



## TALLINNA NOTAR MERLE SAAR-JOHANSON

Notaribüroo Tallinn Maakri 19/1

www.enotar.ee

Tel 677 00 99

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

NUMBER

900

### REAALSERVITUUDI SEADMISE LEPING JA REAALKOORMATISE SEADMISE LEPING

NING

### ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Merle Saar-Johanson asendaja Riina Toss, tegutsedes notari ülesannetes kahekümne seitsmendal aprillil kahe tuhande kahekümne teisel aastal (27.04.2022.a.) Eesti Vabariigis ning selles notariaalaktis osalejad on

**Einberi OÜ**, registrikood 10843308, aadress Kikkapuu tee 1, Tallinn, e-posti aadress 10843308@eesti.ee, edaspidi nimetatud **Omanik 1**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Hele Hammer**, isikukood 47412190210, 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,

**osaühing Probus**, registrikood 10655707, aadress Vana-Kalamaja tn 6-9, Tallinn, e-posti aadress jaan.rytman@gmail.com, kui **Omanik 2**, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel **Jaan Rütman**, isikukood 36907180236, 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,

**Eesti Vabariik**, edaspidi nimetatud **Omanik 3**, tegutsedes **Keskkonnaministeeriumi**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris registrikoodiga 70001231, aadress Narva mnt 7a, Tallinn, kaudu, mille esindaja on **Riigimetsa Majandamise Keskus**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse

asutuste riiklikus registris registrikoodiga 70004459, aadress Mõisa, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress rmk@rmk.ee, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, ning kes kinnitab, et tema volitused esindatava nimel käesoleva lepingu sõlmimiseks on piisavad ja kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud,

## **Osalejad sõlmivad lepingu alljärgnevas:**

### **1. VALITSEV KINNISTU JA TEENIV KINNISTU**

**1.1.** Omanikule 1 ja Omanikule 2 kuulub lepingu sõlmimise hetkel kaasomandina kinnistu asukohaga **Killustiku, Kose küla, Jõhvi vald, Ida-Viru maakond**, koos selle oluliste osadega ja päraldistega (edaspidi **Valitsev Kinnistu**).

**1.2.** Valitsev Kinnistu on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr **2644308** all.

**1.2.1.** Kinnistusregistriosa esimese jao andmete kohaselt on maa koosseisus katastritunnus 25201:008:0069, pindala 13,58 ha, aadress Killustiku, Kose küla, Jõhvi vald, Ida-Viru maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).

**1.2.2.** Teise jakku on kantud järgmised omanikud:  
Einberi OÜ (registrikood 10843308) 1/3 kaasomandist  
osaühing Probus (registrikood 10655707) 2/3 kaasomandist.

**1.2.3.** Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:  
4) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks kasutusõiguse alal elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 11.03.2019.a lepingu punktile 6 ning vastavalt 11.03.2019.a lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile. 11.03.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 28.03.2019. Kohtunikuabi Katrin Kokk.

4)

Kannete järjekoha suhe on järgmine: Kandel nr 4 on järjekoht

III jakku kantud eelmärke

(eelmärke OÜ Corestone Green, registrikood 10828326, kasuks), IV

jao jooksvate kannete nr 5, 7, 9 ja 11 (hüpoteegid osaühing Probus,

registrikood 10655707, kasuks) ja IV jao jooksvate kannete nr 6, 8, 10

ja 12 (hüpoteegid Einberi OÜ, registrikood 10843308, kasuks) järel. 11.11.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.11.2020. Kohtunikuabi Pille Zäär.

5) Eelmärke omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks OÜ Corestone Green (registrikood 10828326) kasuks. Kandel on järjekoht IV jao jooksvate kannete nr 5, 7, 9 ja

11 (hüpoteegid osaühing Probus, registrikood 10655707, kasuks), IV

jao jooksvate kannete nr 6, 8, 10 ja 12 (hüpoteegid Einberi OÜ, registrikood

10843308, kasuks) ning III jao jooksva kande nr 4 (isiklik

kasutusõigus Elektrilevi OÜ, registrikood 11050857, kasuks) ees. 11.11.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.11.2020. Kohtunikuabi Pille Zäär.

