



## TALLINNA NOTAR SIRJE VELSBERG

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU REGISTRI NUMBER

1286

**Notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Sirje Velsberg enda notaribüroos Tallinnas, Rävala pst 2/ Kivisilla tn 8, kolmeteistkümnendal mail kahe tuhande kahekümne esimesel aastal (13.05.2021.a) ning selles notariaalakti osalejad on**

**abikaasad Rein Plaado**, isikukood 34210292721, elukoht ja postiaadress Tina tn 21-19, Tallinn, e-posti aadress [r.plaado@neti.ee](mailto:r.plaado@neti.ee), kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel ja kelle kodakondsusriik on Eesti Vabariik ning **Tsipa Laud**, isikukood 43801290255, elukoht ja postiaadress Kuusenõmme tee 4-1, Tallinn, e-posti aadress [r.plaado@neti.ee](mailto:r.plaado@neti.ee), kelle isikusamasus on tuvastatud isikutunnistuse nr. AB0443524 alusel ja kelle kodakondsusriik on Eesti Vabariik, edaspidi koos ja eraldi nimetatud **Omanik 1** ning kes kinnitavad, et nad on omavahel abielus, nad ei ole sõlminud abieluvaralepingut, nende kui abikaasade varasuhte liigiks on varaühisus ning Teeniv kinnistu 1, mis on omandatud abielu ajal, on nende ühisvara,

**OÜ Tatari16**, registrikood 14847869, asukoht ja postiaadress Nafta tn 1, Tallinn, e-posti aadress [info@propertysolutions.ee](mailto:info@propertysolutions.ee), edaspidi nimetatud **Omanik 2**, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel Greta Builo, isikukood 49001240230, kes on tõestajale tuntud isik, *(eeltoodud andmed juriidilise isiku nime, aadressi, registrikoodi ja esindaja kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Maakohtute registriosakonnast 13.05.2021 kell 09:10 tehtud päringute alusel),*

edaspidi **Omanik 1** ja **Omanik 2** koos ja eraldi nimetatud **Omanikud**,

ning

**Tallinna linn**, Tallinna Linnakantselei, registrikood 75014920, asukoht ja postiaadress Vabaduse väljak 7, Tallinn, e-posti aadress [lvpost@tallinnlv.ee](mailto:lvpost@tallinnlv.ee) *(eeltoodud omavalitsusüksuse nime, aadressi ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Maakohtute registriosakonnast 13.05.2021 kell 09:10 tehtud päringute alusel)*, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja ja Tallinna Linnavalitsuse 28.04.2021 korralduse nr 430-k alusel Tallinna Linnaplaneerimise Ameti, aadress Vabaduse väljak 7, Tallinn, e-posti aadress [tlpa@tallinnlv.ee](mailto:tlpa@tallinnlv.ee), juhataja Ivori Rannama, isikukood 38112150011, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel,

**kes sõlmivad lepingu järgnevas:**

**KINNISTULE PARKIMISSERVITUUDI SEADMISE LEPING, KINNISTULE  
TEESERVITUUDI SEADMISE LEPING JA ASJAÕIGUSLEPINGUD**

## 1. Registrite seis ja lepingu ese

**1.1.** Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosa number 4762201** on sisse kantud kinnistu, mille koosseisu kuulub maatükk, katastritunnusega 78401:106:1140, majandusliku otstarbega üldkasutatav maa (100%), asukohaga **Tatari tn 18a, Tallinn**, pindalaga 499 m<sup>2</sup>.

Teise jakku on omanikuna sisse kantud **Rein Plaado (isikukood 34210292721)**.

Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

**1.2.** Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosa number 2093001** on sisse kantud kinnistu, mille koosseisu kuulub maatükk, katastritunnusega 78401:106:0550, majandusliku otstarbega elamumaa (100%), asukohaga **Tatari tn 16, Tallinn**, pindalaga 567 m<sup>2</sup>. Teise jakku on omanikuna sisse kantud **OÜ Tatari16 (registrikood 14847869)**.

Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

Neljandas jaos jakku on kande nr. 4 all sisse kantud järgmine hüpoteegi kanne: **Hüpoteek summas 1 755 000,00 eurot AS LHV Pank (registrikood 10539549) kasuks**. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 29.12.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 5.01.2021. Kohtunikuabi Katrin Kokk.

**1.3.** Selle lepingu esemeks on lepingu punktides 1.1. ja 1.2. nimetatud kinnistud, koos nende oluliste osade ja päraldistega.

