



TALLINNA NOTAR PRIIDU PÄRNA

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

3172

REAALSERVITUUDI SEADMISE LEPING

REAALKOORMATISE SEADMISE LEPING

ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Priidu Pärna hübriidtõestamisega notaribüroos asukohaga Tule 43, Saue linn, kolmandal septembril kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (03.09.2025. a) ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, tegutsedes **Riigimetsa Majandamise Keskus (RMK)**, kui riigivara valitsema volitatud asutuse kaudu, mis on registreeritud registrikoodiga 70004459, asukoht Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress urve.jogi@rmk.ee, edaspidi nimetatud **Omanik 1**, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, Omaniku 1 esindaja asub tõestamise hetkel enda ütluste kohaselt Pärnu linnas,

Osaühing Instigo Eesti, registrikood 10650874, aadress Kodu tn 26-7, Tallinn, e-posti aadress info@instigo.ee, edaspidi nimetatud **Omanik 2**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Anti Purre**, isikukood 36705130238, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, kes sõlmib ja allkirjastab käesoleva lepingu notaribüroos paberdokumentina,

edaspidi Omanik 1 ja Omanik 2 käesolevas lepingus koos nimetatud ka **lepinguosalisel**,

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. KINNISTU, KINNISTUSRAAMATU SEIS JA OSAPOOLTE KINNITUSED

1.1. Teenivaks kinnistuks on Paunküla metskond 91, Vetla küla, Anija vald, Harju maakond asuv kinnistu: katastritunnus 14002:003:0164, pindala 18029573 m², aadress Paunküla metskond 91, Vetla küla, Anija vald, Harju maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (90%), kaitsealune maa (10%), koos selle oluliste osadega ja päraldistega.

1.1.1. Teeniv kinnistu on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri

registriosse nr 14379450. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.2. Valitsevaks kinnistuks on Veskijärve, Vetla küla, Anija vald, Harju maakond asuv kinnistu: katastritunnus 14002:003:0245, pindala 8356 m², aadress Veskijärve, Vetla küla, Anija vald, Harju maakond, maa sihtotstarve elamumaa (100%), koos selle oluliste osadega ja päraldistega.

1.2.1. Valitsevaks kinnistuks on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosse nr 11209602.** Teise jakku on omanikuna sisse kantud Osaühing Instigo Eesti (registrikood 10650874). Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud käesoleva lepingu tõestamise päeval.

1.3. Omaniku 1 esindaja kinnitab, et:

1.3.1. Käesolev leping sõlmitakse kooskõlas RMK Kinnisvaraosakonna juhataja poolt 02.05.2025.a välja antud käskkirjaga nr 9-49/86.

1.3.2. Teeniv kinnistu on Omaniku 1 omand ning seda ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, et seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.

1.3.3. Teeniva kinnistu 1 suhtes ei ole käesoleva lepingu sõlmimise hetkeks kinnistusosakonnale tehtud ega esitatud kinnistamisavaldusi.

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

1.4. Omaniku 2 esindaja kinnitab, et:

1.4.1. Valitsev kinnistu on Omaniku 2 omand ning seda ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, et seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.

1.4.2. Valitseva kinnistu suhtes ei ole käesoleva lepingu sõlmimise hetkeks kinnistusosakonnale tehtud ega esitatud kinnistamisavaldusi.

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

1.5. Lepinguosalised kinnitavad, et nad on üle vaadanud käesoleva lepingu alusel seatava punktis kaks (2) nimetatud teeservituudi ala, nad on teadlikud selle paiknemisest, suuruselt ja seisukorrast.

