



TALLINNA NOTAR LIINA VAIDLA

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

2143

REAALSERVITUUDI SEADMISE LEPING JA ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud videosilla vahendusel Tallinna notar Liina Vaidla asendaja Aleksandr Šmidt, tegutsedes notari ülesannetes, notaribüroos Tallinnas, Narva mnt 5 kahekümne kolmandal oktoobril kahe tuhande kahekümne neljandal aastal (23.10.2024.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, edaspidi nimetatud **Teeniva kinnistu omanik**, mille nimel tegutseb riigivara valitseja Kliimaministeeriumi valitsemisalas tegutsev valitsusasutus **Transpordiamet**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riikliku registris registrikoodi 70001490 all, aadress Valge tn 4/1, Tallinn, e-posti aadress info@transpordiamet.ee, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Silja Värtina**, isikukood 48303206016, kes on notariaalakti tõestajale tuntud isik, kes kinnitab, et tema asukoht notariaalakti tõestamise hetkel on Tallinn (*Teeniva kinnistu omaniku esindaja esindusõiguse on notariaalakti tõestaja tuvastanud temale esitatud volikirja digitaalse originaaleksemplari alusel ja käesolevas lepingus viidatud käskkirjade alusel ning registriandmed on kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval e-notari teabesüsteemi kaudu registriandmete väljatrüki alusel*),

Aktsiaselts OG ELEKTRA, registrikood 10054238, asukoht Keskuse, Tobia küla, Rakvere vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress juhatus@ogelektra.ee, edaspidi nimetatud **Õigustatud isik**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatause liige **Rita Uukkivi**, isikukood 46601175212, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel ja videosilla vahendusel, kes kinnitab, et tema asukoht notariaalakti tõestamise hetkel on Rakvere vald (*Õigustatud isiku esindaja esindusõiguse on notariaalakti tõestaja tuvastanud ja registriandmed on kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval e-notari teabesüsteemi kaudu registriandmete väljatrüki alusel*),

kes sõlmivad käesoleva lepingu alljärgnevas:

1. TEENIV KINNISTU JA VALITSEV KINNISTU

1.1. **Teeniv kinnistu** on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas nr 3214839** ja selle koosseisu kuulub järgmine maaüksus: katastritunnus 10701:004:0014, pindala 4129,0 m², aadress Tikuti tee, Abja-Paluoja linn, Mulgi vald, Viljandi maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%). Registriosas on tehtud alljärgnevad kanded:

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

1.1.2. Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:
2) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks tähtajaga 50 aastat Eesti

Lairiba Arenduse Sihtasutus (registrikood 90010094) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158 ja § 158.1 järgne tasuta isiklik kasutusõigus mikrotoru süsteemi- ja fiiberoptilise sidekaabelliini paigaldamiseks, ehitamiseks, valdamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks vastavalt 16.11.2015 lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile. 16.11.2015 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 26.11.2015. Kohtunikuabi Kariina Orr.

3) Isiklik kasutusõigus Osühing Abja Elamu (registrikood 10531980) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtjatu ja tasuta isiklik kasutusõigus kanalisatsioonitorustiku ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 06.08.2020.a. sõlmitud lepingu punktidele kolm kümme (3.10) kuni kolm kaksteist (3.12), neli üks (4.1) kuni neli üheksa (4.9) ning lepingu lisadeks nr 4.1 ja 4.2 olevatele plaanidele. 6.08.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 13.08.2020. Kohtunikuabi Helle Eduvald.

- 1.1.3. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
- 1.2. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist käesoleva lepingu sõlmimise päeval (23.10.2024).
- 1.3. Riikliku ehitisregistri elektroonilise andmebaasi kohaselt on Teeniva kinnistu koosseisu kuuluval maaüksusel registreeritud alltoodud tabelis nimetatud ehitised (rajatised), millised ei ole arestitud ega panditud ning milliste suhtes ei ole piiranguid ega muid probleeme riiklikusse ehitisregistrisse kantud. Nimetatud andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud käesoleva lepingu sõlmimise päeval.

