



HAAPSALU NOTAR EHA NAUDI

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

2089

REAALSERVITUUDI SEADMISE LEPING ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Haapsalu notar Eha Naudi notaribüroos Haapsalus Posti tn 26 kaugtõestamise teel videosilla vahendusel kolmekümnendal septembril kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (30.09.2025) ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, edaspidi nimetatud **Teeniva kinnisasja omanik**, tegutsedes **Riigimetsa Majandamise Keskus (RMK)**, kui riigivara valitsema volitatud asutuse, mille registrikood 70004459, aadress Mõisa, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress urve.jogi@rmk.ee, kaudu, mida esindab notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kelle isik on tõestajale tuntud ja kes kinnitab, et tema viibimiskoht kaugtõestamise ajal on Pärnu linn

ja

Roosland OÜ, registrikood 16469093, aadress Roosi, Rooslepa küla/Roslep, Lääne-Nigula vald, Lääne maakond, e-posti aadress rooslepa@outkook.com, edaspidi nimetatud **Valitseva kinnisasja omanik**, esindajana registrikaardile kantud juhatuse liige **Mark Uussaar**, isikukood 37501074716, kelle isik on tuvastatud PPA andmebaasi alusel ja kes kinnitab, et tema viibimiskoht kaugtõestamise ajal on Haapsalu linn, edaspidi eelnimetatud osalejad ühiselt koos nimetatud ka **Pooled** või **Lepinguosalised**,

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. KINNISTUSRAAMATU SEIS JA LEPINGU ESEMED

1.1. Lepingu esemeks 1 on Tartu Maakohtu kinnistusoskaonna kinnistusregistrisse kantud **kinnistu**, koos selle oluliste osadega ja päraldistega, mille kohta on avatud **registriosa number 4275650**, ning mille koosseis ja andmed omaniku kohta vastavalt elektroonilise kinnistusregistri registriosa 30.09.2025.a väljatrükile on järgmised:

1.1.1. Esimesse jakku on kantud katastritunnus **52001:001:0304**, pindala 2105810,0 m², aadress **Riguldi metskond 19, Rooslepa küla/Roslep, Lääne-Nigula vald, Lääne maakond**, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).

1.1.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud **Eesti Vabariik**.

1.1.3. Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:

2) Isiklik kasutusõigus Imatra Elekter Aktsiaselts (registrikood 10224137) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus kinnistuga püsivalt ühendatud elektrivõrgu (liinirajatis)

kasutamiseks vastavalt 22.02.2018 lepingu punktidele kaks üks (2.2.) ja kaks neli (2.4.) kuni kaks kaheksa (2.8.) ning lepingu lisaks olevale plaanile. 22.02.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 6.03.2018.

3) Reaalservituut kinnistute nr 2343532, 25175750 igakordsete omanike kasuks. Teeservituut vastavalt 16.03.2021.a. lepingu punktis 3.1 kokku lepitud sisuga ja vastavalt lepingu lisaks olevale plaanile.

Sisse kantud 18.03.2021. 17.10.2024 kinnistamisavalduse alusel muudetud 22.10.2024.

1.1.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.2. Lepingu punktis 1.1. toodud andmed Lepingu eseme 1 kohta on notari poolt kontrollitud käesoleva lepingu sõlmimise päeval enne lepingule alla kirjutamist elektroonilise kinnistusraamatuga tutvumise teel.

1.3. Lepingu ese 1 on registreeritud Riigi kinnisvararegistris registrikoodi **KV2899** all.

1.4. Lepingu eseme 1 kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (kitsenduste kaardi päring) nähtub, et Lepingu eseme 1 suhtes kehtivad järgmised kitsendused:

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

ulatus: 16354,98 m²; nähtus: Maantee (Rooslepa rannatee); seisund: kehtiv;

ulatus: 12725,69 m²; nähtus: Maantee (Tuksi rannatee); seisund: kehtiv;

ulatus: 11187,24 m²; nähtus: Maantee; seisund: kehtiv.

Elektripaigaldise kaitsevöönd

ulatus: 286,67 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x120+35Cu 24kV); seisund: kehtiv;

ulatus: 11,45 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXMK.4x240); seisund: kehtiv;

ulatus: 1,55 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXMK.4x35); seisund: kehtiv;

ulatus: 34,33 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXMK.4x240); seisund: kehtiv;

ulatus: 6629,23 m²; nähtus: Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) (AS-35); seisund: kehtiv;

ulatus: 15,11 m²; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tõmmits); seisund: kehtiv;

ulatus: 15,11 m²; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tõmmits); seisund: kehtiv.

