



TALLINNA NOTAR LIINA VAIDLA

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

REGISTRI NUMBER

853

REAALSERVITUUDI SEADMISE LEPING JA ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud videosilla vahendusel Tallinna notar Liina Vaidla notaribüroos Tallinnas, Maakri tn 23a seitsmendal mail kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (07.05.2025.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, edaspidi nimetatud **Teeniva kinnistu omanik**, mille nimel tegutseb riigivara valitseja Kliimaministeeriumi valitsemisalas tegutsev riigitulundusasutus **Riigimetsa Majandamise Keskus**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riikliku registris registrikoodi 70004459 all, aadress Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress urve.jogi@rmk.ee, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kes on notariaalakti tõestajale tuntud isik, kes kinnitab, et tema asukoht notariaalakti tõestamise hetkel on Tori vald, Pärnu maakond (*Teeniva kinnistu omaniku esindaja esindusõiguse on notariaalakti tõestaja tuvastanud temale esitatud volikirja digitaalse originaaleksemplari alusel ja käesolevas lepingus viidatud käskkirjade alusel ning registriandmed on kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval e-notari teabesüsteemi kaudu registriandmete väljatrüki alusel*),

Eesti Vabariik, edaspidi nimetatud **Valitseva 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 ene.koiv@transpordiamet.ee, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Ene Kõiv**, isikukood 46406232738, kes on notariaalakti tõestajale tuntud isik, kes kinnitab, et tema asukoht notariaalakti tõestamise hetkel on Rakvere linn (*Valitseva kinnistu omaniku esindaja esindusõiguse on notariaalakti tõestaja tuvastanud temale esitatud volikirja digitaalse originaaleksemplari alusel ja käesolevas lepingus viidatud käskkirjade alusel ning registriandmed on kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval e-notari teabesüsteemi kaudu registriandmete väljatrüki alusel*),

kes sõlmivad käesoleva lepingu alljärgnevas:

1. TEENIV KINNISTU JA VALITSEV KINNISTU

- 1.1. **Teeniv kinnistu** on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriossa nr **7547502** ja selle koosseisu kuulub järgmine maaüksus: katastritunnus 42301:001:0300, pindala 573396,0 m², aadress Loksa metskond 8, Juminda küla, Kuusalu vald, Harju maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (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) Märkus muinsuskaitseseaduse § 27 lõikes 2 sätestatud ostueesõiguse kohta Eesti Vabariik kasuks. Kui riik ostueesõigust ei teosta, on ostueesõiguse õigustatud isikuks Kuusalu vald. Kultuurimälestiseks tunnistamise õiguslikuks aluseks on kultuuriministri 28.03.2007.a. käskkiri nr. 145 ja kultuuriministri 03.12.1997.a. määrus nr. 76. 15.01.2009 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 28.01.2009. Kinnistussekretär Karin Arras.
- 3) Isiklik kasutusõigus Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (registrikood 11050857) kasuks. tähtajatu isiklik kasutusõigus vastavalt 03.11.2010.a. sõlmitud lepingu punktile kolm üks (3.1) ning lepingu lisaks olevale plaanile. 3.11.2010 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 12.11.2010.
- 4) Isiklik kasutusõigus Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (registrikood 90010094) kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus elektroonilise side võrgu omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks vastavalt 14.05.2015.a sõlmitud lepingu punktile kolm (3) ning lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile. 14.05.2015 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 3.06.2015.

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 (07.05.2025).

1.3. Riikliku ehtisregistri elektroonilise andmebaasi kohaselt on Teeniva kinnistu koosseisu kuuluval maaüksusel 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	Staatus	Liik
120650892	Päästejaama kelder	14,0	olemas	kinnisasi
220608506	10/0.4kV mastalajaam KORDONI	5,5	olemas	vallasasi
220689646	Paadisild	60,0	püstitamisel	kinnisasi
220684736	Lautrikoht	60,0	püstitamisel	kinnisasi
221448436	Kuusalu vald Tammistu küla Alvari drenaaži ja sademevee eesvool		kavandata	kinnisasi
220671055	Juminda telkimisala	300,0	olemas	kinnisasi
220657612	Fiiberoptiline sidekaabel (I+II+III+IV osa)	9267,9	olemas	kinnisasi

