



**Notari ametitegevuse raamatu registri number 688**

Tallinnas kahekümne seitsmenda märtsil kahe tuhande kahekümne viienda aastal (27.03.2025.a.).

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud

**TALLINNA NOTAR PIRET PRESS,  
kelle büroo asub Tallinnas Rotermanni tn 8,**

kelle juurde ilmusid kaugtõestuse toimingute raames videosilla vahendusel

**Eesti Vabariigi nimel Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium**, registrikood 70003158, asukoht Suur-Ameerika tn 1, Tallinn, e-post info@mkm.ee (e-post ära kirja edastamiseks Merli.Virk@maaruum.ee), edaspidi **teeniva kinnisasja omanik**, volitatud esindaja – teo- ja otsusevõimeline **Merli Virk**, isikukood 47901126515, kelle isik on tõestajale tuntud, kelle asukoht on notariaaltoimingute tõestamise ajal ütluste kohaselt Tartu linnas, Tartu maakonnas, kelle esindusõiguse on notariaalakti tõestaja kontrollinud edasivolitamise korras välja antud volikirja alusel, mille tõestas 15.01.2025.a. kaugtõestamise teel videosilla vahendusel Tallinna notar Tea Tüürnpuu asendaja Kätlin Haus ning mis on registreeritud notari ametitegevuse raamatus reg nr 150 all,

ja

**Eesti Vabariigi nimel Transpordiamet**, registrikood 70001490, asukoht Valge tn 4/1, Tallinn, e-post ene.koiv@transpordiamet.ee, edaspidi **valitseva kinnisasja omanik**, volitatud esindaja – teo- ja otsusevõimeline **Ene Kõiv**, isikukood 46406232738, kelle isik on tõestajale tuntud, kelle asukoht on notariaaltoimingute tõestamise ajal ütluste kohaselt Rakvere linnas, Lääne-Viru maakonnas, kelle esindusõiguse on notariaalakti tõestaja kontrollinud edasivolitamise korras välja antud volikirja alusel, mille tõestas 22.05.2023.a. Tallinna notar Tea Tüürnpuu asendaja Kätlin Haus ning mis on registreeritud notari ametitegevuse raamatus reg nr 1476 all, eeltoodud isikud edaspidi koos **lepinguosalis**ed.

Lepinguosalised taotlevad alljärgneva lepingu notariaalset tõestamist:

**KINNISTULE REAALSERVITUUDI SEADMISE LEPING,  
ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS**

**1. Kinnistute andmed**

1.1. Vastavalt elektroonilise kinnistusregistri väljatrükile käesoleva lepingu tõestamise päevast on kinnistusregistri **registriossa nr 15687450** sisse kantud kinnistu (edaspidi **teeniv kinnis**asi):

**I jagu „Kinnistu koosseis”** katastritunnus 18401:001:0161, pindala 8,11 ha, aadress Kuldvitsa, Rohuküla, Haapsalu linn, Lääne maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%) (katastriüksus on moodustatud plaani alusel).

**II jagu „Omanik”** Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

**III jagu „Koormatised ja kitsendused”** Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

**IV jagu „Hüpoteegid”** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.1.1. Teeniv kinnisasi on kantud riigi kinnisvararegistrisse objektikoodi KV83357 all.

1.1.2. Servituudiala kohta on registreeritud Piiratud Asjaõiguste Ruumiandmete Infosüsteemi (PARI) ruumiandmete kood 634244.

1.1.3. Vastavalt E-notari infosüsteemi päringule katastripidaja märgete kohta katastritunnuse järgi on katastripidaja teinud teeniva kinnisasja katastriüksuse kohta märke „Pindala on ebatäpne (06.04.2024)“.

