



TALLINNA NOTAR LIINA VAIDLA

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

REGISTRI NUMBER

2448

REAALSERVITUUDI SEADMISE LEPING JA ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud videosilla vahendusel Tallinna notar Liina Vaidla notaribüroos Tallinnas, Narva mnt 5 kahekümne kaheksandal novembril kahe tuhande kahekümne neljandal aastal (28.11.2024.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, edaspidi nimetatud **Teeniva kinnistu/Valitseva kinnistu I omanik**, mille nimel tegutseb riigivara valitseja Kliimaministeeriumi valitsemisalas tegutsev valitsusasutus **Transpordiamet**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riikliku registris, registrikood 70001490, aadress Valge tn 4/1, Tallinn, e-posti aadress info@transpordiamet.ee, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Ene Kõiv**, isikukood 46406232738, kes on notariaalakti tõestajale tuntud isik, kes kinnitab, et tema asukoht notariaalakti tõestamise hetkel on Rakvere linn (*Teeniva kinnistu/Valitseva kinnistu I omaniku esindaja esindusõiguse on notariaalakti tõestaja tuvastanud temale esitatud volikirja digitaalse originaaleksemplari alusel ja käesolevas lepingus viidatud käskkirjade alusel ning registriandmed on kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval e-notari teabesüsteemi kaudu registriandmete väljatrüki alusel*),

Eesti Vabariik, edaspidi nimetatud **Valitseva kinnistu II omanik**, mille nimel tegutseb **Kliimaministeerium** kui riigivara valitsema volitatud asutus, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riikliku registris, registrikood 70001231, aadress Suur-Ameerika tn 1, Tallinn, e-posti aadress info@kliimaministeerium.ee, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Kristel Marksalu**, isikukood 47702064231, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal ja isiku näotuvastuse kaudu, kes kinnitab, et tema asukoht kaugtõestamise hetkel on Tallinn (*Valitseva kinnistu II omaniku esindaja esindusõiguse on notariaalakti tõestaja tuvastanud temale esitatud volikirja digitaalse originaaleksemplari alusel ja käesolevas lepingus viidatud käskkirjade alusel ning registriandmed on kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval e-notari teabesüsteemi kaudu registriandmete väljatrüki alusel*),

kes sõlmivad käesoleva lepingu alljärgnevas:

1. TEENIV KINNISTU JA VALITSEV KINNISTU

1.1. **Teeniv kinnistu** on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 22001150** ja selle koosseisu kuulub järgmine maaüksus: katastritunnus 51401:001:1333, pindala 4798,0 m², aadress Tuletorni tn 3, Narva-Jõesuu linn, Narva-

Jõesuu linn, Ida-Viru maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%). Registriosas on tehtud alljärgnevad kanded:

1.1.1. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

1.1.2. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

1.1.3. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.2. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist käesoleva lepingu sõlmimise päeval (28.11.2024).

1.3. Riikliku ehtisregistri elektroonilise andmebaasi kohaselt on Teeniva kinnistu koosseisu kuuluval maaüksusel registreeritud alltoodud tabelis nimetatud ehitised, millised ei ole arestitud ega panditud ning milliste suhtes ei ole piiranguid ega muid probleeme riiklikusse ehtisregistrisse kantud. Nimetatud andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud käesoleva lepingu sõlmimise päeval.

EHR kood	Nimetus	Ehitisealune pind m ²	Staatus	Liik
118009141	majaka tehniline hoone	54,0	olemas	kinnisasi
118009136	elamu	163,0	olemas	kinnisasi
118009138	tehniliste materjalide ladu	38,0	olemas	kinnisasi
118009142	ladu	16,0	olemas	kinnisasi
118009139	kuur	75,0	olemas	kinnisasi
118009143	töökoda	33,0	olemas	kinnisasi
121421361	sideseadmete soojak	19,8	olemas	kinnisasi
118009137	garaaž	49,0	olemas	kinnisasi

1.4. E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt ei ole Teeniva kinnistu koosseisu kuuluval maaüksusel käesolevas lepingus nimetatata looduskaitsealadest tulenevaid piiranguid (sealhulgas projekteeritavaid looduskaitseobjekte) registreeritud. Teeniva kinnistu koosseisu kuuluva maaüksuse kohta ei ole tehtud katastripidaja märkeid.