Hoiuala

ulatus: 14056,30 m²; nähtus: Hoiuala (Nõva-Osmussaare hoiuala (Läänemaa)); seisund: kehtiv;

ulatus: 14055,61 m²; nähtus: Hoiuala (Nõva-Osmussaare hoiuala); seisund: projekteeritav.

Hooldusala

ulatus: 2,22 m²; nähtus: Puurkaev; seisund: kehtiv.

Kaitseala looduslik sihtkaitsevöönd

ulatus: 1781527,33 m²; nähtus: Kaitseala (Nõva LKA, Rooslepa skv.); seisund: kehtiv.

Kaitseala piiranguvöönd

ulatus: 44631,69 m²; nähtus: Kaitseala (Nõva LKA, Roosta pv.); seisund: kehtiv.

Korduv ülejutusala

ulatus: 44637,64 m²; nähtus: Korduv ülejutusala piir; seisund: kehtiv.

Planeeringu ala

ulatus: 41,69 m²; nähtus: Tiheasustusala; seisund: kehtiv;

ulatus: 56,17 m²; nähtus: Tiheasustusala; seisund: kehtiv;

ulatus: 41,69 m²; nähtus: Tiheasustusala (Lääne-Nigula valla üldplaneering); seisund: kehtiv.

Ranna või kalda ehituskeeluvöönd

ulatus: 587791,18 m²; nähtus: Mererand, Peipsi j, Võrtsjärv, Pihkva j, Lämmijärv; seisund: kehtiv.

Ranna või kalda piiranguvöönd

ulatus: 1145653,22 m²; nähtus: Mererand, Peipsi j, Võrtsjärv, Pihkva j, Lämmijärv; seisund: kehtiv.

Ranna või kalda veekaitsevöönd

ulatus: 118138,34 m²; nähtus: Mererand, Peipsi j, Võrtsjärv, Pihkva j, Lämmijärv; seisund: kehtiv.

Sideehitise kaitsevöönd

ulatus: 129,34 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;

ulatus: 920,30 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;

ulatus: 52,91 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;

ulatus: 580,19 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv.

Veekogu kallasrada

ulatus: 59007,74 m²; nähtus: Mererand, Peipsi j, Võrtsjärv, Pihkva j, Lämmijärv; seisund: kehtiv.

Vääriselupaik

ulatus: 199,02 m²; nähtus: Vääriselupaik (VEP nr. L00202); seisund: kehtiv.

Piiranguvöönd määratlemata

ulatus: 82428,76 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Aegolius funereus (karvasjalg-kakk)); seisund: kehtiv;

ulatus: 1654227,22 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Lullula arborea (nõmmelõoke)); seisund: kehtiv;

nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Pulsatilla pratensis (aas-karukell)); seisund: kehtiv;

ulatus: 152764,65 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Charadrius dubius (väiketüll)); seisund: kehtiv;

ulatus: 152764,65 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Charadrius hiaticula (liivatüll)); seisund: kehtiv;

ulatus: 2806,75 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Malaxis monophyllos (ainulehine soovalk)); seisund: kehtiv;

ulatus: 5018,62 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Neottia cordata (väike käöpõll)); seisund: kehtiv;

ulatus: 27422,27 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised; seisund: kehtiv;

ulatus: 241431,37 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised; seisund: kehtiv;

ulatus: 9922,74 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Dirhami); seisund: kehtiv.

1.5. Kultuurimälestiste registri andmete kohaselt ei kuulu Lepingu esemeks 1 olev kinnistu vallas- või kinnismälestise koosseisu ning ei asu muinsuskaitsealal ega arheoloogilise leiukoha piires. Nimetatud andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kultuurimälestiste andmebaasis enne käesoleva lepingu tõestamist.

1.6. Riikliku ehitisregistri elektroonilisse andmebaasi katastriüksusel 52001:001:0304 ehitisi registreeritud ei ole. Ehitisregistri andmed on notari poolt kontrollitud ehitisregistri elektroonilise andmebaasi andmete alusel enne lepingule alla kirjutamist.

