



TALLINNA NOTAR ROBERT KIMMEL

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU REGISTRI NUMBER

7240

REAALSERVITUUDI SEADMISE LEPING

REAALKOORMATISE SEADMISE LEPING

JA

ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Robert Kimmel notaribüroos Tallinnas, Rävala pst 3 / Kuke tn 2 kaheksandal novembril kahe tuhande kahekümne esimesel aastal (08.11.2021.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, mille esindajana tegutseb riigivara valitseja Keskkonnaministeerium, mille esindajana tegutseb **Riigimetsa Majandamise Keskus**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuste registris registrikoodiga 70004459, aadress Mõisa, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress rmk@rmk.ee, edaspidi nimetatud **Omanik I**, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, ning kes kinnitab, et tema volitused on kehtivad,

AVTootmine OÜ, registrikood 14824756, aadress Rukkirägu tee 7, Püünsi küla, Viimsi vald, Harju maakond, e-posti aadress avtootmine@gmail.com, edaspidi nimetatud **Omanik II**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Anastassia Vomm**, isikukood 48910120245, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, ning kes kinnitab, et tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad,

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

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

- 1. TEENIV KINNISTU, VALITSEV KINNISTU JA OSALEJATE KINNITUSED**
- 1.1. Teenivaks kinnistuks on Harju maakonnas Viimsi vallas Rohuneeme külas asuv Viimsi metskond 322 kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega.**
- 1.2. Teeniv kinnistu on kantud kinnistusregistrisse registriosa nr 16620550 all, järgmises**

koosseisus:

- 1.2.1. Esimesse jakku on kantud asukoht Harju maakond, Viimsi vald, Rohuneeme küla, Viimsi metskond 322, katastritunnus 89001:001:1274, pindala 71,75 ha, sihtotstarve maatulundusmaa (100%).
- 1.2.2. Teise jakku on kantud omanikuna Omanik I.
- 1.2.3. Kolmandasse jakku on tehtud järgmine kanne: isiklik kasutusõigus Telia Eesti AS (registrikood 10234957) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus sideehitise omamiseks ja majandamiseks ja kõikide tööde teostamiseks, mis on seotud tehnorajatise ehitamise, omamise ja majandamise, hooldamise, korrashoiu, remontimise, asendamise ja kasutamisega, ning muul viisil ekspluateerimisega tehnorajatise talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 11.04.2019.a lepingu punktile 3 ning 11.04.2019.a lepingu lisaks olevale plaanile. Registriosas nr 9177002 sisse kantud 17.04.2019; seoses kinnistust nr 9177002 osa eraldamisega siia üle kantud. 14.01.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 21.01.2020.
- 1.2.4. Neljandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
- 1.3. **Valitsevaks kinnistuks on Harju maakonnas Viimsi vallas Rohuneeme külas asuv Komposti kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega.**
- 1.4. Valitsev kinnistu on kantud kinnistusregistrisse **registriosa nr 11932102** all, järgmises koosseisus:
 - 1.4.1. Esimesse jakku on kantud asukoht Harju maakond, Viimsi vald, Rohuneeme küla, Komposti, katastritunnus 89001:003:6430, pindala 9229 m², sihtotstarve tootmismaa (100%).
 - 1.4.2. Teise jakku on kantud omanikuna Omanik II.
 - 1.4.3. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
 - 1.4.4. Neljandasse jakku on tehtud järgmine kanne: hüpoteek summas 100 000 eurot Anastassia Vomm (isikukood 48910120245) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 23.07.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 23.07.2021.
- 1.5. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud notariaalakti tõestamise päeval elektroonilise kinnistusraamatu alusel.
- 1.6. Vastavalt käesoleva lepingu sõlmimise päeval E-notari andmesüsteemi kaudu tehtud katastriüksuse kitsenduste päringule asub Teeniv kinnistu elektripaigaldise kaitsevööndites, maaparandushoialal, sideehitise kaitsevööndis, veehaarde sanitaarkaitsealal (puurkaev), tiheasustusalal (Viimsi valla mandriosa üldplaneering), vääriselupaiga piiranguvööndis (VEP nr.207256) ning kohaliku omavalitsuse kaitstava loodusobjekti piiranguvööndis (Rohuneeme maastikukaitseala).
- 1.7. **Omaniku I esindaja kinnitab, et:**
 - 1.7.1. Teeniv kinnistu (riigi kinnisvararegistri objekti kood KV85850) on Omaniku I omand ning Teeniv kinnistu ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, see ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega ning selle suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
 - 1.7.2. Käesoleva lepingu sõlmimise aluseks on 12.10.2021.a. Riigimetsa Majandamise Keskuse Metsaosakonna peaülevaade käskkiri nr 3-1.56/158 „Reaalservituudi seadmine Viimsi metskond 322 kinnisasjale”.
- 1.8. **Omaniku II esindaja kinnitab, et** Valitsev kinnistu on Omaniku II omand ning Valitsev kinnistu ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, see ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega ning selle suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

