



## TARTU NOTAR EDGAR GRÜNBERG

NOTARI AMETITOIMINGU NUMBER

1633

### REAALSERVITUUDI JA REAALKOORMATISE SEADMISE LEPING, AVALDUS EELMÄRKE KINNISTAMISEKS NING ASJAÕIGUSLEPINGUD

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tartu notar Edgar Grünberg notaribüroos Tartus, Turu tn 2 kahekümne kolmandal mail kahe tuhande kahekümne neljandal aastal (23.05.2024. a) ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariigi, edaspidi lepingus nimetatud ka **Teeniva kinnistu omanik**, nimel **Regionaal- ja Põllumajandusministeerium**, isikukood **70000734**, aadress Suur-Ameerika tn 1, Tallinn, elektronposti aadress **Merilin.Kastein@maaamet.ee**, kui riigivara valitseja, mille esindajana tegutseb volikirja alusel **Merilin Kastein**, isikukood **49111192238**, kes on tõestajale tuntud,

**osaühing RAUDPUU**, registrikood **10515030**, aadress Jugari, Mõra küla, Kastre vald, Tartu maakond, elektronposti aadress **tarmo@maamees.ee**, edaspidi nimetatud **Valitseva kinnistu omanik**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Tarmo Säga**, isikukood **37302252730**, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel,

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

#### 1. KINNISTUD

**1.1. Teenivaks kinnistuks on Kullaoru, Tõõraste küla, Kastre vald, Tartu maakond asuv kinnistu** koos selle oluliste osadega ja päraldistega. **Nimetatud kinnistu** on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriossa number **24376350**, mille:

**1.1.1.** Esimesse jakku on kantud katastritunnus 18501:001:1197, pindala 14544,0 m<sup>2</sup>, aadress Kullaoru, Tõõraste küla, Kastre vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).

**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. Riiklik ehitisregistri elektrooniline andmebaas ei sisalda andmeid ehitiste ja rajatiste kohta teeniva kinnistu koosseisu kuuluval maaüksusel katastritunnusega 18501:001:1197.
- 1.3. Maa-ameti infosüsteemi kaardirakenduse andmetel kehtivad maaüksuse katastritunnusega 18501:001:1197 suhtes järgmised kitsendused: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 846,66 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) (AS-50); seisund: kehtiv; elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 168,88 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (EX.4x70); seisund: kehtiv; avalikult kasutatava tee kaitsevöönd; ulatus: 555,89 m<sup>2</sup>; nähtus: Maantee; seisund: kehtiv.
- 1.4. Teeniv kinnistu on registreeritud Riigi Kinnisvararegistris nr **KV111539** all.
- 1.5. Valitsevaks kinnistuks on Suuremetsa, Tõõraste küla, Kastre vald, Tartu maakond asuv kinnistu nimetusega **Männimetsa 1** koos selle oluliste osadega ja päraldistega. **Nimetatud kinnistu** on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas number 98304**, mille:
- 1.5.1. Esimesse jakku on kantud katastritunnus 18501:001:0440, pindala 82094 m<sup>2</sup>, aadress Suuremetsa, Tõõraste küla, Kastre vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).
- 1.5.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud osaühing RAUDPUU (registrikood 10515030).
- 1.5.3. Kolmandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine kanne: Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks osaühing Jaotusvõrk (registrikood 11050857, Tallinna linn) kasuks. Isiklik kasutusõigus on tähtajatu ja üleantav elektripaigaldise- maakaabelliini ja 0,4 kV elektri-õhuliini - ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks tasu maksmise kohustusega vastavalt õigusaktides ettenähtud suurusele ja korrale ning vastavalt 04. 04. 2006 lepingu punktidele 3, 4 ja 5 ning lepingu lisaks olevale plaanile. 4.04.2006 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 14.05.2006.Kohtunikuabi Lii Saarnits.
- 1.5.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
- 1.6. Teeniva kinnistu ja valitseva kinnistu suhtes ei ole registreeritud kinnistamisavaldusi.
- 1.7. Eespool nimetatud asjaolud teeniva kinnistu ja valitseva kinnistu kohta on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on kontrollitud kinnistusraamatu elektroonilistest registriosadest tehtud väljatrükkide alusel.

