



## TALLINNA NOTAR LIINA VAIDLA

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

REGISTRI NUMBER

1434

### KINNISTUTE TASUTA VÕÕRANDAMISE LEPING JA ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja videosilla vahendusel tõestanud Tallinna notar Liina Vaidla notaribüroos Tallinnas, Maakri tn 23a üheteistkümnendal augustil kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (11.08.2025) ning selles notariaalaktis osalejad on

**Eesti Vabariik**, edaspidi nimetatud **Võõrandaja**, mille nimel tegutseb riigivara valitseja Kliimaministeeriumi valitsemisalas tegutsev valitsusasutus **Transpordiamet**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riikliku registris, registrikood 70001490, aadress Valge tn 4/1, Tallinn, e-posti aadress ene.koiv@transpordiamet.ee, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Ene Kõiv**, isikukood 46406232738, kes on notariaalakti tõestajale tuntud isik, kes kinnitab, et tema asukoht kaugtõestamise hetkel on Rakvere linn (*Võõrandaja esindaja esindusõiguse on notariaalakti tõestaja tuvastanud temale esitatud volikirja digitaalse originaaleksemplari alusel ja käesolevas lepingus viidatud käskkirjade alusel ning registriandmed on kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval e-notari teabesüsteemi kaudu registriandmete väljatriiki alusel*),

**Hiiumaa vald**, mis tegutseb läbi **Hiiumaa Vallavalitsuse**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris, registrikood 77000424, aadress Keskväljak 5a, Kärkla linn, Hiiumaa vald, Hiiu maakond, e-posti aadress valitsus@hiiumaa.ee, edaspidi nimetatud **Omandaja**, mille esindajana tegutseb vallavanem **Hergo Tasuja**, isikukood 38610200282, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal, kes kinnitab, et tema asukoht kaugtõestamise hetkel on Hiiumaa vald, Hiiu maakond (*Omandaja esindaja esindusõiguse on notariaalakti tõestaja tuvastanud ja Omandaja registriandmed on kontrollitud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riikliku registri kaudu registriandmete väljatriiki alusel*),

kes sõlmivad käesoleva lepingu alljärgnevas:

#### 1. LEPINGU ESEMED

- 1.1. Lepingu esemeks I on aadressil 12154 Nõmme tee, Käina alevik, Hiiumaa vald, Hiiu maakond asuv kinnistu koos selle oluliste osade ja päraldistega.
- 1.2. Lepingu ese I on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr 9436150 ja selle koosseisu kuulub järgmine maaüksus: katastritunnus 36802:001:3331, pindala 3004,0 m², aadress 12154 Nõmme tee, Käina alevik, Hiiumaa vald, Hiiu maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%). Registriosas on tehtud alljärgnevad kanded:
  - 1.2.1. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

- 1.2.2.** Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
- 1.2.3.** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
- 1.3.** Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist käesoleva lepingu sõlmimise päeval (11.08.2025).
- 1.4.** Riikliku ehitisregistri elektroonilise andmebaasi kohaselt on lepingu eseme I koosseisu kuuluval maaüksusel registreeritud alltoodud tabelis nimetatud ehitis (rajatis), milline ei ole arestitud ega panditud ning millise suhtes ei ole piiranguid ega muid probleeme riiklikusse ehitisregistrisse kantud. Nimetatud andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud käesoleva lepingu sõlmimise päeval.

EHR kood	Nimetus	Esmane kasutus	Ehitisealune pind	Staatus	Liik	Dokumendid
220677885	Käina F ja Nõmme F ühendamine	2014	3366,0 m <sup>2</sup>	olemas	vallasasi	28.05.2022 Andmete esitamise teatis andmete siirdamiseks nr 2111529/100892737; 22.01.2014 Kasutusluba ehitise püstitamisel nr 5466; 30.04.2013 Ehitusluba ehitise püstitamiseks nr 5267

