



## TALLINNA NOTAR HELERIIN KULLA

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU  
REGISTRI NUMBER

3718

### REAALSERVITUUDI SEADMISE LEPING REAALKOORMATISE SEADMISE LEPING JA ASJAÕIGUSLEPING

**Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Heleriin Kulla, notaribüroos Tallinnas Rävala pst 15-13, esimesel detsembril kahe tuhande kahekümne esimesel aastal (01.12.2021) ning selles notariaalaktis osalejad on videosilla vahendusel**

**Eesti Vabariik**, edaspidi nimetatud **Omanik 1**, tegutsedes **Keskkonnaministeeriumi** valitsemisalas tegutseva **Riigimetsa Majandamise Keskuse (RMK)**, riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riikliku registri registrikood 70004459, aadress Mõisa, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress rmk@rmk.ee, kaudu, mille esindajana tegutseb volikirja alusel **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, ning kes avaldab, et ta asub videosilla loomise ajal Tori vallas, Pärnumaal,

**SmartBroker OÜ**, registrikood 14700439, aadress Soola tn 3, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, e-posti aadress j.lobjakas@gmail.com, edaspidi nimetatud **Omanik 2**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Andreas Rikken**, isikukood 39410086826, kes on *(eeltoodud andmed juriidilise isiku olemasolu, nime, registrikoodi ja esindusõigusliku isiku kohta on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval registriandmete väljatrüki alusel)*, ning kes avaldab, et ta asub videosilla loomise ajal Soola tn, Tartu linn,

**kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:**

#### 1. LEPINGU ESEMED

**1.1.** Lepingu esemeks 1 on **Keila metskond 147, Klooga alevik, Lääne-Harju vald, Harju maakond** asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Lepingu ese 1 on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 9139550**, mille jagudes on elektroonilise kinnisturaamatu väljatrüki kohaselt järgmised kehtivad

kanded:

- 1.1.1. Esimesse jakku on kantud katastritunnus 29501:001:0426, pindala 55050,0 m<sup>2</sup>, aadress Keila metskond 147, Klooga alevik, Lääne-Harju vald, Harju maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (85%), veekogude maa (15%).
- 1.1.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.
- 1.1.3. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
- 1.1.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.2. Lepingu esemeks 2 on **Soodajärve, Klooga alevik, Lääne-Harju vald, Harju maakond** asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Lepingu ese 2 on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 11122602**, mille jagudes on elektroonilise kinnisturaamatu väljatrüki kohaselt järgmised kehtivad kanded:

- 1.2.1. Esimesse jakku on kantud katastritunnus 29501:007:1245, pindala 20841,0 m<sup>2</sup>, aadress Soodajärve, Klooga alevik, Lääne-Harju vald, Harju maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).
- 1.2.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud SmartBroker OÜ (registrikood 14700439).
- 1.2.3. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
- 1.2.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.3. Omaniku 1 esindaja kinnitab, et:

- 1.3.1. Lepingus toodud andmed lepingu eseme 1 kohta on tõesed ja õiged ning lepingu eseme 1 suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 1.3.2. Lepingu ese 1 on Omaniku 1 omandis ning Riigimetsa Majandamise Keskuse kasutuses, lepingu ese 1 ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi ning lepingu ese 1 ei ole koormatud kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.
- 1.3.3. Lepingu eseme 1 valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Omanikule 1 teadaolevaid käesolevas lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid.
- 1.3.4. Käesoleva lepingu alusel seataval reaalservituudi alal ei paikne ehitisi.
- 1.3.5. Lepingu esemel ei paikne käesolevas lepingus nimetamata kolmandatele isikutele kuuluvaid maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatisi.
- 1.3.6. RMK metsaosakonna peametsaülevaade 15.11.2021.a. käskkiri nr 3-1.56/177 „Reaalservituudi seadmine (Keila metskond 147)“ on kehtiv ja seda ei ole vaidlustatud.
- 1.3.7. Lepingu ese on registreeritud riigi kinnisvararegistri objekti koodiga KV63568.
- 1.3.8. Omanik 1 annab Omanikule 2 nõusoleku edastada Omaniku 1 nimi ja kontaktandmed alltöövõtjatele ja teistele Omaniku 2 ülesandel lepingu esemel tegutsevatele isikutele.
- 1.3.9. Tema volitused Omaniku 1 esindajana on kehtivad, tema volitused ei ole lõppenud ega kehtetuks kuulutatud.