1.1.4. Vastavalt E-notari infosüsteemi andmetele kehtivad teeniva kinnisasja suhtes järgmised kitsendused:

- 1) Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd
  - ulatus: 3758,60 m<sup>2</sup>; nähtus: Maantee; seisund: kehtiv;
- 2) Elektripaigaldise kaitsevöönd
  - ulatus: 243,16 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x120+35Cu 24kV); seisund: kehtiv;
  - ulatus: 232,35 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXCL-TT 3x95+16 24kV); seisund: kehtiv;
  - ulatus: 46,30 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (A-4x35); seisund: kehtiv;
  - ulatus: 519,76 m<sup>2</sup>, 12,51 m<sup>2</sup>, 40,33 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x70+95); seisund: kehtiv;
  - ulatus: 15,06 m<sup>2</sup>, 200,50 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (A-4x35); seisund: kehtiv;
  - ulatus: 15,11 m<sup>2</sup>, 15,11 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tõmmits); seisund: kehtiv;
  - ulatus: 15,11 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tugi); seisund: kehtiv;
  - ulatus: 6,37 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (33\_F1); seisund: kehtiv;
  - ulatus: 15,11 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (30\_F1); seisund: kehtiv;
- 3) Geodeetilise märgi kaitsevöönd
  - ulatus: 77,68 m<sup>2</sup>; nähtus: Riikliku geodeetilise võrgu I ja II klassi märgid; seisund: kehtiv;
- 4) Navigatsioonimärk kaitsevöönd
  - ulatus: 2174,42 m<sup>2</sup>; nähtus: Navigatsioonimärk (Rohuküla sihi ülemine tulepaak); seisund: kehtiv;
- 5) Ranna või kalda piiranguvöönd
  - ulatus: 14,54 m<sup>2</sup>; nähtus: Mererand, Peipsi j, Võrtsjärv, Pihkva j, Lämmijärv; seisund: kehtiv;
- 6) Veehaarde sanitaarkaitseala
  - ulatus: 1840,50 m<sup>2</sup>; nähtus: Puurkaev; seisund: kehtiv.

1.1.5. Vastavalt ehitisregistri ([www.ehr.ee](http://www.ehr.ee)) andmetele ei paikne ehitisi teenival kinnisasjal aadressiga Kuldvitsa, Rohuküla, Haapsalu linn, Lääne maakond.

1.2. Vastavalt elektroonilise kinnistusregistri väljatrükile käesoleva lepingu tõestamise päevast on kinnistusregistri **registriossa nr 2149632** sisse kantud kinnistu (edaspidi **valitsev kinnisasi**):

**I jagu "Kinnistu koosseis"** katastritunnus 67401:002:1560, pindala 137,0 m<sup>2</sup>, aadress Rohuküla tulepaak 532, Rohuküla, Haapsalu linn, Lääne maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%);

katastritunnus 67401:001:1520, pindala 100 m<sup>2</sup>, aadress Rohuküla tulepaak 531, Rohuküla, Haapsalu linn, Lääne maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%).

**II jagu "Omanik"** Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

**III jagu "Koormatiseid ja kitsendused"** Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

**IV jagu "Hüpoteegid"** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.2.1. Valitsev kinnisasi on kantud riigi kinnisvararegistrisse objektikoodi KV1442 all.

1.2.2. Vastavalt E-notari infosüsteemi päringule katastripidaja märgete kohta katastritunnuse järgi puuduvad katastripidajal märged valitseva kinnisasja koosseisu kuuluva katastriüksuse kohta.

Teeniv kinnisasi ja valitsev kinnisasi on edaspidi koos nimetatud **kinnistud**.

## **2. Lepinguosaliste avaldused ja kinnitused**

### **2.1. Lepinguosaliste esindajad avaldavad ja kinnitavad, et:**

2.1.1. Eesti Vabariik ei ole kinnistuid kellelegi võõrandanud, kinnistute suhtes pole vaidlusi ega käsutamiskeelde, neid pole arestitud, nende suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud seni menetluses olevaid kinnistamisavaldusi;

2.1.2. kinnistuid ei ole koormatud kolmandate isikute õigustega (sh kinnistusraamatusse mittedissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega) ning ei esine muid asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid nende õiguse sõlmida käesolev leping ning et nad ei ole sõlminud ja nad kohustuvad mitte sõlmima ühtegi lepingut ega mistahes muid kokkuleppeid, mis võiksid takistada või viivitada käesoleva lepingu alusel taotletavate kannete tegemist kinnistusraamatusse;

