TALLINNA NOTAR LEE MÕTTUS

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

2378

ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING

ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud videosilla vahendusel kaugtõestamise teel Tallinna notar Lee Mõttus kelle notaribüroo asub Rävala pst 2 / Kivisilla tn 8, Tallinn, asendaja Karl-Eerik Jäetma, tegutsedes notari ülesannetes, kahekümnendal juulil kahe tuhande kahekümne kuuendal aastal (20.07.2026. a) ning selles notariaalaktis osalejad on,

aktsiaselts AQUA MARINA, registrikood 10120426, aadress Võru tn 176, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, e-posti aadress antti@olerex.ee, edaspidi nimetatud **Omanik,** mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Antti Moppel**, isikukood 36812252714, kes on notariaalakti tõestajale tuntud isik, Omaniku esindaja asub tõestamise hetkel enda ütluste kohaselt Tartus,

Elektrilevi OÜ, registrikood 11050857, asukoht Veskiposti tn 2, Tallinn, e-posti aadress Tatjana.Narep@elektrilevi.ee, edaspidi nimetatud **Kasutaja**, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel notariaalakti tõestajale tuntud isik **Tatjana Närep**, isikukood 48108043713, kes kinnitab, et Kasutaja on elektrituruseaduse mõttes avalikku teenust osutav võrguettevõtja, Kasutaja esindaja asub tõestamise hetkel enda ütluste kohaselt Tallinnas,_____

Omanik ja Kasutaja koos edaspidi nimetatud **Lepinguosalised**,

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. KINNISTU JA LEPINGUOSALISTE AVALDUSED

1.1. Kinnistuks on Kivisilla tee 1, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, Harju maakond asuv kinnistu nimetusega Tõnu II: katastritunnus 24501:001:3505, pindala 3519 m², aadress Kivisilla tee 1, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, Harju maakond, maa sihtotstarve ärimaa (100%), koos selle oluliste osadega ja päraldistega.

1.2. Kinnistu on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse **registriosa nr 250002** all. Teise jakku on omanikuna sisse kantud aktsiaselts AQUA MARINA (registrikood 10120426). Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded: 5) Isiklik kasutusõigus Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (registrikood 11050857) kasuks.

Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks tasu eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale, vastavalt lepingu punktidele kolm (3), neli (4) ja viis (5) ning lepingu lisaks olevale plaanile. 12.04.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 19.04.2012.
7) Isiklik kasutusõigus tähtajaga 15 aastat Elektrum Eesti OÜ (registrikood 11399985) kasuks. Isiklik kasutusõigus laadimisjaama käitamiseks vastavalt 21.02.2024. a lepingu punktidele neli (4.) kuni üheksa (9.) ning ruumiandmetele tunnusega 8489. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 8489. 21.02.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 11.03.2024.
8) Isiklik kasutusõigus tähtajaga 21.05.2040 Enefit AS (registrikood 16130213) kasuks. Isiklik kasutusõigus laadimisjaama käitamiseks vastavalt 30.12.2025.a lepingu punktidele 4.8, 5 kuni 9 ning ruumiandmetele tunnusega 1070225. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 1070225. 30.12.2025 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.01.2026. Neljandasse jakku on kande nr. 7 all sisse kantud järgmine hüpoteegi kanne: Hüpoteek summas 30 000 000,00 eurot AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 24308; 29807; 85535; 143106; 229601; 677839; 991333; 1624104; 1652905; 1681204; 2005736; 2254836; 3258037; 3725703; 4484603; 7982902; 9517950; 10385502; 11719302.
Sisse kantud 07.02.2018. 28.11.2025 kinnistamisavalduse alusel muudetud 04.12.2025.

1.1. Lepinguosalised ei soovi Kinnistu kohta tehtud Maa-ameti maakatastris registreeritud katastriüksuse kitsenduste kajastamist käesolevas lepingus.

1.2. Lepinguosalised ei soovi Kinnistul paiknevate ehitiste kajastamist käesolevas lepingus.

Kinnistusraamatust, maakatastrist ja ehitisregistrist nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud käesoleva lepingu tõestamise päeval.

