



PÄRNU NOTAR ANNE KALDVEE

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

103

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 kaugtõestamise 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 Mõttus'e 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

Osaihing Halrika, registrikood nr 10500258, aadress Pärnu maakond, Pärnu linn, Pärnu linn, Papiniidu tn 5, 80010, e-posti aadress info@metsagrupp.ee, edaspidi nimetatud „Valitseva kinnisasja omanik“, mille seadusliku esindajana tegutseb juhatuse liige TOOMAS AAB, isikukood 36606144215, kelle isikusamasus tuvastatud PPA andmebaasi alusel ning kes oma sõnade kohaselt viibib tõestamistoimingu läbiviimise ajal Pärnu linnas.

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 2939106 SEOTUD REGISTRIANDMED

1.1 Kinnisusregistri andmed

1.1.1 Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 2939106 esimeses jaos on kinnistatud aadressil Pärnu maakond, Pärnu linn, Põlendmaa küla, Taali metskond 5 asuv kinnistu, katastritunnusega 56801:005:0277, pindalaga 28101566 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100 %. Pindala on ebatäpne.

Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalkoormatis kinnistule nr: 2440806. **Reaalkoormatis reaalservituudi aastatasu, summas 1937 eurot, maksmise kohustuse tagamiseks**, tasumine üks kord aastas iga aasta kahekümnendaks märtsiks (20.03) ettemaksuna järgneva aasta eest. 19.01.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 28.01.2021.

Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalkoormatis kinnistule nr: 18361950. **Reaalkoormatis reaalservituudi aastatasu, summas 1937 eurot, maksmise kohustuse tagamiseks**, tasumine üks kord aastas iga aasta kahekümnendaks märtsiks (20.03) ettemaksuna järgneva aasta eest. 19.01.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 28.01.2021.

Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalkoormatis kinnistule nr: 108406. **Reaalkoormatis reaalservituudi aastatasu, summas 651 eurot, maksmise kohustuse tagamiseks**, tasumine üks kord aastas iga aasta kahekümnendaks märtsiks (20.03) ettemaksuna järgneva aasta eest. 19.01.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 28.01.2021.

Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalkoormatis kinnistule nr: 2541706. **Reaalkoormatis reaalservituudi aastatasu, summas 651 eurot, maksmise kohustuse tagamiseks**, tasumine üks kord aastas iga aasta kahekümnendaks märtsiks (20.03) ettemaksuna järgneva aasta eest. 19.01.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 28.01.2021.

1.1.2 Kinnistusregistri teises jaos on omanikuna kinnistatud Eesti Vabariik.

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

1.1.3.1 kande nr 2 all on kinnistatud isiklik kasutusõigus Elering AS (registrikood 11022625) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise püstitamiseks ja edasiseks talumiseks muuhulgas elektripaigaldise ehitamiseks s.h rekonstrueerimiseks, teenindamiseks korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, remontimiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 07.07.2011.a sõlmitud lepingu punktile 3. ning lepingu lisaks nr 2 olevale asendiskeemile. 7.07.2011 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 19.07.2011,

1.1.3.2 kande nr 3 all on kinnistatud isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus vastavalt 13.02.2013.a sõlmitud lepingu punktile kolm (3) ning lepingu lisaks olevale plaanile. 13.02.2013 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 20.02.2013,

1.1.3.3 kande nr 4 all on kinnistatud reaalservituut kinnistu nr 2440806 igakordse omaniku kasuks. Teeservituut vastavalt 19.01.2021.a lepingu punktile 3.1 ja lepingu lisaks olevale plaanile. 19.01.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 28.01.2021,

1.1.3.4 kande nr 5 all on kinnistatud reaalservituut kinnistu nr 18361950 igakordse omaniku kasuks. Teeservituut vastavalt lepingu punktile 3.1 ja lepingu lisaks olevale plaanile. 19.01.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 28.01.2021,

1.1.3.5 kande nr 6 all on kinnistatud reaalservituut kinnistu nr 108406 igakordse omaniku kasuks. Teeservituut vastavalt lepingu punktile 3.1 ja lepingu lisaks olevale plaanile. Sisse kantud 28.01.2021. 19.01.2021 kinnistamisavalduse alusel muudetud 28.01.2021.

