



TALLINNA NOTAR LIINA VAIDLA

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

714

**REAALSERVITUUDI SEADMISE LEPING
ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS**

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud videosilla vahendusel Tallinna notar Liina Vaidla asendaja Aleksandr Šmidt, tegutsedes notari ülesannetes, notaribüroos Tallinnas, Maakri tn 23a üheteistkümnendal aprillil kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (11.04.2025.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

Arsviva OÜ, registrikood 11439532, aadress Salme tn 2d, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, e-posti aadress villems.terje@gmail.com, edaspidi nimetatud **Teeniva kinnistu omanik**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige ja ainuosanik **Terje Villems**, isikukood 47103212713, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal ja isiku näotuvastuse kaudu, ja kes kinnitab, et tema asukoht kaugtõestamise hetkel on Tallinn (*Teeniva kinnistu esindaja esindusõiguse on notariaalakti tõestaja tuvastanud ja registriandmed on kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval e-notari teabesüsteemi kaudu registriandmete väljatriiki 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 kaugtõestamise hetkel on Rakvere linn (*Valitseva kinnistu omaniku esindaja esindusõiguse on notariaalakti tõestaja tuvastanud temale esitatud volikirja digitaalse originaaleksemplari alusel ja käesolevas lepingus viidatud haldusaktide alusel ning registriandmed on kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval e-notari teabesüsteemi kaudu registriandmete väljatriiki alusel*),

kes sõlmivad käesoleva lepingu alljärgnevas:

1. TEENIV KINNISTU JA VALITSEV KINNISTU

1.1. Teeniv kinnistu on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr **315308** ja selle koosseisu kuulub järgmine maaüksus: katastritunnus 51301:001:0170, pindala 7183,0 m², aadress Kalda tn 10, Narva-Jõesuu linn, Narva-Jõesuu linn, Ida-Viru maakond, maa sihtotstarve ärimaa (100%). Registriosas on tehtud alljärgnevad kanded:

1.1.1. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Arsviva OÜ (registrikood 11439532).

- 1.1.2.** Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
- 1.1.3.** Neljandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine hüpoteegi kanne: Hüpoteek summas üks miljon ükssada tuhat krooni aktsiaseltsi SEB Eesti Ühispank (reg.kood 10004252, Tallinn) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele. 23.08.2005 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 01.09.2005.
- 1.2.** Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist käesoleva lepingu sõlmimise päeval (11.04.2025).
- 1.3.** Riikliku ehitisregistri elektroonilise andmebaasi kohaselt on Teeniva 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 kontrollinud käesoleva lepingu sõlmimise päeval.

EHR kood	Nimetus	Ehitisealune pind m ²	Staat	Liik
121304907	hoone	47,0	olemas	kinnisasi

- 1.4.** E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt ei ole Teeniva kinnistu koosseisu kuuluval maaüksusel käesolevas lepingus nimetatud looduskaitsealadest tulenevaid piiranguid (sealhulgas projekteeritavaid looduskaitseobjekte) registreeritud. Teeniva kinnistu koosseisu kuuluva maaüksuse kohta ei ole tehtud katastripidaja märkeid.
- 1.5.** Kultuurimälestiste riikliku elektroonilise andmebaasi kohaselt ei kuulu Teeniva kinnistu arheoloogilise leiukoha piiresse, vallas- või kinnismälestise koosseisu ega asu muinsuskaitsealades 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 järgmised kitsendused:
- 1.6.1.** elektripaigaldise kaitsevöönd
 - ulatus: 1,22 m²; nähtus: elektrimaakaabelliin; seisund: kehtiv;
 - ulatus: 1,56 m²; nähtus: elektrimaakaabelliin; seisund: kehtiv;
 - ulatus: 115,38 m²; nähtus: elektrimaakaabelliin; seisund: kehtiv;
 - ulatus: 125,83 m²; nähtus: elektrimaakaabelliin; seisund: kehtiv;
 - ulatus: 1,22 m²; nähtus: elektrimaakaabelliin; seisund: kehtiv;
 - ulatus: 54,65 m²; nähtus: elektrimaakaabelliin; seisund: kehtiv;
 - ulatus: 52,66 m²; nähtus: elektrimaakaabelliin; seisund: kehtiv;
 - ulatus: 125,83 m²; nähtus: elektrimaakaabelliin; seisund: kehtiv;
 - ulatus: 115,38 m²; nähtus: elektrimaakaabelliin; seisund: kehtiv;
 - ulatus: 53,06 m²; nähtus: elektrimaakaabelliin; seisund: kehtiv;
 - ulatus: 38,00 m²; nähtus: elektrimaakaabelliin; seisund: kehtiv;
 - ulatus: 590,87 m²; nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV; seisund: kehtiv;
 - ulatus: 1,11 m²; nähtus: alajaamad ja jaotusseadmed; seisund: kehtiv;
 - ulatus: 3,11 m²; nähtus: elektriõhuliini mastitõmmits või tugi; seisund: kehtiv;
 - ulatus: 54,49 m²; nähtus: elektrimaakaabelliin; seisund: kehtiv;
 - ulatus: 9,16 m²; nähtus: elektrimaakaabelliin (AJ-118 - Koidu tn 4, 6); seisund: kehtiv;
- 1.6.2.** lõheliste kudemis- ja elupaigad
 - ulatus: 891,07 m²; nähtus: lõheliste kudemis- ja elupaigad (Narva jõgi); seisund: kehtiv;
- 1.6.3.** navigatsioonimärk kaitsevöönd