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

1.5. E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt on Teeniva kinnistu koosseisu kuuluval maaüksusel registreeritud suur hulk kitsendusi (sealhulgas elektripaigaldise kaitsevöönd, geodeetilise märgi kaitsevöönd, kaitseala piiranguvöönd, korduv üleujutusala, muinsuskaitseala või kinnismälestise ala ja kaitsevöönd, navigatsioonimärk kaitsevöönd, ranna või kalda piiranguvöönd, ranna või kalda ehituskeeluvöönd, ranna või kalda veekaitsevöönd, sideehitise kaitsevöönd, veekogu kallasrada, seisundiga „projekteeritav“ kaitseala (Metsaelupaikade looduskaitseala), I, II ja III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised), mida täies mahus käesolevas

lepingus ei kajastata, kuid millega on osalejad eelnevalt tutvunud ja on piirangutest teadlikud.

- 1.6.** E-notari teabesüsteemi andmete ja kultuurimälestiste riikliku elektroonilise andmebaasi kohaselt asub Teeniva kinnistu koosseisu kuuluv maaüksus järgmiste mälestiste alal ja kaitsevööndites:
- 1.6.1.** 13.02.1998.a. arvele võetud ajaloomälestis: Juminda kalmistu (registri nr 14410) – „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ Kultuuriministri 03.12.1997 määrus nr 76 (RTL 1998, 40/41, 189);
- 1.6.2.** 14.10.1998.a. arvele võetud arheoloogiamälestis, ajalooline looduslik pühapaik: Kivikalme ja ohvrikoht Koljuvare (registri nr 18572) – „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ Kultuuriministri 27.07.1998 määrus nr 20 (RTL 1998, 259/260, 1059), „Kultuurimälestiste nimetuste muutmine ja mälestise liigi lisamine“ Kultuuriministri 21.02.2022 käskkirj nr 36 (RT III, 23.02.2022, 3);
- 1.6.3.** 14.10.1998.a. arvele võetud arheoloogiamälestis: Kultusekivi (registri nr 18573) – „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ Kultuuriministri 27.07.1998 määrus nr 20 (RTL 1998, 259/260, 1059).
- 1.7.** Teeniva kinnistu koosseisu kuuluv maaüksus paikneb kaitseala piiranguvööndites ja EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister) andmete kohaselt on loodusobjekti tüüp: piiranguvöönd, loodusobjekti nimetus: Lahemaa RP, Mere piiranguvöönd, Lahemaa RP, Lahemaa piiranguvöönd, Lahemaa RP, Juminda piiranguvöönd, loodusobjekti valitseja: Keskkonnaamet, loodusobjekti kaitse alla võtmise otsus: Vabariigi Valitsuse 19. veebruari 2015 määrus nr 18 "Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskiri".
- 1.8.** Valitsev kinnistu on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr **16492750** ja selle koosseisu kuulub järgmine maaüksus: katastritunnus 35301:001:0995, pindala 178,0 m², aadress Juminda tuletorn, Juminda küla, Kuusalu vald, Harju maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%). Registriosas on tehtud alljärgnevad kanded:
- 1.8.1.** Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.
- 1.8.2.** Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
- 1.8.3.** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
- 1.9.** Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist käesoleva lepingu sõlmimise päeval (07.05.2025).
- 1.10.** Riikliku ehitisregistri elektroonilise andmebaasi kohaselt on Valitseva kinnistu koosseisu kuuluval maaüksusel registreeritud alltoodud tabelis nimetatud ehitis, milline ei ole arestitud ega panditud ning millise suhtes ei ole piiranguid ega muid probleeme riiklikusse ehitisregistrisse kantud. Nimetatud andmed on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud käesoleva lepingu sõlmimise päeval.

