



TALLINNA NOTAR LIINA VAIDLA

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

REGISTRI NUMBER

1698

REAALSERVITUUDI SEADMISE LEPING JA ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud videosilla vahendusel Tallinna notar Liina Vaidla notaribüroos Tallinnas, Narva mnt 5 kahekümne kaheksandal augustil kahe tuhande kahekümne neljandal aastal (28.08.2024.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, edaspidi nimetatud **Teeniva kinnistu omanik**, mille nimel tegutseb riigivara valitseja Kliimaministeeriumi valitsemisalas tegutsev valitsusasutus **Transpordiamet**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riikliku registris registrikoodi 70001490 all, aadress Valge tn 4/1, Tallinn, e-posti aadress info@transpordiamet.ee, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Tiina Reismann**, isikukood 46712190348, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal, kes kinnitab, et tema asukoht notariaalakti tõestamise hetkel on Tallinn (*Teeniva kinnistu omaniku esindaja esindusõiguse on notariaalakti tõestaja tuvastanud temale esitatud volikirjade digitaalsete originaaleksemplaride alusel ja käesolevas lepingus viidatud käskkirjade alusel ning registriandmed on kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval e-notari teabesüsteemi kaudu registriandmete väljatrüki alusel*),

aktsiaselts LAATRE PIIM, registrikood 10242715, asukoht Kesk tn 15, Laatre alevik, Valga vald, Valga maakond, e-posti aadress laatrepiim@laatrepiim.ee, edaspidi nimetatud **Valitsevate kinnistute I ja II omanik**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Kalmer Kongo**, isikukood 36001136519, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal ja isiku näotuvastuse kaudu, kes kinnitab, et tema asukoht notariaalakti tõestamise hetkel on Valga vald (*Valitsevate kinnistute I ja II omaniku esindaja esindusõiguse on notariaalakti tõestaja tuvastanud ja registriandmed on kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval e-notari teabesüsteemi kaudu registriandmete väljatrüki alusel*),

Bioforce Laatre OÜ, registrikood 16728287, asukoht Paldiski mnt 96, Tallinn, e-posti aadress info@bioforce.ee, edaspidi nimetatud **Valitseva hoonestusõiguse omanik**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Siim Tenno**, isikukood 38510132756, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal ja isiku näotuvastuse kaudu, kes kinnitab, et tema asukoht notariaalakti tõestamise hetkel on Tallinn (*Valitseva hoonestusõiguse omaniku esindaja esindusõiguse on notariaalakti tõestaja tuvastanud ja registriandmed on kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval e-notari teabesüsteemi kaudu registriandmete väljatrüki alusel*),

Valitseva kinnistute I ja II omanik ning Valitseva hoonestusõiguse omanik edaspidi koos nimetatud Valitseva kinnistu omanik.

Osalejad sõlmivad käesoleva lepingu alljärgnevas:

1. TEENIV KINNISTU JA VALITSEV KINNISTU

1.1. Teeniv kinnistu on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr **2430540** ja selle koosseisu kuulub järgmine maaüksus: katastritunnus 82002:001:0016, pindala 2328,0 m², aadress 72 Sangaste-Tõlliste tee, Laatre alevik, Valga vald, Valga maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%). Registriosas on tehtud alljärgnevad kanded:

1.1.1. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

1.1.2. Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:
2) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks tähtajaga 50 aastat Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (registrikood 90010094) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158 ja 158¹ järgne isiklik kasutusõigus maatükiga püsivalt ühendatud elektroonilise side võrgu omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks, vastavalt 09.10.2015 lepingu punktile 3 ning lepingu lisaks nr 29 olevale plaanile. 9.10.2015 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 29.10.2015. Kohtunikuabi Kariina Orr.

3) Isiklik kasutusõigus Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (registrikood 90010094) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tasuta ja tähtajatu sidekaevu isiklik kasutusõigus vastavalt 24.07.2024.a. sõlmitud lepingu punktidele kolm (3), neli üks (4.1) kuni neli üheksa (4.9) ning lepingu lisaks olevale plaanile, millele vastavad maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed: ruumiandmete tunnus (PARI kood) 302455. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 302455. 24.07.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.07.2024. Kohtunikuabi Lii Hallikvee.

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 (28.08.2024).

1.3. Riikliku ehtisregistri elektroonilise andmebaasi kohaselt on Teeniva kinnistu koosseisu kuuluval maaüksusel registreeritud alltoodud tabelis nimetatud ehtis (rajatis), milline ei ole arestitud ega panditud ning millise 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 |
|-----------|--------------------------|----------------------------------|---------|-----------|
| 220754880 | Elektrooniline side võrk | 353,0 | olemas | kinnisasi |

1.4. E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt ei ole Teeniva kinnistu koosseisu kuuluval maaüksusel looduskaitseseadusest tulenevaid piiranguid (sealhulgas projekteeritavaid looduskaitseobjekte) registreeritud. Teeniva kinnistu koosseisu kuuluva maaüksuse kohta on tehtud järgmine katastripidaja märge: pindala on ebatäpne (06.04.2024).

