoks ettenähtud jaos kanded puuduvad.

1.1.5 Käesoleva lepingu punktides 1.1.1 – 1.1.4 nimetatud andmed sisalduvad Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 14834650 väljavõttes seisuga 27.01.2026.a., edaspidi nimetatud „**Teeniv kinnisasi**“.

1.2 Ehitisregistri andmed

1.2.1 Ehitisregistris ei ole registreeritud aadressil Pärnu maakond, Pärnu linn, Põlendmaa küla, Ansla-Välja tee asuval katastriüksusel katastritunnusega 62401:001:0416 ehitisi.

1.3 Maakatastri andmed

1.3.1 Maakatastris on registreeritud Pärnu maakonnas Pärnu linnas Põlendmaa külas asuv Ansla-Välja tee katastriüksus katastritunnusega 62401:001:0416, pindalaga 8916,0 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%. Maa kõlvikulises koosseisus on 4332,0 m² metsamaad ja 4584,0 m² muud maad. Katastriüksusega seotud avalik-õiguslike seadusjärgsete kitsendustega ja viidetega piirangutega seotud õigusaktidele on võimalik tutvuda maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse kaudu veebiaadressil <https://kitsendused.maaamet.ee/#/avalik> kui eelnimetatud aadressile sisestada katastritunnus.

2. Kinnistuga nr 151206 seotud andmed kinnistusregistris

2.1 Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr **151206** esimeses jaos on kinnistatud **Pärnu maakonnas Pärnu linnas Põlendmaa külas** asuv **KOPLI kinnistu**, mis koosneb 3 (kolmest) katastriüksusest:

- katastritunnusega 62401:001:3498, asukohaga Pärnu maakonnas Pärnu linnas Põlendmaa külas, pindalaga 29657 m², sihtotstarbega tootmismaa 100 %, nimetusega Kopli tuulik 2,
- katastritunnusega 62401:001:3499, asukohaga Pärnu maakonnas Pärnu linnas Põlendmaa külas, pindalaga 58726 m², sihtotstarbega tootmismaa 100 %, nimetusega Kopli tuulik 1,
- katastritunnusega 62401:001:3500, asukohaga Pärnu maakonnas Pärnu linnas Põlendmaa külas, pindalaga 345265 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100 %, nimetusega Kopli.

Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 4502606. Kraanaplatsi ja tuuliku rootori labade horisontaalprojektsiooni talumise servituut vastavalt 16.01.2026.a. lepingu punktidele 4 ja 5. Reaalservituudi ala on määratud PARI ruumikuju ID koodidega nr 863108 ja 953165. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 863108, 953165. 16.01.2026 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 22.01.2026.

2.2 Kinnistusregistri teises jaos on kaasomanikena kinnistatud:

Osaühing Karistaale (registrikood 11031204) **90/4935 kaasomandist**,
Osaühing Oks Trading (registrikood 10314426) **1050/4935 kaasomandist** ja
Osaühing Metsagrupp (registrikood 10044866) **3795/4935 kaasomandist**.

2.3 Kinnistusregistri kolmandas, koormatiste ja kitsenduste jaoks ettenähtud jaos on kinnistatud järgnevalt nimetatud piiratud asjaõigused:

2.3.1 kande nr 1 all on kinnistatud **märkus kaasomandi valdamise ja kasutamise kohta**. Kasutuskorra kokkulepe vastavalt 27.05.2009.a. lepingu p-le 6.1.12. igakordsete kaasomanike kasuks. 27.05.2009 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 15.06.2009,

2.3.2 kande nr 3 all on kinnistatud **eelmärge kinnistu jagamise tulemusel tekkiva kinnistu omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks SW Metsatuul OÜ (registrikood 16069235) kasuks**. 15.10.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.10.2020.

