



TALLINNA NOTAR LIINA VAIDLA

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

REGISTRI NUMBER

1795

REAALSERVITUUDI SEADMISE LEPING JA ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud videosilla vahendusel Tallinna notar Liina Vaidla notaribüroos Tallinnas, Narva mnt 5 üheksandal septembril kahe tuhande kahekümne neljandal aastal (09.09.2024.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 **Lii Lember**, isikukood 46806062737, 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*),

Riigi Kinnisvara Aktsiaselts, registrikood 10788733, asukoht Tartu mnt 85, Tallinn, e-posti aadress info@rkas.ee, edaspidi nimetatud **Valitseva kinnistu omanik**, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Liis Lebedev**, isikukood 48612024228, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal, kes kinnitab, et tema asukoht notariaalakti tõestamise hetkel on Pärnu linn (*Valitseva kinnistu omaniku esindaja esindusõiguse on notariaalakti tõestaja tuvastanud temale esitatud volikirja digitaalse originaaleksemplari ja juhatuse otsuse alusel 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 11363650** ja selle koosseisu kuulub järgmine maaüksus: katastritunnus 56701:001:0045, pindala 9895,0 m², aadress 15175 Paide-Müüdi-Mäeküla tee L2, Paide linn, Paide linn, Järva 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:
1) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Avalikes

huvides tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks tasu eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korralt vastavalt 29.11.2018 lepingu punktidele kolm üks (3.1.), kolm kaks (3.2.), kolm seitse (3.7.) kuni kolm üheksa (3.9.) ja neli (4) ning lepingu lisaks olevale 15175 Paide-Müüdi-Mäeküla tee L2 kinnistu plaanile. 29.11.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 4.12.2018. Kohtunikuabi Hele Olli.

2) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tasuta ja tähtajatu kaitsetorus elektri maakaabelliini isiklik kasutusõigus vastavalt 29.11.2023.a. sõlmitud lepingu punktidele kolm seitse (3.7) kuni kolm üheksa (3.9), neli üks (4.1) kuni neli kaheksa (4.8) ning lepingu lisaks nr 3 olevale plaanile. 29.11.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 30.11.2023. Kohtunikuabi Anneli Luur.

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 (09.09.2024).

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	Staatus	Liik
221442626	Sidekanalisatsioon		püstitamisel	vallasasi
291657064	Sidekanalisatsioon		püstitamisel	vallasasi

1.4. E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt ei ole Teeniva kinnistu koosseisu kuuluval maaüksusel looduskaitseadusest tulenevaid piiranguid (sealhulgas projekteeritavaid looduskaitseobjekte) registreeritud. Teeniva kinnistu koosseisu kuuluva maaüksuse kohta on tehtud katastridaja märged: pindala on ebatäpne (06.04.2024).

1.5. Kultuurimälestiste riikliku elektroonilise andmebaasi kohaselt ei kuulu Teeniva kinnistu arheoloogilise leiukoha piiresse, 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 maardla, uuringu ala, elektripaigaldise kaitsevööndid, tee avalik kasutus), 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 16123750** ja selle koosseisu kuulub järgmine maaüksus: katastritunnus 56701:001:0709, pindala 15143,0 m², aadress Järve tee 4, Paide linn, Paide linn, Järva maakond, maa sihtotstarve riigikaitsemaa (100%). Registriosas on tehtud alljärgnevad kanded:

1.7.1. **Teise jakku on omanikuna sisse kantud Riigi Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood 10788733).**

1.7.2. Kolmandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine kande: Tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse §-le 158¹ elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt käesoleva lepingu

punktile 3 ning lisaks olevale plaanile. 29.11.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 30.11.2023. Kohtunikuabi Aivar Vimberg.

- 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 (09.09.2024).
- 1.9.** Riikliku ehitisregistri elektroonilise andmebaasi kohaselt on Valitseva kinnistu koosseisu kuuluval maaüksusel registreeritud alltoodud tabelis nimetatud ehitised, millised ei ole arestitud ega panditud ning milliste suhtes ei ole piiranguid ega muid probleeme riiklikusse ehitisregistrisse kantud. Nimetatud andmed on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud käesoleva lepingu sõlmimise päeval.