1.5. Kultuurimälestiste riikliku elektroonilise andmebaasi kohaselt ei kuulu Teeniv kinnistu arheoloogilise leiukoha piiresse, vallas- või kinnismälestise koosseisu ega asu muinsuskaitseseaduses 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 mitmed kitsendused (sealhulgas sideehitise kaitsevööndid, elektripaigaldise kaitsevöönd, tee avalik kasutus, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, piiratud asjaõigusega ala), mida täies mahus käesolevas lepingus ei kajastata, kuid millega on osalejad eelnevalt tutvunud ja on piirangutest teadlikud.
- 1.7. **Valitsev kinnistu I** on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas nr 1871740** ja selle koosseisu kuuluvad järgmised maaüksused: katastritunnus 82002:001:1252, pindala 5412,0 m², aadress Suurfarmi, Laatre alevik, Valga vald, Valga maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%); **katastritunnus 82002:001:1251**, pindala 122737,0 m², aadress Kesk tn 15, Laatre alevik, Valga vald, Valga maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%); katastritunnus 82002:001:0015, pindala 16514,0 m², aadress Suurfarmi, Laatre alevik, Valga vald, Valga maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%). Registriosas on tehtud alljärgnevad kanded:
- 1.7.1. **Teise jakku on omanikuna sisse kantud Aktsiaselts Laatre Piim (reg.kood 10242715, Valgamaa, Tõlliste vald).**
- 1.7.2. Kolmandasse jakku on kande nr. 2 all sisse kantud järgmine kanne: Isiklik kasutusõigus tehno võrgu või rajatise seadmiseks Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus; kasutusõigus on üleantav, muus osas on kasutusõiguse ese ja sisu määratud 13.10.2009 lepingu punktis kolm (3) ja lepingu lisas. 13.10.2009 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.10.2009. Kohtunikuabi Kariina Orr.
- 1.7.3. Neljandasse jakku on kantud järgmised hüpoteegi kanded:
- 1) Hüpoteek summas 30 000 000,00 krooni Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 1374040; 1589040; 1589140; 1604940; 1692840; 1708240; 1708340; 1708440; 1840740; 1867040; 1867140. Sisse kantud 29.12.2004. 13.05.2011 äriregistri andmete alusel muudetud 13.05.2011. Kohtunikuabi Astrid Perv.
- 2) Hüpoteek summas 39 861 000,00 krooni Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 418840; 1374040; 1393440; 1589040; 1589140; 1604940; 1692840; 1708240; 1708340; 1708440; 1840740; 1867040; 1867140; 1921140; 1924140; 1998740; 1998840; 1998940; 1999040; 2002540; 2032840; 2148040; 2200040; 2261540; 2393340. Sisse kantud 8.01.2008. 13.05.2011 äriregistri andmete alusel muudetud 13.05.2011. Kohtunikuabi Astrid Perv.
- 3) Hüpoteek summas 740 000,00 eurot Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 12.04.2017 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 13.04.2017. Kohtunikuabi Lii Hallikvee.
- 1.8. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist käesoleva lepingu sõlmimise päeval (28.08.2024).
- 1.9. Riikliku ehitisregistri elektroonilise andmebaasi kohaselt ei ole Valitseva kinnistu I koosseisu kuuluvatel maaüksustel 82002:001:1252 ja 82002:001:0015 ehitisi (hooneid ega rajatisi) registreeritud. Valitseva kinnistu I koosseisu kuuluval maaüksusel katastritunnusega 82002:001:1251 on 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 | Staatuse | Liik |
|-----------|-------------------------|----------------------------------|--------------|-----------|
| 220720200 | sõnnikuhoidla I järk | 2026,8 | olemas | kinnisasi |
| 111036150 | laut SF-3 (lüpsilehmad) | 4042,1 | olemas | kinnisasi |
| 111036148 | poegimislaud | 2971,6 | olemas | kinnisasi |
| 111036155 | laut SF-4 (lüpsilehmad) | 4054,6 | olemas | kinnisasi |
| 121424160 | Pumplahoone | 25,1 | püstitamisel | kinnisasi |
| 111036157 | töökoda-garaaž | 720,0 | olemas | kinnisasi |
| 111036158 | olmehoone | 651,0 | olemas | kinnisasi |
| 111036156 | küün | 1248,0 | olemas | kinnisasi |
| 111036144 | laut IV järk | 4812,0 | olemas | kinnisasi |
| 111036152 | abihoone +lüpsiplats | 1734,0 | olemas | kinnisasi |
| 121424163 | Juhtimiskeskus | 88,7 | kavandata | kinnisasi |

- 1.10. E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt ei ole Valitseva kinnistu I koosseisu kuuluvatel maaüksustel looduskaitseadusest tulenevaid piiranguid (sealhulgas projekteeritavaid looduskaitseobjekte) registreeritud. Valitseva kinnistu I koosseisu kuuluvate maaüksuste kohta on tehtud järgmine katastripidaja märge: pindala on ebatäpne (06.04.2024).
- 1.11. Kultuurimälestiste riikliku elektroonilise andmebaasi kohaselt ei kuulu Valitsev kinnistu I arheoloogilise leiukoha piirsesse, 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 katastritunnusega 82002:001:1252 registreeritud mitmed kitsendused (sideehitise kaitsevööndid, elektripaigaldise kaitsevööndid), mida täies mahus käesolevas lepingus ei kajastata, kuid millega on osalejad eelnevalt tutvunud ja on piirangutest teadlikud.
- 1.13. E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt on Valitseva kinnistu I koosseisu kuuluval maaüksusel katastritunnusega 82002:001:1251 registreeritud mitmed kitsendused (sideehitise kaitsevööndid, elektripaigaldise kaitsevööndid), mida täies mahus käesolevas lepingus ei kajastata, kuid millega on osalejad eelnevalt tutvunud ja on piirangutest teadlikud.
- 1.14. E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt on Valitseva kinnistu I koosseisu kuuluval maaüksusel katastritunnusega 82002:001:0015 registreeritud mitmed kitsendused (sideehitise kaitsevööndid, elektripaigaldise kaitsevööndid, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd), mida täies mahus käesolevas lepingus ei kajastata, kuid millega on osalejad eelnevalt tutvunud ja on piirangutest teadlikud.
- 1.15. **Valitsev kinnistu II** on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas nr 1867140** ja selle koosseisu kuulub järgmine maaüksus: katastritunnus 82002:001:1210, pindala 229992,0 m², aadress Vasikafarmi, Laatre alevik, Valga vald, Valga maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (85%), tootmismaa (15%). Registriosas on tehtud alljärgnevad kanded:
 - 1.15.1. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Aktsiaselts Laatre Piim (reg.kood 10242715, Valgamaa, Tõlliste vald).
 - 1.15.2. Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:
 - 1) Hoonestusõigus tähtajaga 99 aastat Bioforce Laatre OÜ (registrikood 16728287) kasuks. Tasuline hoonestusõigus. Hoonestaja õigus võõrandada hoonestusõigust registriosas nr 1867140 igakordse omaniku nõusolekul ning õigusega koormata

