



TALLINNA NOTAR SIRJE VELSBERG

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU REGISTRI NUMBER

3098

Notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Sirje Velsberg, kelle büroo asub Tallinnas Rävala pst 2/ Kivisilla tn 8, kolmekümnendal detsembril kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (30.12.2025.a) e-notari kaudu videosilla vahendusel ning selles notariaalakti osalejad on

METSATERVENDUSE OSAÜHING, registrikood 10224657, asukoht ja postiaadress Veskiposti tn 2/1, Tallinn, e-posti aadress ants@metsatervenduse.ee, edaspidi nimetatud **Müüja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Ants Erik**, isikukood 37609080222, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal ning kellel on õigus äriühingut kõigis õigustoimingutes üksinda esindada (*eeltoodud andmed juriidilise isiku nime, aadressi, registrikoodi ja esindaja kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Tartu Maakohtu registriosakonnast 01.12.2025 kell 15:31 tehtud päringute alusel*),

Ants Erik osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Tallinn,
ja

Eesti Vabariik, edaspidi nimetatud **Ostja**, mille esindajana tegutseb riigivara valitseja Kliimaministeeriumi valitsemisasas tegutsev Riigimetsa Majandamise Keskus, registrikood 70004459, asukoht ja postiaadress Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress ere.kaaristu@rmk.ee (*eeltoodud andmed täidesaatva riigivõimu asutuse või riigi muu institutsiooni nime, aadressi ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Tartu Maakohtu registriosakonnast 01.12.2025 kell 15:52 tehtud päringute alusel*), mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel Ere Kaaristu, isikukood 47207260330, kes on tõestajale tuntud isik,

Ere Kaaristu osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Tallinn,
ning

Pärnu linn, Pärnu Linnavalitsuse, asukoht ja postiaadress Suur-Sepa tn 16, Pärnu linn, Pärnu linn, Pärnu maakond, e-posti aadress linnavalitsus@parnu.ee kaudu (*eeltoodud andmed kohaliku omavalitsuse asutuste isiku nime, aadressi ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Tartu Maakohtu registriosakonnast 29.12.2025 kell 11:00 tehtud päringute alusel*), mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel Maarika Urm, isikukood 48305204228, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal,

Maarika Urm osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Pärnu linn,

kes sõlmivad lepingu järgnevas:

KINNISTU JAGAMISE KINNISTAMISAVALDUS,
KINNISTUTE JA JAGAMISE TEEL TEKKIVA KINNISTU MÜÜGILEPING,
KINNISTAMISAVALDUS JA ASJAÕIGUSLEPINGUD

1. Registrite seis ja lepingu ese

1.1. Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa number 166131** on sisse kantud kinnistu nimetusega **REINUMÄE**, mille koosseisu kuuluvad maaüksused katastritunnustega 70201:001:0542 ja 70201:001:0541, maa sihtotstarbega maatulundusmaa (100%) ja maatulundusmaa (100%), asukohaga **Lääne-Viru maakond, Vinni vald, Uljaste küla, Reinumäe ja Lääne-Viru maakond, Vinni vald, Uljaste küla, Reinumäe**, pindalaga **16355,0 m² ja 17,8 ha**.

Teise jakku on omanikuna sisse kantud **Metsatervenduse Osaühing (Tallinn, reg.kood 10224657)**.

Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.2. Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa number 1913206** on sisse kantud kinnistu nimetusega **KESKMETSA**, mille koosseisu kuulub maaüksus katastritunnusega 82601:001:0019, maa sihtotstarbega maatulundusmaa (100%), asukohaga **Pärnu maakond, Pärnu linn, Kiraste küla, Keskmetsa**, pindalaga **6,41 ha**.

Teise jakku on omanikuna sisse kantud **METSATERVENDUSE OSAÜHING (reg.kood 10224657, Tallinn)**.

Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.3. Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa number 16605950** on sisse kantud kinnistu, mille koosseisu kuulub maaüksus katastritunnusega 62401:001:0801, maa sihtotstarbega maatulundusmaa (100%), asukohaga **Pärnu maakond, Pärnu linn, Ermistu küla, Mättametsa**, pindalaga **7,92 ha**.

Teise jakku on omanikuna sisse kantud **METSATERVENDUSE OSAÜHING (registrikood 10224657)**.

Kolmandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine kanne:

Reaalkoormatis Tõstamaa vald kasuks. Avalik-õiguslik reaalkoormatis vastavalt 29.05.2008 sõlmitud lepingu p.-le 4.1. Kaaskoormatud kinnistu nr 2377806.

Sisse kantud registriossa 2377806 13.06.2008; siia üle kantud. 13.01.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 17.01.2020.

1.4. Selles notariaalaktil sisalduvad:

1.4.1. kinnisasja jagamise avalduse esemeks on lepingu punktis 1.1 nimetatud kinnistu, koos selle oluliste osade ja päraldistega (edaspidi nimetatud **Kinnistu**);

1.4.2. müügilepingu esemeks on lepingu punktis 6.2.2. nimetatud kinnistu, koos selle oluliste osade ja päraldistega (edaspidi nimetatud **lepingu ese 1**), lepingu punktis 1.2 nimetatud kinnistu, koos selle oluliste osade ja päraldistega (edaspidi nimetatud **lepingu ese 2**) ja lepingu punktis 1.3 nimetatud kinnistu, koos selle oluliste osade ja päraldistega (edaspidi nimetatud **lepingu ese 3**). Edaspidi lepingu ese 1, lepingu ese 2 ja lepingu ese 3 koos nimetatud **lepingu ese**.

1.5. Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (kitsendustega

katastrikaardi päringe katastritunnuse järgi) nähtub, et:

1.5.1. katastriüksuse 70201:001:0541 suhtes kehtivad järgnevad kitsendused:

1.5.1.1.Eesvoolu kaitsevöönd

- ulatus: 2059,76 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Miila/PÜ-140 Uljaste); seisund: kehtiv.

1.5.1.2.Maaparandushoiu-ala

- ulatus: 177844,20 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv.

1.5.1.3.Maardla

- ulatus: 177953,15 m²; nähtus: Maardla (Eesti); seisund: kehtiv.

1.5.1.4.Püsielupaiga piiranguvöönd

- ulatus: 102513,94 m²; nähtus: **Püsielupaik (Matsi lendorava püsielupaiga piiranguvöönd)**; seisund: kehtiv;
- ulatus: 72969,35 m²; nähtus: Püsielupaik (Uljaste metsise püsielupaiga piiranguvöönd); seisund: kehtiv.

1.5.1.5.Püsielupaiga sihtkaitsevöönd

- ulatus: 71817,59 m²; nähtus: **Püsielupaik (Matsi lendorava püsielupaiga sihtkaitsevöönd)**; seisund: kehtiv.

1.5.1.6.Ranna või kalda veekaitsevöönd

- ulatus: 154,57 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Miila/PÜ-140 Uljaste); seisund: kehtiv.