2.3.3 kande nr 4 all on kinnistatud **reaalkoormatis kinnistu nr 4502606 igakordse omaniku kasuks**. Reaalkoormatis reaalservituudi aastatasu maksmise tagamiseks vastavalt 16.01.2026.a. lepingu punktile 5.1. summas kolmsada kuuskümmend kolm eurot aastas, tasumine perioodiliselt kaks korda aastas, 1. juuliks ja 1. jaanuariks, järgneva perioodi eest ette. Reaalkoormatisega koormatud kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmise allumiseks reaalkoormatisega tagatud rahalise nõude rahuldamiseks. 16.01.2026 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 22.01.2026,

2.3.4 kande nr 4 all on kinnistatud **eelmärge reaalkoormatise muutmise tagamiseks kinnistu nr 4502606 igakordse omaniku kasuks**. Eelmärge reaalservituudi aastatasu suurendamise nõude tagamiseks iga kolme aasta möödumisel piiratud asjaõiguse tekkimisest vastavalt 16.01.2026.a. lepingu punktile 5.1.2. 16.01.2026 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 22.01.2026.

2.4 Kinnistusregistri neljandas, hüpoteekide jaoks ettenähtud jaos kanded puuduvad.

2.5 Käesoleva notariaalakti punktides 2.1 – 2.5 nimetatud andmed sisalduvad Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 151206 väljavõttes seisuga 27.01.2026.a., edaspidi nimetatud „**Valitsev kinnisasi**“.

3. NOTARIAALAKTIS OSALEJATE AVALDUSED

3.1 Teeniva kinnisasja omaniku esindaja avaldab, et:

3.1.1 temale Teeniva kinnisasja omaniku poolt antud volitused on kehtivad ja ei ole Omaniku poolt tagasi võetud ega kehtetuks kuulutatud ning käesolevat lepingut sõlmides ei ületa ta temale antud volituste mahtu,

3.1.2 Teeniv kinnisasi on registreeritud riigi kinnisvararegistris objekti kood nr KV82492 all,

3.1.3 Lepingu sõlmimise aluseks on Riigimetsa Majandamise Keskuse kinnisvaraosakonna juhataja 13.11.2025.a. käskkiri nr 9-49/191 „Reaalservituudi seadmine Antsla-Välja tee kinnisasjale (Kopli tuulik 2 kinnisasja kasuks)“, millega otsustati koormata Teeniv kinnisasi Valitseva kinnisasja igakordse omaniku kasuks üleehitusservituudiga,

3.1.4 Teeniv kinnisasi on Teeniva kinnisasja omaniku omandis ja seda ei ole arestitud, selle suhtes ei ole kohtulikke vaidlusi, seda ei ole koormatud Lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittedissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks rendi- või muud liiki kasutuslepingud, mis võiksid takistada Teeniva kinnisasja koormamist käesolevas lepingus nimetatud reaalservituudiga ja reaalservituudist tulenevate õiguste teostamist,

3.1.5 Teeniva kinnisasja suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi,

3.1.6 Teeniva kinnisasja omanikule ei ole teada Teeniva kinnisasja valdamise, kasutamise ja käsutamise suhtes Lepingu sõlmimise ajal kehtivaid muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ja muudest seadustest tulenevaid avalik-õiguslikke seadusjärgseid piiranguid, mis ei kajastu maakatastri kitsenduste kaardil ja Teeniva kinnisasja omanikule teadaolevalt ei ole algatatud menetlusi täiendavate piirangute kehtestamiseks,

3.1.7 Teenival kinnisasjal ei ole mingeid omanikule teadaolevaid varjatud puudusi ja Teeniva kinnisasjaga seoses ei esine mingeid asjaolusid, mis võiksid mistahes viisil takistada või piirata käesoleva lepingu alusel seatava reaalservituudi kinnistusregistrisse kandmist ja reaalservituudi edasist teostamist.

