



NARVA NOTAR TATJANA BOITSOVA

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

3075

SERVITUUTIDE SEADMISE LEPING ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

Käesoleva notariaalakti koostas ja tõestas Narva notar Tatjana Boitsova **29.10.2015** (kahekümne üheksandal oktoobril kahe tuhande viieteistkümnendal) aastal enda büroos asukohaga Aleksander Puškini tn 17, Narva linn, Eesti Vabariik ning selles notariaalaktis osalejad on

Narva linn, asukohaga Eesti Vabariik, Ida-Viru Maakond, e-posti aadress narvalv@narva.ee, mille esindajana tegutseb linnapea **Eduard East**, isikukood 36812112724, kes on akti tõestajale tuntud,

ja

TESTAMA PROPERTIES OÜ, registrikood 12585193, asukoht Peterburi tee 47, Tallinn, Harju maakond, e-posti aadress info@maxima.ee, mille esindajana tegutseb volikirja alusel **Häli Sökk**, isikukood 48505170212, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, kelle esindusõigus on kontrollitud akti tõestajale esitatud volikirja originaali alusel (volikirja kehtetuks tunnistamise teate puudumine on kontrollitud Ametlike Teadaannete elektronandmebaasi alusel (vastav päring on tehtud e-notari infosüsteemi kaudu)).

Narva linn edaspidi nimetatud **Teenivate kinnistute omanik**,
TESTAMA PROPERTIES OÜ edaspidi nimetatud **Valitseva kinnistu omanik**,
Teenivate kinnistute omanik ja Valitseva kinnistu omanik edaspidi koos nimetatud **Lepingupooled**.

Eraõigusliku juriidilise isiku TESTAMA PROPERTIES OÜ andmed ja õigusvõime on akti tõestaja poolt kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval Tartu Maakohtu registriosakonna keskandmebaasi andmete alusel (vastav päring on tehtud e-notari infosüsteemi kaudu).

Lepingupooled sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESEMED JA KINNISTUSRAAMATU SEIS

1.1. Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 3783409** on kantud **kinnistu** (edaspidi ka **Teeniv kinnistu 1**), ilma nimetuseta, koos selle oluliste osade ja päraldistega. Eelnimetatud kinnistu kohta avatud kinnistusregistri registriosa andmed on:

I jagu

Katastritunnus:

51101:004:0115

Sihtotstarve: Üldkasutatav maa 100%
Asukoht: **Ida-Virumaa, Narva linn, Tallinna mnt 15a**
Pindala: 2589 m²
II jagu
Omanik: **Narva linn**
III jagu
Koormatiseid ja kitsendused: Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks tähtajaga 50 aastat Osühing VKG ELEKTRIVÕRGUD (registrikood 10855041) kasuks. Kasutusõigus elektrivõrgu kaitsevõõndi ulatuses elektrivõrgu majandamiseks vastavalt 23.10.2014 lepingu punktidele 3.1. ja 3.2. ja lepingu lisadeks olevatele plaanidele. 23.10.2014 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 30.10.2014. Kohtunikuabi Ester Kärtner

IV jagu
Hüpoteegid: kehtivad kanded puuduvad

- 1.2. Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 3787109** on kantud **kinnistu** (edaspidi ka **Teeniv kinnistu 2**), ilma nimetuseta, koos selle oluliste osade ja päraldistega. Eelnimetatud kinnistu kohta avatud kinnistusregistri registriosa andmed on:

I jagu
Katastritunnus: 51101:006:0185
Sihtotstarve: Transpordimaa 100%
Asukoht: **Ida-Viru maakond, Narva linn, Tallinna maantee L1**
Pindala: 10992 m²
II jagu
Omanik: **Narva linn**
III jagu
Koormatiseid ja kitsendused: kehtivad kanded puuduvad
IV jagu
Hüpoteegid: kehtivad kanded puuduvad

- 1.3. Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 665409** on kantud **kinnistu** (edaspidi **Valitsev kinnistu**), ilma nimetuseta, koos selle oluliste osade ja päraldistega. Eelnimetatud kinnistu kohta avatud kinnistusregistri registriosa andmed on:

I jagu
Katastritunnus: 51101:004:0062
Sihtotstarve: ärimaa
Asukoht: **Narva linn, Tallinna mnt 19**
Pindala: 4280 m²
II jagu
Omanik: **TESTAMA PROPERTIES OÜ (registrikood 12585193)**
III jagu
Koormatiseid ja kitsendused: Isiklik kasutusõigus Osühing VKG ELEKTRIVÕRGUD (registrikood 10855041) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrimaakaabelliini ja kaablitransiitkilbi majandamiseks kasutusõiguse alal elektrivõrgu kaitsevõõndi ulatuses vastavalt 01.04.2015 lepingu punktis 3 kuni 5 ning vastavalt 01.04.2015 lepingu lisaks 2 olevale plaanile. 1.04.2015 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 13.04.2015. Kohtunikuabi Siiri Lend

IV jagu
Hüpoteegid: kehtivad kanded puuduvad

- 1.4. Aadressil Ida-Virumaa, Narva linn, Tallinna mnt 15a asuvate ehitiste kohta on **riikliku ehisregistri elektroonilisse andmebaasi** (www.ehr.ee) kantud järgmised andmed: 04,kV maakabelliin (ehitisregistri kood 220717307) ja kaugküttetorustik (ehitisregistri kood 220746490).
- 1.5. Aadressil Ida-Viru maakond, Narva linn, Tallinna maantee L1 asuvate ehitiste kohta on **riikliku ehisregistri elektroonilisse andmebaasi** (www.ehr.ee) kantud järgmised andmed: külmaveetorustik (ehitisregistri kood 220574879), kanalisatsioonitorustik (ehitisregistri kood 220601087), Tallinna maantee lõik 1 (ehitisregistri kood 220636876), kanalisatsioonitorustik (ehitisregistri kood 220652980), sademevee kanalisatsioonitorustik (ehitisregistri kood 220652986), kanalisatsioonitorustik (ehitisregistri kood 220654048), sademevee kanalisatsioonitorustik (ehitisregistri kood 220654057), ülekäigukohtade valgustus (ehitisregistri kood 220684184), kanalisatsioonitorustik (ehitisregistri kood 220746351), kanalisatsioonitorustik (ehitisregistri kood 220746356), külmaveetorustik (ehitisregistri kood 220746359) ja side kanalisatsioonitorustik (ehitisregistri kood 220746486).
- 1.6. Maa-ameti Maakatastri **kitsenduste kaardi** (www.maaamet.ee) kohaselt on maaüksuse, mis kuulub Teeniva kinnistu 1 koosseisu, kasutamisega seotud kitsendused järgmised: (katastritunnuse 51101:004:0115 kitsendused): elektripaigaldise kaitsevöönd, surveseadme kaitsevöönd, gaasipaigaldise kaitsevöönd, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd.
- 1.7. Maa-ameti Maakatastri **kitsenduste kaardi** (www.maaamet.ee) kohaselt on maaüksuse, mis kuulub Teeniva kinnistu 2 koosseisu, kasutamisega seotud kitsendused järgmised: (katastritunnuse 51101:006:0185 kitsendused): ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd, surveseadme kaitsevöönd, gaasipaigaldise kaitsevöönd, geodeetilise märgi kaitsevöönd.
- 1.8. Käesolevas punktis Lepingu Esemete kohta toodud andmed on akti tõestaja eelnimetatud elektroonilistes andmebaasides kontrollinud käesoleva lepingu tõestamise päeval (29.10.2015) infosüsteemi e-notar kaudu (kinnistusraamat, ehisregister, maakataster, rahvastikuregister) või internetiaadressil (ülejäanud andmebaasid).