1.4. Omaniku 2 esindaja kinnitab, et:

- 1.4.1. Lepingus toodud andmed lepingu eseme 2 kohta on tõesed ja õiged ning lepingu eseme 2 suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

- 1.4.2. Lepingu ese 2 on Omaniku 2 omand, lepingu ese 2 ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi ning lepingu ese 2 ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetatata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.
- 1.4.3. Omanik 2 on käesoleva lepingu alusel seatava reaalservituudi ala põhjalikult üle vaadanud ning on teadlik reaalservituudi ala suurusest ja piiridest ega oma selles osas Omanikule 1 mingeid pretensioone.
- 1.4.4. Omanik 2 on teadlik lepingu eseme 1 suhtes kehtivatest seadusjärgsetest kitsendustest, nende sisust ja mõjust servituudi ala kasutamisele ja kohustub neid piiranguid järgima.
- 1.4.5. Omanik 2 on õigusvõimeline äriühing ning käesoleva lepingu sõlmimisega ei kahjustata Omaniku 2 võlausaldajate huve ning äriühingu suhtes ei ole otsustatud lõpetamist. Omanik 2 ei ole pankrotis ning Omanik 2 suhtes ei ole esitatud pankrotiavaldust, ei ole algatatud pankroti-ega likvideerimismenetlust ega tehtud pankrotihoiatust.
- 1.4.6. Tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad, teda ei ole juhatusest tagasi kutsutud ega tema volitusi tühistatud ning tal on kõik põhikirjast ja õigusaktidest tulenevad õigused ning äriühingusisesed kooskõlastused käesolev leping sõlmida Omaniku 2 esindajana.

#### **1.5. Notariaalakti tõestaja kontrollis alljärgnevate notariaalakti tõestamisel esitatud dokumentide ja registriandmete alusel järgmiseid asjaolusid:**

- 1.5.1. Omaniku 1 esindaja volitused on kontrollitud volikirja alusel.
- 1.5.2. Registrate ja Infosüsteemide Keskuse koduleheküljel peetavast äri- ja ettevõtluskeelu all olevate isikute nimekirjast asjaolu, et Omaniku 2 esindaja suhtes ei ole kehtestatud äri- ega ettevõtluskeeldu.
- 1.5.3. Kultuurimälestiste riiklikust registrist asjaolu, et lepingu ese ei kuulu vallas- või kinnismälestise koosseisu või ei asu muinsuskaitsealal.
- 1.5.4. E-notari katastriüksuse kitsenduste päringu alusel asjaolu, et lepingu esemel 1 asuvad:  
 Katastriüksuse 29501:001:0426 kitsendused:  
 Piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 4339,58 m<sup>2</sup>; nähtus: kuni 10ha pind, kuni 25km<sup>2</sup> valgalaga veekogu;  
 Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 127,33 m<sup>2</sup>; nähtus: elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin);  
 Piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 19345,72 m<sup>2</sup>; nähtus: kuni 10ha pind, kuni 25km<sup>2</sup> valgalaga veekogu;  
 Piiranguvöönd: avalikult kasutatava tee kaitsevöönd; ulatus: 692,21 m<sup>2</sup>; nähtus: maantee;  
 Piiranguvöönd: avalikult kasutatava tee kaitsevöönd; ulatus: 1592,96 m<sup>2</sup>; nähtus: tänav;  
 Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 800,62 m<sup>2</sup>; nähtus: elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin);  
 Piiranguvöönd: riigikaitse ehitise piiranguvöönd; ulatus: 68,35 m<sup>2</sup>; nähtus: riigikaitse ehitise (Klooga harjutusvälja pv);  
 Piiranguvöönd: veekogu kallastada; ulatus: 14111,40 m<sup>2</sup>; nähtus: avalik ja avalikult kasutatav veekogu;

Piiranguvöönd: ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ulatus: 11423,66 m<sup>2</sup>; nähtus: kuni 10ha pind, kuni 25km<sup>2</sup> valgalaga veekogu.

