



## TALLINNA NOTAR MERLE SAAR-JOHANSON

Notaribüroo Tallinn Maakri 19/1

www.enotar.ee

Tel 6 77 00 99

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

NUMBER

204

### REAALSERVITUUDI SEADMISE LEPING

JA

### ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Merle Saar-Johanson asendaja Riina Toss, tegutsedes notari ülesannetesneljandal veebruaril kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (04.02.2025.a) Eesti Vabariigis ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, tegutsedes Kliimaministeeriumi valitsemisalas tegutseva **Riigimetsa Majandamise Keskuse**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riikliku registris registrikoodiga 70004459, aadress Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress urve.jogi@rmk.ee, kui riigivara valitsema volitatud asutuse kaudu, edaspidi nimetatud **Omanik 1**, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kes on tõestajale tuntud isik, ning kelle asukoht tema ütluste kohaselt kaugtõestuse ajal on Pärnus, ning kes kinnitab, et tema volitused esindatava nimel käesoleva lepingu sõlmimiseks on piisavad ja kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud,

**Tulundusühistu ST Projektigrupp**, registrikood 10714731, aadress Lille tn 11-13, Turba alevik, Saue vald, Harju maakond, e-posti aadress andro.heinmae@mail.ee, edaspidi nimetatud **Omanik 2**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Andro Heinmäe**, isikukood 38510310226, 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,

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

## 1. TEENIV KINNISTU JA VALITSEV KINNISTU

**1.1. Omanikule 1 kuulub kinnistu** asukohaga **Tiigi tee 7a, Nurme küla, Saue vald, Harju maakond**, koos selle oluliste osadega ja päraldistega (eespool ja edaspidi nimetatud **Teeniv Kinnistu**).

**1.2.** Lepingu ese on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr **22641050** all.

**1.2.1.** Maa koosseisus on katastritunnus 72501:001:0667, pindala 1257,0 m<sup>2</sup>, aadress Tiigi tee 7a, Nurme küla, Saue vald, Harju maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).

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

**1.2.3.** Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

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

**1.3.** Teeniva Kinnistu koosseisu kuuluv maaüksus on registreeritud riigi kinnisvararegistris koodiga **KV111094** ning nimetatud riigivara valitsejana on riigi kinnisvararegistrisse kantud Kliimaministeerium ning volitatud asutusena Riigimetsa Majandamise Keskus.

**1.4.** Maa-ameti Maakatastri **kitsenduste kaardi** ([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)) kohaselt on maaüksuse, mis kuulub Teeniva Kinnistu koosseisu, kasutamise seotud kitsendused järgmised: Katastriüksuse 72501:001:0667 kitsendused:

Piiranguvöönd: planeeringu ala; ulatus: 1256,99 m<sup>2</sup>; nähtus: Tiheasustusala; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: planeeringu ala; ulatus: 1256,99 m<sup>2</sup>; nähtus: Tiheasustusala (Saue valla üldplaneering); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: planeeringu ala; ulatus: 1256,99 m<sup>2</sup>; nähtus: Kohustuslik detailplaneeringu ala; seisund: kehtiv.

Kitsendusi põhjustava objekti andmed:

ulatus: 1256,99 m<sup>2</sup>; nähtus: tiheasustusala; seisund: kehtiv;

ulatus: 1256,99 m<sup>2</sup>; nähtus: tiheasustusala (Saue valla üldplaneering); seisund: kehtiv;

ulatus: 1256,99 m<sup>2</sup>; nähtus: kohustuslik detailplaneeringu ala; seisund: kehtiv.

**1.5. Omanikule 2 kuulub kinnistu** asukohaga **Tiigi tee 5, Turba alevik, Saue vald, Harju maakond**, koos selle oluliste osadega ja päraldistega (eespool ja edaspidi nimetatud **Valitsev Kinnistu**).