- 1.5.** E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt ei ole lepingu eseme I koosseisu kuuluval maaüksusel looduskaitseseadusest tulenevaid piiranguid (sealhulgas käesolevas lepingus nimetamata projekteeritavaid looduskaitse-objekte) registreeritud. Lepingu eseme I koosseisu kuuluva maaüksuse kohta on tehtud katastripidaja märge: pindala on ebatäpne (06.04.2024).
- 1.6.** Kultuurimälestiste riikliku elektroonilise andmebaasi kohaselt ei kuulu lepingu ese I arheoloogilise leiukoha piiresse, vallas- või kinnismälestise koosseisu ega asu muinsuskaitseseaduses sätestatud kaitsevööndis või muinsuskaitsealal. Nimetatud andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud käesoleva lepingu sõlmimise päeval.
- 1.7.** E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt on lepingu eseme I koosseisu kuuluval maaüksusel registreeritud järgmised kitsendused:
- 1.7.1.** avalikult kasutatava tee kaitsevöönd:  
kogu ulatus: 3085,29 m<sup>2</sup>; nähtus: tänav; seisund: kehtiv;  
ulatus: 303,02 m<sup>2</sup>; nähtus: maantee; seisund: kehtiv;
- 1.7.2.** eesvoolu kaitsevöönd:  
ulatus: 114,79 m<sup>2</sup>; nähtus: maaparandussüsteemi eesvool kuni 10 km<sup>2</sup> (Käina-Kolga); seisund: kehtiv;
- 1.7.3.** elektripaigaldise kaitsevöönd:  
kogu ulatus: 172,92 m<sup>2</sup>; nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV (EX.4x95); seisund: kehtiv;  
ulatus: 90,22 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x120+35Cu 24kV); seisund: kehtiv;
- 1.7.4.** geodeetilise märgi kaitsevöönd:  
ulatus: 28,09 m<sup>2</sup>; nähtus: geodeetilised märgid (21); seisund: kehtiv;
- 1.7.5.** planeeringu ala:  
ulatus: 3003,56 m<sup>2</sup>; nähtus: tiheasustusala (Käina valla üldplaneering); seisund: kehtiv;
- 1.7.6.** sideehitise kaitsevöönd:  
kogu ulatus: 44,19 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;
- 1.7.7.** tee avalik kasutus:  
ulatus: 3003,56 m<sup>2</sup>; nähtus: maantee (Tee avalik kasutus tee nr 12154); seisund: kehtiv.
- 1.8.** Lepingu esemeks II on aadressil 12159 Malvaste-Koidma-Kidaste tee, Kidaste küla, Hiiumaa vald, Hiiumaa maakond asuv kinnistu koos selle oluliste osade ja päraldistega.

- 1.9.** Lepingu ese II on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas nr 11323950** ja selle koosseisu kuulub järgmine maaüksus: katastritunnus 39201:004:0933, pindala 22366,0 m<sup>2</sup>, aadress 12159 Malvaste-Koidma-Kidaste tee, Kidaste küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%). Registriosas on tehtud alljärgnevad kanded:
- 1.9.1. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.**
- 1.9.2.** Kolmandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine kanne: Isiklik kasutusõigus Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (registrikood 90010094) kasuks. Avalikes huvides asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tasuta ja tähtajatu üleantav isiklik kasutusõigus sideehitiste omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks vastavalt 25.01.2019 sõlmitud lepingu punktidele 3.9., 3.10. ja 3.13. ning lepingu lisaks nr 5 olevale plaanile. 25.01.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 31.01.2019.
- 1.9.3.** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
- 1.10.** Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist käesoleva lepingu sõlmimise päeval (11.08.2025).
- 1.11.** Riikliku ehitisregistri elektroonilise andmebaasi kohaselt on lepingu eseme II koosseisu kuuluval maaüksusel registreeritud alltoodud tabelis nimetatud ehitis (rajatis), milline ei ole arestitud ega panditud ning millise suhtes ei ole piiranguid ega muid probleeme riiklikusse ehitisregistrisse kantud. Nimetatud andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud käesoleva lepingu sõlmimise päeval.

EHR kood	Nimetus	Esmane kasutus	Ehitisealune pind	Staat	Liik	Dokumendid
221266749	ELA117 (Hiiumaa Emmaste, Kärdla, Tahkuna, Saaremaa Karala- Kihelkonna- Veere- Undva) mikro- torustikus fiiberoptiline sidekaabel	2019	2 372 m <sup>2</sup>	olemas	kinnisasi	28.05.2022 Andmete esitamise teatis andmete siirdamiseks nr 2111529/101036036; 03.03.2020 Kasutusteatis nr 1911301/02000; 21.06.2019 Kasutusteatis nr 1911301/06804; 04.03.2019 Ehitamise alustamise teatis nr 1911581/01006; 06.12.2018 Ehitamise alustamise teatis nr 1811581/10116; 06.12.2018 Ehitamise alustamise teatis nr 1811581/10119; 05.12.2018 Ehitusluba nr 1812271/30843

- 1.12.** E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt ei ole lepingu eseme II koosseisu kuuluval maaüksusel looduskaitseadusest tulenevaid piiranguid (sealhulgas projekteeritavaid looduskaitseobjekte) registreeritud. Lepingu eseme II koosseisu kuuluva maaüksuse kohta on tehtud katastripidaja märge: pindala on ebatäpne (06.04.2024).
- 1.13.** Kultuurimälestiste riikliku elektroonilise andmebaasi kohaselt ei kuulu lepingu ese II arheoloogilise leiukoha piirese, vallas- või kinnismälestise koosseisu ega asu muinsuskaitseaduses sätestatud kaitsevööndis või muinsuskaitsealal. Nimetatud andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud käesoleva lepingu sõlmimise päeval.