### Teeniv kinnistu 1:

**1.4.** Teeniv kinnistu 1 kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (kitsendustega katastrikaardi päring katastritunnuse järgi) nähtub, et katastriüksuse 78401:106:1140 suhtes kehtivad järgmised kitsendused:

- Piiranguvöönd: surveeadme kaitsevöönd; ulatus: 7 m<sup>2</sup>; nähtus: maa- alune soojatorustik alla 200 mm ();
- Piiranguvöönd: surveeadme kaitsevöönd; ulatus: 2 m<sup>2</sup>; nähtus: maa- alune soojatorustik alla 200 mm ();
- Piiranguvöönd: muinsuskaitseala või kinnismälestise ala; ulatus: 499 m<sup>2</sup>; nähtus: **kinnismälestis (Asulakoht, II a-tuh. e.Kr. - 16. saj.)**;
- Piiranguvöönd: surveeadme kaitsevöönd; ulatus: 54 m<sup>2</sup>; nähtus: maa- alune soojatorustik alla 200 mm ();
- Piiranguvöönd: surveeadme kaitsevöönd; ulatus: 32 m<sup>2</sup>; nähtus: maa- alune soojatorustik alla 200 mm ().

**1.5.** Teeniva kinnistu 1 kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (mälestiste otsing katastritunnuse/aadressi järgi) ja kultuurimälestiste registrist (<http://register.muinas.ee/>) asukoha ja liigi järgi tehtud päringust nähtub, et Teeniva kinnistu 1 maaüksus paikneb järgneval kinnismälestisel:

- mälestise nimi: **Asulakoht, II a-tuh eKr-16. saj**;
- mälestise registri number: 2596;
- registreeritud kinnismälestis, liigitus arheoloogiamälestis;
- arvel: 08.04.1997.a;
- määrused ja käskkirjad: "Kultuurimälestiseks tunnistamine" Kultuuriministri 30.08.1996 a. määrus nr.10, (RTL 1997, 5, 27).

**1.6.** Teeniva kinnistu 1 kohta Tallinna kaardilt (<http://kaart.tallinn.ee/>) tehtud päringust nähtub, et Teeniv kinnistu 1 asub arheoloogilise mälestise alal.

**1.7.** Teeniva kinnistu 1 kohta ehtisregistrist (<http://www.ehr.ee>) tehtud päringust nähtub, et katastritunnusega 78401:106:1140 on seotud rajatis **Piirdeaed**, ehtisregistri koodiga 221279673,

esmane kasutus määramata, ehitusalune pind määramata ja ehitise staatus ehitamisel.

- Ehisregistris puuduvad (ümber)ehitamist kajastavad dokumendid (eelkõige ehitus- ja kasutusluba).

### **Teeniv kinnistu 2:**

**1.8.** Teeniva kinnistu 2 kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (kitsendustega katastrikaardi päring katastritunnuse järgi) nähtub, et katastriüksuse 78401:106:0550 suhtes kehtivad järgmised kitsendused:

- Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 5 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal ();
- Piiranguvöönd: ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd; ulatus: 5 m<sup>2</sup>; nähtus: maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm ();
- Piiranguvöönd: muinsuskaitseala või kinnismälestise ala; ulatus: 567 m<sup>2</sup>; nähtus: **kinnismälestis (Asulakoht, II a- tuh. e.Kr. - 16. saj.);**
- Piiranguvöönd: surveseadme kaitsevöönd; ulatus: 22 m<sup>2</sup>; nähtus: maa- alune soojatorustik alla 200 mm ();
- Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 1 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal ().

**1.9.** Teeniva kinnistu 2 kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (mälestiste otsing katastritunnuse/aadressi järgi) ja kultuurimälestiste registrist (<http://register.muinas.ee/>) asukoha ja liigi järgi tehtud päringust nähtub, et Teeniva kinnistu 2 maaüksus paikneb järgneval kinnismälestisel:

- mälestise nimi: **Asulakoht, II a-tuh eKr-16. saj;**
- mälestise registri number: 2596;
- registreeritud kinnismälestis, liigitus arheoloogiamälestis;
- arvel: 08.04.1997.a;
- määrused ja käskkirjad: "Kultuurimälestiseks tunnistamine" Kultuuriministri 30.08.1996 a. määrus nr.10, (RTL 1997, 5, 27).

**1.10.** Teeniva kinnistu 2 kohta Tallinna kaardilt (<http://kaart.tallinn.ee/>) tehtud päringust nähtub, et Kinnistu 2 asub arheoloogilise mälestise alal.

**1.11.** Teeniva kinnistu 2 kohta ehisregistrist (<http://www.ehr.ee>) tehtud päringust nähtub, et katastritunnusega 78401:106:0550 on seotud:

**1.11.1.** hoone **elamu**, ehisregistri koodiga 101017926, esmane kasutus 1917.a, korruste arv 2, ehitusalune pind 144 m<sup>2</sup>, ehitise staatus kasutusest maas ja kaalutud energiakasutuse klass määramata.

- Ehisregistris on järgmised (ümber)ehitamist kajastavad dokumendid (eelkõige ehitus- ja kasutusluba): *Tallinna linn on 7.05.2014 väljastanud ehitise teatise ehitise likvideerimise kohta nr 61714.*

**1.11.2.** hoone **elamu**, ehisregistri koodiga 101017927, esmane kasutus 1917.a, korruste arv 1, ehitusalune pind 39 m<sup>2</sup>, ehitise staatus kasutusest maas ja kaalutud energiakasutuse klass määramata.