- 1.5.5.** Lisaks eelmises lepingupunktis toodud kitsendustele on notariaalakti tõestaja poolt eelnevalt osalejatele tutvumiseks saadetud E-notari kaudu lepingu eseme 1 kohta tehtud Maa-ameti kitsenduste päringu vastus, kuna erinevate päringute kohaselt võivad kitsendused olla erinevad. Osalejad kinnitavad, et on eelnimetatud päringu vastusega tutvunud, teadlikud selle sisust ega soovi selle lisamist käesolevale notariaalaktile.

*Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et eelnimetatud kitsenduste suhtes kehtivad kinnisasja kasutamisel seadusest tulenevad piirangud.*

## **1.6. Osalejad kinnitavad, et:**

- 1.6.1.** Nad soovivad lepingule lisada plaani (Lisa), millel on tähistatud servituudi ala.
- 1.6.2.** Nad ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist, notariaalaktile lisamist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist ning täiendavat nõustamist notariaalakti tõestaja poolt.

## **2. REAALSERVITUUDI SEADMINE**

- 2.1.** Pooled on kokku leppinud lepingu eseme 1 (edaspidi *teeniv kinnistu*) koormamises **tähtajatu juurdepääsuservituudiga** lepingu esemeks 2 (edaspidi *valitsev kinnistu*) igakordse omaniku kasuks (edaspidi *reaalservituut* või *juurdepääsuservituut*) servituudialale juurdepääsutee ehitamiseks ja juurdepääsutee kasutamiseks valitsevale kinnistule juurdepääsu tagamiseks.
- 2.2.** Servituudi ala on käesoleva lepingu Lisaks oleval plaanil sinist värvi joonega piiritletud osa teenivast kinnistust suurusega ligikaudu 713m<sup>2</sup> (eespool ja edaspidi *servituudiala*).
- 2.3.** Reaalservituut seatakse tähtajatult, kuid Omanikul 1 on õigus reaalservituut ühepoolsest lõpetada, kui servituudiala on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.
- 2.4.** Valitseva kinnistu omanikul on õigus alustada juurdepääsutee ehitamist arvates sellekohase ehitusloa saamisest, eeldusel, et reaalservituut on kantud kinnistusraamatusse ning ehitustööde lõpetamisest arvates juurdepääsuteed sihtotstarbeliselt kasutada. Valitseva kinnistu igakordsel omanikul on õigus servituudiala kasutada ööpäevaringselt ning tee projektdokumentatsioonis lubatud raskusvõime piirides (sealhulgas metsa ülestöötamise masinate liikluseks ja metsamaterjali väljaveoks).
- 2.5.** Valitseva kinnistu omanik on kohustatud juurdepääsutee ehitama vastavalt teeniva kinnistu omanikuga eelnevalt kooskõlastatud projektdokumentatsiooni alusel ning järgima ehitustööde teostamisel õigusaktides ehitamisele ja ehitisele kehtestatud nõudeid. Valitseva kinnistu omanik on kohustatud enne ehitustöödega alustamist teeniva kinnistu omanikku sellest informeerima. Servituudialal juurdepääsutee ehitustööde teostamisel kohustub valitseva kinnistu omanik kandma kõik ehitamisega seotud kulud ning ehitamisel arvestama teenival kinnistul kehtivate kitsendustega.
- 2.6.** Valitseva kinnistu igakordne omanik on kohustatud tasuma teeniva kinnistu igakordsele omanikule servituudiala kasutamise eest perioodilist tasu ümardatult 21 eurot aastas (s.o. 0,03 eurot aastas ühe ruutmeetri kohta). Nimetud tasule lisandub käibemaks

õigusaktidega sätestatud korras ja suurus. Tasu maksmise kohustus kantakse valitseva kinnistu kinnistusraamatu kinnistusregistri 3. jakku reaalkoormatisena teeniva kinnistu igakordse omaniku kasuks. Tasu maksmise kohustus algab reaalservituudi kinnistusraamatusse kandmisest arvates ja lõpeb vastava kande kinnistusraamatust kustutamisega.