1.5.1.7.Piiranguvöönd määratlemata

- ulatus: 221,95 m²; nähtus: I kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Pteromys volans* (lendorav)); seisund: kehtiv;
- ulatus: 894,03 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Sphagnum wulfianum* (Wulfi turbasammal)); seisund: kehtiv;
- ulatus: 71934,60 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Tetrao urogallus* (metsis)); seisund: kehtiv;
- ulatus: 72432,91 m²; nähtus: Püsielupaik (Uljaste metsise püsielupaik); seisund: projekteeritav.

1.5.2. katastriüksuse 82601:001:0019 suhtes kehtivad järgnevad kitsendused:

1.5.2.1.Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

- ulatus: 1692,36 m²; nähtus: Maantee; seisund: kehtiv.

1.5.2.2.Eesvoolu kaitsevöönd

- ulatus: 933,16 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Kiraste); seisund: kehtiv.

1.5.2.3.Kaitseala hooldatav sihtkaitsevöönd

- ulatus: 64065,08 m²; nähtus: **Kaitseala (Nätsi-Võlla LKA, Palatu skv.)**; seisund: kehtiv.

1.5.2.4.Ranna või kalda piiranguvöönd

- ulatus: 498,79 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool üle 25km² (Mustoja); seisund: kehtiv;
- ulatus: 1246,17 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Mustoja); seisund: kehtiv.

1.5.2.5.Ranna või kalda veekaitsevöönd

- ulatus: 126,97 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Kiraste); seisund: kehtiv.

1.5.2.6.Uuringu ala

- ulatus: 64065,44 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplan uuringuruum); seisund: kehtiv.

1.5.2.7. Piiranguvöönd määratlemata

- ulatus: 20157,00 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Orchis mascula* (jumalakäpp)); seisund: kehtiv;
- ulatus: 64064,82 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Tetrastes bonasia* (laanepüü)); seisund: kehtiv;
- ulatus: 64064,82 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Picus canus* (hallpea-rähn)); seisund: kehtiv;
- ulatus: 64064,82 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Dryocopus martius* (musträhn)); seisund: kehtiv;
- ulatus: 64064,82 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Turdus viscivorus* (hoburästas)); seisund: kehtiv;
- ulatus: 64064,82 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Dryobates minor* (väike-kirjurähn)); seisund: kehtiv.

1.5.3. katastriüksuse 62401:001:0801 suhtes kehtivad järgnevad kitsendused:

1.5.3.1. Eesvoolu kaitsevöönd

- ulatus: 4381,31 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Lepaspää); seisund: kehtiv.

1.5.3.2. Kaitseala hooldatav sihtkaitsevöönd

- ulatus: 78155,25 m²; nähtus: **Kaitseala (Tõhela-Ermistu LKA, Tõhela-Ermistu skv.);** seisund: kehtiv.

1.5.3.3. Kaitseala piiranguvöönd

- ulatus: 36,20 m²; nähtus: **Kaitseala (Tõhela-Ermistu LKA, Järveäärse pv.);** seisund: kehtiv.

1.5.3.4. Ranna või kalda ehituskeeluvöönd

- ulatus: 8635,10 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Ermistu järv); seisund: kehtiv.

1.5.3.5. Ranna või kalda piiranguvöönd

- ulatus: 17003,63 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Ermistu järv); seisund: kehtiv.

1.5.3.6. Ranna või kalda veekaitsevöönd

- ulatus: 424,08 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Lepaspää); seisund: kehtiv;
- ulatus: 1813,26 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Ermistu järv); seisund: kehtiv.

1.5.3.7. Uuringu ala

- ulatus: 79181,79 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplan uuringuruum); seisund: kehtiv.

1.5.3.8. Veekogu kallasrada

- ulatus: 735,67 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Ermistu järv); seisund: kehtiv.

1.5.3.9. Piiranguvöönd määratlemata

- ulatus: 132,50 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Cygnus cygnus* (laululuik)); seisund: kehtiv;
- ulatus: 11283,11 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Huperzia selago* (harilik ungrukold)); seisund: kehtiv;
- ulatus: 73,17 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Chlidonias niger* (mustviires)); seisund: kehtiv;
- ulatus: 660,10 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Leucorrhinia albifrons* (valgelaup-rabakiil)); seisund: kehtiv;

- ulatus: 73645,12 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Picus canus (hallpea-rähn)); seisund: kehtiv.
- 1.6.** Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (kitsendustega katastrikaardi päring katastritunnuse järgi) nähtub, et:
- 1.6.1.** maaüksuse katastritunnusega 70201:001:0541 kõlvikuline koosseis on järgmine: metsamaa 172 272 m², rohumaa 720 m² ja muu maa 4 961 m²;
- 1.6.2.** maaüksuse katastritunnusega 82601:001:0019 kõlvikuline koosseis on järgmine: metsamaa 41 532 m², rohumaa 22 112 m² ja muu maa 421 m²;
- 1.6.3.** maaüksuse katastritunnusega 62401:001:0801 kõlvikuline koosseis on järgmine: metsamaa 77 560 m² ja muu maa 1 622 m².
- 1.7.** Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (mälestiste otsing katastritunnuse/aadressi järgi) nähtub, et lepingu esemel ei paikne mälestisi ega muinsuskaitsealasid, need maaüksused ei asu kinnismälestiste või muinsuskaitsealade kaitsevööndis ega arheoloogilises leiukohas.
- 1.8. Matsi lendorava püsielupaik** kohta keskkonnaregistri avaliku teenuse (<https://keskkonnaportaal.ee/register>) kaitstavate loodusobjektide päringust nähtub:
- loodusobjekti tüüp ja nimetus: püsielupaik, Matsi lendorava püsielupaik;
 - valitseja: Keskkonnaamet;
 - kande alusdokument: Keskkonnaministri 14. juuli 2006. a määruse nr 52 „Lendorava püsielupaikade kaitse alla võtmine ja kaitse-eeskiri” muutmine.
- 1.9. Uljaste metsise püsielupaik** kohta keskkonnaregistri avaliku teenuse (<https://keskkonnaportaal.ee/register>) kaitstavate loodusobjektide päringust nähtub:
- loodusobjekti tüüp ja nimetus: püsielupaik, Uljaste metsise püsielupaik;
 - valitseja: Keskkonnaamet;
 - kande alusdokument: Keskkonnaministri 13. jaanuari 2005. a määrus nr 1 Metsise püsielupaikade kaitse alla võtmine.
- 1.10. Nätsi-Võlla looduskaitseala** kohta keskkonnaregistri avaliku teenuse (<https://keskkonnaportaal.ee/register>) kaitstavate loodusobjektide päringust nähtub:
- loodusobjekti tüüp ja nimetus: looduskaitseala, Nätsi-Võlla looduskaitseala;
 - valitseja: Keskkonnaamet;
 - kande alusdokument: ENSV MN määrus 11. juulist 1957. a. nr. 242 Abinõudest looduskaitse organiseerimiseks Eesti NSV-s.
- 1.11. Tõhela-Ermistu looduskaitseala** kohta keskkonnaregistri avaliku teenuse (<https://keskkonnaportaal.ee/register>) kaitstavate loodusobjektide päringust nähtub:
- loodusobjekti tüüp ja nimetus: looduskaitseala, Tõhela-Ermistu looduskaitseala;
 - valitseja: Keskkonnaamet;
 - kande alusdokument: Vabariigi Valitsuse 15. jaanuari 2021. a määrus nr 1 "Tõhela-Ermistu looduskaitseala moodustamine ja kaitse-eeskiri".
- 1.12.** Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (isikute päring aadressi järgi) nähtub, et lepingu ese:
- 1.12.1.** ei ole rahvastikuregistris registreeritud ühegi isiku alalise elukohana;
- 1.12.2.** ei ole äriregistris registreeritud ühegi isiku asukohana.
- 1.13.** Maakatastrist tehtud kiirpäringust (<https://ky.kataster.ee/>) katastripidaja märgete kohta nähtub, et katastriüksuste 70201:001:0541 ja 82601:001:0019 pindala on ebatäpne ning katastriüksuse 62401:001:0801 kohta katastripidaja märged puuduvad.
- 1.14.** Lepingu eseme kohta ehitisregistrist (<http://www.ehr.ee>) tehtud päringust nähtub, et katastritunnustega 62401:001:0801, 70201:001:0541 ja 82601:001:0019 ja aadressidega Reinumäe, Uljaste küla, Vinni vald, Lääne-Viru maakond, Keskmetsa, Kiraste küla, Pärnu linn, Pärnu maakond ja Mättametsa, Ermistu küla, Pärnu linn, Pärnu maakond ei