**1.6.** Valitsev Kinnistu on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr **22822050** all.

**1.6.1.** Maa koosseisus on katastritunnus 72501:001:0658, pindala 449 m<sup>2</sup>, aadress Tiigi tee 5, Turba alevik, Saue vald, Harju maakond, maa sihtotstarve tootmismaa (100%) (katastriüksus on moodustatud plaani alusel).

**1.6.2.** Teise jakku on omanikuna sisse kantud Tulundusühistu ST Projektigrupp (registrikood 10714731).

- 1.6.3. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.  
1.6.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.7. Käesoleva lepingu punktis 1 Teeniva Kinnistu ja Valitseva Kinnistu kohta toodud andmed on notariaalakti tõestaja eelnimetatud elektroonilistes andmebaasides kontrollinud infosüsteemi e-notar kaudu käesoleva lepingu tõestamise päeval (04.02.2025).

## 2. OSALEJATE KINNITUSED

### 2.1. Omanik 1 kinnitab, et:

- 2.1.1. Käesolev leping sõlmitakse vastavalt Riigimetsa Majandamise Keskuse kinnisvaraosakonna juhataja 23.01.2025. a käskkirjale nr 9-49/18 „Reaalservituudi seadmine Tiigi tee 7a kinnisasjale (Tiigi tee 5 kinnisasja kasuks)“.
- 2.1.2. Teeniv Kinnistu on Omaniku 1 omand ning seda ei ole arestitud ja selle suhtes ei ole kohtulikke vaidlusi.
- 2.1.3. Teeniva Kinnistu suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud käesolevas lepingus nimetamata kinnistamisavaldusi.

### 2.2. Omanik 2 kinnitab, et:

- 2.2.1. Valitsev Kinnistu on Omaniku 2 omand ning seda ei ole arestitud ja selle suhtes ei ole kohtulikke vaidlusi.
- 2.2.2. Valitseva Kinnistu suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud käesolevas lepingus nimetamata kinnistamisavaldusi.

## 3. JUURDEPÄÄSUSERVITUUDI SEADMINE

- 3.1. Omanik 1 ja Omanik 2 on kokku leppinud seada reaalservituut Teenivale Kinnistule Valitseva Kinnistu igakordse omaniku kasuks.
- 3.2. Reaalservituudi sisuks on Teeniva Kinnistu kasutamine **juurdepääsu tagamiseks** Valitseva Kinnistule. Reaalservituudi ala pindala on ligikaudu 311 m<sup>2</sup> ja ala asukoht on näidatud piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis ruumiandmete tunnusega **636285** (käesoleva lepingu lisaks nr 1 on nimetatud tunnusele vastava piiranguala väljavõte).
- 3.3. Reaalservituut seadmise tingimused on järgmised:
- 3.3.1. reaalservituut seatakse **tähtajatult**, jättes riigile õiguse leping lõpetada olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil. Lepingu lõpetamine toimub asjaõigusseaduses toodud korras;
- 3.3.2. reaalservituut on tasuline. Tasu suurus on **9 eurot aastas**, millele lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud korras ja suurus. Tasu maksmise kohustus algab reaalservituudi kandmisest kinnistusraamatusse ja lõpeb vastava kande kinnistusraamatust kustutamisega. Tasu maksmise kohustus kantakse Valitseva Kinnistu kinnistusraamatu kinnistusregistri 3. jakku reaalkoormatisena Teeniva Kinnistu igakordse omaniku kasuks;
- 3.3.3. Tasu makstakse Teeniva Kinnistu omaniku (käesoleva lepingu sõlmimise hetkel Riigimetsa Majandamise Keskuse) poolt esitatud arve alusel üks kord aastas 20. maiks järgneva perioodi eest ette. Tähtjaks tasu mittemaksmise korral on

Valitseva Kinnistu omanik kohustatud maksma viivist 0,15% tähtajaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest kuni summa täieliku tasumiseni;