EHR kood	Nimetus	Ehitisealune pind m ²	Staatuse	Liik
220754005	ELASA multitorus fiiberoptiline kaabel	568,0	olemas	kinnisasi
221385861	Veevarustus		kavandata	kinnisasi
221385864	Reovee kanalisatsioon		kavandata	kinnisasi
221344400	Abja-Paluoja linna vee- ja kanalisatsioonitorustikud	710,0	olemas	kinnisasi

- 1.4. E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt ei ole Teeniva kinnistu koosseisu kuuluval maaüksusel käesolevas lepingus nimetatud looduskaitseadusest tulenevaid piiranguid (sealhulgas projekteeritavaid looduskaitseobjekte) registreeritud. Teeniva kinnistu koosseisu kuuluva maaüksuse kohta ei ole tehtud katastripidaja märkeid.
- 1.5. Kultuurimälestiste riikliku elektroonilise andmebaasi kohaselt ei kuulu Teeniva kinnistu arheoloogilise leiukoha piirsesse, vallas- või kinnismälestise koosseisu ega asu muinsuskaitseaduses sätestatud kaitsevööndis või muinsuskaitsealal. Nimetatud andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud käesoleva lepingu sõlmimise päeval.
- 1.6. E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt on Teeniva kinnistu koosseisu kuuluval maaüksusel registreeritud mitmed kitsendused (sealhulgas ranna või kalda ehituskeeluvöönd, ranna või kalda piiranguvööndid, ranna või kalda veekaitsevöönd, tee avalik kasutus, avalikult kasutatava tee kaitsevööndid, sideehitise kaitsevöönd, planeeringu ala), mida täies mahus käesolevas lepingus ei kajastata, kuid millega on osalejad eelnevalt tutvunud ja on piirangutest teadlikud.
- 1.7. **Valitsev kinnistu** on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr 3214539 ja selle koosseisu kuuluvad järgmised maaüksused: katastritunnus 48001:001:1294, pindala 15250,0 m², aadress Viljandi tee 2b, Abja-Paluoja linn, Mulgi vald, Viljandi maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa

(100%);

katastritunnus 48001:001:1293, pindala 6447,0 m², aadress Viljandi tee 2a, Abja-Paluoja linn, Mulgi vald, Viljandi maakond, maa sihtotstarve ärimaa (100%). Registriosas on tehtud alljärgnevad kanded:

- 1.7.1. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Aktsiaselts OG ELEKTRA (registrikood 10054238).**
- 1.7.2.** Kolmandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine kanne: Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Osühing Abja Elamu (registrikood 10531980) kasuks. Asjaõigusseaduse 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus isevoelse kanalisatsioonitorustiku rajamiseks, omamiseks ja majandamiseks isikliku kasutusõiguse alal, milline on tähistatud 29.07.2020.a lepingu lisaks oleval plaanil ja 29.07.2020.a lepingu punktides 3-5 kokku lepitud tingimustel. 29.07.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 5.08.2020. Kohtunikuabi Pille Zäär.
- 1.7.3.** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
- 1.8.** Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist käesoleva lepingu sõlmimise päeval (23.10.2024).
- 1.9.** Riikliku ehtisregistri elektroonilise andmebaasi kohaselt on Valitseva kinnistu koosseisu kuuluval maaüksusel katastritunnusega 48001:001:1293 registreeritud alltoodud tabelis nimetatud ehitised, millised ei ole arestitud ega panditud ning milliste suhtes ei ole piiranguid ega muid probleeme riiklikusse ehtisregistrisse kantud. Nimetatud andmed on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud käesoleva lepingu sõlmimise päeval.

EHR kood	Nimetus	Ehitisealune pind m ²	Staatus	Liik
221385861	Veevarustus		kavandata	kinnisasi
221385864	Reovee kanalisatsioon		kavandata	kinnisasi
221344400	Abja-Paluoja linna vee- ja kanalisatsioonitorustikud	710,0	olemas	kinnisasi
121414356	kaubandushoone	1176,4	olemas	kinnisasi

- 1.10.** Riikliku ehtisregistri elektroonilise andmebaasi kohaselt on Valitseva kinnistu koosseisu kuuluval maaüksusel katastritunnusega 48001:001:1294 registreeritud alltoodud tabelis nimetatud ehitised, milline ei ole arestitud ega panditud ning milliste suhtes ei ole piiranguid ega muid probleeme riiklikusse ehtisregistrisse kantud. Nimetatud andmed on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud käesoleva lepingu sõlmimise päeval.

EHR kood	Nimetus	Ehitisealune pind m ²	Staatus	Liik
221344400	Abja-Paluoja linna vee- ja kanalisatsioonitorustikud	710,0	olemas	kinnisasi

- 1.11.** E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt ei ole Valitseva kinnistu koosseisu kuuluvatel maaüksustel käesolevas lepingus nimetatata looduskaitsealadest tulenevaid piiranguid (sealhulgas projekteeritavaid looduskaitseobjekte) registreeritud. Valitseva kinnistu koosseisu kuuluvate maaüksuste kohta ei ole tehtud katastripidaja märkeid.
- 1.12.** E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt on Valitseva kinnistu koosseisu kuuluval maaüksusel katastritunnusega 48001:001:1293 registreeritud järgmised kitsendused: avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, elektripaigaldise kaitsevöönd, sideehitise kaitsevöönd, ranna või kalda piiranguvöönd, ranna või kalda veekaitsevöönd, ranna

või kalda ehituskeeluvöönd, tee avalik kasutus, planeeringu ala, mida täies mahus käesolevas lepingus ei kajastata, kuid millega on osalejad eelnevalt tutvunud ja on piirangutest teadlikud.