hoonestusõigust kinnispandi, servituutide või muude asjaõigustega ilma registriosa nr 1867140 igakordse omaniku nõusolekuta. Muus osas on hoonestusõiguse sisu määratud 4.10.2023.a lepingu punktis neli (4) ja lepingu lisaks oleval plaanil. Hoonestusõiguse kohta on avatud registriosa number 23882550. Hoonestusõigus asub esimesel järjekohal. 4.10.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 17.10.2023. Kohtunikuabi Tiina Kullamä.

2) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 02.11.2023 lepingu punktidele 2.1, 2.3, 2.4, 3.1, 3.2 ning 06.06.2024 lepingu punktile 3.2. ja maakatastrisse ruumiandmete tunnusega 188393 kantud piirangualale. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 188393. Sisse kantud 06.11.2023. 06.06.2024 kinnistamisavalduse alusel muudetud 12.06.2024. Kohtunikuabi Jaan Unt.

1.15.3. Neljandasse jakku on kantud järgmised hüpoteegi kanded:

1) Hüpoteek summas 30 000 000,00 krooni Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 1374040; 1589040; 1589140; 1604940; 1692840; 1708240; 1708340; 1708440; 1840740; 1867040; 1871740. Sisse kantud 29.12.2004. 13.05.2011 äriregistri andmete alusel muudetud 13.05.2011. Kohtunikuabi Astrid Perv.

1) Vastavalt puudutatud isikute kokkuleppele asub hüpoteek 3. jao kande nr 1 järel. 4.10.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 17.10.2023. Kohtunikuabi Tiina Kullamä.

2) Hüpoteek summas 39 861 000,00 krooni Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 418840; 1374040; 1393440; 1589040; 1589140; 1604940; 1692840; 1708240; 1708340; 1708440; 1840740; 1867040; 1871740; 1921140; 1924140; 1998740; 1998840; 1998940; 1999040; 2002540; 2032840; 2148040; 2200040; 2261540; 2393340. Sisse kantud 8.01.2008. 13.05.2011 äriregistri andmete alusel muudetud 13.05.2011.

Kohtunikuabi Astrid Perv.

2) Vastavalt puudutatud isikute kokkuleppele asub hüpoteek 3. jao kande nr 1 ja 4. jao kande nr 1 järel. 4.10.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 17.10.2023. Kohtunikuabi Tiina Kullamä.

1.16. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist käesoleva lepingu sõlmimise päeval (28.08.2024).

1.17. Riikliku ehitisregistri elektroonilise andmebaasi kohaselt on Valitseva kinnistu II koosseisu kuuluval maaüksusel registreeritud alltoodud tabelis nimetatud ehitised, millised ei ole arestitud ega panditud ning milliste 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 | Staatus | Lükk |
|-----------|--------------------|----------------------------------|--------------|-----------|
| 220267800 | Sõnnikuhoidla | 1431,3 | olemas | kinnisasi |
| 221439415 | Kääriti 1.1 | 646,9 | püstitamisel | kinnisasi |
| 221439426 | Kääriti 1.2 | 646,9 | püstitamisel | kinnisasi |
| 221439429 | Järelkääriti | 646,9 | püstitamisel | kinnisasi |
| 221439478 | Segamismahuti | 85,6 | püstitamisel | kinnisasi |
| 221439491 | Gaasitöötlusüksus | 234,3 | püstitamisel | kinnisasi |
| 221442724 | Alajaam, maakaabel | | püstitamisel | vallasasi |

| | | | | |
|-----------|--------------------------------|--------|--------------|-----------|
| 120267798 | Veisefarm | 6228,1 | olemas | kinnisasi |
| 121409749 | Katlamaja | 146,6 | püstitamisel | kinnisasi |
| 121409746 | Ladustushoone | 439,4 | püstitamisel | kinnisasi |
| 121409704 | Tehnoruumi hoone | 242,7 | püstitamisel | kinnisasi |
| 121409744 | Juhtimiskeskus | 71,4 | püstitamisel | kinnisasi |
| 221451823 | Vasikafarmi päikeseelektrijaam | 4783,0 | püstitamisel | kinnisasi |
| 221452858 | Puurkaev | 0,1 | olemas | kinnisasi |