**1.2.4.** Neljandasse jakku on kantud järgmised hüpoteegi kanded:

5) Hüpoteek summas 789 777,00 eurot osaühing Probus (registrikood 10655707)

kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 961107; 3358108. Sisse kantud 23.04.2018. Kandel on järjekoht III jao jooksva kande nr 5 (eelmärge OÜ Corestone Green, registrikood 10828326, kasuks) järel ning III jao jooksva kande nr 4 (isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ, registrikood 11050857, kasuks) ees. Sisse kantud 28.03.2019. 11.11.2020 kinnistamisavalduse alusel muudetud 20.11.2020. Kohtunikuabi Pille Zäär.

6) Hüpoteek summas 394 889,00 eurot Einberi OÜ (registrikood 10843308) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 961107; 3358108. Sisse kantud 23.04.2018. Kandel on järjekoht III jao jooksva kande nr 5 (eelmärge OÜ Corestone Green, registrikood 10828326, kasuks) järel ning III jao jooksva kande nr 4 (isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ, registrikood 11050857, kasuks) ees. Sisse kantud 28.03.2019. 11.11.2020 kinnistamisavalduse alusel muudetud 20.11.2020. Kohtunikuabi Pille Zäär.

7) Hüpoteek summas 526 518,00 eurot osaühing Probus (registrikood 10655707) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 961107; 3358108. Sisse kantud 23.04.2018. Kandel on järjekoht III jao jooksva kande nr 5 (eelmärge OÜ Corestone Green, registrikood 10828326, kasuks) järel ning III jao jooksva kande nr 4 (isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ, registrikood 11050857, kasuks) ees. Sisse kantud 28.03.2019. 11.11.2020 kinnistamisavalduse alusel muudetud 20.11.2020. Kohtunikuabi Pille Zäär.

8) Hüpoteek summas 263 259,00 eurot Einberi OÜ (registrikood 10843308) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 961107; 3358108. Sisse kantud 23.04.2018. Kandel on järjekoht III jao jooksva kande nr 5 (eelmärge OÜ Corestone Green, registrikood 10828326, kasuks) järel ning III jao jooksva kande nr 4 (isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ, registrikood 11050857, kasuks) ees. Sisse kantud 28.03.2019. 11.11.2020 kinnistamisavalduse alusel muudetud 20.11.2020. Kohtunikuabi Pille Zäär.

9) Hüpoteek summas 526 518,00 eurot osaühing Probus (registrikood 10655707) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 961107; 3358108. Sisse kantud 23.04.2018. Kandel on järjekoht III jao jooksva kande nr 5 (eelmärge OÜ Corestone Green, registrikood 10828326, kasuks) järel ning III jao jooksva kande nr 4 (isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ, registrikood 11050857, kasuks) ees. Sisse kantud 28.03.2019. 11.11.2020 kinnistamisavalduse alusel muudetud 20.11.2020. Kohtunikuabi Pille Zäär.

10) Hüpoteek summas 263 259,00 eurot Einberi OÜ (registrikood 10843308) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele

hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 961107; 3358108. Sisse kantud 23.04.2018. Kandel on järjekoht III jao jooksva kande nr 5 (eelmärge OÜ Corestone Green, registrikood 10828326, kasuks) järel ning III jao jooksva kande nr 4 (isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ, registrikood 11050857, kasuks) ees. Sisse kantud 28.03.2019. 11.11.2020 kinnistamisavalduse alusel muudetud 20.11.2020. Kohtunikuabi Pille Zäär.

11) Hüpoteek summas 526 518,00 eurot osaühing Probus (registrikood 10655707) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 961107; 3358108. Sisse kantud 23.04.2018. Kandel on järjekoht III jao jooksva kande nr 5 (eelmärge OÜ Corestone Green, registrikood 10828326, kasuks) järel ning III jao jooksva kande nr 4 (isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ, registrikood 11050857, kasuks) ees. Sisse kantud 28.03.2019. 11.11.2020 kinnistamisavalduse alusel muudetud 20.11.2020. Kohtunikuabi Pille Zäär.

12) Hüpoteek summas 263 259,00 eurot Einberi OÜ (registrikood 10843308) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 961107; 3358108. Sisse kantud 23.04.2018. Kandel on järjekoht III jao jooksva kande nr 5 (eelmärge OÜ Corestone Green, registrikood 10828326, kasuks) järel ning III jao jooksva kande nr 4 (isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ, registrikood 11050857, kasuks) ees. Sisse kantud 28.03.2019. 11.11.2020 kinnistamisavalduse alusel muudetud 20.11.2020. Kohtunikuabi Pille Zäär.