Kannete järjekoha suhe on järgmine: III jao kanded nr 4, 5, 6 ja 7 asuvad ühel ja samal järjekohal. Sisse kantud 28.01.2021. 19.01.2021 kinnistamisavalduse alusel parandus sisse kantud 28.01.2021. Kanne asendab eelmist kannet,

1.1.3.6 kande nr 7 all on kinnistatud **reaalservituut kinnistu nr 2541706 igakordse omaniku kasuks**. Teeservituut vastavalt lepingu punktile 3.1 ja lepingu lisaks olevale plaanile. 19.01.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 28.01.2021,

1.1.3.7 kande nr 8 all on kinnistatud **isiklik kasutusõigus Enery Estonia OÜ (registrikood 16269106) kasuks**. Tähtajatu tasuline isiklik kasutusõigus elektrimaakaabelliini ja sidekaabli ning reservtoru ehitamiseks, asumiseks, omamiseks, kasutamiseks, majandamiseks, hooldamiseks ja asendamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnoarajatise talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 09.12.2024 lepingu punktidele 3.1, 3.4, 3.5, 3.6, 3.9 kuni 3.13. Viide kandega seotud õiguse ruumiametitele maakatastris: 463410. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 463410. 09.12.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 08.01.2025,

1.1.3.8 kande nr 9 all on 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 lepingu punktile 3. Viide kandega seotud õiguse ruumiametitele maakatastris: 562511. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 562511. 19.12.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 10.01.2025.

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 2939106 väljavõttes seisuga 27.01.2026.a., edaspidi nimetatud „**Teeniv kinnisasi**“.

1.2 Ehitisregistri andmed

1.2.1 Ehitisregistris on registreeritud Pärnu maakonnas Pärnu linnas Põlendmaa külas Taali metskond 5 katastriüksusel katastritunnusega 56801:005:0277 järgmised rajatised:

Ehitisregistri kood	Nimetus	Aadress	Hoone/rajatis	Esmase kasutus eelvõtu aasta	Korru ste arv	Ehitusa lune pind (m2)	Staatus	Omandi liik
220273883	nõrgvee survetrass	Pärnu maakond, Paikuse vald, Põlendmaa küla, Põlendmaa, Silla küla	rajatis	2006		445,0	olemas	vallasasi
220550742	Põlendmaa küla välisvalgustus	Pärnu maakond, Paikuse vald, Põlendmaa küla	rajatis	2008		58,0	olemas	vallasasi
220676433	Tartu-Sindi 330/110 kV õhuliin	Pärnu maakond, Paikuse vald, Paikuse alev // Seljametsa küla // Tammuru küla	rajatis	2014		142560,0	olemas	vallasasi
221389714	Veevarustuse- ja kanalisatsioonitrass	Rapla maakond, Kohila vald, Aespa alevik, Mäevana tee 9	rajatis				püstitamisel	kinnisasi

221474514	KABLI PÄIKESEE LEKTRIJA AMA KAABLITR ASS LISAALALE	Pärnu maakond, Pärnu linn, Põlendmaa küla, Taali metskond 5 // Seljametsa küla, 19276 Taali -Põlendmaa-Seljametsa tee // Luhavälja // Surju metskond 121 // Taali metskond 3 // Tammuru küla, Karjamaa // Karjamaa tee // Sillaotsa	rajatis			püstitamis el	vallasasi
900001331	Tuletõrje veevõtlukoh t, sealhulgas hüdrant	Pärnu maakond, Pärnu linn, Põlendmaa küla, Taali metskond 5	rajatis	2020		olemas	kinnisasi

1.3 Maakatastri andmed

1.3.1 Maakatastris on registreeritud Pärnu maakonnas Pärnu linnas Põlendmaa külas asuv Taali metskond 5 katastriüksus katastritunnusega 56801:005:0277, pindalaga 28101566 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%. Maa kõlvikulises koosseisus on 11435103 m² metsamaad, 67287,0 m² rohumaad, 333,0 m² õuemaad, 1716,0 m² haritavat maad ja 16597122 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.

1.3.2 Maakatastris on märges „Pindala on ebatäpne (06.04.2024)“.

1.3.3 Maakatastriseaduse § 9 lg 2⁵ kohaselt Katastripidaja märges „Pindala on ebatäpne“ tehakse kinnistusraamatu esimeses jaos nähtavaks.

