

TALLINNA NOTAR KAATA KARTAU

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

REGISTRI NUMBER

3992

KINNISTU SERVITUUDIGA KOORMAMISE LEPING

KINNISTU REAALKOORMATISEGA KOORMAMISE LEPING

JA

ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Kaata Kartau notaribüroos Tallinnas Rävala pst 5 kahekümne kaheksandal novembril kahe tuhande kahekümne neljandal aastal (28.11.2024.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, edaspidi nimetatud **Omanik 1**, tegutsedes vara valitseja Eesti Vabariigi Kliimaministeeriumi, asukoht Suur-Ameerika tn 1, Tallinn, e-posti aadress urve.jogi@rmk.ee, volitatud asutuse Riigimetsa Majandamise Keskuse, asukoht Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, kaudu, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kelle isikusamasus on tuvastatud Politsei- ja Piirivalveameti elektroonilise andmebaasi andmete alusel ning kelle asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Eesti Vabariigis Pärnus, kes kinnitab, et tema volitused on kehtivad, esindatava äriühingu põhikirja ja juhtimisorganite otsustega on tal kõik õigused ja volitused sõlmida käesolev leping ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist,

kes osaleb käesoleva lepingu sõlmimisel kaugtõestamise teel digitaalallkirja andes,

Foxy Project OÜ, registrikood 17021532, asukoht Golfi tee 62, Suuresta küla, Rae vald, Harju maakond, edaspidi nimetatud **Omanik 2**, e-posti aadress arle.junolainen@gmail.com, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Tarmo Rent**, isikukood 38304150341, kelle isikusamasus on tuvastatud Politsei- ja

Piirivalveameti elektroonilise andmebaasi andmete alusel, kes kinnitab, et tema volitused on kehtivad, esindatava äriühingu põhikirja ja juhtimisorganite otsustega on tal kõik õigused ja volitused sõlmida käesolev leping ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist,

kes sõlmib ja allkirjastab käesoleva lepingu notaribüroos paberdokumentina, ning

Toomas Rent, isikukood 35603140352, aadress Tedre tn 70, Tallinn, e-posti aadress renttoomas@gmail.com, kelle isikusamasus on tuvastatud Politsei- ja Piirivalveameti elektroonilise andmebaasi andmete alusel, edaspidi nimetatud **Omanik 3**, kes kinnitab, et ta on abielus, kuid talle kuuluv 1/2 suurune mõtteline osa Valitsevast kinnistust ei kuulu abikaasade ühisvara hulka, kuna on omandatud kinke teel ning selle suhtes ei ole sõlmitud abieluvaralepingut,

asjaolu, et Omanik 3 on abielus, kuid talle kuuluv 1/2 suurune mõtteline osa Valitsevast kinnistust ei kuulu abikaasade ühisvara hulka, kuna on omandatud kinke teel ning selle suhtes ei ole sõlmitud abieluvaralepingut, on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud Omanik 3 ütluste ning rahvastikuregistri, kinnistusraamatu ja abieluvararegistri andmete ja kinkelepingu (osalejad avaldavad, et nimetatud notariaalakti sisu on neile teada ning nad loobuvad selle ettelugemisest ja käesolevale notariaalaktile lisamisest) alusel,

Veera Rent, isikukood 45710140269, aadress Liivalaia tn 11/1-11, Tallinn, e-posti aadress veera.rent@gmail.com, kelle isikusamasus on tuvastatud Politsei- ja Piirivalveameti elektroonilise andmebaasi andmete alusel, kui **Omaniku 3 abikaasa**, kes kinnitab, et ta on käesoleva lepingu sõlmimisega nõus,

kes sõlmivad ja allkirjastavad käesoleva lepingu notaribüroos paberdokumentina, ning

Omanik 1, Omanik 2 ja Omanik 3, edaspidi koos nimetatud kui **Omanik** (tähendab nii ainsust kui mitmust).

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESEMED

1.1. Omanikule 1 kuulub Keila metskond 420, Tuulna küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega, edaspidi nimetatud ka **Teeniv kinnistu**. Teeniva kinnistu koosseisu kuulub katastriüksus katastritunnusega 29501:007:1876, pindala 48596,0 m², sihtotstarve maatulundusmaa (100%). Teeniv kinnistu on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistrisse **registriosa nr 10890950** all.