- 1.18.** E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt ei ole Valitseva kinnistu II koosseisu kuuluval maaüksusel looduskaitseseadusest tulenevaid piiranguid (sealhulgas projekteeritavaid looduskaitseobjekte) registreeritud. Valitseva kinnistu II koosseisu kuuluva maaüksuse kohta on tehtud järgmine katastripidaja märg: pindala on ebatäpne (06.04.2024).
- 1.19.** 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.
- 1.20.** E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt on Valitseva kinnistu II koosseisu kuuluval maaüksusel registreeritud mitmed kitsendused (elektripaigaldise kaitsevööndid, hooldusala, maaparandushoiuala, veehaarde sanitaarkaitseala), mida täies mahus käesolevas lepingus ei kajastata, kuid millega on osalejad eelnevalt tutvunud ja on piirangutest teadlikud.
- 1.21. Valitsev hoonestusõigus** on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas nr 23882550** ja selle koosseisu kuulub järgmine maaüksus: katastritunnus 82002:001:1210, pindala 229992,0 m², aadress Vasikafarmi, Laatre alevik, Valga vald, Valga maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (85%) ,tootmismaa (15%). Registriosas on tehtud alljärgnevad kanded:
- 1.21.1. Esimesse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud hoonestusõigus tähtajaga 99 aastat, mis on koormatisena kantud: kinnistu nr 1867140 registriosas 3. jakku.** Koormatud kinnisasja omanikuna on sisse kantud aktsiaselts LAATRE PIIM (registrikood 10242715). Tasuline hoonestusõigus. Hoonestaja õigus võõrandada hoonestusõigust registriosas nr 1867140 igakordse omaniku nõusolekul ning õigusega koormata hoonestusõigust kinnispandi, servituutide või muude asjaõigustega ilma registriosas nr 1867140 igakordse omaniku nõusolekuta. Muus osas on hoonestusõiguse sisu määratud 4.10.2023.a lepingu punktis neli (4) ja lepingu lisaks oleval plaanil.
- 1.21.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Bioforce Laatre OÜ (registrikood 16728287).**
- 1.21.3.** Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
- 1.21.4.** Neljandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine hüpoteegi kanne: Hüpoteek summas 7 300 000,00 eurot AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 02.05.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 06.05.2024. Kohtunikuabi Marika Sander.
- 1.22.** Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist käesoleva lepingu sõlmimise päeval (28.08.2024).
- 1.23.** Riikliku ehitisregistri elektroonilise andmebaasi kohaselt on Valitseva hoonestusõiguse koosseisu kuuluval maaüksusel registreeritud alltoodud tabelis nimetatud ehitised, millised ei ole arestitud ega panditud ning milliste 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 | Staatus | Liik |
|-----------|--------------------------------|----------------------------------|--------------|-----------|
| 220267800 | Sõnnikuhoidla | 1431,3 | olemas | kinnisasi |
| 221439415 | Kääriti 1.1 | 646,9 | püstitamisel | kinnisasi |
| 221439426 | Kääriti 1.2 | 646,9 | püstitamisel | kinnisasi |
| 221439429 | Järelkääriti | 646,9 | püstitamisel | kinnisasi |
| 221439478 | Segamismahuti | 85,6 | püstitamisel | kinnisasi |
| 221439491 | Gaasitöötlusüksus | 234,3 | püstitamisel | kinnisasi |
| 221442724 | Alajaam, maakaabel | | püstitamisel | vallasasi |
| 120267798 | Veisefarm | 6228,1 | olemas | kinnisasi |
| 121409749 | Katlamaja | 146,6 | püstitamisel | kinnisasi |
| 121409746 | Ladustushoone | 439,4 | püstitamisel | kinnisasi |
| 121409704 | Tehnoruumi hoone | 242,7 | püstitamisel | kinnisasi |
| 121409744 | Juhtimiskeskus | 71,4 | püstitamisel | kinnisasi |
| 221451823 | Vasikafarmi päikeseelektrijaam | 4783,0 | püstitamisel | kinnisasi |
| 221452858 | Puurkaev | 0,1 | olemas | kinnisasi |

- 1.24. E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt ei ole Valitseva hoonestusõiguse koosseisu kuuluval maaüksusel looduskaitseseadusest tulenevaid piiranguid (sealhulgas projekteeritavaid looduskaitseobjekte) registreeritud. Valitseva hoonestusõiguse koosseisu kuuluva maaüksuse kohta on tehtud järgmine katastripidaja märge: pindala on ebatäpne (06.04.2024).
- 1.25. Kultuurimälestiste riikliku elektroonilise andmebaasi kohaselt ei kuulu Valitsev hoonestusõigus arheoloogilise leiukoha piiresse, vallas- või kinnismälestise koosseisu ega asu muinsuskaitseaduses sätestatud kaitsevööndis või muinsuskaitsealal. Nimetatud andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud käesoleva lepingu sõlmimise päeval.
- 1.26. E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt on Valitseva hoonestusõiguse koosseisu kuuluval maaüksusel registreeritud mitmed kitsendused (elektripaigaldise kaitsevööndid, hooldusala, maaparandushoiuala, veehaarde sanitaarkaitseala), mida täies mahus käesolevas lepingus ei kajastata, kuid millega on osalejad eelnevalt tutvunud ja on piirangutest teadlikud.

Valitsev kinnistu I, Valitsev kinnistu II ja Valitsev hoonestusõigus edaspidi koos nimetatud Valitsev kinnistu.

2. OSALEJATE KINNITUSED

2.1. Teeniva kinnistu omaniku esindaja kinnitab, et:

- 2.1.1. Teeniv kinnistu on Teeniva kinnistu omaniku omand ning see ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetatata kolmandate isikute õigustega, sh kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike 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 kasuks seatava realservituudi kandmist kinnistusraamatusse.

