



## TALLINNA NOTAR TARVO PURI

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

NUMBER

38

### REAALSERVITUUDI SEADMISE LEPING

### NING

### ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Tarvo Puri asendaja Kristjan Rohtmets, tegutsedes notari ülesannetes notaribüroos Tallinnas, Rävala pst 3 / Kuke tn 2 kaheksandal jaanuaril kahe tuhande kahekümne esimesel aastal (08.01.2021.a) ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, edaspidi nimetatud **Omanik 1**, tegutsedes **Keskkonnaministeeriumi**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris registrikoodiga 70001231, aadress Narva mnt 7a, Tallinn 15172, e-posti aadress Annika.Arro@maaamet.ee, kui riigivara valitseja, kaudu, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel **Annika Arro**, isikukood 49103174910, kes on tõestajale tuntud isik, ning kes kinnitab, et tema volitused esindatava nimel käesoleva lepingu sõlmimiseks on piisavad ja kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud,

**Osühing Varaholding**, registrikood 12237316, aadress Teaduse põik 12, Keila linn, e-posti aadress h.niinemae@gmail.com, edaspidi nimetatud **Omanik 2**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Hans Niinemäe**, isikukood 39403101519, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, ning kes kinnitab, et tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad, teda ei ole tagasi kutsutud ning tema ametiaeg ei ole möödunud või on seda nõuetekohaselt pikendatud,

**Indrek Soostar**, isikukood 38205094917, aadress Metsatiigi tee 10, Kersalu küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond, e-posti aadress indrek@soostar.ee, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, edaspidi nimetatud **Omanik 3**, kes kinnitab, et ta on abielus (abielufakti on tõestaja kontrollinud rahvastikuregistri elektroonilise andmebaasi andmete alusel) ja abikaasade varasuhtena kehtib varaühisus, kuid lepingu ese 2 ei kuulu abikaasade ühisvara hulka, kuna lepingu ese 2 on omandatud **enne abielu sõlmimist** ja selle suhtes ei ole sõlmitud lepingu eset 2 ühisvaraks muutvat abieluvaralepingut,

**Andres Tiik**, isikukood 37504160012, aadress Metsatiigi tee 10/3, Kersalu küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond, e-posti aadress andres@elamusspa.ee, kes on tuvastatud PPA andmebaasi

alusel, edaspidi nimetatud **Omanik 4**, kes kinnitab, et ta **ei ole abielus** ning ei olnud abielus lepingu eseme 2 omandamise ajal (nimetatud asjaolu on tõestaja kontrollinud rahvastikuregistri elektroonilise andmebaasi andmete alusel), ta ei ole sõlminud kooselulepingut ning lepingu ese 2 ei moodusta ühisvara,

**kes sõlmivad käesoleva lepingu (edaspidi nimetatud Leping) alljärgnevas:**

## **1. LEPINGU ESE**

**1.1. Lepingu esemeks 1 on kinnistu asukohaga Hahkkaruslase, Klooga alevik, Lääne-Harju vald, Harju maakond** koos selle oluliste osadega ja päraldistega (edaspidi nimetatud **Lepingu Ese 1**). Lepingu Eseme 1 koosseisu kuuluv maaüksus on registreeritud riigi kinnisvararegistris koodiga KV69734 ning nimetatud riigivara valitsejana on riigi kinnisvararegistrisse kantud Keskkonnaministeerium.

**1.2. Lepingu Ese 1 on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr 6739450 all.**

**1.2.1.** Maa koosseisus on katastritunnus 29501:001:0661, pindala 153113 m<sup>2</sup>, aadress Hahkkaruslase, Klooga alevik, Lääne-Harju vald, Harju maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).

**1.2.2.** Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

**1.2.3.** Kolmandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine kanne: Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elering AS (registrikood 11022625) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus gaasitorustiku kinnistule ehitamiseks ning kinnistul asumiseks, remontimiseks, rekonstrueerimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja arendamiseks ning gaasitorustiku kaudu maagaasi juhtimiseks vastavalt 01.03.2017 lepingu punktile 2 ning lepingu lisaks olevale gaasipaigaldise kasutusõiguse ala skeemile. 1.03.2017 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 6.03.2017. Kohtunikuabi Ilona Kirm.