**1.14.** E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt on lepingu eseme II koosseisu kuuluval maaüksusel registreeritud järgmised kitsendused:

**1.14.1.** avalikult kasutatava tee kaitsevöönd:

kogu ulatus: 24543,41 m<sup>2</sup>; nähtus: maantee; seisund: kehtiv;

**1.14.2.** maaparandushoiuala:

kogu ulatus: 22365,97 m<sup>2</sup>; nähtus: maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;

**1.14.3.** sideehitise kaitsevöönd:

ulatus: 2604,18 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal (ELA117); seisund: kehtiv;

**1.14.4.** tee avalik kasutus:

ulatus: 8,76 m<sup>2</sup>; nähtus: maantee; seisund: kehtiv;

ulatus: 22365,97 m<sup>2</sup>; nähtus: maantee (tee avalik kasutus tee nr 12159); seisund: kehtiv.

**1.15.** Lepingu esemeks III on aadressil 12159 Malvaste-Koidma-Kidaste tee, Kidaste küla, Hiiumaa vald, Hiiumaa maakond asuv kinnistu koos selle oluliste osade ja päraldistega.

**1.16.** Lepingu ese III on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr 10475650 ja selle koosseisu kuulub järgmine maaüksus: katastritunnus 39201:004:4840, pindala 19314,0 m<sup>2</sup>, aadress 12159 Malvaste-Koidma-Kidaste tee, Kidaste küla, Hiiumaa vald, Hiiumaa maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%). Registriosas on tehtud alljärgnevad kanded:

**1.16.1.** Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

**1.16.2.** Kolmandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine kanne: Isiklik kasutusõigus Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (registrikood 90010094) kasuks. Avalikes huvides asjaõiguseaduse § 158.1 järgne tasuta ja tähtajatu üleantav isiklik kasutusõigus sideehitiste omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks vastavalt 25.01.2019 sõlmitud lepingu punktidele 3.11. kuni 3.13. ning lepingu lisaks nr 6 olevale plaanile. 25.01.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 31.01.2019.

**1.16.3.** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

**1.17.** Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist käesoleva lepingu sõlmimise päeval (11.08.2025).

**1.18.** Riikliku ehtisregistri elektroonilise andmebaasi kohaselt on lepingu eseme III koosseisu kuuluval maaüksusel registreeritud alltoodud tabelis nimetatud ehtis (rajatis), milline ei ole arestitud ega panditud ning millise suhtes ei ole piiranguid ega muid probleeme riiklikusse ehtisregistrisse kantud. Nimetatud andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud käesoleva lepingu sõlmimise päeval.

EHR kood	Nimetus	Esmane kasutus	Ehitisealune pind	Staatus	Liik	Dokumendid
221266749	ELA117 (Hiiumaa Emmaste, Kärdla, Tahkuna, Saaremaa Karala- Kihelkonna- Veere- Undva) mikro- torustikus fiiberoptiline sidekaabel	2019	2 372 m <sup>2</sup>	olemas	kinnisasi	28.05.2022 Andmete esitamise teatis andmete siirdamiseks nr 2111529/101036036; 03.03.2020 Kasutusteatis nr 1911301/02000; 21.06.2019 Kasutusteatis nr 1911301/06804; 04.03.2019 Ehitamise alustamise teatis nr 1911581/01006; 06.12.2018 Ehitamise alustamise teatis nr 1811581/10116; 06.12.2018 Ehitamise

						alustamise teatis nr 1811581/10119; 05.12.2018 Ehitusluba nr 1812271/30843
--	--	--	--	--	--	---

- 1.19.** E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt ei ole lepingu eseme III koosseisu kuuluval maaüksusel looduskaitseseadusest tulenevaid piiranguid (sealhulgas projekteeritavaid looduskaitseobjekte) registreeritud. Lepingu eseme III koosseisu kuuluva maaüksuse kohta on tehtud katastribidaja märged: pindala on ebatäpne (06.04.2024).
- 1.20.** Kultuurimälestiste riikliku elektroonilise andmebaasi kohaselt ei kuulu lepingu ese III arheoloogilise leiukoha piirese, vallas- või kinnismälestise koosseisu ega asu muinsuskaitseaduses sätestatud kaitsevööndis või muinsuskaitsealal. Nimetatud andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud käesoleva lepingu sõlmimise päeval.
- 1.21.** E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt on lepingu eseme III koosseisu kuuluval maaüksusel registreeritud järgmised kitsendused:
- 1.21.1.** avalikult kasutatava tee kaitsevöönd:  
kogu ulatus: 20895,20 m<sup>2</sup>; nähtus: maantee; seisund: hehtiv;
- 1.21.2.** maaparandushoiuala:  
kogu ulatus: 17577,34 m<sup>2</sup>; nähtus: maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: hehtiv;
- 1.21.3.** sideehitise kaitsevöönd:  
ulatus: 644,43 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal (ELA117); seisund: hehtiv;
- 1.21.4.** tee avalik kasutus:  
ulatus: 19278,05 m<sup>2</sup>; nähtus: maantee (tee avalik kasutus tee nr 12159); seisund: hehtiv.