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

Omandi liik	vallasasi
Ehitise liik	Hoone
Ehitise nimetus	Remondi-laomajanduse plokk
Ehitisregistri kood	120247423
Esmase kasutuselevõtu aasta	
Esmase kasutuselevõtu aasta on oletuslik	Ei
Kavandatav kasutusele võtmise aeg	30.04.2004
Kavandatav kasutamise lõpetamise aeg	
Ehitise seisund	ehitamisel
Peamine kasutamise otstarve	12515 Ehitusmaterjalide ja -toodete tööstuse hoone
Ehitise koha-aadress	Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Kose küla
Ehitisealune pind (m2)	924,2
Maapealsete korruste arv	1
Kõrgus (m)	9,1
Pikkus (m)	30,4

Laius (m)	30,4
Suletud netopind (m <sup>2</sup> )	855
Köetav pind (m <sup>2</sup> )	840
Maht (m <sup>3</sup> )	8 736

Ehitisregistrist nähtuvate hoone dokumentide andmed on järgmised (sh ehitusload või –teatised ning kasutusload või –teatised): 27.08.2003 on registrisse kantud ehitusluba ehitise püstitamiseks; 25.08.2003 on registrisse kantud ehitusloa taotlus ehitise püstitamiseks. Ehitisregistrist ei nähtu andmeid kasutusloa või –teatise kohta.

- 1.4. Maa-ameti Maakatastri kitsenduste kaardi ([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)) kohaselt on maaüksuse, mis kuulub Valitseva Kinnistu koosseisu, kasutamise seotud kitsendused järgmised: Katastriüksuse 25201:008:0069 kitsendused:**

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 260,79 m<sup>2</sup>; nähtus: elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) ();

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 14,60 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin ();

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 12,43 m<sup>2</sup>; nähtus: alajaamad ja jaotusseadmed ().

- 1.5. Omanikule 3 kuulub lepingu sõlmimise hetkel kinnistu asukohaga Ahtme metskond 61, Kose küla, Jõhvi vald, Ida-Viru maakond** , koos selle oluliste osadega ja päraldistega (edaspidi **Teeniv Kinnistu**).

- 1.6. Teeniv Kinnistu on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr 3358308 all.**

- 1.6.1.** Maa koosseisus on katastritunnus 25201:008:0070, pindala 26,17 ha, aadress Ahtme metskond 61, Kose küla, Jõhvi vald, Ida-Viru maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).

- 1.6.2.** Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

- 1.6.3.** Kolmandasse jakku on kande nr. 2 all sisse kantud järgmine kanne: Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses elektrivõrgu majandamiseks vastavalt käesoleva lepingu punktidele 3, 4 ja 5 osaühing Jaotusvõrk (reg.kood 11050857, Tallinn) kasuks. 02.03.2005 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 28.04.2005. Kohtunikuabi I. Kirm.

- 1.6.4.** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

- 1.7. 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 25201:008:0070 kitsendused:**

Piiranguvöönd: geodeetilise märgi kaitsevöönd; ulatus: 25,72 m<sup>2</sup>; nähtus: geodeetilised märgid ();

Piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 4874,17 m<sup>2</sup>; nähtus: üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km<sup>2</sup> valgalaga veekogud ();

Piiranguvöönd: maardla; ulatus: 33126,20 m<sup>2</sup>; nähtus: maardla (Eesti: Ahtme kaeveväli);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 9707,06 m<sup>2</sup>; nähtus: elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) ();

Piiranguvöönd: raudtee kaitsevöönd; ulatus: 2898,32 m<sup>2</sup>; nähtus: raudtee ().

- 1.8. Riikliku ehitisregistri elektroonilise andmebaasi** ([www.ehr.ee](http://www.ehr.ee)) kohaselt ei paikne maaüksusel, mis kuulub Teeniva Kinnistu koosseisu, ehitisi (lepingu ese on hoonestamata) ning ehitisregistrist ei nähtu andmeid ehitusloa või –teatise ega kasutusloa või –teatise kohta.
- 1.9.** Käesoleva lepingu punktis 1 Valitseva Kinnistu ja Teeniva Kinnistu kohta toodud andmed on notariaalakti tõestaja eelnimetatud elektroonilistes andmebaasides kontrollinud käesoleva lepingu tõestamise päeval (27.04.2022) infosüsteemi e-notar kaudu või internetiaadressil.