1.7. Lepingu esemeks 2 on Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse kantud **kinnistu**, koos selle oluliste osadega ja päraldistega, mille kohta on avatud **registriosa number 26055550**, ning mille koosseis ja andmed omaniku kohta vastavalt elektroonilise kinnistusregistri registriosa 30.09.2025.a väljatrükile on järgmised:

1.7.1. Esimesse jakku on kantud

- 1) katastritunnus **52001:001:0343**, pindala 2,08 ha, aadress **Rooslepa küla / Roslep, Rooslepa küla/Roslep, Lääne-Nigula vald, Lääne maakond**, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).
- 2) Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 21762950. Tasuta ja tähtajatu sõiduteeservituut vastavalt 17.09.2025 sõlmitud lepingu punktile kolm (3), ruumikuju number 914408. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 914408.
- 3) Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 23542750. Tasuta ja tähtajatu sõiduteeservituut vastavalt 17.09.2025 sõlmitud lepingu punktile neli (4), ruumikuju number 914408. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 914408.

1.7.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Roosland OÜ (registrikood 16469093).

1.7.3. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

1.7.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.8. Lepingu punktis 1.7. toodud andmed Lepingu eseme 2 kohta on notari poolt kontrollitud käesoleva lepingu sõlmimise päeval enne lepingule alla kirjutamist elektroonilise kinnistusraamatuga tutvumise teel.

1.9. Lepingu eseme 2 kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (kitsenduste kaardi päring) nähtuvad järgmised Lepingu eseme 2 kitsendused:

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

ulatus: 747,45 m²; nähtus: Maantee; seisund: kehtiv.

Elektripaigaldise kaitsevöönd

ulatus: 625,28 m²; nähtus: Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) (AS-35); seisund: kehtiv;

ulatus: 6,43 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x120); seisund: kehtiv;

ulatus: 15,99 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x120); seisund: kehtiv;

ulatus: 3,19 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x50); seisund: kehtiv;

ulatus: 56,25 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXMK.4x120); seisund: kehtiv.

Kaitseala looduslik sihtkaitsevöönd

ulatus: 72,83 m²; nähtus: Kaitseala (Nõva LKA, Rooslepa skv.); seisund: kehtiv.

Piiranguvöönd määratlemata

ulatus: 74,07 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Lullula arborea (nõmmelõoke)); seisund: kehtiv.

1.10. Kultuurimälestiste registri andmete kohaselt ei kuulu Lepingu esemeks 2 olev kinnistu vallas- või kinnismälestise koosseisu ega asu muinsuskaitsealal ega arheoloogilise leiukoha piires. Nimetatud andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kultuurimälestiste andmebaasis enne käesoleva lepingu tõestamist.

1.11. Riikliku ehitisregistri elektroonilisse andmebaasi katastriüksusel 52001:001:0343 ehitisi registreeritud ei ole. Ehitisregistri andmed on notari poolt kontrollitud ehitisregistri elektroonilise andmebaasi andmete alusel enne lepingule alla kirjutamist.

2. OSALEJATE AVALDUSED JA KINNITUSED

2.1. Teeniva kinnisasja omaniku esindaja avaldab, et:

2.1.1. Lepingu ese 1 on Eesti Vabariigi omand ning seda ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, et seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetatata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.

2.1.2. Lepingu eseme 1 valdamise kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti temale teadaolevaid lepingu punktis 1.4. (üks neli) nimetatata looduskaitsealaseid,

muinsuskaitsealaseid ega muid piiranguid.

2.1.3. Lepingu ese 1 on hoonestamata.

2.1.4. lepingu punktis üks üks (1.1) nimetatud kinnistu suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi lepingu punktis 1.1. toodud andmete muutmiseks.

2.1.5. tema volitused Eesti Vabariigi esindamiseks on kehtivad ning tema omab kõiki õigusi ja vajalikke kooskõlastusi käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

2.1.6. Lepingu eseme 1 realservituudiga koormamise aluseks on Riigimetsa Majandamise Keskuse kinnisvaraosakonna juhataja 25.09.2025 käskkiri nr 9-49/163.