1.3. Omaniku esindaja kinnitab, et:

1.3.1. Kinnistu on Omaniku omand ning Kinnistut ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, et seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.

1.3.2. Kinnistu suhtes ei ole käesoleva lepingu sõlmimise hetkeks kinnistusosakonnale tehtud ega esitatud kinnistamisavaldusi.

1.3.3. Kinnistu koosseisu kuuluval maal ei paikne kolmandatele isikutele kuuluvaid käesolevas lepingus nimetamata maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatisi. Omanik ei vastuta talle mitte teadaolevate kitsenduste ja piiranguid põhjustavate objektide olemasolu eest.

1.3.4. Tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad, teda ei ole juhatuse liikme ametikohalt tagasi kutsutud, tema ametiaeg juhatuse liikmena ei ole möödunud või on seda nõuetekohaselt pikendatud ning esindatava äriühingu põhikirja ja juhtimisorganite otsustega on tal kõik õigused, volitused, nõusolekud sõlmida käesolev leping ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist ning esindatava suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust.

1.4. Kasutaja esindaja kinnitab, et:

1.4.1. Kasutaja on kasutusõiguse ala üle vaadanud ning on teadlik Kinnistu suurusest ja piiridest ning kasutusõiguse ala suurusest ja piiridest ega oma selles osas Omanikule mingeid pretensioone.

1.4.2. Kasutaja on teadlik Kinnistu suhtes kehtivatest seadusjärgsetest kitsendustest ja nende sisust ning kinnitab, et need ei takista käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse teostamist.

1.4.3. Tema volitused on kehtivad, neid ei ole muudetud ega esindatava poolt tagasi võetud ja need ei ole lõppenud, tal on kõik õigused ja volitused sõlmida käesolev leping ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist ning esindatava suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust.

2. KINNISTULE ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE

2.1. Omanik ja Kasutaja lepivad kokku seada Kasutaja kasuks Kinnistule tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektripaigaldise (edaspidi nimetatud **Elektripaigaldis)** ehitamiseks, omamiseks, Kasutajal lasuva elektripaigaldise arendamiskohustuse täitmise tagamiseks, elektripaigaldise remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks elektripaigaldise talitluse tagamise eesmärgil (edaspidi kõik nimetatud tegevused koos **Elektripaigaldise Majandamine**).

2.2. Kasutajal on õigus kasutada Kinnistut käesoleva lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks kasutusõiguse alal, milline on käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks nr 2 oleval plaanil piiritletud sinise värviga ja kasutusõiguse ala ruumiandmete tunnusega 1113862 (edaspidi nimetatud **Elektripaigaldise Kaitsevöönd**). Elektripaigaldise Kaitsevööndis kehtivad kitsendused on fikseeritud ehitusseadustiku §-s 77.

3. OSAPOOLTE KOKKULEPPED

3.1. Elektripaigaldise Kaitsevööndi kasutamisel kohustub Omanik:

3.1.1. mitte takistama Kasutaja ja/või Kasutaja töötajate/volitatud isikute Elektripaigaldise Kaitsevööndi kasutamist Elektripaigaldise Majandamiseks ning samuti kohustub mitte takistama Elektripaigaldise Kaitsevööndile juurdepääsu nii jalgsi kui Elektripaigaldise Majandamise töödeks vajalike sõidukitega;

3.1.2. teavitama tema teadmisel Kinnistul tegutsevaid isikuid Elektripaigaldise Kaitsevööndi olemasolust ja selles kehtivatest piirangutest, samuti järgima nimetatud piiranguid oma tegevuses;

3.1.3. hoiduma tegevusest, mis halvendaks Elektripaigaldise korrashoidu ja/või ohustaks Elektripaigaldise toimimist.

3.2. Elektripaigaldise Kaitsevööndi kasutamisel kohustub Kasutaja:

3.2.1. teavitama Omanikku Elektripaigaldise plaanilistest ehitus-, hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm (3) päeva enne tööde alustamist. Elektripaigaldise avariiremondi korral alustab Kasutaja vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teatades sellest Omanikule. Pärast Kinnistul teostatud Elektripaigaldise ehitus-, hooldus- ja remonttööde lõpetamist on Kasutaja kohustatud taastama omal kulul mõistliku aja jooksul tööde alustamise hetke heakorra, selle võimatuse korral hüvitama Kinnistu omanikule tekitatud kahju. Omanik ja Kasutaja loevad mõistlikuks seda aega, mis töö iseloomu arvestades on vajalik töö kvaliteetseks ja

lepingu tingimustele vastavaks teostamiseks.