EHR kood	Nimetus	Ehitisealune pind m ²	Staat	Liik
291656786	Piirdeaed		püstitamisel	kinnisasi
291656746	Harjutustorn	34,1	kavandata	kinnisasi
221442625	Piirdeaed		püstitamisel	kinnisasi
221442619	Harjutustorn	34,1	kavandata	kinnisasi
121383929	Paide Komandohoone	1089,1	realiseerimata	kinnisasi
121384368	Varjualune 3a	70,3	realiseerimata	kinnisasi
121384386	Varjualune 3b	129,7	realiseerimata	kinnisasi
221442626	Sidekanalisatsioon		püstitamisel	vallasasi
121411956	Varjualune 3a	70,3	olemas	kinnisasi
121411946	Paide Komandohoone	1089,1	olemas	kinnisasi
291657064	Sidekanalisatsioon		püstitamisel	vallasasi
221442621	Veetorustik		olemas	vallasasi
221442622	Kanalisatsioon		olemas	vallasasi
221442623	Tsentraalküttetorustik		olemas	vallasasi
291657142	Veetorustik		püstitamisel	vallasasi
291657151	Kanalisatsioon		püstitamisel	vallasasi
291657155	Tsentraalküttetorustik		püstitamisel	vallasasi
121411959	Varjualune 3b	129,7	olemas	kinnisasi

- 1.10.** E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt ei ole Valitseva kinnistu koosseisu kuuluval maaüksusel looduskaitsealadest tulenevaid piiranguid (sealhulgas projekteeritavaid looduskaitseobjekte) registreeritud. Valitseva kinnistu koosseisu kuuluva maaüksuse kohta ei ole tehtud katastripidaja märkeid.
- 1.11.** E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt on Valitseva kinnistu koosseisu kuuluval maaüksusel registreeritud mitmed kitsendused (elektripaigaldise kaitsevööndid, maardla, tee avalik kasutus, uuringu 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 nimetatud kolmandate isikute õigustega, sh kinnistusraamatusse mittedisjunktsioonidega kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud. Vahetult enne käesoleva lepingu sõlmimist on Teeniv kinnistu koormatud Valitseva kinnistu omaniku (Riigi Kinnisvara Aktsiaselts) kasuks tähtajatu ja tasuliste tehnorajatiste (sademevee torustiku ja side maakaabelliini ning -kaevu) isiklike kasutusõigustega, vastavad kinnistamisavaldused kuuluvad edastamisele kinnistusosakonnale enne käesoleva lepingu edastamist.

- 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, looduskaitsealaseid ega muid käesolevas lepingus nimetatamata 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 nimetatamata 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 juhendub 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 30.08.2024.a. korraldusega nr 1.1-3/24/664.
- 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 nimetatamata 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) 354266.
- 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 on kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud, 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 digitaalselt allkirjastatud juhatuse 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 ja vastavalt punktile kaks üks üks (2.1.1) kandmisele kuuluvate isiklike kasutusõigustega soodustatud isikute 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 **juurdepääsutee** ehitamiseks, kasutamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimise eesmärgil.
- 3.2. Valitseva kinnistu omanikul on õigus kasutada Teeniva kinnistu koosseisu kuuluvat maaüksust käesoleva lepingu alusel seatud reaalservituudist tulenevate õiguste teostamiseks reaalservituudi alal, milline on käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil tähistatud roosa viirutatud alana (eelnevalt ja edaspidi nimetatud **reaalservituudi ala**) ja millele vastavad järgmised Valitseva kinnistu omaniku poolt esitatud maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed: ruumiandmete tunnus (PARI kood) 354266.
- 3.3. Osalejad lepivad kokku, et:
 - 3.3.1. Reaalservituudi ala suurus on 627 m². Kasutustasu bilansilise jääkmaksumuse põhjal arvutatuna on 4,89 eurot aastas (bilansiline jääkmaksumus 0,26 eurot/m² x 627 m² x 3%); maa maksustamishinna põhjal arvutatuna on 13,17 eurot aastas (maksustamishind 0,70 eurot/m² x 627 m² x 3%).
 - 3.3.2. Tasu määramisel on aluseks Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ § 23 lõige 6 koosmõjus riigivaraseaduse § 18¹ lg 2 punktidega 3 ja 5. Tasumisele kuulub kasutustasu summas **kolmteist koma seitseteist (13,17) eurot** aastas Transpordiameti poolt esitatud arve alusel.
 - 3.3.3. Tähtajaks 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.
 - 3.3.4. 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.