**1.2.4.** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

**1.3. Ülalnimetatud aadressil asuvate ehitiste kohta on riikliku ehitisregistri elektroonilisse andmebaasi ([www.ehr.ee](http://www.ehr.ee)) kantud järgmised andmed:** rajatis Kiili-Paldiski D- kategooria gaasitorustik, ehitisregistri koodiga 220799960, esmane kasutus 2019.a, ehitusalune pind 13022 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus kasutusel, Lääne-Harju vald on 13.12.2019 väljastanud kasutusloa nr 1912371/22057; Lääne-Harju vald on 14.10.2016 väljastanud ehitusloa nr 1612271/17903.

**1.4. Maa-ameti maainfosüsteemi andmetel on Lepingu Eseme 1 suhtes registreeritud järgmised kitsendused:**

Katastriüksuse 29501:001:0661 kitsendused:

Piiranguvöönd: gaasipaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 5835 m<sup>2</sup>; nähtus: d kategooria gaasitorustik alates 500mm ja suurem (Keila LKS Paldiski LKS);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 17860 m<sup>2</sup>; nähtus: elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) (Keila - Paldiski);

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 577 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal (Keila LKS Paldiski LKS sidekaabel);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 19847 m<sup>2</sup>; nähtus: elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) (Keila - Paldiski);

Piiranguvöönd: riigikaitse ehitise piiranguvöönd; ulatus: 41138 m<sup>2</sup>; nähtus: riigikaitse ehitise (Klooga harjutusväli);

Piiranguvöönd: ulatus: 21 m<sup>2</sup>; nähtus: tiheasustusala (Keila valla üldplaneering).

**1.5. Lepingu esemeks 2 on kinnistu asukohaga Metsatiigi tee 10, Kersalu küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond** koos selle oluliste osadega ja päraldistega.

**1.6.** Lepingu ese 2 on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr **9868602** all.

**1.6.1.** Maa koosseisus on katastritunnus 29501:009:0232, pindala 3,6900 ha, aadress Metsatiigi tee 10, Kersalu küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond, maa sihtotstarve elamumaa (100%).  
Esimesse jakku on kantud  
2) Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 7614202. Tähtajatu ja tasuta elektrijuhtimise servituut vastavalt 01.09.2020 lepingu punktile 3.1. ja lepingu lisaks olevale plaanile.  
3) Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 7614202. Tähtajatu ja tasuta elektrijuhtimise servituut vastavalt 01.09.2020 lepingu punktile 3.2. ja lepingu lisaks olevale plaanile.  
4) Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 7614202. Tähtajatu ja tasuta elektrijuhtimise servituut vastavalt 01.09.2020 lepingu punktile 3.3. ja lepingu lisaks olevale plaanile.  
5) Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 7614202. Tähtajatu ja tasuta reaalservituut (teeservituut) vastavalt 01.09.2020 lepingu punktile 4.1. ja lepingu lisaks olevale plaanile.

**1.6.2.** Teise jakku on kantud järgmised omanikud:  
Osühing Varaholding (registrikood 12237316) 5000/36900 kaasomandist  
Indrek Soostar (isikukood 38205094917) 18450/36900 kaasomandist  
Andres Tiik (isikukood 37504160012) 13450/36900 kaasomandist.

**1.6.3.** Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:  
2) Isiklik kasutusõigus osühing Jaotusvõrk (registrikood 11050857, Tallinna linn) kasuks. Isiklik kasutusõigus on tähtajatu ja seatud elektrivõrgu majandamiseks kasutusõiguse alal elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt 15.12.2006 lepingu lisaks olevale plaanile. 15.12.2006 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 12.01.2007.Kohtunikuabi Mare Tomingas.  
3) Märkus kaasomandi valdamise ja kasutamise kohta. Kaasomanike kasutuskorra kokkulepe vastavalt 22.05.2007 tõestatud lepingule (reg. nr 3529) punktile neli kaks (4.2.) ja lepingu lisaks olevale plaanile. 22.05.2007 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 1.06.2007.Kohtunikuabi Linda Rohtla.  
4) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elering AS (registrikood 11022625) kasuks. AÕS § 158<sup>1</sup> järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus gaasipaigaldise majandamiseks gaasipaigaldise kaitsevööndi ulatuses viitega 01.08.2018 lepingu punktile 4 ja lepingu lisaks olevale plaanile. 1.08.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 9.08.2018. Kohtunikuabi Ülle Juhanson.