- Ehisregistris on järgmised (ümber)ehitamist kajastavad dokumendid (eelkõige ehitus- ja kasutusluba): *Tallinna linn on 7.05.2014 väljastanud ehitise teatise ehitise likvideerimise kohta nr 61716.*

**1.11.3.** hoone **elamu-majandushoone**, ehisregistri koodiga 101017929, esmane kasutus 1917.a, korruste arv 2, ehitusalune pind 77 m<sup>2</sup>, ehitise staatus kasutusest maas ja kaalutud energiakasutuse klass määramata.

- Ehisregistris on järgmised (ümber)ehitamist kajastavad dokumendid (eelkõige ehitus- ja kasutusluba): *Tallinna linn on 07.05.2014 väljastanud ehitise teatise ehitise likvideerimise kohta nr 61717.*

**1.11.4.** hoone **kuur**, ehisregistri koodiga 101017930, esmane kasutus 1917.a, korruste arv 1,

ehituslune pind 26 m<sup>2</sup>, ehitise staatus kasutusest maas ja kaalutud energiakasutuse klass määramata.

- Ehtisregistris on järgmised (ümber)ehitamist kajastavad dokumendid (eelkõige ehitus- ja kasutusluba): *Tallinna linn on 07.05.2014 väljastanud ehitise teatise ehitise likvideerimise kohta nr 61718.*

**1.11.5.** hoone **Äri- ja eluhoone**, ehtisregistri koodiga 121279233, esmane kasutus määramata, korruste arv 4, ehituslune pind 322,7 m<sup>2</sup>, ehitise staatus ehitamisel ja kaalutud energiakasutuse klass A.

- Ehtisregistris on järgmised (ümber)ehitamist kajastavad dokumendid (eelkõige ehitus- ja kasutusluba): *Tallinna linn on 8.10.2020 väljastanud ehitamise alustamise teatise nr 2011581/09783; Tallinna linn on 4.09.2020 väljastanud ehitusloa nr 2012271/28368; Tallinna linn on 3.09.2020 väljastanud ehitusloa taotluse nr 1911271/04968; Tallinna linn on 20.07.2020 väljastanud registrisse kandmata hoone energiaarvutusel põhinev energiamärgise teatise nr 2011569/02047.*

**1.11.6.** rajatis **Piirdeaed**, ehtisregistri koodiga 221279674, esmane kasutus määramata, ehituslune pind määramata ja ehitise staatus ehitamisel.

- Ehtisregistris on järgmised (ümber)ehitamist kajastavad dokumendid (eelkõige ehitus- ja kasutusluba): *Tallinna linn on 3.09.2020 väljastanud ehitusloa taotluse nr 1911271/04968.*

**1.11.7.** rajatis **Kaugküttetorustik**, ehtisregistri koodiga 221357641, esmane kasutus määramata, ehituslune pind määramata ja ehitise staatus ehitusluba antud.

- Ehtisregistris on järgmised (ümber)ehitamist kajastavad dokumendid (eelkõige ehitus- ja kasutusluba): *Tallinna linn on 7.04.2021 väljastanud ehitusloa nr 2112271/10495; Tallinna linn on 4.03.2021 väljastanud ehitusloa taotluse nr 2111271/00960.*

## **2. Osalejate avaldused ja kinnitused**

### **2.1. Omanik 1 avaldab ja kinnitab, et:**

**2.1.1.** Lepingu punktis üks üks (1.1.) toodud kinnistusraamatu seis ei ole muutunud ning Teeniva kinnistu 1 suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

**2.1.2.** Kuni selle lepingu sõlmimiseni ei ole Omanikule 1 kuuluvat Teenivat kinnistut 1 koormatud (s.h ka mitte kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud), seda ei ole kellelegi võõrandatud, selle käsutamist ei ole keelustatud ning selle suhtes pole vaidlusi.

**2.1.3.** Teeniva kinnistu 1 valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Omanikule 1 teadaolevaid, selles lepingus nimetatamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid (s.h tehingutest tulenevaid piiranguid ega kitsendusi).

**2.1.4.** Servituudialal 1 ei paikne hooneid ega rajatisi, mis takistaksid parkimisservituudi teostamist.

**2.1.5.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Omaniku 1 õigust sõlmida seda lepingut.

**2.1.6.** Omaniku 1 suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti, ei ole esitatud pankrotiavaldust, ei ole määratud ajutist haldurit, ei ole algatatud võlgade ümberkujundamise menetlust ning ei esine aluseid selliste menetluste algatamiseks, ei kehti ärikeeldu ning selle lepingu sõlmimisega ei kahjustata Omaniku 1 võlausaldajate huve.

**2.1.7.** Lepingus toodud Omaniku 1 avaldused ja kinnitused ei sisalda ühtki ebaõiget väidet ega jäta mainimata ühtki olulist asjaolu, mille vastu osalejatel võiks selle lepingu eesmärki arvesse võttes olla äratuntav huvi ning mida teades ei oleks osalejad seda lepingut sõlminud või oleks seda teinud teistel tingimustel.