## 2. OSALEJATE KINNITUSED

### 2.1. Eesti Vabariigi esindaja kinnitab, et:

- 2.1.1. Lepingus toodud andmed teeniva kinnistu kohta on tõesed ja õiged. Teeniv kinnistu on Eesti Vabariigi omand ning seda ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud kolmandate isikute õigustega, sealhulgas 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. Teeniva kinnistu valdamise, kasutamise ja käsutamise suhtes ei kehti selle omanikule teadaolevaid kasutus- või käsutuspiiranguid, mis oleksid takistuseks käesoleva lepingu alusel teeniva kinnistu reaalservituudiga koormamisel või servituudi teostamisel.
- 2.1.4. Käesolev leping sõlmitakse vastavalt Maa-ameti peadirektori 13.05.2024. a korraldusele nr 1-17/24/1084 „Reaalservituudi seadmine Kullaoru kinnisasjale“. Nimetatud korraldus on õigusjõus ja kehtiv ning seda ei ole vaidlustatud.
- 2.1.5. Tema volitused on kehtivad, neid ei ole esindatava poolt tagasi võetud ega tühistatud ning ta omab kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

## **2.2. Valitseva kinnistu omaniku esindaja kinnitab, et:**

- 2.2.1. Vahetult enne käesoleva lepingu sõlmimist on valitseva kinnistu omanik ja registriossa nr 3900404 kantud Sarapuu-Ute kinnistu omanik sõlminud lepingu „Reaalservituudi seadmise leping ja asjaõigusleping“, mis on tõestatud Tartu notar Edgar Grünberg büroos, millega registriossa nr 3900404 kantud kinnistu omanik ja valitseva kinnistu omanik leppisid kokku koormata registriossa nr 3900404 kantud Sarapuu-Ute kinnistu tähtajatu ja tasuta reaalservituudiga valitseva kinnistu igakordse omaniku kasuks. Eelnimetatud leping esitatakse kinnistusosakonnale kannete tegemiseks enne käesoleva lepingu kinnistusosakonnale esitamist.
- 2.2.2. Lepingus toodud andmed valitseva kinnistu kohta on tõesed ja õiged. Valitsev kinnistu on valitseva kinnistu omaniku omand. Valitsevat kinnistut ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.
- 2.2.3. Valitseva kinnistu suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 2.2.4. Valitseva kinnistu omanik on teeniva kinnistu üle vaadanud, teadlik selle koosseisu kuuluva maaüksuse ja servituudiala suurusest ja piiridest, samuti käesoleva lepingu alusel seatava servituudi esemeks oleva tee paiknemisest teenival kinnistul ja tee seisukorrast.

## **2.3. Lepinguosalistes kinnitavad, et nad on tutvunud notariaalakti aluseks olevate dokumentidega, sealhulgas reaalservituudi ruumiandmetega elektroonilise katastri piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis (PARI) ja lepingu lisaks oleva ruumikuju väljatrükiga. Nad ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist ja tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist.**

## **2.4. Notariaalakti tõestaja on lepingu tõestamisel muuhulgas kontrollinud:**

- 2.4.1. Eesti Vabariigi esindaja Merilin Kastein esindusõigust notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel;

- 2.4.2. osaühing RAUDPUU õigusvõimet ja esindaja Tarmo Säga esindusõigust äriregistri elektroonilisest teabesüsteemist notariaalakti tõestamise päeval tehtud registrikaardi väljatrüki alusel.

### 3. REAALSERVITUUDI SEADMINE

- 3.1. Lepinguosalised on kokku leppinud koormata teeniv kinnistu tähtajatu reaalservituudiga (teeservituudiga) valitseva kinnistu igakordse omaniku kasuks. Reaalservituudi sisuks on teenivale kinnistule juurdepääsutee rajamine ja selle kasutamine valitsevale kinnistule juurdepääsu tagamiseks
- 3.2. Servituut seatakse vastavalt käesoleva lepingu lisaks olevale plaanile tagamaks juurde- ja väljapääs valitsevale kinnistule. Servituudi ala on tähistatud lepingu lisaks oleval ruumikuju väljatrükil (ruumiandmete tunnus 58238) punasega.
- 3.3. Teeservituut seatakse valitseva kinnistu omaniku kasuks tähtajatult aastatasuga nelikümmend kaks (42) eurot, kusjuures teeniva kinnisasja igakordsel omanikul on turusituatsiooni muutumise korral õigus nõuda kokkulepitud tasu muutmist kolme (3) aasta möödudes piiratud asjaõiguse kandmisest kinnistusraamatusse ning uuesti kolm (3) aastat pärast viimase tasu muutmist. Tasu maksmise kohustus algab servituudi kandmisest kinnistusraamatusse ja lõpeb vastava kande kinnistusraamatust kustutamisega. Servituudi tasu makstakse perioodiliselt kaks (2) korda aastas, 1. juuliks ja 1. jaanuariks järgneva perioodi eest ette arve alusel. Tähtajaks 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.
- 3.4. Lepinguosalised on kokku leppinud koormata valitsev kinnistu reaalkoormatisega teenivale kinnistule käesoleva lepinguga seatava teeservituudi eest aastatasu maksmise kohustuse tagamiseks.
- 3.5. Tasu muutmise nõude tagamiseks kantakse kinnistusraamatusse valitseva kinnisasja kinnistusraamatu kinnistusregistri kolmandasse (3) jakku vastavasisuline eelmärge.
- 3.6. Teeservituut seatakse tähtajatult, jättes riigile õiguse leping lõpetada kui kinnisasi osutub riigile vajalikuks riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil. Leping lõpetamine toimub asjaõigusseaduses sätestatud korras.
- 3.7. Teeservituut annab valitseva kinnistu igakordsele omanikule ja valitseva kinnistu kasutajatele õiguse tähtajatult kasutada teeservituudi ala, kusjuures teed võib läbida jalgsi ja igat liiki transpordivahendiga ööpäevaringselt piiramatu arv kordi.
- 3.8. Teeniva kinnistu igakordsel omanikul ja teeniva kinnistu õiguslikul alusel kasutajal on õigus kasutada teeservituudi ala tingimusel, et ei kahjustata servituudi ala ega takistata valitseva kinnistu igakordse omaniku õiguste teostamist.
- 3.9. Valitseva kinnistu omanikul tekib õigus teeniva kinnistu kasutamiseks pärast käesoleva lepingu sõlmimist.
- 3.10. Riigi omandis oleva teeniva kinnisasja puhul kohustub valitseva kinnisasja omanik tagama servituudiala hoolduse ning teeniva kinnisasja korrashoiu