- 2.7.** Tasu makstakse teeniva kinnistu igakordse omaniku poolt (kui selleks on Eesti Vabariik siis RMK poolt) esitatava arve alusel perioodiliselt üks kord aastas 20. veebruariks järgneva perioodi eest ette. Tasumisega viivitamise korral on teeniva kinnistu igakordsel omanikul õigus nõuda valitseva kinnistu igakordselt omanikult viivist 0,15 % tähtjaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest kuni kohustuse täieliku täitmiseni.
- 2.8.** Teeniva kinnistu igakordsel omanikul on õigus nõuda tasu muutmist kolme aasta möödudes reaalservituudi kinnistusraamatusse kandmisest ning uuesti igakordselt kolme aasta möödumisel viimase tasu muutmist vastavalt ametlikult avaldatud tarbijahinnaindeksi muutusele, kuid mitte rohkem kui kolm protsenti (3%) korraga. Tasu muutmise nõude tagamiseks kantakse valitseva kinnistu kinnistusraamatusse teeniva kinnistu igakordse omaniku kasuks eelmärge reaalkoormatisega samale järjekohale. Tasu muutmisega seotud kulud tasub valitseva kinnistu igakordne omanik.
- 2.9.** Kui valitsev kinnistu osaliselt või täielikult võõrandatakse, on valitseva kinnistu võõrandaja kohustatud sellest teeniva kinnistu igakordset omanikku (kui selleks on Eesti Vabariik siis RMK-d) viivitamata kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis informeerima.
- 2.10.** Teeniva kinnistu omanik ei vastuta juurdepääsutee ehitamiseks ja kasutamiseks vajalike lubade saamise eest ja tehtud kulutusi valitseva kinnistu omanikule ei hüvitata.
- 2.11.** Valitseva kinnistu igakordne omanik on kohustatud kasutama servituudiala (sh juurdepääsuteed) sihipäraselt ja heaperemehelikult ning teostama omal kulul kõik tööd, mis on vajalikud juurdepääsutee ehitamiseks, seisundi hooldamiseks ja remontimiseks ning neid kulusid valitseva kinnistu omanikule ei hüvitata. Valitseva kinnistu igakordne omanik kohustub tagama, et reaalservituudi teostamisest ei tekiks teenivale kinnistule kahju ega kahjulikke mõjutusi keskkonnale. Servituudialale ja reaalservituudi teostamisest teenivale kinnistule tekkinud kahju kohustub kandma ja hüvitama kahju tekitaja.
- 2.12.** Valitseva kinnistu igakordne omanik on kohustatud tagama Omaniku 1 volitatud asutusele RMK-le juurdepääsutee piiranguteta kasutamine riigimetsa majandamise eesmärkidel.
- 2.13.** Valitseva kinnistu igakordne omanik on kohustatud tasuma servituudiala kasutamise seotud maksud (sh maamaks), kõrvalkulud ning koormised proportsionaalselt kasutusala ulatusele teeniva kinnistu omaniku poolt (kui selleks on Eesti Vabariik siis RMK poolt) esitatava arve alusel arvel näidatud summas ja korras. Tasumisega viivitamise korral on teeniva kinnistu igakordsel omanikul õigus nõuda valitseva kinnistu igakordselt omanikult viivist 0,15 % tähtjaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest kuni kohustuse täieliku täitmiseni.
- 2.14.** Valitseva kinnistu igakordne omanik on kohustatud järgima kõiki seadusest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi ning täitma servituudialal kõiki keskkonnanõudeid.
- 2.15.** Teeniva kinnistu igakordne omanik on kohustatud hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab valitseva kinnistu igakordsel omanikul servituudiala sihipärasest kasutamist.

- 2.16.** Teeniva kinnistu igakorne omanik on kohustatud järgima servituudialal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi.
- 2.17.** Teeniva kinnistu igakordne omanik on kohustatud taastama omal kulul juurdepääsutee metsamaterjali väljaveo eelne seisund juhul, kui teeniva kinnistu omaniku poolt korraldatud väljaveo käigus juurdepääsutee lõhutakse.
- 2.18.** Teeniva kinnistu igakordsel omanikul on õigus koormata sama servituudiala teiste sarnaste reaalservituutidega või tehnovõrkudega seotud isiklike kasutusõigustega, kui see ei takista käesoleva lepingu alusel seatava reaalservituudi teostamist.
- 2.19.** Valitseva kinnistu omanik annab tagasivõetamatu nõusoleku teeniva kinnistu jagamise korral reaalservituudi ülekandmiseks selliselt, et reaalservituut jääb koormama vaid kinnistut, kus asub käesolevale korraldusele lisatud asendiplaanil näidatud servituudiala ja teistele kinnisasjadele reaalservituuti üle ei kanta.