### **2.2. Omaniku 2 esindajad avaldavad ja kinnitavad, et:**

**2.2.1.** Lepingu punktis üks kaks (1.2.) toodud kinnistusraamatu seis ei ole muutunud ning Teeniva

- kinnistu 2 suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 2.2.2.** Kuni selle lepingu sõlmimiseni ei ole Omanikule 2 kuuluvat Teenivat kinnistut 2 koormatud selles lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega (s.h ka mitte kinnistusraamatusse mittedissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud), seda ei ole kellelegi võõrandatud, selle käsutamist ei ole keelustatud ning selle suhtes pole vaidlusi.
- 2.2.3.** Teeniva kinnistu 2 valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Omanikule 2 teadaolevaid, selles lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid (s.h tehingutest tulenevaid piiranguid ega kitsendusi).
- 2.2.4.** Servituudialal 2 ei paikne hooneid ega rajatisi, mis takistaksid teeservituudi teostamist.
- 2.2.5.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Omaniku 2 õigust sõlmida seda lepingut.
- 2.2.6.** Omanikku 2 ei ole sundlõpetatud, Omaniku 2 suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti, ei ole esitatud pankrotihoiatust ega pankrotiavaldust, ei ole määratud ajutist haldurit, ei ole algatatud likvideerimismenetlust ega saneerimismenetlust ning ei esine aluseid selliste menetluste algatamiseks ning selle lepingu sõlmimisega ei kahjustata Omaniku 2 majanduslikku seisundit ega Omaniku 2 võlausaldajate huve.
- 2.2.7.** Selle lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik Omaniku 2 kui äriühingu sisesed nõusolekud ja heakskiidud, mis on vajalikud sellest lepingust tulenevate kohustuste nõuetekohaseks täitmiseks, on saadud.
- 2.2.8.** Omaniku 2 esindaja volitus Omaniku 2 esindajana on kehtiv ega ole esindatava poolt tagasi võetud, muudetud ega tühistatud, lepingu sõlmimisega ei ületa ta temale antud volituste mahtu ning tema õigust selle lepingu sõlmimiseks ei piira ega keela ükski asjaolu ning tal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.
- 2.2.9.** Lepingus toodud Omaniku 2 ja Omaniku 2 esindaja avaldused ja kinnitused ei sisalda ühtki ebaõiget väidet ega jäta mainimata ühtki olulist asjaolu, mille vastu osalejatel võiks selle lepingu eesmärki arvesse võttes olla äratuntav huvi ning mida teades ei oleks osalejad seda lepingut sõlminud või oleks seda teinud teistel tingimustel.
- 2.3. Tallinna linna esindaja avaldab ja kinnitab, et:**
- 2.3.1.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Tallinna linna õigust sõlmida seda lepingut.
- 2.3.2.** Temale antud volikiri Tallinna linna esindada on kehtiv ega ole esindatava poolt tagasi võetud, muudetud ega tühistatud, lepingu sõlmimisega ei ületa ta temale antud volituste mahtu ning tema õigust lepingu sõlmimiseks ei piira ega keela ükski asjaolu ning Tallinna linna esindajal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 28.04.2021.a korraldusele nr 430-k, kohaliku omavalitsuse korralduse seadusele, Tallinna linna põhimäärusele ja talle antud volikirjale. Tallinna Linnavalitsuse 28.04.2021.a korraldus nr 430-k on jõus, muutmata ning seda ei ole vaidlustatud, tühistatud, esitatud vastuväiteid või kaebusi. Selle lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik Tallinna linna sisesed nõusolekud ja heakskiidud, mis on vajalikud sellest lepingust tulenevate kohustuste nõuetekohaseks täitmiseks, on saadud.
- 2.3.3.** Lepingus toodud Tallinna linna ja Tallinna linna esindaja avaldused ja kinnitused ei sisalda ühtki ebaõiget väidet ega jäta mainimata ühtki olulist asjaolu, mille vastu osalejatel võiks selle lepingu eesmärki arvesse võttes olla äratuntav huvi ning mida teades ei oleks osalejad seda lepingut sõlminud või oleks seda teinud teistel tingimustel.
- 2.4. Osalejad kinnitavad, et nad on tutvunud selle lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega,** ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist ega täiendavat nõustamist notariaalakti tõestaja poolt.
- 2.5. Notariaalakti tõestaja on kontrollinud järgmised asjaolud:**

- *Lepingu punktides 1.1. ja 1.2. toodud kinnistusraamatute seis on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud lepingu sõlmimise päeval e-notari infosüsteemist tehtud elektroonilise kinnistusregistri registriosade päringu alusel.*
- *Rein Plaado ja Tsipa Laud abielufakt, varasuhte liik ja Teeniva kinnistu 1 kuulumine abikaasade ühisvara hulka – Rein Plaado ja Tsipa Laud suuliste avalduste, e-notari infosüsteemist tehtud isikuandmete, abieluvararegistri ja kinnistusraamatu päringute alusel.*
- *Tallinna linna esindaja volitused volikirja alusel.*