2. LEPINGUPOOLTE KINNITUSED

Lepingupooled kinnitavad, et

- 2.1. nad omavad kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks ning käesoleva lepingu sõlmimisel juhinduvad nad Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest;
- 2.2. nad on tutvunud kinnistusraamatu seisuga ning käesoleva lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentide sisuga ja aktsepteerivad neid täielikult ega soovi täiendavate dokumentide muretsemist, notariaalaktile lisamist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist akti tõestaja poolt;
- 2.3. nad on tutvunud lepingu lahutamatuks lisadeks olevate plaanidega, nende sisu on neile teada ning nad nõustuvad nende sisuga.
- 2.4. nad annavad nõusoleku viia käesoleva lepingu kooskõlla kinnistuskohuniku ettekirjutusega ning volitavad akti tõestajat tegema käesolevas lepingus hilisemad vajalikud täiendusi, parandusi ja esitama avaldusi ulatuses, mis ei muuda

Lepingupoolte kokkuleppeid ega too enesega kaasa Lepingupoolte jaoks tahtevastaseid tagajärgi.

Teenivate kinnistute omaniku esindaja kinnitab, et

- 2.5. Teenivad kinnistud on Teeniva kinnistu omaniku seaduslikus omandis ning kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole Teenivaid kinnistuid kellelegi võõrandatud ega koormatud käesolevas lepingus nimetamata piiratud asjaõigustega, Teenivate kinnistute suhtes ei ole vaidlusi, sealhulgas kohtulikke vaidlusi, Teenivatel kinnistutel ei lasu käsutamiskeelde, neid ei ole arestitud;
- 2.6. Teenivate kinnistute suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi;
- 2.7. Teenivad kinnistud ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega sealhulgas kinnistusraamatusse mittedispositsiooniliste kolmandate isikute õigustega (üüri-, rendi- või muude kasutuslepingutega);
- 2.8. Teenivate kinnistute valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Teeniva kinnistu omanikule muinsuskaitse- ja looduskaitsealaseid ega muid piiranguid;
- 2.9. Teenivatel kinnistutel ei paikne kolmandatele isikutele kuuluvaid maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega –rajatisi, v.a. lepingu punktis 1 nimetatud tehnovõrgud ja -rajatised;
- 2.10. seatavate servituutide alal ei paikne Teenivate kinnistute omaniku poolt püstitatud hooneid ega rajatisi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatavate servituutide teostamist;
- 2.11. tema esindusõigus on kehtiv ning ta on õigustatud käesoleva lepingu sõlmimiseks Teenivate kinnistute omaniku nimel;
- 2.12. käesoleva lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik nõusolekud ja heakskiidud on saadud, Narva Linnavalitsuse 22.07.2015 korraldus nr 813-k (edaspidi: **Korraldus**), mis on käesoleva lepingu lisaks 1, on kehtiv ning seda ei ole vaidlustatud.

Valitseva kinnistu omaniku esindaja kinnitab, et

- 2.13. Valitseva kinnistu omanik on servituutide ala põhjalikult üle vaadanud ning on teadlik Teenivate kinnistute suurusest ja piiridest ning kasutusõiguse alade suurustest ja piiridest ning ei oma selles osas Teenivate kinnistute omanikule mingeid pretensioone;
- 2.14. Valitseva kinnistu suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi;
- 2.15. Valitsev kinnistu on Valitseva kinnistu omaniku seaduslikus omandis, valduses ja kasutuses;
- 2.1. TESTAMA PROPERTIES OÜ on õigusvõimeline eraõiguslik juriidiline isik ning TESTAMA PROPERTIES OÜ suhtes ei ole algatatud pankrotimenetlust ega esitatud pankrotihoiatust, samuti ei ole algatatud TESTAMA PROPERTIES OÜ likvideerimismenetlust, ei ole teda maksevõimetuks kuulutatud;
- 2.2. tema volitused on kehtivad, neid ei ole Valitsev kinnistu omaniku poolt tagasi võetud

ega kehtetuks kuulutatud ja tal on olemas kõik õigused käesoleva lepingu sõlmimiseks Valitsev kinnistu omaniku nimel lepingus toodud tingimustel.

3. SERVITUUTIDE SEADMINE

- 3.1. Teenivale kinnistule 1 seatakse tähtajatu ja tasuta servituut Valitseva kinnistu igakordse omaniku kasuks, mille sisuks on õigus rajada, kasutada, remontida, korras hoida, hooldada, asendada ja muul viisil ekspluateerida tehnorajatist, milleks on kaugküttetoru ja mille paiknemine Teenival kinnistul 1 on tähistatud käesoleva lepingu lisaks nr 2 oleval plaanil punase katkendliku joonega. Kaugküttetorustik on pikkusega 238 m, kaitsevööndi ulatusega 2,0 m mõlemale poole kaugküttetorustiku teljest ja kaitsevööndi alaga 1345 m², mis on tähistatud käesolevas punktis viidatud plaanil sinise viirutatud alana (kasutusõiguse ala 1).
- 3.2. Teenivale kinnistule 2 seatakse tähtajatu ja tasuta servituut Valitseva kinnistu igakordse omaniku kasuks, mille sisuks on õigus rajada, kasutada, remontida, korras hoida, hooldada, asendada ja muul viisil ekspluateerida alljärgnevaid tehnorajatisi:
 - 3.2.1. sidekanalisatsioonitorustik, mille paiknemine Teenival kinnistul 2 on tähistatud käesoleva lepingu lisaks nr 3 oleval plaanil sinise katkendliku joonega. Sidekanalisatsioonitorustik on pikkusega 16 m, kaitsevööndi ulatusega 2,0 m mõlemale poole sidekanalisatsioonitorustiku teljest ja kaitsevööndi alaga 70 m², mis on tähistatud käesolevas punktis viidatud plaanil sinise viirutatud alana (kasutusõiguse ala 2);
 - 3.2.2. veetorustik, mille paiknemine Teenival kinnistul 2 on tähistatud käesoleva lepingu lisaks nr 4 oleval plaanil sinise katkendliku joonega. Veetorustik on pikkusega 25 m, kaitsevööndi ulatusega 2,0 m mõlemale poole veetorustiku teljest ja kaitsevööndi alaga 107 m², mis on tähistatud käesolevas punktis viidatud plaanil sinise viirutatud alana (kasutusõiguse ala 3);
 - 3.2.3. reoveetorustik, mille paiknemine Teenival kinnistul 2 on tähistatud käesoleva lepingu lisaks nr 5 oleval plaanil roosa katkendliku joonega. Reoveetorustik on pikkusega 27 m, kaitsevööndi ulatusega 2,0 m mõlemale poole reoveetorustiku teljest ja kaitsevööndi alaga 100 m², mis on tähistatud käesolevas punktis viidatud plaanil sinise viirutatud alana (kasutusõiguse ala 4);
 - 3.2.4. sademeveetorustik, mille paiknemine Teenival kinnistul 2 on tähistatud käesoleva lepingu lisaks nr 6 oleval plaanil rohelise katkendliku joonega. Sademeveetorustik on pikkusega 26 m, kaitsevööndi ulatusega 2,5 m mõlemale poole sademeveetorustiku teljest ja kaitsevööndi alaga 142 m², mis on tähistatud käesolevas punktis viidatud plaanil sinise viirutatud alana (kasutusõiguse ala 5).
 - 3.2.5. Kasutusõiguse ala 1, kasutusõiguse ala 2, kasutusõiguse ala 3, kasutusõiguse ala 4 ja kasutusõiguse ala 5 ühiselt nimetatuna kasutusõiguse ala.