EHR kood	Nimetus	Ehitisealune pind m ²	Staatuse	Liik
121293503	Juminda tuletorn	4,2	olemas	kinnisasi

- 1.11.** E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt ei ole Valitseva kinnistu koosseisu kuuluval maaüksusel käesolevas lepingus nimetatata looduskaitseadusest tulenevaid piiranguid (sealhulgas projekteeritavaid looduskaitseobjekte) registreeritud. Valitseva kinnistu koosseisu kuuluva maaüksuse kohta on tehtud katastripidaja märge: pindala on ebatäpne (06.04.2024).
- 1.12.** Kultuurimälestiste riikliku elektroonilise andmebaasi kohaselt ei kuulu Valitsev

kinnistu arheoloogilise leiukoha piiresse, vallas- või kinnismälestise koosseisu ega asu muinsuskaitseaduses sätestatud kaitsevööndis või muinsuskaitsealal. Nimetatud andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud käesoleva lepingu sõlmimise päeval.

- 1.13.** E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt on Valitseva kinnistu koosseisu kuuluval maaüksusel registreeritud järgmised kitsendused: navigatsioonimärk kaitsevöönd, kaitseala piiranguvöönd, ranna või kalda piiranguvöönd, ranna või kalda ehituskeeluvöönd, seisundiga „projekteeritav“ kaitseala (Metsaelupaikade looduskaitseala, mida täies mahus käesolevas lepingus ei kajastata, kuid millega on osalejad eelnevalt tutvunud ja on piirangutest teadlikud).
- 1.14.** Valitseva kinnistu koosseisu kuuluv maaüksus paikneb kaitseala piiranguvööndis ja EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister) andmete kohaselt on loodusobjekti tüüp: piiranguvöönd, loodusobjekti nimetus: Lahemaa RP, Lahemaa piiranguvöönd, loodusobjekti valitseja: Keskkonnaamet, loodusobjekti kaitse alla võtmise otsus: Vabariigi Valitsuse 19. veebruari 2015 määrus nr 18 "Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskiri".

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 nimetamata kolmandate isikute õigustega, sh kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud, millest Teeniva kinnistu omanik ei ole Valitseva kinnistu omanikku informeerinud.
- 2.1.2.** Teeniva kinnistu suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 2.1.3.** *Teeniva kinnistu registriosa kolmandasse jakku kantud, 01.05.2019.a. jõustunud muinsuskaitseadusega õigusliku aluseta jäänud riigi ja kohaliku omavalitsuse ostueesõiguse märkus kuulub kustutamisele Muinsuskaitseameti poolt kinnistusosakonnale edastatud taotluse ja käesolevas lepingus sisalduva kinnistamisavalduse alusel.*
- 2.1.4.** 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 reaalservituudi kandmist kinnistusraamatusse.
- 2.1.5.** Teeniva kinnistu koosseisu kuuluva maaüksuse valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Teeniva kinnistu omanikule teadaolevaid käesolevas lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, käesolevas lepingus nimetamata looduskaitsealaseid ega muid käesolevas lepingus nimetamata piiranguid.
- 2.1.6.** Reaalservituudi alal ei paikne Teeniva kinnistu omaniku poolt püstitatud hooneid ega rajatisi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatava reaalservituudi teostamist.
- 2.1.7.** Teeniva kinnistu koosseisu kuuluval maaüksusel ei paikne Teeniva kinnistu omanikule teadaolevalt kolmandatele isikutele kuuluvaid käesolevas lepingus nimetamata maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatisi.
- 2.1.8.** Reaalservituudi ala on vabastatud ning Valitseva kinnistu omanik saab alates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest teostada otsest valdust reaalservituudi ala suhtes.
- 2.1.9.** Käesoleva lepingu sõlmimisel juhindub Teeniva kinnistu omanik riigivaraseaduse § 2 lõikest 4, § 4 lõikest 1, § 16 lõigetest 2, 3, § 17 lõike 1 punktist 3, § 19 lõikest 5, § 20 lõikest 1, § 23 lõikest 1, § 63 lõikest 1, metsaseaduse § 56 lõike 1 punktist 2, § 58,