- ulatus: 3604,69 m²; nähtus: navigatsioonimärk (Narva-Jõesuu jõesihi alumine tulepaak); seisund: kehtiv;*
ulatus: 2161,29 m²; nähtus: navigatsioonimärk (Narva-Jõesuu jõesihi ülemine tulepaak); seisund: kehtiv.
- 1.6.4.** piirivöönd ja piiriveekogu
ulatus: 7183,25 m²; nähtus: riigipiir (piirivöönd ja piiriveekogu); seisund: kehtiv;
- 1.6.5.** ranna või kalda ehituskeeluvöönd
ulatus: 6288,47 m²; nähtus: üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Narva jõgi); seisund: kehtiv;
- 1.6.6.** ranna või kalda piiranguvöönd
ulatus: 6288,47 m²; nähtus: üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Narva jõgi); seisund: kehtiv;
- 1.6.7.** ranna või kalda veekaitsevöönd
ulatus: 1952,90 m²; nähtus: üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Narva jõgi); seisund: kehtiv;
- 1.6.8.** veekogu avalik kasutus
ulatus: 894,78 m²; nähtus: üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Narva jõgi); seisund: kehtiv;
- 1.6.9.** veekogu kallasrada
ulatus: 1955,45 m²; nähtus: üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Narva jõgi); seisund: kehtiv.
- 1.7.** **Valitsev kinnistu** on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas nr 2743150** ja selle koosseisu kuulub järgmine maaüksus: katastritunnus 51301:001:0310, pindala 70,0 m², aadress Narva-Jõesuu tulepaak 15, Narva-Jõesuu linn, Narva-Jõesuu linn, Ida-Viru maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%). Registriosas on tehtud alljärgnevad kanded:
- 1.7.1.** **Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.**
- 1.7.2.** Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
- 1.7.3.** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
- 1.8.** Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist käesoleva lepingu sõlmimise päeval (11.04.2025).
- 1.9.** Riikliku ehtisregistri elektroonilise andmebaasi kohaselt ei ole Valitseva kinnistu koosseisu kuuluval maaüksusel ehitisi (hooneid ega rajatisi) registreeritud. Nimetatud asjaolu on notariaalakti tõestaja kontrollinud käesoleva lepingu sõlmimise päeval.
- 1.10.** 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 ei ole tehtud katastripidaja märkeid.
- 1.11.** 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.
- 1.12.** E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt on Valitseva kinnistu koosseisu kuuluval maaüksusel registreeritud järgmised kitsendused:
- 1.12.1.** elektripaigaldise kaitsevöönd
ulatus: 1,99 m²; nähtus: elektrimaakaabelliin; seisund: kehtiv;
- 1.12.2.** navigatsioonimärk kaitsevöönd

ulatus: 69,51 m²; nähtus: navigatsioonimärk (Narva-Jõesuu jõesihi alumine tulepaak); seisund: kehtiv;

1.12.3. piirivöönd ja piiriveekogu

ulatus: 69,51 m²; nähtus: riigipiir (Piirivöönd ja piiriveekogu); seisund: kehtiv;

1.12.4. ranna või kalda ehituskeeluvöönd

ulatus: 69,51 m²; nähtus: üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Narva jõgi); seisund: kehtiv;

1.12.5. ranna või kalda piiranguvöönd

ulatus: 69,51 m²; nähtus: üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Narva jõgi); seisund: kehtiv;

1.12.6. ranna või kalda veekaitsevöönd

ulatus: 46,23 m²; nähtus: üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Narva jõgi); seisund: kehtiv;

1.12.7. veekogu kallasrada

ulatus: 46,23 m²; nähtus: üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Narva jõgi); seisund: kehtiv.