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.

1.1.4. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud õiguslikku tähendust omava elektroonilise kinnistusraamatu väljatrüki alusel käesoleva lepingu sõlmimise päeval.

- 1.2.** Teeniva kinnistu suhtes kehtivad E-notari infosüsteemist tehtud päringute andmete kohaselt järgmised kitsendused: Katastriüksuse 29501:007:1876 kitsendused: Piiranguvöönd: avalikult kasutatava tee kaitsevöönd; ulatus: 1927,73 m²; nähtus: Maantee; seisund: kehtiv; Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 350,29 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x150+35Cu); seisund: kehtiv; Piiranguvöönd: uuringu ala; ulatus: 48596,00 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum); seisund: kehtiv; Piiranguvöönd: planeeringu ala; ulatus: 48596,00 m²; nähtus: Tiheasustusala (Keila valla üldplaneering); seisund: kehtiv.

Kitsendusi põhjustava objekti andmed:
ulatus: 48596,00 m²; nähtus: uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum); seisund: kehtiv;
ulatus: 48596,00 m²; nähtus: tiheasustusala (Keila valla üldplaneering); seisund: kehtiv.

- 1.3.** E-notari infosüsteemist tehtud mälestiste otsingutest nähtub, et Teenival kinnistul **mälestised** puuduvad.

- 1.4. Riikliku ehitisregistri elektroonilise andmebaasi järgi** Teeniva kinnistu koosseisu kuuluval katastriüksusel ehitisi registreeritud ei ole.

- 1.5.** Omanikule 2 ja 3 kuulub **Rebase, Tuulna küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond** asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega, edaspidi nimetatud **Valitsev kinnistu**. Valitseva kinnistu koosseisu kuulub katastriüksus katastritunnusega 29501:007:0245, pindala 2,2 ha, sihtotstarve maatulundusmaa (100%). Valitsev kinnistu on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistrisse **registriosa nr 7653202** all.

- 1.5.1.** Teise jakku on kantud järgmised omanikud: Toomas Rent (isikukood 35603140352) 1/2 kaasomandist Foxy Project OÜ (registrikood 17021532) 1/2 kaasomandist.

- 1.5.2.** Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:
1) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil eksploateerimiseks elektrivõrgu talituse tagamise eesmärgil kasutusõiguse alal elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt 22.01.2008.a sõlmitud lepingu lisaks olevale plaanile. 22.02.2008 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 27.02.2008.
Sisse kantud 27.02.2008. 4.05.2017 äriregistri andmete alusel muudetud 4.05.2017. Kohtunikuabi Katrin Kokk.
2) Märkus Harju Maakohus Kentmanni kohtumaja 8.06.2015 kohtumääruse, alusel: Registriosa nr 7653202 sisse kantud kinnistu igakordsel omanikul ja temalt nõusoleku saanud isikutel on õigus kasutada igal ajal nii jalgsi kui ka igat liiki transpordivahendiga registriosa nr 10810702 sisse kantud kinnistul asuvat

juurdepääsuteed, registriossa nr 12535502 sisse kantud kinnistul asuvat juurdepääsuteed ja registriossa nr 3241202 sisse kantud kinnistul juurdepääsuteed, mille laius on 3.5 meetrit ning mis on määruse lisaks oleval plaanil tähistatud roosaga, viisil, mis vastab valitseva kinnisasja kasutamisele maatulundusmaana kuni maa sihtotstarbe muutumiseni ning alates kinnistu sihtotstarbe muutumisest elamumaaks on juurdepääs tagatud jalgsi ja igat liiki transpordivahendiga viisil, mis vastab valitseva kinnisasja kasutamisele elamumaana. 9.04.2017 kinnistamisavalduse, 8.06.2015 kohtumääruse alusel sisse kantud 3.05.2017. Kohtunikuabi Katrin Kokk.

3) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus vastavalt 24.04.2017 lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks nr kaks (2) olevale plaanile. 24.04.2017 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 4.05.2017. Kohtunikuabi Katrin Kokk.