## **2. OSALEJATE KINNITUSED**

### **2.1. Omanik 1 ja Omanik 2 kinnitavad, et:**

- 2.1.1.** Valitsev Kinnistu on nende kaasomandis ning Valitsev Kinnistu ei ole arestitud, selle suhtes ei ole kohtulikke vaidlusi.
- 2.1.2.** Valitseva Kinnistu suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 2.1.3.** Nad on servituudiala põhjalikult üle vaadanud ning on teadlikud servituudiala suurusest, olukorrast ja piiridest ning ei oma selles osas Omaniku 3 suhtes mingeid pretensioone.
- 2.1.4.** Valitseval Kinnistul paikneb õiguslikul alusel püstitatud ehitis (ehitisregistri kood 120247423), mis osaliselt paikneb Teenival Kinnistul.
- 2.1.5.** Omanik 1 ja Omanik 2 on teadlikud Teeniva Kinnistu suhtes kehtivatest seadusjärgsetest kitsendustest ja nende sisust ning kinnitavad, et need ei takista käesoleva lepingu alusel Valitseva Kinnistu igakordse omaniku kasuks seatava servituudi teostamist.

### **2.2. Omanik 3 esindaja avaldab ja kinnitab, et:**

- 2.2.1.** Käesolev leping sõlmitakse vastavalt Riigimetsa Majandamise Keskuse (edaspidi nimetatud **RMK**) peametsaülema 12.10.2021. a käskkirjale nr 3-1.56/157.
- 2.2.2.** Teeniv Kinnistu on Omaniku 3 omand ning seda ei ole arestitud ja selle suhtes ei ole vaidlusi.
- 2.2.3.** Teeniva Kinnistu suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud menetlemisel olevaid kinnistamisavaldusi.
- 2.2.4.** Teeniva Kinnistu koosseisu kuuluval servituudi alal ei paikne Omaniku 3 poolt püstitatud selliseid hooneid ega rajatisi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatava servituudi teostamist.
- 2.2.5.** Tema volitused Omaniku 3 esindajana on kehtivad ja neid ei ole Omaniku 3 poolt tagasi võetud ega tühistatud ja ta omab kõiki vajalikke esindatava isiku nõusolekuid ja kooskõlastusi ning kõiki õigusi lepingu sõlmimiseks.

### **2.3. Omaniku 1 esindaja, Omaniku 2 ja Omaniku 3 esindaja avaldavad ja kinnitavad, et:**

- 2.4.** Lepingu punktis 2.2.1 nimetatud haldusakt on kehtiv, seda ei ole vaidlustatud ega tühistatud.
- 2.5.** Nad on tutvunud lepingus viidatud dokumentidega, nende dokumentide sisu on neile teada ning nad loobuvad nimetatud dokumentide ettelugemisest ja lepingule lisamisest.

