



TALLINNA NOTAR EGLE URI

Notariaalakto notari ametitegevuse raamatus nr 2368.

Käesoleva notariaalakto on koostanud ja tõestanud 05.11.2025.a Tallinna notar Egle Uri, kelle notaribüroo asub Tallinnas Rävala 2/Kivisilla 8, e-notari kaudu videosilla vahendusel.

Notari poole pöördusid:

Eesti Vabariigi nimel riigivara valitseja **Rahandusministeerium**, registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riikliku registris registrikoodi 70000272 all, aadress Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Suur-Ameerika tn 1, 10122, e-post: info@fin.ee, edaspidi nimetatud **Võõrandaja**, esindaja **Kaidi Rand**, isikukood 47112160246, kelle isiku on notariaalakto tõestaja tuvastanud PPA andmebaasi alusel, kes enda ütluste kohaselt asub kaugtõestamise ajal Tallinnas ning kelle esindusõiguse on notariaalakto tõestaja kontrollinud Tallinna notar Piret Press'i 10.02.2021.a tõestatud ning notari ametitegevuse raamatu registris nr 311 all registreeritud volikirja alusel,

Saue vald, mis tegutseb Saue Vallavalitsuse, registrikood 77000430, aadress Kütise tn 8, Saue linn, Saue vald, Harju maakond, e-post: info@sauevald.ee, kaudu, edaspidi nimetatud **Omandaja**, esindaja **Renee Kokmann**, isikukood 38909150316, kes on tuvastatud PPA alusel, kes enda ütluste kohaselt asub kaugtõestamise ajal Saue linnas ning kelle esindusõiguse on notariaalakto tõestaja kontrollinud Tallinna notar Lee Möttus 04.01.2022.a tõestatud ja notari ametitegevuse raamatus nr 14 all registreeritud volikirja alusel,

edaspidi Võõrandaja ja Omandaja koos nimetatud **Lepinguosalised**.

Lepinguosalised avaldasid soovi sõlmida alljärgnev leping:

KINNISTU MÖTTELISE OSA TASUTA VÕÕRANDAMISE LEPING, **ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS**

1. LEPINGU ALUS JA KINNISTUSRAAMATU ANDMED

1.1. Käesoleva lepingu sõlmimisel juhinduvad Lepinguosalised Rahandusministeeriumi 17.10.2025.a käskkirjast nr 75 ja Saue Vallavalitsuse 04.09.2025.a korraldusest nr 702.

1.2. Notariaalakto tõestaja on käesoleva lepingu tõestamise päeval kontrollinud, et vastavalt kinnistusraamatu elektroonilise registriosa andmetele on kinnistusregistri registriosas nr **222302** sisse kantud kinnistu nimega **Väike-Tooma tn 6** (edaspidi nimetatud **Kinnistu**):

1.2.1. esimesse jakku "kinnistu koosseis": katastritunnus 72703:001:0630, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%, asukoht **Harju maakond, Saue vald, Laagri alevik, Väike-Tooma tn 6**, pindala 595 m².

1.2.2. teise jakku "omanik"

- Andrus Möllits (isikukood 36307135212) 1/9 kaasomandist;
- Sulev Leisson (isikukood 35105200238) 1/9 kaasomandist;

- Heli Enok (isikukood 47101130347) 1/9 kaasomandist;
- Jaan Talli (isikukood 35206210405) 1/9 kaasomandist;
- Roman Kusma (isikukood 36611115214) 1/9 kaasomandist;
- Osaühing Upakkterminal EV (registrikood 10885985) 1/9 kaasomandist;
- **Eesti Vabariik 1/9 kaasomandist;**
- **Eesti Vabariik 1/9 kaasomandist;**
- Aktsiaselts KOVEK (registrikood 10395123) 1/9 kaasomandist.

1.2.3. kolmandas jaos “koormatiseid ja kitsendused” kehtivaid kandeid ei ole.

1.2.4. neljandas jaos “hüpoteegid” kandeid ei ole.

1.3. Käesoleva lepingu esemeks on Võõrandaja omandis olev kokku **2/9 suurune mõtteline osa** punktis 1.2. nimetatud Kinnistust koos selle oluliste osadega ja päraldistega (edaspidi nimetatud **Lepingu ese**).

1.4. Notariaalakti tõestaja on käesoleva lepingu tõestamise päeval kontrollinud, et Kinnistu kohta avatud registriosal ei ole märkeid kinnistamisavalduste kohta, mille suhtes menetlus oleks lõpetamata ning kinnistusraamatusse osa kandeid tegemata.