**1.6.4.** Neljandasse jakku on kantud järgmised hüpoteegi kanded:  
1) Hüpoteek summas 1 820 000,00 krooni Indrek Soostar (isikukood 38205094917) kuuluvale mõttelisele osale AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.

Sisse kantud 2.11.2005. 9.06.2014 kinnistamisavalduse alusel muudetud 17.09.2014.  
Kohtunikuabi Sigrid Orumets.  
2) Hüpoteek summas 1 220 000,00 krooni Andres Tiik (isikukood 37504160012) kuuluvale mõttelisele osale OÜ ATV (registrikood 10474348) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.  
Sisse kantud 18.07.2006. 26.09.2019 kinnistamisavalduse alusel muudetud 2.10.2019.  
Kohtunikuabi Jaan Unt.  
3) Hüpoteek summas 1 350 000,00 krooni Andres Tiik (isikukood 37504160012) kuuluvale mõttelisele osale OÜ ATV (registrikood 10474348) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.  
Sisse kantud 4.04.2007. 26.09.2019 kinnistamisavalduse alusel muudetud 2.10.2019.  
Kohtunikuabi Jaan Unt.  
4) Hüpoteek summas 1 850 000,00 krooni Osaühing Varaholding (registrikood 12237316) kuuluvale mõttelisele osale Aktsiaselts DNB Pank (registrikood 11315936) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistu: Osaühing Varaholding (registrikood 12237316) kaasomandiosa kinnistust nr 5861102.  
Sisse kantud 1.06.2007. 25.10.2012 kinnistamisavalduse alusel muudetud 6.11.2012.  
Kohtunikuabi Sigrid Orumets.  
5) Hüpoteek summas 140 000,00 eurot Osaühing Varaholding (registrikood 12237316) kuuluvale mõttelisele osale ühiselt Agnes Gröön (isikukood 47110052751), Guido Gröön (isikukood 37707134926) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.  
Sisse kantud 3.02.2012. 27.02.2012 kinnistamisavalduse alusel muudetud 8.03.2012.  
Kohtunikuabi Eha Soots.  
6) Hüpoteek summas 20 500,00 eurot Osaühing Varaholding (registrikood 12237316) kuuluvale mõttelisele osale Kristo Teder (isikukood 38403150010) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 27.02.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 8.03.2012.  
Kohtunikuabi Eha Soots.  
7) Hüpoteek summas 38 000,00 eurot Indrek Soostar (isikukood 38205094917) kuuluvale mõttelisele osale AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 9.06.2014 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 17.09.2014.  
Kohtunikuabi Sigrid Orumets.  
8) Hüpoteek summas 96 000,00 eurot Andres Tiik (isikukood 37504160012) kuuluvale mõttelisele osale OÜ ATV (registrikood 10474348) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 26.09.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 2.10.2019. Kohtunikuabi Jaan Unt.

**1.7. Ülalnimetatud aadressil asuvate ehitiste kohta on riikliku ehitisregistri elektroonilisse andmebaasi ([www.ehr.ee](http://www.ehr.ee)) kantud järgmised andmed:**

hoone Üksikelamu, ehitisregistri koodiga 120286146, esmane kasutus 2008.a, korruste arv 2, ehitusalune pind 91,8 m<sup>2</sup>, ehitise staatus kasutusel ja kaalutud energiakasutuse klass määramata; Keila vald on 05.06.2008 väljastanud kasutusloa üksikelamu püstitamisel nr KV2008-23/KL; Keila vald on 04.08.2005 väljastanud ehitusloa üksikelamu püstitamiseks nr