ole seotud hooneid ega rajatisi.

Notariaalakti tõestaja on selgitanud, et:

- Kinnistusraamatusse kantud andmete õigsust eeldatakse (asjaõigusseadus § 56). Ehitisregistri andmetel on informatiivne ja statistiline tähendus, v.a taotlused, projekteerimistingimused, teatised, ehitus- ja kasutusload ning ettekirjutused, millel on õiguslik tähendus (EhS § 61). Kitsenduste kaardi andmed ei tekita kitsendusi, vaid kajastavad kitsenduste olemasolu ning lisaks kaardil kajastatutele võib esineda ka muid kitsendusi ja kaardil kajastatud kitsendus võib tegelikkuses mitte eksisteerida. Kitsenduste selgitamiseks tellib kitsendusi põhjustava objekti omanik vajadusel katastrimõõdistamise (maakatastriseaduse § 12 ja 19¹).
- Katastripidaja teeb katastrisse märke „pindala on ebatäpne” juhul, kui katastriüksus on moodustatud kaardimaterjali alusel või aerofotogeodeetilisel meetodil või kui katastripidaja tuvastab ebatäpsed või vastuolulised piiriandmed.
- Ta ei ole saanud kontrollida, kas lepingu esemeks olevatel kinnistutel paikneb ehitisi ning kas ehitised kui vallasasjad ei ole koormatud pandiõiguse või muu kolmanda isiku õigusega. Osalejad kinnitavad, et soovivad sellele vaatamata selle lepingu sõlmimist.

2. Osalejate avaldused ja kinnitused

2.1. Müüja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- 2.1.1. Lepingu punktides 1.1 kuni 1.3. toodud kinnistusraamatute seis ei ole muutunud ning Kinnistu ja lepingu eseme 2 ning lepingu eseme 3 suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud menetlemata või lahendamata kinnistamisavaldusi.
- 2.1.2. **Osa lepingu eseme 2 koosseisu kuuluva maaüksuse suhtes on sõlmitud tähtjatu rendileping.**
- 2.1.3. Kuni selle lepingu sõlmimiseni ei ole Müüjale kuuluvat Kinnistut, lepingu eset 2 ning lepingu eset 3 koormatud selles lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega (sh ka mitte kinnistusraamatusse mittedissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud), neid ei ole kellelegi võõrandatud, nende käsutamist ei ole keelustatud ning nende suhtes pole vaidlusi.
- 2.1.4. Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Müüjale teadaolevaid muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid selles lepingus nimetamata piiranguid (sh tehingutest tulenevaid piiranguid ega kitsendusi).
- 2.1.5. **Lepingu esemeks olevatel kinnistutel ei paikne ehitisi ning Müüja ei ole esitanud taotlusi projekteerimistingimuste ega ehituslubade väljastamiseks.**
- 2.1.6. Lepingu esemel ei ole mingeid eritunnuseid ega puudusi, sh varjatud puudusi, millest Müüja ei ole Ostjale teatanud või mida Ostja ei saanud märgata ülevaatusel teostamisel. Müüja ei pea vajalikuks lepingu eseme täpsemat kirjeldamist.

Notariaalakti tõestaja on selgitanud, et:

- Riigikohus on seisukohal, et ausal müüjal on oma vastutuse välistamiseks parim viis lisada müügilepingusse punktid (või teha ostjale muul viisil tõendatavalt nähtavaks teave) selle kohta, millised puudused müüjale teadaolevalt lepingu esemel on.
 - Kui Müüja lepingus puudusi välja ei too, riskib Müüja sellega, et Ostja võib kasutada tema vastu seaduses ettenähtud õiguskaitsevahendeid.
- 2.1.7. Müüjale teadaolevalt puuduvad lepingu esemel Müüjale või kolmandatele isikutele kuuluvad mis tahes teed, liinid, tehnovõrgud ja -rajatised (nii maapõues asuvad kui maapealsed).