1.5. Kultuurimälestiste riikliku elektroonilise andmebaasi kohaselt ei kuulu Teeniv kinnistu arheoloogilise leiukoha piiresse, vallas- või kinnismälestise koosseisu ega asu muinsuskaitsealades sätestatud kaitsevööndis või muinsuskaitsealal. Nimetatud andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud käesoleva lepingu sõlmimise päeval.

1.6. E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt on Teeniva kinnistu koosseisu kuuluval maaüksusel registreeritud järgmised kitsendused: piiranguvöönd: hooldusala; ulatus: 91,59 m²; nähtus: puurkaev; seisund: kehtiv; piiranguvöönd: hooldusala; ulatus: 109,23 m²; nähtus: puurkaev; seisund: kehtiv; piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 98,93 m²; nähtus: üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Narva jõgi); seisund: kehtiv; piiranguvöönd: ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ulatus: 4725,71 m²; nähtus: veekogu meresaarte, Narva-Jõesuu mereranna ääres; seisund: kehtiv; piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 4725,71 m²; nähtus: veekogu meresaarte, Narva-Jõesuu mereranna ääres; seisund: kehtiv; piiranguvöönd: piirivöönd ja piiriveekogu; ulatus: 4798,04 m²; nähtus: riigipiir (piirivöönd ja piiriveekogu); seisund: kehtiv.

1.7. Valitsev kinnistu I on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas nr 2244308** ja selle koosseisu kuulub järgmine maaüksus: katastritunnus 51401:001:1332, pindala 521,0 m², aadress Tuletorni, Narva-Jõesuu linn, Narva-Jõesuu linn, Ida-Viru maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%). Registriosas on tehtud alljärgnevad kanded:

1.7.1. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

- 1.7.2.** Kolmandasse jakku on kande nr. 2 all sisse kantud järgmine kanne: Isiklik kasutusõigus Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (registrikood 90010094) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158 ja § 158.1 järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus sideehitise väljaehitamiseks, omamiseks ja õigustatud isikul lasuva rajatise arendamiskohustuse täitmiseks, remontimiseks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks sideehitise talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 07.09.2018.a sõlmitud lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning vastavalt lepingu lisaks olevale plaanile. 7.09.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 12.09.2018. Kohtunikuabi Ave Talts.
- 1.7.3.** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
- 1.8.** Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist käesoleva lepingu sõlmimise päeval (28.11.2024).
- 1.9.** Riikliku ehitisregistri elektroonilise andmebaasi kohaselt on Valitseva kinnistu I koosseisu kuuluval maaüksusel registreeritud alltoodud tabelis nimetatud ehitis, milline ei ole arestitud ega panditud ning millise suhtes ei ole piiranguid ega muid probleeme riiklikusse ehitisregistrisse kantud. Nimetatud andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud käesoleva lepingu sõlmimise päeval.

EHR kood	Nimetus	Ehitisealune pind m ²	Staat	Liik
220450739	Tuletorn	44,0	olemas	kinnisasi