2. OSALEJATE KINNITUSED

2.1. Teeniva kinnistu omaniku esindaja avaldab ja 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.

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 reaalservituudi kandmist kinnistusraamatusse.

2.1.4. Teeniva kinnistu koosseisu kuuluva maaüksuse valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Teeniva kinnistu omanikule teadaolevaid muinsuskaitsealaseid, käesolevas lepingus nimetamata looduskaitsealaseid ega muid käesolevas lepingus nimetamata piiranguid.

2.1.5. Reaalservituudi alal ei paikne Teeniva kinnistu omaniku poolt püstitatud hooneid ega rajatisi, 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 maaepalseid või maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatisi.

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. Teeniva kinnistu omanik on õigusvõimeline äriühing ning käesoleva lepingu sõlmimisega ei kahjustata Teeniva kinnistu omaniku võlausaldajate huve ega majanduslikku seisundit ning äriühingu suhtes ei ole otsustatud lõpetamist.

2.1.9. Teeniva kinnistu omanik ei ole pankrotis ning tema suhtes ei ole algatatud pankroti-ega saneerimismenetlust ega tehtud pankrotihoiatust.

2.1.10. Ta on Teeniva kinnistu omaniku ainuosanik ja juhatuse liige. Tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad, teda ei ole juhatusest tagasi kutsutud ega tema volitusi tühistatud ja 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.

2.1.11. Teeniva kinnistu omanikuks oleva osahingu tegelik kasusaaja ega juhtorgani liige ega keegi tema pereliikmetest ega lähedastest kaastöötajatest ei ole praegu ega ole viimase kaheteistkümne (12) kuu jooksul olnud riikliku taustaga isik rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seaduse tähenduses.

2.2. Valitseva kinnistu omaniku esindaja avaldab ja 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 (realservituudi 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 lisaks oleval plaanil ning sellele vastavad järgmised Valitseva kinnistu omaniku poolt esitatud maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed: ruumiandmete tunnus (PARI kood) 636223.

2.2.5. Käesoleva lepingu sõlmimisel juhindub Valitseva kinnistu omanik riigivaraseaduse § 4 lõikes 1 ning asjaõigusseaduse § 156 lõikes 1 sätestatud ja tugineb Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ § 12 lõikele 4, § 13 punktidele 1 ja 2, § 23 lõike 6 punktile 1 ning § 25 lõike 2 punktile 1, kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 1 lõikele 4, § 4 lõike 1 punktile 21, § 6 lõikele 3, § 23 lõikele 2, meresõiduohutuse seaduse § 47 lõikele 4, § 51 lõigetele 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. Teeniva kinnistu koormamine juurdepääsu tagamiseks realservituudiga Valitseva kinnistu igakordse omaniku kasuks käesolevas lepingus toodud tingimustel on otsustatud Transpordiameti peadirektori 31.03.2025.a. käskkirjaga nr 1.1-1/25/40.

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. Nad soovivad lisada käesolevale lepingule plaani, millel on näha realservituudi ala.