- 2.1.8.** Lepingu eseme suhtes ei ole kehtestatud detailplaneeringut, mille kohaselt läbiks lepingu eset avalikuks kasutamiseks määratav olemasolev või kavandatav tee.
- 2.1.9.** Lepingu esemel puuduvad liitumised ja ühendused tehnovõrkudega.
- 2.1.10.** Lepingu esemele 1 puudub otsejuurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või tänavalt, juurdepääs toimub kolmandatele isikutele kuuluvate naaberkinnistute kaudu ning vastavat juurdepääsu servituuti seatud ei ole.
- 2.1.11.** Lepingu eseme 2 ja lepingu eseme 3 koosseisu kuuluvad maaüksused piirnevad Eesti Vabariigile kuuluvate kinnisasjadega.
- 2.1.12.** Lepingu esemeks olevatel kinnistutel kasvab mets ja Müüja pole võõrandanud kasvava metsa raieõigust, Müüjale ei ole välja antud metsateatist ning lepingu esemel pole tehtud metsaraiet.
- 2.1.13.** Müüjale teadaolevalt ei ole lepingu esemel keskkonnareostust, Müüjale teadaolevalt ei ole ühelgi isikul või asutusel alust algatada lepingu eseme suhtes keskkonnareostust puudutavat menetlust ning Müüjale ei ole lepingu sõlmimise hetke seisuga esitatud keskkonnareostust puudutavaid ettekirjutusi.
- 2.1.14.** Lepingu ese ei ole registreeritud ühegi isiku elu- ega asukohana.
- 2.1.15.** Lepingu eseme suhtes puudub kehtiv kahjukindlustusleping.
- 2.1.16.** Lepingu ese 1 ja lepingu ese 2 on moodustatud plaani- või kaardimaterjali alusel. Piirid on katastriüksuste moodustamise käigus looduses tähistamata ja pindalad on ligilähedased. Müüja ei ole kohustatud tagama piiride leitavust looduses.
- 2.1.17.** Müüja on tasunud kõik lepingu eseme kasutamisega seotud maksed, mille tasumise tähtaeg on saabunud ning lepingu esemega seoses ei ole Müüjal tasumisele kuuluvaid mistahes tasumise tähtaega ületanud võlgnevusi.
- 2.1.18.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Müüja õigust sõlmida ja täita seda lepingut.
- 2.1.19.** Müüjat ei ole sundlõpetatud, Müüja suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti, ei ole esitatud pankrotihoiatust ega pankrotiavaldust, ei ole määratud ajutist haldurit, ei ole algatatud likvideerimismenetlust ega saneerimismenetlust ning ei esine aluseid selliste menetluste algatamiseks ning selle lepingu sõlmimisega ei kahjustata Müüja võlausaldajate huve ega Müüja majanduslikku seisundit.
- 2.1.20.** Müüja nõusolek selle lepingu sõlmimiseks sisaldub Müüja esindaja poolt notariaalakti tõestajale esitatud METSATERVENDUSE OSAÜHING nõukogu 10.11.2025.a. koosoleku protokollis.
- 2.1.21.** Tema esindusõigus Müüja juhatuse liikmena on kehtiv tähtajatult, seda ei ole piiratud ega tühistatud, teda ei ole juhatusest tagasi kutsutud, tema suhtes ei kehti ärikeeldu ja tal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.
- 2.1.22.** Lepingus toodud Müüja ja Müüja esindaja avaldused ja kinnitused ei sisalda ühtki ebaõiget väidet ega jäta mainimata ühtki olulist asjaolu, mille vastu osalejatel võiks selle lepingu eesmärki arvesse võttes olla äratuntav huvi ning mida teades ei oleks osalejad seda lepingut sõlminud või oleks seda teinud teistel tingimustel.
- 2.2. Ostja esindaja avaldab ja kinnitab, et:**
- 2.2.1.** Ostja on tutvunud maakatastris registreeritud lepingu eseme koosseisu kuuluvate maaüksuste plaanidega ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik maaüksuste suurusrest ja piiridest.
- 2.2.2.** Ostja on teadlik lepingu eseme suhtes kehtivatest kitsendustest, kuid ei pea neid lepingu eseme puudusteks ja kohustub nimetatud kitsendusi järgima.
- 2.2.3.** Lepingu eseme 3 omandamine toimub projekti LIFE-IP ForEst&FarmLand (LIFE18IPE/EE/000007) raames.
- 2.2.4.** Ostja peab Müüja selles notariaalaktis toodud kinnitusi lepingu eseme kohta piisavaks ega soovi lepingu eseme täpsemat kirjeldamist.

- 2.2.5.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Ostja õigust sõlmida ja täita seda lepingut.
- 2.2.6.** Ostja esindajal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks energeetika- ja keskkonnaministri 13.11.2025.a käskkirja nr 1-2/25/534 *Kaitstavat loodusobjekti sisaldavate Reinumäe katastriüksuse riigile omandamine*, 10.11.2025.a käskkirja nr 1-2/25/520 *Kaitstavat loodusobjekti sisaldavate Mättametsa kinnistu riigile omandamine* ja 10.11.2025.a käskkirja nr 1-2/25/519 *Kaitstavat loodusobjekti sisaldavate Keskmetsa kinnistu riigile omandamine* alusel. Käskkirjad on jõus, muutmata ning neid ei ole vaidlustatud, tühistatud, esitatud vastuväiteid või kaebusi. Selle lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik nõusolekud ja heakskiidud, mis on vajalikud sellest lepingust tulenevate kohustuste nõuetekohaseks täitmiseks, on saadud.
- 2.2.7.** Ostja esindaja volitus Ostja esindajana on kehtiv ega ole esindatava poolt tagasi võetud, muudetud ega tühistatud, lepingu sõlmimisega ei ületa ta temale antud volituste mahtu ning tema õigust selle lepingu sõlmimiseks ei piira ega keela ükski asjaolu ning tal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.
- 2.2.8.** Lepingus toodud Ostja ja Ostja esindaja avaldused ja kinnitused ei sisalda ühtki ebaõiget väidet ega jäta mainimata ühtki olulist asjaolu, mille vastu osalejatel võiks selle lepingu eesmärgi arvesse võttes olla äratuntav huvi ning mida teades ei oleks osalejad seda lepingut sõlminud või oleks seda teinud teistel tingimustel.
- 2.3. Pärnu linna esindaja avaldab ja kinnitab, et:**
- 2.3.1.** Endise Tõstamaa Vallavolikogu 30.05.2008 otsusega nr 180 „Detailplaneeringu kehtestamine“ (edaspidi detailplaneering) kehtestati Mätta kinnistu detailplaneering (registriosa nr 2377806). Detailplaneeringu elluviimiseks sõlmisid kinnistu omanik ja Pärnu linn (haldusreformieelne Tõstamaa vald) 29.05.2008 lepingu pealkirjaga „*Kinnistu ja rajatiste tasuta üleandmise eelleping, kinnistule reaalkoormatise seadmise leping ja asjaõigusleping*“, mille on Pärnu notar Kristi Kivimägi ja, mis on registreeritud notari ametitegevuse raamatu registri number 1818 all. Registriosa nr 2377806 jagamisel ja kinnistu osa eraldamisel on 13.01.2020 kinnistamisavalduse alusel avatud lepingu esemele 3 iseseisev registriosa ning reaalkoormatis sinna registriosa kolmandasse jakku üle kantud. **Müüja taotles reaalkoormatise kustutamist lepingu eseme 3 osas, kuna lepingu ese 3 ei jää detailplaneeringu alale, millega oli seotud reaalkoormatise seadmine.** Reaalkoormatis jääb koormama detailplaneeringu alaga seotud kinnisasja registriosa nr-ga 2377806.
Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et linnavalitsuse korraldust on 30 päeva jooksul arvates selle teatavaks tegemisest õigus vaidlustada ning sellest tulenevaid ohtusid, kuid osalejad nõuavad notariaalakti tõestajalt selles kokkuleppe tõestamist ja võtavad enda kanda kõik nimetatud asjaoludest tulenevad riisiko ja võimalikud kahjud.
- 2.3.2.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Pärnu linna õigust sõlmida seda lepingut.
- 2.3.3.** Pärnu linna esindajal on kõik õigused lepingu sõlmimiseks vastavalt Pärnu Linnavalitsuse 15.12.2025.a korraldusele nr 784 „*Nõusoleku andmine reaalkoormatise lõpetamiseks*“. Korraldus on jõus, muutmata ning seda ei ole vaidlustatud, tühistatud, ega esitatud vastuväiteid või kaebusi. Selle lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik Pärnu linna sisesed nõusolekud ja heakskiidud, mis on vajalikud lepingust tulenevate kohustuste nõuetekohaseks täitmiseks, on saadud.
- 2.3.4.** Pärnu linna esindaja volitus Pärnu linna esindajana on kehtiv ega ole esindatava poolt tagasi võetud, muudetud ega tühistatud, lepingu sõlmimisega ei ületa ta temale antud

volituste mahtu ning tema õigust selle lepingu sõlmimiseks ei piira ega keela ükski asjaolu.