2. REAALSERVITUUDI SEADMINE JA SELLE SISU

- 2.1.** Lepinguosalisel on kokku leppinud koormata teeniv kinnistu tähtajatu reaalservituudiga valitseva kinnistu igakordse omaniku kasuks olemasolevat puurkaevu ja veetorustiku (edaspidi koos *tehnorajatis*) ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks ja majandamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ning muul viisil eksploatamiseks tehnoarajatisel talitluse tagamise eesmärgil. Servituudi ala on käesoleva lepingu lisaks oleval plaanil ümbritsetud punase joonega (ruumiandmete tunnus 779992).
- 2.2.** Valitseva kinnisasja omanikul on õigus ehitada pumbamaja ümber puurkaevu suurusega 4 m².
- 2.3.** RMK ei vastuta tehnoarajatisel ehitamiseks ja kasutamiseks vajalike lubade saamise eest ja tehtud kulutusi valitseva kinnisasja omanikule ei hüvita.
- 2.4.** Reaalservituut seatakse tähtajatult, jättes riigile õiguse lõpetada leping erakorraliselt olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil. Kui kasutusõiguse lõpetamise korral on vajalik tehnoarajatisel likvideerimine, siis on tehnoarajatisel omanik kohustatud tehnoarajatisel likvideerima ja maa korrastama 6 kuu jooksul arvates kasutusõiguse lõpetamisest.
- 2.5.** Juhul, kui valitsev kinnisasi võõrandatakse, teatab sellest endine omanik Omanikku 1 viivitamata.
- 2.6. Valitseva kinnisasja omanikul on kohustus:**
- 2.6.1.** seadustada teenival kinnisasjal olev puurkaev ja veetorustik õigusaktides kehtestatud korras;
- 2.6.2.** kasutada reaalservituudi ala sihipäraselt, teostada omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud tehnoarajatisel ehitamiseks, remontimiseks, asendamiseks, korrashoiuks, hooldamiseks;
- 2.6.3.** tasuda koormatava ala kasutamisega seotud maksud (maamaks), kõrvalkulud ning koormised proportsionaalselt kasutusalal ulatusele teeniva kinnisasja omaniku (RMK) vastava arve alusel, selles ettenähtud summas ja korras;
- 2.6.4.** järgida koormataval alal kõiki seadusest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi ning täita koormataval alal kõiki keskkonnanõudeid, seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi;
- 2.6.5.** teavitada teeniva kinnisasja omanikku (RMK-d) koormataval alal tehtavatest plaanilistest ehitus-, hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm (3) tööpäeva enne tööde alustamist. Avariiremondi korral võib valitseva kinnisasja omanik vajaduse korral alustada vajalike töödega viivitamata, teatades sellest RMK-le;
- 2.6.6.** iga liiki hooldus-, remondi- ja rekonstrueerimistööde lõpetamisel taastada oma kulul tööde alustamisele eelnenud olukorra, mis vastab kaevetööde eeskirjale;
- 2.6.7.** sõlmida teeniva kinnisasja omanikuga (RMK-ga) kokkulepe, mille kohaselt võib teeniva kinnisasja omanik vajadusel koormata sama servituudiala teiste sarnaste reaalservituutidega või tehnovõrkudega seotud isiklike kasutusõigustega, kui see ei takista käesoleva servituudi teostamist, eelkõige on õigus sõlmida servituut puurkaevu kasutamiseks teiste naabrite kasuks;
- 2.6.8.** anda tagasivõetamatu nõusolek teeniva kinnisasja jagamise korral servituudi ülekandmiseks selliselt, et servituut jääb koormama vaid kinnisasja, kus asub kasutusalal ja teistele kinnisasjadele servituuti üle ei kanta.
- 2.7. Teeniva kinnisasja igakordsel omanikul on kohustus:**

- 2.7.1. hoiduda igasugusest tegevusest, mis takistab valitseva kinnisasja igakordsel omanikul servituudi ala sihipärast kasutamist;
- 2.7.2. järgida servituudi alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi.