- 1.10.** E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt ei ole Valitseva kinnistu I koosseisu kuuluval maaüksusel käesolevas lepingus nimetatud looduskaitseadusest tulenevaid piiranguid (sealhulgas projekteeritavaid looduskaitseobjekte) registreeritud. Valitseva kinnistu I koosseisu kuuluva maaüksuse kohta ei ole tehtud katastripidaja märkeid.
- 1.11.** Kultuurimälestiste riikliku elektroonilise andmebaasi kohaselt ei kuulu Valitsev kinnistu I arheoloogilise leiukoha piiresse, vallas- või kinnismälestise koosseisu ega asu muinsuskaitseaduses sätestatud kaitsevööndis või muinsuskaitsealal. Nimetatud andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud käesoleva lepingu sõlmimise päeval.
- 1.12.** E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt on Valitseva kinnistu I koosseisu kuuluval maaüksusel registreeritud järgmised kitsendused: piiranguvöönd: ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ulatus: 521,30 m²; nähtus: veekogu meresaarte, Narva-Jõesuu mereranna ääres; seisund: kehtiv; piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 521,30 m²; nähtus: veekogu meresaarte, Narva-Jõesuu mereranna ääres; seisund: kehtiv; piiranguvöönd: piirivöönd ja piiriveekogu; ulatus: 521,30 m²; nähtus: riigipiir (piirivöönd ja piiriveekogu); seisund: kehtiv; piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 34,38 m²; nähtus: sideehitis maismaal (ELA105); seisund: kehtiv.
- 1.13.** **Valitsev kinnistu II** on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas nr 22001250** ja selle koosseisu kuulub järgmine maaüksus: katastritunnus 51401:001:1334, pindala 4104,0 m², aadress Tuletorni tn 1, Narva-Jõesuu linn, Narva-Jõesuu linn, Ida-Viru maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%). Registriosas on tehtud alljärgnevad kanded:
- 1.13.1. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.**
- 1.13.2.** Kolmandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine kanne: Isiklik kasutusõigus Narva-Jõesuu linn kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus juurdepääsutee omamiseks, remontimiseks, rekonstrueerimiseks, avalikuks kasutamiseks ja tehoiu korraldamiseks talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 06.01.2023 Leping p 3.1 ja

Lepingule lisatud isikliku kasutusõiguse seadmise plaanile. 6.01.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 16.01.2023. Kohtunikuabi Reet Kesküla.

- 1.13.3. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
- 1.14. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist käesoleva lepingu sõlmimise päeval (28.11.2024).
- 1.15. Riikliku ehisregistri elektroonilise andmebaasi kohaselt ei ole Valitseva kinnistu II koosseisu kuuluval maaüksusel ehitisi (hooneid ega rajatisi) registreeritud. Nimetatud asjaolu on notariaalakti tõestaja kontrollinud käesoleva lepingu sõlmimise päeval..
- 1.16. E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt ei ole Valitseva kinnistu II koosseisu kuuluval maaüksusel käesolevas lepingus nimetatata looduskaitseadusest tulenevaid piiranguid (sealhulgas projekteeritavaid looduskaitseobjekte) registreeritud. Valitseva kinnistu II koosseisu kuuluva maaüksuse kohta ei ole tehtud katastripidaja märkeid.
- 1.17. Kultuurimälestiste riikliku elektroonilise andmebaasi kohaselt ei kuulu Valitsev kinnistu II arheoloogilise leiukoha piiresse, vallas- või kinnismälestise koosseisu ega asu muinsuskaitseaduses sätestatud kaitsevööndis või muinsuskaitsealal. Nimetatud andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud käesoleva lepingu sõlmimise päeval.
- 1.18. E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt on Valitseva kinnistu II koosseisu kuuluval maaüksusel registreeritud järgmised kitsendused: piiranguvöönd: ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ulatus: 4103,91 m²; nähtus: veekogu meresaarte, Narva-Jõesuu mereranna ääres; seisund: kehtiv; piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 4103,91 m²; nähtus: veekogu meresaarte, Narva-Jõesuu mereranna ääres; seisund: kehtiv; piiranguvöönd: piirivöönd ja piiriveekogu; ulatus: 4103,91 m²; nähtus: riigipiir (piirivöönd ja piiriveekogu); seisund: kehtiv.

Valitsev kinnistu I ja Valitsev kinnistu II eelnevalt ja edaspidi koos nimetatud ka Valitsev kinnistu.