### 3. REAALSERVITUUDI SEADMINE

- 3.1.** Omanik 1, Omanik 2 ja Omanik 3 on kokku leppinud koormata **RMK** kasutuses olev Teeniv Kinnistu **tasulise ja tähtajatu reaalservituudiga** (edaspidi käesolevas lepingupunktis nimetatud ka **servituut**) Valitseva Kinnistu igakordse omaniku kasuks selliselt, et Valitseva Kinnistu igakordsel omanikul on õigus Teenivat Kinnistut kasutada käesoleva lepingu punktis 1.3 nimetatud ehitise ning reovee kogumismahuti ja parkla teenindamise tagamiseks. Koormatava ala pindala Teenival Kinnistul on ligikaudu 3 200 m<sup>2</sup> ning selle asukoht on näidatud käesoleva lepingu lisaks oleval asendiplaanil (edaspidi **Servituudi ala**).
- 3.2.** Servituut seatakse tähtajatult, jättes Omanikule 3 õiguse leping lõpetada olukorras, kus Servituudi ala on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil. Leping lõpetamine toimub asjaõigusseaduses sätestatud korras.
- 3.3.** Valitseva Kinnistu igakordne omanik kohustub Teeniva Kinnistu koormamise eest maksma perioodilist tasu 96 eurot aastas (0,03 eurot ühe ruutmeetri kohta aastas), millele lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud korras ja suurus (edaspidi **Tasu**). Tasu maksmise kohustus kantakse Valitseva Kinnistu kinnistusraamatu kinnistusregistriosa 3. jakku reaalkoormatisena Teeniva Kinnistu igakordse omaniku kasuks. Tasu maksmise kohustus algab servituudi kandmisest kinnistusraamatusse ja lõpeb vastava kande kinnistusraamatust kustutamisega.
- 3.4.** Tasu makstakse Teeniva Kinnistu omaniku poolt esitatud arve alusel üks kord aastas 20. jaanuariks järgneva perioodi eest ette. Tasu maksmisega viivitamise korral on Valitseva Kinnistu omanik kohustatud maksma viivist 0,15 % tähtajaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest kuni summa täieliku tasumiseni.
- 3.5.** Teeniva Kinnistu igakordsel omanikul on õigus nõuda Tasu muutmist 3 aasta möödudes servituudi tekkimisest ning uuesti 3 aastat pärast viimase Tasu muutmist vastavalt ametlikult avaldatud tarbijahinnaindeksi muutusele, kuid mitte rohkem kui 3 protsenti korraga. Tasu muutmise nõude tagamiseks kantakse Valitseva Kinnistu kinnistusraamatu kinnistusregistriosa 3. jakku märke reaalkoormatisega samale järjekohale. Tasu muutmisega seotud kulud tasub Valitseva Kinnistu omanik.
- 3.6.** Juhul kui Valitsev Kinnistu võõrandatakse, teavitab võõrandaja sellest Teeniva Kinnistu omanikku viivitamata.
- 3.7.** Teeniva Kinnistu omanik ei hüvita Valitseva Kinnistu omanikule Servituudi alal tehtud kulusi.
- 3.8.** Valitseva Kinnistu omanikul on õigus Servituudi ala piirata aiaga.
- 3.9.** Teeniva Kinnistu omanik võib vajadusel koormata Servituudi ala teiste reaalservituutidega või tehnovõrkudega seotud isiklike kasutusõigustega, kui see ei takista käesoleva lepingu alusel seatava servituudi teostamist.
- 3.10. Valitseva Kinnistu omanikul on kohustus:**
- 3.10.1.** kasutada Servituudi ala sihipäraselt, teostada omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud käesoleva lepingu punktis 1.3 nimetatud ehitise, reovee kogumismahuti ja parkla remontimiseks, korrashoiuks ja hooldamiseks;
- 3.10.2.** tasuda Servituudi ala kasutamisega seotud maksud (maamaks), kõrvalkulud ning koormised Teeniva Kinnistu omaniku poolt väljastatud vastava arve alusel, selles ettenähtud summas ja korras;
- 3.10.3.** järgida Servituudi alal kõiki seadusest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi ning täita Servituudi alal kõiki keskkonnanõudeid;

- 3.10.4.** anda tagasivõetamatu nõusolek Teeniva Kinnistu jagamise korral reaalservituudi ülekandmiseks selliselt, et reaalservituut jääb koormama vaid kinnisasja, kus asuvad käesoleva lepingu punktis 1.3 nimetatud ehitise, reovee kogumismahuti ja parkla ning teistele kinnisasjadele reaalservituuti üle ei kanta;
- 3.11. Teeniva Kinnistu igakordsel omanikul on kohustus:**
- 3.11.1.** hoiduda igasugusest tegevusest, mis takistab Valitseva Kinnistu igakordsel omanikul Servituudi ala sihipäraselt kasutamist;
- 3.11.2.** järgida Servituudi alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi.

#### **4. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUSED**

- 4.1. Omanik 1, Omanik 2 ja Omanik 3 on kokku leppinud koormata Teeniva Kinnistu tähtajatu reaalservituudiga (ehitise ning reovee kogumismahuti ja parkla teenindamise tagamiseks) Valitseva Kinnistu igakordse omaniku kasuks ning koormata Valitseva Kinnistu reaalkoormatise ja eelmärkega. Omanik 3 lubab ja Omanik 1 ja Omanik 2 avaldavad soovi:**
- 4.1.1.** kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa number 3358308 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu ja tasuline reaalservituut (ehitise ning reovee kogumismahuti ja parkla teenindamise tagamiseks) Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 2644308 all kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks vastavalt 27.04.2022.a lepingu punktidele 3.1 kuni 3.11 ning vastavalt lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile.
- 4.1.2.** kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 2644308 esimesse jakku märke kinnistu igakordse omaniku kasuks seatud servituudi kohta, mis koormab Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa number 3358308 kantud kinnistut;
- 4.1.3.** kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 2644308 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale reaalkoormatis Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa number 3358308 kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks servituudi tasu 96 eurot aastas ja viivise maksmise kohustuse tagamiseks vastavalt 27.04.2022.a sõlmitud lepingu punktidele 3.3 ja 3.4;
- 4.1.4.** punktis 4.3.2. nimetatud reaalkoormatise samale järjekohale eelmärke Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 3358308 kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks reaalkoormatise muutmise tagamiseks vastavalt 27.04.2022.a sõlmitud lepingu punktile 3.5.