- 3.3.5.** Teenivale kinnistule Valitseva kinnistu kasuks seatav realservituut saab Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosasse nr 11363650** sissekandmisel esimese vabale järjekoha.

4. OSAPOOLTE KOKKULEPPED

4.1. Valitseva kinnistu igakordne omanik kohustub:

- 4.1.1.** lubama Teeniva kinnistu omanikul või tema poolt volitatud isikul ilma täiendavate kooskõlastusteta teostada realservituudi alas vajalikke hooldetöid;
- 4.1.2.** 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;
- 4.1.3.** kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid;
- 4.1.4.** hoidma juurdepääsuteed oma vahenditega ja omal kulul korras;
- 4.1.5.** kandma juurdepääsutee kasutamisest tulenevat vastutust kolmandate isikute ees, mis on Valitseva kinnistu omaniku tegevuse või tegevusetuse otsene tagajärg.

4.2. Juurdepääsutee tuleb ehitada vastavalt Transpordiameti 24.11.2023 kirjaga nr 7.1-2/23/20504-5 kooskõlastatud ja Transpordiametiga sõlmitud ristumiskohtade ehitamist käsitlevale lepingule nr 7.1-1/22/2336-4 ning vastavalt Adetex OÜ tööle nr 22-08-01 „Paide komandohoone, mahasõit riigiteelt 15175 Paide-Mündi-Mäeküla, põhiprojekt“. Projekti realiseerimisel tuleb arvestada järgneva informatsiooni ja nõuetega:

- 4.2.1.** Juurdepääsutee omanik on esitanud maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed ja kinnitab realservituudi seadmise lepingus, et ruumikuju andmed vastavad käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil tähistatud realservituudi alale.
- 4.2.2.** Riigiteele rajatud ristumiskohad ja parklat läbiv juurdepääsutee peab olema välja ehitatud ja Transpordiametile üle antud enne Valitseval kinnistul mistahes hoonete kasutusloa andmist. Transpordiameti haldusalas olevale maale rajatud, parklast komando juurde viiva tee hooldamise kohustuse peab võtma Valitseva kinnistu igakordne omanik.
- 4.2.3.** Riigitee ja Transpordiameti haldusalas oleva parkla ning nende juurde kuuluvate rajatiste kahjustamine on keelatud. Juhul kui truubi paigutamise tulemusel kraavis seisva vee taseme tõusu tõttu kahjustatakse või ohustatakse riigiteed või riigile kuuluvat parklat, jätab Transpordiamet endale õiguse enne transpordimaa kasutusse andmist ja ehitatavate hoonete kasutusloa kooskõlastamist nõuda Valitseva kinnistu igakordselt omanikult riigivara säilimise eesmärgil truubi ümberpaigutamist olemasoleva kraavi põhja pinnast allpool paiknevale kõrgusele.