- 1.13.** E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt on Valitseva kinnistu koosseisu kuuluval maaüksusel katastritunnusega 48001:001:1294 registreeritud järgmised kitsendused: ranna või kalda piiranguvööndid, ranna või kalda veekaitsevöönd, ranna või kalda ehituskeeluvöönd, planeeringu ala, mida täies mahus käesolevas lepingus ei kajastata, kuid millega on osalejad eelnevalt tutvunud ja on piirangutest teadlikud.

2. OSALEJATE KINNITUSED

2.1. Teeniva kinnistu omaniku esindaja kinnitab, et:

- 2.1.1.** Teeniv kinnistu on Teeniva kinnistu omaniku omand ning see ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sh kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.
- 2.1.2.** Teeniva kinnistu suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 2.1.3.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Teeniva kinnistu omaniku õigust sõlmida käesolevat lepingut, ning Teeniva kinnistu omaniku poolt ei ole sõlmitud ja Teeniva kinnistu omanik kohustub mitte sõlmima ühtegi lepingut, mis tooks kaasa kolmandate isikute õiguste tekkimise ega muid kokkuleppeid, mis võiksid takistada või viivitada käesoleva lepingu alusel Valitseva kinnistu kasuks seatava reaalservituudi kandmist kinnistusraamatusse.
- 2.1.4.** Teeniva kinnistu koosseisu kuuluva maaüksuse valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Teeniva kinnistu omanikule teadaolevaid muinsuskaitsealaseid, käesolevas lepingus nimetamata looduskaitsealaseid ega muid käesolevas lepingus nimetamata piiranguid.
- 2.1.5.** Reaalservituudi alal ei paikne Teeniva kinnistu omaniku poolt püstitatud hooneid ega rajatisi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatava reaalservituudi teostamist.
- 2.1.6.** Teeniva kinnistu koosseisu kuuluval maaüksusel ei paikne Teeniva kinnistu omanikule teadaolevalt kolmandatele isikutele kuuluvaid käesolevas lepingus nimetamata maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatisi.
- 2.1.7.** Reaalservituudi ala on vabastatud ning Valitseva kinnistu omanik saab alates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest teostada otsest valdust reaalservituudi ala suhtes.
- 2.1.8.** Käesoleva lepingu sõlmimisel juhindub Omanik riigivaraseaduse § 19 lõikes 1¹ ja § 8 lg 7¹ sätestatust ning majandus- ja taristuministri 03.12.2020.a. määruse nr 82 (Transpordiameti põhimäärus) § 6 punktist 5. Majandus- ja taristuministri 15.11.2021.a. käskkirjaga nr 227 on Transpordiameti peadirektorile antud volitused otsustada Eesti Vabariigi nimel maa kasutamiseks andmist ning Transpordiameti peadirektori 08.02.2023.a. käskkirjaga nr 1.1-1/23/17 on Transpordiameti teenistujatele antud volitused otsustada Eesti Vabariigi nimel maa kasutamiseks andmist.
- 2.1.9.** Riigivara otsustuskorras kasutamiseks andmine ja Teeniva kinnistu reaalservituudiga koormamine on otsustatud Transpordiameti maade osakonna juhataja 17.10.2024.a. korraldusega nr 1.1-3/24/785.
- 2.1.10.** Tema volitused on kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud, ning tal on kõik õigused ja piisavad kooskõlastused sõlmida käesolev leping Teeniva kinnistu omaniku nimel vastavalt õigusaktidele ja ta ei tea ühtegi takistust käesoleva lepinguga võetud ja selles sätestatud kohustuste täitmiseks.

Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et haldusakti vaidlustamise tähtaeg on 30 päeva, kuid sellele vaatamata soovivad osalejad käesoleva lepingu tõestamist.