- 3.3.4.** Teeniva Kinnistu igakordsel omanikul on õigus nõuda tasu muutmist 3 aasta möödudes piiratud asjaõiguse tekkimisest ning uuesti 3 aastat pärast viimase tasu muutmist vastavalt ametlikult avaldatud tarbijahinnaindeksi muutusele, kuid mitte rohkem kui 3% korraga. Tasu muutmisega seotud kulud tasub Valitseva Kinnistu omanik. Tasu muutmise nõude tagamiseks kantakse eelmärge reaalkoormatisega samale järjekohale;
- 3.3.5.** juhul, kui Valitsev Kinnistu võõrandatakse, tuleb sellest Omanikku (Riigimetsa Majandamise Keskust) teavitada viivitamata;
- 3.3.6.** Teeniva Kinnistu omanik ei vastuta juurdepääsutee ehitamiseks ja kasutamiseks vajalike lubade saamise eest ja tehtud kulutusi Valitseva Kinnistu omanikule ei hüvita.

**3.4. Valitseva Kinnistu igakordse omaniku kohustused:**

- 3.4.1.** kasutada servituudi ala sihipäraselt, teostada omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud juurdepääsutee ehitamiseks, seisundi hooldamiseks ja remontimiseks;
- 3.4.2.** juurdepääsutee ehitamine kooskõlastada Teeniva Kinnistu omanikuga (käesoleva lepingu sõlmimise hetkel Riigimetsa Majandamise Keskusega) enne ehitamise algust ning Teeniva Kinnistu omanikul (käesoleva lepingu sõlmimise hetkel Riigimetsa Majandamise Keskusel) on õigus seada tee ehitamiseks tingimusi;
- 3.4.3.** tagada Teeniva Kinnistu omanikule (käesoleva lepingu sõlmimise hetkel Riigimetsa Majandamise Keskusele) juurdepääsutee piiranguteta kasutamine riigimetsa majandamise eesmärkidel;
- 3.4.4.** järgida servituudi alal kõiki seadusest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi ning täita kõiki keskkonnanõudeid;
- 3.4.5.** tasuda servituudi ala kasutamise seotud maksud (maamaks), kõrvalkulud ning koormised proportsionaalselt kasutusala ulatusele Teeniva Kinnistu omaniku (käesoleva lepingu sõlmimise hetkel Riigimetsa Majandamise Keskuse) vastava arve alusel, selles ettenähtud summas ja korras.

**3.5. Teeniva Kinnistu igakordse omaniku kohustused:**

- 3.5.1.** hoiduda igasugusest tegevusest, mis takistab Valitseva Kinnistu igakordsel omanikul servituudi ala sihipäraselt kasutamist;
- 3.5.2.** järgida servituudi alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi.

**4. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS**

- 4.1. Omanik 1 ja Omanik 2 on kokku leppinud koormata Teeniv Kinnistu servituudiga (juurdepääsuservituut) Valitseva Kinnistu igakordse omaniku kasuks ning Omanik 1 ja Omanik 2 on kokku leppinud ning Omanik 2 annab oma nõusoleku koormata Valitsev Kinnistu reaalkoormatisega ja eelmärkega.**

- 4.1.1. Omanik 1 lubab ning Omanik 2 avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa number 22641050 kolmandasse jakku esimesele järjekohale tasuline reaalservituut (juurdepääsuservituut) Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 22822050 all kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks vastavalt 04.02.2025.a lepingu punktile 3. Viide kandega seotud õiguse ruumiandmetele maakatastris: 636285.**

**4.2. Omanik 1 ja Omanik 2 paluvad kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriossa number 22822050:**

**4.2.1. esimesse jakku märke kinnistu igakordse omaniku kasuks seatud servituudi kohta, mis koormab Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriossa number 22641050 kantud kinnistut;**