2. OSALEJATE KINNITUSED

2.1. Teeniva kinnistu omaniku esindaja kinnitab, et:

- 2.1.1. Teeniv kinnistu on Teeniva kinnistu omaniku (Eesti Vabariigi) omand (*Teeniva kinnistu valitseja – Kliimaministeerium, volitatud asutus – Transpordiamet*) ning see ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud kolmandate isikute õigustega, sh kinnistusraamatusse mittedisjunktiivsete kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.
- 2.1.2. Teeniva kinnistu suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 2.1.3. Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Teeniva kinnistu omaniku õigust sõlmida käesolevat lepingut, ning Teeniva kinnistu omaniku poolt ei ole sõlmitud ja Teeniva kinnistu omanik kohustub mitte sõlmima ühtegi lepingut, mis tooks kaasa kolmandate isikute õiguste tekkimise ega muid kokkuleppeid, mis võiksid takistada või viivitada käesoleva lepingu alusel Valitseva kinnistu I ja Valitseva kinnistu II kasuks seatava reaalservituudi kandmist kinnistusraamatusse.
- 2.1.4. Teeniva kinnistu koosseisu kuuluva maaüksuse valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Teeniva kinnistu omanikule teadaolevaid muinsuskaitsealaseid, käesolevas lepingus nimetatata looduskaitsealaseid ega muid käesolevas lepingus nimetatata piiranguid.
- 2.1.5. Reaalservituudi alal ei paikne Teeniva kinnistu omaniku poolt püstitatud hooneid ega rajatisi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatava reaalservituudi teostamist.

- 2.1.6.** Teeniva kinnistu koosseisu kuuluval maaüksusel ei paikne Teeniva kinnistu omanikule teadaolevalt kolmandatele isikutele kuuluvaid käesolevas lepingus nimetamata maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatisi.
- 2.1.7.** Reaalservituudi ala on vabastatud ning Valitseva kinnistu omanik saab alates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest teostada otseselt valdust reaalservituudi ala suhtes.
- 2.1.8.** Riigivara otsustuskorras kasutamiseks andmine ja Teeniva kinnistu reaalservituudiga koormamine on otsustatud Transpordiameti peadirektori 16.04.2024.a. käskkirjaga nr 1.1-1/24/68, muudetud 15.11.2024.a. käskkirjaga 1.1-1/24/157. Majandus- ja taristuministri 15.11.2021.a. käskkirjaga nr 227 (täiendatud kliimaministri 04.05.2023.a. käskkirjaga nr 75) on Transpordiameti peadirektorile antud volitused otsustada Eesti Vabariigi nimel maa kasutamiseks andmist.
- 2.1.9.** Tema volitused on kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud, ning tal on kõik õigused ja piisavad kooskõlastused sõlmida käesolev leping Teeniva kinnistu omaniku nimel vastavalt õigusaktidele ja ta ei tea ühtegi takistust käesoleva lepinguga võetud ja selles sätestatud kohustuste täitmiseks.

Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et haldusakti vaidlustamise tähtaeg on 30 päeva, kuid sellele vaatamata soovivad osalejad käesoleva lepingu tõestamist.

2.2. Valitseva kinnistu I omaniku esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- 2.2.1.** Valitsev kinnistu I on Valitseva kinnistu I omaniku (Eesti Vabariigi) omand (*Valitseva kinnistu I valitseja – Kliimaministeerium, volitatud asutus – Transpordiamet*) ning see ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittedissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.
- 2.2.2.** Valitseva kinnistu I suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 2.2.3.** Valitseva kinnistu I omanik on teadlik käesoleva lepingu alusel seatava reaalservituudi teostamiseks vajaliku maa-ala (servituudi ala) suurusest ja piiridest ning seisukorrast ning ei oma selles osas Teeniva kinnistu omanikule mingeid pretensioone.
- 2.2.4.** Teeniva kinnistu koormamine reaalservituudiga Valitseva kinnistu I igakordse omaniku kasuks käesolevas lepingus toodud tingimustel on otsustatud Transpordiameti peadirektori 16.04.2024.a. käskkirjaga nr 1.1-1/24/68. Majandus- ja taristuministri 15.11.2021.a. käskkirjaga nr 227 (täiendatud kliimaministri 04.05.2023.a. käskkirjaga nr 75) on Transpordiameti peadirektorile antud volitused otsustada Eesti Vabariigi nimel maa kasutamiseks võtmist.
- 2.2.5.** Tema volitused on kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud, ning tal on kõik õigused ja piisavad kooskõlastused sõlmida käesolev leping Valitseva kinnistu I omaniku nimel vastavalt õigusaktidele ja ta ei tea ühtegi takistust käesoleva lepinguga võetud ja selles sätestatud kohustuste täitmiseks.