3.2.2. kasutama Elektripaigaldise Kaitsevööndit kooskõlas käesoleva lepinguga säästlikult ja heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks Omaniku või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist mistahes viisil;

3.2.3. kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid;

3.2.4. hoidma Elektripaigaldise oma vahenditega ja omal kulul korras;

3.2.5. kandma Elektripaigaldise kasutamisest tulenevat vastutust kolmandate isikute ees, mis on Kasutaja tegevuse või tegevusetuse otsene tagajärg;

3.2.6. maksma Omanikule tasu tehnorajatise talumise eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale.

4. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE LÕPETAMINE JA KASUTUSÕIGUSE ALA VALDUSE ÜLEANDMINE

4.1. Isikliku kasutusõiguse võib lõpetada osapoolte kokkuleppel või seaduses sätestatud alustel.

4.2. Isikliku kasutusõiguse lõpetamisel ükskõik kumma lepinguosalise (Omaniku või Kasutaja) algatusel käesolevas lepingus nimetatud alustel on Kasutajal õigus kuue (6) kuu jooksul arvates kasutusõiguse lõppemisest vedada ära Kinnistul paiknev Elektripaigaldis, kui pooled ei lepi kokku teisiti.

4.3. Omanik avaldab, et kasutusõiguse ala on vabastatud ja Kasutaja saab alates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest teostada otsest valdust kasutusõiguse ala suhtes.

5. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

5.1. Omanik ja Kasutaja on Kinnistule isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Omanik lubab ning Kasutaja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr 250002 all kantud kinnistu kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale asjaõigusseaduse § 158[1] järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ, registrikood 11050857, kasuks elektripaigaldise majandamiseks vastavalt 20.07.2026. a sõlmitud lepingu punktidele 2., 3., ja 4. (kasutusala ruumiandmete tunnus 1113862).

6. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

6.1. Käesolev leping on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris. Kaugtõestamise korral on elektroonilises käibes kasutusel digitaalne originaaldokument, mis on osalejatele kättesaadav Notarite Koja kodulehel www.notar.ee (*Iseteenindus › Notariaalsed dokumendid*) või riigiportaalis www.eesti.ee (*Iseteenindus › E-teenused › Notariaalsed dokumendid*).

6.2. Kaugtõestamise korral teeb notar digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis jääb notari kätte hoiule.

6.3. Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada lepingu digitaalse originaaleksemplari kinnistusosakonnale. Notariaalakti tõestaja esitab ärakirja kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest.

7. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

7.1. Lepinguosalised ei avaldanud isikliku kasutusõiguse seadmisel tehinguväärtust, seega

notari tasu seaduse § 10 lg 3 kohaselt tehinguväärtuseks on kuussada kolmkümmend üheksa (639) eurot.

7.2. Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Kasutaja.

7.3. Kasutaja tasub notari tasu panga ülekandega kolme (3) tööpäeva jooksul arvates tema e-postile saadetava arve alusel, notaribüroos sularahas või maksekaardiga. Notaril on õigus notariaalakti ärakirju notari tasu tasumiseni kinni pidada. Vastavalt notari tasu seaduse §-le 38 on notari tasu maksmiseks kohustatud isikuteks isikud, kelle taotlusel või kelle huvides notar tegutses ning nimetatud isikud vastutavad sama notariaaltoimingu eest tasu maksmisel solidaarselt.

7.4. Kasutaja tasub riigilõivu viie (5) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest Rahandusministeeriumi kontole ja esitab riigilõivu tasumist tõendava nõuetekohase maksedokumendi notarile.

7.5. Riigilõivuseaduse § 11 lg 3 kohaselt kui taotluse esitaja on jätnud taotletava kande eest seadusega ette nähtud riigilõivu tasumata, on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

Käesolev notariaalakt on osalejale 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 on tutvunud isikliku kasutusõiguse ruumiandmetega piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis (PARI) ja nõustuvad selle sisuga.