2.3.3. 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 ja Valitseva kinnistu omanik lepivad kokku seada Valitseva kinnistu kasuks Teenivale kinnistule **tähtajatu ja tasuline reaalservituut** (juurdepääsu servituut), mille kohaselt on Valitseva kinnistu igakordsel omanikul õigus kasutada ca 10-12 korda aastas nii jalgsi kui transpordivahenditega, Teenival kinnistul olevat juurdepääsu ala, mis on käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil tähistatud punase joonega.
- 3.2. Juurdepääsu ala laius on ca 3 m, koormatava ala (reaalservituudi ala) kogupindala on 118 m², millele vastavad järgmised maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed: ruumiandmete tunnus (PARI kood) 636223.
- 3.3. Tasu määramisel on aluseks Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ § 12 lõige 4 ja § 13 punkt 2, milliste kohaselt võib maa väärtusena kasutada maa maksustamishinda aktiivse turu puudumisel juhul, kui maa sihtotstarve vastab parimale kasutusele ja kinnisasja olemasolev või kavandatav kasutus on seotud üksnes tehnovõrgu ja -rajatise või teega ning § 23 lõige 4, mille järgi ei pea kasutuslepinguga koormamisel hindama kogu kinnisasja, vaid üksnes kasutuslepinguga koormatavat osa. Sama määruse § 25 lõike 2 punkti 1 kohaselt on muu turupõhine kasutustasu viis protsenti aastas kasutusse antava hoonestatud kinnisasja või selle osa väärtusest.
- 3.4. Kasutustasu maa maksustamishinna põhjal arvatuna on 2025. aastal 128,86 eurot aastas (maksustamishind Maa-ameti kodulehelt 21,84 eurot/m² x 118 m² x 5%), mis sisaldab kasutajapoolset maamaksu hüvitamist.
- 3.5. Kuivõrd tegemist on riigile kuuluva kinnisasjaga ning avalikes huvides vajaliku rajatise teenindamisega, tegi Transpordiamet ettepaneku kokkuleppe saavutamisel juurdepääsu servituudi seadmise kasutustasu määramisel täiendavalt kohaldada ühekordselt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 23 lõiget 2, mille kohaselt on kinnisasja omandamise tasu kiirmenetluses võrdne 0,3 kordse Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmise brutokuupalgaga, mis on viissada kaheksakümmend (580) eurot.
- 3.6. Eelnevast tulenevalt tasuda Teeniva kinnistu reaalservituudiga koormamise eest Teeniva kinnistu omanikule tasu reaalservituudi seadmise eest ükskõik kaheksa koma kaheksakümmend kuus (128,86) eurot ja ühekordne tasu kokkuleppe saavutamise eest kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 23 lg 2 kohaselt summas viissada kaheksakümmend (580) eurot. Kokku tasuda **seitsesada kaheksa koma kaheksakümmend kuus (708,86) eurot**, millise summa kohustub Valitseva kinnistu omanik tasuma Teeniva kinnistu omaniku palvel Teeniva kinnistu omaniku (Arsviva OÜ) kontole nr EE341010220079006012 SEB Pank AS-s kümne (10) kalendripäeva jooksul käesoleva lepingu sõlmimisest.
- 3.7. Osalejad lepivad täiendavalt kokku, et:
 - 3.7.1. Juurdepääsu alal puudub teerajatis, sh puudub pinnastee. Teeniva kinnistu omanik ei ole kohustatud teed rajama ega ka tee rajamiseks Valitseva kinnistu omanikule nõusolekut andma.
 - 3.7.2. Valitseva kinnistu omanik kohustub reaalservituudist tulenevate õiguste teostamisel tegutsema heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud vältimaks Teeniva

- kinnistu omaniku vara ja õiguste kahjustamist ja vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid.
- 3.7.3.** Valitseva kinnistu omanik hüvitab tema poolt reaalservituudi teostamisega seotud tegevusest või tegevusetusest tuleneva Teeniva kinnistu omanikule ja/või kolmandatele isikutele tekitatud kahju.
- 3.7.4.** Valitseva kinnistu omanik tasub Teeniva kinnistu omanikule iga-aastaselt hiljemalt 15. jaanuariks kasutustasu vastavalt kehtivale kinnisasja erakorralise hindamise korrale, maa maksustamishinnale ja punktis kolm neli (3.4) esitatud arvutamise alusele.
- 3.7.5.** Kinnisasja erakorralise hindamise korra, maa maksustamishinna või muu seonduva maksukoormuse muutumise korral muutub ka kasutustasu suurus. Valitseva kinnistu omanik tasub kasutustasu muudetud suuruses Teeniva kinnistu omanikule kajastades selles kasutustasu arvestuse alused ja arvutuskäigu.
- 3.7.6.** Valitseva kinnistu omanik kohustub maksma kasutustasu uues suuruses alates esimesest kasutustasu muutmisele järgnevast maksetähtajast. **Kasutustasu muutumise nõude tagamiseks kantakse Valitseva kinnistu registriosas eelmärge.**
- 3.7.7.** Teeniva kinnistu omanik kohustub hoiduma tegevusest, mis takistab kokkulepitud juurdepääsu ala sihipärast kasutamist, võimaldama juurdepääsu ca 10-12 korda aastas nii jalgsi kui transpordivahenditega, liikumiseks Valitsevale kinnisasjale (Narva-Jõesuu tulepaak 15), kui see on vajalik selle teenindamiseks või rekonstrueerimiseks.
- 3.7.8.** Teeniva kinnistu omanikul on õigus Teenivat kinnistut koormata piiratud asjaõigustega.
- 3.7.9.** Reaalservituudi võib lõpetada Teeniva kinnistu omaniku ja Valitseva kinnistu omaniku kokkuleppel, arvestades poole õigust nõuda seaduses ettenähtud juhtudel teiselt poolelt servituudi lõpetamist.

4. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

- 4.1.** 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 registriosas nr 315308 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu ja tasuline reaalservituut (*juurdepääsu servituut*) Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr 2743150 kantud kinnistu kasuks vastavalt 11.04.2025.a. sõlmitud lepingu punktile kolm (3), mille alale vastavad maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed: ruumiandmete tunnus (PARI kood) 636223.
- 4.2.** Ühtlasi paluvad osalejad kanda märke punkti neli üks (4.1) alusel Teenivale kinnistule seatud reaalservituudi kohta Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr 2743150 kantud kinnistu esimesesse jakku.
- 4.3.** Valitseva kinnistu omanik ja Teeniva kinnistu omanik on kasutustasu muutumise nõude tagamiseks märke kinnistusraamatusse kandmises kokku leppinud. Valitseva kinnistu omanik lubab ja Teeniva kinnistu omanik avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr 2743150 kolmandasse jakku esimesele järjekohale eelmärge Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr 315308 igakordse omaniku kasuks kasutustasu muutumise nõude tagamiseks vastavalt 11.04.2025.a. lepingu punktidele kolm seitse neli (3.7.4) kuni kolm seitse kuus (3.7.6).

5. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 5.1. Notariaalakkt on koostatud ühes (1) digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel elektroonilises käibes. Vajaduse korral väljastab osalejatele notariaalakkti tõestaja notariaalakkti kinnitatud ära kirja, mis asendab originaali, paberkandjal.
- 5.2. 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 tõestamisseaduse § 47 lõikes 1 ettenähtud juhtudel notariaalakkti originaali.
- 5.3. Pärast notariaalakkti tõestamist luuakse tehinguosalistele riigiportaalis www.eesti.ee (www.eesti.ee/est/teenused > *ettevõtjale* > *õigusabi* > *notariaalsed dokumendid*) juurdepääsuõigus notariaalakkti digitaalsele ära kirjale. Juurdepääsuõigus luuakse tehinguosalisest juriidilisele või füüsilisele isikule, mitte tema esindajale. Nimetatud ära kirja valmistamise eest notari tasu ei võeta.
- 5.4. Notariaalakkti tõestaja esitab käesoleva lepingu digitaalse originaaleksemplari kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul.

6. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 6.1. Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Valitseva kinnistu omanik (Transpordiamet).
- 6.2. Osaleja 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 notariaalakkti tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja notariaalakkti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud. Osalejad loobusid notariaalakkti lahutamatuks lisaks oleva dokumendi ettelugemisest, lisatud dokument on esitatud osalejatele läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks ekraanil, ning see on notariaalakkti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud koos notariaalakktiga selle lahutamatu lisana. Notariaalaktile lisatud plaan esitati osalejatele ekraanil tutvumiseks, see kiideti osalejate poolt heaks ning allkirjastati digitaalselt.

Notari tasu seaduse § 10 kohaselt kui pooled on määranud kindlaks realservituudi aastaväärtuse, on tehinguväärtus aastaväärtuste summa, kuid mitte rohkem kui 25 aasta eest. Minimaalne aastaväärtus on 255 eurot.

Notari tasu realservituudi seadmise lepingu ning asjaõiguslepingu tõestamisel 52,40 eurot (tehinguväärtus 12 750,00 eurot: notari tasu seadus § 3, 10, 13, 23 p 2).

Notari tasu kaugtõestamise teel tehtava ametitoimingu tõestamisel 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2.1).

Notari tasu kokku 72,40 eurot.

Käibemaks 15,93 eurot.

Kokku 88,33 eurot.

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

Kanne on riigilõivuvaba vastavalt riigilõivuseaduse § 25 lg 2 punktidele 2 ja 3.

Notariaalakt on tõestatud kaugtõestamise teel

Teeniva kinnistu omaniku esindaja Terje Villems

allkirjastatud digitaalselt

Valitseva kinnistu omaniku esindaja Ene Kõiv

allkirjastatud digitaalselt

*Tallinna notar Liina Vaidla asendaja Aleksandr Šmidt
tegutsedes notari ülesannetes*

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 kinnistusraamatuseaduse § 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 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 asjaõiguseaduse § 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. Maakatastriseaduse § 9 lg 23 ja lg 24 järgi teeb katastripidaja katastriüksuse kohta katastrisse märked: 1) „Vajadus piiri asukoht kindlaks teha” juhul, kui naaberkatastriüksuste piirandmed on vastuolulised või kui on tuvastatud, et piiripunktide asukohad maastikul ei ole kooskõlas katastrisse kantud piirandmetega; 2) „Pindala on ebatäpne” juhul, kui katastriüksus on moodustatud kaardimaterjali alusel või aerofotogeodeetilisel meetodil või kui katastripidaja tuvastab ebatäpsed või vastuolulised piirandmed.

Nimetatud dokument on digitaalselt allkirjastatud kaugtõestuse teel tõestatud notariaalakti lahutamatu lisana