3.2 TOOMAS AAB avaldab nii Osaühing Karistaale, Osaühing Oks Trading kui Osaühing Metsagrupp esindaja, et:

3.2.1 tema on nii Osaühing Karistaale, Osaühing Oks Trading kui Osaühing Metsagrupp juhatuse liige ning tema esindusõigus on kehtiv (tema ei ole juhatusest tagasi astunud, teda ei ole juhatusest tagasi kutsutud, tema ametiaeg ei ole lõppenud ja tema esindusõigust ei ole piiratud) ja tema omab kõiki nii Osaühing Karistaale, Osaühing Oks Trading kui Osaühing Metsagrupp sisesuhetest tulenevaid otsuseid ja kooskõlastusi käesoleva lepingu sõlmimiseks,

3.2.2 Valitseva kinnisasja omanikud on teadlikud Teeniva kinnisasja suhtes kehtivatest seadusjärgsetest kitsendustest, nende sisust ning mõjust Reaalservituudi ala valdamisel ja kasutamisel,

3.2.3 Valitsevale kinnisasjale avatud kinnistusregistri osa seis vastab tegelikkusele ja Valitseva kinnisasja omanikud ei ole sõlminud ühegi kolmanda isikuga võlaõiguslikke kokkuleppeid Valitseva kinnisasja võõrandamiseks ja ei ole taotlenud kinnistusregistri kande muudatusi mistahes muul õiguslikul alusel,

3.2.4 Valitseva kinnisasja koosseisus olevale katastriüksusele katastritunnusega 62401:001:3498 planeerivad Valitseva kinnisasja omanikud püstitada elektrituuliku, mille labad ulatuvad Teeniva kinnisasja kohale,

3.2.5 Valitseva kinnisasja käsutamine ei ole keelatud või takistatud ühegi kohtuotsuse, määruse või lepinguga, milles keegi Valitseva kinnisasja omanikest oleks üheks pooleks või mis oleks kellelegi Valitseva kinnisasja omanikest siduv ja Valitseva kinnisasjaga seoses ei ole tõstatatud mingeid vaidlusi,

3.2.6 Valitseva kinnisasja omanikud vastutavad reaalservituudi ala ruumikuju ID 872143 õigsuse eest.

3.3 Teeniva kinnisasja omaniku esindaja ja Valitseva kinnisasja omanike esindajad kinnitavad, et:

3.3.1 nad on tutvunud maakatastri kitsenduste kaardiga Teeniva kinnisasja kohta ja Lepingu Lisaks nr 1 oleva Reaalservituudi ala ruumikuju ID 872143 väljatrukiga ja on teadlikud Reaalservituudi ala paiknemisest Teeniva kinnisasjal, Teeniva kinnisasjaga seotud seadusjärgsete kitsenduste sisust ja nende mõjust reaalservituudi valdamisel ja kasutamisel,

3.3.2 Valitseva kinnisasja omanikel on õigus Reaalservituudi ala vallata ja kasutada alates käesoleva Lepingu alusel seatava reaalservituudi kinnistusregistrisse kandmisest.

4. ÜLEEHIUSSERVITUUT

4.1 Teeniva kinnisasja omanik ja Valitseva kinnisasja omanikud leppisid kokku, et Teeniva kinnisasja omanik koormab Teeniva kinnisasja Valitseva kinnisasja igakordse omaniku kasuks üleehitusseervituudiga. Üleehitusseervituudi sisuks on taluda Valitseva kinnisasja koosseisus olevale katastriüksusele katastritunnusega 62401:001:3498 paigaldatava tuuliku rootori labade horisontaalprojektsiooni Teeniva kinnisasja õhuruumis.

Valitseva kinnisasja omanikel on õigus paigaldada ja omada katastriüksusel katastritunnusega 62401:001:3498 tuulikut, mille rootori labade horisontaalprojektsioon ulatub pöörlemise käigus Teeniva kinnisasja õhuruumi minimaalsel kõrgusel seitsekümmend (70) meetrit maapinnast (eelnevalt ja edaspidi nimetatud *Reaalservituudi ala*). **Reaalservituudi alale on loodud maakatastris ruumikuju ruumiandmete tunnusega PARI kood 872143 pindalaga 3 763 m².**

4.2 Reaalservituut seatakse **tähtajatult**, jättes Teeniva kinnisasja omanikule õiguse Lepingu lõpetada olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil. Lepingu lõpetamine toimub asjaõigusseaduses sätestatud korras.