2.2. Valitseva kinnistu omaniku esindaja kinnitab, et:

- 2.2.1.** Valitsev kinnistu on Valitseva kinnistu omaniku omand ning see ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetatata kolmandate isikute õigustega, sh kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.
- 2.2.2.** Valitseva kinnistu suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 2.2.3.** Valitseva kinnistu omanik on teadlik käesoleva lepingu alusel seatava reaalservituudi teostamiseks vajaliku maa-ala suurusest ja piiridest ning seisukorrast ning ei oma selles osas Teeniva kinnistu omanikule mingeid pretensioone.
- 2.2.4.** Reaalservituudi ala on tähistatud käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil ning sellele vastavad järgmised Valitseva kinnistu omaniku poolt esitatud maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed: ruumiandmete tunnus (PARI kood) 429731;429734.
- 2.2.5.** Valitseva kinnistu omanik on õigusvõimeline äriühing ning käesoleva lepingu sõlmimisega ei kahjustata Valitseva kinnistu omaniku võlausaldajate huve ega majanduslikku seisundit ning äriühingu suhtes ei ole otsustatud lõpetamist.
- 2.2.6.** Valitseva kinnistu omanik ei ole pankrotis ning tema suhtes ei ole algatatud pankroti-ega saneerimismenetlust ega tehtud pankrotihoiatust.
- 2.2.7.** Tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad, teda ei ole juhatusest tagasi kutsutud ega tema volitusi tühistatud ja vajadusel neid on nõuetekohaselt pikendatud, ning ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida käesolev leping, ja tal on kõik seadustest ja äriühingu põhikirjast vajalikud esindatava äriühingu sisesed otsused käesoleva lepingu sõlmimiseks, sealhulgas notariaalakti tõestajale esitatud digitaalselt allkirjastatud nõukogu otsus.

2.3. Osalejad kinnitavad, et:

- 2.3.1.** Notariaalakti projekt oli neile eelnevalt notariaalakti tõestaja poolt kooskõlastamiseks saadetud ja nad on jõudnud notariaalakti projektiga põhjalikult tutvuda.
- 2.3.2.** Käesoleva lepingu alusel Teenivale kinnistule reaalservituudi seadmisega ei kahjustata kinnistusraamatusse kantud isikliku kasutusõigusega soodustatud isiku huve.
- 2.3.3.** Nad soovivad lisada käesolevale lepingule plaani, millel on näha reaalservituudi ala.
- 2.3.4.** Nad on käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleva plaaniga tutvunud ning on teadlikud selle sisust, samuti on nad tutvunud käesoleva lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega ega soovi täiendavate dokumentide muretsemist ning tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist notari poolt.

3. REAALSERVITUUDI SEADMINE

- 3.1.** Teeniva kinnistu omanik ja Valitseva kinnistu omanik lepivad kokku seada Valitseva kinnistu kasuks Teenivale kinnistule **tähtajatu ja tasuline reaalservituut**, mille kohaselt on Valitseva kinnistu igakordsel omanikul õigus omada Teeniva kinnistu koosseisu kuuluval maaüksusel tehnovõrgu ja -rajatise ehitamise ja talumise eesmärgil sadeveetorustikke, eelnevalt ja edaspidi nimetatud **tehnorajatise**, kasutada seda sihipäraselt ning samuti teostada kõiki töid, mis on vajalikud tehnorajatise ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimise eesmärgil.

- 3.2.** Valitseva kinnistu omanikul on õigus kasutada Teeniva kinnistu koosseisu kuuluvat maaüksust käesoleva lepingu alusel seatud realservituudist tulenevate õiguste teostamiseks realservituudi alal, milline on käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil tähistatud punase viirutatud alana (eelnevalt ja edaspidi nimetatud **realservituudi ala**) ja millele vastavad järgmised Valitseva kinnistu omaniku poolt esitatud maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed: ruumiandmete tunnus (PARI kood) 429731;429734.
- 3.3.** Osalejad lepivad kokku, et:
- 3.3.1.** Realservituudi ala suurus on 9 m². Kasutustasu bilansilise jääkmaksumuse põhjal arvutatuna on 0,43 eurot aastas (bilansiline jääkmaksumus 1,60 eurot/m² x 9 m² x 3%); maa maksustamishinna põhjal arvutatuna on 0,03 eurot aastas (maksustamishind 0,10 eurot/m² x 9 m² x 3%).
- 3.3.2.** Realservituudi ala suurus on 8 m². Kasutustasu bilansilise jääkmaksumuse põhjal arvutatuna on 0,38 eurot aastas (bilansiline jääkmaksumus 1,60 eurot/m² x 8 m² x 3%); maa maksustamishinna põhjal arvutatuna on 0,02 eurot aastas (maksustamishind 0,10 eurot/m² x 8 m² x 3%).
- 3.3.3.** Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ § 23 lõike 6 alusel, kui turupõhine aastane kasutustasu kujuneb väiksemaks kui kümme eurot, määratakse kasutustasuks kümme (10) eurot. Aluseks on Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määrus nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ koosmõjus riigivaraseaduse § 18¹ lg 2 punktidega 2 ja 4.
- 3.3.4.** Kuivõrd punktides kolm kolm üks (3.3.1) ja kolm kolm kaks (3.3.2) arvutatud kasutustasu on väiksem kui kümme (10) eurot, siis kuulub Transpordiameti poolt esitatud arve alusel iga aastaselt tasumisele **kakskümmend (20) eurot**. Tähtjaks tasu mittemaksmise korral on riigivara valitsejal õigus nõuda viivist null koma null viis protsenti (0,05%) viivitatud summast iga tasumisega viivitatud päeva eest kuni summa täieliku tasumiseni.
- 3.3.5.** Turusituatsiooni muutumise korral on Teeniva kinnistu omanikul õigus nõuda tasu muutmist kolme (3) aasta möödudes piiratud asjaõiguse tekkimisest. Edaspidi kehtib tasu maksmise kohustus ja tasu maksmise tingimused vastavalt õigusaktides sätestatud suurusele ja korrale.
- 3.3.6.** Teenivale kinnistule Valitseva kinnistu kasuks seatav realservituut saab Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosasse nr 3214839** sissekandmisel esimese vabale järjekoha.