KV2005-83/EL;

hoone Lehtla-väliköök, ehitisregistri koodiga 121347737, esmane kasutus määramata, korruste arv 1, ehitusalune pind 32,5 m<sup>2</sup>, ehitise staatus ehitamisel ja kaalutud energiakasutuse klass määramata;

hoone Aiamaja, ehitisregistri koodiga 121347801, esmane kasutus määramata, korruste arv 1, ehitusalune pind 16,3 m<sup>2</sup>, ehitise staatus ehitamisel ja kaalutud energiakasutuse klass määramata;

hoone Maakelder, ehitisregistri koodiga 121347802, esmane kasutus määramata, korruste arv 1, ehitusalune pind 14,5 m<sup>2</sup>, ehitise staatus ehitamisel ja kaalutud energiakasutuse klass määramata;

hoone Saunamaja, ehitisregistri koodiga 121347803, esmane kasutus määramata, korruste arv 1, ehitusalune pind 12,4 m<sup>2</sup>, ehitise staatus ehitamisel ja kaalutud energiakasutuse klass määramata;

hoone Kasvahoone, ehitisregistri koodiga 121347804, esmane kasutus määramata, korruste arv 1, ehitusalune pind 12 m<sup>2</sup>, ehitise staatus ehitamisel ja kaalutud energiakasutuse klass määramata.

**1.8. Maa-ameti maainfosüsteemi andmetel on Lepingu Esem 2 suhtes registreeritud järgmised kitsendused:**

Katastriüksuse 29501:009:0232 kitsendused:

Piiranguvöönd: gaasipaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 910 m<sup>2</sup>; nähtus: d kategooria gaasitorustik alates 500mm ja suurem (Keila LKS Paldiski LKS);

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 94 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal (Keila LKS Paldiski LKS sidekaabel);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 742 m<sup>2</sup>; nähtus: elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) (Keila - Paldiski);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 101 m<sup>2</sup>; nähtus: elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) (Keila - Paldiski);

Piiranguvöönd: riigikaitse ehitise piiranguvöönd; ulatus: 36880 m<sup>2</sup>; nähtus: riigikaitse ehitise (Klooga harjutusväli);

Piiranguvöönd: ulatus: 22 m<sup>2</sup>; nähtus: tiheasustusala (Keila valla üldplaneering).

**1.9. Lepingu Ese 1 ja Lepingu Ese 2 koos nimetatud kui **Lepingu Ese**.**

**1.10. Käesoleva lepingu punktis 1 toodud andmed on notariaalakti tõestaja eelnimetatud elektroonilistes andmebaasides kontrollinud käesoleva lepingu tõestamise päeval (08.01.2021) infosüsteemi e-notar kaudu (kinnistusraamat, ehitisregister, maakataster) või internetiaadressil (ülejäanud andmebaasid).**

**2. OSALEJATE KINNITUSED**

**2.1. Omaniku 1 esindaja avaldab ja kinnitab, et:**

**2.1.1.** Käesolev Leping sõlmitakse vastavalt Maa-ameti peadirektori 9. detsember 2020.a korraldusele nr 1-17/20/2904.

**2.1.2.** Lepingu Ese 1 on Omaniku 1 omand ning seda ei ole arestitud ja selle suhtes ei ole vaidlusi.

**2.1.3.** Lepingu Esem 1 suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud menetlemisel olevaid kinnistamisavaldusi.