**4.2.2. kolmandasse jakku esimesele järjekohale reaalkoormatis Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriossa number 22641050 kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks servituudi tasu 9 eurot aastas ja viivise maksmise kohustuse tagamiseks vastavalt 04.02.2025.a sõlmitud lepingu punktidele 3.3.2 ja 3.3.3.**

**4.2.3. kolmandasse jakku esimesele järjekohale eelmärke Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriossa number 22641050 kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks reaalkoormatise muutmise tagamiseks vastavalt 04.02.2025.a sõlmitud lepingu punktile 3.3.4.**

## **5. TÄIENDAV KOKKULEPE JA OMANIKU 2 NÕUSOLEK**

**5.1.** Omanik 1 ja Omanik 2 lepivad kokku, et Teeniva Kinnistu omanik võib vajadusel koormata sama servituudiala teiste sarnaste reaalservituutidega või tehnovõrkudega seotud isiklike kasutusõigustega, kui see ei takista käesoleva lepingu alusel seatava servituudi teostamist.

**5.2.** Omanik 2 annab käesolevaga tagasivõetamatu nõusoleku Teeniva Kinnistu jagamise korral reaalservituudi ülekandmiseks selliselt, et reaalservituut jääb koormama vaid kinnisasja, kus asub servituudi ala ja teistele kinnisasjadele reaalservituuti üle ei kanta.

## **6. NOTARI SELGITUSED**

**6.1.** Reaalservituut tekib kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega, ja lõpeb kande kustutamisega kinnistusraamatust.

**6.2.** Teeniva kinnisasja ja valitseva kinnisasja võõrandamisel kehtib reaalservituut uute omanike suhtes ulatuses, milles see on kinnistusraamatusse kantud.

**6.3.** 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.

**6.4.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 176 kui reaalservituudi lõpetamise kokkulepet ei saavutata, on valitseva kinnisasja omanikul olulisel põhjusel õigus nõuda teeniva kinnisasja 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 ennetähtaegselt lõpetamisest kuus kuud ette.

**6.5.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 177 kui reaalservituudist saadav kasu on teeniva kinnisasja koormatiseiga võrreldes ebamõistlikult väike, on teeniva kinnisasja

omanikul õigus nõuda valitseva kinnisaja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks tingimusel, et ta hüvitab valitseva kinnisaja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju. Kui valitseva kinnisaja omanik on kaotanud huvi reaalservituudist tulenevate õiguste teostamise vastu, on teeniva kinnisaja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisaja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks. Huvi kaotamist eeldatakse, kui valitseva kinnisaja omanik ei ole 10 aasta jooksul reaalservituuti kasutanud või kui ta on sama aja jooksul lubanud teeniva kinnisaja kasutamist viisil, mis on vastuolus reaalservituudiga.

- 6.6.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 178 annab reaalservituut õiguse teha üksnes neid tegusid, mis servituudi sisust tulenevalt on valitseva kinnisaja 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 kinnisaja vajaduste suurenemine ei suurenda iseenesest teenival kinnisasjal lasuvat koormatist.
- 6.7.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 180 on Teeniva kinnisaja 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 kinnisaja omaniku huvidele uue viisiga võrreldes tunduvalt kahjulikum. Servituudi teostamise viisi muutmise seotud kulud peab teeniva kinnisaja omanik ette tasuma.
- 6.8.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 181 kui reaalservituudi teostamine piirdub teeniva kinnisaja 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 kinnisaja teisel osal. Ümberpaigutamisega seotud kulud peab teeniva kinnisaja omanik ette tasuma.
- 6.9.** Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik servituutide seadmisega seotud kokkulepped.

## **7. LEPINGU EDASTAMINE**

- 7.1.** Osalejad paluvad notaril esitada lepingu kinnistusosakonnale kannete tegemiseks. Notar esitab lepingu kinnistusosakonnale 3 tööpäeva jooksul infosüsteemi e-notar kaudu.

