



## TALLINNA NOTAR LEE MÕTTUS

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU  
REGISTRI NUMBER

1623

### REAALSERVITUUDI SEADMISE LEPING

JA

### ASJAÕIGUSLEPINGUD

**Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Lee Mõttus notaribüroos asukohaga Rävalla pst 2 / Kivisilla tn 8, Tallinn, kahekümne viiendal aprillil kahe tuhande üheksateistkümnendal aastal (25.04.2019. a) ning selles notariaalaktis osalejad on**

**abikaasad Maris Tõnuri**, isikukood 48005176539, e-posti aadress maris@sohver.ee, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, ja **Argo Tõnuri**, isikukood 38005244268, e-posti aadress argo@sohver.ee, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, edaspidi mõlemad koos nimetatud **Omanik 1**, kes kinnitavad, et nad on abielus ja lepingu ese 1 kuulub nende ühisvara hulka, kuna see on omandatud abielu kestel, aadress mõlemal Toome tn 5, Aaviku küla, Rae vald, Harju maakond,

**kaasomanikud Reeli Ilves**, isikukood 48210010299, e-posti aadress reeli.ilves@gmail.com, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, ja **Egor Ilves**, isikukood 38711134913, e-posti aadress ilves.egor@gmail.com, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, edaspidi mõlemad koos nimetatud **Omanik 2**, kes kinnitavad, et nad on abielus, abikaasade vahel kehtib varalahususe varasuhe ja lepingu eseme 2 kaasomandiosad ei kuulu abikaasade ühisvara hulka, aadress mõlemal Kesa tn 7-6, Jüri alevik, Rae vald, Harju maakond,

edaspidi Omanik 1 ja Omanik 2 käesolevas lepingus koos nimetatud ka **Lepinguosalised**,

**kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:**

#### 1. KINNISASJAD, KINNISTUSRAAMATU SEIS JA OSAPOOLTE KINNITUSED

**1.1. Teenivaks kinnistuks on Omanikule 1 kuuluv Toome tänav L3, Aaviku küla, Rae vald, Harju maakond asuv kinnistu:** katastritunnusega 65302:001:0096, pindalaga 856 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega transpordimaa (100%), koos selle oluliste osadega ja päraldistega, mis on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 12982002:**

**1.1.1.** Teise jakku on omanikuna sisse kantud Ühisomanikud Argo Tõnuri (isikukood

38005244268), Maris Tõnuri (isikukood 48005176539).

- 1.1.2.** Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:
- 1) Isiklik kasutusõigus osühing Jaotusvõrk (registrikood 11050857) kasuks. Isiklik kasutusõigus elektrivõrgu ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspuateerimiseks elektrivõrgu talituse tagamise eesmärgil kasutusõiguse alal elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt 19.03.2008.a sõlmitud lepingu lisaks olevale plaanile. Kinnistu nr 3650002 kolmandasse jakku sisse kantud 20.03.2008; siia üle kantud 01.10.2008. 26.09.2008 avalduse alusel sisse kantud 1.10.2008. Kohtunikuabi Elle Lumiste.
  - 2) Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO (registrikood 10096975) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 alusel tähtajatu isiklik kasutusõigus vee- ja survekanalisatsioonitorustiku, iseoolse kanalisatsiooni ja reoveepumpla ning nendega kaasnevate rajatiste ehitamiseks, talumiseks, arendamiseks, remontimiseks, korrashoidmiseks, omamiseks, koormamiseks ja kasutamiseks 20.06.2012.a lepingu punktidele 2.1 kuni 2.8 ning 03.02.2017.a lepingu punktile 3.1. ja 03.02.2017.a lepingu lisaks olevale plaanile. Sisse kantud 5.07.2012. 3.02.2017 kinnistamisavalduse alusel muudetud 7.02.2017. Kohtunikuabi Tiina Kullamä.
  - 3) Reaalservituut kinnistute nr 12982102, 12982202, 12982302 igakordsete omanike kasuks. Tasuta ja tähtajatu teeservituut vastavalt 16.11.2012.a sõlmitud lepingu punktidele 7.1., 7.4. kuni 7.7. Kanne asub IV jao kandest nr 2 järjekohas tagapool. 16.11.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 4.12.2012. Kohtunikuabi Maris Kuur.
- 1.1.3.** Neljandasse jakku on kantud järgmised hüpoteegi kanded:
- 2) Hüpoteek summas 126 400,00 eurot AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistu: 3650002. 16.11.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 4.12.2012. Kohtunikuabi Maris Kuur.
  - 3) Hüpoteek summas 66 500,00 eurot AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistu: 3650002. 13.03.2014 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 24.03.2014. Kohtunikuabi Siiri Lend.
- 1.2.** Teeniva kinnistu kohta E-notari infosüsteemist tehtud päringust nähtub, et vastavalt Maaameti maakatastris registreeritud katastriüksuste andmetele kehtivad teeniva kinnistu suhtes järgnevad kitsendused: Katastriüksuse 65302:001:0096 kitsendused: Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 1 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal (); Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 204 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (22552 õl mast nr 1); Piiranguvöönd: ulatus: 856 m<sup>2</sup>; nähtus: tiheasustusala (Rae valla üldplaneering). Maaameti maakatastrist ei nähtu teeniva kinnistu valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes käesolevas lepingus nimetatata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid.
- 1.3. Valitsevaks kinnistuks on Omanikule 2 kuuluv Toome tn 9, Aaviku küla, Rae vald, Harju maakond asuv kinnistu nimetusega Villemsi:** katastritunnusega 65302:001:0092, pindalaga 4922,0 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa (100%), koos selle