### 3. Teeniva kinnistu 1 koormamine parkimisservituudiga

#### 3.1. Selles lepingupunktis seatava parkimisservituudi:

- 3.1.1. **Teenivaks kinnistuks** on lepingu punktis 1.1. nimetatud kinnistu, koos selle oluliste osade ja päraldistega (eelnevalt ja edaspidi nimetatud **Teeniv kinnistu 1**);
- 3.1.2. **Valitsevaks kinnistuks** on lepingu punktis 1.2. nimetatud kinnistu, koos selle oluliste osade ja päraldistega (edaspidi nimetatud **Valitsev kinnistu 1**).
- 3.2. Omanik 1 ja Omanik 2 seavad Valitseva kinnistu 1 igakordse omaniku kasuks Teenivale kinnistule 1 parkimisservituudi.
- 3.3. Parkimisservituudiga koormatud alaks loetakse Teenival kinnistul 1 paikneval maa-alal üheksat (9) parkimiskohta, mis on tähistatud selle lepingu lahutamatuks **lisaks** oleval plaanil lilla viirutusega (eelnevalt ja edaspidi nimetatud ka **servituudiala 1**).
- 3.4. Valitseva kinnistu 1 igakordsel omanikul ja teistel isikutel, kellel on selleks Valitseva kinnistu 1 igakordse omaniku luba, on õigus servituudialale 1 parkida igat liiki sõidukeid ööpäevaringselt piiramatu arv kordi.
- 3.5. Omanik 1 ja Omanik 2 on kokku leppinud, et:
  - 3.5.1. parkimisservituut seatakse **tähtajatult**.
  - 3.5.2. Valitseva kinnistu 1 igakordne omanik maksab Teeniva kinnistu 1 igakordsele omanikule parkimisservituudi eest tasu vasvalt kasutatavate parkimiskohtade arvule. Kasutatavate parkimiskohtade arvu esitab Valitseva kinnistu 1 igakordne omanik kirjalikult Teeniva kinnistu 1 igakordsele omanikule igakuiselt.
- 3.6. Omanikud on kokku leppinud, et:
  - 3.6.1. Teeniva kinnistu 1 igakordne omanik kohustub teavitama Valitseva kinnistu 1 igakordset omanikku Teenivatele kinnistutele 1 teiste realservituutide või isiklike kasutusõiguste seadmisest ja Teeniva kinnistu 1 võõrandamisest.
  - 3.6.2. Teeniva kinnistu 1 igakordne omanik kohustub Teeniva kinnistu 1 koormamisel teiste realservituutide või isiklike kasutusõigustega teavitama isikuid, kelle kasuks Teenivat kinnistut 1 koormatakse, käesolevas lepingupunktis nimetatud realservituudi seadmise tingimustest.
  - 3.6.3. Valitseva kinnistu 1 igakordne omanik kohustub Teeniva kinnistu 1 teiste realservituutide või isiklike kasutusõigustega koormamisel nõustuma nende kandmisega kinnistusraamatusse selle eest tasu nõudmata.
  - 3.6.4. Valitseva kinnistu 1 igakordne omanik kohustub Teenivale kinnistule 1 käesoleva lepingupunkti alusel seatavate realservituudi lõppemisel tagastama servituudiala 1 Teeniva kinnistu omanikul seisukorras, milles servituudiala 1 oli selle õiguse seadmisel, võttes arvesse sihipärasest tegevusest tulenevat normaalset kulumist.
  - 3.6.5. Realservituudist tulenevate õiguste teostamisel tekkivad eriarvamused ja vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel Eesti Vabariigi õigusaktide alusel. Kui nimetatud eriarvamusi ei lahendata läbirääkimiste teel, lahendatakse vaidlused kohtus.

- 3.7. Teeniva kinnistu 1 igakordne omanik kohustub hoiduma mistahes tegevusest, mis takistab Valitseva kinnistu 1 igakordsel omanikul parkimisservituudi teostamist, seejuures mitte rajama servituudi teostamiseks ette nähtud alale selliseid ehituslikke konstruktsioone või muud sellist, mis takistavad parkimisservituudi teostamist, samuti hoiduma igasugusest tegevusest, mis võib parkimiskohti kahjustada.
- 3.8. Valitseva kinnistu 1 igakordne omanik on kohustatud paigaldus- ja hooldustöödest Teeniva kinnistu 1 igakordele omanikule kirjalikult ette teatama vähemalt kolm (3) päeva. Teates tuleb näidata tööde ulatus ja kestus. Avariide kõrvaldamiseks võib töid teha ilma ette teatamata. Pärast tööde lõpetamist kohustub Valitseva kinnistu 1 igakordne omaniku taastama Teenival kinnistul 1 samasuguse olukorra, milline see oli enne tööde alustamist, seejuures taastama haljastuse, asfalteeritud pinna vms.
- 3.9. Kõik Teenival kinnistul 1 lasuvad avalik-õiguslikud koormatised (s.h. maamaks) ning kõik Teeniva kinnistuga 1 seoses tasumisele kuuluvad maksud ning Teeniva kinnistuga 1 seotud muud maksed, lõivud, võlaintressid koormised tasub Teeniva kinnistu 1 igakordne omanik.
- 3.10. Valitseva kinnistu 1 igakordne omanik kohustub hoidma parkimiskohad korras ja kasutama neid heaperemehelikult.
- 3.11. Omanik 1 ja Omanik 2 on kokku leppinud servituudi kandmises kinnistusraamatutesse.
- 3.12. Omanikud hindavad reaalservituudi tehinguväärtuseks notaritasu ja riigilõivu arvutamise mõttes viiskümmend tuhat (50 000) eurot.