2.3.5. Lepingus toodud Pärnu linna ja Pärnu linna esindaja avaldused ja kinnitused ei sisalda ühtki ebaõiget väidet ega jäta mainimata ühtki olulist asjaolu, mille vastu osalejatel võiks selle lepingu eesmärki arvesse võttes olla äratuntav huvi ning mida teades ei oleks osalejad seda lepingut sõlminud või oleks seda teinud teistel tingimustel.

2.4. Osalejad avaldavad ja kinnitavad, et nad on tutvunud selle lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega, ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist ega täiendavat nõustamist notariaalakti tõestaja poolt.

Notariaalakti tõestaja on kontrollinud järgmised asjaolud:

- *Lepingu punktides 1.1. kuni 1.3 toodud kinnistusraamatute seis on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud lepingu sõlmimise päeval e-notari infosüsteemist tehtud elektroonilise kinnistusraamatu päringu alusel.*
- *Ostja esindaja volitused volikirja alusel.*
- *Pärnu linna esindaja volitused volikirja alusel.*

3. Kinnistu jagamine

3.1. Müüja on otsustanud jagada Kinnistu kaheks (2) iseseisvaks kinnistuks ja moodustada ühe (1) uue kinnistu. Olemasoleva kinnistu registriosas ja moodustatava kinnistu registriosas palub Müüja kanda andmed vastavalt registriosas number 166131 kantud andmetele ja selle lepingu punktis 6.2. toodud kinnistamisavaldusele.

3.2. Müüja avaldab lepingu punktis 6.2.2 toodud kinnistu väärtuseks 217 182 eurot.

4. Lepingu eseme müük, müügihind ning müügihinna tasumise kord ja notari hoiukonto kasutamine

4.1. Müüja müüb lepingu eseme 1, lepingu eseme 2 ja lepingu eseme 3 Ostjale ühtse müügiobjektina (st iga lepingu eseme omandamine on teiste lepingu esemete omandamise tingimuseks ning nii Ostja kui ka Müüja saavad sellest lepingust taganeda ainult ühiselt ja ainult terve lepingu eseme suhtes korraga ning ainult kõigi lepingu esemete suhtes korraga) hinnaga kokku **449 830 eurot** (edaspidi nimetatud **müügihind**), mis on kuni selle lepingu sõlmimiseni Müüjale täielikult tasumata. Müüja esindaja avaldab ja kinnitab, et müügihind ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu. Müügihinnast moodustab lepingu eseme 1 väärtus 217 182 eurot, lepingu eseme 2 väärtus 93 216 eurot ja lepingu eseme 3 väärtus 139 432 eurot.

4.2. Ostja palub võtta müügihinna, s.o **449 830 eurot**, tagasivõtmise õiguseta Tallinna notar Sirje Velsberg'i hoiukontole SEB pangas (*notariaalakti tõestaja kinnitab nimetatud rahasumma olemasolu hoiukontol*) ning Müüja ja Ostja lepivad kokku, et notariaalakti tõestaja edastab hoiustatud raha METSATERVENDUSE OSAÜHING (registrikood 10224657) kontole nr EE862200221010204455, märkides maksekorraldusel selgitusse: „*Reinumäe, Uljaste küla, Keskmetsa, Kiraste küla ja Mättametsa, Ermistu küla müügihinna tasumine*“, hiljemalt 3 pangapäeva jooksul arvates selle lepingu kinnistusosakonnale esitamisest ning tingimusel, et lepingu kinnistusosakonnale esitamise päeva seisuga ei ole lepingu esemeks olevate kinnisasjade registriosades kandeid, mida ei ole kajastatud lepingu punktis 1 ning enne selle lepingu kinnistusosakonnale esitamist ei ole esitatud kinnistamisavaldusi selliste kannete tegemiseks.

Notariaalakti tõestaja on selgitanud, et Euroopa maksete puhul kontrollib krediidasutus küll kontonumbri ja -omaniku vastavust ning hoiatab makse tegijat erinevustest, kuid makse tegemine ei ole takistatud. Muude maksete puhul ei saa notariaalakti tõestaja ega krediidasutus kontrollida kontonumbri ja -omaniku vastavust. Eeltoodust tulenevalt tuleks osalistel olla tähelepanelik summa saaja kontonumbri märkimisel, sest vale pangakonto numbri märkimisel võidakse ülekanne teostada valele kontole. Müüja esindaja kinnitab, et ta on selles lepingus toodud kontonumbri üle vaadanud ning see on korrektne.

5. Lepingu eseme valdus ja muud kokkulepped

- 5.1.** Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et lepingu eseme otsene valdus (v.a lepingu eseme 2 koosseisu kuuluva maaüksuse osa, mis on 2.1.2 toodud rendilepingu järgse rentniku otseses valduses) loetakse Müüja poolt Ostjale üle antuks **selle lepingu sõlmimisega**. Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et lepingu esemega seotud dokumente Ostjale üle ei anta.
- 5.2.** Lepingu eseme juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Ostjale üle otsese valduse üleandmisel.
- 5.3.** Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et Müüjale 2025. aasta eest tasutud renditulul jääb Müüjale ning Ostjale läheb üle õigus lepingu esemest 2 saadavale renditulule alates 2026.aastast.

6. Kinnistamisavaldused ja asjaõiguslepingud

- 6.1.** Müüja ja Pärnu linn esitavad kinnistamisavalduse, millega nad **PALUVAD KUSTUTADA registriosa number 16605950 kolmandasse (III) jakku kande nr 1 alla kantud Reaalkoormatis Tõstamaa vald kasuks. Avalik-õiguslik reaalkoormatis vastavalt 29.05.2008 sõlmitud lepingu p.-le 4.1. Kaaskoormatud kinnistu nr 2377806.**
- 6.2.** Müüja esitab kinnistamisavalduse, millega ta **PALUB JAGADA registriosa number 166131 sisse kantud kinnistu kaheks (2) iseseisvaks kinnistuks järgmiselt:**
- 6.2.1. jätta olemasolevasse registriosa nr 166131 maaüksus katastritunnusega 70201:001:0542, majandusliku otstarbega maatulundusmaa (100%), asukohaga Reinumäe, Uljaste küla, Vinni vald, Lääne-Viru maakond, pindalaga 16355,0 m²;**
- 6.2.1.1. teise jakku omanikuna jätta METSATERVENDUSE OSAÜHING, registrikood 10224657;**
- 6.2.1.2. kolmandasse jakku kandeid mitte teha;**
- 6.2.1.3. neljandasse jakku kandeid mitte teha.**
- 6.2.2. Avada uus kinnistusregistriosa maaüksusele katastritunnusega 70201:001:0541, majandusliku otstarbega maatulundusmaa (100%), asukohaga Reinumäe, Uljaste küla, Vinni vald, Lääne-Viru maakond, pindalaga 17,8 ha;**
- 6.2.2.1. teise jakku omanikuna kanda METSATERVENDUSE OSAÜHING, registrikood 10224657;**
- 6.2.2.2. kolmandasse jakku kandeid mitte teha;**
- 6.2.2.3. neljandasse jakku kandeid mitte teha.**
- 6.3.** Müüja ja Ostja on lepingu eseme omandi üleandmises kokku leppinud. Müüja lubab ja Ostja avaldab soovi kustutada:

- 6.3.1. registriosa nr 166131 kantud kinnistu jagamisel maaüksusele katastritunnusega 70201:001:0541, majandusliku otstarbega maatulundusmaa (100%), asukohaga Reinumäe, Uljaste küla, Vinni vald, Lääne-Viru maakond, pindalaga 17,8 ha, avatud registriosa teises jaos senine kanne Müüja kohta ning ainuomanikuna sisse kanda Eesti Vabariik;
- 6.3.2. registriosa number 1913206 teises jaos senine kanne Müüja kohta ning ainuomanikuna sisse kanda Eesti Vabariik;
- 6.3.3. registriosa number 16605950 teises jaos senine kanne Müüja kohta ning ainuomanikuna sisse kanda Eesti Vabariik.

7. Notariaalakti tõestaja osalejatele antud selgitused

- 7.1. Kinnisomandi üleandmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse.
- 7.2. Kinnistute ühendamisel ja jagamisel tekib kinnistu kande tegemisega kinnistusraamatusse.
- 7.3. Ostja saab lepingu eseme omanikuks kinnistusraamatus vastava kande tegemisega. Kinnistusraamatusse kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine.
- 7.4. Tõestamisseaduse kohaselt ei pea notar selgitama tehingu maksuõiguslikke tagajärgi.
- 7.5. Müüjale on ohtlik asjaõiguslepingu sõlmimine enne müügihinna täielikku tasumist ning Ostjale on ohtlik müügihinna tasumine Müüjale enne, kui Ostja on kinnistu omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud.
- 7.6. Notarikontot on võimalik kasutada selliselt, et enne lepingu sõlmimist hoiustatakse müügihind notarikontole ning notar väljastab selle Müüjale alles siis, kui Ostja on omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud. Vaatamata sellele soovivad Müüja ja Ostja sõlmida selle lepingu selles toodud tingimustel.
- 7.7. Sellesse lepingusse tuleb märkida kõik lepingu eseme müügiga seotud kokkulepped. Vastavalt võlaõigusseaduse (VÕS) § 11 lg 3 tuleb lepinguga samas, notariaalselt tõestatud vormis sõlmida ka kokkulepped tagatiste ja teiste kõrvalkohustuste kohta. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 83 lg 1 kohaselt on seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral tehing tühi, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.
- 7.8. Lepingus tuleks kirjeldada lepingu eseme teadaolevad puudused, samuti kinnistu lähikümbruse elukeskkonna seisukorda, kuna ka need on lepingu eseme olulised tunnused.
- 7.9. Riigikohtu lahendite kohaselt võib ka kinnisvara müügikuulutuse esitatud teave kujutada endast müügieseme kokkulepitud omadusi VÕS § 217 lg 2 p 1 mõttes. Kui kinnisvara müügikuulutuses esitatud teave ei vasta tõele, tuleb sellele lepingus tähelepanu juhtida või vähemalt sellest selgelt Ostjale teatada. Kui selles lepingus ei ole kokkulepet lepingu eseme mingite omaduste kohta, võivad AÕS § 119 lg 2 kohaselt saada müügilepingu osaks ka tingimused, mis notariaalsest lepingust välja jäid, kuid milles siiski kokku lepiti.
- 7.10. Karistusseadustiku kohaselt karistatakse notarile ebaõigete andmete esitamise eest rahalise karistuse või kuni kaheaastase vangistusega (KarS § 281). Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, karistatakse rahalise karistusega.
- 7.11. TsÜS § 58 ja VÕS § 211 kohaselt peab Müüja Ostjale lepingu eseme otsese valduse üle andmise ajal üle andma ka lepingu eseme päraldisteks olevad dokumendid (lepingu eseme omandamise, valdamise ja ehitamise kohta käivad dokumendid, kaardid ja plaanid) ja lepingu eseme valdamiseks, kasutamiseks ja käsutamiseks vajalikud dokumendid (asja juurde kuuluvad dokumendid). Kui Müüjal on huvi jätta dokumendi originaal endale, peab ta Ostjale viimase nõudmisel andma dokumendi originaali asemel

ärakirja või väljavõtte.

- 7.12.** VÕS § 159 lg 2 kohaselt kaotab kahjustatud pool õiguse nõuda leppetrahvi, kui ta mõistliku aja jooksul pärast kohustuse rikkumise avastamist teisele lepingupoolele ei teata, et ta leppetrahvi nõuab.
- 7.13.** Müüja vastutus lepingu eseme lepingutingimustele mittevastavuse eest on piiratud seda rohkem, mida rohkem on Müüja lepingu eset puudutavat olulist negatiivset teavet lepingueelsetel läbirääkimistel Ostjale avaldanud. Samas keelab seadus kohustust rikkunud poole vastutust ebamõistlikult välistavad või piiravad kokkulepped ning samuti ei või Müüja tugineda kokkuleppele, millega välistatakse või piiratakse Ostja õigusi seoses asja lepingutingimustele mittevastavusega, kui Müüja teadis või pidi teadma, et asi lepingutingimustele ei vastaja ja ta ei ole sellest Ostjale teatanud. Ostja ei pea eeldama, et talle antakse üle lepingutingimustele mittevastav asi, ega üldjuhul palkama asjatundjat. Varjatud puuduste tuvastamisel tuleb lähtuda eriteadmisteta isiku, mitte asjatundja, mõistlikest ja põhjendatud järeldustest.
- 7.14.** VÕS § 218 lg 1 kohaselt vastutab Müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem.
- 7.15.** Müüja vastutab ka asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis tekib pärast juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminekut ostjale, kui asja lepingutingimustele mittevastavus tekkis müüja kohustuste rikkumisest tulenevalt.
- 7.16.** Müüja ei vastuta asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavust teadis või pidi teadma.
- 7.17.** Müüjal on võimalik ennast lepingu eseme võimalike puudustega kaasneva vastutuse eest kaitsta seeläbi, et ta avaldab ostjale kõik lepingu eseme puudused ning need kirjeldatakse müügilepingus. Sellisel juhul ei ole nende puuduste näol tegemist lepingurikkumisega VÕS-i §-i 217 tähenduses ning ostja ei saa neist tulenevalt müüja vastu õiguskaitsevahendeid kasutada.
- 7.18.** Kui ostja on müügilepingu sõlminud oma majandus- või kutsetegevuses, peab ta VÕS § 219 lg 1 kohaselt ostetud asja viivitamata üle vaatama või üle vaadata laskma. Oma majandus- või kutsetegevuses müügilepingu sõlminud ostja peab lepingule mittevastavust sellest teatamisel piisavalt täpselt kirjeldama.
- 7.19.** VÕS § 220 lg 1 kohaselt peab Ostja asja lepingutingimustele mittevastavusest Müüjale teatama mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama.
- 7.20.** VÕS § 220 lg 3 kohaselt juhul, kui Ostja ei teata Müüjale lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt, ei või Ostja asja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda. Kui teatamata jätmine on vabandatav, võib Ostja siiski lepingutingimustele mittevastavusele tuginedes alandada ostuhinda või nõuda, et Müüja hüvitaks tekitatud kahju, välja arvatud saamata jäänud tulu.
- 7.21.** VÕS § 221 kohaselt võib Ostja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda sõltumata sellest, kas ta mittevastavusest õigeaegselt on teatanud siis, kui mittevastavus on tekkinud Müüja tahtluse või raske hooletuse tõttu või müüja asja mittevastavusest või sellega seotud asjaoludest teadis või pidi teadma, kuid ei avaldanud seda Ostjale.
- 7.22.** Asja lepingutingimustele mittevastavuse korral võib Ostja nõuda lepingu täitmisena asja parandamist (VÕS § 108 ja 222), oma võlgneta kohustuse täitmisest keelduda (VÕS § 110), nõuda kahju hüvitamist (VÕS § 115) või alandada ostuhinda (VÕS § 112 ja 224). Kui asja lepingutingimustele mittevastavus on oluline lepingurikkumine, võib Ostja lepingust taganeda (VÕS § 116 kuni 118 ja 223). Hinna alandamine ja lepingust taganemine toimuvad avalduse tegemisega teisele lepingupoolele (VÕS § 112 lg 2 ja 188 lg 1).

