



## TALLINNA NOTAR ROBERT KIMMEL

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

REGISTRI NUMBER

1825

### REAALSERVITUUDI SEADMISE LEPING

JA

### ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Robert Kimmel notaribüroos Tallinnas, Rävala pst 3 / Kuke tn 2 teisel aprillil kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (02.04.2025.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, tegutsedes riigivara valitseja **Kliimaministeeriumi** ja volitatud asutuse **Riigimetsa Majandamise Keskuse**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuste registris registrikoodiga 70004459, aadress Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress [urve.jogi@rmk.ee](mailto:urve.jogi@rmk.ee), kaudu, edaspidi nimetatud **Omanik I** (Omanik I lepingu tähenduses ka kui Teeniva kinnistu igakordne omanik), mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kes on tõestajale tuntud isik ning kes kinnitab, et tema volitused on kehtivad ja et tema asukoht kaugtõestamise ajal on Pärnu linn,

**Tuulepealne Maa OÜ**, registrikood 14218547, aadress Maakri tn 19/1, Tallinn, e-posti aadress [rene.tammist@utilitas.ee](mailto:rene.tammist@utilitas.ee), edaspidi nimetatud **Omanik II** (Omanik II lepingu tähenduses ka kui Valitseva kinnistu igakordne omanik), mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Rene Tammist**, isikukood 37807052714, kes on tõestajale tuntud isik ning kes kinnitab, et tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad ja et tema asukoht kaugtõestamise ajal on Tallinn,

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 Lääne-Viru maakonnas Viru-Nigula vallas Aseriaru

- külas asuv Aseri maastikukaitseala 3 kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega.**
- 1.2.** Teeniv kinnistu on kantud kinnistusregistrisse **registriosa nr 10392850** all, järgmises koosseisus:
    - 1.2.1.** Esimesse jakku on kantud asukoht Lääne-Viru maakond, Viru-Nigula vald, Aseriaru küla, Aseri maastikukaitseala 3, katastritunnus 15401:001:0332, pindala 258286,0 m<sup>2</sup>, sihtotstarve kaitsealune maa (100%).
    - 1.2.2.** Teise jakku on kantud omanikuna Omanik I.
    - 1.2.3.** Kolmandas ja neljandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
  - 1.3. Valitsevaks kinnistuks on Lääne-Viru maakonnas Viru-Nigula vallas Aseriaru külas asuv Tuuleveski kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega.**
  - 1.4.** Valitsev kinnistu on kantud kinnistusregistrisse **registriosa nr 3459608** all, nimetusega Kivihunniku, järgmises koosseisus:
    - 1.4.1.** Esimesse jakku on kantud:
      - 1.4.1.1.** Asukoht Lääne-Viru maakond, Viru-Nigula vald, Aseriaru küla, Tuuleveski, katastritunnus 90301:001:0708, pindala 12,2 ha, sihtotstarve tootmismaa (100%).
      - 1.4.1.2.** Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 16337450. Tähtajatu tasuta reaalservituut (juurdepääsuservituut) vastavalt 10.03.2022.a lepingu punktidele lepingu punktidele 3.1 kuni 3.13 ning vastavalt lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile.
      - 1.4.1.3.** Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 3459708. Tähtajatu ja tasuline talumisservituut valitsevale kinnistule asjakohase planeeringuga lubatud arvu tuulegeneraatorite ja nende teenindamiseks vajalike ehitiste, rajatiste ja seadmete (sh alajaama ning trafojaama), nende ehitamise ning nimetatud rajatistega kaasneva kõikvõimalikku mõju (sh infraheli, müra ja vibratsioonide) talumiseks teenival kinnistul kuni tuulikute eluaja lõpuni vastavalt 06.03.2024.a. tõestatud lepingu peatükile 2.
    - 1.4.2.** Teise jakku on kantud omanikuna Omanik II.
    - 1.4.3.** Kolmandasse jakku on tehtud järgmised kanded:
      - 1.4.3.1.** Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Isiklik kasutusõigus on seatud elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses elektrivõrgu majandamiseks 14.10.2008.a. sõlmitud lepingu lisaks oleval plaanil tähistatud asukohal ja ulatuses. Sisse kantud 30.05.2008. 30.06.2021 äriregistri andmete alusel parandus sisse kantud 30.06.2021. Kanne asendab eelmist kannet.
      - 1.4.3.2.** Eelmärge reaalkoormatise sissekandmise tagamiseks kinnistu nr 16337450 igakordse omaniku kasuks. Eelmärge tagamaks reaalservituudi tasu maksmise kohustuse tekkimise korral reaalkoormatise seadmist ja tasu suuruse muutmise õigust vastavalt 10.03.2022.a sõlmitud lepingu punktidele 3.4 kuni 3.6. 10.03.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 15.03.2022.
    - 1.4.4.** Neljandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
  - 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 muuhulgas kaitseala (Aseri maastikukaitseala) looduslikus sihtkaitsevööndis ja püsielupaiga (Kalvi rohe-tilksambliku püsielupaik) alal. Aseri maastikukaitseala kui loodusobjekti tüüp on maastikukaitseala, valitseja on Keskkonnaamet ja loodusobjekt on kaitse alla võetud