#### 4. Teeniva kinnistu 2 koormamine juurdepääsuservituudiga

- 4.1. Selles lepingupunktis seatava teeservituudi:
- 4.1.1. **Teenivaks kinnistuks** on lepingu punktis 1.2. nimetatud kinnistu, koos selle oluliste osade ja päraldistega (eelnevalt ja edaspidi nimetatud **Teeniv kinnistu 2**);
- 4.1.2. **Valitsevaks kinnistuks** on epingu punktis 1.1. nimetatud kinnistu, koos selle oluliste osade ja päraldistega (edaspidi nimetatud **Valitsev kinnistu 2**).
- 4.2. Omanik 1 ja Omanik 2 seavad Valitseva kinnistu 2 igakordse omaniku kasuks Teenivale kinnistule 2 teeservituudi.
- 4.3. Teeservituudiga koormatud alaks loetakse Teenival kinnistul 2 paiknev maa-ala, mis on tähistatud selle lepingu lahutamatuks **lisaks** oleval plaanil sinise viirutusega (eelnevalt ja edaspidi nimetatud ka **servituudiala 2**).
- 4.4. Valitseva kinnistu 2 igakordsel omanikul, Teeniva kinnistu 2 igakordsel omanikul ja teistel isikutel, kellel on selleks Valitseva kinnistu 2 ja/või Teeniva kinnistu 2 igakordse omaniku luba, on õigus kasutada servituudialal 2 asuvat teed jalgsi ja igat liiki sõidukiga, massipiiranguta, ööpäevaringselt piiramatu arv kordi juurde-, ligi- ja läbipääsuks Valitsevale kinnistule 2 ning väljapääsuks Valitsevalt kinnistult 2.
- 4.5. Omanik 1 ja Omanik 2 on kokku leppinud, et servituut seatakse **tasuta ja tähtajatult**.
- 4.6. Omanikud on kokku leppinud, et:
- 4.6.1. juhul kui rajatakse Rävala puistee läbimurre, kaob vajadus teeservituudi olemasoluks ning sellisel juhul kohustuvad Valitseva kinnistu 2 ja Teeniva kinnistu 2 omanikud lõpetama teeservituudi ja kustutama vastavalt kanded kinnistusraamatust.
- 4.6.2. Teeniva kinnistu 2 igakordne omanik kohustub teavitama Valitseva kinnistu 2 igakordset omanikku Teenivatele kinnistutele 2 teiste reaalservituutide või isiklike kasutusõiguste seadmisest ja Teeniva kinnistut 2 võõrandamisest.
- 4.6.3. Teeniva kinnistu 2 igakordne omanik kohustub Teeniva kinnistu 2 koormamisel teiste reaalservituutide või isiklike kasutusõigustega teavitama isikuid, kelle kasuks Teenivat kinnistut 2 koormatakse, käesolevas lepingupunktis nimetatud reaalservituudi seadmise tingimustest.

- 4.6.4.** Valitseva kinnistu 2 igakordne omanik kohustub Teeniva kinnistu 2 teiste reaalservituutide või isiklike kasutusõigustega koormamisel nõustuma nende kandmisega kinnistusraamatusse selle eest tasu nõudmata.
- 4.6.5.** Teenivale kinnistule 2 käesoleva lepingupunkti alusel seatavate reaalservituudi lõppemisel tagastama servituudiala 2 Teeniva kinnistu 2 omanikul seisukorras, milles servituudiala 2 oli selle õiguse seadmisel, võttes arvesse sihipärasest tegevusest tulenevat normaalset kulumist.
- 4.6.6.** Reaalservituudist tulenevate õiguste teostamisel tekkivad eriarvamused ja vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel Eesti Vabariigi õigusaktide alusel. Kui nimetatud eriarvamusi ei lahendata läbirääkimiste teel, lahendatakse vaidlused kohtus.
- 4.7.** Teeniva kinnistu 2 igakordne omanik kohustub hoiduma mistahes tegevusest, mis takistab Valitseva kinnistu 2 igakordsel omanikul teeservituudi teostamist, seejuures mitte rajama teeservituudi teostamiseks ette nähtud alale selliseid ehituslikke konstruktsioone või muud sellist, mis takistavad teeservituudi teostamist, samuti hoiduma igasugusest tegevusest, mis võib teed kahjustada.
- 4.8.** Valitseva kinnistu 2 igakordne omanik on kohustatud paigaldus- ja hooldustöödest Teeniva kinnistu 2 igakordele omanikule kirjalikult ette teatama vähemalt kolm (3) päeva. Teates tuleb näidata tööde ulatus ja kestus. Avariide kõrvaldamiseks võib töid teha ilma ette teatamata. Pärast tööde lõpetamist kohustub Valitseva kinnistu 2 igakordne omaniku taastama Teenival kinnistul 2 samasuguse olukorra, milline see oli enne tööde alustamist, seejuures taastama haljastuse, asfalteeritud pinna vms.
- 4.9.** Kõik Teenival kinnistul 2 lasuvad avalik-õiguslikud koormatised (s.h. maamaks) ning kõik Teeniva kinnistuga 2 seoses tasumisele kuuluvad maksud ning Teeniva kinnistuga 2 seotud muud maksed, lõivud, võlaintressid koormised tasub Teeniva kinnistu 2 igakordne omanik.
- 4.10.** Valitseva kinnistu 2 igakordne omanik kohustub hoidma tee korras ja kasutama neid heaperemehelikult.
- 4.11.** Omanik 1 ja Omanik 2 on kokku leppinud teeservituudi kandmises kinnistusraamatutesse.
- 4.12.** Omanikud hindavad reaalservituudi tehinguväärtuseks notaritasu ja riigilõivu arvutamise mõttes viiskümmend tuhat (50 000) eurot.