4. LEPINGUPOOLTE ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

- 4.1. Teenivate kinnistuste omanik kohustub:

- 4.1.1. hoiduma igasugusest tegevusest või tegevusetusest, mis takistab tehnoarajatiste sihipärasest kasutamisest;
 - 4.1.2. järgima tehnoarajatiste kaitsevööndi alal seadusest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi ning nõudma seda ka isikult, kelle kasuks on teenivatele kinnistutele seatud piiratud asjaõigus või kellel on lepingust tulenev õigus Teenivate kinnistute kasutamiseks või kinnistutel tööde teostamiseks;
 - 4.1.3. võimaldama tehnoarajatiste ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks vajalikele seadmetele ja sõidukitele tasuta juurdepääsu;
 - 4.1.4. teavitama Valitseva kinnistu omanikku Teenivate kinnistute omaniku muutmisest, teiste isiklike servituutide või realservituutide seadmisest ja Teenivate kinnistute võõrandamisest 3 (kolme) tööpäeva jooksul alates vastavasisulise muudatuse tegemisest;
 - 4.1.5. Teenivate kinnistute koormamisel teiste isiklike kasutusõigustega või realservituutidega või tehnoarajatiste ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldava notariaalse kokkuleppe sõlmimisel teavitama isikuid, kelle kasuks Teenivad kinnistud koormatakse, käesoleva lepingu alusel seatud servituutide tingimustest;
 - 4.1.6. teavitama Teenivatel kinnistutel tegutsevaid isikuid tehnoarajatiste kaitsevööndite olemasolust ja nendes kehtivatest piirangutest, samuti järgima nimetatud piiranguid oma tegevuses. Teenivate kinnistute omanik on kohustatud hoiduma tegevusest, mis takistaks tehnoarajatiste majandamist, halvendaks tehnoarajatiste korrashoidu ja/või ohustaks tehnoarajatiste toimimist.
- 4.2. Valitseva kinnistu omanik kohustub:
- 4.2.1. pärast Teenivatel kinnistutel teostatud tehnoarajatiste ehitus-, hooldus- ja/või remontitööde lõpetamist omal kulul taastama töödele eelnenud heakorral juhitud kehtestatud kaevetööde eeskirjadest, kui Teenivate kinnistute omanikuga ei lepita kokku teisiti;
 - 4.2.2. teavitama Teenivate kinnistute omanikku plaanilistest hooldus- ja remontitöödest vähemalt 1 (üks) kuu enne tööde alustamist. Avariiremondi korral alustab Valitseva kinnistu omanik vajaduse korral viivitamata vajalike töödega teavitades sellest Teenivate kinnistute omanikku;
 - 4.2.3. viivitamatult likvideerima tehnoarajatiste avarii ja rakendama abinõud Teenivate kinnistute omanikule kahju tekitamise vältimiseks. Avariiremondi vajadusel võib Valitseva kinnistu omanik viivitamatult, ilma kooskõlastust taotlemata alustada vajalike töödega, kui ta teatab sellest esimesel võimalusel Teenivate kinnistute omanikule. Avariiks loetakse tehnoarajatiste ootamatut või juhuslikku purunemist, tehnovõrkude seiskumist või muud rikut, mille tulemusena võib tekkida märkimisväärne materiaalne kahju;
 - 4.2.4. servituutidest tulenevate õiguste teostamisel tegutsema heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks Teenivate kinnistute omaniku või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist, kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid;
 - 4.2.5. hüvitama tema ja/või tema õigusi teostavate kolmandate isikute poolt servituutide teostamisega seotud tegevusest või tegevusetusest tuleneva Teenivate kinnistute omanikule ja/või kolmandale isikule tekitatud kahju;
 - 4.2.6. teatama Teenivate kinnistute omanikule servituutide üleminekust või servituutidest tulenevate õiguste ja kohustuste teostamise üleandmisest kolmandale isikule 3 (kolme) tööpäeva jooksul alates servituudi üleminekust või kohustuste teostamise üleandmisest arvates;
 - 4.2.7. ära vedama Teenivatel kinnistutel paiknevad tehnoarajatised 2 (kahe) kuu jooksul arvates servituudi lõppemisest, kui Teenivate kinnistute omanik ja Valitseva

- kinnistu omanik ei lepi kokku teisiti. Tehnorajatiste äravedamise järel kohustub Valitseva kinnistu omanik taastama kinnistu seisukorra, milline see oli enne tehnorajatise äravedamist. Kui Valitseva kinnistu omanik ei ole tähtajaks rajatist ära vedanud, korraldab Teenivate kinnistute omanik rajatise lammutamise ja Teenivate kinnistute heakorrastamise Valitseva kinnistu omaniku kulul;
- 4.2.8. nõustuma Teenivatele kinnistutele teiste reaalservituutide ja isiklike servituutide seadmisel nende kandmisega kinnistusraamatusse käesoleva lepingu alusel seatava servituutidega samale järjekohale selle eest tasu nõudmata.
- 4.3. Lepingupooled on kokku leppinud, et kõik maksud (kaasaarvatud maamaks) ja/või lõivud ning kõik Teenivate kinnistutega seoses tasumisele kuuluvad maksed ja samuti muud Teenivatel kinnistutel lasuvad maksud ja võlaintressid ning Teenivate kinnistutega seotud muud koormatised, ekspluateerimiskulud ja muud kulutused kuuluvad tasumisele Teenivate kinnistute omaniku poolt.
- 4.4. Lepingupooled on kokku leppinud, et Teenivate kinnistute omanik kohustub Teenivate Kinnistute võõrandamisel ja/või koormamisel üle andma käesolevas lepingus kajastatud kõik Lepingupoolte vahelised kokkulepped (sh võlaõiguslikud) Teenivate kinnistute uuele omanikule.

5. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

- 5.1. Lepingupooled on kokku leppinud Teeniva kinnistu 1 koormamises servituudiga ning paluvad kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosa nr 3783409** kolmandasse (III) jakku esimesele järjekohale reaalservituut kinnistu nr **665409** igakordse omaniku kasuks. Reaalservituudi sisuks on tähtajatu ja tasuta servituut vastavalt 29.10.2015 lepingu punktidele 3.1 ja 4. ning lepingu lisaks olevale plaanile nr 2.
- 5.2. Lepingupooled on kokku leppinud Teeniva kinnistu 2 koormamises servituudiga ning paluvad kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosa nr 3787109** kolmandasse (III) jakku esimesele järjekohale reaalservituut kinnistu nr **665409** igakordse omaniku kasuks. Reaalservituudi sisuks on tähtajatu ja tasuta servituut vastavalt 29.10.2015 lepingu punktidele 3.2 ja 4. ning lepingu lisaks olevatele plaanidele nr 3, 4, 5 ja 6.
- 5.3. Lepingupooled paluvad kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosa nr 665409** esimesse (I) jakku **märke kinnistu kasuks seatud servituutide kohta**, mis koormavad Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr **3783409** ja **3787109** kantud kinnistuid.