- 2.1.4. Teeniva kinnistu koosseisu kuuluva maaüksuse valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Teeniva kinnistu omanikule teadaolevaid muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid käesolevas lepingus nimetamata piiranguid.
- 2.1.5. Reaalservituudi alal ei paikne Teeniva kinnistu omaniku poolt püstitatud hooneid ega rajatiseid, 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 tehnoõõreid ega -rajatiseid.
- 2.1.7. Reaalservituudi ala on vabastatud ning Valitseva kinnistu omanik saab alates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest teostada otsest valdust reaalservituudi ala suhtes.
- 2.1.8. Käesoleva lepingu sõlmimisel juhendub Omanik riigivaraseaduse § 19 lõikes 1¹ ja § 8 lg 7¹ sätestatust ning majandus- ja taristuministri 03.12.2020.a. määruse nr 82 (Transpordiameti põhimäärus) § 6 punktist 5. Majandus- ja taristuministri 15.11.2021.a. käskkirjaga nr 227 on Transpordiameti peadirektorile antud volitused otsustada Eesti Vabariigi nimel maa kasutamiseks andmist ning Transpordiameti peadirektori 08.02.2023.a. käskkirjaga nr 1.1-1/23/17 on Transpordiameti teenistujatele antud volitused otsustada Eesti Vabariigi nimel maa kasutamiseks andmist.
- 2.1.9. Riigivara otsustuskorras kasutamiseks andmine ja Teeniva kinnistu reaalservituudiga koormamine on otsustatud Transpordiameti juhtiveksperdi maade osakonna juhataja ülesannetes 08.08.2024.a. korraldusega nr 1.1-3/24/617.
- 2.1.10. Tema volitused on kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud, ning tal on kõik õigused ja piisavad kooskõlastused sõlmida käesolev leping 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. Valitsevate kinnistute I ja II omaniku esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- 2.2.1. Valitsev kinnistu I ja Valitsev kinnistu II on Valitsevate kinnistute I ja II omaniku omand ning need ei ole arestitud, nende suhtes ei ole vaidlust, neid 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. Valitsevate kinnistute I ja II suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 2.2.3. Valitsevate kinnistute I ja II omanik on teadlik käesoleva lepingu alusel seatava reaalservituudi teostamiseks vajaliku maa-ala suurusest ja piiridest ning seisukorrast ning ei oma selles osas Teeniva kinnistu omanikule mingeid pretensioone.
- 2.2.4. Reaalservituudi ala on tähistatud käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleva plaanil ning sellele vastavad järgmised tehnoõõratise omaniku poolt esitatud maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed: ruumiandmete tunnus (PARI kood) 302464.
- 2.2.5. Valitsevate kinnistute I ja II omanik on õigusvõimeline äriühing ning käesoleva lepingu sõlmimisega ei kahjustata Valitsevate kinnistute I ja II omaniku võlausaldajate huve ega majanduslikku seisundit ning äriühingu suhtes ei ole otsustatud lõpetamist.
- 2.2.6. Valitsevate kinnistute I ja II omanik ei ole pankrotis ning tema suhtes ei ole algatatud pankroti- ega saneerimismenetlust ega tehtud pankrotihoiatust.
- 2.2.7. Tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad, teda ei ole juhatusest tagasi kutsutud ega tema volitusi tühistatud ning vajadusel neid on nõuetekohaselt pikendatud, ning ei

esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida käesolev leping, ja tal on kõik seadustest ja äriühingu põhikirjast vajalikud esindatava äriühingu sisesed otsused käesoleva lepingu sõlmimiseks.

2.3. Valitseva hoonestusõiguse esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- 2.3.1.** Valitsev hoonestusõiguse omaniku omand ning see ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.
- 2.3.2.** Valitseva hoonestusõiguse suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 2.3.3.** Valitseva hoonestusõiguse omanik on teadlik käesoleva lepingu alusel seatava reaalservituudi teostamiseks vajaliku maa-ala suurusest ja piiridest ning seisukorrast ning ei oma selles osas Teeniva kinnistu omanikule mingeid pretensioone.
- 2.3.4.** Reaalservituudi ala on tähistatud käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil ning sellele vastavad järgmised tehnorajatis omaniku poolt esitatud maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed: ruumiandmete tunnus (PARI kood) 302464.
- 2.3.5.** Valitseva hoonestusõiguse omanik on õigusvõimeline äriühing ning käesoleva lepingu sõlmimisega ei kahjustata Valitseva hoonestusõiguse omaniku võlausaldajate huve ega majanduslikku seisundit ning äriühingu suhtes ei ole otsustatud lõpetamist.
- 2.3.6.** Valitseva hoonestusõiguse omanik ei ole pankrotis ning tema suhtes ei ole algatatud pankroti- ega saneerimismenetlust ega tehtud pankrotihoiatust.
- 2.3.7.** Tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad, teda ei ole juhatusest tagasi kutsutud ega tema volitusi tühistatud ning vajadusel neid on nõuetekohaselt pikendatud, ning ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida käesolev leping, ja tal on kõik seadustest ja äriühingu põhikirjast vajalikud esindatava äriühingu sisesed otsused käesoleva lepingu sõlmimiseks.

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.** Käesoleva lepingu alusel Teenivale kinnistule reaalservituudi seadmisega ei kahjustata kinnistusraamatusse kantud piiratud asjaõigustega soodustatud isikute huve.
- 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, Valitsevate kinnistute I ja II omanik, Valitseva hoonestusõiguse omanik lepivad kokku seada Valitseva kinnistu I (*koosseisu kuuluva maaüksuse katastritunnusega 82002:001:1251*), Valitseva kinnistu II ja Valitseva hoonestusõiguse kasuks Teenivale kinnistule **tasuline reaalservituut tähtajaga kuni Valitseva hoonestusõiguse lõppemiseni**, mille kohaselt on Valitseva kinnistu I, Valitseva kinnistu II ja Valitseva hoonestusõiguse igakordsetel omanikel õigus omada Teeniva kinnistu koosseisu kuuluval maaüksusel tehnovõrgu ja -rajatis ehitamise ja talumise eesmärgil side maaliini, edaspidi nimetatud **tehnorajatis**, kasutada seda sihipäraselt ning samuti teostada kõiki töid, mis on vajalikud tehnorajatis

ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimise eesmärgil.