2.1.3. nad on teadlikud Maa- ja Ruumiameti peadirektori 18.03.2025.a. korraldusest nr 1-17/25/439 „Reaalservituudi seadmine Kibuvitsa kinnisasjale“, nad on tutvunud selle sisuga, nad ei soovi selle ettelugemist ega käesolevale lepingule lisamist;

2.1.4. nad on teadlikud Transpordiameti peadirektori 20.03.2025.a. käskkirjast nr 1.1-1/25/37 „Reaalservituudi seadmine riigile kuuluva kinnisasja kasuks (Rohuküla tulepaak 532)“, nad on tutvunud selle sisuga, nad ei soovi selle ettelugemist ega käesolevale lepingule lisamist;

2.1.5. nende volitused on kehtivad ega ole esindatavate poolt tagasi võetud ning et puuduvad ja ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid nende õigust sõlmida käesolev leping ja et neil on lähtuvalt seadustest kõik vajalikud esindatavate isikute sisesed otsused ja kooskõlastused käesoleva lepingu sõlmimiseks ning et nad omavad kõiki õiguseid käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatavate nimel;

2.1.6. lepingu lahutamatuks lisaks olev ruumikuju väljavõte on neile tutvumiseks esitatud ja selle sisu on neile teada;

2.1.7. lepingus viidatud notariaalaktid on neile esitatud, nende sisud on neile teada, nad ei soovi nende ettelugemist ega lisamist käesolevale lepingule.

2.2. **Teeniva kinnisasja omaniku esindaja avaldab ja kinnitab, et** teeniva kinnisasja valdamise, kasutamise ja käsutamise suhtes kehtivad punktis 1.1.4 nimetatud kitsendused, sealhulgas looduskaitsealased kitsendused. Teeniva kinnisasja omanik on kontrollinud kitsendusi ja piiranguid põhjustavate objektide andmeid maakatastri kitsenduste kaardilt ja teeniva kinnisasja omanikule ei ole teada teeniva kinnisasja valdamise, kasutamise ja käsutamise suhtes lepingu sõlmimise ajal kehtivaid kitsenduste kaardil kajastamata käesolevas lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ja muid seadusest tulenevaid piiranguid. Kitsenduste kaardi andmed ei tekita kitsendusi, vaid kajastavad kitsenduste olemasolu ning lisaks kaardil kajastatutele võib esineda ka muid kitsendusi ning kaardil kajastatud kitsendusi võib tegelikkuses mitte eksisteerida. Kitsenduste kaardil kajastuvad andmed, mis katastripidaja on maakatastriseaduse § 12 alusel kitsenduste kaardile kandnud vastavalt maakatastriseaduse § 19<sup>1</sup> lõikele 2. Teeniva kinnisasja omanik ei vastuta talle mitte teadaolevate kitsenduste ja piiranguid põhjustavate objektide olemasolu eest.

2.3. **Valitseva kinnisasja omaniku esindaja avaldab ja kinnitab, et** ta on teadlik teeniva kinnisasja suhtes kehtivatest seadusjärgsetest kitsendustest ja kinnitab, et need ei takista käesoleva lepingu alusel seatava reaalservituudi teostamist. Ühtlasi avaldab ja kinnitab, et ta on servituudiala põhjalikult üle vaadanud ning on teadlik servituudiala suurusest, olukorrast ja piiridest ning ei oma selles osas teeniva kinnisasja omaniku suhtes mingeid pretensioone.

## **3. Reaalservituudi seadmise kokkulepe**

3.1. Lepinguosalised on kokku leppinud ja teeniva kinnisasja omanik seab valitseva kinnisasja igakordse omaniku kasuks lepingu punktis 1.1 nimetatud Kuldvitsa kinnistule tähtjatu reaalservituudi teenivale kinnisasjale juurdepääsutee rajamiseks ja selle

kasutamiseks valitsevale kinnisasjale juurdepääsu tagamiseks alljärgnevatel tingimustel:

3.1.1. valitseva kinnisasja kasuks seatud reaalservituudi alaks on teeniva kinnisasja osa, mis on tähistatud käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval ruumikuju väljatrükil punase joonega piiritletud alana. Reaalservituudi ala pindala on 675 m<sup>2</sup> (edaspidi **servituudiala**). Servituudiala PARI kood 634244;