Käesolevas dokumendis on koos lepingu lisaks oleva plaaniga 8 lehte.

Notari tasu isikliku kasutusõiguse seadmisel 38,30 eurot (tehinguväärtus 639,00 eurot: Notari tasu seaduse § 3, 10 lg 3, § 22, § 23 p 2).
Notari tasu lepingu kaugtõestamise eest 20,00 eurot (Notaritasu seadus § 2 lg 2(1)).

Notari tasu kokku	58,30 eurot.
Käibemaks	13,99 eurot.
Kokku	72,29 eurot.

Riigilõiv isikliku kasutusõiguse seadmisel 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot: Riigilõivuseadus § 77 lg 1, § 354).

Eelnimetatutele lisandub ärakirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

Antti Moppel
Allkirjastatud digitaalselt

Tatjana Närep
Allkirjastatud digitaalselt

Tallinna notar Lee Mõttus asendaja Karl-Eerik Jäetma, tegutsedes notari ülesannetes
Allkirjastatud digitaalselt

8. Notariaalakti tõestaja poolt osalejatele antud selgitused

8.1. Isiklik kasutusõigus tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega, ning lõpeb vastava kande kustutamisega kinnistusraamatust.

8.2. Asjaõigusseaduse §-de 225, 226 ja 228 sisu ja õiguslikku tähendust, sealhulgas seda, et isiklik kasutusõigus, mille esemeks on tehnovõrk või -rajatis, on üleantav, ning et isikliku kasutusõiguse üleandmiseks on vajalik kokkulepe isikliku kasutusõiguse üleandmise kohta (asjaõigusleping) vana ja uue õigustatud isiku vahel. Kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või –rajatis, ei ole isikliku kasutusõiguse üleandmiseks või koormamiseks kinnisasja omaniku nõusolek vajalik.

8.3. Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 ei ole teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev tehnovõrk või –rajatis kinnisasja oluline osa.

8.4. Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped.

8.5. Vastavalt asjaõigusseaduse § 158^1 on kinnisasja omanik kohustatud taluma oma kinnisasjal tehnovõrku või -rajatist ja lubama selle ehitamist kinnisasjale, kui tehnovõrk või -rajatis on vajalik avalikes huvides ja selleks puudub muu tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kellele laieneb elektrituruseaduse § 65 lõikes 1 sätestatud kohustus või kes on vee-ettevõtja ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse tähenduses või võrguettevõtja kaugkütteseaduse või maagaasiseaduse tähenduses või vastavas piirkonnas tegutsev võrguettevõtja kaugkütteseaduse tähenduses. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides ka siis, kui selle kaudu osutatakse üldkasutatavat elektroonilise side teenust elektroonilise side seaduse tähenduses. Talumiskohustust ei ole isikul juhul, kui tehnovõrgust või -rajatisest tulenev kitsendus kinnisasja omanikule on oluliselt suurem kui avalik huvi tehnovõrgu või -rajatise vastu või tehnovõrguga liituda soovija huvi tehnovõrguga liitumise vastu ja on olemas võimalus ehitada tehnovõrk või -rajatis nii, et teise kinnisasja omanik ei satu samaväärsesse või halvemasse olukorda. Talumiskohustus seatakse sundvalduse seadmisega kohaliku omavalitsuse poolt, kuid see ei välista talumiskohustuse seadmist kokkuleppe teel.