1.5.3. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.5.4. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud õiguslikku tähendust omava elektroonilise kinnistusraamatu väljatrüki alusel käesoleva lepingu sõlmimise päeval.

1.6. Omanik 1 kinnitab, et:

1.6.1. Kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole Teenivat kinnistut kellelegi võõrandatud, selle suhtes ei ole vaidlusi, sh kohtulikke vaidlusi, Teenival kinnistul ei lasu käsutamiskeelde, seda ei ole arestitud, ning Teeniva kinnistu suhtes ei ole esitatud kinnistusosakonnale lahendamata kinnistamisavaldusi.

1.6.2. Teeniva kinnistu valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Omanikule 1 teadaolevaid muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid käesolevas lepingus nimetamata piiranguid.

1.6.3. Teeniv kinnistu ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sh kinnistusraamatusse mittedissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega (üüri-, rendi- või muude kasutuslepingutega), millest ei ole Omanikku 2 ja Omanikku 3 informeeritud.

1.6.4. Servituudi alal ei paikne hooneid ega rajatisi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatava servituudi teostamist.

1.6.5. Omanikul 2 ja Omanikul 3 on alates käesoleva lepingu sõlmimisest võimalik teostada servituudist tulenevaid õigusi.

1.7. Omanik 2 ja Omanik 3 kinnitavad, et

1.7.1. Kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole Valitsevat kinnistut kellelegi võõrandatud, selle suhtes ei ole vaidlusi, sh kohtulikke vaidlusi, Valitseval kinnistul ei lasu käsutamiskeelde, seda ei ole arestitud, ning Valitseva kinnistu suhtes ei ole esitatud kinnistusosakonnale lahendamata kinnistamisavaldusi.

1.7.2. Nad on Teeniva kinnistu ja servituudi ala põhjalikult üle vaadanud ning on teadlikud servituudi ala suurusest ja piiridest ning nad ei oma selles osas Omaniku 1 suhtes mingeid pretensioone.

1.8. Omanik 2 kinnitab, et Omaniku 2 suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti, ei ole

määratud ajutist pankrotihaldurit ega algatatud saneerimis- ega likvideerimismenetlust.

1.9. Omanik 3 kinnitab, et Omaniku 3 suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti, ei ole määratud ajutist pankrotihaldurit ega algatatud võlgade ümberkujundamise menetlust.

2. SERVITUUDI JA REAALKOORMATISE SEADMINE

2.1. Omanikud on kokku leppinud koormata Teeniva kinnistu tähtajatu ja tasulise servituudiga Valitseva kinnistu igakordse omaniku kasuks.

2.2. Käesoleva lepingu punktis 2.1 nimetatud servituudi sisuks on Valitseva kinnistu igakordse omaniku ja kasutajate õigus kasutada Teenival kinnistul paiknevat teed, mille asukoht on lepingu lisaks oleval plaanil tähistatud punase värviga, jalgsi ning igat liiki sõidukitega ööpäevaringselt piiramatu arv kordi, et tagada juurdepääs Valitsevale kinnistule. Seejuures ei anna eelpool nimetatud teeservituut õigust kasutada servituudiala parkimiseks. Isikliku kasutusõiguse ala ruumiandmed Maa-ameti katastrikaardil on märgitud PARI ID-ga 472116. Koormatava ala pindala on Teenival kinnisasjal ligikaudu 1050 m².

2.3. Reaalservituut seatakse alljärgnevatel tingimustel:

2.3.1. reaalservituut seatakse tähtajatult, jättes riigile õiguse leping lõpetada olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil. Lepingu lõpetamine toimub asjaõigusseaduses toodud korras;

2.3.2. Valitseva kinnisasja igakordne omanik kohustub Teeniva kinnisasja koormamise eest maksma perioodilist tasu 36 eurot aastas selliselt, et Omanik 2 kohustub tasuma 18 eurot aastas ja Omanik 3 kohustub tasuma 18 eurot aastas. Nimetud 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 kustutamisega;