3.2. Valitseva kinnistu I, Valitseva kinnistu II ja Valitseva hoonestusõiguse omanikel on õigus kasutada Teeniva kinnistu koosseisu kuuluvat maaüksust käesoleva lepingu alusel seatud reaalservituudist tulenevate õiguste teostamiseks reaalservituudi alal, milline on käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil tähistatud sinise viirutatud alana (eelnevalt ja edaspidi nimetatud **reaalservituudi ala**) ja millele vastavad järgmised tehnoarajatise omaniku poolt esitatud maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed: ruumiandmete tunnus (PARI kood) 302464.

3.3. Osalejad lepivad kokku, et:

3.3.1. Reaalservituudi alasuurus on 2 m². Kasutustasu bilansilise jääkmaksumuse põhjal arvatuna on 0,05 eurot aastas (bilansiline jääkmaksumus 0,83 eurot/m² x 2 m² x 3%); maa maksustamishinna põhjal arvatuna on 0,00 eurot aastas (maksustamishind 0,04 eurot/m² x 2 m² x 3%).

3.3.2. Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ § 23 lõike 6 alusel, kui turupõhine aastane kasutustasu kujuneb väiksemaks kui kümme eurot, määratakse kasutustasuks kümme (10) eurot. Aluseks on Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määrus nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ koosmõjus riigivaraseaduse § 18¹ lg 2 punktidega 2 ja 4.

3.3.3. Kuivõrd punktis kolm kolm üks (3.3.1) arvatud kasutustasu on väiksem kui kümme (10) eurot, siis kuulub Transpordiameti poolt esitatud arve alusel iga aastaselt tasumisele kümme (10) eurot. Tähtjaks tasu mittemaksmise korral on riigivara valitsejal õigus nõuda viivist null koma null viis protsenti (0,05%) viivitatud summast iga tasumisega viivitatud päeva eest kuni summa täieliku tasumiseni.

3.3.4. Turusituatsiooni muutumise korral on Teeniva kinnistu omanikul õigus nõuda tasu muutmist kolme (3) aasta möödudes piiratud asjaõiguse tekkimisest. Edaspidi kehtib tasu maksmise kohustus ja tasu maksmise tingimused vastavalt õigusaktides sätestatud suurusele ja korrale.

3.3.5. Teenivale kinnistule Valitseva kinnistu I, Valitseva kinnistu II ja Valitseva hoonestusõiguse kasuks seatav reaalservituut saab Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosasse nr 2430540** sissekandmisel esimese vaba järjekoha.

4. OSAPOOLTE KOKKULEPPED

4.1. Osalejad lepivad kokku, et:

4.1.1. Valitseva kinnistu omanik kohustub kasutama reaalservituudi ala kooskõlas käesoleva lepinguga säästlikult ja heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks Teeniva kinnistu omaniku või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist mistahes viisil.

4.1.2. Valitseva kinnistu omanik kohustub kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid.

4.1.3. Valitseva kinnistu omanik kohustub hoidma tehnovõrgu oma vahenditega ja omal kulul korras.

4.1.4. Valitseva kinnistu omanik kohustub kandma tehnovõrgu kasutamisest tulenevat vastutust kolmandate isikute ees, mis on Valitseva kinnistu omaniku tegevuse või tegevusetuse otsene tagajärg.

4.1.5. Valitseva kinnistu omanik vastutab esitatud maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmete õigsuse eest. Käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleva plaani

ja Valitseva kinnistu omaniku poolt esitatud maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmete vastuolu korral loetakse õigeks Transpordiameti poolt kooskõlastatud projekt ja käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil tähistatud reaalservituudi ala.

- 4.1.6. Valitseva kinnistu omanik kohustub teavitama Teeniva kinnistu omanikku tehnovõrgu plaanilistest hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm (3) päeva enne tööde alustamist; pärast lepingu esemel teostatud tehnovõrgu ehitus-, hooldus- ja remonttööde lõpetamist on Valitseva kinnistu omanik kohustatud taastama lepingu esemel tööde alustamise hetke heakorra.
- 4.1.7. Avariiremondiga on tegemist juhul kui tehnilise rikke tõttu on Valitseva kinnistu omaniku poolt pakutav teenus katkenud ja/või tehnovõrk on purunenud.
- 4.1.8. Avariiremondist tuleb teatada esimesel võimalusel enne tööde alustamist aadressile maantee@transpordiamet.ee, edastades teehoiu välise tavavormi, samuti tuleb eelnimetatud aadressile teatada töö lõpetamisest. Avariitööd koos taastamistöödega tuleb lõpetada esimesel võimalusel.
- 4.1.9. Valitseva kinnistu omanik võtab avariiremondi teostamise korral enesele kohustuse tagada liikluse kulgemise katkematus, ohutus ja riigitee nõuetekohane taastamine, sealhulgas kohustades avariitöödeks paigaldama välja ajutise liikluskorralduse märgid (lähtudes majandus- ja taristuministri 13.07.2018 määrusest nr 43 "Nõuded ajutisele liikluskorraldusele"). Avariiremondi teostaja kohustub Teeniva kinnistu omaniku poolt määratud ajal ilmuma avariiremondi objektile taastamistööde üleandmiseks. Tööd loetakse üle antuks kui Teeniva kinnistu omanik ja Valitseva kinnistu omanik on allkirjastanud "korrastatud teemaa üleandmise akti".
- 4.1.10. Valitseva kinnistu omanik kohustub järgima ja samuti nõudma tema volitusel Teenival kinnistul tegutsevatelt kolmandatelt isikutelt kehtivate õigusaktidega kehtestatud piirangute järgimist.