2.2. Valitseva kinnisasja omanik avaldab, et:

2.2.1. Lepingu ese 2 on Omanik 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.

2.2.2. Lepingu eseme 2 valdamise kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti temale teadaolevaid lepingu punktis 1.9. (üks üheksa) nimetamata looduskaitsealaseid, muinsuskaitsealaseid ega muid piiranguid.

2.2.3. Lepingu ese 2 on hoonestamata.

2.2.4. tema suhtes ei ole kehtivat ärikeeldu ega ettevõtluskeeldu.

2.2.5. lepingu punktis üks seitse (1.7) nimetatud kinnistu suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi lepingu punktis 1.7. toodud andmete muutmiseks.

2.3. Osalejad kinnitavad, et nad on tutvunud lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega, ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist notari poolt.

3. REAALSERVITUUDI SEADMINE LEPINGU ESEMELE 1

3.1.Osalejad on kokku leppinud koormata Lepingu ese 1 (edaspidi nimetatud *teeniv kinnisasi*) realservituudiga Lepingu eseme 2 (edaspidi nimetatud *valitsev kinnisasi*) igakordse omaniku kasuks.

3.2.Realservituudi sisuks on teeniva kinnisasja kasutamine juurdepääsutee (edaspidi *rajatis*) kasutamiseks ja majandamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks rajatise talitluse tagamise eesmärgil käesolevas lepingus sätestatud tingimustel ja ulatuses.

3.3.Lepingu eset 1 koormava kasutusala suurus on 2 749 m² ning selle asukoht ja asukoht on näidatud piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis ruumiandmete tunnusega ID 914383 ning väljavõte on lisatud käesolevale lepingule.

3.4. Osalejad on kokku leppinud seada realservituut alljärgnevatel tingimustel:

3.4.1. realservituut seatakse teenivale kinnisasjale tähtajatult, jättes riigile õiguse leping lõpetada olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil. Lepingu lõpetamine toimub asjaõigusseaduses sätestatud korras;

3.4.2. realservituut on tasuline. Tasu suurus on Riguldi metskond 19 kinnisasja kasutamise eest *137 eurot aastas*, millele 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. Tasu makstakse Riigimetsa Majandamise Keskuse (edaspidi RMK) poolt esitatud arve alusel üks kord aastas 15.

detsembriks 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. 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;

3.4.3. juhul, kui valitsev kinnisasi võõrandatakse, teavitab sellest endine omanik RMK-d viivitamata;

3.4.4. RMK ei vastuta juurdepääsutee ehitamiseks ja kasutamiseks vajalike lubade saamise eest ja tehtud kulutusi valitseva kinnisasja omanikule ei hüvita.

3.5.Valitseva kinnisasja omanikul on õigus ja kohustus:

3.5.1. kasutada koormatud ala sihipäraselt, teostada omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud juurdepääsutee ehitamiseks, seisundi hooldamiseks ja remontimiseks. Tegevus kooskõlastada RMK-ga ja kinnistute nr 2343532, 25175750 omanikega;

3.5.2. juurdepääsutee ehitamine kooskõlastada RMK-ga enne ehitamise algust ning RMK-l on õigus seada tee ehitamiseks tingimusi;

3.5.3. tagada RMK-le juurdepääsutee piiranguteta kasutamine riigimetsa majandamise eesmärkidel;

3.5.4. järgida koormatud alal kõiki seadusest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi ning täita kõiki keskkonnanõudeid;

3.5.5. tasuda koormatud ala kasutamise seotud maksud (maamaks), kõrvalkulud ning koormised proportsionaalselt kasutusala ulatusele RMK vastava arve alusel, selles ettenähtud summas ja korras;

3.5.6. raie vajadusel pöörduda kirjalikult RMK Edela regiooni poole (e-posti aadress edela.regioon@rmk.ee) raieks vajaliku dokumentatsiooni vormistamiseks ja raie tööde korraldamiseks vähemalt 60 päeva enne tööde alustamist kirjalikult. Raieks vajalike toimingute tegemiseks esitada kasutatava ala piiride asukohad digitaalsel kujul. Enne raie töödega alustamist peavad taotleja poolt olema tähistatud raieala piirid või märgitud raiutavad puud;

3.5.7. hüvitada RMK-le koormatud alal kasvava metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine) juhul kui töid teostab RMK;

3.5.8. 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.