**Lepingu esemed I kuni III eelnevalt ja edaspidi koos nimetatud ka lepingu ese/lepingu esemed.**

## **2. OSALEJATE KINNITUSED**

### **2.1. Võõrandaja esindaja kinnitab, et:**

- 2.1.1.** Lepingu ese on Võõrandaja omand ning lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sh kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud suulised või kirjalikud kasutuslepingud, samuti ei ole sõlmitud mingeid võlaõiguslikke kokkuleppeid lepingu eseme võõrandamiseks ja/või koormamiseks ning Võõrandaja kohustub kuni Omandaja lepingu eseme omanikuna kinnistusraamatusse kandmiseni selliseid kokkuleppeid mitte sõlmima.
- 2.1.2.** Lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 2.1.3.** Lepingu ese on registreeritud riigi kinnisvararegistris:
- 2.1.3.1.** lepingu eseme I (objekti kood KV10074) suhtes on riigi kinnisvararegistrisse kantud üks (1) kasutusleping;
- 2.1.3.2.** lepingu eseme II (objekti kood KV43192) suhtes on riigi kinnisvararegistrisse kantud üks (1) kasutusleping;
- 2.1.3.3.** lepingu eseme III (objekti kood KV10051) suhtes on riigi kinnisvararegistrisse kantud üks (1) kasutusleping.
- 2.1.4.** Lepingu ese ei ole varustatud kommunikatsioonidega.
- 2.1.5.** Võõrandajale teadaolevalt ei ole lepingu esemel keskkonnakahjustust ja Võõrandajale ei ole esitatud sellesisulisi ettekirjutusi.
- 2.1.6.** Lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Võõrandajale teadaolevaid muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid käesolevas lepingus nimetamata piiranguid.

- 2.1.7.** Lepingu esemel ei ole mingeid Võõrandajale teadaolevaid varjatud puudusi, millest Võõrandaja ei ole Omandajale teatanud või mida Omandaja ei saanud märgata ülevaatuse teostamisel.
- 2.1.8.** Punktides üks neli (1.4), üks üksteist (1.11) ja üks kaheksateist (1.18) toodud ehtisregistri andmed on õiged, lepingu ese on hoonestamata.
- 2.1.9.** Võõrandaja on tasunud kõik lepingu eseme kasutamise seotud maksed.
- 2.1.10.** Lepingu eseme koosseisu kuuluval maaüksusel ei paikne Võõrandajale teadaolevaid käesolevas lepingus nimetamata kolmandatele isikutele kuuluvaid maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatisi.
- 2.1.11.** Lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse sihtotstarve on transpordimaa (100%).
- 2.1.12.** Käesoleva lepingu sõlmimisel juhindub Võõrandaja riigivara seaduse § 37 lõikest 1 ja § 48 lõikest 1 ja tugineb riigivara seaduse § 29 lõike 1 punktidele 1 ja 2, § 30 lõike 1 punktile 3, § 33 lõike 1 punktile 1 ja lõigetele 3<sup>1</sup>, 3<sup>2</sup>, 4, 5 ja 7, § 37 lõike 2 punktile 1 ja lõike 4 punktile 7, ja kooskõlas kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikega 1.
- 2.1.13.** Lepingu eseme otsustuskorras tasuta võõrandamine Võõrandaja poolt käesolevas lepingus toodud tingimustel on otsustatud Transpordiameti peadirektori 28.07.2025.a. käskkirjaga nr 1.1-1/25/87.
- 2.1.14.** Käesolevat lepingut sõlmides tegutseb ta kooskõlas Taristuministri 24.12.2024.a. käskkirjaga nr 1-2/24/533 ja Transpordiameti peadirektori ülesannetes strateegilise planeerimise teenistuse direktori 02.01.2025.a. käskkirjaga nr 1.1-1/25/2. Tema volitused Võõrandaja esindajana on kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud. Tal on kõik õigused ja piisavad volitused sõlmida käesolev leping Võõrandaja nimel kooskõlas õigusaktidega ja ta ei tea ühtegi takistust käesoleva lepinguga võetud ja selles sätestatud kohustuste täitmiseks.

*Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et haldusakti vaidlustamise tähtaeg on 30 päeva, kuid sellele vaatamata soovivad osalejad käesoleva lepingu tõestamist.*