6. NÕUSOLEK TEENIVA KINNISTU KÄSUTAMISEKS

Valitseva kinnistu omanik annab Teenivate kinnistute igakordse omanikule oma tagasivõetamatu nõusoleku koormata Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosa nr 3783409** ja Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosa nr 3787109** isiklike ja/või reaalservituutidega ja/või hoonestusõigusega eelpool nimetatud kinnistute omaniku omal äranägemisel.

7. AKTI TÕESTAJA SELGITUSED

Akti tõestaja on Lepingupooltele selgitanud, et

- 7.1. Kui kinnistusraamatusse kantud õigustatud isiku õigus oli kolmanda isiku kasuks piiratud, on piirang omandaja suhtes kehtiv, kui see on kinnistusraamatusse kantud (Asjaõigusseaduse § 56).
- 7.2. 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. Reaalservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega (Asjaõigusseaduse § 172).
- 7.3. 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 (Asjaõigusseaduse § 176).
- 7.4. 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 (Asjaõigusseaduse § 177).
- 7.5. Isiklik kasutusõigus koormab asja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisuldas vastab mõnele reaalservituudile (Asjaõigusseaduse § 225).
- 7.6. Isikliku kasutusõiguse võib kinnisasja omaniku nõusolekul teisele isikule üle anda, muutmata seejuures isikliku kasutusõiguse kestust. Isikliku kasutusõiguse omandaja ja esialgne omaja vastutavad kinnisasja omaniku ees isiklikust kasutusõigusest tekkivate kohustuste täitmise eest solidaarselt. Kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või -rajatis, ei ole isikliku kasutusõiguse üleandmiseks või koormamiseks kinnisasja omaniku nõusolek vajalik (Asjaõigusseaduse § 226).
- 7.7. Samuti on notar lepinguosalisi informeerinud, et kinnistamisotsuse tegemine ja kinnistamisavalduses taotletu kinnistusraamatusse sissekandmine saab toimuda pärast tasumisele kuuluva riigilõivu tasumist ja vastavasisulise maksekorralduse esitamist kinnistusosakonnale.
- 7.8. Vastavalt Kinnistusraamatuseaduse § 34¹ on kande tegemiseks, muutmiseks või kustutamiseks nõutav selle isiku nõusolek, kelle kinnistusregistriossa kantud õigust kanne kahjustaks. Vastavalt Asjaõigusseaduse § 60 on järjekoha muutmiseks nõutav nende isikute notariaalselt tõestatud kokkulepe, kelle õiguste järjekohat muutub.

8. ORIGINAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 8.1. Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud ühes originaaleksemplaris, mida hoitakse notar Tatjana Boitsova büroos.
- 8.2. Lepingupoolte nõudmisel tõestamiseaduse § 52 alusel käesoleva notariaalakti koostamise päeval väljastab notar Lepingupooltele akti ärakirjad paber kandajal, mis tõestamiseaduse § 48 kohaselt asendavad õigustoimingutes notariaalakti originaali. Lepingu digitaalne ära kiri on Lepingupooltele kättesaadav riigiportaalis www.eesti.ee.

- 8.3. Vastavalt tõestamisseaduse §-le 53 lg 1 notariaalakti tõestaja esitab lepingu digitaalärakirja kinnistusosakonnale.

9. LÕPPSÄTTED

- 9.1. Notari tasu tehingu tõestamisel 39,60 eurot (tehinguväärtus 1 278,00 eurot, Notari tasu seaduse § 3, 10 lg 1, 22, 23 lg 2), käibemaks 7,92 eurot, kokku 47,52 eurot. Eelnimetatule lisandub ärakirjade valmistamise tasu ja digitaalse ärakirja väljastamise tasu (notari tasu seaduse § 35 lg 1 p 2, § 31 lg 15).

Käesoleva lepingu sõlmimisega seotud notari tasub TESTAMA PROPERTIES OÜ pangavõlga notari arveldusarvele. Notaril on õigus notariaalakti ärakirju notari tasu tasumiseni kinni pidada.

- 9.2. Riigilõiv 8,00 (tehinguväärtus 130,00 eurot, Riigilõivuseaduse §§ 74, 77 lg 1, 354).

Käesoleva lepingu kinnistamise riigilõivu tasub TESTAMA PROPERTIES OÜ. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

Käesolev notariaalakt on osalejatele akti tõestaja juuresolekul ette loetud, antud enne heakskiitmist osalejatele läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud. Osalejad loobusid aktile lisatud dokumentide ettelugemisest, lisatud dokumendid esitati osalejatele tutvumiseks, need kiideti osalejate poolt heaks ning allkirjastati akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt. Käesolevas notariaalaktis viidatud ning aktile lisatud korraldus ja plaanid on esitatud osalejatele enne heakskiitmist läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

AG

Ees- ja perekonnanimi

allkiri

(ees- ja perekonnanimi)

(allkiri)

Ees- ja perekonnanimi

allkiri

(ees- ja perekonnanimi)

(allkiri)

Akti tõestaja allkiri ja notari pitsat

NARVA LINNAVALITSUS



KORRALDUS

Narva

22.07.2015 nr 813-k

Narva linna omandis olevate kinnisasjade Tallinna maantee L1 ja Tallinna mnt 15a koormamine reaalservituudiga kinnistu Tallinna mnt 19 kasuks

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

08.06.2015 esitas Tallinna mnt 19 kinnistu omanik TESTAMA PROPERTIES OÜ (registrikood 12585193) Narva Linnavalitsusele taotluse Narva linna omandis olevatele kinnistutele asukohaga Ida-Virumaa, Narva linn, Tallinna maantee L1 (katastritunnus 51101:006:0185) ja Tallinna mnt 15a (katastritunnus 51101:004:0115), servituutide seadmiseks Narvas Tallinna mnt 19 asuva kinnistu kasuks määramata tähtajaks.

Vastavalt kooskõlastatud projektile (28.10.2014 ehitusluba nr 1411219/01827) asub Tallinna mnt 15a kinnistul (katastritunnus 51101:004:0115) ehitatud kaubandushoone soojustrass ja Tallinna maantee L1 kinnistul (katastritunnus 51101:006:0185) asuvad hoone vee-, sadevee-, kanalisatsiooni- ja sidetrassid.

Keskkonnaministri 16.12.2005 määruse nr 76 „Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus” § 2 lg 1 p 1 ja lg 2 p 1 kohaselt on alla 250 mm siseläbimõõduga veevarustuse ja kanalisatsioonitrassi kaitsevööndi ulatus 2 meetrit (mõlemal pool torustiku telge), § 2 lg 2 p 2 kohaselt on 250 mm ja suurem siseläbimõõduga vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus 2,5 meetrit (mõlemal pool torustiku telge).

Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded ” § 11 lg 1 p 1 kohaselt maa-aluste soojustorustike, mida mõlemal pool torustikke piiravad äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast järgmistel kaugustel asuvad mõttelised vertikaaltasandid ja horisontaaltasand, kaitsevööndi ulatus on:

1) alla 200 mm läbimõõduga torustiku korral 2 meetrit.