kooskõlas asjaõigusseaduse § 156 lõikega 1, § 172 lõikega 1, § 179 lõikega 1, § 183, kliimaministri 03.07.2023 määrusega nr 36 „Keskkonnaministri määruste muutmine seoses Keskkonnaministeeriumi ümberkorraldamisega Kliimaministeeriumiks“ muudetud 28.04.2010 määrusest nr 14 „Kliimaministeeriumi valitsemisel oleva kinnisvara kasutamiseks andmise ja võõrandamise kord“, keskkonnaministri 11.05.2021 käskkirjast nr 1-2/21/234 „Volituste andmine“, RMK juhatus 11.03.2025 otsuse nr 1-32/53 „RMK kinnisvaraosakonna põhimäärus“ punktist 2.2.9, RMK juhatus 02.04.2024 otsuse nr 1-32/29 „Volituste andmine vara kasutusse andmise otsustamiseks“ punktist 1.4.

2.1.10. Teeniva kinnistu realservituudiga koormamine on otsustatud Riigimetsa Majandamise Keskuse kinnisvaraosakonna juhataja 11.04.2025.a. käskkirjaga nr 9-49/81.

2.1.11. Tema volitused on kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud, ning tal on kõik õigused ja piisavad kooskõlastused sõlmida käesolev leping Teeniva kinnistu 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. Valitseva kinnistu omaniku esindaja kinnitab, et:

2.2.1. Valitsev kinnistu on Valitseva kinnistu omaniku omand ning see ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud kolmandate isikute õigustega, sh kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.

2.2.2. Valitseva kinnistu suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

2.2.3. Valitseva kinnistu omanik on teadlik käesoleva lepingu alusel seatava realservituudi teostamiseks vajaliku maa-ala suurusest ja piiridest ning seisukorrast ning ei oma selles osas Teeniva kinnistu omanikule mingeid pretensioone.

2.2.4. Realservituudi ala on tähistatud käesoleva lepingu lahutamatuks lisadeks nr 1 ja 2 olevatel plaanidel (piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemi väljavõtted) ning sellele vastavad järgmised rajatise omaniku poolt esitatud maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed: ruumiandmete tunnus (PARI kood) 634508;634521.

2.2.5. Käesoleva lepingu sõlmimisel juhindub Valitseva kinnistu omanik riigivaraseaduse § 4 lõikest 1, asjaõigusseaduse § 156 lõikest 1, meresõiduohutuse seaduse § 47 lõikest 4, § 51 lõigetest 1 ja 2. Taristuministri 24.12.2024.a. käskkirjaga nr 1-2/24/533 on Transpordiameti peadirektorile antud volitused otsustada Eesti Vabariigi nimel maa kasutamiseks võtmist ning Transpordiameti peadirektori ülesannetes strateegilise planeerimise teenistuse direktori 02.01.2025.a. käskkirjaga nr 1.1-1/25/2 on Transpordiameti teenistujatele antud volitused otsustada Eesti Vabariigi nimel maa kasutamiseks võtmist.

2.2.6. Riigivara otsustuskorras kasutamiseks võtmine ja Teeniva kinnistu realservituudiga koormamine Valitseva kinnistu igakordse omaniku kasuks on otsustatud Transpordiameti peadirektori 14.04.2025.a. käskkirjaga nr 1.1-1/25/52.

2.2.7. Tema volitused on kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud, ning tal on kõik õigused ja piisavad kooskõlastused sõlmida käesolev leping Valitseva kinnistu 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.