4.3 Teeniva kinnisasja omanik kohustub taluma Valitseval kinnisasjal paikneva tuuliku labade tööga kaasnevat kõikvõimalikku mõju (sh infraheli, müra ja vibratsioonid ning elektrituuliku liikuvate labade tekitatav vari ja peegeldus) kuni tuuliku eluaja lõpuni.

4.4 Valitseva kinnisasja omanik tasub Reaalservituudi ala kasutamise seotud maksud (maamaks), kõrvalkulud ning koormised proportsionaalselt Reaalservituudi ala ulatusele RMK vastava arve alusel, selles ettenähtud summas ja korras

4.5 Teeniva kinnisasja igakordsel omanikul on kohustus ja õigus:

4.5.1 hoiduda igasugusest tegevusest, mis takistab Valitseva kinnisasja igakordsel omanikul Reaalservituudi ala sihipäraselt kasutamist,

4.5.2 järgida Reaalservituudi alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi,

4.5.3 kasutada Reaalservituudi ala tingimusel, et ta ei kahjusta seda ega takista Valitseva kinnisasja omaniku õiguste teostamist.

4.6 Valitseva kinnisasja igakordsel omanikul on kohustus ja õigus:

4.6.1 kasutada Reaalservituudi ala sihipäraselt, teostada omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud tuuliku labade remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks,

4.6.2 järgida Reaalservituudi alal kõiki seadusest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi ning täita Reaalservituudi alal kõiki keskkonnanõudeid,

4.6.3 teostada Reaalservituudi alal metsaraie, sh puude raadamist,

4.6.4 kasvava metsa raie vajadusel pöörduda kirjalikult Riigimetsa Majandamise Keskuse (RMK) Edela regiooni poole (e-posti aadress edela.region@rmk.ee) raieks vajaliku dokumentatsiooni vormistamiseks ja raie tööde korraldamiseks vähemalt kuuskümmend (60) päeva enne tööde alustamist kirjalikult või elektrooniliselt. Raieks vajalike toimingute tegemiseks esitada kasutatava ala piiride asukohad digitaalsel kujul DWG formaadis failina (koordinaatide süsteem L-EST97). Raie toimub tööde teostaja ja RMK vahel täiendavalt sõlmitava võlaõigusliku raielepingu alusel. Enne raie tööde alustamist peavad taotleja poolt olema tähistatud raieala piirid või märgitud raiutavad puud,

4.6.5 hüvitada Teeniva kinnisasja valdajale Reaalservituudi alal kasvava metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine) juhul kui raie teostatakse Valitseva kinnisasja omaniku soovil ja töid teostab RMK,

4.6.6 raiutud metsamaterjal kuulub riigile (RMK-le),

4.6.7 RMK ei hüvita Valitseva kinnisasja omanikule Reaalservituudi alal tehtud kulutusi.

4.6.8 sõlmida Teeniva kinnisasja omanikuga kokkuleppe, mille kohaselt võib Teeniva kinnisasja omanik vajadusel koormata sama Reaalservituudi ala teiste sarnaste reaalservituutidega või tehnovõrkudega seotud isiklike kasutusõigustega, kui see ei takista käesoleva lepingu alusel seatud reaalservituudi teostamist ja Valitseva kinnisasja omanik on täiendava servituudi seadmiseks andnud omapoolse kooskõlastuse,

4.6.9 anda tagasivõetamatu nõusolek Teeniva kinnisasja jagamise korral reaalservituudi ülekanamiseks selliselt, et reaalservituut jääb koormama vaid kinnisasja, kus asub Reaalservituudi ala ning teistele kinnisasjadele reaalservituuti üle ei kanta.