Reaalservituudi alad:

- soojustorustiku pikkus on 238 m, kaitsevööndi ulatus 2 meetrit mõlemale poole, kaitsevööndi ala on 1345 m²,
- sidekanalisatsiooni pikkus on 16 m, kaitsevööndi ulatus 2 meetrit mõlemale poole, kaitsevööndi ala on 70 m²,
- veetorustiku pikkus on 25 m, kaitsevööndi ulatus 2 meetrit mõlemale poole, kaitsevööndi ala on 107 m²,
- reoveetorustiku pikkus on 27 m, kaitsevööndi ulatus 2 meetrit mõlemale poole, kaitsevööndi ala on 100 m²,
- sademeveetorustiku pikkus on 26 m, kaitsevööndi ulatus 2,5 meetrit mõlemale poole, kaitsevööndi ala on 142 m²,

Reaalservituudi alad on tähistatud lisatud joonistel siniste viirutatud aladena.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi *KOKS*) § 22 lõike 1 punkti 6 kohaselt volikogu ainupädevusse kuulub linnavara valitsemine korra kehtestamine. Vastavalt *KOKS* § 22 lg. 1 p. 6¹ volikogu ainupädevusse kuulub kinnisasja koormamine piiratud asjaõigusega. *KOKS* § 22 lg. 2 kehtestab kaalutusõigust, mille järgi kohaliku omavalitsuse volikogu võib deligeerida volikogu pädevusse antud küsimuste lahendamise kohaliku omavalitsuse valitsusele. Narva linna omandis olevale kinnisasjale realservituudi seadmist reguleerib Narva Linnavolikogu 21.06.2005 määrus nr 20/57 „Linnavara eeskiri” (edaspidi *Linnavara eeskiri*).

Linnavara eeskirja § 67 lg. 1 kohaselt linna omandis olevale kinnisasjale realservituudi seadmine on lubatud, kui see toimub isiku, kellel on selleks õigusaktidest tulenev õigus, nõudel ja kasuks. Antud juhul on TESTAMA PROPERTIES OÜ-l asjaõigusseadusest tulenev õigus nõuda realservituudi seadmist. Linnavara eeskirja § 68 kohaselt linna omandis olevale kinnisasjale realservituudi seadmise otsustab linnavalitsus. Vastavalt linnavara eeskirja § 70 lõikele 1 otsustab linna omandis olevale kinnisasjale realservituudi seadmise linnavalitsus, kui see toimub Narva linna omandis oleval kinnisasjal asuva tehnovõrgu või -rajatise omaniku kasuks.

KOKS § 30 lõike 1 punkti 2 kohaselt lahendab ja korraldab linnavalitsus kohaliku elu küsimusi, mis volikogu määruste või otsustega või valla või linna põhimäärusega on pandud täitmiseks valitsusele.

AÕS § 172 lõike 1 kohaselt realservituut 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.

Asjaõigusseaduse § 179 lõike 1 kohaselt, kui realservituuti 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.

AÕS § 173 lõike 1 kohaselt realservituudi seadmiseks vajalik asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud. Linnavara eeskirja § 70⁴ Narva linna omandis oleva kinnisasja koormamiseks vajaliku asjaõiguslepingu allkirjastab linna nimel linnapea.

3. OTSUS

3.1. Koormata Narva linna (edaspidi ka *omanik*) omandis olevad kinnistud asukohaga Ida-Virumaa, Narva linn, Tallinna maantee L1 (katastritunnus 51101:006:0185, edaspidi *teeniv kinnisasi 1*) ja Tallinna mnt 15a (katastritunnus 51101:004:0115, edaspidi *teeniv kinnisasi 2*) (edaspidi koos nimetatud *teenivad kinnisasjad*) realservituutidega TESTAMA PROPERTIES OÜ (registrikood 12585193, asukoht Peterburi tee 47, Tallinna linn, Harju maakond, edaspidi *õigustatud isik*) omandis oleva kinnisasja asukohaga Narvas aadressil Tallinna mnt 19 (katastritunnus 51101:004:0062, edaspidi *valitsev kinnisasi*) kasuks.

3.1.1. Teenivatele kinnisasjadele rajatakse järgmised tehnorajatised:

- teenivale kinnisasjale 2 rajatakse soojustorustik (pikkus 238 m, kaitsevööndi ulatus 2 meetrit mõlemale poole, kaitsevööndi ala 1345 m²),
- teenivale kinnisasjale 1 rajatakse:

- sidekanalisatsioon (pikkus 16 m, kaitsevööndi ulatus 2 meetrit mõlemale poole, kaitsevööndi ala 70 m²),
- veetorustik (pikkus 25 m, kaitsevööndi ulatus 2 meetrit mõlemale poole, kaitsevööndi ala 107 m²),
- reoveetorustik (pikkus 27 m, kaitsevööndi ulatus 2 meetrit mõlemale poole, kaitsevööndi ala 100 m²),
- sademeveetorustik (pikkus 26 m, kaitsevööndi ulatus 2,5 meetrit mõlemale poole, kaitsevööndi ala 142 m²).

Reaalservituudi alad on tähistatud lisatud joonistel siniste viirutatud aladena.

3.1.2. Reaalservituut seatakse tähtajata ja tasuta.

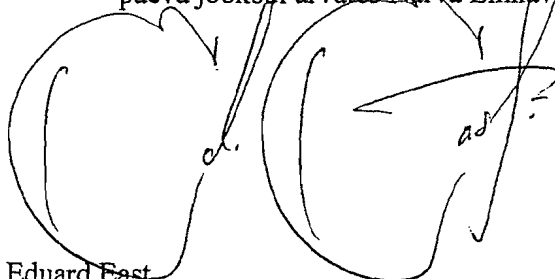
3.1.3. Õigustatud isik kohustub:

- 3.1.3.1. pärast kinnistu teostatud tehnoarajatiste ehitus-, hooldus- ja/või remonttööde lõpetamist oma kulul taastama esialgse olukorra, juhindudes kehtestatud kaevetööde eeskirjadest, kui kinnistu omanikuga ei lepi kokku teisiti;
- 3.1.3.2. teavitama kinnistu omanikku plaanilistest hooldus- ja remonttöödest vähemalt 1 (üks) kuu enne tööde alustamist. Avariiremondi korral alustab õigustatud isik vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teavitades kinnistu omanikku;
- 3.1.3.3. viivitamatult likvideerima tehnoarajatiste avarii ja rakendama abinõud kinnistu omanikule kahju tekitamise vältimiseks. Avariiremondi vajadusel võib õigustatud isik viivitamatult, ilma kooskõlastust taotlemata alustada vajalike töödega, kui ta teatab sellest esimesel võimalusel kinnistu omanikule. Avariiks loetakse tehnoarajatiste ootamatut või juhuslikku purunemist, tehnovõrkude seiskumist või muud riket, mille tulemusena võib tekkida märkimisväärne materiaalne kahju;
- 3.1.3.4. servituudist tulenevate õiguste teostamisel tegutsema heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks omaniku või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist, kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid;
- 3.1.3.5. hüvitama tema ja/või tema õigusi teostavate kolmandate isikute poolt servituudi teostamisega seotud tegevusest või tegevusetusest tuleneva omanikule ja/või mistahes kolmandale isikule tekitatud kahju täies ulatuses;
- 3.1.3.6. teatama kinnistu omanikule servituudi üleminekust või servituudist tulenevate õiguste ja kohustuste teostamise üleandmisest kolmandale isikule 3 tööpäeva jooksul alates servituudi üleminekust või kohustuste teostamise üleandmisest arvates;
- 3.1.3.7. ära vedama kinnistutel paiknevad tehnoarajatised 2 (kahe) kuu jooksul arvates servituudi lõppemisest, kui pooled ei lepi kokku teisiti. Tehnoarajatiste äravedamise järel kohustub õigustatud isik taastama kinnistu seisukorra, milline see oli enne tehnoarajatiste äravedamist. Kui õigustatud isik ei ole tähtajaks rajatist ära vedanud, korraldab kinnistu omanik rajatise lammutamise ja teenivate kinnisasjade heakorrastamise õigustatud isiku kulul;
- 3.1.3.8. nõustuma kinnistule teiste reaalservituutide ja isiklike servituutide seadmisel nende kandmisega kinnistusraamatusse käesolevas punktis nimetatud isikliku kasutusõigustega samale järjekohale selle eest tasu nõudmata;
- 3.1.4. kinnistute omanik kohustub:
 - 3.1.4.1. hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab tehnoarajatiste sihipärasest kasutamisest;
 - 3.1.4.2. järgima tehnoarajatiste kaitsevööndi alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi ning nõudma seda ka isikutelt, kelle kasuks on teenivatele kinnisasjadele seatud piiratud asjaõigus või kellel on lepingust tulenev õigus teenivate kinnisasjade kasutamiseks või kinnistutel tööde teostamiseks;
 - 3.1.4.3. võimaldama tasuta juurdepääsu mehhanismidega tehnoarajatiste majandamiseks;