oluliste osadega ja päraldistega, mis on kantud Tartu Maakohtu kinnistusregistri **registriosas nr 3984202:**

- 1.3.1.** Teise jakku on kantud järgmised omanikud:  
Reeli Ilves (isikukood 48210010299) 1/2 kaasomandist  
Egor Ilves (isikukood 38711134913) 1/2 kaasomandist.
- 1.3.2.** Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
- 1.3.3.** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
- 1.4.** Valitseva kinnistu suhtes on kinnistusosakonnale esitatud

*Kinnistusraamatust, maakatastrist ja ehitisregistrist nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud käesoleva lepingu tõestamise päeval.*

**1.5. Omanik 1 kinnitab, et:**

- 1.5.1.** Teeniv kinnistu on Omaniku 1 omand ning seda ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, et seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.
- 1.5.2.** Teeniv kinnistu suhtes ei ole käesoleva lepingu sõlmimise hetkeks kinnistusosakonnale tehtud ega esitatud kinnistamisavaldusi.
- 1.5.3.** Teeniva kinnistu koosseisu kuuluval maal ei paikne kolmandatele isikutele kuuluvaid käesolevas lepingus nimetamata maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega - rajatisi.
- 1.5.4.** Tema suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust.

**1.6. Omanik 2 kinnitab, et:**

- 1.6.1.** Valitsev kinnistu on Omaniku 2 omand ning seda ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, et seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.
- 1.6.2.** Valitseva kinnistu suhtes ei ole käesoleva lepingu sõlmimise hetkeks kinnistusosakonnale tehtud ega esitatud kinnistamisavaldusi.
- 1.6.3.** Tema suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust.
- 1.7. Lepinguosalised kinnitavad, et nad on üle vaadanud käesoleva lepingu alusel seatava punktis kaks (2) nimetatud teeservituudi ala, nad on teadlikud selle paiknemisest, suurusest ja seisukorrast.**

**2. TEESERVITUUDI SEADMINE JA SELLE SISU**

- 2.1.** Lepinguosalised on kokku leppinud koormata **teeniv kinnistu tähtajatu ja tasuta teeservituudiga valitseva kinnistu** igakordse omaniku kasuks, pääsemaks teeniva kinnistu kaudu valitsevale kinnistule. Käesoleva lepingupunktiga seatava servituudi ala hõlmab teenivat kinnistut tervikuna.
- 2.2.** Käesoleva lepingu punktis 2 nimetatud teeservituudi sisuks on valitseva kinnistu igakordse omaniku õigus kasutada teenival kinnistul paiknevat teeservituudi ala jalgsi ja sõiduvahendiga, ööpäevaringselt piiramatult arv kordi juurdepääsuks valitsevale kinnistule ja väljapääsuks valitsevalt kinnistult. Valitseval kinnistul ehitustööde käigus kasutava vajaliku rasketehnika läbipääs on lubatud ajutiselt ja kokkuleppel teeniva kinnistu igakordse omanikuga. Seejuures ei anna eelpool nimetatud servituut õigust kasutada teeservituudi ala parkimiseks.