2.3. Valitseva kinnistu II omaniku esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- 2.3.1.** Valitsev kinnistu II on Valitseva kinnistu II omaniku (Eesti Vabariigi) omand (*Valitseva kinnistu II valitseja – Kliimaministeerium, volitatud asutus – Riigilaevastik*) ning see ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittedissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.
- 2.3.2.** Valitseva kinnistu II suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 2.3.3.** Valitseva kinnistu II omanik on teadlik käesoleva lepingu alusel seatava

reaalservituudi teostamiseks vajaliku maa-ala (servituudi ala) suurusel ja piiridest ning seisukorrast ning ei oma selles osas Teeniva kinnistu omanikule mingeid pretensioone.

- 2.3.4.** Teeniva kinnistu koormamine reaalservituudiga Valitseva kinnistu II igakordse omaniku kasuks käesolevas lepingus toodud tingimustel on otsustatud Riigilaevastiku peadirektori 18.11.2024.a. käskkirjaga nr 1-1/24/41. Kliimaministri 09.08.2023.a. käskkirjaga nr 1-2/23/337 on Riigilaevastiku peadirektorile antud volitused otsustada Eesti Vabariigi nimel maa kasutamiseks võtmist.
- 2.3.5.** Tema volitused on kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud, ning tal on kõik õigused ja piisavad kooskõlastused sõlmida käesolev leping Valitseva kinnistu omaniku nimel vastavalt õigusaktidele ja ta ei tea ühtegi takistust käesoleva lepinguga võetud ja selles sätestatud kohustuste täitmiseks.

Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et haldusakti vaidlustamise tähtaeg on 30 päeva, kuid sellele vaatamata soovivad osalejad käesoleva lepingu tõestamist.

2.4. Osalejad kinnitavad, et:

- 2.4.1.** Notariaalakti projekt oli neile eelnevalt notariaalakti tõestaja poolt kooskõlastamiseks saadetud ja nad on jõudnud notariaalakti projektiga põhjalikult tutvuda.
- 2.4.2.** Servituudi ala on tähistatud käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil ning sellele vastavad järgmised PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed: ruumiandmete tunnus (PARI kood) 61317.
- 2.4.3.** Nad soovivad lisada käesolevale lepingule plaani, millel on näha reaalservituudi ala.
- 2.4.4.** Nad on käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleva plaaniga tutvunud ning on teadlikud selle sisust, samuti on nad tutvunud käesoleva lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega ega soovi täiendavate dokumentide muretsemist ning tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist notari poolt.

3. REAALSERVITUUDI SEADMINE

- 3.1.** Teeniva kinnistu omanik, Valitseva kinnistu I omanik ja Valitseva kinnistu II omanik lepivad kokku seada Valitseva kinnistu kasuks Teenivale kinnistule tähtajatu ja tasuta reaalservituut (juurdepääsuservituut), mille kohaselt on Valitseva kinnistu I igakordsel omanikul ja Valitseva kinnistu II igakordsel omanikul õigus kasutada Teenivat kinnistut ulatuses, mis on vajalik juurdepääsuks Valitsevalt kinnistult II üle Teeniva kinnistu sellega piirnevale Valitsevale kinnistule I ja Teenival kinnistul paiknevale soojakule nende teenindamiseks nii jalgsi kui mõistlikult vajalike sõidukite ja tehnikaga.
- 3.2.** Servituudi ala asukoht on näidatud käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil oranži viirutatud alana ning selle suurus on 600 m².
- 3.3. Osalejad lepivad kokku, et:**
- 3.3.1.** Valitseva kinnistu omanik kohustub reaalservituudist tulenevate õiguste teostamisel tegutsema heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud vältimaks Teeniva kinnistu omaniku vara ja õiguste kahjustamist ja vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid.
- 3.3.2.** Valitseva kinnistu omanik hüvitab tema poolt reaalservituudi teostamisega seotud tegevusest või tegevusetusest tuleneva Teeniva kinnistu omanikule ja/või kolmandatele isikutele tekitatud kahju.

- 3.3.3.** Teeniva kinnistu omanik kohustub hoiduma tegevusest, mis takistab kokkulepitud juurdepääsu sihipärast kasutamist, võimaldama tasuta juurdepääsu nii jalgsi kui ka sõidukitega/mehhanismidega Valitsevale kinnistule I ja Teenival kinnistul paiknevale soojakule nende teenindamiseks või rekonstrueerimiseks mõistlikult vajalike sõidukite ja tehnikaga.

4. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

- 4.1.** Valitseva kinnistu I omanik, Valitseva kinnistu II omanik ja Teeniva kinnistu omanik on Teenivale kinnistule reaalservituudi seadmises kokku leppinud. Teeniva kinnistu omanik lubab ja Valitseva kinnistu omanik avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriossa nr 22001150 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu ja tasuta reaalservituut (*juurdepääsuservituut*) Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriossa nr 2244308 kantud kinnistu ja registriossa nr 22001250 kantud kinnistu kasuks vastavalt 28.11.2024.a. sõlmitud lepingu punktile kolm (3) ning lepingu lisaks olevale plaanile, millele vastavad maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed: ruumiandmete tunnus (PARI kood) 61317.
- 4.2.** *Ühtlasi paluvad osalejad kanda mäрге punkti neli üks (4.1) alusel Teenivale kinnistule seatud reaalservituudi kohta Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriossa nr 2244308 ja registriossa nr 22001250 kantud kinnistute esimesesse jakku.*

5. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 5.1.** Notariaalakt on koostatud ühes (1) digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel elektroonilises käibes. Vajaduse korral väljastab osalejatele notariaalakti tõestaja notariaalakti kinnitatud ära kirja, mis asendab originaali, paberkandjal.
- 5.2.** Kaugtõestamise puhul säilitatakse digitaalset originaaldokumenti digitaalses notariaalarhiivis. Kaugtõestamise korral säilitatakse digitaalsest originaaldokumendist tehtud kinnitatud ära kirja paberkandjal, mille pealdis sisaldab kinnitust, et ära kiri asendab tõestamiseaduse § 47 lõikes 1 ettenähtud juhtudel notariaalakti originaali.
- 5.3.** Pärast notariaalakti tõestamist luuakse tehinguosalistele riigiportaalil www.eesti.ee (www.eesti.ee/est/teenused > *ettevõtjale* > *õigusabi* > *notariaalsed dokumendid*) juurdepääsuõigus notariaalakti digitaalsele ära kirjale. Juurdepääsuõigus luuakse tehinguosalisest juriidilisele või füüsilisele isikule, mitte tema esindajale. Nimetatud ära kirja valmistamise eest notari tasu ei võeta.
- 5.4.** Notariaalakti tõestaja esitab käesoleva lepingu digitaalse originaaleksemplari kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul.

6. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 6.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Teeniva kinnistu omanik (Transpordiamet).
- 6.2.** Osaleja tasub notari tasu notaribüroos sularahas või maksekaardiga või kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvad dokumente notari tasu tasumiseni kinni pidada.

Notariaalakt on osalejatele notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja notariaalakti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud. Osalejad loobusid notariaalakti lahutamatuks lisaks oleva dokumendi ettelugemisest, lisatud dokument on esitatud osalejatele läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks ekraanil, ning see on notariaalakti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud koos notariaalaktiga selle lahutamatu lisana. Notariaalaktile lisatud plaan esitati osalejatele ekraanil tutvumiseks, see kiideti osalejate poolt heaks ning allkirjastati digitaalselt.

Notari tasu realservituudi seadmise lepingu ning asjaõiguslepingu tõestamisel 38,30 eurot (tehinguväärtus 639,00 eurot: notari tasu seadus § 3, 10, 12, 23 p 2).

Notari tasu kaugtõestamise teel tehtava ametitoimingu tõestamisel 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2.1).

Notari tasu kokku 58,30 eurot.

Käibemaks 12,06 eurot.

Kokku 70,36 eurot.

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

Kanne on riigilõivuvaba vastavalt riigilõivuseaduse § 25 lg 2 punktile 3.