- 3.1.4.4. teavitama õigustatud isikut kinnistute omaniku muutumisest, teiste reaalservituutide isiklike servituutide seadmisest ja kinnistute võõrandamisest;
- 3.1.4.5. teenivate kinnisasjade koormamisel teiste reaalservituutide ja isiklike servituutidega või tehnoarajatiste ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldava notariaalse kokkuleppe sõlmimisel teavitama isikuid, kelle kasuks kinnistud koormatakse, käesolevas punktis nimetatud reaalservituudi seadmise tingimustest ja tehnoarajatiste ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldava notariaalse kokkuleppe tingimustest;
- 3.1.4.6. teavitama teenivatel kinnisasjadel tegutsevaid isikuid tehnoarajatiste kaitsevööndi olemasolust ja selles kehtivatest piirangutest, samuti järgima nimetatud piiranguid oma tegevuses. Kinnistu omanik on kohustatud hoiduma tegevusest, mis takistaks tehnoarajatiste majandamist, halvendaks tehnoarajatiste korrashoidu ja/või ohustaks tehnoarajatiste toimimist.
- 3.2. Sõlmida valitseva kinnisasja omanikuga notariaalselt tõestatud asjaõigusleping korralduse punktis 3.1 nimetatud teenivate kinnisasjade reaalservituutidega koormamiseks ning kanda reaalservituudid kinnistusraamatusse.
- 3.3. TESTAMA PROPERTIES OÜ kannab isikliku reaalservituutide seadmisega seotud kulud (notaritasu ja riigilõiv).
- 3.4. Volitada Narva linnapead Eduard East'i allkirjastama Narva linna nimel korralduse punktis 3.2 nimetatud leping.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametil teha korraldus teatavaks TESTAMA PROPERTIES OÜ-le.
- 4.2. Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.
- 4.3. Korraldust võib vaidlustada, esitades kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale 30 päeva jooksul arvates Narva Linnavalitsuse poolt korralduse teatavakstegemisest.