Vabariigi Valitsuse 09.05.2007.a. määrusega nr 134. Kalvi rohe-tilksambliku püsielupaiga kui loodusobjekti tüüp on kaitsealuse liigi püsielupaik, valitseja on Keskkonnaamet ja loodusobjekt on kaitse alla võetud Keskkonnaministri 10.08.2006.a. määrusega nr 58.

**1.7. Omaniku I esindaja kinnitab, et:**

**1.7.1.** Teeniv kinnistu on Omaniku I omand ning Teeniv kinnistu ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, see ei ole koormatud kolmandate isikute õigustega ning selle suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

**1.7.2.** Käesoleva lepingu sõlmimise aluseks on Riigimetsa Majandamise Keskuse kinnisvaraosakonna juhataja 19.03.2025.a. käskkiri nr 9-49/55.

**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 nimetatata kolmandate isikute õigustega ning selle suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

**2. REAALSERVITUUDI SEADMINE**

**2.1.** Omanikud lepivad kokku koormata Teeniva kinnistu reaalservituudiga (edaspidi nimetatud **üleehituservituut**) Valitseva kinnistu igakordse omaniku kasuks. Üleehituservituudi ala on tähistatud lepingu lisaks oleval maakatastri ruumiantmete väljavõttel punast värvi joonega.

**2.2.** Üleehituservituudi sisuks on Teeniva kinnistu kasutamine selliselt, et Valitseva kinnistu igakordsel omanikul on õigus omada Valitseval kinnistul tuulegeneraatorit selliselt, et tuuliku rootor ja labad (sõltuvalt tuule suunast) ulatuvad Teeniva kinnistu kohal olevasse õhuruumi minimaalsel kõrgusel 55 meetrit maapinnast, samuti kohustub Teeniva kinnistu igakordne omanik taluma Valitseval kinnistul paikneva tuuliku rootori ja labade tööst kaasnevat kõikvõimalikku mõju (sh infraheli, müra ja vibratsioonid ning tuulegeneraatori liikuvate labade tekitatavat varju) kuni tuulikute eluaja lõpuni.

**2.3.** Üleehituservituut seatakse järgmistel tingimustel:

**2.3.1.** Üleehituservituut seatakse tähtajatult, jättes Omanikule I õiguse leping lõpetada olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara (Teeniv kinnistu) on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil. Leping lõpetamine toimub asjaõigusseaduses sätestatud korras.

**2.3.2.** Valitseva kinnistu omanik kohustub Teeniva kinnistu kasutamise eest maksma ühekordselt 1 490 eurot, millele lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud korras ja suuruses.

**2.3.3.** Tasu makstakse Omaniku I (Riigimetsa Majandamise Keskuse) poolt esitatud arve alusel hiljemalt 20.07.2025.a. Tähtjaks tasu mittemaksmise korral on Valitseva kinnistu omanik kohustatud maksma viivist 0,15% tähtjaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest kuni summa täieliku tasumiseni.

**2.3.4.** Juhul, kui Valitsev kinnistu võõrandatakse, teatab sellest endine omanik Omanikule I (Riigimetsa Majandamise Keskust) viivitamata.

**2.3.5.** Omanik I (Riigimetsa Majandamise Keskus) ei hüvita Valitseva kinnistu omanikule reaalservituudi alal tehtud kulutusi.