## **2.2. Omandaja esindaja kinnitab, et:**

- 2.2.1.** Omandaja on üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse, Omandaja on tutvunud maakatastris registreeritud maaüksuse plaaniga ja on nimetatud andmete alusel teadlik maaüksuse suurusest ja piiridest.
- 2.2.2.** Omandaja on teadlik lepingu esemeid II ja III koormavatest kinnistusraamatusse kantud isiklikest kasutusõigustest, samuti punktis kaks üks kolm (2.1.3) nimetatud ja riigi kinnisvararegistrisse kantud lepingu esemete suhtes sõlmitud kasutuslepingutest ning soovib lepingu esemed omandada koos neid koormavate piiratud asjaõigustega ja kasutuslepingutest tulenevate õigustega, sealhulgas on Omandaja (Hiiumaa Vallavalitsus) 21.07.2025.a. kirjaga nr 6-2/1818-1 nõustunud lepingu esemega I seotud ja riigi kinnisvararegistris oleva lihtkirjaliku lepingu (*leping 04.06.2013 nr LS13-13484 Elektrilevi OÜ ja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi volitatud asutuse Maanteeameti vahel*) ülevõtmisega.
- 2.2.3.** Hiiumaa Vallavolikogu on 20.03.2025.a. teinud otsuse nr 236 (*digitaalselt allkirjastatud 24.03.2025*), muudetud Hiiumaa Vallavolikogu 19.06.2025.a. otsusega nr 262 (*digitaalselt allkirjastatud 02.07.2025*), millistega on otsustatud Võõrandaja omandis olevate, transpordimaa sihtotstarbega lepingu esemete tasuta omandamine Omandaja poolt käesolevas lepingus toodud tingimusel.
- 2.2.4.** Tal on kõik õigused ja piisavad volitused sõlmida käesolev leping Omandaja nimel kooskõlas õigusaktidega ja ta ei tea ühtegi takistust käesoleva lepinguga võetud ja selles sätestatud kohustuste täitmiseks.

### 2.3. Osalejad kinnitavad, et:

- 2.3.1. Notariaalakti projekt oli neile eelnevalt notariaalakti tõestaja poolt kooskõlastamiseks saadetud ja nad on jõudnud notariaalakti projektiga põhjalikult tutvuda.
- 2.3.2. Lepingu esemeid II ja III koormavate kinnistusraamatusse kantud isiklike kasutusõiguste aluseks olevate kokkulepete ja lepingu esemete suhtes sõlmitud punktis kaks üks kolm (2.1.3) nimetatud ja riigi kinnisvararegistrisse kantud kasutuslepingute sisu on neile teada, nad loobuvad nimetatud dokumentide ettelugemisest ja käesolevale lepingule lisamisest.
- 2.3.3. Nad on tutvunud käesoleva lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega, nad ei soovi täiendavate dokumentide hankimist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist notariaalakti tõestaja poolt.

## 3. LEPINGU ESEMETE TASUTA VÕÖRANDAMINE

- 3.1. Tuginedes Transpordiameti peadirektori 28.07.2025.a. käskkirjale nr 1.1-1/25/87 ja Hiiumaa Vallavolikogu 20.03.2025.a. otsusele nr 236 (*digitaalselt allkirjastatud 24.03.2025*), muudetud Hiiumaa Vallavolikogu 19.06.2025.a. otsusega nr 262 (*digitaalselt allkirjastatud 02.07.2025*), võõrandab käesoleva lepingu sõlmimisega Võõrandaja tasuta lepingu esemed Omandajale.
- 3.2. Vastavalt käesoleva lepingu sõlmimise aluseks olevale Transpordiameti peadirektori 28.07.2025.a. käskkirjale nr 1.1-1/25/87 on seisuga 30.09.2025.a. **lepingu eseme väärtus** tasuta võõrandamisel järgmine:
  - 3.2.1. lepingu eseme I harilik väärtus on maa bilansilise maksumuse jääkväärtus kuuskümmend koma nelikümmend (60,40) eurot ja lepingu esemel I asuva rajatise bilansilise maksumuse jääkväärtus on null (0) eurot, mis teeb kokku **kuuskümmend koma nelikümmend (60,40) eurot**;
  - 3.2.2. lepingu eseme II harilik väärtus on maa bilansilise maksumuse jääkväärtus ükssada (100) eurot ja lepingu esemel II asuva rajatise bilansilise maksumuse jääkväärtus on kakssada kuuskümmend neli (264) eurot, mis teeb kokku **kolmsada kuuskümmend neli (364) eurot**;
  - 3.2.3. lepingu eseme III harilik väärtus on maa bilansilise maksumuse jääkväärtus kaheksakümmend kaheksa koma kakskümmend kuus (88,26) eurot ja lepingu esemel III asuva rajatise bilansilise maksumuse jääkväärtus on null (0) eurot, mis teeb kokku **kaheksakümmend kaheksa koma kakskümmend kuus (88,26) eurot**.
- 3.3. *Võõrandaja ja Omandaja lepivad kokku, et lepingu esemete II ja III suhtes kehtivad kinnistusraamatusse kantud piiratud asjaõigused jäävad lepingu esemete II ja III suhtes kehtima ka pärast käesoleva lepingu sõlmimist ja Omandaja kandmist lepingu esemete II ja III omanikuna kinnistusraamatusse ning Võõrandaja ei pea nimetatud piiratud asjaõigusi kõrvaldama.*
- 3.4. Vastavalt käesoleva lepingu sõlmimise aluseks olevale Transpordiameti peadirektori 28.07.2025.a. käskkirjale nr 1.1-1/25/87 lepivad Võõrandaja ja Omandaja kokku, et:
  - 3.4.1. Omandaja on kohustatud lepingu eset kasutama sihtotstarbeliselt; mittesihtotstarbelise kasutamise korral on Võõrandajal õigus nõuda lepingu eseme omandanud isikult leppetrahvi, mille suurus on vähemalt kakskümmend viis (25) protsenti, kuid mitte rohkem kui ükssada (100) protsenti vara väärtusest selle võõrandamise hetkel.
  - 3.4.2. Juhul kui Omandaja võõrandab või koormab hoonestusõigusega lepingu eseme, peab