Muud kokkulepped

- 4.2. Reaalservituudi teostamine on tasuline ja tähtajaga kuni Valitseva hoonestusõiguse lõppemiseni.
- 4.3. Valitseva kinnistu omanik esitab Transpordiametile tehnovõrgu- ja rajatise ehitustööde vastuvõtmisel tööde digitaalsed teostusjoonised ja vastutab teostusjooniste õigsuse ja tegelikule olukorrale vastavuse eest. Kui selgub, et tehnovõrk ei paikne teostusjoonistel kirjeldatud asukohas, on Valitseva kinnistu omanik kohustatud kolmekümne (30) päeva jooksul oma kuludega tehnovõrgu ümber paigutama Transpordiametiga kooskõlastatud asukohta.
- 4.4. Valitseva kinnistu omanik kohustub vähemalt esimesel korral peale paigaldust tulema tee ehitusobjekti alguses ja tasuta Teeniva kinnistu omaniku esindajale või tema poolt tellitud tööde teostajale ette näitama tehnorajatise asukoha.
- 4.5. Valitseva kinnistu omanik kohustub lubama Teeniva kinnistu igakordsel omanikul või tema poolt volitatud isikul ilma täiendavate kooskõlastusteta teostada reaalservituudi alal järgmisi hooldetöid (sh teha talihooldetöid): sildade-viaduktide hooldetöid, tee katte ja peenarde remondi ja hooldetöid, niita, teostada võsaraiet ja muid vajalikke töid.
- 4.6. Valitseva kinnistu omanik kohustub likvideerima kahe (2) kuu jooksul kasutamiseks antud Teeniva kinnistu osalt tehnovõrgu ja -rajatise ning taastama likvideerimisele eelnenud olukorra, kui talituslikult on ära langenud Teeniva kinnistu kasutamise vajadus, teavitades kirjalikult Transpordiametit. Lepingu lõpetamisega seotud kulud kannab Valitseva kinnistu omanik.
- 4.7. Riigivaraga seotud maksud tasub ning kõrvalkulud ja koormised kannab Valitseva kinnistu omanik proportsionaalselt reaalservituudi ala ulatusega.

- 4.8. Tehnorajatis tuleb ehitada vastavalt Transpordiameti 21.06.2024 kirjaga nr 7.1-2/24/10846-2 kooskõlastatud ning OÜ Kirjanurk poolt koostatud projektile nr 11883P „Kesk tn 15, Vasikafarmi ja Kaljupi sideühendused“. Projekti realiseerimisel ja tehnovõrgu ehitamisel tuleb arvestada järgneva informatsiooni ja nõuetega:
- 4.8.1. Tehnorajatis omanik on esitanud maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed ja kinnitab reaalservituudi seadmise lepingus, et ruumikuju andmed vastavad käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil tähistatud reaalservituudi alale.
- 4.9. Osalejad avaldavad, et vastavalt käesoleva lepingu aluseks olevale korraldusele jääb reaalservituudi ala Valitseva kinnistu I, Valitseva kinnistu II ja Valitseva hoonestusõiguse omanike ja Transpordiameti kui riigivara valitsemiseks volitatud asutuse kaasvaldusesse. Transpordiameti valdus ei ole reaalservituudi alal mingil viisil piiratud.

5. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

- 5.1. Valitseva kinnistu I omanik, Valitseva kinnistu II omanik, Valitseva hoonestusõiguse omanik ja Teeniva kinnistu omanik on Teenivale kinnistule reaalservituudi seadmises kokku leppinud. Teeniva kinnistu omanik lubab ja Valitseva kinnistu I omanik, Valitseva kinnistu II omanik, Valitseva hoonestusõiguse omanik avaldavad soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriossa nr 2430540 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tasuline reaalservituut tähtajaga kuni registriossa nr 23882550 kantud hoonestusõiguse lõppemiseni *side maaliini* ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimise eesmärgil Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriossa nr 1871740 ja registriossa nr 1867140 kantud kinnistute ja registriossa nr 23882550 kantud hoonestusõiguse kasuks vastavalt 28.08.2024.a. sõlmitud lepingu punktidele kolm (3), neli üks (4.1) kuni neli kaheksa (4.8) ning lepingu lisaks olevale plaanile, millele vastavad maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed: ruumiandmete tunnus (PARI kood) 302464.
- 5.2. Ühtlasi paluvad osalejad kanda *märge punkti viis üks (5.1) alusel Teenivale kinnistule seatud reaalservituudi kohta Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriossa nr 1871740 ja registriossa nr 1867140 kantud kinnistute ja registriossa nr 23882550 kantud hoonestusõiguse esimestesse jagudesse.*

6. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 6.1. Notariaalakto on koostatud ühes (1) digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel elektroonilises käibes. Vajaduse korral väljastab osalejatele notariaalakto tõestaja notariaalakto kinnitatud ära kirja, mis asendab originaali, paber kandjal.
- 6.2. Kaugtõestamise puhul säilitatakse digitaalset originaaldokumenti digitaalses notariaalarhiivis. Kaugtõestamise korral säilitatakse digitaalsest originaaldokumendist tehtud kinnitatud ära kirja paber kandjal, mille pealdis sisaldab kinnitust, et ära kiri asendab tõestamise seaduse § 47 lõikes 1 ettenähtud juhtudel notariaalakto originaali.
- 6.3. Pärast notariaalakto tõestamist luuakse tehinguosalistele riigi portaalis www.eesti.ee (www.eesti.ee/est/teenused > *ettevõtjale* > *õigusabi* > *notariaalsed dokumendid*) juurdepääsuõigus notariaalakto digitaalsele ära kirjale. Juurdepääsuõigus luuakse

tehinguosalisest juriidilisele või füüsilisele isikule, mitte tema esindajale. Nimetatud ära kirja valmistamise eest notari tasu ei võeta.