- 2.1.4.** Lepingu Esemeks 1 oleva kinnistu koosseisu kuuluval servituudi alal ei paikne Omaniku 1 poolt püstitatud selliseid hooneid ega rajatise, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatava servituudi teostamist.
- 2.1.5.** Omanik 1 ei vastuta temale mitteteadaolevate piirangute või kitsendusi põhjustavate objektide olemasolu eest, sest kitsenduste kaardi andmed ei tekita kitsendusi, vaid kajastavad kitsenduste olemasolu ning lisaks kaardil kajastatutele võib esineda ka muid kitsendusi ning kaardil kajastatud kitsendusi võib tegelikkuses mitte eksisteerida. Kitsenduste kaardil kajastuvad andmed, mis katastripidaja on maakatastriseaduse § 12 alusel kitsenduste kaardile kandnud vastavalt maakatastriseaduse § 19<sup>1</sup> lõikele 2.
- 2.1.6.** Tema volitused Omaniku 1 esindajana on kehtivad ja neid ei ole Omaniku 1 poolt tagasi võetud ega tühistatud ja ta omab kõiki vajalikke esindatava isiku nõusolekuid ja kooskõlastusi ning kõiki õigusi Lepingu sõlmimiseks.
- 2.2. Omanik 2, Omanik 3 ja Omanik 4 avaldavad ja kinnitavad, et:**
- 2.2.1.** Lepingu Ese 2 on nende omandis ning see ei ole arestitud ja selle suhtes ei ole vaidlusi.
- 2.2.2.** Lepingu Esemeks 2 suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 2.2.3.** Nad on servituudiala põhjalikult üle vaadanud ning on teadlikud servituudiala suurusest, olukorrast ja piiridest ning ei oma selles osas Omaniku 1 suhtes mingeid pretensioone.
- 2.2.4.** Omanik 2, Omanik 3 ja Omanik 4 on teadlikud Lepingu Esemeks 1 suhtes kehtivatest seadusjärgsetest kitsendustest ja nende sisust ning kinnitavad, et need ei takista käesoleva lepingu alusel Lepingu Esemeks 2 igakordse omaniku kasuks seatava servituudi teostamist.
- 2.3. Omaniku 1 esindaja ja Omanik 2, Omanik 3 ja Omanik 4 avaldavad ja kinnitavad, et:**
- 2.3.1.** Lepingu punktis 2.1.1 nimetatud haldusakt on kehtiv, seda ei ole vaidlustatud ega tühistatud.
- 2.3.2.** Nad on tutvunud Lepingus viidatud dokumentidega, nende sisu on neile teada ning nad loobuvad nimetatud dokumentide ettelugemisest ja Lepingule lisamisest.

### **3. SERVITUUDI SEADMINE**

- 3.1.** Omanik 1, Omanik 2, Omanik 3 ja Omanik 4 on kokku leppinud koormata Lepingu Esemeks 1 olev kinnistu (edaspidi käesolevas lepingupunktis nimetatud **teeniv kinnisasi**) tähtajatu **reaalservituudiga** (edaspidi ka **servituut**) Lepingu Esemeks 2 oleva kinnistu (edaspidi käesolevas lepingupunktis nimetatud ka **valitsev kinnisasi**) igakordse Omaniku kasuks.
- 3.2.** Reaalservituudi sisuks on teenival kinnisasjal asuva juurdepääsutee kasutamine valitsevale kinnisasjale juurdepääsu tagamiseks. Reaalservituudiga koormatav ala on teenival kinnisasjal pindalaga 205 m<sup>2</sup> (eelpool ja edaspidi nimetatud **servituudiala**) ja selle asukoht on näidatud käesoleva lepingu lisaks oleval asendiplaanil lilla ruudustikuga.
- 3.3.** Reaalservituut seatakse tähtajatult, jättes Eesti Vabariigile teeniva kinnisasja omanikuna õiguse käesolev leping vajadusel lõpetada kui teeniv kinnisasi osutub riigile vajalikuks riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil. Lepingu lõpetamine toimub asjaõigusseaduses sätestatud korras.
- 3.4.** Teenivale kinnisasjale seatava reaalservituudi eest käesoleva lepingu sõlmimise ajal kehtiva seaduse järgi tasu ei maksta. Turusituatsiooni muutumise korral on riigil õigus kehtestada tasu maksmise kohustus, mille tagamiseks tuleb servituudi seadmisega samal ajal seada valitseva kinnistu registriosasse eelmärke reaalkoormatise kinnistusraamatusse kandmiseks ning kokku leppida teeniva kinnisasja igakordse omaniku õigus nõuda tasu muutmist kolme aasta möödudes piiratud asjaõiguse tekkimisest ning uuesti kolm aastat pärast viimase tasu muutmist. Tasu seadmisel tuleb kinnistusraamatusse kanda reaalkoormatis ja märke tasu muutmise nõude tagamiseks.