2. REAALSERVITUUDI SEADMINE JA REAALKOORMATIS

- 2.1.** Omanikud on otsustanud koormata Teeniva kinnistu tähtajatu reaalservituudiga Valitseva kinnistu igakordse omaniku kasuks, mille suhtes Teeniva kinnistu omanikul on õigus seadusest tulenevatel põhjustel reaalservituut igal ajal lõpetada teatades sellest ette vähemalt kolm (3) kuud. Reaalservituudiga koormatava ala (edaspidi nimetatud koormatav ala) pindala on 4 000 m² (juurdepääsutee pikkus on 400 m ja laius 10 m) ja mille paiknemine on märgitud käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil punase värviga.
- 2.2.** Reaalservituudi sisuks on Valitseva kinnistu igakordse omaniku õigus Teenivale kinnistule juurdepääsu tagamiseks.
- 2.3. Omanikud lepivad kokku, et:**
- 2.3.1.** Valitseva kinnistu igakordne omanik kohustub Teeniva kinnistu koormamise eest maksma perioodilist tasu null koma null kolm (0,03) eurot ühe ruutmeetri kohta, mille kohaselt on reaalservituudi tasu üks sada kakskümmend (120) eurot aastas. Nimetud tasule lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud korras ja suurus. Tasu maksmise kohustus kantakse reaalkoormatisena Teeniva kinnistu igakordse omaniku kasuks. Tasu maksmise kohustus algab servituudi kandmisest kinnistusraamatusse ja lõpeb vastava kande kinnistusraamatust kustutamisega.
- 2.3.2.** Valitseva kinnistu omanik kohustub tasuma reaalservituudi tasu vastavalt lepingu punktis kaks kolm üks (2.3.1.) nimetatud suuruses jooksva aasta eest järgneva perioodi eest üks (1) kord aastas Riigimetsa Majandamise Keskuse poolt esitatud arve alusel hiljemalt iga aasta kahekümnendaks veebruariks (20.02.) Riigimetsa Majandamise Keskuse poolt näidatud kontole.
- 2.3.3.** Reaalservituudi tasu määratud tähtajaks tasumata jätmise korral on Valitseva kinnistu omanik kohustatud maksma viivist null koma viisteist protsenti (0,15%) tähtajaks tasumata summalt iga tasumisega viivitatud päeva eest kuni summa täieliku tasumiseni.
- 2.3.4.** Teeniva kinnistu omanikul on õigus nõuda tasu muutmist kolme (3) aasta möödudes piiratud asjaõiguse tekkimisest ning uuesti kolm (3) aastat pärast viimase tasu muutmist vastavalt ametlikult avaldatud tarbijahinnaindeksi muutusele, kuid mitte rohkem kui kolm (3%) protsenti korraga. Tasu muutmisega seotud kulud tasub Valitseva kinnistu igakordne omanik.
- 2.4.** Kui Valitsev kinnistu võõrandatakse, teatab sellest endine omanik viivitamatult Teeniva kinnistu omanikku (Riigimetsa Majandamise Keskus).
- 2.5.** Teeniva kinnisasja omanik ei vastuta juurdepääsutee ehitamiseks ja kasutamiseks vajalike lubade saamise eest ja tehtud kulutusi Valitseva kinnisasja omanikule ei hüvita.
- 2.6. Omanikul II on õigus** juurdepääsu tee algusesse paigaldada lukustatud tõkkepuu või automaatvärav.
- 2.7. Valitseva kinnistu igakordsel omanikul on kohustus:**
- 2.7.1.** Kasutada juurdepääsuteed sihipäraselt, teostada omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud juurdepääsutee hooldamiseks ja remontimiseks.
- 2.7.2.** Tagada Riigimetsa Majandamise Keskusele juurdepääsutee piiranguteta kasutamine riigimetsa majandamise eesmärkidel.
- 2.7.3.** Tasuda koormatava ala kasutamisega seotud maksed (maamaks), kõrvalkulud ning koormised proportsionaalselt kasutusala ulatusele Riigimetsa Majandamise Keskuse