## **5. Muud kokkulepped**

### **5.1. Omanikud ja Tallinna linn lepivad kokku, et:**

- 5.1.1.** käesoleva lepingu alusel seatava parkimisservituudi lõpetamiseks ja kinnistusraamatust kustutamiseks on vajalik Tallinna linna notariaalselt kinnitatud nõusolek;
- 5.1.2.** juhul, kui Teeniva kinnistu 1 omanik võõrandab Teeniva kinnistu 1, siis kohustub ta tagama käesolevast kokkuleppest tulenevate õiguste ja kohustuste ülevõtmise Kinnistu 1 omandaja poolt;
- 5.1.3.** kui Kinnistu 1 igakordne omanik rikub käesoleva lepingu punktides viis üks üks (5.1.1) või viis üks kaks (5.1.2) nimetatud kokkulepet, kohustub ta tasuma Tallinna linnale leppetrahvi üheksakümmend tuhat (90 000) eurot. Sealjuures ei oma tähtsust, kes on parkimisservituudi lepingu lõpetamise ja vastava lepingu alusel tehtava kande kinnistusraamatust kustutamise hetkel kinnistu omanik;
- 5.1.4.** kui seoses parkimiskohtade ümberkorraldamisega kaob vajadus parkimisservituudi järele, siis muudetakse või lõpetatakse parkimisservituut Tallinna linna eelneval notariaalselt tõestatud nõusolekul.

*Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et käesoleva lepingu punktis viis (5) sisalduvad kokkulepped on Omanike ja Tallinna linna võlaõiguslikud kokkulepped ning nende kohta ei tehta kannet kinnistusraamatusse.*



## **6. Asjaõiguslepingud**

**6.1. Omanik 1 ja Omanik 2 on kokku leppinud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas number 4762201 kantud kinnistu koormamises parkimisservituudiga Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas number 2093001 kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks. Omanik 1 ja Omanik 2 paluvad kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas number 4762201 (*teeniv kinnistu*) kolmandasse jakku esimesele järjekohale tähtajatu reaalservituut (parkimisservituut) Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas number 2093001 (*valitsev kinnistu*) kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks vastavalt 13.05.2021.a sõlmitud lepingu punktile 3. ja lepingule lisatud plaanile.**

- **Omanik 1 ja Omanik 2 paluvad teha kaasneva kande Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas number 2093001 (*valitsev kinnistu*) kantud kinnistu esimesse jakku.**

**6.2. Omanik 1 ja Omanik 2 on kokku leppinud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas number 2093001 kantud kinnistu koormamises teeservituudiga Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas number 4762201 kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks. Omanik 1 ja Omanik 2 paluvad kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas number 2093001 (*teeniv kinnistu*) kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu ja tasuta reaalservituut (teeservituut) Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas number 4762201 (*valitsev kinnistu*) kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks vastavalt 13.05.2021.a sõlmitud lepingu punktile 4. ja lepingule lisatud plaanile.**

- **Omanik 1 ja Omanik 2 paluvad teha kaasneva kande Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas number 4762201 (*valitsev kinnistu*) kantud kinnistu esimesse jakku.**

**6.3. Vastavalt kinnistusraamatuseaduse § 42 lg-le 2 osalejad soovivad, et ühte kannet ei tehtaks teisi kandeid tegemata ning et kanded tehtaks eelpooltoodud järjestuses.**

## **7. Notariaalakti tõestaja osalejatele antud selgitused**

**7.1. Kinnistusraamatusse kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine.**

**7.2. Kinnisasja koormamiseks servituudiga ja servituudi sisu muutmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse.**

**7.3. 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.**

**7.4. 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.**

**7.5. Valitseva kinnisasja omanikul on õigus servituudi kasutamiseks vajalike ehitus- ja**

*korrastustööde tegemiseks kasutada teenivat kinnisasja.*

**7.6.** Servituudiga juba koormatud kinnisasja võib uue servituudiga koormata ainult siis, kui see ei kahjusta varem seatud servituuti.

