



## TALLINNA NOTAR EVELYN ROOTS

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU  
REGISTRI NUMBER

4140

### REAALSERVITUUTIDE SEADMISE LEPING

### REAALKOORMATISTE SEADMISE LEPING

JA

### ASJAÕIGUSLEPINGUD

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Evelyn Roots notaribüroos Tallinnas, Rävala pst 3 / Kuke tn 2 viiendal oktoobril kahe tuhande kahekümne kolmandal aastal (05.10.2023.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, mille esindajana tegutseb riigivara valitseja Kliimaministeerium, mille esindajana tegutseb **Riigimetsa Majandamise Keskus**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuste registris registrikoodiga 70004459, aadress Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress rmk@rmk.ee, edaspidi nimetatud **Omanik I**, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel notariaalakti tõestajale tuntud **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kes kinnitab, et tema volitused on kehtivad ja, et tema asukoht kaugtõestamise hetkel on Pärnu,

OÜ **Kallusilma**, registrikood 16101217, aadress Masina tn 20, Tallinn, e-posti aadress seppikregina@gmail.com, edaspidi nimetatud **Omanik II**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Regina Seppik**, isikukood 49106170240, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal, ning kes kinnitab, et tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad ja, et tema asukoht kaugtõestamise hetkel on Tallinn,

Omanik I ja Omanik II edaspidi koos nimetatud **Omanikud**,

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

#### 1. TEENIV KINNISTU, VALITSEV KINNISTU JA OSALEJATE KINNITUSED

1.1. Teenivaks kinnistuks on Lääne maakonnas Haapsalu linnas Herjava külas asuv **Haapsalu metskond 169 kinnistu** koos selle oluliste osadega ja päraldistega.

- 1.2. Teeniv kinnistu on kantud kinnistusregistrisse **registriosa nr 6017350** all järgmises koosseisus:
- 1.2.1. Esimesse jakku on kantud asukoht Lääne maakond, Haapsalu linn, Herjava küla, Haapsalu metskond 169, katastritunnus 67401:001:0626, pindala 67,1 ha, sihtotstarve maatulundusmaa (100%).
- 1.2.2. Teise jakku on kantud omanikuna Omanik I.
- 1.2.3. Kolmandas ja neljandas jaos Omanikule I kuuluva vara suhtes kehtivaid kandeid ei ole.
- 1.3. **Valitsevaks kinnistuks I on Lääne maakonnas Haapsalu linnas Herjava külas asuv Kopli kinnistu** koos selle oluliste osadega ja päraldistega.
- 1.4. Valitsev kinnistu 345932 on kantud kinnistusregistrisse **registriosa nr 345932** all, nimetusega Kopli, järgmises koosseisus:
- 1.4.1. Esimesse jakku on kantud asukoht Lääne maakond, Haapsalu linn, Herjava küla, Kopli, katastritunnus 67401:008:0028, pindala 8,16 ha, sihtotstarve maatulundusmaa (100%).
- 1.4.2. Teise jakku on kantud omanikuna Omanik II.
- 1.4.3. Kolmandasse jakku on Omanikule II kuuluva vara suhtes tehtud järgmine kanne: Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Elektrivõrgu Kaitsevööndi ulatuses Elektrivõrgu majandamiseks vastavalt käesoleva lepingu punktile 4.2. Fortum Elekter Aktsiaseltsi (reg.kood 10224137, asukoht Haapsalu, Tööstuse 2) kasuks. 19.02.2003 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.03.2003.
- 1.4.4. Neljandas jaos Omanikule II kuuluva vara suhtes kehtivaid kandeid ei ole.
- 1.5. **Valitsevaks kinnistuks II on Lääne maakonnas Haapsalu linnas Herjava külas asuv Silma matkamaja kinnistu** koos selle oluliste osadega ja päraldistega.
- 1.6. Valitsev kinnistu 666232 II on kantud kinnistusregistrisse **registriosa nr 666232** all, nimetusega Silma Matkamaja, järgmises koosseisus:
- 1.6.1. Esimesse jakku on kantud asukoht Lääne maakond, Haapsalu linn, Herjava küla, Silma matkamaja, katastritunnus 67401:008:0840, pindala 6,92 ha, sihtotstarve maatulundusmaa (100%).
- 1.6.2. Teise jakku on kantud omanikuna Omanik II.
- 1.6.3. Kolmandas jaos Omanikule II kuuluva vara suhtes kehtivaid kandeid ei ole.
- 1.6.4. Neljandasse jakku on Omanikule II kuuluva vara suhtes tehtud järgmised kanded:
- 1.6.4.1. Hüpoteek summas 450 000 eurot OPA Credit OÜ (registrikood 14161161) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 8.04.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 14.04.2021.
- 1.6.4.2. Hüpoteek summas 1 050 000 eurot OPA Credit OÜ (registrikood 14161161) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 13.01.2022 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 20.01.2022.
- 1.6.4.3. Hüpoteek summas 500 000 eurot OPA Credit OÜ (registrikood 14161161) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Õigus on järjekohalt IV jakku kande nr 6 all sisse kantud õiguse ees. 19.09.2023 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 26.09.2023.
- 1.6.4.4. Hüpoteek summas 320 000 eurot ühiselt Ain Seppik (isikukood 35203120250), Malle Seppik (isikukood 45301130229) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Õigus on