1.3.4 Notari selgitused katastripidaja märges õigusliku tähenduse kohta.

Katastripidaja teeb katastriüksuse kohta katastrisse märges "**Pindala on ebatäpne**" juhul, kui katastriüksus on moodustatud kaardimaterjali alusel või aerofotogeodeetilisel meetodil või kui katastripidaja tuvastab ebatäpsed või vastuolulised piiriandmed.

Märges ei tekita õiguslikke tagajärgi ja on informatiivse tähendusega.

Katastripidaja märges "**Pindala on ebatäpne**" kustutatakse, kui kaardimaterjali alusel või aerofotogeodeetilisel meetodil moodustatud või ebatäpsed või vastuoluliste piiriandmetega katastriüksusele tehakse L-EST97 süsteemis katastrimõõdistamine ja uued piiriandmed on registreeritud maakatastris.

1.4 Looduskaitsepiirangud

1.4.1 Pärnu maakonnas Pärnu linnas Põlendmaa külas asuval Taali metskond 5 katastriüksusel katastritunnusega 56801:005:0277 on registreeritud vääriselupaigad, mis on registreeritud EELIS infosüsteemis registrikoodidega nr VEP209347, VEP210451, VEP204962, VEP210341, VEP206390, VEP204598, VEPL00243, VEP210453, VEP210452, VEP204963, VEP152092, VEP152090, VEP204597, VEP209348, VEP209346, VEP209349 ja VEPL00242.

1.4.2 Pärnu maakonnas Pärnu linnas Põlendmaa külas asuv Taali metskond 5 katastriüksus katastritunnusega 56801:005:0277 ulatub **Kõrsa niidurüdi püsielupaiga sihtkaitsevööndisse 16220759,91 m² ulatuses**. Kõrsa niidurüdi püsielupaiga sihtkaitsevöönd on registreeritud

keskkonnaregistris registrikoodiga nr KLO3102947. Kõrsa niidurüdi püsielupaiga sihtkaitsevööndi valitsejaks on Keskkonnaamet.

1.4.3 Pärnu maakonnas Pärnu linnas Põlendmaa külas asuv Taali metskond 5 katastriüksus katastritunnusega 56801:005:0277 ulatub **Kõrsa merikotka püsielupaiga sihtkaitsevööndisse 125626,89 m² ulatuses**. Kõrsa merikotka püsielupaiga sihtkaitsevöönd on registreeritud keskkonnaregistris registrikoodiga nr KLO3102714. Kõrsa merikotka püsielupaiga sihtkaitsevööndi valitsejaks on Keskkonnaamet.

1.4.4 Pärnu maakonnas Pärnu linnas Põlendmaa külas asuv Taali metskond 5 katastriüksus katastritunnusega 56801:005:0277 ulatub **Kõrsa merikotka püsielupaiga sihtkaitsevööndisse 110799,03 m² ulatuses**. Kõrsa merikotka püsielupaiga sihtkaitsevöönd on registreeritud keskkonnaregistris registrikoodiga nr KLO3102320. Kõrsa merikotka püsielupaiga sihtkaitsevööndi valitsejaks on Keskkonnaamet.

2. Kinnistuga nr 2660906 seotud andmed kinnistusregistris

2.1 Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr **2660906** esimeses jaos on kinnistatud **Pärnu maakonnas Pärnu linnas Põlendmaa külas asuv HEINAMETSA kinnistu**, mis koosneb 2 (kahest) katastriüksusest:

- katastritunnusega 62401:001:3490, asukohaga Pärnu maakonnas Pärnu linnas Põlendmaa külas, pindalaga 46600 m², sihtotstarbega tootmismaa 100 %, nimetusega Heinametsa tuulik,
- katastritunnusega 62401:001:3491, asukohaga Pärnu maakonnas Pärnu linnas Põlendmaa külas, pindalaga 137765 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100 %, nimetusega Heinametsa.

2.2 Kinnistusregistri teises jaos on omanikuna kinnistatud **osaühing Halrika** (registrikood 10500258).

2.3 Kinnistusregistri kolmandas, koormatiste ja kitsenduste jaoks ettenähtud jaos on kande nr 2 all 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.