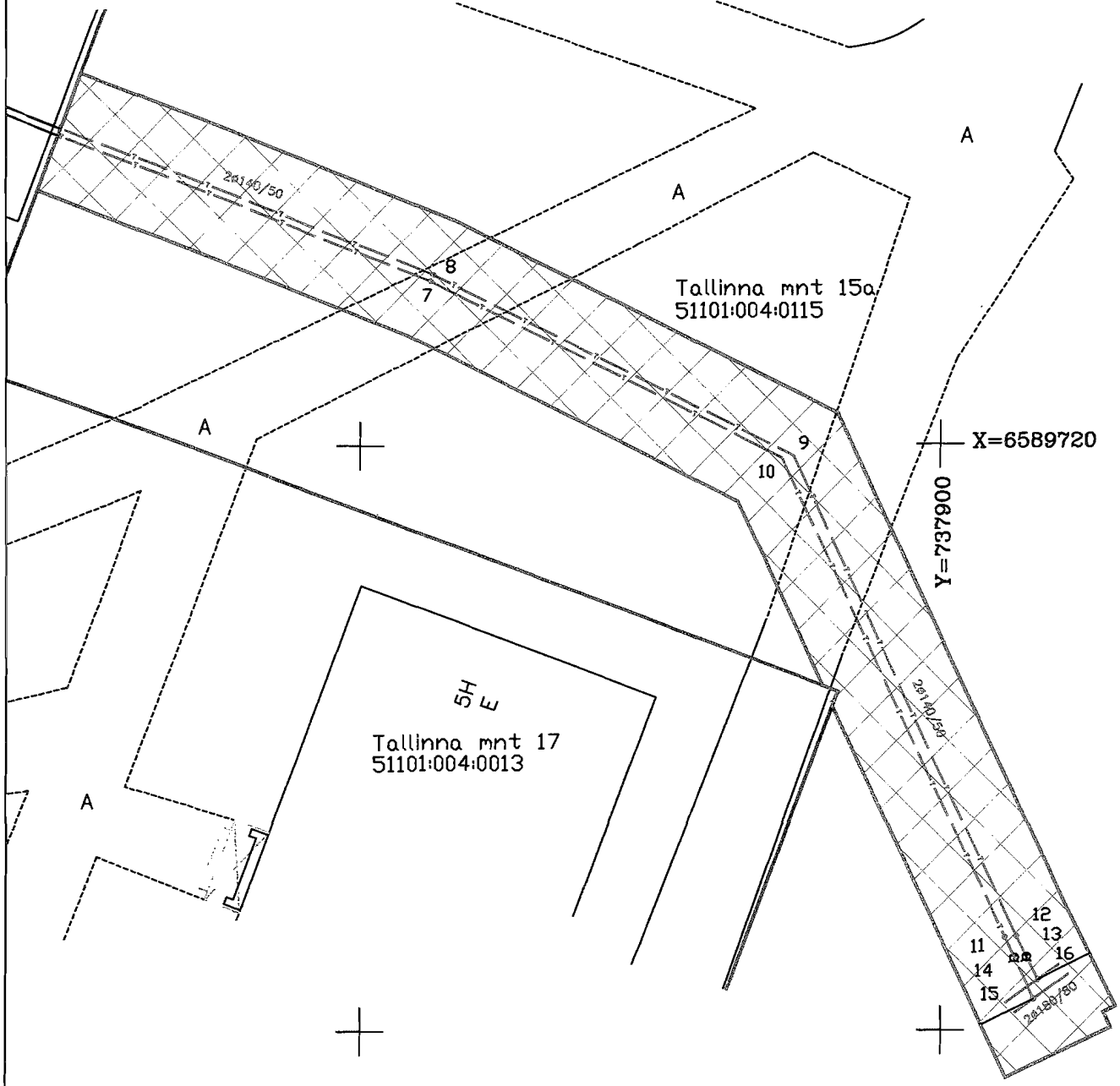
Eduard East
Linnapea






Ants Liimets
Linnasekretär

Narva linna maa Tallinna mnt 15a 51101:004:0115 1:500

servituutide
utidega või
okkuleppe
punktis
mist ja
õndi
na
s



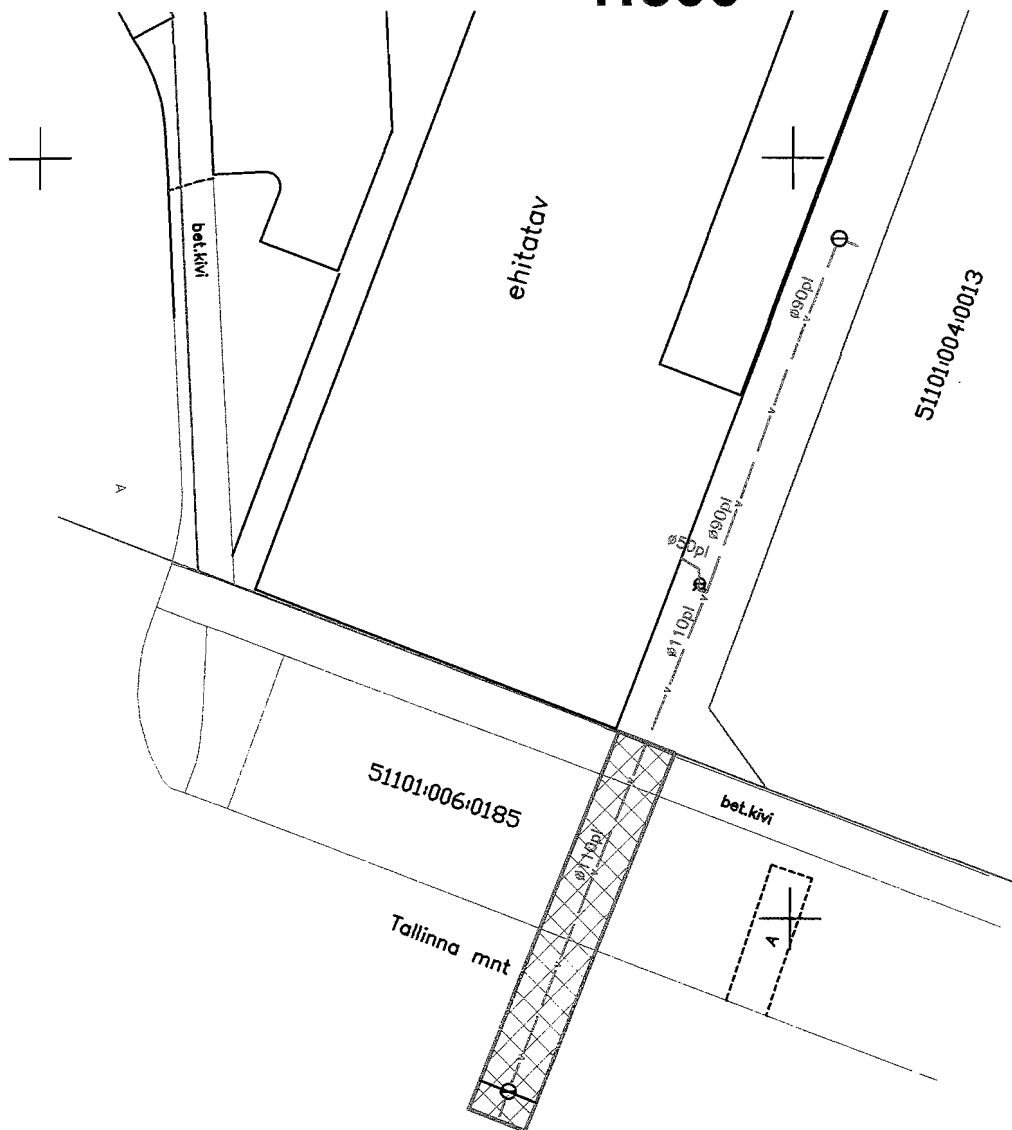
TINGMÄRGID

-  Mõõdistatud maaregistri tunnuse saanud krunt
-  Projekteeritud kaugküttetorustik
-  Kasutusõiguse ala

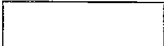
Rajatise tehnilised andmed
 Kasutusõiguse ala: 1345m²
 Projekteeritava torustiku pikkus kaitsevööndi ulatuses: 238m
 Kaitsevööndi laius kaugküttetorustiku teljest 2m mõlemale poole
 Koostas: Andrei Malõšev, Moodul Projekt OÜ

Altkiri

Narva linna maa Tallinna maantee L1 51101:006:0185 1:500



TINGMÄRGID

 Mõõdistatud maaregistri tunnuse saanud krunt

 Projekteeritud veetorustik

 Kasutusõiguse ala

Rajatise tehnilised andmed

Kasutusõiguse ala: 107m²

Projekteeritava torustiku pikkus kaitsevööndi ulatuses: 25m

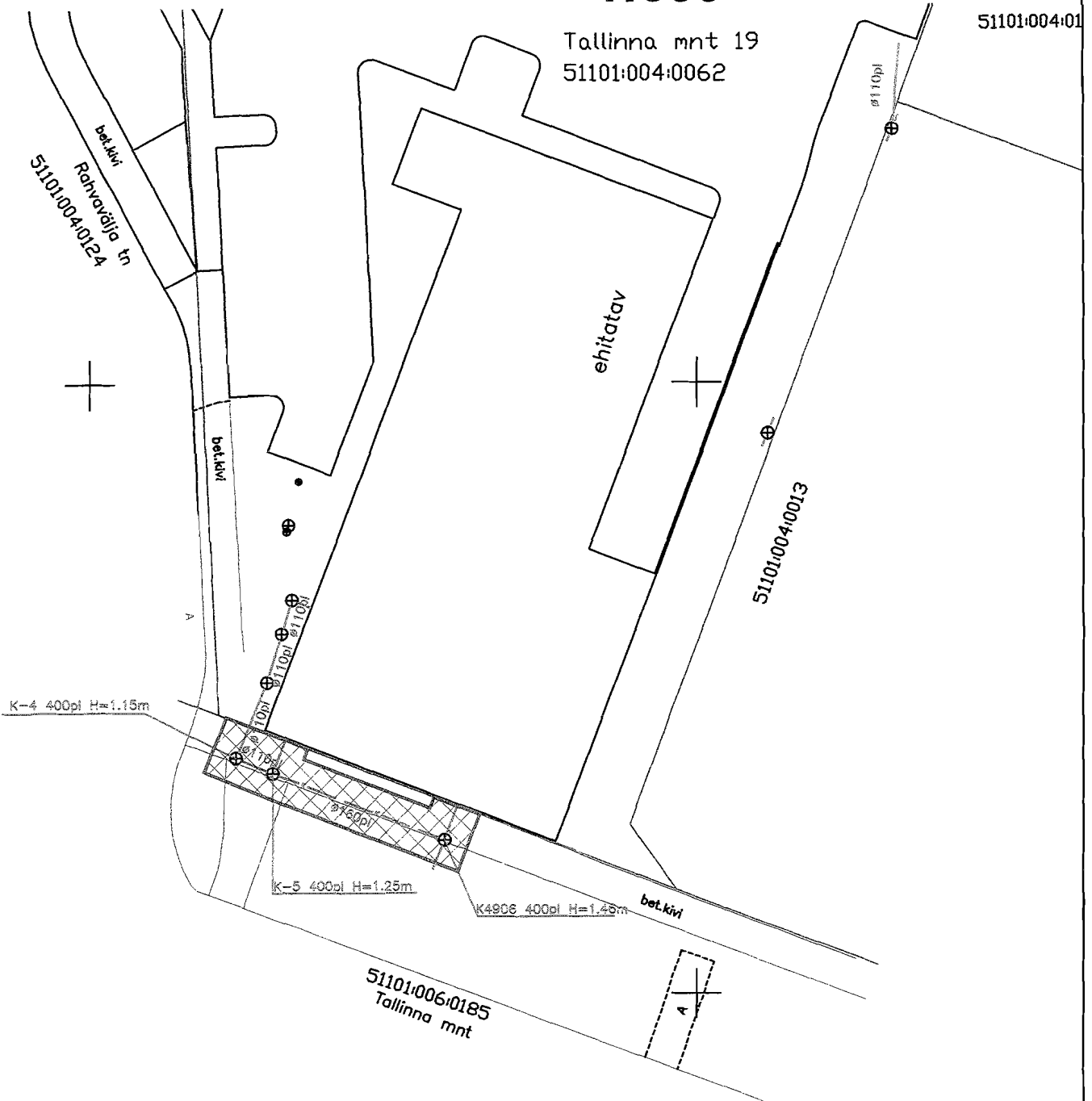
Kaitsevööndi laius veetorustiku teljest 2m mõlemale poole