- 6.4. Notariaalakti tõestaja esitab käesoleva lepingu digitaalse originaaleksemplari kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul.

7. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 7.1. Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Valitseva kinnistu omaniku nimel OÜ Kirjanurk.
- 7.2. Valitseva kinnistu omanik 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 kuuluvaid dokumente notari tasu tasumiseni kinni pidada.
- 7.3. Valitseva kinnistu omanik tasub riigilõivu kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest Rahandusministeeriumi kontole ja esitab riigilõivu tasumist tõendava nõuetekohase maksedokumendi notarile kinnistusosakonnale edastamiseks.

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 ametitöingu tõestamisel 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2.1).

Notari tasu kokku 58,30 eurot.

Käibemaks 11,66 eurot.

Kokku 69,96 eurot.

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

Riigilõiv lepingu esemele realservituudi kinnistamisel 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot: riigilõivuseadus § 77 lg 1, 356 lg 7, 354).

Notariaalakt on tõestatud kaugtõestamise teel

*Teeniva kinnistu omaniku esindaja Tiina Reismann
Valitsevate kinnistute I ja II omaniku esindaja Kalmer Kongo
Valitseva hoonestusõiguse omaniku esindaja Siim Tenno
Tallinna notar Liina Vaidla*

*allkirjastatud digitaalselt
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 lepinguosalistes. Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped.
2. Vastavalt kinnistusraamatusse § 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 heauskelt 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 ennetähtaegsest lõpetamisest kuus kuud ette.
7. Kui reaalservituudist saadav kasu on teeniva kinnisasja koormatise 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 asjaõiguse seaduse § 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. Vastavalt asjaõiguse seaduse § 158 on kinnisasja omanik kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonivõrke, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveeadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid

kulutusi. Eelnimetatud juhul võib kinnisasja omanik nõuda teise kinnisasja omanikult kinnisasja koormamist reaalservituudiga. Reaalservituudi täpsem sisu, tehnovõrgu või -rajatise asukoht, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab servituudi sisu, vajaduse korral tähtaja ja tasu suuruse kohus. Servituudi seadmisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

12. Vastavalt asjaõigusseaduse § 158 lg 4 kui tehnovõrgu või -rajatise ehitamise või hooldamisega kaasneb kahju tekkimine kinnisasjale, on tehnovõrgu või -rajatise omanik kohustatud kahju tagajärjed kõrvaldama või kinnisasja omanikule tekkinud kahju hüvitama. Kahjuks käesoleva sätte mõistes ei peeta tulumiskohustuse tekkimisest tingitud kinnisasja väärtuse vähenemist.
13. Vastavalt asjaõigusseaduse § 158 lg 5 võib kinnisasja omanik nõuda tehnovõrgu või -rajatise omanikult tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamist temale kuuluval kinnisasjal, kui see on tehniliselt võimalik ja kinnisasja omanik hüvitab tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamisega seotud kulud.
14. Vastavalt ehitusseadustiku § 78 on sideehitise kaitsevöönd iseseisvaks ehitiseks olevat sideehitist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud sideehitise ohutuse ja kaitse tagamiseks. Sideehitisena käsitletakse sama seaduse 10. peatükis käsitletud sideehitist. (2) Sideehitise kaitsevööndis on keelatud: 1) teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada või langetada puid, juurida kände, teha tuld, kasutada tuleohtlikke materjale ja aineid, ladustada jäätmeid, tõkestada juurdepääsu sideehitisele ning põhjustada oma tegevusega sideehitise korrosiooni; 2) ronida raadiomasti ja kinnitada raadiomasti või raadiomasti piirdeaia konstruktsioonide külge asju; 3) teha süvendustöid, ankurdada veesõidukit ning liikuda heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega, paigaldada veesõidukite liiklustähiseid ja poisid ning lõhata ja varuda jääd – vees paikneva sideehitise kaitsevööndis; 4) sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri – õhuliinina rajatud sideehitise kaitsevööndis; 5) töötada löökmehhanismidega, tihendada või tasandada pinnast, rajada transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohti ning teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit – pinnases paikneva sideehitise kaitsevööndis.
15. Vastavalt ehitusseadustiku § 82 lõikele 2 märgistatakse kasutuses oleva sideehitise asukoht maapealsete märketulpadega või hoiatavate märkidega, kui kinnisasja omanik seda soovib või sideehitise omanik peab seda vajalikuks. Sideehitise märgistust on keelatud omavoliliselt eemaldada, ümber paigutada, kahjustada või muul viisil märgistuse nähtavust halvendada.
16. Vastavalt majandus- ja taristuministri poolt 25.06.2015 välja antud määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ on sideehitise kaitsevööndi ulatus mõlemal pool sideehitist: 1) maismaal – 1 meetri sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisele paralleelse möttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meetri välismiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mötteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meetri vundamendi välisservast; 2) siseveekogudel – 100 meetrit sideehitise keskjoonest; 3) merel – 0,25 meremiili sideehitise keskjoonest.
17. Reaalservituudiga juba koormatud kinnisasja võib uue reaalservituudiga koormata ainult siis, kui see ei kahjusta varem seatud servituuti.
18. 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