4. OSAPOOLTE KOKKULEPPED

- 4.1.** Osalejad lepivad kokku, et:
- 4.1.1.** Valitseva kinnistu omanik kohustub kasutama realservituudi ala kooskõlas käesoleva lepinguga säästlikult ja heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks Teeniva kinnistu omaniku või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist mistahes viisil.
- 4.1.2.** Valitseva kinnistu omanik kohustub kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid.
- 4.1.3.** Valitseva kinnistu omanik kohustub hoidma tehnovõrgu oma vahenditega ja omal kulul korras.
- 4.1.4.** Valitseva kinnistu omanik kohustub kandma tehnovõrgu kasutamisest tulenevat vastutust kolmandate isikute ees, mis on Valitseva kinnistu omaniku tegevuse või

tegevusetuse otsene tagajärg.

- 4.1.5. Valitseva kinnistu omanik vastutab esitatud maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmete õigsuse eest. Käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleva plaani ja Valitseva kinnistu omaniku poolt esitatud maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmete vastuolu korral loetakse õigeks Transpordiameti poolt kooskõlastatud projekt ja käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil tähistatud reaalservituudi ala.
- 4.1.6. Valitseva kinnistu omanik kohustub teavitama Teeniva kinnistu omanikku tehnovõrgu plaanilistest hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm (3) päeva enne tööde alustamist; pärast lepingu esemel teostatud tehnovõrgu ehitus-, hooldus- ja remonttööde lõpetamist on Valitseva kinnistu omanik kohustatud taastama lepingu esemel tööde alustamise hetke heakorra.
- 4.1.7. Avariiremondiga on tegemist juhul kui tehnilise rikke tõttu on Valitseva kinnistu omaniku poolt pakutav teenus katkenud ja/või tehnovõrk on purunenud.
- 4.1.8. Avariiremondist tuleb teatada esimesel võimalusel enne tööde alustamist aadressile maantee@transpordiamet.ee, edastades teehoiu välise tavavormi, samuti tuleb eelnimetatud aadressile teatada töö lõpetamisest. Avariitööd koos taastamistöödega tuleb lõpetada esimesel võimalusel.
- 4.1.9. Valitseva kinnistu omanik võtab avariiremondi teostamise korral enesele kohustuse tagada liikluse kulgemise katkematus, ohutus ja riigitee nõuetekohane taastamine, sealhulgas kohustades avariitöödeks paigaldama välja ajutise liikluskorralduse märgid (lähtudes Majandus- ja taristuministri 13.07.2018 "Nõuded ajutisele liikluskorraldusele" määrusest nr 43). Avariiremondi teostaja kohustub Teeniva kinnistu omaniku poolt määratud ajal ilmuma avariiremondi objektile taastamistööde üleandmiseks. Tööd loetakse üle antuks kui Teeniva kinnistu omanik ja Valitseva kinnistu omanik on allkirjastanud "korrastatud teemaa üleandmise akti".
- 4.1.10. Valitseva kinnistu omanik kohustub järgima ja samuti nõudma tema volitusel Teenival kinnistul tegutsevatelt kolmandatelt isikutelt kehtivate õigusaktidega kehtestatud piirangute järgimist.