1.5. Lepingu ese on registreeritud riigi kinnisvararegistris koodiga KV114477, valitseja: Rahandusministeerium, valitsemise eesmärk: mittevajalik.

1.6. Vastavalt Kinnistu kohta e-notari infosüsteemist tehtud ehitiste otsingu päringust seostab ehitisregister Kinnistuga järgmised ehitised:

Ehitisregistri kood	Nimetus	Hoone/Rajatis	Esmase kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind m ²	Staatus
220570520	elektripaigaldis	rajatis	2009		21,0	olemas
220716334	elektrivarustus koos alajaamaga	rajatis	2015		273,0	olemas
121438653	Kanaliseerimis- pumpala hoone	hoone		1	9,6	olemas

Nimetatud ehitiste kohta ehitisregistris kehtivad piirangud puuduvad.

1.7. Kinnistu kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringutest (katastriüksuse kitsenduste päring) nähtub, et Kinnistu suhtes kehtivad järgmised kitsendused:

Elektripaigaldise kaitsevöönd

ulatus: 9,26 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x120); seisund: kehtiv;

ulatus: 8,59 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 12kV); seisund: kehtiv;

ulatus: 8,30 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x50); seisund: kehtiv;

ulatus: 8,72 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXMK.4x120); seisund: kehtiv;

ulatus: 12,43 m²; nähtus: Alajaamad ja jaotusseadmed (Sori:(Saue)); seisund: kehtiv.

Planeeringu ala

ulatus: 594,99 m²; nähtus: Tiheasustusala; seisund: kehtiv;

ulatus: 594,99 m²; nähtus: Kohustuslik detailplaneeringu ala; seisund: kehtiv;

ulatus: 594,99 m²; nähtus: Tiheasustusala (Saue valla üldplaneering); seisund: kehtiv.

Uuringu ala

ulatus: 594,99 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum); seisund: kehtiv.

Valgala reostuskaitsevöönd

ulatus: 278,23 m²; nähtus: Ühiskanalisatsiooni reoveepumpla vooluhulk alla 10m³/d (Väike-Tooma 5 RVP); seisund: kehtiv.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd

ulatus: 129,32 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik alla 250mm ja üle 2m süg. (Kanal); seisund: kehtiv;

ulatus: 72,03 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm (Vesi); seisund: kehtiv;

ulatus: 38,52 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm (Survekanal); seisund:

kehtiv.

Piiranguvöönd määratlemata

ulatus: 1,47 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Myotis dasycneme (tiigilendlane)); seisund: kehtiv;

ulatus: 1,47 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Myotis brandtii (tõmmulendlane)); seisund: kehtiv.

- Kinnistu kõlvikulises koosseisus on õuema 595,0 m². Katastripidaja märged puuduvad.

2. LEPINGUOSALISTE AVALDUSED JA KINNITUSED

2.1. Võõrandaja esindaja kinnitab, et:

2.1.1. Lepingu ese on Võõrandaja omandis ja kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole Võõrandaja Lepingu eset kellelegi võõrandanud, selle suhtes ei ole vaidlusi, sellel ei lasu käsutamiskeelde, seda ei ole arestitud.

2.1.2. Lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi, mille suhtes menetlus oleks lõpetamata ning kinnistusraamatusse osa kandeid tegemata.

2.1.3. Lepingu eset ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega (sh üüri-, rendi- või muude kasutuslepingutega).

2.1.4. Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Võõrandajale teadaolevaid käesolevas lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid ega kitsendusi.

2.1.5. Kinnistu paiknevad punktis 1.6. nimetatud ehitised.

2.1.6. Lepingu esemel ei ole mingeid Võõrandajale teadaolevaid varjatud puudusi, millest Võõrandaja ei ole Omandajale teatanud või mida Omandaja ei saanud märgata ülevaatuse teostamisel.

2.1.7. Kinnistule on juurdepääs avalikult teelt. Kinnistut ei läbi detailplaneeringu kohaselt avalikuks kasutamiseks määratav olemasolev või kavandatav tee.

2.1.8. Võõrandajale teadaolevalt ei ole Kinnistul keskkonnareostust ja ei ole esitatud sellesisulisi ettekirjutusi.

2.1.9. Kuni käesoleva lepingu sõlmimise päevani on tasutud kõik Lepingu eseme eest tasumisele kuuluvad maksed ja avalik-õiguslikud koormatised, mille maksetähtpäev on saabunud.