2.3.3. tasu makstakse Riigimetsa Majandamise Keskuse poolt esitatud arve alusel perioodiliselt üks kord aastas 20. veebruariks järgneva perioodi eest ette. Tähtajaks tasu mittemaksmise korral on Valitseva kinnisasja omanik kohustatud maksma viivist 0,15 % tähtajaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest kuni summa täieliku tasumiseni;

2.3.4. 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;

2.3.5. juhul, kui Valitsev kinnisasi võõrandatakse, teavitab sellest endine omanik Riigimetsa Majandamise Keskust viivitamata;

2.3.6. Riigimetsa Majandamise Keskus ei vastuta juurdepääsutee ehitamiseks ja

kasutamiseks vajalike lubade saamise eest ja tehtud kulutusi Valitseva kinnisasja omanikule ei hüvita.

2.4. Valitseva kinnisasja omanikul on kohustus:

- 2.4.1.** kasutada juurdepääsuteed sihipäraselt, teostada omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud juurdepääsutee ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks; samuti tagada Riigimetsa Majandamise Keskusele juurdepääsutee piiranguteta kasutamine riigimetsa majandamise eesmärkidel;
- 2.4.2.** juurdepääsutee ehitamine kooskõlastada Riigimetsa Majandamise Keskusega ning Riigimetsa Majandamise Keskusel on õigus seada tee ehitamiseks tingimusi;
- 2.4.3.** hüvitada Riigimetsa Majandamise Keskusele juurdepääsutee ehitamisega seotud kasvava metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine);
- 2.4.4.** tasuda koormatava ala kasutamisega seotud maksud (maamaks), kõrvalkulud ning koormised Riigimetsa Majandamise Keskuse vastava arve alusel, selles ettenähtud summas ja korras;
- 2.4.5.** järgida koormataval alal kõiki seadusest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi ning täita koormataval alal kõiki keskkonnanõudeid;
- 2.4.6.** teostada oma kulul juurdepääsutee seisundi korrashoid vastavalt tee seisundinõuetele juhul, kui teenivale kinnisasjale juurdepääsuks lõhutakse juurdepääsutee;
- 2.4.7.** teavitada Riigimetsa Majandamise Keskust koormatud alal kasvava metsa raie vajadusest vähemalt 60 päeva enne soovitud tööde alustamist kirjalikult või elektrooniliselt;
- 2.4.8.** sõlmida Teeniva kinnisasja omanikuga kokkuleppe, 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;
- 2.4.9.** anda tagasivõetamatu nõusolek Teeniva kinnisasja jagamise korral reaalservituudi ülekandmiseks selliselt, et reaalservituut jääb koormama vaid kinnisasja, kus asub käesoleva lepingu alusel rajatud juurdepääsutee ja teistele kinnisasjadele reaalservituuti üle ei kanta;

2.5. Teeniva kinnisasja igakordsel omanikul on kohustus:

- 2.5.1.** hoiduda igasugusest tegevusest, mis takistab Valitseva kinnisasja igakordsel omanikul kasutusala sihipäraselt kasutamist;
- 2.5.2.** järgida koormataval alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi;
- 2.5.3.** taastada omal kulul juurdepääsutee metsamaterjali väljaveo eelne seisund juhul, kui väljaveo käigus lõhutakse juurdepääsutee.

3. ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED

3.1. Omanikud on Teeniva kinnistu servituudiga koormamises kokku leppinud. Omanik 1 lubab ning Omanik 2 ja Omanik 3 avaldavad soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr 10890950 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tasuline ja tähtajatu servituut

Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr 7653202 all kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks vastavalt 28.11.2024 lepingu punktile 2 ning ruumiandmetele tunnusega 472116. Ühtlasi paluvad Omanik 2 ja Omanik 3 teha eeltoodud servituudi seadmise kohta kanne Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr 7653202 all kantud kinnistu esimesse jakku.

3.2. Omanikud on reaalkoormatise ja märke seadmises ning kinnistusraamatusse kandmises kokku leppinud ning paluvad Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr 7653202 kolmandasse jakku:

3.2.1. esimesele vabale järjekohale (samale järjekohale punktis 3.2.2 nimetatud eelmärkega) Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr 10890950 all kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks reaalkoormatisena servituudi aastatasu maksmise kohustus summas 36 eurot aastas vastavalt 28.11.2024.a. lepingu punktile 2.3.2.