3.1.2. reaalservituut seatakse tasuta ja tähtajatult. Kui valitsev kinnisasi võõrandatakse eraomandisse, kohustub eraomanik teeniva kinnisasja koormamise eest maksma turupõhist kasutustasu ning sõlmima selleks vajalikud tehingud ja andma tahteavaldused. Samuti kohustub valitseva kinnisasja omanik valitseva kinnisasja eraomandisse võõrandamise kavatsusest eelnevalt teavitama Maa- ja Ruumiametit;

3.1.3. teeniva kinnisasja omanikul on õigus nõuda valitseva kinnisasja omanikult maamaksu tasumist proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega;

3.1.4. teeniva kinnisasja omanikul ja õiguslikul alusel kasutajal on õigus servituudiala kasutada tingimusel, et ta ei kahjusta servituudiala ega takista valitseva kinnisasja igakordse omaniku õiguste teostamist;

3.1.5. juurdepääsutee ehitus-, rekonstrueerimis- või parandustööde teostamisel servituudialal kohustub valitseva kinnisasja omanik kandma kõik ehitamisega seotud kulud ning ehitamisel arvestama teenival kinnisasjal kehtivate kitsendustega;

3.1.6. kasvava metsa raadamiseks servituudialas tuleb teavitada Maa- ja Ruumiametit ning seejärel sõlmida kokkulepe Riigimetsa Majandamise Keskusega;

3.1.7. valitseva kinnisasja omanik kohustub tagama servituudiala hoolduse ning kandma kõik sellega seotud kulud.

3.2. Lepinguosalised on kokku leppinud, et teeniva kinnisasja omanik vajadusel koormata sama servituudiala teiste sarnaste reaalservituutide või isiklike kasutusõigustega.

3.3. Valitseva kinnisasja omanik avaldab käesolevaga tagasivõetamatu nõusoleku teeniva kinnisasja jagamise korral käesoleva lepingu alusel seatud reaalservituudi ülekandmiseks selliselt, et reaalservituut jääb koormama vaid kinnistut, kus asub käesoleva lepinguga sätestatud servituudiala ja teistele kinnisasjadele reaalservituuti üle ei kanta.

#### **4. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS**

Lepinguosalised on teeniva kinnisasja koormamises reaalservituudiga valitseva kinnisasja kasuks kokku leppinud vastavalt lepingu punktile 3.1. Teeniva kinnisasja omanik lubab ja valitseva kinnisasja omanik avaldab soovi vastavate õigusmuudatuste kinnistusraamatusse kandmiseks.

**Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 64<sup>1</sup> paluvad lepinguosalised kanda:**

- kinnistusregistri registriosa nr 15687450 III jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu reaalservituut teenivale kinnisasjale juurdepääsutee rajamiseks ja selle kasutamiseks valitsevale kinnisasjale juurdepääsu tagamiseks kinnistusregistri registriosa nr 2149632 kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks 27.03.2025.a. lepingu punktis 3.1 kokku lepitud sisuga vastavalt PARI ruumikuju koodile 634244;
- kinnistusregistri registriosa nr 2149632 kantud kinnistu I jakku märge kinnistu kasuks seatud tähtajatu reaalservituudi kohta, mis koormab kinnistusregistri registriosa nr 15687450 kantud kinnistut.

#### **5. Notariaalakti tõestaja selgitused**

Notariaalakti tõestaja on selgitanud lepinguosalistele, et:

5.1. asjaõigusseaduse § 182 kohaselt on reaalservituut jagamatu. Kui valitsev kinnisasi jagatakse, jääb reaalservituut kehtima kõikide osade kasuks. Pärast valitseva kinnisasja jagamist ei ole reaalservituudi teostamine lubatud ulatuses, milles see muutub teeniva

kinnisasja suhtes koormavamaks. Kui reaalservituudi teostamine pärast valitseva kinnisasja jagamist piirdub ühe osa huviga, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda reaalservituudi kustutamist kinnistusraamatust teiste osade suhtes. Teeniva kinnisasja jagamisel jääb reaalservituut kehtima kõikide osade suhtes. Kui reaalservituut pärast teeniva kinnisasja jagamist mõnda selle osa ei koorma või koormata ei saa, on koormamata osa omanikul õigus nõuda oma osa suhtes reaalservituudi kustutamist kinnistusraamatust. Kinnistusraamatuseaduse § 55 lg 1 kohaselt piiratud asjaõigusega koormatud kinnistu jagamisel jäetakse vastav kanne endises registriosas püsima ja ühtlasi tehakse kanne ka uude registriosas, kui kinnistu omaniku ja puudutatud isiku vahelise notariaalselt tõestatud kokkuleppega ei ole määratud teisiti;