4.6.10 informeerida RMK-d viivitamata Valitseva kinnisasja võõrandamisest,

5. REAALSERVITUUDI TASU JA REAALKOORMATISE SEADMINE TASU MAKSMISE KOHUSTUSE TÄITMISEKS

5.1 Teeniva kinnisasja omanik ja Valitseva kinnisasja omanikud leppisid kokku, et reaalservituudi seadmise eest kohustuvad Valitseva kinnisasja igakordsed omanikud tasuma Teeniva kinnisasja igakordsele omanikule tasu (edaspidi nimetatud **Aastatasu**) alljärgnevalt:

5.1.1 Valitseva kinnisasja igakordne omanik kohustub teeniva kinnisasja kasutamise eest tasuma Aastatasu **kümme (10) eurot**, millele lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud korras ja suurus. Aastatasu makstakse RMK poolt esitatud arve alusel üks kord aastas 15. detsembriks järgneva perioodi eest ette. Tähtajaks Aastatasu mittemaksmise korral on Valitseva kinnisasja omanikud kohustatud maksma viivist 0,15 % tähtajaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest kuni summa täieliku tasumiseni,

5.1.2 Teeniva kinnisasja igakordsel omanikul on õigus nõuda Aastatasu muutmist kolme (3) aasta möödudes piiratud asjaõiguse kinnistusregistrisse kandmisest ning uuesti kolm (3) aastat pärast viimase tasu muutmist vastavalt ametlikult avaldatud tarbijahinnaindeksi muutusele, kuid mitte rohkem kui kolm (3) protsenti korraga,

5.2 Teeniva kinnisasja omanik ja Valitseva kinnisasja omanikud leppisid kokku, et reaalservituudi Aastatasu maksmise kohustuse täitmise tagamiseks kantakse kinnistusraamatusse Valitsevale kinnisasjale avatud registriosa kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale reaalkoormatis reaalservituudiga koormatud Teeniva kinnisasja igakordse omaniku kasuks. Reaalservituudi Aastatasu muutmise nõude tagamiseks kantakse Valitsevale kinnisasjale avatud registriosa kolmandasse jakku reaalservituudiga koormatud Teeniva kinnisasja igakordse omaniku kasuks Valitsevat kinnisaja koormava reaalkoormatisega ühele ja samale esimesele järjekohale vastav märke.

5.3 Teeniva kinnisasja omanik ja Valitseva kinnisasja omanikud leppisid kokku, et Valitseva kinnisasja igakordse omanik kohustub alluma kohesele sundtäitmisele reaalkoormatisega tagatud reaalservituudi Aastatasu maksmise nõude rahuldamiseks.

6. NOTARI SELGITUSED

6.1 Reaalservituut tekib kande tegemisega kinnistusraamatusse ja lõpeb kande kustutamisega kinnistusraamatust

6.2 Kui kinnistu osa soovitakse koormata piiratud asjaõigusega, tuleb see osa eraldada kinnistust ja sisse kanda iseseisva kinnistuna. (2) Kinnistu osa koormamisel servituudiga ei ole jagamine nõutav, kui sellest ei teki segadust. Koormatud osa määratakse maakatastris ruumiandmetena või tähistatakse kinnistamis-avalduse juurde kuuluval katastrikaardi skeemil, kui ruumiandmete määramine maakatastris ei ole tehniliselt võimalik või on oluliselt raskendatud (KRS § 54).

6.3 Kinnisasja osa ei ole võõrale maale õiguse teostamise vahendina püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitist või muu sellesarnane asi, samuti maaga mõeldavaks otstarbeks ühendatud asi (TsÜS § 54 lg 2).

6.4 Reaalservituut koormab 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. Reaalservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega (AÕS § 172).

6.5 Reaalservituut annab õiguse teha üksnes neid tegusid, mis servituudi 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 (AÕS § 178).