**2.4.** Valitseva kinnistu omanikul on kohustus:

- 2.4.1. Kasutada üleehitusseervituudi ala sihipäraselt, teostada omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud tuuliku labade ja rootori remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja asendamiseks.
- 2.4.2. Tasuda üleehitusseervituudi ala kasutamisega seotud maksud (maamaks), kõrvalkulud ning koormised Omaniku I (Riigimetsa Majandamise Keskuse) poolt esitatava vastava arve alusel, selles ettenähtud summas ja korras.
- 2.4.3. Järgida üleehitusseervituudi alal kõiki seadusest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi ning täita üleehitusseervituudi alal kõiki keskkonnanõudeid.
- 2.4.4. Sõlmida Teeniva kinnistu omanikuga kokkuleppe, mille kohaselt võib Teeniva kinnistu omanik vajadusel koormata üleehitusseervituudi ala teiste sarnaste reaalseervituutidega või tehnovõrkudega seotud isiklike kasutusõigustega, kui see ei takista käesoleva servituudi teostamist.
- 2.4.5. Anda Teeniva kinnistu jagamise korral tagasivõetamatu nõusolek üleehitusseervituudi ülekandmiseks selliselt, et üleehitusseervituut jääb koormama vaid kinnisasja, kus asub üleehitusseervituudi ala ning teistele kinnisasjadele üleehitusseervituuti üle ei kanta.
- 2.5. Teeniva kinnistu igakordsel omanikul on kohustus ja õigus:
  - 2.5.1. Hoiduda igasugusest tegevusest, mis takistab Valitseva kinnistu igakordsel omanikul üleehitusseervituudi ala sihipäraselt kasutamist.
  - 2.5.2. Järgida üleehitusseervituudi alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi.
  - 2.5.3. Kasutada üleehitusseervituudi ala tingimusel, et ta ei kahjusta seda ega takista Valitseva kinnistu omaniku õiguste teostamist.

### **3. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUSED**

- 3.1. Omanikud on kokku leppinud koormata Teeniva kinnistu Valitseva kinnistu igakordse omaniku kasuks reaalseervituudiga. Omanik I lubab ja Omanik II avaldab soovi reaalseervituudi (üleehitusseervituudi) kinnistusraamatusse sissekandmiseks ning paluvad kanda kinnistusregistri registriosa nr 10392850 kolmandasse jakku esimesele järjekohale tähtajatu üleehitusseervituut kinnistusregistri registriosa nr 3459608 all kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks vastavalt 02.04.2025.a. lepingu peatükile 2 ja maakatastrisse ruumandmete numbriga 755343 kantud piirangualale.
- 3.2. Omanik II palub kanda kinnistusregistri registriosa nr 3459608 esimesse jakku märges tähtajatu ja tasuta üleehitusseervituudi kohta, mis on kantud kinnistusregistri registriosa nr 10392850 kolmandasse jakku.

### **4. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED**

- 4.1. Reaalseervituut tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva notariaalakti allkirjastamisega.
- 4.2. Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 172 koormab reaalseervituut 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. Reaalseervituut 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. NOTARIAALAKT JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE**

- 5.1. Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud digitaalses eksemplaris, millest notariaalakti tõestaja teeb paberil kinnitatud ärakirja, mis säilib notari büroos.
- 5.2. Notariaalakt on osalejale kättesaadav riigiportaalis [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) ja E-notari iseteeninduses [www.notar.ee](http://www.notar.ee). Osaleja soovil väljastatakse notariaalakti ära kiri paberkandjal.
- 5.3. Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada notariaalakt kinnistusosakonnale. Notariaalakti tõestaja esitab notariaalakti kinnistusosakonnale kolme tööpäeva jooksul arvates selle 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 tööpäeva jooksul ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaalakti 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 tööpäeva jooksul Rahandusministeeriumi kontole. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

Notariaalakt on osalejatele akti tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, esitatud heakskiitmiseks ekraanil tutvumiseks ja läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ning notariaalakti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud.

Käesolevas notariaalaktilis viidatud ning aktile lisatud maakatastri ruumiandmete väljavõte on esitatud osalejatele enne heakskiitmist ekraanil tutvumiseks ja läbivaatamiseks, seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ning notariaalakti tõestaja ja osaleja poolt digitaalselt allkirjastatud.

Käesolevas dokumendis on 8 lehte, mis on köidetud nõõri ja reljeefpitseri abil.

Notari tasu servituudi seadmisel 40,80 eurot (tehinguväärtus 1 817,80 eurot, notari tasu seaduse § 3, 10, 22 ja 23 p 2).

Notari tasu kaugtõestamisel 20 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2<sup>1</sup>).

Notari tasu kokku 60,80 eurot.

Käibemaks 13,38 eurot.

Kokku 74,18 eurot.

*HT*

Riigilõiv servituudi kinnistamisel 6 eurot (riigilõivuseadus § 77 lg 1 ja 354).

Eelnimetatule lisandub ära kirjade valmistamise tasu.

*Allkirjastatud osalejate ja notariaalakti tõestaja poolt digitaalselt.*