2.4 Kinnistusregistri neljandas, hüpoteekide jaoks ettenähtud jaos kanded puuduvad.

2.5 Käesoleva notariaalakti punktides 2.1 – 2.4 nimetatud andmed sisalduvad Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 2660906 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 Teeniva kinnisasja 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 KV5372 all,

3.1.3 Lepingu sõlmimise aluseks on Riigimetsa Majandamise Keskuse kinnisvaraosakonna juhataja 13.11.2025.a. käskkiri nr 9-49/190 „Reaalservituudi seadmine Taali metskond 5 kinnisasjale (Heinametsa tuulik kinnisasja kasuks)“, millega otsustati koormata Teeniv kinnisasi üleehitusservituudiga Valitseva kinnisasja igakordse omaniku kasuks,

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 mittesissekandekohustuslike 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 Valitseva kinnisasja omaniku esindaja avaldab, et:

3.2.1 tema on Valitseva kinnisasja 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 Valitseva kinnisasja omaniku sisesuhetest tulenevaid otsuseid ja kooskõlastusi käesoleva lepingu sõlmimiseks,

3.2.2 Valitseva kinnisasja omanik on teadlik 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 omanik 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 62401:001:3490 planeerib Valitseva kinnisasja omanik 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 Valitseva kinnisasja omanik oleks üheks pooleks või mis oleks

Valitseva kinnisasja omanikule siduv ja Valitseva kinnisasjaga seoses ei ole tõstatatud mingeid vaidlusi,

3.2.6 Valitseva kinnisasja omanik vastutab reaalservituudi ala ruumikuju ID 914958 õigsuse eest.

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

3.3.1 nad on tutvunud maakatastri kitsenduste kaardiga Teeniva kinnisasja kohta ja Lepingu Lisaks nr 1 oleva Reaalservituudi ala ruumikuju ID 914958 väljatrükiga 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 omanikul on õigus Reaalservituudi ala vallata ja kasutada alates käesoleva Lepingu alusel seatava reaalservituudi kinnistusregistrisse kandmisest.

4. ÜLEEHTUSSERVITUUT

4.1 Teeniva kinnisasja omanik ja Valitseva kinnisasja omanik leppisid kokku, et Teeniva kinnisasja omanik koormab Teeniva kinnisasja Valitseva kinnisasja igakordse omaniku kasuks üleehitusservituudiga. Üleehitusservituudi sisuks on taluda Valitseva kinnisasja koosseisus olevale katastriüksusele katastritunnusega 62401:001:3490 paigaldatava tuuliku rootori labade horisontaalprojektsiooni Teeniva kinnisasja õhuruumis.

Valitseva kinnisasja omanikul on õigus paigaldada ja omada katastriüksusel katastritunnusega 62401:001:3490 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 914958 pindalaga 17 606 m².**

4.2 Reaalservituut seatakse **tähtajatult**, jättes Teeniva kinnisasja omanikule õiguse Leping 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 kasutamisega 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 sihipärast 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 metsaraiet, sh puude raadamist,

4.6.4 kasvava metsa raie vajadusel pöörduda kirjalikult Riigimetsa Majandamise Keskuse (RMK) Edela regiooni poole (e-posti aadress edela.regioon@rmk.ee) raieks vajaliku dokumentatsiooni vormistamiseks ja raietööde 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 raietöödega 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 ülekandmiseks 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 omanik leppisid kokku, et reaalservituudi seadmise eest kohustub Valitseva kinnisasja igakordne omanik tasuma Teeniva kinnisasja igakordsele omanikule tasu (edaspidi nimetatud **Aastatasu**) alljärgnevalt:

5.1.1 Valitseva kinnisasja igakordne omanik kohustub teeniva kinnisasja kasutamise eest tasuma Aastatasu **nelikümmend seitse (47) 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. Tähtjaks Aastatasu mittemaksmise korral on Valitseva kinnisasja omanik kohustatud maksma viivist 0,15 % tähtjaks 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 realservituudi 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 omanik leppisid kokku, et realservituudi Aastatasu maksmise kohustuse täitmise tagamiseks kantakse kinnistusraamatusse Valitsevale kinnisasjale avatud registriosa kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale reaalkoormatis realservituudiga koormatud Teeniva kinnisasja igakordse omaniku kasuks. Realservituudi Aastatasu muutmise nõude tagamiseks kantakse Valitsevale kinnisasjale avatud registriosa kolmandasse jakku realservituudiga 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 omanik leppisid kokku, et Valitseva kinnisasja igakordse omanik kohustub alluma kohesele sundtäitmisele reaalkoormatisega tagatud realservituudi Aastatasu maksmise nõude rahuldamiseks.