järjekohalt IV jakku kande nr 5 all sisse kantud õiguse taga. 19.09.2023 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 26.09.2023.

- 1.7. Valitsev kinnistu I ja Valitsev kinnistu II on edaspidi koos nimetatud **Valitsev kinnistu**.
- 1.8. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud notariaalakti tõestamise päeval elektroonilise kinnistusraamatu alusel.
- 1.9. **Omaniku I esindaja kinnitab, et:**
  - 1.9.1. Teeniv kinnistu (riigi kinnisvararegistri objekti kood KV58127) on Omaniku I omand ning Teeniv kinnistu ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, see ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega ning selle suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
  - 1.9.2. Käesoleva lepingu sõlmimise aluseks on 21.09.2023.a. Riigimetsa Majandamise Keskuse Metsaosakonna peametsaülevaate käskkiri nr 3-1.56/145 „Reaalservituudi seadmine Haapsalu metskond 169 kinnisasjale (kinnisasjade nr 345932 ja 666232 kasuks)“.
- 1.10. **Omaniku II esindaja kinnitab, et** Valitsev kinnistu on Omaniku II omand ning Valitsev kinnistu ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, see ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega ning selle suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

## 2. REAALSERVITUUTIDE SEADMINE JA REAALKOORMATISED

- 2.1. Omanikud on otsustanud koormata Teeniva kinnistu tähtajatu reaalservituudiga Valitseva kinnistu igakordse omaniku kasuks, mille suhtes Teeniva kinnistu omanikul on õigus seadusest tulenevatel põhjustel ning olukorras, kus Teeniv kinnistu on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil reaalservituut igal ajal lõpetada. Reaalservituudiga koormatava ala (edaspidi nimetatud koormatav ala) pindala on kokku ligikaudu 90 m<sup>2</sup> ja mille paiknemine on märgitud käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil sinise värviga alana.
- 2.2. Reaalservituudi sisuks on Valitseva kinnistu igakordse omaniku õigus Teenivale kinnistule juurdepääsu tagamiseks.
- 2.3. **Omanikud lepivad kokku, et:**
  - 2.3.1. Valitseva kinnistu igakordne omanik kohustub Teeniva kinnistu koormamise eest maksma perioodilist tasu 0,03 eurot ühe ruutmeetri kohta, mille kohaselt on reaalservituudi tasu 3 eurot aastas. Nimetud tasule lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud korras ja suurusel. Tasu maksmise kohustus kantakse valitseva kinnisasja kinnistusraamatu kinnistusregistri 3. jakku reaalkoormatisena teeniva kinnisasja igakordse omaniku kasuks. Tasu maksmise kohustus algab servituudi kandmisest kinnistusraamatusse ja lõpeb vastava kande kinnistusraamatust kustutamisega;
  - 2.3.2. tasu makstakse Riigimetsa Majandamise Keskuse poolt esitatud arve alusel üks kord aastas 15. detsembriks järgneva perioodi eest ette. Tähtajaks tasu mittemaksmise korral on valitseva kinnisasja omanik kohustatud maksma viivist 0,15 % tähtajaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest kuni summa täieliku tasumiseni;
  - 2.3.3. teeniva kinnisasja igakordsel omanikul on õigus nõuda tasu muutmist kolme aasta möödudes piiratud asjaõiguse tekkimisest ning uuesti kolm aastat pärast viimase tasu muutmist vastavalt ametlikult avaldatud tarbijahinnaindeksi muutusele, kuid mitte rohkem kui kolm protsenti (3%) korraga. Tasu muutmise nõude tagamiseks tuleb