- 3.5.** Valitseva kinnisasja igakordne omanik kohustub servituudi tasu kehtestamise korral teeniva kinnisasja koormamise eest maksuma perioodilist tasu ning andma tagasivõetamatu nõusoleku, mille kohaselt vastavasisuline reaalkoormatis kantakse valitseva kinnisasja kinnistusraamatu kinnistusregistri 3. jakku teeniva kinnisasja igakordse omaniku kasuks. Tasu maksmise kohustus algab piiratud asjaõiguse kandmisega kinnistusraamatusse ja lõpeb vastava kande kinnistusraamatust kustutamisega. Servituudi tasu makstakse arve alusel perioodiliselt kaks korda aastas, 1. juuliks ja 1. jaanuariks, järgneva perioodi eest ette. Tähtjaks tasu mittemaksmise korral on riigivara valitsejal õigus nõuda viivist 0,05% (null koma null viis protsenti) viivitatud summast iga tasumisega viivitatud päeva eest kuni summa täieliku tasumiseni.
- 3.6.** Valitseva kinnisasja igakordne omanik kohustub teenivale kinnisasjale servituudi tasu kehtestamise korral vastava reaalkoormatise kinnistusraamatusse kandmisel andma tagasivõetamatu nõusoleku reaalkoormatisega samale järjekohale tasu muutmise nõude tagamise märke kinnistusraamatusse kandmiseks.
- 3.7.** Valitseva kinnisasja omanikul tekib õigus teeniva kinnisasja kasutamiseks pärast käesoleva lepingu sõlmimist.
- 3.8.** Teeniva kinnisasja igakordsel omanikul ja teeniva kinnisasja õiguslikul alusel kasutajatel on õigus servituudiala kasutada tingimusel, et ta ei kahjusta servituudiala ega takista valitseva kinnisasja omaniku õiguste teostamist.
- 3.9.** Valitseva kinnisasja omanik on kohustatud tee rekonstrueerimise kooskõlastama riigi kui teeniva kinnisasja omanikuga. Juurdepääsutee ehitus-, rekonstrueerimis-, või parandustööde tegemisel ei tohi vähendada riigivara väärtust ning eelnimetatud tööde tegemisel tuleb järgida ehitamisele ja ehitisele kehtestatud nõudeid.
- 3.10.** Tee ehitus-, rekonstrueerimis- või parandustööde teostamisel servituudialal kohustub valitseva kinnisasja omanik kandma kõik ehitamisega seotud kulud ning ehitamisel arvestama teenival kinnisasjal kehtivate kitsendustega.
- 3.11.** Valitseva kinnisasja omanik kohustub tagama servituudiala hoolduse ning teeniva kinnisasja korrashoiu servituudiala ulatuses ning kandma kõik sellega seotud kulud.
- 3.12.** Valitseva kinnisasja omanik on kohustatud tagama juurdepääsutee ja teeniva kinnisasja piiri vahele jääva iseseisvalt mittekasutatava maa ala hoolduse ja korrashoiu.
- 3.13.** Valitseva kinnisasja omanik kohustub teeniva kinnisasja omanikuga sõlmima kokkuleppe, mille kohaselt võib teeniva kinnisasja omanik vajadusel koormata sama servituudiala teiste sarnaste reaalservituutidega või tehnovõrkudega seotud isiklike kasutusõigustega.
- 3.14.** Valitseva kinnisasja omanik kohustub andma tagasivõetamatu nõusoleku teeniva kinnisasja jagamise korral reaalservituudi ülekandmiseks selliselt, et reaalservituut jääb koormama vaid kinnistut, kus asub käesolevale lepingule lisatud plaanil näidatud tee ja teistele kinnisasjadele reaalservituuti üle ei kanta.
- 3.15.** Osalejad avaldavad reaalservituudi seadmise tehinguväärtuseks kuus tuhat kolmsada seitsekümmend viis (6 375) eurot. Vastavalt notari tasu seaduse § 10 lg 1 on minimaalne reaalservituudi aastaväärtus on 255 eurot. Kui pooled on määranud kindlaks reaalservituudi aastaväärtuse, on tehinguväärtus aastaväärtuste summa, kuid mitte rohkem kui 25 aasta eest.