*Notar on osalejatele selgitanud, et kui valitsev kinnistu jagatakse, siis vastavalt asjaõigusseaduse §-ile 182 jääb reaalservituut kehtima kõikide osade kasuks. Pärast valitseva kinnistu jagamist ei ole reaalservituudi teostamine lubatud ulatuses, milles see muutub teeniva kinnisasja suhtes koormavamaks. Kui reaalservituudi teostamine pärast valitseva kinnistu jagamist piirdub ühe osa huviga, on teeniva kinnistu omanikul õigus nõuda reaalservituudi kustutamist kinnistusraamatust teiste osade suhtes. Teeniva kinnistu jagamisel jääb reaalservituut kehtima kõikide osade suhtes. Kui reaalservituut pärast teeniva kinnistu jagamist mõnda selle osa ei koorma või koormata ei saa, on koormamata osa omanikul õigus nõuda oma osa suhtes reaalservituudi kustutamist kinnistusraamatust.*

### **3. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS**

- 3.1.** Omanik 1 ja Omanik 2 on lepingu eseme 1 reaalservituudiga koormamises kokku leppinud ja paluvad kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 9139550 kolmandasse jakku esimesele järjekohale tähtajatu reaalservituut (juurdepääsuservituut) Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 11122602 igakordse omaniku kasuks vastavalt 01.12.2021 sõlmitud lepingu punktidele 2.1. kuni 2.18. ja lepingu Lisaks olevale plaanile.
- 3.2.** Omanik 2 palub kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 11122602 esimesse jakku märges tähtajatu reaalservituudi (juurdepääsuservituudi) kohta, mis on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 9139550.
- 3.3.** Omanik 1 ja Omanik 2 on lepingu eseme 2 reaalkoormatisega koormamises kokku leppinud ja paluvad kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 11122602 kolmandasse jakku esimesele järjekohale Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 9139550 kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks reaalkoormatis 01.12.2021.a. lepingu alusel reaalservituudi (juurdepääsuservituudi) tasu 21 eurot aastas, mida tasutakse üks kord aastas kahekümnendaks (20.) veebruariks ettemaksuna järgneva aasta eest.

**3.4. Omanik 1 ja Omanik 2 on lepingu eseme 2 eelmärkega koormamises kokku leppinud ja paluvad kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 11122602 kolmandasse jakku punktis 3.3. nimetatud reaalkoormatisega ühele ja samale järjekohale Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 9139550 kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks eelmärge reaalkoormatise suurendamise nõude tagamiseks vastavalt 01.12.2021.a. sõlmitud lepingu punktile 2.8., mis jääb püsima ka siis, kui koormatud kinnistu nr 9139550 omanik reaalkoormatise alusel või mõne teise samal järjekohal asuva piiratud asjaõiguse omanik kinnistule sissenõude pöörab.**

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

- 4.1.** Reaalservituut tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 4.2.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 172 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.
- 4.3.** Tulenevalt asjaõigusseaduse §-st 172 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 ennetähtaegselt lõpetamisest kuus kuud ette.
- 4.4.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 177 kui reaalservituudist saadav kasu on teeniva kinnisasja koormatisega võrreldes ebamõistlikult väike, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks tingimusel, et ta hüvitab valitseva kinnisasja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju. Kui valitseva kinnisasja omanik on kaotanud huvi reaalservituudist tulenevate õiguste teostamise vastu, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks. Huvi kaotamist eeldatakse, kui valitseva kinnisasja omanik ei ole kümne (10) aasta jooksul reaalservituuti kasutanud või kui ta on sama aja jooksul lubanud teeniva kinnisasja kasutamist viisil, mis on vastuolus reaalservituudiga.
- 4.5.** Reaalservituuti tuleb teostada viisil, mis on teenivale kinnisasjale kõige vähem koormav.
- 4.6.** Reaalservituudiga juba koormatud kinnisasja võib uue reaalservituudiga koormata ainult siis, kui see ei kahjusta varem seatud servituuti.
- 4.7.** Reaalservituudi teostamise takistamise korral on õigustatud isikul õigus nõuda õiguse igasuguse rikkumise kõrvaldamist, isegi kui rikkumine ei ole seotud valduse kaotusega. Kui on alust eeldada niisuguse rikkumise kordumist, võib kasutaja nõuda rikkumisest hoidumist. Nõue on välistatud, kui kasutaja on kohustatud rikkumist taluma.
- 4.8.** 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.