3.2.2. esimesele vabale järjekohale (samale järjekohale punktis 3.2.1 nimetatud reaalkoormatisega) eelmärke Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr 10890950 all kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks servituudi aastatasu muutmise nõude tagamiseks vastavalt käesoleva lepingu punktile 2.3.4.

4. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED

4.1. Reaalservituut tekib kande tegemisega kinnistusraamatusse ja lõpeb kande kustutamisega kinnistusraamatust.

4.2. Kanne kinnistusraamatusse tehakse pärast riigilõivu tasumist. Kinnistamisavaldusele tuleb lisaks muudele seadusest tulenevatele kinnistamiseks vajalikele dokumentidele lisada tõend riigilõivu tasumise kohta. Kinnistamisavalduse läbivaatamisel selgitab kinnistamiseks pädev isik välja, kas on esitatud nõutavad dokumendid, mis vastavad nõutavale vormile ning kas kinnistusraamatusse kantud või märkega tagatud õigusest või seadusest tulenevalt ei ole kinnistamine välistatud. Kui kinnistamisavalduses esineb kande tegemist takistav puudus või puudub vajalik dokument, määrab kande tegemiseks pädev isik tähtaja puuduse kõrvaldamiseks.

4.3. Asjaõigusseaduse § 172 kohaselt 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.

4.4. Asjaõigusseaduse § 176 kohaselt 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.

4.5. Asjaõigusseaduse § 177 kohaselt 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.

- 4.6.** Asjaõigusseaduse § 178 kohaselt annab reaalservituut 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 lasuvat koormatist.
- 4.7.** Asjaõigusseaduse § 179 kohaselt 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. Kui ehitise või seadeldise on käiku antud ka teeniva kinnisasja huvides, kannavad valitseva ja teeniva kinnisasja omanikud ehitamise ja korrashoiu kulud vastavuses saadava kasuga. Kui ehitise või seadeldise korrashoiu kohustus lasub teeniva kinnisasja omanikul, kohaldatakse vastavaid reaalkoormatise sätteid. Valitseva kinnisasja omanikul on õigus servituudi kasutamiseks vajalike ehitus- ja korrastustööde tegemiseks kasutada teenivat kinnisasja.
- 4.8.** Asjaõigusseaduse § 180 kohaselt on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda enda kulul reaalservituudi teostamise viisi muutmist, kui reaalservituudi senist majanduslikku otstarvet võib saavutada ka teostamise viisi muutmise korral ja kui senine teostamise viis on teeniva kinnisasja omaniku huvidele uue viisiga võrreldes tunduvalt kahjulikum. Servituudi teostamise viisi muutmise seotud kulud peab teeniva kinnisasja omanik ette tasuma.
- 4.9.** Asjaõigusseaduse § 181 kohaselt kui reaalservituudi teostamine piirdub teeniva kinnisasja ühe osa kasutamisega ja mõni teine osa on selleks niisama sobiv ning reaalservituudi teostamine senisel osal on teeniva kinnisasja omanikule mõne teise osaga võrreldes tunduvalt kahjulikum, on tal õigus nõuda, et reaalservituuti teostataks kinnisasja teisel osal. Ümberpaigutamisega seotud kulud peab teeniva kinnisasja omanik ette tasuma.
- 4.10.** 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.
- 4.11.** Asjaõigusseaduse § 183 kohaselt kui mitu servituuti või servituut ning muu kasutusõigus koormavad kinnisasja kinnistusraamatu ühel ja samal järjekohal ning

neid õigusi ei saa koos kas täielikult või osaliselt teostada, võib iga õigustatud isik nõuda õiguste teostamist viisil, mis vastab kõige enam kõigi õigustatud isikute huvidele.