- 2.3. Lepinguosalised on kokku leppinud, et teeniva kinnistu igakordsel omanikul on samuti õigus nimetatud teeservituudi ala kasutada tingimusel, et see ei takista otseselt või kaudselt teeservituudist tuleneva valitseva kinnistu igakordse omaniku servituudist tulenevate õiguste teostamist.
- 2.4. Tee korrashoiuga seotud kulud kannab valitseva kinnistu omanik võrdselt koos teiste kinnistute, mille kasuks on teenivale kinnistule seatud teeservituut, omanikega.
- 2.5. Lepinguosalised on kokku leppinud, et valitseva kinnistu omanik kohustub enne valitseva kinnistu suhtes võõrandamislepingu sõlmimist edastama teeniva kinnistu omanikule valitseva kinnistu omandaja kontaktandmed ning kui teeniva kinnistu omanik esitab valitseva kinnistu omanikule nõude käesoleva lepingu alusel seatud teeservituudi kinnistusraamatust kustutamiseks, siis on valitseva kinnistu omanik kohustatud andma selleks oma tahteavalduse enne valitseva kinnistu võõrandamislepingu sõlmimist. *Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et käesolevas lepingupunktis kokkulepitu ei ole reaalservituudi sisuks ning kehtib vaid Omaniku 1 ja Omaniku 2 vahel, ei kehti kolmandate isikute suhtes ning ühtlasi ei ole tagatud teeniva kinnistu omaniku nõude täitmine valitseva kinnistu omaniku poolt.*

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

- 3.1. Lepinguosalised on tasuta ja tähtajatu teeservituudi seadmises kokku leppinud ning nad on nõus ja avaldavad soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 12982002 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale teeservituut Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa numbri 3984202 all kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks, vastavalt 25.04.2019.a sõlmitud lepingu punktidele 2.1. kuni 2.4.
- 3.1.1. Ühtlasi paluvad lepinguosalised teha nimetatud teeservituudi kohta märke Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 3984202 esimesse jakku.

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

- 4.1. Servituut tekib vastava kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega, ja lõpeb kande kustutamiseга kinnistusraamatust.
- 4.2. Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud asjaõigusseaduse §-des 172 – §184<sup>1</sup> reaalservituudi kohta sätestatu sisu ja õiguslikku tähendust.
- 4.3. 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.
- 4.4. Reaalservituut annab õiguse teha üksnes neid tegusid, mis servituudi sisust tulenevalt on valitseva kinnisasja huvides vajalikud. Reaalservituuti tuleb teostada viisil, mis on teeniva kinnisasja omanikule kõige vähem koormav ning teeniva kinnisasja ja valitseva kinnisasja võõrandamisel kehtib reaalservituut uute omanike suhtes ulatuses, milles see on kinnistusraamatusse kantud.
- 4.5. Reaalservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega.
- 4.6. Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad

kokkulepped.

- 4.7. Servituudiga juba koormatud kinnisasja võib uue servituudiga koormata ainult siis, kui see ei kahjusta varem seatud servituuti.
- 4.8. Kui pärast hüpoteegi seadmist on samale kinnisasjale seatud servituut või reaalkoormatis hüpoteegipidaja nõusolekuta, eelistatakse hüpoteeki hiljem seatud servituudile või reaalkoormatisele. Nimetatud servituut või reaalkoormatis kustutakse ulatuses, milles see kahjustab hüpoteegi teostamist.
- 4.9. Riigilõivuseaduse § 11 lg 3 kohaselt kui taotluse esitaja on jätnud taotletava kande eest seadusega ette nähtud riigilõivu tasumata, on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.
- 4.10. Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 131 lg 1 võib esindatav tühistada esindaja poolt tehtud tehingu, mille tegemisel esindaja rikkus esindamise aluseks olevast õigussuhtest tulenevaid kohustusi ja tegi tehingu, mis oli vastuolus esindatava huvidega, kui teine pool kohustuste rikkumisest teadis või pidi teadma.