ta hüvitama Võõrandajale viiskümmend (50) protsenti vara harilikust väärtusest, mis sellel oli tema poolt omandamise hetkel, välja arvatud riigivaraseaduse § 33 lõikes 10 sätestatud juhul. Riigivaraseaduse § 33 lõike 3<sup>2</sup> alusel Võõrandaja arvab riigivaraseaduse § 33 lõikes 3<sup>1</sup> nimetatud hüvitise suurusest maha Omandaja poolt lepingu esemele tehtud kulutused, kui nendega on lepingu eset oluliselt parendatud. Hüvitist ei pea tasuma, kui kohaliku omavalitsuse üksus on oma eelarvevahenditega püstitanud võõrandatavale lepingu esemele hoone, mis oli vajalik ülesande täitmiseks, milleks Võõrandaja lepingu eseme talle üle andis.

- 3.4.3.** Juhul kui Omandaja võõrandab Võõrandajalt tasuta või alla hariliku väärtuse omandatud lepingu eseme või seab sellele hoonestusõiguse kohaliku omavalitsuse valitseva mõju all oleva eraõigusliku juriidilise isiku kasuks, siis riigivaraseaduse § 33 lõiget 3<sup>1</sup> ei kohaldata, välja arvatud juhul, kui juriidiline isik võõrandab omandatud lepingu eseme või hoonestusõiguse või seab omandatud lepingu esemele hoonestusõiguse.
- 3.4.4.** Omandajal on kohustus koheselt teatada Võõrandajale omandatava lepingu eseme võõrandamisest või hoonestusõigusega koormamisest.
- 3.4.5.** Käesoleva lepingu tingimuste muutmine on lubatud, kui see ei kahjusta riigi (Võõrandaja) kui lepingupoole huve.

#### **4. LEPINGU ESEME VALDUSE ÜLEANDMINE JA TÄIENDAV KOKKULEPE**

- 4.1.** Võõrandaja ja Omandaja lepivad kokku, et Transpordiameti teehoiuteenistuse lääne osakonna ja Hiiumaa valla volitatud isikud vormistavad lepingujärgselt digitaalselt allkirjastatud riigivara valduse üleandmise-vastuvõtmise akti. Lepingu ese antakse üle 01.10.2025.a. seisuga. Lepingu eseme juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Omandajale üle otsese valduse üleandmisel.
- 4.2.** Transpordiameti maade osakond korraldab võõrandamislepingust teatamise riigivaraseaduse § 50 lõike 1 kohaselt ja vastavad toimingud riigi kinnisvararegistris vastavalt riigivaraseadusele.

#### **5. ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED**

- 5.1.** Võõrandaja ja Omandaja on lepingu eseme I omandi üleandmises kokku leppinud. Võõrandaja lubab ja Omandaja avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 9436150 teises jaos senine kanne Võõrandaja kohta ning ainuomanikuna sisse kanda Hiiumaa vald.
- 5.2.** Võõrandaja ja Omandaja on lepingu eseme II omandi üleandmises kokku leppinud. Võõrandaja lubab ja Omandaja avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 11323950 teises jaos senine kanne Võõrandaja kohta ning ainuomanikuna sisse kanda Hiiumaa vald.
- 5.3.** Võõrandaja ja Omandaja on lepingu eseme III omandi üleandmises kokku leppinud. Võõrandaja lubab ja Omandaja avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 10475650 teises jaos senine kanne Võõrandaja kohta ning ainuomanikuna sisse kanda Hiiumaa vald.