2.1.10. Käesoleva lepingu punktis 1.1. nimetatud Rahandusministeeriumi käskkiri on kehtiv, seda ei ole vaidlustatud ega muudetud.

2.1.11. Kuna Lepingu eseme väärtust ei ole võimalik hinnata aktiivse turu puudumise ning võrdlusandmete ebapiisavuse tõttu, on Lepingu eseme harilik väärtus vara jääkmaksumus bilansis, so 6229,11 eurot.

2.1.12. Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Võõrandaja õigust sõlmida käesolev leping ja et Võõrandaja poolt ei ole sõlmitud ja Võõrandaja kohustub mitte sõlmima ühtegi lepingut, mis tooks kaasa kolmandate isikute õiguste tekkimise ega mistahes muid kokkuleppeid, mis võiksid takistada või viivitada käesoleva lepingu alusel kannete tegemist kinnistusraamatusse.

2.1.13. Tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ega kehtetuks kuulutatud ja et tal on kõik vajalikud otsused ja kooskõlastused ning kõik õigused käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

2.2. Omandaja esindaja kinnitab, et:

2.2.1. Punktis 1.1. nimetatud Saue Vallavalitsuse korraldus kehtib, seda ei ole vaidlustatud ega muudetud.

2.2.2. Omandaja on üle vaadanud Kinnistu koosseisu kuuluva maaüksuse, tutvunud maakatastris registreeritud maaüksuse plaaniga ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik maaüksuse suurustest ja piiridest.

2.2.3. Omandaja on üle vaadanud Kinnistul asuvad ehitised ja Omandaja poolt nimetatud ehitiste kohta esitatud dokumendid ja on eelnimetatud andmete ja Võõrandaja käesolevas lepingus antud kinnituste alusel teadlik ehitiste seisukorrast ja dokumentidest.

2.2.4. Lepingu eseme omandamine on vajalik Omandaja seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks, sest Kinnistul paiknev kanalisatsioonipumpla teenindab piirkonna ühisveevärki ja -kanalisatsiooni, mida majandab Omandajale kuuluv vee-ettevõtte AS Kovek.

2.2.5. Omandaja on teadlik Kinnistu suhtes kehtivatest kitsendustest, nende sisust ning mõjust Lepingu eseme kasutamisel.

2.2.6. Tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ega kehtetuks kuulutatud ja et tal on kõik vajalikud otsused ja kooskõlastused ning kõik õigused käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

2.3. Lepinguosaliste esindajad avaldavad ja kinnitavad, et:

2.3.1. Käesoleva lepingu punktis 1.1. nimetatud Rahandusministeeriumi käskkirja vaidlustamise tähtaeg ei ole möödunud, kuid vaatamata sellele soovivad Lepinguosalised käesoleva lepingu sõlmida selles toodud tingimustel.

2.3.2. Nad on tutvunud lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega, ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist notari poolt.

3. LEPINGU ESEME VÕÕRANDAMINE

3.1. Võõrandaja ja Omandaja on kokku leppinud ja Võõrandaja võõrandab Omandajale Lepingu esemeks oleva 2/9 suuruse mõttelise osa Kinnistust, asukohaga **Harju maakond, Saue vald, Laagri alevik, Väike-Tooma tn 6** (registriosa nr **222302**) koos selle oluliste osadega ja päraldistega.

3.2. Võõrandaja ja Omandaja on kokku leppinud, et Võõrandaja võõrandab Lepingu esemeks oleva kinnistu mõttelise osa Omandajale **tasuta**.

4. MUUD KOKKULEPPED

Lepinguosalised on kokku leppinud, et:

4.1. Võõrandaja on Omandajale Lepingu eseme otsese valduse üle andnud käesoleva lepingu sõlmimise päeval (05.11.2025.a).

4.2. Kõik maksed, avalik-õiguslikud koormatised, Lepingu esemest saadavad viljad, samuti Lepingu eseme juhusliku hävimise riisiko ja halvenemise oht lähevad Võõrandajalt Omandajale üle Lepingu eseme valduse üleandmisega.

5. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

Lepinguosalised on Lepingu eseme omandi üleandmises Omandajale kokku leppinud. Võõrandaja lubab ja Omandaja avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 222302 teisest jaost senine kanne Võõrandaja kohta ning uue kaasomanikuna sisse kanda Saue vald – 2/9

kaasomandist.

6. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA SELGITUSED

Notariaalakti tõestaja on Lepinguosalistele selgitanud käesolevast lepingust tulenevaid õiguslikke tagajärgi, sealhulgas alljärgnevat:

6.1. Omandaja saab Kinnistu omanikuks kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.

6.2. 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.

6.3. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 58 ja võlaõigusseaduse § 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 ära kirja või väljavõtte.

6.4. Võlaõigusseaduse § 218 kohaselt vastutab müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem. 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. Võlaõigusseaduse § 218 lg 4 kohaselt ei vastuta müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavusest teadis või pidi teadma.

6.9. Asja lepingutingimustele mittevastavuse korral võib ostja nõuda lepingu täitmisena asja parandamist (võlaõigusseadus § 108 ja 222), oma võlgnetava kohustuse täitmisest keelduda (võlaõigusseadus § 110), nõuda kahju hüvitamist (võlaõigusseadus § 115) või alandada ostuhinda (võlaõigusseadus § 112 ja 224). Kui asja lepingutingimustele mittevastavus on oluline lepingurikkumine, võib ostja 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).

7. LEPINGU EKSEMPLARID JA VOLITUSED NOTARIAALAKTI TÕESTAJALE

7.1. Kaugtõestamise korral on elektroonilises käibes kasutusel digitaalne originaaldokument. Kaugtõestamise korral teeb notar digitaalsest originaaldokumendist paberil

7.2. Käesolev notariaalakt on Lepinguosalistele kättesaadav portaalides www.notar.ee ja www.eesti.ee.

7.3. Notariaalakti tõestaja edastab lepingu kinnistusosakonnale.

7.4. Lepinguosalistel on kokku leppinud ning volitavad notariaalakti tõestajat vajadusel esitada kinnistusosakonnale täiendavaid avaldusi ja täpsustusi, sealhulgas tegema vajaduse korral käesolevas lepingus täiendusi ja parandusi ulatuses, mis on kooskõlas Lepinguosalistele taotlustega.

7.5. Vastavalt maakatastriseaduse § 20¹ esitab notar kümne päeva jooksul pärast kinnistu või selle mõttelise osa võõrandamise tehingu tõestamist katastripidajale tehingu õiendi.

8. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

8.1. Tehinguväärtus vastavalt notari tasu seaduse §-le 3 on 6229,11 eurot.

8.2. Notari tasu seaduse kohaselt on ette nähtud notari tasu:

8.2.1. Lepingu tõestamise eest §-de 22 ja 23 kohaselt 49,80 eurot, millele lisandub käibemaks (24%) 11,95 eurot, kokku 61,75 eurot.

8.2.2. Kaugtõestuse eest § 2 lg 2.1 kohaselt 20 eurot, millele lisandub käibemaks (24%) 4,80 eurot, kokku 24,80 eurot.

8.3. Riigilõivuseaduse §-de 76 ja 347 kohaselt on ette nähtud riigilõiv uue omaniku kande eest 10 eurot (tehinguväärtus 6229,11 eurot).

8.4. Notari tasu ja riigilõivu tasub Omandaja.

8.5. Notari tasu tasutakse notaribüroos sularahas või maksekaardiga või ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente notari tasu tasumiseni kinni pidada. Notari tasu maksmise arved kuuluvad täitmisele täitemenetluse seadustiku alusel. Vastavalt notari tasu seaduse §-le 38 lg 2 vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu tasumisel solidaarselt.

8.6. Riigilõivu tasumisel märgitakse maksedokumendile selle toimingu nimetus, mille eest riigilõiv tasutakse, või viide riigilõivuseaduse riigilõivumäära kehtestavale sättele, krediitdiasutuse kaudu riigilõivu tasumisel ka viitenumber. Riigilõivu tasumisel teise isiku eest märgitakse ka selle isiku nimi. Kinnistusraamatu toimingu eest riigilõivu tasumisel näidatakse maksedokumendil ära ka puudutatud kinnistu registriosa number, selle puudumisel aga katastritunnus või kinnistamisavalduse notariaalse kinnitamise või tõestamise number

Käesolev notariaalakkt on Lepinguosalistele enne allkirjastamist notariaalakkti tõestaja poolt videosilla vahendusel läbivaatamiseks esitatud, see on notariaalakkti tõestaja poolt Lepinguosalistele ette loetud, notariaalakkti sisu ja õiguslikud tagajärjed on selgitatud ja notariaalakkt on Lepinguosaliste poolt heaks kiidetud.

Lepinguosalised ja notar allkirjastavad käesoleva notariaalakkti digitaalallkirjaga.