Notariaalakt on tõestatud kaugtõestamise teel

*Teeniva kinnistu/Valitseva kinnistu I omaniku esindaja Ene Kõiv
Valitseva kinnistu II omaniku esindaja Kristel Marksalu
Tallinna notar Liina Vaidla*

*allkirjastatud digitaalselt
allkirjastatud digitaalselt
allkirjastatud digitaalselt*

NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED

1. Reaalservituut tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega. Kinnistusraamatusse kandmata lepingupunktid kehtivad üksnes lepinguosaliste vahel ning nende täitmist saavad nõuda üksnes lepinguosalised. Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped.
2. Vastavalt kinnistusraamatuseaduse § 36 esitatakse kinnistusosakonnale viide kandega seotud õiguse ruumiandmetele maakatastris, kui see on vajalik kande mõistmiseks. Viite asemel võib esitada katastrikaardi skeemi, kui ruumiandmete määramine maakatastris ei ole tehniliselt võimalik või on oluliselt raskendatud.
3. Reaalservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma. Reaalservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega.
4. Reaalservituudi sisu selgitamisel lähtutakse kinnistusraamatu kandest, kande ulatuses reaalservituudi tekkimise alusest ja sellest, mil viisil on reaalservituuti pikema aja jooksul vaidlustamatult ja heauskselt teostatud. Reaalservituut annab õiguse teha üksnes neid tegusid, mis selle sisust tulenevalt on valitseva kinnisasja omaniku huvides vajalikud.
5. Valitseva kinnisasja omanikul on õigus nõuda isikult, kes teda reaalservituudi teostamisel takistab, takistamise lõpetamist ja edaspidisest takistamisest hoidumist.
6. Kui reaalservituudi lõpetamise kokkulepet ei saavutata, on valitseva kinnisasja omanikul olulisel põhjusel õigus nõuda teeniva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks tingimusel, et ta hüvitab teeniva kinnisasja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju. Valitseva kinnisasja omanik peab teeniva kinnisasja omanikule teatama tähtajatu reaalservituudi lõpetamisest või tähtajalise reaalservituudi ennetähtaegselt lõpetamisest kuus kuud ette.
7. 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 10 aasta jooksul reaalservituuti kasutanud või kui ta on sama aja jooksul lubanud teeniva kinnisasja kasutamist viisil, mis on vastuolus reaalservituudiga.
8. Kinnisasja koormava asjaõiguse lõpetamiseks on nõutav õigustatud isiku notariaalselt kinnitatud avaldus õiguse lõpetamise kohta ja õiguse kustutamine kinnistusraamatust, kui seadus ei sätesta teisiti. Avaldus tuleb anda kinnistusosakonda või isikule, kelle kasuks õigus lõpetatakse.
9. Kui kinnistusraamatus kanne on asjaõiguse lõppemise tõttu kaotanud igasuguse õigusliku tähenduse, on koormatud kinnisasja omanikul õigus nõuda kande kustutamist. Kinnistusraamatusse kantud asjaõigus kinnisasjale ei lõpe ainuüksi seetõttu, et kinnisasja omanik omandab selle õiguse või selle õiguse omanik omandab kinnisasja.
10. Vastavalt asjaõiguseaduse § 179 kui reaalservituuti teostatakse teenival kinnisasjal mingi ehitise või seadeldise abil, on valitseva kinnisasja omanik kohustatud selle rajama ja korras hoidma ning servituudi lõppemisel selle teeniva kinnisasja omaniku nõudel omal

kulul ära vedama, kui seaduses või servituudi seadmise tehinguga ei ole sätestatud teisiti. Valitseva kinnisasja omanikul on õigus servituudi kasutamiseks vajalike ehitus- ja korrastustööde tegemiseks kasutada teenivat kinnisasja.

11. Maakatastriseaduse § 9 lg 23 ja lg 24 järgi teeb katastripidaja katastriüksuse kohta katastrisse märked: 1) „Vajadus piiri asukoht kindlaks teha” juhul, kui naaberkatastriüksuste piiriandmed on vastuolulised või kui on tuvastatud, et piiripunktide asukohad maastikul ei ole kooskõlas katastrisse kantud piiriandmetega; 2) „Pindala on ebatäpne” juhul, kui katastriüksus on moodustatud kaardimaterjali alusel või aerofotogeodeetilisel meetodil või kui katastripidaja tuvastab ebatäpsed või vastuolulised piiriandmed.

Nimetatud dokument on digitaalselt allkirjastatud kaugtõestuse teel tõestatud notariaalakti lahutamatu lisana