- 4.9.** Notariaalakti tõestaja lepinguosalisi informeerinud, et kinnistamisotsuse tegemine ja kinnistamisavalduses taotletu kinnistusraamatusse sissekandmine saab toimuda pärast tasumisele kuuluva riigilõivu tasumist ja vastavasisulise maksekorralduse esitamist kinnistusosakonnale.
- 4.10.** 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 vaid nende omavahelise kokkuleppena, notaril on õigus lepingu tõestamise eest ettenähtud notari tasu sisse nõuda ükskõik milliselt lepinguosaliselt.

## **5. ORIGINAAL NING ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE**

- 5.1.** Notariaalakti originaaldokument on koostatud ja alla kirjutatud digitaalselt, mis on kasutusel elektroonilises käibes. Kaugtõestamise korral teeb notar digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis säilitatakse notari arhiivis.
- 5.2.** Pärast notariaalakti tõestamist on käesolev leping lepinguosalistele kättesaadav portaali [iseteenindus.notar.ee](http://iseteenindus.notar.ee) või riigiportaali [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) kaudu. Juurdepääsuõiguse märke tehakse tehinguosalisest juriidilise või füüsilise isiku, mitte tema esindaja andmete juurde.
- 5.3.** Lisaks portaalis [iseteenindus.notar.ee](http://iseteenindus.notar.ee) või riigiportaalis [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) kättesaadavaks tegemisele väljastatakse notariaalakti ärakirjad osalejatele nende soovil paberkandjal või digitaalselt kinnitatud ärakirjana e-posti aadressile.
- 5.4.** Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et kinnistusraamatusseaduse kohaselt võib kinnistustoimiku koosseisu kuuluvate dokumentidega tutvuda ja saada väljavõtteid kohus, järelevalveõiguslik asutus, notar, kohtutäitur, isik, kellel on kandealuse isiku sellekohane nõusolek või isik, kellel on tutvumiseks õigustatud huvi.
- 5.5.** Osalejad paluvad notaril esitada leping kinnistusosakonnale. Notar esitab lepingu kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul arvates käesoleva lepingu tõestamisest.

## **6. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD**

- 6.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Omanik 2.
- 6.2.** Omanik 2 tasub notari tasu notaribüroos sularahas või maksekaardiga või kahe (2) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notariaalakti tõestaja arvelduskontole. Notariaalakti tõestajal on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente notari tasu tasumiseni kinni pidada.
- 6.3.** Omanik 2 tasub riigilõivu kahe (2) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest Rahandusministeeriumi kontole ja esitab riigilõivu tasumist tõendava nõuetekohase maksedokumendi notariaalakti tõestajale.



Käesolev notariaalakt on osalejatele notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, esitatud tutvumiseks ekraanil ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud. Osalejad loobusid aktiveeritud dokumendi ettelugemisest, lisatud dokument esitati notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel osalejatele tutvumiseks, see kiideti osalejate poolt heaks ja allkirjastati digitaalselt.

Käesolevas dokumendis on 11 lehte.

Notari tasu realservituudi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu tõestamisel 49,80 eurot (tehinguväärtus 6 375,00 eurot: notari tasu seadus § 3, 10 lg 1, 22, 23 p 2).  
Notari tasu kaugtõestamise teel lepingu tõestamisel 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2(1)).

Notari tasu kokku 69,80 eurot.

Käibemaks 13,96 eurot.

Kokku 83,76 eurot.

Riigilõiv realservituudi kinnistamisel 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot: riigilõivuseadus § 77 lg 1, 354 lg 1).  
Riigilõiv reaalkoormatise kinnistamisel 5,00 eurot (tehinguväärtus 525,00 eurot: riigilõivuseadus § 77 lg 1, 357 lg 1).  
Riigilõiv eelmärke kinnistamisel 1,25 eurot (tehinguväärtus 525,00 eurot: riigilõivuseadus § 78 lg 1).

*mj*

Eelnimetatutele võib lisanduda ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

*Eesti Vabariigi esindaja Urve Jõgi*

*/allkirjastatud digitaalselt/*

*SmartBroker OÜ esindaja Andreas Rikken*

*/allkirjastatud digitaalselt/*

*Tallinna notar Heleriin Kulla*

*/allkirjastatud digitaalselt/*