5. ORIGINAAL NING ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 5.1.** Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud ühes originaaleksemplaris ja ühes digitaalses originaaleksemplaris. Notariaalakti paber kandjal eksemplar ja digitaalse eksemplari paber kandjal kinnitatud ära kiri köidetakse kokku ning need säilitatakse notari paberarhiivis koos.
- 5.2.** Osalejate soovil väljastab tehingu tõestanud notar neile notariaalakti kinnitatud ära kirjad paber kandjal või digitaalselt. Digitaalne ära kiri on osalejatele kättesaadav ka portaalides www.eesti.ee ja www.notar.ee.
- 5.3.** Osalejad paluvad notariaalakti tõestaja esitada lepingu ühe kinnitatud ära kirja kinnistusosakonnale. Notariaalakti tõestaja esitab ära kirja kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul.

6. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 6.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Omanik 2.
- 6.2.** Osalejad tasuvad notari tasu sularahas või maksekaardiga notaribüroos või kahe (2) tööpäeva jooksul ülekandega notari arvelduskontole. Notariaalakti tõestajal on õigus notariaalakti ära kirju notari tasu tasumiseni kinni pidada.
- 6.3.** Notari tasu seaduse § 38 kohaselt on notari tasu maksmiseks kohustatud isik, kelle taotlusel või kelle huvides on notar tegutsenud või kelle tahteavalduse on notar tõestanud. Mitu kohustatud isikut vastutavad sama notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt. Notariaalakti tõestaja on lepinguosalistele selgitanud, et lepinguosaliste kokkulepe notari tasu tasumise kohta lepingu tõestamisel kehtib nende omavahelise kokkuleppena, notariaalakti tõestajal on õigus lepingu tõestamise eest ettenähtud notari tasu sisse nõuda ükskõik millisel lepinguosaliselt.
- 6.4.** Osalejad tasuvad riigilõivu kolme (3) tööpäeva jooksul Rahandusministeeriumi kontole ja esitavad riigilõivu tasumist tõendava maksedokumendi notaribüroosse.

Notari juures viibinud osalejatele on notariaalakt tõestaja juuresolekul ette loetud, antud enne heakskiitmist osalejatele läbivaatamiseks, seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ning notariaalakti paber kandjal eksemplar on notari juures olnud isikute poolt notariaalakti tõestaja juuresolekul omakäeliselt allkirjastatud.

Videosilla vahendusel osalejatele on notariaalakt tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud, seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja videosilla vahendusel osalevad isikud on notariaalakti digitaalse eksemplari digitaalselt allkirjastanud.

Käesolevas notariaalaktis viidatud ning notariaalaktile lisatud plaanid on esitatud notari juures viibinud osalejatele enne heakskiitmist läbivaatamiseks ning seejärel nende poolt heaks kiidetud ja notariaalakti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

Käesolevas notariaalaktis viidatud ning notariaalaktile lisatud plaanid on esitatud videosilla vahendusel osalejatele enne heakskiitmist videosilla teel ekraanil läbivaatamiseks ning seejärel nende poolt heaks.

Käesolevas dokumendis on 11 nööri ja reljeefpitseri abil köidetud lehte.

Notari tasu tehingu tõestamisel 49,80 eurot (tehinguväärtus servituudi seadmisel 6 375 eurot ning reaalkoormatise seadmisel 6 375 eurot, tehinguväärtus kokku 12 750 eurot, notari tasu seaduse § 3, 5 10, 13, 22 ja 23 p 2).

Notari tasu tehingu tegemisel kaugtõestamise teel 20 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 21).

Notari tasu kokku	69,80 eurot.
Käibemaks	15,36 eurot.
Kokku	85,16 eurot.

Riigilõiv servituudi kinnistamisel 10,00 eurot (tehinguväärtus 6 375,00 eurot: riigilõivuseadus § 72 lg 1, 314).
Riigilõiv reaalkoormatise seadmisel 6,00 eurot (tehinguväärtus 900,00 eurot: riigilõivuseadus § 77 lg 1, § 357).
Riigilõiv reaalkoormatise kohta märkuse seadmisel 1,50 eurot (tehinguväärtus 900,00 eurot: riigilõivuseadus § 78 lg 1, 357).

mp

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

Omanik 1 esindaja: Urve Jõgi /allkirjastatud digitaalselt/

Omaniku 2 esindaja: _____
ees- ja perekonnanimi *allkiri*

Omanik 3: _____
ees- ja perekonnanimi *allkiri*

Omaniku 3 abikaasa: _____
ees- ja perekonnanimi *allkiri*