Koostas: Andrei Malõšev, Moodul Projekt OÜ

Allkiri

Allkiri

Narva linna maa Tallinna maantee L1 51101:006:0185 1:500



TINGMÄRGID

 Mõõdistatud maaregistri tunnuse saanud krunt

 Projekteeritud roveetorustik

 Kasutusõiguse ala

Rajatise tehnilised andmed

Kasutusõiguse ala: 100m²

Projekteeritava torustiku pikkus kaitsevööndi ulatuses: 27m

Kaitsevööndi laius kanalisatsioonitorustiku teljest 2m mõlemale poole

Koostas: Andrei Malõšev, Moodul Projekt OÜ

Allkiri

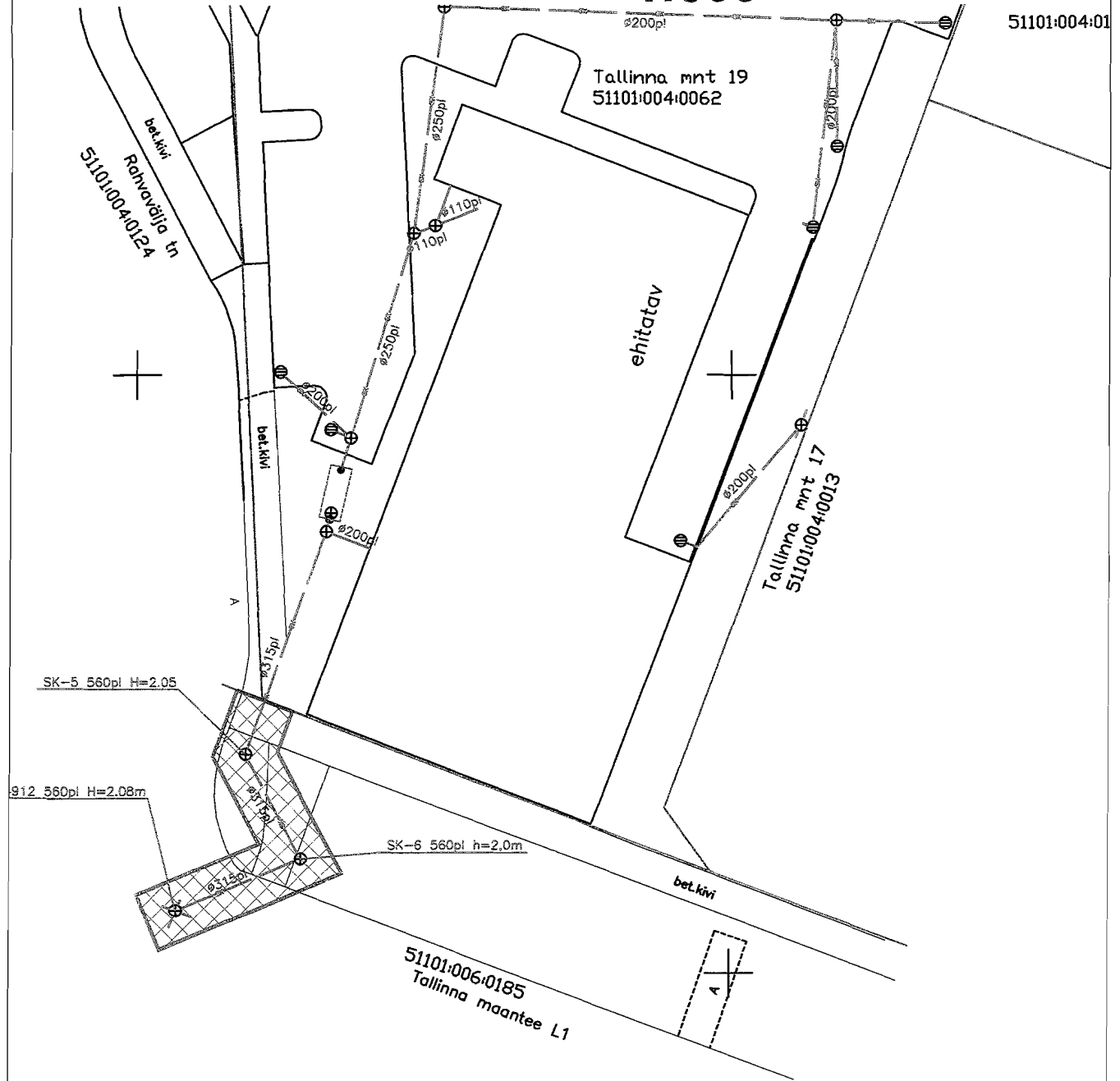
Allkiri

Narva linna maa

Tallinna maantee L1

51101:006:0185

1:500



TINGMÄRGID

- Mõõdistatud maaregistri tunnuse saanud krunt
- Projekteeritud sademeveetorustik
- Kasutusõiguse ala

Rajatise tehnilised andmed
 Kasutusõiguse ala: 142m²

Projekteeritava torustiku pikkus kaitsevõndi ulatuses: 26m
 Kaitsevõndi laius sademevee kanalisatsioonitorustiku teljest 2,5m mõlemale poole

Koostas: **Andrei Malõšev, Moodul Projekt OÜ**

Allkiri

Allkiri

ÄRAKIRJA PEALDIS

29. oktoobril 2015.a.

Mina, Narva notar Tatjana Boitsova, kelle büroo asub Eesti Vabariigis Narva linnas, Aleksander Puškini tn 17, annan välja käesoleva ärakirja, mis vastab originaalile ning tõestamiseaduse § 48 kohaselt asendab õigustoimingutes notariaalakti originaali.

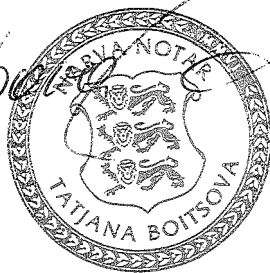
Käesolevas dokumendis on 17 nööri ja reljeefpitseri abil köidetud lehte.

Notari tasu 3,42 eurot (notari tasu seaduse § 35).
Käibemaks 0,68 eurot.
Kokku 4,10 eurot.

Isikute loetelu, kellele ärakirjad väljastatakse, on järgmine:

1. Narva linn
2. TESTAMA PROPERTIES OÜ

Notar T. Boitsova



T. Boitsova