4.3. Lepingu lõppemisel võib Valitseva kinnistu omanik juurdepääsutee likvideerida ainult Teeniva kinnistu omaniku kirjalikul nõusolekul. Kuus (6) kuud enne lepingu ülesütlemist peab Valitseva kinnistu omanik pöörduma Teeniva kinnistu omaniku poole, et selgitada välja Teeniva kinnistu omaniku seisukoht rajatise säilitamiseks ja teehoiu kohustuse ülevõtmiseks või rajatise likvideerimiseks. Juhul kui Teeniva kinnistu omanik annab nõusoleku rajatise likvideerimiseks, kohustub Valitseva kinnistu omanik rajatise likvideerima ja taastama kasutusõiguse alal lepingu sõlmimisele eelnenud seisukorra omal kulul ilma Teeniva kinnistu omanikult täiendavat hüvitist saamata. Juhul, kui Teeniva kinnistu omanik ei anna nõusolekut

rajatise likvideerimiseks, läheb rajatise omand ning kohustus teostada teehoidu üle Teeniva kinnistu omanikule, kusjuures Valitseva kinnistu omanikul ei ole õigust saada rajatise omandamise eest Teeniva kinnistu omanikult hüvitist.

- 4.4. Riigivaraga seotud maksud tasub ning kõrvalkulud ja koormised kannab valitseva kinnisasja omanik proportsionaalselt reaalservituudi ulatusega.
- 4.5. Osalejad avaldavad, et vastavalt käesoleva lepingu aluseks olevale korraldusele jääb reaalservituudi ala Valitseva kinnistu omaniku ja Transpordiameti kui riigivara valitsemiseks volitatud asutuse kaasvaldusesse. 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 11363650 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu ja tasuline reaalservituut *juurdepääsutee* ehitamiseks, kasutamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimise eesmärgil Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriossa nr 16123750 kantud kinnistu kasuks vastavalt 09.09.2024.a. sõlmitud lepingu punktidele kolm (3), neli üks (4.1) kuni neli neli (4.4) ning lepingu lisaks olevale, plaanile millele vastavad maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed: ruumiandmete tunnus (PARI kood) 354266.
- 5.2. *Ühtlasi paluvad osalejad kanda mäрге punkti viis üks (5.1) alusel Teenivale kinnistule seatud reaalservituudi kohta Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriossa nr 16123750 kantud kinnistu esimesse jakku.*

6. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 6.1. 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.
- 6.2. Kaugtõestamise puhul säilitatakse digitaalset originaaldokumenti digitaalses notariaalarhiivis. Kaugtõestamise korral säilitatakse digitaalsest originaaldokumendist tehtud kinnitatud ärakirja paberkandjal, mille pealdis sisaldab kinnitust, et ärakiri asendab tõestamiseaduse § 47 lõikes 1 ettenähtud juhtudel notariaalakti originaali.
- 6.3. Pärast notariaalakti tõestamist luuakse tehinguosalistele riigiportaalis www.eesti.ee (www.eesti.ee/est/teenused > *ettevõtjale* > *õigusabi* > *notariaalsed dokumendid*) juurdepääsuõigus notariaalakti digitaalsele ärakirjale. Juurdepääsuõigus luuakse tehinguosalisest juriidilisele või füüsilisele isikule, mitte tema esindajale. Nimetatud ärakirja valmistamise eest notari tasu ei võeta.
- 6.4. Notariaalakti tõestaja esitab käesoleva lepingu digitaalse originaaleksemplari kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul.

7. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 7.1. Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Valitseva kinnistu omanik.
- 7.2. 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.

- 7.3.** 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 Lii Lember
Valitseva kinnistu omaniku esindaja Liis Lebedev
Tallinna notar Liina Vaidla*

*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 lepinguosalised. Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped.
2. Vastavalt kinnistusraamatusse § 36 esitatakse kinnistusosakonnale viide kandega seotud õiguse ruumiandmetele maakatastris, kui see on vajalik kandele 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 heauskselt 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 koormatise 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 asjaõigusseaduse § 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 asjaõigusseaduse § 158 on kinnisasja omanik kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (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 reaalservituudiga. Reaalservituudi 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 talumiskohustuse 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 ümberpaigutamise seotud kulud.
14. Reaalservituudiga juba koormatud kinnisasja võib uue reaalservituudiga koormata ainult siis, kui see ei kahjusta varem seatud servituuti.
15. Maakatastriseaduse § 9 lg 23 ja lg 24 järgi teeb katastripidaja katastriüksuse kohta katastrisse märged: 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