2.3. Osalejad kinnitavad, et:

- 2.3.1.** Notariaalakti projekt oli neile eelnevalt notariaalakti tõestaja poolt kooskõlastamiseks saadetud ja nad on jõudnud notariaalakti projektiga põhjalikult tutvuda.
- 2.3.2.** Käesoleva lepingu alusel Teenivale kinnistule reaalservituudi seadmisega ei kahjustata kinnistusraamatusse kantud piiratud asjaõigustega soodustatud isikute huve.
- 2.3.3.** Nad soovivad lisada käesolevale lepingule plaanid (piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemi väljavõtted), millistel on näha reaalservituudi ala.
- 2.3.4.** Nad on käesoleva lepingu lahutamatuks lisadeks olevate plaanidega tutvunud ning on teadlikud nende 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 ja Valitseva kinnistu omanik lepivad kokku seada Valitseva kinnistu kasuks Teenivale kinnistule **tähtajatu ja tasuta reaalservituut juurdepääsutee** ja **Juminda tuletorni trosside** (eelnevalt ja edaspidi koos nimetatud *rajatis*) omamiseks, kasutamiseks ja majandamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks rajatise talitluse tagamise eesmärgil.
- 3.2.** Valitseva kinnistu igakordsel omanikul on õigus kasutada Teeniva kinnistu koosseisu kuuluvat maaüksust käesoleva lepingu alusel seatud reaalservituudist tulenevate õiguste teostamiseks reaalservituudi alal (pindala on kokku 742 m²) järgmiselt:
 - 3.2.1.** juurdepääsutee kasutusõiguse ala suurus on 622 m² (laius ligikaudu 3 m), mille paiknemine on näidatud käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks nr 1 oleval plaanil (piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemi väljavõte) ja millele vastab ruumiandmete tunnus (PARI kood) 634508,
 - 3.2.2.** Juminda tuletorni trosside kasutusõiguse ala suurus on 120 m² (laius ligikaudu 1 m trossidest mõlemale poole), mille paiknemine on näidatud käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks nr 2 oleval plaanil (piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemi väljavõte) ja millele vastab ruumiandmete tunnus (PARI kood) 634521.

4. OSAPOOLTE KOKKULEPPED

- 4.1.** Reaalservituut seatakse tasuta ja tähtajatult. Kui Valitsev kinnistu võõrandatakse eraomandisse, kohustub eraomanik Teeniva kinnistu koormamise eest maksma turupõhist kasutustasu ning sõlmima selleks vajalikud tehingud ja andma tahteavaldused. Samuti kohustub Valitseva kinnistu omanik kinnisasja eraomandisse võõrandamise kavatsusest eelnevalt teavitama Riigimetsa Majandamise Keskust.
- 4.2.** Teeniva kinnistu omanikul on õigus nõuda Valitseva kinnistu omanikult maamaksu tasumist proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega.
- 4.3.** Teeniva kinnistu omanikul ja õiguslikul alusel kasutajal on õigus kasutusõiguse ala kasutada tingimusel, et ta ei kahjusta kasutusõiguse ala ega takista kasutusõiguse omaniku õiguste teostamist.
- 4.4.** Rajatise ehitus-, rekonstrueerimis- või parandustööde teostamisel kasutusõiguse alal kohustub Valitseva kinnistu omanik kandma kõik ehitamisega seotud kulud ning ehitamisel arvestama Teenival kinnistul kehtivate kitsendustega.