7.23. Maamaksukohustus tekib jooksva aasta 1. jaanuaril ja maksuteade väljastatakse isikule, kes 1. jaanuari seisuga on kinnistusraamatu andmete kohaselt kinnisasja omanik, hoonestaja või kasutusvaldaja või pärimisregistri andmete kohaselt kinnisasja pärija. Maamaksu tasumisest on vabastatud maa omanik tema omandis oleva või maamaksuseaduse §-s 10 sätestatud maakasutaja tema kasutuses oleva elamumaa või maatulundusmaa õuemaa kõlviku osas linnas, vallasiseses linnas, alevis, alevikus ning üldplaneeringuga kohaliku omavalitsusüksuse või maakonnaplaneeringuga maavanema poolt tiheasustusega alaks määratud alal kuni 0,15 ha ning mujal kuni 2,0 ha ulatuses, kui sellel maal asuvas hoones on tema elukoht vastavalt rahvastikuregistrisse kantud elukoha andmetele. Kui maa on kaasomandis, on kaasomanikud maamaksu tasumisest vabastatud maamaksuseaduse § 11 lõikes 1 sätestatud tingimustel elamumaa või maatulundusmaa õuemaa kõlviku osas linnas, vallasiseses linnas, alevis, alevikus ning üldplaneeringuga kohaliku omavalitsusüksuse või maakonnaplaneeringuga maavanema poolt tiheasustusega alaks määratud alal kokku 0,15 ha ning mujal kokku kuni 2,0 ha ulatuses. Selles lõikes sätestatu ei kohaldu korteriomandite omanike suhtes.

7.24. Maksu- ja Tolliamet väljastab maksumaksjale maksuteate tasumisele kuuluva maamaksu summa kohta hiljemalt 15. veebruariks. Maksu- ja Tolliameti e-teenuse kasutajale, kes on teatanud oma e-posti aadressi, toimetatakse maamaksuteade kätte elektrooniliselt e-maksuameti kaudu. Maamaksu ei määrata ja maksuteadet ei väljastata, kui maksusumma on alla 5 euro.

7.1. Looduskaitseaduse (LKS) § 4 lg 1 p 1 kohaselt on kaitstavad loodusobjektid:

- kaitsealad (s.o. rahvuspargid; looduskaitsealad; maastikukaitsealad);
- hoiualad;
- kaitsealused liigid, kivistised ja mineraalid;
- püsielupaigad;
- kaitstavad looduse üksikobjektid;
- kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid.

7.2. LKS § 14 ei või kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ja kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta:

- muuta katastriüksuse kõlvikute piire ega kõlviku sihtotstarvet;
- koostada maakorralduskava ja teostada maakorraldustoiminguid;
- väljastada metsamajandamiskava;
- kehtestada detailplaneeringut ja üldplaneeringut;
- anda nõusolekut väikeehitise, sealhulgas lautri või paadisilla ehitamiseks;
- anda projekteerimistingimusi;
- anda ehitusluba;
- rajada uut veekogu, mille pindala on suurem kui viis ruutmeetrit, kui selleks ei ole vaja anda vee erikasutusluba, ehitusluba või nõusolekut väikeehitise ehitamiseks.

Kaitstava loodusobjekti valitseja ei kooskõlasta ülalnimetatud tegevust ja muud tegevust, mis vajab kaitse-eeskirja kohaselt kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekut, kui see võib kahjustada kaitstava loodusobjekti kaitse eesmärgi saavutamist või kaitstava loodusobjekti seisundit. Kaitstava loodusobjekti valitseja võib ülalnimetatud tegevuste ja muude tegevuste, mis kaitse-eeskirja kohaselt vajavad kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekut, kooskõlastamisel kirjalikult seada tingimusi, mille täitmisel tegevus ei kahjusta kaitstava loodusobjekti kaitse eesmärgi saavutamist või kaitstava loodusobjekti seisundit. Kui ülalnimetatud tegevusi ei esitatud kaitstava loodusobjekti valitsejale kooskõlastamiseks või tegevustes ei arvestatud LKS paragrahvi 14 lõike 3 alusel seatud tingimusi, ei teki isikul, kelle huvides nimetatud tegevus on, vastavalt haldusmenetluse seadusele õiguspärasest ootust sellise tegevuse õiguspärasuse osas.

7.3. LKS § 15 kohaselt on kaitseala sihtkaitse- ja piiranguvööndis või hoiualal olevad või kaitstava looduse üksikobjekti juurde viivad teed ja rajad päikesetõusust päikeseloojanguni avalikuks kasutamiseks ning nende olemasolu korral peab kinnisasja valdaja tagama nimetatud ajal inimeste juurdepääsu kaitstavale loodusobjektile. Õuemaal, kus asub kaitstav looduse üksikobjekt, võivad teised isikud viibida kinnisasja valdaja nõusolekul. Kaitstava loodusobjekti piires oleva või seda sisaldava kinnisasja valdajal ei ole õigust keelata viibida kinnisasjal:

- kaitstava loodusobjekti valitseja ja kaitse korraldaja esindajal seoses loodusobjekti valitsemise või kaitse korraldamisega;
- teadustöötajal, kes esitab valdaja nõudel keskkonnaministri kehtestatud vormi kohase ning keskkonnaministri kehtestatud tingimustel antud õiendi.