**7.7.** Asjaõigusseaduse § 156 lg 1 kohaselt: Omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus. Juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve. Asjaõigusseaduse § 156 lg 2 kohaselt, kui kinnisasja osalise võõrandamise tagajärjel võõrandatud või allesjäänud osa kaotab ühenduse avalikult kasutatava teega, peab selle osa omanik, mille kaudu ühendus seni toimus, võimaldama teise osa omanikul ühendust pidada oma kinnisasja kaudu paragrahvi 156 1. lõikes nimetatud tingimustel. Kinnisasja omanikul ei ole õigust juurdepääsu nõuda, kui senine ühendus avalikult kasutatava teega või kinnisasja osade vahel on katkenud tema tahtel.

## **8. Originaal ja ära kirjade väljastamine**

**8.1.** Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud ühes originaaleksemplaris, mis säilib notari büroos.

**8.2.** Vastavalt notariaadimäärustiku § 23<sup>1</sup> lg 1 märgib notariaalakti tõestaja pärast notariaalakti tõestamist ja sellest kinnitatud digitaalse ära kirja valmistamist e-notaris tehinguosalised, kes saavad riigiportaali ([www.eesti.ee](http://www.eesti.ee)) kaudu juurdepääsuõiguse nimetatud ära kirjale. Kui tehinguosaline väljendab selleks soovi, väljastab tehingu tõestanud notariaalakti tõestaja notariaalakti kinnitatud ära kirja ka paber kandjal või digitaalselt.

**8.3.** Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada lepingu ühe kinnitatud ära kirja kinnistusosakonnale.

## **9. Lepingu sõlmimisega seotud kulud**

**9.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasuvad Omanik 1 ja Omanik 2 võrdsetes osades

**9.2.** Notaritasu tasutakse notaribüroos sularahas või maksekaardiga. Notariaalakti tõestajal on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente notari tasu tasumiseni kinni pidada. Notari tasu seaduse § 38 kohaselt on notari tasu maksmiseks kohustatud isik, kelle taotlusel või kelle huvides on notar tegutsenud või kelle tahteavalduse on notar tõestanud. Mitu kohustatud isikut vastutavad sama notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt. Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et osalejate kokkulepe notari tasu tasumise kohta lepingu tõestamisel kehtib vaid nende omavahelise kokkuleppena, notaril on õigus lepingu tõestamise eest ettenähtud notari tasu sisse nõuda ükskõik millisel osalejalt.

**9.3. Siinkohal juhib notariaalakti tõestaja osalejate tähelepanu sellele, et riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta selles notariaalaktis sisalduv kinnistamisavaldus läbi vaatamata.**

Notari tasu servituutide tõestamisel 320,80 eurot (tehinguväärtus 100 000,00 eurot: notari tasu seaduse § § 3, 5, 10, 22 ja 23 p 2).

Tasu kokku 320,80 eurot.

Käibemaks 64,16 eurot.

Koos käibemaksuga 384,96 eurot.

Riigilõiv parkimisservituudi kinnistamisel 53,00 eurot (tehinguväärtus 50 000,00 eurot: riigilõivuseadus § 354 lg 1, 347).

Riigilõiv teeservituudi kinnistamisel 53,00 eurot (tehinguväärtus 50 000,00 eurot: riigilõivuseadus § 354 lg 1, 347).

Notariaalakti ära kirjade maksumus vastavalt notari tasu seaduse § 35 lg 1 p-d 1 ja 2 ning § 31 p-d 14 ja 15 (sisaldavad käibemaksu 20%):

	<u>A4 formaat</u>	<u>A3 formaat</u>
digitaalakiri portaalis <a href="http://eesti.ee">eesti.ee</a>	tasuta	tasuta
paberkandjal akiri osalejale	0,23 eurot / lk	0,37 eurot / lk
digitaalakiri osalejale e-postiga	0,23 eurot / lk	0,37 eurot / lk
digitaalakiri ametiasutusele	15,3 eurot + 0,23 eurot / lk	15,3 eurot + 0,37 eurot / lk

Notariaalakt on osalejatele akti tõestaja poolt ette loetud, antud enne heakskiitmist osalejatele läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud. Lepingu lisa esitati osalejatele enne notariaalakti allakirjutamist tutvumiseks, nad kiitsid selle dokumendi sisu heaks ja kirjutasid sellele alla üheaegselt notariaalaktile allakirjutamisega. Osalejad loobusid notariaalaktis nimetatud dokumentide ja teiste notariaalaktide ettelugemisest, tõlkimisest ja notariaalaktile lisamisest, nende sisust on nad teadlikud.

---

*ees- ja perekonnanimi*

---

*allkiri*

---

*ees- ja perekonnanimi*

---

*allkiri*

---

*ees- ja perekonnanimi*

---

*allkiri*

---

*ees- ja perekonnanimi*

---

*allkiri*