servituudiala ulatuses ning kandma kõik sellega seotud kulud. Juhul, kui riik võõrandab teeniva kinnisasja eraomandisse, siis eraomandis oleva teeniva kinnisasja puhul kohustuvad valitseva kinnisasja omanik ja teeniva kinnisasja omanik tagama ühiselt servituudiala hoolduse ning teeniva kinnisasja korrashoiu ühiselt kasutatava servituudiala ulatuses. Servituudiala hoolduse ja korrashoiukulu kantakse valitseva kinnisasja omaniku ja teeniva kinnisasja omaniku poolt vastavalt saadavale kasule, st et teeniva kinnisasja omanik kannab servituudiala hoolduse ja korrashoiukulusid ühiselt valitseva kinnisasja omanikuga ulatuses, mida teeniva kinnisasja omanik servituudialast kasutab;

- 3.11. Valitseva kinnisasja omanik on kohustatud tee rekonstrueerimisest teavitama riiki kui teeniva kinnisasja omanikku. Juurdepääsutee ehitus-, rekonstrueerimis- või parandustööde tegemisel ei tohi vähendada riigivara väärtust ning eelnimetatud tööde tegemisel tuleb järgida ehitamisele ja ehitisele kehtestatud nõudeid.
- 3.12. Juurdepääsutee ehitus-, rekonstrueerimis või parandustööde teostamisel servituudi alal kohustub valitseva kinnistu igakordne omanik kandma kõik nimetatud töödega seotud kulud ning arvestama teenival kinnistul kehtivate kitsendustega.
- 3.13. Kasvava metsa raadamiseks kasutusõiguse alas tuleb teavitada Maa-ametit ning seejärel sõlmida kokkulepe Riigimetsa Majandamise Keskusega.
- 3.14. Valitseva kinnistu omanik kohustub andma teeniva kinnistu igakordsele omanikule oma tagasivõetamatu nõusoleku:
  - 3.14.1. teenivale kinnistule kolmandate isikute kasuks seatavate servituutide kinnistusraamatusse sissekandmiseks, sh servituudiala koormamiseks teiste servituutidega või tehnovõrkudega seotud isiklike kasutusõigustega;
  - 3.14.2. teeniva kinnistu jagamise korral reaalservituudi ülekandmiseks selliselt, et reaalservituut jääb koormama vaid kinnistut/kinnistuid, kus asub käesolevale lepingule lisatud asendiplaanil näidatud teeservituudi ala ning teistele kinnisasjadele reaalservituuti üle ei kanta.

#### 4. ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED

- 4.1. Lepinguosalised on teeniva kinnistu koormamises reaalservituudiga kokku leppinud. Eesti Vabariik lubab ja osaühing RAUDPUU, registrikood 10515030, avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas number 24376350 tähtajatu ja tasuline teeservituut Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas number 98304 kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks sisuga vastavalt 23.05.2024. a lepingu punktidele kolm üks (3.1) kuni kolm kolmteist (3.13) ning ruumiandmetele tunnusega 58238. Ühtlasi paluvad lepinguosalised kanda märkus nimetatud teeservituudi kohta Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas number 98304 esimesse jakku.
- 4.2. Lepinguosalised on valitseva kinnistu koormamises reaalkoormatisega kokku leppinud. osaühing RAUDPUU, registrikood 10515030, lubab ja Eesti Vabariik avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas number 98304 reaalkoormatis Tartu Maakohtu

kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 24376350 kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks teeservituudi eest aastatasu nelikümmend kaks (42) eurot tasumise kohutuse tagamiseks vastavalt 23.05.2024. a lepingu punktidele kolm kolm (3.3) ja kolm neli (3.4) ning reaalkoormatisega samale järjekohale eelmärge reaalkoormatise suuruse muutmise nõude tagamiseks vastavalt 23.05.2024. a lepingu punktidele kolm kolm (3.3) ja kolm viis (3.5).