Muud kokkulepped

- 4.2. Reaalservituudi teostamine on tähtajatu ja tasuline.
- 4.3. Valitseva kinnistu omanik esitab Transpordiametile tehnovõrgu- ja rajatise ehitustööde vastuvõtmisel tööde digitaalsed teostusjoonised ja vastutab teostusjooniste õigsuse ja tegelikule olukorrale vastavuse eest. Kui selgub, et tehnovõrk ei paikne teostusjoonistel kirjeldatud asukohas, on Valitseva kinnistu omanik kohustatud kolmekümne (30) päeva jooksul oma kuludega tehnovõrgu ümber paigutama Transpordiametiga kooskõlastatud asukohta.
- 4.4. Valitseva kinnistu omanik kohustub vähemalt esimesel korral peale paigaldust tulema tee ehitusobjekti alguses ja tasuta Teeniva kinnistu omaniku esindajale või tema poolt tellitud tööde teostajale ette näitama tehnorajatise asukohta.
- 4.5. Valitseva kinnistu omanik kohustub lubama Teeniva kinnistu igakordsel omanikul või tema poolt volitatud isikul ilma täiendavate kooskõlastusteta teostada reaalservituudi alal järgmisi hooldetöid (sh teha talihooldetöid): sildade-viaduktide hooldetöid, tee katte ja peenarde remondi ja hooldetöid, niita, teostada võsaraiet ja muid vajalikke töid.
- 4.6. Valitseva kinnistu omanik kohustub likvideerima kahe (2) kuu jooksul kasutamiseks antud Teeniva kinnistu osalt tehnovõrgu ja -rajatise ning taastama likvideerimisele eelnenud olukorra, kui talituslikult on ära langenud Teeniva kinnistu kasutamise vajadus, teavitades kirjalikult Transpordiametit. Lepingu lõpetamisega seotud kulud kannab Valitseva kinnistu omanik.

- 4.7. Riigivaraga seotud maksud tasub ning kõrvalkulud ja koormised kannab Valitseva kinnistu omanik proportsionaalselt reaalservituudi ala ulatusega.
- 4.8. Tehnorajatised peavad asuma vastavalt Transpordiameti poolt 09.09.2024 kirjaga nr 7.1-2/24/14855-2 kooskõlastatud plaanile. Projekti realiseerimisel ja tehnovõrgu ehitamisel tuleb arvestada järgneva informatsiooni ja nõuetega:
- 4.8.1. Tehnorajatiselise omanik on esitanud maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed ja kinnitab reaalservituudi seadmise lepingus, et ruumikuju andmed vastavad käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil tähistatud reaalservituudi alale.
- 4.9. Osalejad avaldavad, et vastavalt käesoleva lepingu aluseks olevale korraldusele jääb reaalservituudi ala Valitseva kinnistu omaniku ja Transpordiameti kui riigivara valitsemiseks volitatud asutuse kaasvaldusse. Transpordiameti valdus ei ole reaalservituudi alal mingil viisil piiratud.

5. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

- 5.1. Valitseva kinnistu omanik ja Teeniva kinnistu omanik on Teenivale kinnistule reaalservituudi seadmises kokku leppinud. Teeniva kinnistu omanik lubab ja Valitseva kinnistu omanik avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriossa nr 3214839 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu ja tasuline reaalservituut sadeveetorustike ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimise eesmärgil Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriossa nr 3214539 kantud kinnistu kasuks vastavalt 23.10.2024.a. sõlmitud lepingu punktidele kolm (3), neli üks (4.1) kuni neli kaheksa (4.8) ning lepingu lisaks olevale, plaanile millele vastavad maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed: ruumiandmete tunnus (PARI kood) 429731;429734.
- 5.2. *Ühtlasi paluvad osalejad kanda märke punkti viis üks (5.1) alusel Teenivale kinnistule seatud reaalservituudi kohta Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriossa nr 3214539 kantud kinnistu esimesse jakku.*

6. OSALEJATE KONTAKTANDMED

- 6.1. Teeniva kinnistu omanik: Transpordiamet, asukoht Valge tn 4/1, Tallinn, telefon +3726201200, e-post info@transpordiamet.ee.
- 6.2. Valitseva kinnistu omanik: Aktsiaselts OG ELEKTRA, asukoht Keskuse, Tobia küla, Rakvere vald, Lääne-Viru maakond, telefon +372 3223560, e-post juhatus@ogelektra.ee.
- 6.3. Osalejad lepivad kokku, et punktides kuus üks (6.1) ja kuus kaks (6.2) esitatud andmete muutumisest kohustuvad nad teineteist kirjalikult informeerima.

7. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 7.1. Notariaalakt on koostatud ühes (1) digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel elektroonilises käibes. Vajaduse korral väljastab osalejatele notariaalakti tõestaja notariaalakti kinnitatud ärakirja, mis asendab originaali, paberkandjal.
- 7.2. Kaugtõestamise puhul säilitatakse digitaalset originaaldokumenti digitaalses notariaalarhiivis. Kaugtõestamise korral säilitatakse digitaalsest originaaldokumendist tehtud kinnitatud ärakirja paberkandjal, mille pealdis sisaldab kinnitust, et ära kiri asendab tõestamisseaduse § 47 lõikes 1 ettenähtud juhtudel notariaalakti originaali.

- 7.3.** Pärast notariaalakti tõestamist luuakse tehinguosalistele riigiportaalis www.eesti.ee (www.eesti.ee/est/teenused > *ettevõtjale* > *õigusabi* > *notariaalsed dokumendid*) juurdepääsuõigus notariaalakti digitaalsele ära kirjale. Juurdepääsuõigus luuakse tehinguosalisest juriidilisele või füüsilisele isikule, mitte tema esindajale. Nimetatud ära kirja valmistamise eest notari tasu ei võeta.
- 7.4.** Notariaalakti tõestaja esitab käesoleva lepingu digitaalse originaaleksemplari kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul.

8. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 8.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Valitseva kinnistu omanik.
- 8.2.** Valitseva kinnistu omanik tasub notari tasu notaribüroos sularahas või maksekaardiga või kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente notari tasu tasumiseni kinni pidada.
- 8.3.** Valitseva kinnistu omanik tasub riigilõivu kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest Rahandusministeeriumi kontole ja esitab riigilõivu tasumist tõendava nõuetekohase maksedokumendi notarile kinnistusosakonnale edastamiseks.

Notariaalakt on osalejatele notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja notariaalakti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud. Osalejad loobusid notariaalakti lahutamatuks lisaks oleva dokumendi ettelugemisest, lisatud dokument on esitatud osalejatele läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks ekraanil, ning see on notariaalakti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud koos notariaalaktiga selle lahutamatu lisana. Notariaalaktile lisatud plaan esitati osalejatele ekraanil tutvumiseks, see kiideti osalejate poolt heaks ning allkirjastati digitaalselt.

Notari tasu realservituudi seadmise lepingu ning asjaõiguslepingu tõestamisel 38,30 eurot (tehinguväärtus 639,00 eurot: notari tasu seadus § 3, 10, 12, 23 p 2).

Notari tasu kaugtõestamise teel tehtava ametitoimingu tõestamisel 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2.1).

Notari tasu kokku 58,30 eurot.

Käibemaks 12,83 eurot.

Kokku 71,13 eurot.

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

Riigilõiv lepingu esemele realservituudi kinnistamisel 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot: riigilõivuseadus § 77 lg 1, 356 lg 7, 354).

Notariaalakt on tõestatud kaugtõestamise teel

*Teeniva kinnistu omaniku esindaja Silja Värtina
Valitseva kinnistu omaniku esindaja Rita Uukkivi
Tallinna notar Liina Vaidla asendaja Aleksandr Šmidt,
tegutsedes notari ülesannetes*

*allkirjastatud digitaalselt
allkirjastatud digitaalselt
allkirjastatud digitaalselt*

NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED

1. Reaalservituut tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega. Kinnistusraamatusse kandmata lepingupunktid kehtivad üksnes lepinguosaliste vahel ning nende täitmist saavad nõuda üksnes lepinguosalistes. Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped.
2. Vastavalt kinnistusraamatuseaduse § 36 esitatakse kinnistusosakonnale viide kandega seotud õiguse ruumiandmetele maakatastris, kui see on vajalik kande mõistmiseks. Viite asemel võib esitada katastrikaardi skeemi, kui ruumiandmete määramine maakatastris ei ole tehniliselt võimalik või on oluliselt raskendatud.
3. 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.
4. Reaalservituudi sisu selgitamisel lähtutakse kinnistusraamatu kandest, kande ulatuses reaalservituudi tekkimise alusest ja sellest, mil viisil on reaalservituuti pikema aja jooksul vaidlustamatult ja heauskelt teostatud. Reaalservituut annab õiguse teha üksnes neid tegusid, mis selle sisust tulenevalt on valitseva kinnisasja omaniku huvides vajalikud.
5. Valitseva kinnisasja omanikul on õigus nõuda isikult, kes teda reaalservituudi teostamisel takistab, takistamise lõpetamist ja edaspidisest takistamisest hoidumist.
6. 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 ennetähtaegsest lõpetamisest kuus kuud ette.
7. 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.
8. Kinnisasja koormava asjaõiguse lõpetamiseks on nõutav õigustatud isiku notariaalselt kinnitatud avaldus õiguse lõpetamise kohta ja õiguse kustutamine kinnistusraamatust, kui seadus ei sätesta teisiti. Avaldus tuleb anda kinnistusosakonda või isikule, kelle kasuks õigus lõpetatakse.
9. Kui kinnistusraamatus kanne on asjaõiguse lõppemise tõttu kaotanud igasuguse õigusliku tähenduse, on koormatud kinnisasja omanikul õigus nõuda kande kustutamist. Kinnistusraamatusse kantud asjaõigus kinnisasjale ei lõpe ainuüksi seetõttu, et kinnisasja omanik omandab selle õiguse või selle õiguse omanik omandab kinnisasja.
10. Vastavalt asjaõiguseaduse § 179 kui reaalservituuti teostatakse teenival kinnisasjal mingi ehitise või seadeldise abil, on valitseva kinnisasja omanik kohustatud selle rajama ja korras hoidma ning servituudi lõppemisel selle teeniva kinnisasja omaniku nõudel omal kulul ära vedama, kui seaduses või servituudi seadmise tehinguga ei ole sätestatud teisiti. Valitseva kinnisasja omanikul on õigus servituudi kasutamiseks vajalike ehitus- ja korrastustööde tegemiseks kasutada teenivat kinnisasja.
11. Vastavalt asjaõiguseaduse § 158 on kinnisasja omanik kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveeadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid

kulutusi. Eelnimetatud juhul võib kinnisasja omanik nõuda teise kinnisasja omanikult kinnisasja koormamist realservituudiga. Realservituudi täpsem sisu, tehnovõrgu või -rajatise asukoht, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab servituudi sisu, vajaduse korral tähtaja ja tasu suuruse kohus. Servituudi seadmisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

12. Vastavalt asjaõigusseaduse § 158 lg 4 kui tehnovõrgu või -rajatise ehitamise või hooldamisega kaasneb kahju tekkimine kinnisasjale, on tehnovõrgu või -rajatise omanik kohustatud kahju tagajärjed kõrvaldama või kinnisasja omanikule tekkinud kahju hüvitama. Kahjuks käesoleva sätte mõistes ei peeta tulumiskohustuse tekkimisest tingitud kinnisasja väärtuse vähenemist.
13. Vastavalt asjaõigusseaduse § 158 lg 5 võib kinnisasja omanik nõuda tehnovõrgu või -rajatise omanikult tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamist temale kuuluval kinnisasjal, kui see on tehniliselt võimalik ja kinnisasja omanik hüvitab tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamisega seotud kulud.
14. Vastavalt ehitusseadustiku § 74 lg 1 on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitise ohutuse ja kaitse tagamiseks. (2) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndis on keelatud: 1) ladustada materjale ning teha lõhkamis-, puurimis-, kaevandamis-, vaia-, kaeve-, täite-, üleujutus- või kuivendustöid ja ehitiste juures ka tõstetöid; 2) veekogus asuva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste juures teha süvendustöid, pinnase teisaldamistöid, uputada tahkeid aineid, ankurdada veesõidukit või vedada ankruid, kette, logisid, traale või võrke.
15. Vastavalt keskkonnaministri 16.12.2005.a. määrusega nr 76 (RTL 2005, 123, 1949) § 2 lõikele 1 ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on: 1) alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m; 2) 250 mm kuni alla 500 mm siseläbimõõduga torustikul 2,5 m; 3) 500 mm ja suurema siseläbimõõduga torustikul 3 m. (2) Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on: 1) torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m; 2) torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2,5 m; 3) torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 2,5 m; 4) torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 3 m; 5) torustikul, mille siseläbimõõt on 1000 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele või allmaakaevetõõnesse – 5 m.
16. Realservituudiga juba koormatud kinnisasja võib uue realservituudiga koormata ainult siis, kui see ei kahjusta varem seatud servituuti.
17. Maakatastriseaduse § 9 lg 23 ja lg 24 järgi teeb katastripidaja katastriüksuse kohta katastrisse märked: 1) „Vajadus piiri asukoht kindlaks teha” juhul, kui naaberkatastriüksuste piiriandmed on vastuolulised või kui on tuvastatud, et piiripunktide asukohad maastikul ei ole kooskõlas katastrisse kantud piiriandmetega; 2) „Pindala on ebatäpne” juhul, kui katastriüksus on moodustatud kaardimaterjali alusel või aerofotogeodeetilisel meetodil või kui katastripidaja tuvastab ebatäpsed või vastuolulised piiriandmed.

Nimetatud dokument on digitaalselt allkirjastatud kaugtõestuse teel tõestatud notariaalakti lahutamatu lisana