3. SERVITUUDI TASU JA REAALKOORMATIS

- 3.1. Reaalservituut on tasuline. Tasu suurus on teeniva kinnistu kasutamise eest **10 eurot** aastas. Tasule lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud korras ja suurus. Tasu maksmise kohustus kantakse valitseva kinnisasja kinnistusraamatu kinnistusregistri 3. jakku reaalkoormatisena teeniva kinnisasja igakordse omaniku kasuks. Tasu maksmise kohustus algab servituudi kandmisest kinnistusraamatusse ja lõpeb vastava kande kinnistusraamatust kustutamiseaga. Seejuures on valitseva kinnistu igakordne omanik kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele. Reaalservituudi tasu kokkulepe jääb kehtima ka juhul, kui reaalkoormatis peaks lõppema täitemenetluse käigus.
- 3.2. Tasu makstakse RMK poolt esitatud arve alusel üks kord aastas 20. juuliks järgneva perioodi eest ette. Tähtjaks tasu mittemaksmise korral on valitseva kinnisasja omanik kohustatud maksma viivist 0,15% tähtjaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest kuni summa täieliku tasumiseni.
- 3.3. Teeniva kinnisasja igakordsel omanikul on õigus nõuda tasu muutmist kolme aasta möödudes piiratud asjaõiguse tekkimisest ning uuesti kolm aastat pärast viimase tasu muutmist vastavalt ametlikult avaldatud tarbijahinnaindeksi muutusele, kuid mitte rohkem kui kolm protsenti (3%) korraga. Tasu muutmise nõude tagamiseks tuleb kanda märke reaalkoormatisega samale järjekohale. Tasu muutmisega seotud kulud tasub valitseva kinnisasja omanik.

4. ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED

- 4.1. Lepinguosalised on teenivale kinnistule valitseva kinnistu kasuks tähtjatu reaalservituudi seadmises kokku leppinud ning nad paluvad kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 14379450 kolmandasse jakku esimesele järjekohale reaalservituut puukaevu ja veetorustiku ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks ja majandamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnoarajatise talitluse tagamise eesmärgil Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa numbri 11209602 all kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks, vastavalt 03.09.2025.a sõlmitud lepingu punktidele 2.1. kuni 2.7. ja 3. (kasutusala ruumiandmete tunnus 779992).
- 4.1.1. Ühtlasi paluvad Lepinguosalised teha reaalservituudi kohta märke Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 11209602 esimesse jakku.
- 4.2. Lepinguosalised on valitsevale kinnistule reaalkoormatise seadmises kokku leppinud. Omanik 2 lubab ning Omanik 1 avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 11209602 kolmandasse jakku esimesele järjekohale reaalkoormatise Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa numbri 14379450 all kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks, vastavalt 03.09.2025. a lepingu punktile 3.

5. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT ANTUD SELGITUSED

- 5.1.** Servituut tekib vastava kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega, ja lõpeb kande kustutamisega kinnistusraamatust.
- 5.2.** Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud asjaõigusseaduse §-des 172 – §184¹ reaalservituudi kohta sätestatu sisu ja õiguslikku tähendust.
- 5.3.** 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.
- 5.4.** Reaalservituut annab õiguse teha üksnes neid tegusid, mis servituudi sisust tulenevalt on valitseva kinnisasja huvides vajalikud. Reaalservituuti tuleb teostada viisil, mis on teeniva kinnisasja omanikule kõige vähem koormav ning teeniva kinnisasja ja valitseva kinnisasja võõrandamisel kehtib reaalservituut uute omanike suhtes ulatuses, milles see on kinnistusraamatusse kantud.
- 5.5.** Reaalservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega.
- 5.6.** Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped.
- 5.7.** Servituudiga juba koormatud kinnisasja võib uue servituudiga koormata ainult siis, kui see ei kahjusta varem seatud servituuti.
- 5.8.** Kui pärast hüpoteegi seadmist on samale kinnisasjale seatud servituut või reaalkoormatis hüpoteegipidaja nõusolekuta, eelistatakse hüpoteeki hiljem seatud servituudile või reaalkoormatisele. Nimetatud servituut või reaalkoormatis kustutakse ulatuses, milles see kahjustab hüpoteegi teostamist.
- 5.9.** Riigilõivuseaduse § 11 lg 3 kohaselt kui taotluse esitaja on jätnud taotletava kande eest seadusega ette nähtud riigilõivu tasumata, on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.
- 5.10.** Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 131 lg 1 võib esindatav tühistada esindaja poolt tehtud tehingu, mille tegemisel esindaja rikkus esindamise aluseks olevast õigussuhtest tulenevaid kohustusi ja tegi tehingu, mis oli vastuolus esindatava huvidega, kui teine pool kohustuste rikkumisest teadis või pidi teadma.

6. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 6.1.** Hübriidtõestamise korral säilitatakse paber kandjal notariaalakti paberarhiivis ning digitaalset originaaldokumenti digitaalses notariaalarhiivis.
- 6.2.** Notariaalakti tõestaja väljastab notariaalakti kinnitatud ära kirja lepinguosalise soovil paber kandjal või digitaalselt. Käesoleva notariaalakti digitaalne ära kiri on osalejatele tasuta kättesaadav Notarite Koja kodulehel www.notar.ee (*Iseteenindus > Notariaalsed dokumendid*) või riigiportaalil www.eesti.ee (*Iseteenindus > E-teenused > Notariaalsed dokumendid*).

7. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 7.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Omanik 2.
- 7.2.** Lepingu ära kirja notaritasu tasub iga osaleja enda ära kirja eest. Kinnistusosakonnale

esitatava ära kirja notaritasu jagatakse sarnaselt lepingu notaritasuga. Ära kirjade maksumus on järgmine (summad sisaldavad käibemaksu):

- Paberkandjal ära kiri osalejale 0.23 eurot / lk
- Digitaalära kiri osalejale e-postiga 0.23 eurot / lk
- Digitaalära kiri kinnistusosakonnale 15.30 eurot + 0.23 eurot / lk
- Digitaalära kiri www.eesti.ee portaalis tasuta.

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

7.4. Vastavalt ülaltoodud jaotusele tasub osaleja riigilõivu Rahandusministeeriumi kontole. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata. Kinnistusraamatuseaduse § 46 lg 2 kohaselt avaldus kinnistu võõrandamise, koormamise või märke tegemise kohta vaadatakse läbi hiljemalt ühe kuu jooksul alates avalduse laekumise päevast.

Käesolev notariaalakt on notaribüroos viibinud osalejatele akti tõestaja juuresolekul ette loetud, antud enne heakskiitmist osalejatele läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja nende poolt omakäeliselt allkirjastatud. Videosilla vahendusel osalejale on notariaalakt tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud, seejärel osaleja poolt heaks kiidetud ja videosilla vahendusel osalev isik on notariaalakti digitaalse eksemplari digitaalselt allkirjastanud. Osalejad on tutvunud reaalservituudi ruumiandmetega piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis (PARI) ning nõustuvad selle sisuga.

Käesolevas dokumendis on 8 nõõritud ja nummerdatud lehte.

Notari tasu reaalservituudi ja reaalkoormatise seadmise lepingu tõestamisel (tehinguväärtus reaalservituudi seadmisel 639 eurot; tehinguväärtus reaalkoormatise seadmisel 255 eurot) 39,60 eurot (tehinguväärtus 894,00 eurot: Notari tasu seaduse § 3, § 10, § 22 lg 1, § 23 p 2). Notari tasu ametitoimingu tegemise eest kaugtõestamise teel 20,00 eurot (Notari tasu seaduse §2 lg 2'1).

Notari tasu kokku	59,60 eurot.
Käibemaks	14,30 eurot.
Kokku	73,90 eurot.

Riigilõiv reaalservituudiga koormamisel 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot: Riigilõivuseadus § 77 lg 1, § 354). Riigilõiv kinnistu reaalkoormatise koormamise eest 4,00 eurot (tehinguväärtus 255,00 eurot: Riigilõivuseadus § 77 lg1, § 357).

Riigilõiv servituutide kannete tegemisel valitseva kinnistu registriossa on riigilõivuvaba (riigilõivuseadus § 25 lg 1 p 10).

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

Urve Jõgi

Allkirjastatud digitaalselt

Tallinna notar Priidu Pärna

Allkirjastatud digitaalselt

ees- ja perekonnanimi

allkiri