6.6 Kui reaalservituudist saadav kasu on teeniva kinnisasja koormatisega võrreldes ebamõistlikult väike, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks tingimusel, et ta hüvitab valitseva kinnisasja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju. Kui valitseva kinnisasja omanik on kaotanud huvi reaalservituudist tulenevate õiguste teostamise vastu, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks. Huvi kaotamist eeldatakse, kui valitseva kinnisasja omanik ei ole 10 aasta jooksul reaalservituuti kasutanud või kui ta on sama aja jooksul lubanud teeniva kinnisasja kasutamist viisil, mis on vastuolus reaalservituudiga (AÕS § 177).

6.7 Isikliku kasutusõiguse, mille esemeks on tehnovõrk või -rajatis, lõpetamiseks on nõutav õigustatud isiku notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud avaldus õiguse lõpetamise kohta ja õiguse kustutamine kinnistusraamatust. Avaldus tuleb anda kinnistusosakonda või isikule, kelle kasuks õigus lõpetatakse (AÕS § 226 lg 4).

6.8 Juhul kui valitseva kinnisasja valdajat takistatakse mõne valitseva kinnisasja igakordse omaniku kasuks kinnistusraamatusse kantud servituudi teostamisel, siis kohaldatakse vastavalt valduse kaitse kohta kehtivaid sätteid, kui servituuti on ühe aasta jooksul enne rikkumist vähemalt üks kord teostatud (AÕS § 184¹).

6.9 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 (AÕS § 229).

6.10 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 reaalkoormatisega tagatud rahalist nõuet ei täideta, on õigustatud isikul õigus nõuda sundtäitmist täitemenetluse seadustikus sätestatud korras.

Kui koormatud kinnisasi jagatakse, kehtib reaalkoormatis üksikosade suhtes edasi ja kohustuste täitmise eest vastutavad üksikosade omanikud solidaarselt.

7. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

7.1 Teeniva kinnisasja omanik ja Valitseva kinnisasja omanikud leppisid kokku koormata käesoleva notariaalakti punktis 1.1 nimetatud kinnistu nr 14834650 üleehitus-servituudiga käesoleva notariaalakti punktis 2.1 nimetatud kinnistu nr 151206 igakordsete omanike kasuks ja käsitlevad kokkulepet asjaõiguslepinguna.

Teeniva kinnisasja omanik lubab ja Valitseva kinnisasja omanikud soovivad kinnistus-registri registriosa nr 14834650 kolmandas jaos kinnistada esimesele vabale järjekohale reaalservituut registriosa nr 151206 all kinnistatud kinnistu igakordsete omanike kasuks. Üleehitus-servituut vastavalt 27.01.2026.a. lepingu punktidele 4 ja 5. Reaalservituudi ala on määratud PARI ruumiku ID-koodiga nr 872143.

7.2 Valitseva kinnisasja omanikud paluvad kinnistusregistri registriosa nr 151206 esimeses jaos kinnistada märke kinnistu igakordse omaniku kasuks seatud reaalservi-tuudi kohta, mis koormab kinnistut nr 14834650. Üleehitus-servituut vastavalt 27.01.2026.a. lepingu punktidele 4 ja 5. Servituudi ala on määratud PARI ruumiku ID-koodiga nr 872143.

7.3 Teeniva kinnisasja omanik ja Valitseva kinnisasja omanikud leppisid kokku koormata registriosa nr 151206 all kinnistatud kinnistu reaalkoormatisega registriosa nr 14834650 all kinnistatud kinnistu igakordse omaniku kasuks reaalservituudi Aastatasu maksmise tagamiseks vastavalt 27.01.2026.a. lepingu punktile 5.1. Teeniva kinnisasja omanik ja Valitseva kinnisasja omanikud leppisid kokku, et kinnistu nr 151206 igakordne omanik allub kohesele sundtäitmisele reaalkoormatisega tagatud nõude rahuldamiseks.