3.6. Valitseva kinnisasja omanik kohustub andma tagasivõetamatu nõusoleku teeniva kinnisasja jagamise korral reaalservituudi ülekandmiseks selliselt, et reaalservituut jääb koormama vaid kinnisasja, kus asub servituudi ala ja teistele kinnisasjadele reaalservituuti üle ei kanta.

3.7.Teeniva kinnisasja igakordsel omanikul on kohustus:

3.7.1. hoiduda igasugusest tegevusest, mis takistab valitseva kinnisasja igakordsel omanikul servituudi ala sihipärasest kasutamisest;

3.7.2. järgida servituudi alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi;

3.7.3. taastada omal kulul juurdepääsutee metsamaterjali väljaveo eelne seisund juhul, kui väljaveo käigus lõhutakse juurdepääsutee.

4. REAALKOORMATISE SEADMINE LEPINGU ESEMELE 2

- 4.1.** Teeniva kinnisasja omanik ja Valitseva kinnisasja omanik on kokku leppinud Valitseva kinnisasja koormamises reaalkoormatisega Teeniva kinnisasja igakordse omaniku kasuks.
- 4.2.** Reaalkoormatis tagab Teeniva kinnisasja igakordsele omanikule õiguse nõuda Valitseva kinnisasja igakordselt omanikult tasu realservituudi õiguse saamise eest vastavalt käesoleva lepingu punktile 3.4.2.
- 4.3.** Reaalkoormatise rahaline väärtus on 137 eurot aastas, millele lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud korras ja suuruses ning mis kantakse valitseva kinnisasja kinnistusraamatu registriosa kolmandasse (3) jakku reaalkoormatisena teeniva kinnisasja igakordse omaniku kasuks. Teeniva kinnisasja 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 kantakse märke reaalkoormatisega samale järjekohale.

5. ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED

- 5.1.** Valitseva kinnisasja omanik ja Teeniva kinnisasja omanik on realservituudi seadmises kokku leppinud ja lubavad ning avaldavad soovi Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistrisse teha alljärgnevad kanded:
 - 5.1.1.** registriosa nr 4275650 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale kanda tasuline tähtajatu realservituut juurdepääsutee kasutamiseks registriosa nr 26055550 igakordse omaniku kasuks vastavalt 30.09.2025. sõlmitud lepingu punktile 3.1.-3.5. ja 3.7. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 914383;
 - 5.1.2.** registriosa nr 26055550 esimesse jakku kanda tasuline tähtajatu realservituut igakordse omaniku kasuks juurdepääsutee kasutamiseks, mis on kantud kinnistu registriosa nr 4275650 kolmandasse jakku, vastavalt 30.09.2025 sõlmitud lepingu punktile 3.1.-3.5. ja 3.7. ja lepingule lisatud plaanile. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 914383.
- 5.2.** Valitseva kinnisasja omanik ja Teeniva kinnisasja omanik on reaalkoormatiste seadmises kokku leppinud ning lubavad ja avaldavad soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna registriosa nr 26055550 kolmandasse jakku reaalkoormatis registriosa nr 4275650 igakordse omaniku kasuks vastavalt 30.09.2025. sõlmitud lepingu punktidele 3.4.2. ja 4. Reaalkoormatise sisuks on kinnistu igakordse omaniku kohustus tasuda tasu realservituudi eest 137 eurot aastas vastavalt 30.09.2025. sõlmitud lepingu punktidele 3.4.2. ja 4. Realservituudi tasule lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud korras ja suuruses. Reaalkoormatisega samale järjekohale kanda eelmärke reaalkoormatise muutmise tagamiseks registriosa nr 4275650 igakordse omaniku kasuks. Märke reaalkoormatise muutmise tagamiseks vastavalt 30.09.2025 sõlmitud lepingu punktile 4.

6. NOTARI POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED

- 6.1.** Servituut tekib kinnistusraamatusse kandmisega ja lõpeb kande kustutamisega kinnistusraamatust.
- 6.2.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 172 lg 1 koormab realservituut 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. Asjaõigusseaduse § 172 lg 2 kohaselt ei või reaalservituut teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega.