## 6. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED

- 6.1. Riigivaraseaduse § 37 lg 1 kohaselt otsustab riigivara võõrandamise riigivara valitseja või tema volitatud asutus. (2) Üksnes Vabariigi Valitsuse nõusolekul võib minister või riigisekretär otsustada kinnisasja või piiratud asjaõiguse võõrandamise järgmistel juhtudel: 1) otsustuskorras või valikpakkumisel.
- 6.2. Riigivaraseaduse § 37 lg 4 p 7 kohaselt Vabariigi Valitsuse nõusolekut ei pea taotlema, kui kinnisasi võõrandatakse kohaliku omavalitsuse üksusele.
- 6.3. Riigivaraseaduse § 33 lg 1 p 1 kohaselt riigivara, välja arvatud väärtpaberi võib tasuta või alla hariliku väärtuse võõrandada, kui vara on vajalik kohaliku omavalitsuse üksusele tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks, sealhulgas kogukonna ühistegevuseks.
- 6.4. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 kohaselt omavalitsusüksuse ülesanne on korraldada vallas või linnas sotsiaalteenuste osutamist, sotsiaaltoetuste ja muu sotsiaalabi andmist, eakate hoolekannet, kultuuri-, spordi- ja noorsootööd, elamu- ja kommunaalmajandust, veevarustust ja kanalisatsiooni, heakorda, jäätmehooldust, ruumilist planeerimist, valla- või linnasisest ühistransporti ning valla või linna teede ehitamist ja korrashoidu, kui need ülesanded ei ole seadusega antud kellegi teise täita.
- 6.5. Omandaja saab lepingu eseme omanikuks kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 6.6. Käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik lepingu eseme võõrandamisega seotud kokkulepped. Vastavalt võlaõigusseaduse § 11 lg 3 tuleb lepinguga samas notariaalselt tõestatud vormis sõlmida ka kokkulepped tagatiste ja teiste kõrvalkohustuste kohta. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 83 lg 1 kohaselt on seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral tehing tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.
- 6.7. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 58 ja võlaõigusseaduse § 211 kohaselt peab Võõrandaja Omandajale 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 Võõrandajal on huvi jätta dokumendi originaal endale, peab ta Omandajale viimase nõudmisel andma dokumendi originaali asemel ärakirja või väljavõtte.
- 6.8. Võlaõigusseaduse § 218 kohaselt vastutab Võõrandaja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal Omandajale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem. Võõrandaja vastutab ka asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis tekib pärast juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminekut Omandajale, kui asja lepingutingimustele mittevastavus tekkis Võõrandaja kohustuste rikkumisest tulenevalt.
- 6.9. Võlaõigusseaduse § 220 lg 1 kohaselt peab Omandaja asja lepingutingimustele mittevastavusest Võõrandajale teatama mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama.
- 6.10. Asja lepingutingimustele mittevastavuse korral võib Omandaja nõuda lepingu täitmisenä asja parandamist (võlaõigusseadus § 108 ja § 222), oma võlgnetava kohustuse täitmisest keelduda (võlaõigusseadus § 110) või nõuda kahju hüvitamist (võlaõigusseadus § 115 ja § 225). Kui asja lepingutingimustele mittevastavus on oluline lepingurikkumine, võib Omandaja lepingust taganeda (võlaõigusseadus § 116 kuni § 118 ja § 223). Hinna alandamine ja lepingust taganemine toimuvad avalduse tegemisega teisele lepingupoolele (võlaõigusseadus § 112 lg 2 ja § 188 lg 1).

- 6.11.** Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 146 on tehingust tuleneva nõude aegumistähtaeg kolm aastat. Pärast nõude aegumist võib kohustatud isik keelduda oma kohustuste täitmisest.
- 6.12.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 158 ei ole teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitis) kinnisasja oluline osa.
- 6.13.** Vastavalt maakatastriseaduse § 20<sup>1</sup> on notar kohustatud kümne päeva jooksul pärast kinnistu või selle mõttelise osa võõrandamise tehingu tõestamist esitama katastripidajale tehingu õiendi, kus kajastatakse järgmised andmed: 1) notariaalregistri number; 2) tehingu liik (müümine, vahetus, kinge või muu); 3) tehinguobjekti kinnistu number ja katastritunnus; 4) tehinguobjekti liik (kinnisasi, hoonestusõigus, korteriomand või korterihoonestusõigus); 5) tehinguobjekti omandiosa suurus; 6) tehingu sooritamise kuupäev; 7) tehingu hind, sealhulgas andmed käibemaksu sisaldumise kohta, hinna puudumisel tehinguväärtus; 8) andmed iga võõrandaja ja omandaja kohta tehingus (juriidilise isiku puhul registreerimisriigi tunnus, füüsilise isiku puhul alalise elukohariigi tunnus), samuti andmed nende poolt võõrandatud või omandatud kinnistu mõtteliste osade kohta; 9) andmed koormatiste olemasolu kohta, välja arvatud juhul, kui kinnistusraamatu andmed koormatiste olemasolu kohta on katastripidajale elektrooniliselt kättesaadavad; 10) andmed kinnistu hoonestatuse kohta, välja arvatud juhul, kui need on katastripidajale elektrooniliselt kättesaadavad.
- 6.14.** Maamaksuseaduse kohaselt tekib maamaksukohustus jooksva aasta 1. jaanuaril ja maksuteade väljastatakse isikule, kes 1. jaanuari seisuga on kinnistusraamatu andmete kohaselt kinnisasja omanik, hoonestaja või kasutusvaldaja. Kuni 64-eurone maamaks mis tahes kohaliku omavalitsuse üksuses asuvalt maalt tasutakse 31. märtsiks. Maamaksust, mis ületab 64 eurot, tasutakse 31. märtsiks vähemalt pool, kuid mitte vähem kui 64 eurot. Ülejäänud osa maamaksust tasutakse hiljemalt 1. oktoobriks.
- 6.15.** Maakatastriseaduse § 9 lg 23 ja lg 24 järgi teeb katastripidaja katastriüksuse kohta katastrisse märked: 1) „Vajadus piiri asukoht kindlaks teha” juhul, kui naaberkatastriüksuste piiriandmed on vastuolulised või kui on tuvastatud, et piiripunktide asukohad maastikul ei ole kooskõlas katastrisse kantud piiriandmetega; 2) „Pindala on ebatäpne” juhul, kui katastriüksus on moodustatud kaardimaterjali alusel või aerofotogeodeetilisel meetodil või kui katastripidaja tuvastab ebatäpsed või vastuolulised piiriandmed.