Valitseva kinnisasja omanikud lubavad ja Teeniva kinnisasja omanik soovib kinnistusregistri registriosa nr 151206 kolmandas jaos kinnistada registriosa nr 14834650 all kinnistatud kinnistu igakordse omaniku kasuks esimesele vabale järjekohale reaalkoormatis reaalservituudi Aastatasu maksmise tagamiseks vastavalt 27.01.2026.a. lepingu punktile 5.1. Reaalkoormatisega koormatud kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmise allumiseks reaalkoormatisega tagatud rahalise nõude rahuldamiseks.

7.4 Valitseva kinnisasja omanikud ja Teeniva kinnisasja omanik leppisid kokku kanda kinnistusregistri registriosa nr 151206 kolmandasse jakku reaalkoormatisega samale järjekohale eelmärke registriosa nr 14834650 all kinnistatud kinnistu igakordse omaniku kasuks reaalservituudi Aastatasu suurendamise nõude tagamiseks iga kolme aasta möödumisel piiratud asjaõiguse tekkimisest vastavalt 27.01.2026.a. lepingu punktile 5.1.2.

7.5 Teeniva kinnisasja omanik palub kinnistusregistri registriosa nr 14834650 esime-ses jaos kinnistada märke kinnistu igakordse omaniku kasuks seatud reaalkoormatis-e kohta, mis koormab kinnistut nr 151206. Reaalkoormatis reaalservituudi Aastatasu maksmise tagamiseks vastavalt 27.01.2026.a. lepingu punktile 5.1.

8. ORIGINAALI JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

8.1 Käesolev notariaalakt on koostatud ühes **digitaalses originaaleksemplaris**, mis on kasutusel elektroonilises käibes ning notariaalaktis osalejatele kättesaadav **riigiportaalis** www.eesti.ee (E-teenused > Notariaalsed dokumendid ja täitetoimikud > Minu notariaalsed dokumendid > Otsi) ja veebilehel www.notar.ee/iseteenindus. Kui tehinguosaliseks on eraõiguslik juriidiline isik, on juurdepääsuõiguse saajaks antud eraõiguslik juriidiline isik.

Õiguse dokumendi ärakirjale juurdepääsemiseks saavad ettevõtte juhatuse liikmed, kes on kantud äriregistrisse.

8.2 Tõestamisseaduse § 46 lg 3² kohaselt kaugtõestamise korral teeb notar **digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis jääb notari kätte hoiule.**

8.3 Käesoleva notariaalakti digitaalse originaaleksemplari edastab notar Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale.

9. LEPINGU TEHINGUVÄÄRTUS JA SELLEGA SEOTUD MAKSED

9.1 Lepingu tehinguväärtuse määramisel on aluseks võetud notari tasu seaduse § 10 lg 1 ja 12 lg 3 sätteid. Notari tasu seaduse § 10 lg 1 sätestab, et kui pooled on määranud kindlaks reaalservituudi aastaväärtuse, on tehinguväärtus aastaväärtuste summa, kuid mitte rohkem kui 25 aasta eest. Minimaalne aastaväärtus on 255 eurot. Nimetatud alusel on Lepingu tehinguväärtus $25 \times 255.- = 6\,375.-$ (kuus tuhat kolmsada seitsekümmend viis) eurot, millest tuleneb Lepingu tõestamise notaritasu 49.80 (nelikümmend üheksa eurot 80 senti).

Reaalkoormatise seadmisel ei arvestata notari tasu vastavalt notari tasu seaduse §-le 9 lg 3.

Kui avaldus märke seadmiseks on ühes ja samas dokumendis märkega tagatava nõude tekkimise aluseks oleva tehinguga, siis vastavalt notari tasu seaduse §-le 7 märke tehinguväärtust ei määrata.

Kaugtõestamise teel tehtaval ametitoimingul lisandub notari tasule 20.- (kaks-kümmend) eurot.

Notaritasu 69.80 eurot, käibemaks 16.75 eurot, kokku 86.55 eurot.

Notari tasu seaduse § 2 lg 2¹; 10 lg 1 ja 3; 12 lg 3; 22 ja 23 p 2.