## **5. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT ANTUD SELGITUSED**

- 5.1. Reaalservituut tekib kinnistusraamatusse kandmisega ning lõpeb kande kustutamisega kinnistusraamatust.
- 5.2. 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.
- 5.3. Käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik reaalservituudi seadmisega seotud kokkulepped. Vastavalt võlaõigusseaduse § 11 lg 3 tuleb lepinguga samas notariaalselt tõestatud vormis sõlmida ka kokkulepped tagatiste ja teiste kõrvalkohustuste kohta. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 83 lg 1 kohaselt on seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral tehing tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.
- 5.4. Asjaõigusseaduse § 177 kohaselt kui reaalservituudist saadav kasu on teeniva kinnisasja koormatisega võrreldes ebamõistlikult väike, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks tingimusel, et ta hüvitab valitseva kinnisasja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju. Kui valitseva kinnisasja omanik on kaotanud huvi reaalservituudist tulenevate õiguste teostamise vastu, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks. Huvi kaotamist eeldatakse, kui valitseva kinnisasja omanik ei ole kümne (10) aasta jooksul reaalservituuti kasutanud või kui ta on sama aja jooksul lubanud teeniva kinnisasja kasutamist viisil, mis on vastuolus reaalservituudiga.

## **6. LÕPPSÄTTED**

- 6.1. Osalejad volitavad notariaalakti tõestajat tegema käesolevas notariaalaktis täiendusi ja parandusi.
- 6.2. Käesolev notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud ühes originaaleksemplaris, mis säilib notaribüroos. Tehinguosalised saavad riigiportaali [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) kaudu juurdepääsuõiguse notariaalakti digitaalsele kinnitatud ärakirjale.
- 6.3. Osalejate soovil väljastatakse notariaalakti kinnitatud ärakirjad osalejate valikul digitaalselt või paberkandjal.
- 6.4. Notariaalakti tõestaja esitab ärakirja kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul.
- 6.5. Kõik lepingu sõlmimisega seotud notari tasud ja riigilõivud tasub osaühing

RAUDPUU.

- 6.6. Osalejad tasuvad notari tasu notaribüroos sularahas või maksekaardiga või kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notariaalakti tõestajal on õigus notariaalakti ära kirju notari tasu tasumiseni kinni pidada. Vastavalt notari tasu seadusele vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt.
- 6.7. Osalejad tasuvad riigilõivu viivitamata Rahandusministeeriumi kontole. Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta kandeavaldus läbi vaatamata.

Käesolev notariaalakt on osalejatele akti tõestaja poolt ette loetud, antud koos lisaga enne heakskiitmist osalejatele läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

Käesolevas dokumendis on üheksa (9) nööri ja reljeefpitseri abil köidetud lehte.

Notari tasu reaalservituudi ja reaalkoormatise seadmise lepingu tõestamisel 49,80 eurot (tehinguväärtus 6 375,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, § 10 lg 1, § 22 ja § 23 p 2).

Käibemaks 10,96 eurot.

Kokku 60,76 eurot.

Riigilõiv servituudi kinnistamisel 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot: riigilõivuseaduse § 77 lg 1, § 354).

Riigilõiv reaalkoormatise kinnistamisel 6,00 eurot (tehinguväärtus 1 050,00 eurot: riigilõivuseaduse § 77 lg 1, § 357 lg 1).

Riigilõiv eelmärke kinnistamisel 1,50 eurot (tehinguväärtus 1 050,00 eurot: riigilõivuseaduse § 78 lg 1, § 357 lg 2).

Eespool nimetatud tasule lisandub paber- ja digitaälärakirjade valmistamise tasu notari tasu seaduse § 35 kohaselt iga A4 formaadis lehe eest 0,23 eurot ning sellele lisaks digitaälärakirja väljastamise tasu § 31 p 15 kohaselt 15,30 eurot (eelnimetatud summad sisaldavad käibemaksu).

Osalejate ees- ja perekonnanimed

Osalejate allkirjad

---

---

Notari allkiri ja pitser