- 4.5. Riigimetsa Majandamise Keskus ei vastuta rajatise ehitamiseks ja kasutamiseks vajalike lubade saamise eest ja tehtud kulutusi Valitseva kinnistu omanikule ei hüvita.
- 4.6. Valitseva kinnistu igakordsel omanikul on kohustus:
- 4.6.1. kasutada koormatavat ala sihipäraselt, teostada omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud rajatise ehitamiseks, remontimiseks, asendamiseks, korrashoiuks, hooldamiseks;
 - 4.6.2. täita ja järgida koormataval alal kõiki seadusest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi ning täita koormataval alal kõiki keskkonnanõudeid;
 - 4.6.3. teavitada Riigimetsa Majandamise Keskust koormataval alal tehtavatest plaanilistest ehitus-, hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm (3) päeva enne tööde alustamist; avariiremondi korral võib Valitseva kinnistu omanik vajaduse korral alustada vajalike töödega viivitamata, teatades sellest Riigimetsa Majandamise Keskusele;
 - 4.6.4. mitte teha takistusi Riigimetsa Majandamise Keskusele rajatise kaitsevööndile ligipääsuks ega metsamajanduslike tööde teostamiseks, samuti ei nõua Riigimetsa Majandamise Keskuselt igakordset kooskõlastust tööde teostamiseks ja metsamaterjali ladustamiseks rajatise kaitsevööndis;
 - 4.6.5. kasvava metsa raie vajadusel pöörduda kirjalikult Riigimetsa Majandamise Keskuse Kirde regiooni poole (*e-posti aadress kirde.regioon@rmk.ee*) raieks vajaliku dokumentatsiooni vormistamiseks ja raietööde korraldamiseks vähemalt kuuskümmend (60) päeva enne tööde alustamist kirjalikult või elektrooniliselt; raieks vajalike toimingute tegemiseks esitada kasutatava ala piiride asukohad digitaalsel kujul DWG formaadis failina (koordinaatide süsteem L-EST97); raie toimub tööde teostaja ja Riigimetsa Majandamise Keskuse vahel täiendavalt sõlmitava lepingu alusel; enne raietöödega alustamist peavad taotleja poolt olema tähistatud raieala piirid või märgitud raiutavad puud;
 - 4.6.6. hüvitada Riigimetsa Majandamise Keskusele koormataval alal kasvava metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine) juhul kui töid teostab Riigimetsa Majandamise Keskus;
 - 4.6.7. iga liiki hooldus-, remondi- ja rekonstrueerimistööde lõpetamisel taastada oma kulul tööde alustamisele eelnenud olukorra, mis vastab kaevetööde eeskirjale;
 - 4.6.8. sõlmida Riigimetsa Majandamise Keskusega kokkulepe, mille kohaselt võib Teeniva kinnistu omanik vajadusel koormata sama servituudi ala teiste sarnaste reaalservituutidega või tehnovõrkudega seotud isiklike kasutusõigustega, kui see ei takista käesoleva lepingu alusel seatava servituudi teostamist;
 - 4.6.9. anda tagasivõetamatu nõusolek Teeniva kinnistu jagamise korral servituudi ülekandmiseks selliselt, et servituut jääb koormama vaid kinnisasja, kus asub kasutusõiguse ala ja teistele kinnisasjadele servituuti üle ei kanta.
- 4.7. Teeniva kinnistu igakordsel omanikul on kohustus:
- 4.7.1. hoiduda igasugusest tegevusest, mis takistab Valitseva kinnistu igakordsel omanikul servituudi ala sihipärasest kasutamisest;
 - 4.7.2. järgida servituudi alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi.

5. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

- 5.1. *Teeniva kinnistu omanik palub ametiülesannete korras kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 7547502 kolmandasse jakku kantud märkus riigi ja kohaliku omavalitsuse ostueesõiguse kohta (kanne nr 2). Muinsuskaitseameti avaldus kuni 30.04.2019.a. kehtinud muinsuskaitseseaduse § 27 lg 2 alusel kantud riigi ja kohaliku omavalitsuse ostueesõiguse märkuste*

kustutamiseks on kinnistusosakonnale edastatud.

- 5.2. Valitseva kinnistu omanik ja Teeniva kinnistu omanik on Teenivale kinnistule reaalservituudi seadmises kokku leppinud. Teeniva kinnistu omanik lubab ja Valitseva kinnistu omanik avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriossa nr 7547502 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu ja tasuta reaalservituut *juurdepääsutee ja Juminda tuletorni trosside* omamiseks, kasutamiseks ja majandamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks rajatise talitluse tagamise eesmärgil Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriossa nr 16492750 kantud kinnistu kasuks vastavalt 07.05.2025.a. sõlmitud lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4), mille alale vastavad maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed: ruumiandmete tunnus (PARI kood) 634508;634521.
- 5.3. *Ühtlasi paluvad osalejad kanda märges punkti viis kaks (5.2) alusel Teenivale kinnistule seatud reaalservituudi kohta Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriossa nr 16492750 kantud kinnistu esimesse jakku.*

6. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 6.1. Notariaalakkt on koostatud ühes (1) digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel elektroonilises käibes. Vajaduse korral väljastab osalejatele notariaalakkt tõestaja notariaalakkt kinnitatud ära kirja, mis asendab originaali, paberkandjal.
- 6.2. Kaugtõestamise puhul säilitatakse digitaalset originaaldokumenti digitaalses notariaalarhiivis. Kaugtõestamise korral säilitatakse digitaalsest originaaldokumendist tehtud kinnitatud ära kirja paberkandjal, mille pealdis sisaldab kinnitust, et ära kiri asendab tõestamisest § 47 lõikes 1 ettenähtud juhtudel notariaalakkt originaali.
- 6.3. Pärast notariaalakkt tõestamist luuakse tehinguosalistele riigiportaalis www.eesti.ee (www.eesti.ee/est/teenused > *ettevõtjale* > *õigusabi* > *notariaalsed dokumendid*) juurdepääsuõigus notariaalakkt digitaalsele ära kirjale. Juurdepääsuõigus luuakse tehinguosalisest juriidilisele või füüsilisele isikule, mitte tema esindajale. Nimetatud ära kirja valmistamise eest notari tasu ei võeta.
- 6.4. Notariaalakkt 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 omanik.
- 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.

Notariaalakkt on osalejatele notariaalakkt tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja notariaalakkt tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud. Osalejad loobusid notariaalakkt lahutamatuks lisaks oleva dokumendi ettelugemisest, lisatud dokument on esitatud osalejatele läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks ekraanil, ning see on notariaalakkt tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud koos notariaalakktiga selle lahutamatu

lisana. Notariaalaktile lisatud plaanid esitati osalejatele ekraanil tutvumiseks, need 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 ametitoimingu tõestamisel 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2.1).

Notari tasu kokku 58,30 eurot.

Käibemaks 12,83 eurot.

Kokku 71,13 eurot.

Eelnimetatutele lisandub ärakirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

Kanne on riigilõivuvaba vastavalt riigilõivuseaduse § 25 lg 2 punktile 3.

Notariaalaktil on tõestatud kaugtõestamise teel

*Teeniva kinnistu omaniku esindaja Urve Jõgi
Valitseva kinnistu omaniku esindaja Ene Kõiv
Tallinna notar Liina Vaidla*

*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 lepinguosalistel. Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped.
2. Vastavalt kinnistusraamatusseaduse § 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 heauskselt 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 koormatisega võrreldes ebamõistlikult väike, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks tingimusel, et ta hüvitab valitseva kinnisasja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju. Kui valitseva kinnisasja omanik on kaotanud huvi reaalservituudist tulenevate õiguste teostamise vastu, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks. Huvi kaotamist eeldatakse, kui valitseva kinnisasja omanik ei ole 10 aasta jooksul reaalservituuti kasutanud või kui ta on sama aja jooksul lubanud teeniva kinnisasja kasutamist viisil, mis on vastuolus reaalservituudiga.
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 asjaõigusseaduse § 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 asjaõigusseaduse § 158 on kinnisasja omanik kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, 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. Reaalservituudiga juba koormatud kinnisasja võib uue reaalservituudiga koormata ainult siis, kui see ei kahjusta varem seatud servituuti.
15. Vastavalt looduskaitseaduse § 16 lg 1 peab kaitsealal või hoiualal asuva või kaitstavat looduse üksikobjekti või püsielupaika sisaldava kinnisasja või selle osa võõrandamisel või asjaõigusega koormamisel asjakohane leping sisaldama järgmist loodusobjektiga seotud teavet: 1) loodusobjekti tüüp ja nimetus; 2) loodusobjekti valitseja nimi; 3) viide loodusobjekti kaitse alla võtmise otsusele.
16. Vastavalt muinsuskaitseaduse § 37 lg 1 lisatakse mälestise, muinsuskaitsealal asuva ehitise või nende kaitsevööndi piiresse jääva kinnisasja võõrandamise lepingusse või asjaõigusega koormamise lepingusse viide kaitse kehtestamise õigusaktile.
17. Maakatastriseaduse § 9 lg 23 ja lg 24 järgi teeb katastripidaja katastriüksuse kohta katastrisse märged: 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