- kanda märke reaalkoormatisega samale järjekohale. Tasu muutmisega seotud kulud tasub valitseva kinnisasja omanik;
- 2.3.4.** Kui Valitsev kinnistu võõrandatakse, teatab sellest endine omanik viivitamatult Teeniva kinnistu omanikku (Riigimetsa Majandamise Keskus).
- 2.3.5.** Teeniva kinnisasja omanik ei vastuta juurdepääsutee ehitamiseks ja kasutamiseks vajalike lubade saamise eest ja tehtud kulutusi Valitseva kinnisasja omanikule ei hüvita.
- 2.4. Valitseva kinnistu igakordsel omanikul on kohustus:**
- 2.4.1.** Kasutada juurdepääsuteed sihipäraselt, teostada omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud juurdepääsutee hooldamiseks ja remontimiseks.
- 2.4.2.** Tagada Riigimetsa Majandamise Keskusele juurdepääsutee piiranguteta kasutamine riigimetsa majandamise eesmärkidel.
- 2.4.3.** Tasuda koormatava ala kasutamisega seotud maksed (maamaks), kõrvalkulud ning koormised proportsionaalselt kasutusala ulatusele Riigimetsa Majandamise Keskuse vastava arve alusel, selles ettenähtud summas ja korras.
- 2.4.4.** Teavitada Riigimetsa Majandamise Keskust realservituudi alal kasvava metsa raie vajadusest vähemalt 60 päeva enne soovitud tööde alustamist kirjalikult või elektrooniliselt.
- 2.4.5.** Hüvitada Riigimetsa Majandamise Keskusele servituudi alal kasvava metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine) juhul kui töid teostab Riigimetsa Majandamise Keskus.
- 2.4.6.** Järgida koormataval alal kõiki seadusest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi ning täita koormataval alal kõiki keskkonnanõudeid.
- 2.4.7.** Sõlmida Teeniva kinnistu omanikuga kokkuleppe, mille kohaselt võib Teeniva kinnistu omanik vajadusel koormata sama realservituudiala teiste sarnaste realservituutidega või tehnovõrkudega seotud isiklike kasutusõigustega, kui see ei takista käesoleva realservituudi teostamist.
- 2.4.8.** Anda tagasivõetamatu nõusolek Teeniva kinnistu jagamise korral realservituudi ülekandmiseks selliselt, et realservituut jääb koormama vaid kinnisasja, kus asub juurdepääsutee ja teistele kinnisasjadele realservituuti üle ei kanta.
- 2.5. Teeniva kinnistu igakordsel omanikul on kohustus:**
- 2.5.1.** Hoiduda igasugusest tegevusest, mis takistab Valitseva kinnistu igakordsel omanikul realservituudi ala sihipärast kasutamist.
- 2.5.2.** Järgida koormataval alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi.

### **3. ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED**

- 3.1. Omanikud on kokku leppinud Teeniva kinnistu koormamises realservituudiga. Omanik I lubab ja Omanik II avaldab soovi realservituudi kinnistusraamatusse sissekandmiseks ning paluvad kanda kinnistusregistri registriosa nr 6017350 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu ja tasuline realservituut (teeservituut) kinnistusregistri registriosa nr 345932 all kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks vastavalt 05.10.2023.a. tõestatud lepingu punktile kaks (2.) ja lepingu lisaks olevale plaanile.**
- 3.2. Omanik II palub kanda kinnistusregistri registriosa nr 345932 esimesse jakku märke tähtajatu ja tasulise teeservituudi kohta, mis on kantud kinnistusregistri registriosa nr 6017350 kolmandasse jakku.**
- 3.3. Omanikud on kokku leppinud Teeniva kinnistu koormamises realservituudiga.**