## **8. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD**

### **8.1. Notaritasu:**

Omanik 2 tasub reaalservituudi seadmise 639 eurot) ning reaalkoormatise seadmise (255 eurot) lepingu tõestamise notaritasu 39,60 eurot (tehinguväärtus 864,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 10, 13, 22, 23 p 2).

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

Eeltoodud summadele lisandub 22% käibemaks. Notari tasu käibemaksuta summa kokku 59,60 eurot, käibemaks 13,11 eurot, koos käibemaksuga 72,71 eurot.

## 8.2. Riigilõiv:

Omanik 2 tasub servituudi kinnistamise riigilõivu 5,00 eurot (tehinguväärtus 639,00 eurot: riigilõivuseadus § 77 lg 1).

Omanik 2 tasub reaalkoormatise kinnistamise riigilõivu 4,00 eurot (tehinguväärtus 255,00 eurot: riigilõivuseadus § 357 lg 1).

Omanik 2 tasub eelmärke kinnistamise riigilõivu 1,00 eurot (tehinguväärtus 255,00 eurot: riigilõivuseadus § 78, § 361).

**8.3.** Vastavalt ülaltoodud jaotusele tasub osaleja notari tasu sularahas või maksekaardiga notaribüroos või 3 tööpäeva jooksul ülekandega notari arvelduskontole. Vastavalt notari tasu seaduse § 38 lg 2 vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt.

**8.4.** Vastavalt ülaltoodud jaotusele tasub osaleja riigilõivu 3 tööpäeva jooksul Rahandusministeeriumi kontole. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

Notariaalakti paberkandjal eksemplar säilitatakse notari paberarhiivis ning digitaalset originaaldokumenti säilitatakse digitaalses notariaalarhiivis. Digitaalne ära kiri lepingust on osalejatele tasuta kättesaadav [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) ja [www.notar.ee](http://www.notar.ee).

Kui osaleja soovib, on tal võimalik notaribüroost saada paberkandjal kinnitatud ära kiri (maksumus 0.23 EUR / lk) või digitaalne kinnitatud ära kiri e-posti teel (maksumus 0.23 EUR / lk). Sellise lepingu ära kirja notaritasu tasub iga osaleja enda ära kirja eest.

Kinnistusosakonnale esitatava digitaalära kirja maksumus on 15.56 EUR + 0.23 EUR / lk. Kinnistusosakonnale esitatava ära kirja notaritasu jagatakse sarnaselt lepingu notaritasuga.

Notari juures viibinud osalejatele on notariaalakt tõestaja juuresolekul ette loetud ning videosilla vahendusel osalejatele on notariaalakt tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud.

Paberkandjal notariaalakt on antud enne heakskiitmist notari juures viibinud osalejatele läbivaatamiseks, seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ning notariaalakti paberkandjal eksemplar on notari juures olnud isikute poolt omakäeliselt allkirjastatud.

Videosilla vahendusel osalejatele on notariaalakt ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud, seejärel osaleja poolt heaks kiidetud ja videosilla vahendusel osalevad isikud on notariaalakti digitaalse eksemplari digitaalselt allkirjastanud.

Notariaalaktis viidatud ning aktile lisatud plaan on ka esitatud osalejatele enne heakskiitmist läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja ülalkirjeldatule vastaval viisil allkirjastatud.

Käesolevas paberdokumendis on 9 lehte, mis on köidetud nõõri ja reljeefpitseri abil.

Digitaalse eksemplari digitaalallkirjad:

Eesti Vabariik esindaja Urve Jõgi  
*/allkirjastatud digitaalselt/*

*Notariaalakti tõestaja digitaalallkiri kaugtõestamise dokumendil:*

*Paberkandjal eksemplari allkirjad:*

---

*ees- ja perekonnanimi kirjatähtedega*

---

*allkiri*

*Notariaalakti tõestaja allkiri ja pitser paberdokumendil:*