## 5. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 5.1. Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud ühes originaaleksemplaris, mis säilib notari büroos.
- 5.2. Notariaalakti tõestaja väljastab notariaalakti kinnitatud ära kirja lepinguosalise soovil paber kandjal või digitaalselt. Käesoleva notariaalakti digitaalne ära kiri on osalejatele kättesaadav riigiportaalis [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) (*e-teenused > kodanikule > õigusabi > notariaalsed dokumendid*).
- 5.3. Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada lepingu ühe kinnitatud ära kirja kinnistusosakonnale. Notariaalakti esitab ära kirja kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu tõestamisest.

## 6. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 6.1. Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Omanik 2.
- 6.2. Lepingu ära kirja notaritasu tasub iga osaleja enda ära kirja eest. Kinnistusosakonnale esitatava ära kirja notaritasu jagatakse sarnaselt lepingu notaritasuga. Ära kirjade maksumus on järgmine (summad sisaldavad käibemaksu):
  - Paber kandjal ära kiri osalejale 0.23 eurot / lk
  - Digitaalära kiri osalejale e-postiga 0.23 eurot / lk
  - Digitaalära kiri kinnistusosakonnale 15.30 eurot + 0.23 eurot / lk
  - Digitaalära kiri [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) portaalis tasuta.
- 6.3. Osalejad tasuvad notari tasu notaribüroos sularahas või maksekaardiga. Notaril on õigus notariaalakti ära kirja notari tasu tasumiseni kinni pidada. Vastavalt notari tasu seaduse §-le 38 on notari tasu maksmiseks kohustatud isikuteks isikud, kelle taotlusel või kelle huvides notar tegutses ning nimetatud isikud vastutavad sama notariaaltoimingu eest tasu maksmisel solidaarselt.
- 6.4. Osalejad tasuvad riigilõivu kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest Rahandusministeeriumi kontole. Kinnistusraamatuseaduse § 46 lg 2 kohaselt avaldus kinnistu võõrandamise, koormamise või märke tegemise kohta vaadatakse läbi hiljemalt ühe kuu jooksul alates avalduse laekumise päevast.

Käesolev notariaalakt on osalejatele notariaalakti tõestaja juuresolekul ette loetud, antud enne heakskiitmist osalejatele läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja notariaalakti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud. Osalejad loobusid notariaalaktile lisatud dokumentide ettelugemisest, lisatud dokumendid esitati osalejatele tutvumiseks, need kiideti osalejate poolt heaks ning allkirjastati notariaalakti tõestaja juuresolekul omakäeliselt.

Käesolevas dokumendis on 6 lehte, mis on köidetud nõõri ja reljeefpitseri abil.

Notari tasu realservituudi seadmise lepingu tõestamisel 38,30 eurot (tehinguväärtus 639,00 eurot: Notari tasu seaduse § 3, § 10, § 22, § 23 p 2).

Notari tasu kokku	38,30 eurot.
Käibemaks	7,66 eurot.
Kokku	45,96 eurot.

Riigilõiv realservituudiga koormamisel 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot: Riigilõivuseadus § 77 lg 1, § 354).

Riigilõiv servituutide kannete tegemisel valitseva kinnistu registriosas on riigilõivuvaba (riigilõivuseadus § 25 lg 1 p 10).

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

***Ees- ja perekonnanimi, allkiri***

---

*ees- ja perekonnanimi kirjatähtedega* *allkiri*

***Ees- ja perekonnanimi, allkiri***

---

*ees- ja perekonnanimi kirjatähtedega* *allkiri*

***Ees- ja perekonnanimi, allkiri***

---

*ees- ja perekonnanimi kirjatähtedega* *allkiri*

***Ees- ja perekonnanimi, allkiri***

---

*ees- ja perekonnanimi kirjatähtedega* *allkiri*

***Notar allkiri pitser***