#### **5. NOTARI SELGITUSED**

- 5.1.** Lepingus taotletavad õigusmuudatused jõustuvad kinnistusraamatusse kandmisega, mitte Lepingu tõestamisega.
- 5.2.** 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. Reaalservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks,



välja arvatud teod, mis on reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega.

- 5.3.** 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. Valitseva kinnisasja vajaduste suurenemine ei suurenda iseenesest teenival kinnisasjal lasuvat koormatist.
- 5.4.** 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.
- 5.5.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 177 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.
- 5.6.** 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.
- 5.7.** 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 kinnisasja 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.
- 5.8.** Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped.
- 5.9.** Notar on soovitanud osapooltel käesolevas lepingus ette näha ka alused tähtajatu reaalservituudi lõpetamiseks, kuid osalejad ei soovi seda teha.

## **6. LEPINGU EDASTAMINE**

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

## **7. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD**

### **7.1. Notaritasud** ning nende jaotus osalejate vahel:

Omanik 1 ja Omanik 2 tasuvad reaalservituudi ja reaalkoormatise seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu tõestamise notari tasu (tehinguväärtus 25x96 EUR) 42,00 eurot (tehinguväärtus 2 400,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 10, 22, 23 p 2).

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

Eeltoodud summadele lisandub 20% käibemaks. Notari tasu käibemaksuta summa kokku 62,00 eurot, käibemaks 12,40 eurot, koos käibemaksuga 74,40 eurot.

### **7.2. Riigilõivud** ning nende jaotus osalejate vahel:

Riigilõiv servituudi kinnistamiseks 7,00 eurot (tehinguväärtus 2 400,00 eurot: riigilõivuseadus § 354 lg 1).

Reaalkoormatise kinnistamise riigilõiv 7,00 eurot (tehinguväärtus 2 400,00 eurot: riigilõivuseadus § 357 lg 1).

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

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

Notariaalakti paberkandjal eksemplar ja digitaalse eksemplari paberkandjal kinnitatud ära kiri köidetakse kokku ning need säilitatakse notari paberarhiivis koos.

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 15.30 EUR + 0.23 EUR / lk. Kinnistusosakonnale esitatava ära kirja notaritasu jagatakse sarnaselt lepingu notaritasuga.

Notari juures viibinud osalejatele on notariaalakt tõestaja juuresolekul ette loetud, antud enne heakskiitmist osalejatele läbivaatamiseks, seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ning notariaalakti paberkandjal eksemplar on notari juures olnud isikute poolt omakäeliselt allkirjastatud. Käesolevas notariaalaktis viidatud ning aktile lisatud joonis on esitatud osalejatele enne heakskiitmist läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

Videosilla vahendusel osalejatele on notariaalakt tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, notariaalakt ja notariaalaktis viidatud ning akti lisaks olev plaan ekraanil osalejatele tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud, seejärel osaleja poolt heaks kiidetud ja videosilla vahendusel osalevad isikud on notariaalakti digitaalse eksemplari digitaalselt allkirjastanud.

Käesolevas paberdokumendis on 13 lehte, mis on köidetud nõõri ja reljeefpitseri abil.

Digitaalse eksemplari digitaalallkirjad:

Asukoht kaugtõestamisel  
(tema enda ütluste kohaselt)

*Hele Hammer*                      *Türki Vabariigis, Beleki linnas*

*Urve Jõgi*                              *Pärnu linnas*

*Notariaalakti tõestaja digitaalallkiri kaugtõestamise dokumendil:*

Paberkandjal eksemplari allkirjad:

*Jaan Rütman*

\_\_\_\_\_  
*/ees- ja perekonnanimi omakäeliselt/*

\_\_\_\_\_  
*/allkiri/*

*Notariaalakti tõestaja allkiri ja pitser paberdokumendil:*