8.6. Vastavalt asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15^4 on kinnisasja omanikul õigus nõuda tasu tehnovõrgu või -rajatise talumise eest. Kui tasu osas ei ole muud kokkulepet, siis talumistasu suurus aastas on 7,5 protsenti maa maksustamishinnast korrutatuna kitsenduse ruumilise ja sisulise ulatuse koefitsientidega. Kitsenduse pindala eeldatakse olevat võrdne kitsendust põhjustava tehnovõrgu rajatise kaitsevööndi pindalaga. Kitsenduse sisulise ulatuse eelduslikud koefitsiendid on sätestatud seaduse lisas. Kui katastriüksusel on mitu sihtotstarvet, siis kohaldatakse kõige suurema osakaaluga sihtotstarbe koefitsienti. Lisaks eelnimetatud tasule on kinnisasja omanikul õigus nõuda talumistasuna selliste kantud kulude hüvitamist, mille kandmine on koormatud kinnisasja omaniku jaoks vältimatu ja mille suurus on rohkem kui üks kolmandik talumistasust. Kui tehnovõrgu rajatis paikneb hoones, on talumistasu suurus vastava hooneosa kasutamise harilik tasu. Talumistasu ei ole õigus nõuda tehnovõrgu rajatise selle osa talumise eest, mis on vajalik ainult samal kinnisasjal teenuse tarbimiseks. Talumistasu ei maksta, kui selle suurus ühe kinnisasja kohta on alla ühe euro.

8.7. Tehnovõrgu talumistasu saamiseks esitab kinnisasja omanik taotluse tehnovõrgu omanikule. Kui kinnisasja omanik ei ole taotluses märkinud, et maatulundusmaa sihtotstarbega maad ei kasutata tehnorajatise kaitsevööndi alal sihtotstarbeliselt, siis loetakse, et maad kasutatakse sihtotstarbeliselt. Jooksva aasta eest on talumistasu saamise õigus isikul, kes oli vastava kinnisasja omanik 1. jaanuari seisuga, kui ta esitab taotluse hiljemalt 1. mail. Talumistasu makstakse välja hiljemalt sama aasta 30. septembril. Taotlust ei pea esitama igal aastal uuesti. Korteriomanditeks jagatud kinnisasja puhul võib taotluse esitada korteriühistu. Tehnovõrgu omanik kehtestab talumistasu taotluse vormi ja taotluse menetlemise täpsema korra ning avaldab selle oma veebilehel. Talumistasu suuruse saab lihtsalt teada maa-ameti loodud talumistasude kalkulaatori abil, vt https://geoportaal.maaamet.ee/est/Ruumiandmed/Kitsenduste-andmed/Talumistasu-kalkulaator-p635.html

8.8. Vastavalt ehitusseadustiku §-le 77 lg 1 on elektripaigaldise kaitsevöönd iseseisvaks ehitiseks

olevat ja elektrituruseaduse tähenduses elektripaigaldist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud elektripaigaldise ohutuse ja kaitse tagamiseks.

8.9. Vastavalt ehitusseadustiku §-le 77 lg 2 on elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud:
1) ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;
2) ankurdada veesõidukit, liikuda heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega, paigaldada veesõidukite liiklustähiseid ja poisid ning varuda jääd – veekaabelliinina rajatud elektripaigaldise kaitsevööndis;
3) sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri – õhuliinide kaitsevööndis;
4) ehitada traattarasid, rajada loomade joogikohti ja korraldada massiüritusi – kõrgepingepaigaldise õhuliinide kaitsevööndis;
5) töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit, ning ladustada ja teisaldada raskusi – õhu- ja maakaabelliinide kaitsevööndites.

8.10. Asjaõigusseaduse §-des 172 kohaselt 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.

8.11. Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 176 kui reaalservituudi lõpetamise kokkulepet ei saavutata, on valitseva kinnisasja omanikul olulisel põhjusel õigus nõuda teeniva kinnisaja 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.

8.12. Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 177 kui reaalservituudist saadav kasu on teeniva kinnisasja koormatisega võrreldes ebamõistlikult väike, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisaja 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.

8.13. Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 178 annab reaalservituut õiguse teha üksnes neid tegusid, mis servituudi sisust tulenevalt on valitseva kinnisasja huvides vajalikud. Reaalservituudi sisu määratakse poolte kokkuleppega, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Reaalservituuti tuleb teostada viisil, mis on teenivale kinnisasjale kõige vähem koormav. Valitseva kinnisasja vajaduste suurenemine ei suurenda iseenesest teenival kinnisasjal lasuvat koormatist.

8.14. 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.

8.15. 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.

8.16. Vastavalt notari tasu seaduse § 10 lg 3 kohaselt reaalservituudi minimaalne tehinguväärtus on 639 eurot.