#### **4. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS**

- 4.1.** Omaniku 1 esindaja ja Omanik 2, Omanik 3 ning Omanik 4 on kokku leppinud koormata Lepingu Esemeks 1 olev kinnistu tähtjatu servituudiga (juurdepääsuservituut) Lepingu Esemeks 2 oleva kinnistu igakordse omaniku kasuks.
- 4.2.** Omanik 1 lubab ning Omanik 2, Omanik 3 ja Omanik 4 avaldavad soovi kanda Tartu

Maakohtu kinnistusosakonna registriosa number 6739450 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu reaalservituut (teeservituut) Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 9868602 all kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks vastavalt 08.01.2021.a lepingu punktidele 3.1 kuni 3.14 ning vastavalt lepingu lisaks olevale plaanile.

**4.3. Omanik 1, Omanik 2, Omanik 3 ja Omanik 4 paluvad kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 9868602:**

**4.3.1. esimesse jakku märke kinnistu igakordse omaniku kasuks seatud servituudi kohta, mis koormab Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa number 6739450 kantud kinnistut;**

**4.3.2. kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale eelmärke reaalkoormatise sissekandmise tagamiseks Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 6739450 kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks tagamaks reaalservituudi tasu maksmise kohustuse tekkimise korral reaalkoormatise seadmist ja tasu suuruse muutmise õigust vastavalt 08.01.2021.a sõlmitud lepingu punktidele 3.4-3.6.**

**5. OMANIKU 2, OMANIKU 3 JA OMANIKU 4 NÕUSOLEKUD NING OMANIKU 1, OMANIKU 2, OMANIKU 3 JA OMANIKU 4 KOKKULEPE**

**5.1.** Omanik 2, Omanik 3 ja Omanik 4 annavad käesolevaga oma tagasivõetamatu nõusoleku teeniva kinnisasja jagamise korral reaalservituudi ülekandmiseks selliselt, et reaalservituut jääb koormama vaid kinnistut, kus asub käesolevas lepingus kirjeldatud tingimustele vastav ja käesoleva lepingu lisaks oleval asendiplaanil näidatud tee ja teistele kinnisasjadele reaalservituuti üle ei kanta.

**5.2.** Omanik 1, Omanik 2, Omanik 3 ja Omanik 4 lepivad kokku, et teeniva kinnisasja omanik võib vajadusel koormata käesoleva lepingu alusel seatava reaalservituudiga sama servituudiala teiste sarnaste reaalservituutidega või tehnovõrkudega seotud isiklike kasutusõigustega.

**6. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT ANTUD SELGITUSED**

**6.1.** Lepingus taotletavad õigusmuudatused jõustuvad kinnistusraamatusse kandmisega, mitte Lepingu tõestamisega.

**6.2.** 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.

**6.3.** Reaalservituut annab õiguse teha üksnes neid tegusid, mis servituudi sisust tulenevalt on valitseva kinnisasja huvides vajalikud. Reaalservituuti tuleb teostada viisil, mis on teeniva kinnisasja omanikule kõige vähem koormav ning teeniva kinnisasja ja valitseva kinnisasja võõrandamisel kehtib reaalservituut uute omanike suhtes ulatuses, milles see on kinnistusraamatusse kantud.