- Omanik I lubab ja Omanik II avaldab soovi reaalservituudi kinnistusraamatusse sissekandmiseks ning paluvad kanda kinnistusregistri registriosa nr 6017350 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu ja tasuline reaalservituut (teeservituut) kinnistusregistri registriosa nr 666232 all kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks vastavalt 05.10.2023.a. tõestatud lepingu punktile kaks (2.) ja lepingu lisaks olevale plaanile.
- 3.4. Omanik II palub kanda kinnistusregistri registriosa nr 666232 esimesse jakku märke tähtajatu ja tasulise teeservituudi kohta, mis on kantud kinnistusregistri registriosa nr 6017350 kolmandasse jakku.
- 3.5. Omanikud on reaalkoormatise seadmises kokku leppinud. Omanik II lubab ning Omanik I avaldab soovi kanda kinnistusregistri registriosa nr 345932 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale reaalkoormatis reaalservituudi tasu maksmise kohustuse kohta kinnistusregistri registriosa number 6017350 all kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks vastavalt 05.10.2023.a. tõestatud lepingu punktile kaks kolm üks (2.3.1.).
- 3.6. Omanik I palub kanda kinnistusregistri registriosa nr 6017350 esimesse jakku märke reaalkoormatise kohta, mis on kantud kinnistusregistri registriosa nr 345932 kolmandasse jakku.
- 3.7. Omanikud on reaalkoormatise seadmises kokku leppinud. Omanik II lubab ning Omanik I avaldab soovi kanda kinnistusregistri registriosa nr 666232 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale reaalkoormatis reaalservituudi tasu maksmise kohustuse kohta kinnistusregistri registriosa number 6017350 all kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks vastavalt 05.10.2023.a. tõestatud lepingu punktile kaks kolm üks (2.3.1.).
- 3.8. Omanik I palub kanda kinnistusregistri registriosa nr 6017350 esimesse jakku märke reaalkoormatise kohta, mis on kantud kinnistusregistri registriosa nr 666232 kolmandasse jakku.
- 3.9. Omanikud on kokku leppinud, et käesoleva notariaalakti punktides 3.1. ja 3.3. nimetatud asjaõigused asuvad registriosa nr 6017350 kolmandas jaos ühel ja samal järjekohal ning palub teha vastavasisulise märkuse kinnistusraamatusse.
- 4. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED**
- 4.1. Reaalservituut tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva notariaalakti allkirjastamisega.
- 4.2. Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 172 koormab reaalservituut 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.
- 4.3. Tulenevalt asjaõigusseaduse §-st 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 ennetähtaegsest lõpetamisest kuus kuud ette.
- 4.4.** 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 kümne (10) aasta jooksul reaalservituuti kasutanud või kui ta on sama aja jooksul lubanud teeniva kinnisasja kasutamist viisil, mis on vastuolus reaalservituudiga.
- 4.5.** Reaalservituuti tuleb teostada viisil, mis on teenivale kinnisasjale kõige vähem koormav.

## **5. NOTARIAALAKT JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE**

- 5.1.** Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud digitaalses eksemplaris, millest notariaalakti tõestaja teeb paberil kinnitatud ärakirja, mis säilib notari büroos.
- 5.2.** Notariaalakt on osalejale kättesaadav riigiportaalis [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) ja e-Notari iseteeninduses [www.notar.ee](http://www.notar.ee). Osaleja soovil väljastatakse notariaalakti ärakiri paberkandjal.
- 5.3.** Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada notariaalakt kinnistusosakonnale. Notariaalakti tõestaja esitab notariaalakti kinnistusosakonnale kolme tööpäeva jooksul arvates selle tõestamisest.

## **6. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD**

- 6.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Omanik II.
- 6.2.** Osaleja tasub notari tasu sularahas või maksekaardiga notaribüroos või kolme tööpäeva jooksul ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaalakti ärakirju notari tasu tasumiseni kinni pidada. Vastavalt notari tasu seaduse § 38 lg 2 vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt.
- 6.3.** Osaleja tasub riigilõivu kolme tööpäeva jooksul Rahandusministeeriumi kontole. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

Käesolev notariaalakt on osalejatele notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, esitatud heakskiitmiseks ekraanil tutvumiseks ja läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja notariaalakti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud.

Käesolevas notariaalaktis viidatud ning notariaalaktile lisatud plaan on esitatud osalejatele enne heakskiitmist ekraanil tutvumiseks ja läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja notariaalakti tõestaja juuresolekul koos lepinguga digitaalselt alla kirjutatud.

Käesolevas dokumendis on 8 lehte, mis on köidetud nõõri ja reljeefpitseri abil.

Notari tasu tehingu tõestamisel 90,80 eurot (tehinguväärtus reaalservituudi seadmisel 2 x 6 375 eurot, tehinguväärtus reaalkoormatiste seadmisel 2 x 6 375 eurot, tehinguväärtus kokku 25 500 eurot, notari tasu seaduse § 3, 5, 10, 13, 22 ja 23 p 2).

Notari tasu kaugtõestamisel 20 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2<sup>1</sup>).

Notari tasu kokku	110,80 eurot.
Käibemaks	22,16 eurot.
Kokku	132,96 eurot.

*KA*

Riigilõiv reaalservituudi kinnistamisel 2 x 4 eurot (tehinguväärtus 130 eurot, riigilõivuseadus § 77 lg 1 ja 354).

Riigilõiv reaalkoormatise kinnistamisel 2 x 4 eurot (tehinguväärtus 75 eurot, riigilõivuseadus § 77 lg 1 ja 357).

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

*Allkirjastatud osalejate ja notari poolt digitaalselt.*