## 7. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 7.1.** Notariaalakti on koostatud ühes (1) digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel elektroonilises käibes. Vajaduse korral väljastab osalejatele notariaalakti tõestaja notariaalakti kinnitatud ärakirja, mis asendab originaali, paberkandjal.
- 7.2.** Kaugtõestamise puhul säilitatakse digitaalset originaaldokumenti digitaalses notariaalarhiivis. Kaugtõestamise korral säilitatakse digitaalsest originaaldokumendist tehtud kinnitatud ärakirja paberkandjal, mille pealdis sisaldab kinnitust, et ära kiri asendab tõestamisseaduse § 47 lõikes 1 ettenähtud juhtudel notariaalakti originaali.
- 7.3.** Pärast notariaalakti tõestamist luuakse tehinguosalistele riigiportaalis [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) ([www.eesti.ee/est/teenused](http://www.eesti.ee/est/teenused) > *ettevõtjale* > *õigusabi* > *notariaalsed dokumendid*) juurdepääsuõigus notariaalakti digitaalsele ärakirjale. Juurdepääsuõigus luuakse tehinguosalisest juriidilisele või füüsilisele isikule, mitte tema esindajale. Nimetatud ärakirja valmistamise eest notari tasu ei võeta.
- 7.4.** Notariaalakti tõestaja esitab käesoleva lepingu digitaalse originaaleksemplari

kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul.

## 8. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 8.1.** Lepingu sõlmimisega seotud notari tasu tasub Omandaja.
- 8.2.** Osaleja tasub notari tasu notaribüroos sularahas või maksekaardiga või ülekandega notariaalakti tõestaja arvelduskontole. Notaril tekib õigus nõuda sisse notari tasu notariaaltoimingu lõpuleviimise päeval ning tehniliste teenuste osutamise tasu ja muude kulude hüvitamist kohe pärast teenuse osutamist või kulu tekkimist. Notariaalakti tõestajal on õigus notariaalakti ära kirju notari tasu tasumiseni kinni pidada.
- 8.3.** Osaleja tasub riigilõivu vastavalt eeltäidetud maksekorraldusele viie (5) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest Rahandusministeeriumi kontole ja esitab riigilõivu tasumist tõendava nõuetekohase maksedokumendi notarile kinnistusosakonnale edastamiseks.

Notariaalakkt on osalejatele notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja osalejate ja notariaalakti tõestaja poolt digitaalselt allkirjastatud.

Vastavalt notari tasu seaduse § 4 lg 1 on tehinguväärtuse määramisel kinnisasja minimaalväärtuseks 6 391 eurot.

Notari tasu kinnistute tasuta võõrandamise lepingu ja asjaõiguslepingute tõestamisel 71,50 eurot (tehinguväärtus 19 173,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 4, 22, 23 p 2).

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

Notari tasu netosumma kokku 91,50 eurot.

Käibemaks 21,96 eurot.

Notari tasu kokku 113,46 eurot.

Eelnimetatutele lisandub ära kirjjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

Riigilõiv lepingu eseme I uue omaniku kinnistamisel 3,00 eurot (tehinguväärtus 60,40 eurot: riigilõivuseadus § 76 lg 1).

Riigilõiv lepingu eseme II uue omaniku kinnistamisel 4,00 eurot (tehinguväärtus 364,00 eurot: riigilõivuseadus § 76 lg 1).

Riigilõiv lepingu eseme III uue omaniku kinnistamisel 4,00 eurot (tehinguväärtus 88,26 eurot: riigilõivuseadus § 76 lg 1).

### ***Notariaalakkt on tõestatud kaugtõestamise teel***

*Võõrandaja esindaja Ene Kõiv*

*allkirjastatud digitaalselt*

*Õigustatud isiku esindaja Hergo Tasuja*

*allkirjastatud digitaalselt*

*Tallinna notar Liina Vaidla*

*allkirjastatud digitaalselt*