**6.4.** Asjaõigusseaduse §-des 172 kohaselt 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.



- 6.5.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 176 kui reaalservituudi lõpetamise kokkulepet ei saavutata, on valitseva kinnisasja omanikul olulisel põhjusel õigus nõuda teeniva kinnisaja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks tingimusel, et ta hüvitab teeniva kinnisasja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju. Valitseva kinnisasja omanik peab teeniva kinnisasja omanikule teatama tähtajatu reaalservituudi lõpetamisest või tähtajalise reaalservituudi ennetähtaegsest lõpetamisest kuus kuud ette.
- 6.6.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 177 kui reaalservituudist saadav kasu on teeniva kinnisasja koormatisega võrreldes ebamõistlikult väike, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisaja 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.
- 6.7.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 178 annab reaalservituut 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.
- 6.8.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 180 on Teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda enda kulul reaalservituudi 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 muutmisega seotud kulud peab teeniva kinnisasja omanik ette tasuma.
- 6.9.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 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 kinnisaja 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.
- 6.10.** Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped.
- 6.11.** Notar on soovitanud osapooltel käesolevas lepingus ette näha ka alused tähtajatu reaalservituudi lõpetamiseks, kuid osalejad ei soovi seda teha. Samuti on notar soovitanud täpsemalt sätestada servituudi tasu muutmise alused juhuks, kuid valitseva kinnistu omanik soovib tasu muuta, kuid osalejad ei soovi seda teha.
- 6.12.** Kinnisasja täitemenetluses müügi korral jäävad püsima sissenõudja nõude või selle tagatiseks oleva õiguse järjekohast eespool ja samal järjekohal olevad kinnistusraamatust nähtuvad õigused. Nõudest järjekohas tagapool olevad õigused lõpevad pakkumise parimaks tunnistamisega. Sellega seoses on notar soovitanud kaasata lepingu sõlmimisele ka hüpoteegipidajad, et leppida nendega kokku järjekohtade muutmine selliselt, et lepingu punktis 4.3.2 nimetatud eelmärke saaks hüpoteekidest eespool asuvad järjekoha. Vaatamata sellele selgitusele soovivad osalejad sõlmida käesoleva lepingu selles toodud tingimustel.

## 7. ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 7.1.** Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud ühes originaaleksemplaris, mis säilib notari büroos.
- 7.2.** Osalejatele väljastatakse notariaalakti ärakirjad osaleja valikul digitaalselt või paberkandjal.
- 7.3.** Osalejad paluvad notaril esitada lepingu ühe kinnitatud ärakirja kinnistusosakonnale. Notar esitab notariaalakti digitaalse ärakirja kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul infosüsteemi e-notar kaudu.

## 8. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 8.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub tasuvad Omanik 2, Omanik 3 ja Omanik 4 võrdsetes osades.
- 8.2.** Osaleja tasub notari tasu sularahas või maksekaardiga notaribüroos või kolme (3) tööpäeva jooksul ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaalakti ärakirju notari tasu tasumiseni kinni pidada. Vastavalt notari tasu seaduse § 38 lg 2 vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt.
- 8.3.** Osaleja tasub riigilõivu kolme (3) tööpäeva jooksul Rahandusministeeriumi kontole. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

Notari tasu reaalservituudi (tehinguväärtus 6 375 eurot) ja reaalkoormatise lepingu (tehinguväärtus 6 375 eurot) ja asjaõiguslepingu tõestamisel 52,40 eurot (tehinguväärtus 12 750,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 10, 22, 23 p 2).

Notari tasu kokku	52,40 eurot
Käibemaks	10,48 eurot
Kokku	62,88 eurot

Riigilõiv servituudi kinnistamiseks 10,00 eurot (tehinguväärtus 6 375,00 eurot: riigilõivuseadus § 354 lg 1).

Eelmärke kinnistamise riigilõiv 2,50 eurot (tehinguväärtus 6 375,00 eurot: riigilõivuseadus § 78, § 361).

KS

Notariaalakti ärakirjade maksumus (sh käibemaks):

Paberkandjal ärakirja osalejale	0.23 EUR / lk
Digitaalärakirja osalejale	0.23 EUR / lk
Digitaalärakirja ametiasutusele	15.30 EUR + 0.23 EUR / lk

Käesolev notariaalakt on osalejatele akti tõestaja juuresolekul ette loetud, antud enne heakskiitmist osalejatele läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

Käesolevas notariaalaktis viidatud ning aktile lisatud plaan on esitatud osalejatele enne heakskiitmist läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

Käesolevas dokumendis on 12 lehte, mis on köidetud nööri ja reljeefpitseri abil.

---

*ees- ja perekonnanimi kirjatähtedega*

*allkiri*

---

*ees- ja perekonnanimi kirjatähtedega*

*allkiri*

---

*ees- ja perekonnanimi kirjatähtedega*

*allkiri*

---

*ees- ja perekonnanimi kirjatähtedega*

*allkiri*

*Notariaalakti tõestaja allkiri ja pitser*