9.2 Riigilõivuseaduse § 354 kohaselt on reaalservituudi seadmisel tehinguväärtuseks väärtus, mida reaalservituut valitseva kinnisasja suhtes omab, kuid mitte vähem kui 130.- (ükssada kolmkümmend) eurot. Nimetatud alusel on riigilõiv kinnistamisavalduse punktis 7.1 taotletud kande eest **4.-** (neli) eurot.

Riigilõivuseaduse § 357 lg 1 kohaselt reaalkoormatise seadmisel on tehinguväärtuseks reaalkoormatise rahalise väärtuse kogusumma, kuid mitte rohkem kui 25 aasta eest. Nimetatud alusel on kinnistamisavalduse punktis 7.3 taotletud kande tehinguväärtus $10.- \times 25 = 250.-$ (kakssada viiskümmend) eurot. Nimetatud alusel on riigilõiv reaalkoormatise kinnistamise eest **4.-** (neli) eurot.

Riigilõivuseaduse § 361 kohaselt märke kinnistamisel on tehinguväärtuseks selle asjaõiguse kinnitamise tehinguväärtus, mille tagamiseks mäge kinnistusraamatusse kantakse.

Riigilõivuseaduse § 78 lg 1 kohaselt kinnistusraamatusse märke kandmisel tasutakse riigilõivu 25 protsenti täismäärast.

Nimetatud alusel on kinnistamisavalduse punktis 7.4 taotletud kande tehinguväärtus $10.- \times 25 = 250.-$ (kakssada viiskümmend) eurot ja riigilõiv taotletud kande eest **1.-** (üks) euro.

9.3 Lepingu tõestamisega seotud notaritasu ja riigilõivu kinnistusregistri kannete eest tasub Osaühing Metsagrupp.

10. Volitused notarile

10.1 Notariaalaktis osalejad volitavad Lepingu tõestanud notarit tegema Lepingus parandusi ja täiendusi teksti sõnastuses ja esitama avaldusi ulatuses, mis ei muuda notariaalaktis osalejate vahelisi kokkuleppeid ning ei too kaasa nende tahte vastaseid tagajärgi ning esitama kinnistusosakonnale Lepingus tehtud parandused ja täiendused.

11. Notariaalaktis osalejate kinnitused

11.1 Notariaalaktis osalejad kinnitavad oma allkirjaga Lepingul, et:

11.1.1 kõik nende vahelised lepingu eset puudutavad kokkulepped on notariaalaktis tõeselt, täielikult ja üheselt mõistetavalt kajastatud,

11.1.2 notari selgitused Lepingu sisu ja selle õiguslike tagajärgede kohta olid neile arusaadavad,

11.1.3 notar selgitas osalejatele, et kinnistusregistri kannetega seotud riigilõivu võib notar lisada notari tasu arvele ja ise rahandusministeeriumi kontole edasi kanda või edastab notar Kasutajale riigilõivu tasumiseks rahandusministeeriumi konto numbrid ja tehinguga seotud unikaalse viitenumbri koos eeltäidetud maksekorraldusega,

11.1.4 käesolev notariaalakt on notariaalaktis osalejatele notari poolt videosilla vahendusel ette loetud, esitatud neile koos notariaalakti Lisaks nr 1 oleva PARI ruumikuju väljatrükiga 3 (kolmel) lehel ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks, seejärel nende poolt heaks kiidetud ja digitaalselt allkirjastatud.

11.2 Lepingus on koos selle Lisaga nr 1 kokku 14 (neliteist) lehte.

TOOMAS AAB

Osaühing Karistaale juhatuse liige

Osaühing Oks Trading juhatuse liige

Osaühing Metsagrupp juhatuse liige

/allkirjastatud digitaalselt/

URVE JÕGI

Eesti Vabariigi volitatud esindaja

Kliimaministeeriumi valitsemisalasse kuuluva

Valitsusasutuse Riigimetsa Majandamise Keskus kaudu

/allkirjastatud digitaalselt/

Pärnu notar Anne Kaldvee

/allkirjastatud digitaalselt/