5.2. reaalservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma; reaalservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega (asjaõiguseaduse § 172);

5.3. reaalservituut annab 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 lasuvaid koormatisi (asjaõiguseaduse § 178);

5.4. 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 (asjaõiguseaduse § 177 lg 2);

5.5. kinnistamisavalduses taotletu sissekandmine kinnistusraamatusse saab toimuda alles siis, kui on tasutud riigilõiv kinnistamise eest;

5.6. notari tasu seaduse § 38 kohaselt vastutavad tehinguosalised notari tasu maksmise eest solidaarselt. Notariaalakti tõestaja on lepinguosalistele selgitanud, et lepinguosaliste kokkulepe notari tasu maksmise kohta kehtib nende omavahelise kokkuleppena, notariil on õigus lepingu tõestamise eest ettenähtud notari tasu sisse nõuda ükskõik millisel lepinguosaliselt.

## **6. Volitused notariaalakti tõestajale**

6.1. Vastavalt tõestamiseseaduse § 53 lg 1 esitab notariaalakti tõestaja käesoleva lepingu notariaalselt kinnitatud ära kirja koos teiste kinnistamiseks vajalike dokumentidega kinnistusosakonnale.

6.2. Lepinguosalised on kokku leppinud ning volitavad notariaalakti tõestajat vajadusel esitada kinnistusosakonnale täiendavaid avaldusi ja täpsustusi, sealhulgas tegema vajaduse korral käesoleva lepingu kinnistamisavalduses täiendusi ja parandusi ulatuses, mis on seotud käesolevas lepingus toodud lepinguosaliste taotlusega.

## **7. Lõppsätted**

7.1. Notari tasu arvutamise tehinguväärtus lähtudes notari tasu seadusega sätestatud minimaalsest tehinguväärtusest 639,00 eurot. Riigilõivuseaduse § 25 lg 2 alusel riigilõivu ei lisandu.

7.2. Vastavalt notari tasu seaduse:

- §§ 3, 10, 22, 23 on notari tasu 38,30 eurot + käibemaks (22%) 8,43 eurot, kokku 46,73 eurot;
- § 2 lg 2<sup>1</sup> on notari tasu kaugtõestamise teel tehtava ametitoimingu eest 20,00 eurot + käibemaks (22%) 4,40 eurot, kokku 24,40 eurot.

7.3. Lepinguosalised on kokku leppinud, et notari tasu tasub Transpordiamet.

7.4. Käesolev notariaalakti on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on

kasutusel elektroonilises käibes ja millest notariaalakti tõestaja teeb paberil kinnitatud ärakirja, mis jääb notari kätte hoiule. Digitaalne ära kiri lepingust on osalejatele tasuta kättesaadav [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) ja [www.notar.ee](http://www.notar.ee). Lepinguosalise soovil on tal võimalik saada käesolevast lepingust paberkandjal kinnitatud ära kiri või digitaalne kinnitatud ära kiri e-posti teel.

7.5. Notariaalakti tõestaja on lepingu teksti lepinguosalistele videosilla vahendusel ette lugenud, lepingu teksti ja selle lisaks oleva plaani ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitanud, notariaalakti sisu ja õiguslikud tagajärjed selgitanud, lepinguosalised on selle heaks kiitnud, see vastab nende tahtele ning see on notariaalakti tõestaja ja lepinguosaliste poolt digitaalselt allkirjastatud.

SK

Teeniva kinnisasja omaniku esindaja / allkirjastatud digitaalselt /

Valitseva kinnisasja omaniku esindaja / allkirjastatud digitaalselt /

Tallinna notar Piret Press / allkirjastatud digitaalselt /