- 6.3.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 176 lg 1 juhul, 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.
- 6.4.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 177 lg 1 juhul, 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. Asjaõigusseaduse § 177 lg 2 kohaselt, 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.
- 6.5.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 178 lg 1 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.
- 6.6.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 180 lg 1 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 muutmisega seotud kulud peab teeniva kinnisasja omanik ette tasuma.
- 6.7.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 181 lg 1 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.
- 6.8.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 229 lg 1 võib kinnisasja koormata selliselt, et kinnisasja igakordne omanik peab tasuma isikule, kelle kasuks reaalkoormatis on seatud, perioodilisi makseid rahas või natuuras või tegema teatud tegusid. Reaalkoormatist võib seada ka teise kinnisasja igakordse omaniku kasuks.
- 6.9.** Vastavalt võlaõigusseaduse § 11 lg 3 tuleb lepinguga samas notariaalselt tõestatud vormis sõlmida kokkulepped tagatiste ja teiste kõrvalkohustuste kohta. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 83 lg 1 kohaselt on seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral tehing tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.
- 6.10.** Vastavalt asjaõigusseaduse §64¹ on kinnisomandi üleandmiseks ja kinnisasja koormamiseks asjaõigusega, samuti kinnisasja koormava asjaõiguse üleandmiseks, koormamiseks või selle sisu muutmiseks nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse, kui seadus ei sätesta teisiti. Kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine riigilõivuseaduses ettenähtud suuruses. Notari poolt on selgitatud

kinnistusraamatusse kannete tegemise ja kandeavalduste esitamise ja menetlemise korda ja tähtaegu.

- 6.11.** Lepingupool võib lepingust taganeda kui teine lepingupool on lepingust tulenevat kohustust oluliselt rikkunud. Lepingust taganemine toimub taganemisavalduse tegemisega teisele lepingupoolele. Lepingust taganemise korral võib kumbki lepingupool nõuda tema poolt lepingu alusel üle antu tagastamist ning saadud viljade ja muu kasu väljaandmist.
- 6.12.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 156, Omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus. Juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.
- 6.13.** Notariaalakti tõestaja on juhtinud lepinguosaliste tähelepanu, et kinnistamisotsuse tegemine ja kinnistamisavalduses taotletu sissekandmine kinnistusraamatusse saab toimuda alles siis, kui on tasutud kinnistamise eest tasumisele kuuluv riigilõiv.

7. LÕPPSÄTTED

- 7.1.** Osalejad on kokku leppinud, et lepingu sõlmimise kulud tasub Valitseva kinnisasja omanik.
- 7.2.** Osaleja tasub notaritasu kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole.
- 7.3.** Osaleja tasub riigilõivu Rahandusministeeriumile edastamiseks kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest notari arvelduskontole.
- 7.4.** Käesolev notariaalakt on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on osalejatele kättesaadav www.eesti.ee ja www.notar.ee.
- 7.5.** Kaugtõestamise korral on elektroonilises käibes kasutusel digitaalne originaaldokument.
- 7.6.** Kaugtõestamise korral teeb notar digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis jääb notari kätte hoiule.
- 7.7.** Notariaalakti tõestaja esitab lepingu kinnistusosakonnale hiljemalt tehingu tõestamisele järgneval tööpäeval.

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

Isikliku kasutusõiguse seadmise leping ning asjaõigusleping 49,80 eurot (tehinguväärtus 6 375,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 9 lg 3, 637510, 12, 23 p 2).

Kaugtõestamise tasu 20,00 eurot (Notari tasu seaduse § 2 lg 2¹).

Notari tasu 69,80 eurot.

Käibemaks 16,75 eurot.

Kokku 86,55 eurot.

Riigilõiv realservituudi kinnistamisel 8,00 eurot (tehinguväärtus 3 425,00 eurot: Riigilõivuseaduse § 77 lg 1, § 354), viitenumber 77760008922592.

Riigilõiv reaalkoormatise kinnistamisel 8,00 eurot (tehinguväärtus 3 425,00 eurot: Riigilõivuseaduse § 77 lg 1, § 357), viitenumber 77760008922592.

Riigilõiv reaalkoormatise juurde märkuse kinnistamisel 2,00 eurot (tehinguväärtus 3 425,00 eurot: Riigilõivuseaduse § 81), viitenumber 77760008922592.

Urve Jõgi /allkirjastatud digitaalselt/

Mark Uussaar /allkirjastatud digitaalselt/

Haapsalu notar Eha Naudi /allkirjastatud digitaalselt/