vastava arve alusel, selles ettenähtud summas ja korras.

- 2.7.4. Järgida koormataval alal kõiki seadusest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi ning täita koormataval alal kõiki keskkonnanõudeid.
- 2.7.5. Sõlmida Teeniva kinnistu omanikuga kokkuleppe, mille kohaselt võib Teeniva kinnistu omanik vajadusel koormata sama servituudiala teiste sarnaste reaalservituutidega või tehnovõrkudega seotud isiklike kasutusõigustega, kui see ei takista käesoleva servituudi teostamist.
- 2.7.6. Anda tagasivõetamatu nõusolek Teeniva kinnistu jagamise korral reaalservituudi ülekandmiseks selliselt, et reaalservituut jääb koormama vaid kinnisasja, kus asub juurdepääsutee ja teistele kinnisasjadele reaalservituuti üle ei kanta.
- 2.8. **Teeniva kinnistu igakordsel omanikul on kohustus:**
 - 2.8.1. Hoiduda igasugusest tegevusest, mis takistab Valitseva kinnistu igakordsel omanikul reaalservituudi ala sihipärast kasutamist;
 - 2.8.2. Järgida koormataval alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi;
 - 2.8.3. Taastada omal kulul juurdepääsutee metsamaterjali väljaveo eelne seisund juhul, kui väljaveo käigus lõhutakse juurdepääsutee.

3. ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED

- 3.1. Omanikud on kokku leppinud Teeniva kinnistu koormamises reaalservituudiga. Omanik I lubab ja Omanik II avaldab soovi reaalservituudi kinnistusraamatusse sissekandmiseks ning paluvad kanda kinnistusregistri registriosa nr 16620550 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu ja tasuline reaalservituut (teeservituut) kinnistusregistri registriosa nr 11932102 all kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks vastavalt 08.11.2021.a. tõestatud lepingu punktile kaks (2.) ja lepingu lisaks olevale plaanile.
- 3.2. Omanik II palub kanda kinnistusregistri registriosa nr 11932102 esimesse jakku märke tähtajatu ja tasulise teeservituudi kohta, mis on kantud kinnistusregistri registriosa nr 16620550 kolmandasse jakku.
- 3.3. Omanikud on reaalkoormatise seadmises kokku leppinud. Omanik II lubab ning Omanik I avaldab soovi kanda kinnistusregistri registriosa nr 11932102 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale reaalkoormatis reaalservituudi tasu maksmise kohustuse kohta kinnistusregistri registriosa number 16620550 all kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks vastavalt 08.11.2021.a. tõestatud lepingu punktile kaks kolm üks (2.3.1.).
- 3.4. Omanik I palub kanda kinnistusregistri registriosa nr 16620550 esimesse jakku märke reaalkoormatise kohta, mis on kantud kinnistusregistri registriosa nr 11932102 kolmandasse jakku.

4. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED

- 4.1. Reaalservituut tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva notariaalakti allkirjastamisega.
- 4.2. Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 172 koormab reaalservituut teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja

kasuks teatavas osas hoiduma. Reaalservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega.

- 4.3. Tulenevalt asjaõigusseaduse §-st 176 kui reaalservituudi lõpetamise kokkulepet ei saavutata, on valitseva kinnisasja omanikul olulisel põhjusel õigus nõuda teeniva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks tingimusel, et ta hüvitab teeniva kinnisasja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju. Valitseva kinnisasja omanik peab teeniva kinnisasja omanikule teatama tähtajatu reaalservituudi lõpetamisest või tähtajalise reaalservituudi ennetähtaegsest lõpetamisest kuus kuud ette.
- 4.4. Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 177 kui reaalservituudist saadav kasu on teeniva kinnisasja koormatisega võrreldes ebamõistlikult väike, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks tingimusel, et ta hüvitab valitseva kinnisasja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju. Kui valitseva kinnisasja omanik on kaotanud huvi reaalservituudist tulenevate õiguste teostamise vastu, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks. Huvi kaotamist eeldatakse, kui valitseva kinnisasja omanik ei ole kümne (10) aasta jooksul reaalservituuti kasutanud või kui ta on sama aja jooksul lubanud teeniva kinnisasja kasutamist viisil, mis on vastuolus reaalservituudiga.
- 4.5. Reaalservituuti tuleb teostada viisil, mis on teenivale kinnisasjale kõige vähem koormav.

5. NOTARIAALAKTI ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 5.1. Notariaalakkt on koostatud ja alla kirjutatud ühes originaaleksemplaris, mis säilib notari büroos.
- 5.2. Osalejatele väljastatakse notariaalakkti ärakirjad osaleja valikul digitaalselt või paberkandjal. Digitaalne ära kiri on osalejale kättesaadav ka riigiportaalis www.eesti.ee.
- 5.3. Osalejad paluvad notariaalakkti tõestajal esitada lepingu ühe (1) kinnitatud ära kirja kinnistusosakonnale. Notariaalakkti tõestaja esitab ära kirja kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul arvates käesoleva lepingu tõestamisest.

6. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 6.1. Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Omanik II.
- 6.2. Osaleja tasub notari tasu sularahas või maksekaardiga notaribüroos või kolme (3) tööpäeva jooksul ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaalakkti ära kirju notari tasu tasumiseni kinni pidada. Vastavalt notari tasu seaduse § 38 lg 2 vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt.
- 6.3. Osaleja tasub riigilõivu kolme (3) tööpäeva jooksul Rahandusministeeriumi kontole. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

Käesolev notariaalakkt on osalejatele akti tõestaja juuresolekul ette loetud, antud enne heakskiitmist osalejatele läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

Käesolevas notariaalaktis viidatud ning aktile lisatud plaan on esitatud osalejatele enne heakskiitmist läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

Käesolevas dokumendis on 7 lehte, mis on köidetud nõõri ja reljeefpitseri abil.

Notari tasu tehingu tõestamisel 52,40 eurot (tehinguväärtus servituudi seadmisel 6 375 eurot, tehinguväärtus reaalkoormatiste seadmisel 6 375 eurot, tehinguväärtus kokku 12 750 eurot, notari tasu seaduse § 3, 5, 10, 13, 22 ja 23 p 2).

Notari tasu kokku 52,40 eurot.

Käibemaks 10,48 eurot.

Kokku 62,88 eurot.

KI

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

Riigilõiv reaalkoormatise kinnistamisel 6 eurot (tehinguväärtus 725 eurot, riigilõivuseadus § 77 lg 1 ja 357).

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

ees- ja perekonnanimi

allkiri

ees- ja perekonnanimi

allkiri