7.4. Vastavalt LKS § 16 lg 1 peab kaitsealal või hoiualal asuva või I kaitsekategooria liigi püsielupaika sisaldava kinnisasja või selle osa võõrandamisel või asjaõigusega koormamisel asjakohane leping sisaldama järgmist loodusobjektiga seotud teavet:

- loodusobjekti tüüp ja nimetus;
- loodusobjekti valitseja nimi ja kaitse korraldaja nimi;
- viide loodusobjekti kaitse alla võtmise otsusele.

7.5. Kui rendileandja võõrandab kinnisasja pärast rentniku valdusesse andmist, lähevad vastavalt VÕS § 291 ja 341 rendilepingust tulenevad rendileandja õigused ja kohustused üle asja omandajale.

7.6. VÕS § 291 lg 4 ja 341 kohaselt juhul, kui uus rendileandja rikub rendilepingust tulenevad kohustust, vastutab eelmine rendileandja kolme aasta jooksul, alates rendileandja õiguste ja kohustuste üleminekust, kohustuse rikkumisega rentnikule tekitatud kahju eest nagu käendaja. Vastavalt VÕS § 145 vastutavad käendusega tagatud kohustuse rikkumise korral põhivõlgnik ja käendaja võlausaldaja ees solidaarselt ning käendaja vastutab käendatava kohustuse eest täies ulatuses. Kui käendus kehtib kohustuse tagamiseks, mis ei seisne raha maksmises, siis loetakse, et käendatud on kahjuhüvitise maksmise kohustust kohustuse rikkumise juhuks.

7.7. Rendilepingust tulenevate õiguste ja kohustuste üleminekul uuele rendileandjale rendile antud asja võõrandamise tõttu võib uus rendileandja rendilepingu kolme kuu jooksul ülesütleamise teate esitamisest arvates üles ütelda, kui lepingut ei või varem lõpetada ning seda vaid juhul, kui selline ülesütlemine ei ole välistatud rendilepingu kohta kinnistusraamatusse tehtud märkega. Elu- või äriruumi rendilepingu võib omandaja sel põhjusel üles ütelda üksnes juhul, kui ta vajab rendile antud ruumi tungivalt ise.

8. Digitaalne originaal ja ärakirjade väljastamine

8.1. Notariaalakto on koostatud ja **digitaalselt allkirjastatud ühes digitaalses originaaleksemplaris**, mis on kasutusel õigussuhetes ning osalejale tasuta kättesaadav notarite iseteenindusportaalil www.notar.ee ja ka riigiportaalil www.eesti.ee. Notariaalakto tõestaja teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis jääb notari kätte hoiule. Paberikandjal ärakirja digitaalsest originaalist väljastab notariaalakto tõestaja avalduse alusel isikule, kui dokumenti on vaja välisriigis kasutamiseks.

8.2. Osalejad paluvad notariaalakto tõestajal esitada digitaalselt allkirjastatud originaaleksemplari kinnistusosakonnale.

9. Lepingu sõlmimisega seotud kulud

9.1. Lepingu sõlmimisega seotud kuludest:

- 9.1.1. kaugtõestamisega seotud notaritasu tasub Ostja;
 9.1.2. reaalkoormatise kustutamise seotud notaritasu ja riigilõivu tasub Müüja;
 9.1.3. Kinnistu jagamisega seotud notaritasu ja riigilõivu tasub Ostja;
 9.1.4. müügiga seotud notaritasu tasub Ostja;
 9.1.5. hoiustamisega seotud notaritasu tasub Ostja.
 9.2. Notari tasu tasutakse arve alusel ülekandega. Notariaalakti tõestajal on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente notari tasu tasumiseni kinni pidada. Notari tasu seaduse § 38 kohaselt on notari tasu maksmiseks kohustatud isik, kelle taotlusel või kelle huvides on notar tegutsenud või kelle tahteavalduse on notar tõestanud. Mitu kohustatud isikut vastutavad sama notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt. Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et osalejate kokkulepe notari tasu tasumise kohta lepingu tõestamisel kehtib vaid nende omavahelise kokkuleppena, notaril on õigus lepingu tõestamise eest ettenähtud notari tasu sisse nõuda ükskõik millisel osalejalt.
 9.3. Siinkohal juhib notariaalakti tõestaja osalejate tähelepanu sellele, et riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta selles notariaalaktis sisalduv kinnistamisavaldus läbi vaatamata.

Müüja ja Ostja avaldavad riigilõivu arvutamiseks lepingu eseme 1 väärtuseks 217 182 eurot, lepingu eseme 2 väärtuseks 93 216 eurot ja lepingu eseme 3 väärtuseks 139 432 eurot.

Notari tasu kaugtõestamise teel tehtava ametitoimingu eest on 20,00 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2¹).
 Notari tasu müügitehingu tõestamisel on 1 394,50 eurot (tehinguväärtus 449 830,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 22 ja 23 p 2).
 Notari tasu reaalkoormatise kustutamisel on 84,30 eurot (notari tasu seaduse § 31 p 11 (1)).
 Notari tasu Kinnistu jagamisel on 332,95 eurot (tehinguväärtus 217 182,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 8, 22 ja 23 p 1).
 Notari tasu hoiustamise eest 174,31 eurot (tehinguväärtus 449 830,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 22, 29 lg 3 p 1).

Tasu kokku 2 006,06 eurot.
 Käibemaks 481,45 eurot.
 Koos käibemaksuga 2 487,51 eurot.

Uue omaniku kanne on riigilõivuvaba vastavalt riigilõivuseaduse § 25 lg 2 p 2.

Riigilõiv reaalkoormatise kustutamisel 1,50 eurot (tehinguväärtus 1 597,79 eurot: riigilõivuseadus § 77 lg 5, 357).
 Riigilõiv Kinnistute jagamisel on 62,50 eurot (tehinguväärtus 217 182,00 eurot: RLS § 80 lg 1, 349).

Notariaalakti ära kirjade maksumus vastavalt notari tasu seaduse § 35 lg 1 p-d 1 ja 2 ning § 31 p-d 14 ja 15 (sisaldavad käibemaksu 24%):

	<u>A4 formaat</u>	<u>A3 formaat</u>
Digitaalne originaal portaalis	tasuta	tasuta
notar.ee ja eesti.ee		
paberkandjal ära kiri osalejale	0,24 eurot/lk	0,38 eurot/lk
digitaalärakiri ametiasutusele	15,81 eurot + 0,24 eurot/lk	15,81 eurot + 0,38 eurot/lk

Notariaalakt on osalejatele notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel videokõne ajal

ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud. Osalejad loobusid notariaalaktis nimetatud dokumentide ettelugemisest, ekraanil tutvumiseks ja läbivaatamiseks esitamisest ning notariaalaktile lisamisest, nende sisust on nad teadlikud. Notariaalakt on videosilla vahendusel videokõne ajal osalejate ja notariaalakti tõestaja poolt digitaalselt allkirjastatud.

Ants Erik
Ere Kaaristu
Maarika Urm

*/allkirjastatud digitaalselt/
/allkirjastatud digitaalselt/
/allkirjastatud digitaalselt/*

Tallinna notar Sirje Velsberg

/allkirjastatud digitaalselt/