6. NOTARI SELGITUSED

6.1 Realservituut 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 ehitis või muu sellesarnane asi, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi (TsÜS § 54 lg 2).

6.4 Realservituut 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. Realservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on realservituudi teostamisel abistava tähendusega (AOS § 172).

6.5 Realservituut annab 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. 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 omanik leppisid kokku koormata käesoleva notariaalakti punktis 1.1 nimetatud kinnistu nr 2939106 üleehitusservituudiga käesoleva notariaalakti punktis 2.1 nimetatud kinnistu nr 2660906 igakordse omaniku kasuks ja käsitlevad kokkulepet asjaõiguslepinguna.

Teeniva kinnisasja omanik lubab ja Valitseva kinnisasja omanik soovib kinnistusregistri registriosa nr 2939106 kolmandas jaos kinnistada esimesele vabale järjekohale reaalservituut registriosa nr 2660906 all kinnistatud kinnistu igakordse omaniku kasuks. Üleehitusservituut vastavalt 27.01.2026.a. lepingu punktidele 4 ja 5. Reaalservituudi ala on määratud PARI ruumikuju ID-koodiga nr 914958.

7.2 Valitseva kinnisasja omanik palub kinnistusregistri registriosa nr 2660906 esimeses jaos kinnistada märke kinnistu igakordse omaniku kasuks seatud reaalservituudi kohta, mis koormab kinnistut nr 2939106. Üleehitusseervituut vastavalt 27.01.2026.a. lepingu punktidele 4 ja 5. Servituudi ala on määratud PARI ruumikuju ID-koodiga nr 914958.

7.3 Teeniva kinnisasja omanik ja Valitseva kinnisasja omanik leppisid kokku koormata registriosa nr 2660906 all kinnistatud kinnistu reaalkoormatisega registriosa nr 2939106 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 omanik leppisid kokku, et kinnistu nr 2660906 igakordne omanik allub kohesele sundtäitmisele reaalkoormatisega tagatud nõude rahuldamiseks.

Valitseva kinnisasja omanik lubab ja Teeniva kinnisasja omanik soovib kinnistusregistri registriosa nr 2660906 kolmandas jaos kinnistada registriosa nr 2939106 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 omanik ja Teeniva kinnisasja omanik leppisid kokku kanda kinnistusregistri registriosa nr 2660906 kolmandasse jakku reaalkoormatisega samale järjekohale eelmärke registriosa nr 2939106 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 2939106 esimeses jaos kinnistada märke kinnistu igakordse omaniku kasuks seatud reaalkoormatisega kohta, mis koormab kinnistut nr 2660906. 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.- (üks sada 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 $47.- \times 25 = 1\,175.-$ (üks tuhat üks sada seitsekümmend viis) eurot. Nimetatud alusel on riigilõiv kinnistamisavalduse punktis 7.3 taotletud kande eest **6.-** (kuus) eurot.

Riigilõivuseaduse § 361 kohaselt märke kinnistamisel on tehinguväärtuseks selle asjaõiguse kinnitamise tehinguväärtus, mille tagamiseks mäge kinnistusraamatusse kantakse. Nimetatud alusel on kinnistamisavalduse punktis 7.4 taotletud kande tehinguväärtus 1 175.- (üks tuhat üks sada seitsekümmend viis) eurot. Riigilõivuseaduse § 78 lg 1 kohaselt kinnistusraamatusse märke kandmisel tasutakse riigilõivu 25 protsenti täismäärast. Nimetatud alusel on riigilõiv kinnistamisavalduse punktis 7.4 taotletud kande eest **1.50** (üks euro 50 senti).

9.3 Lepingu tõestamisega seotud notaritasu ja riigilõivu kinnistusregistri kannete eest tasub Valitseva kinnisasja omanik.

10. Volitused notarile

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

11. Notariaalaktilis osalejate kinnitused

11.1 Notariaalaktilis 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 16 (kuusteist) lehte.

TOOMAS AAB

Osaühing Halrika 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/