

**JÕHVI NOTAR ÜLLE MESI**NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU  
2025. AASTA REGISTRI NUMBER

2949

**KINNISTU JAGAMISE TAHTEAVALDUS  
JAGAMISEL MOODUSTUNUD UUE KINNISTU MÜÜGILEPING  
ASJAÕIGUSLEPING, KINNISTAMISAVALDUS**

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Jõhvi notar Ülle Mesi, kelle büroo asub aadressil Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Jõhvi linn, Keskväljak 7, büroos kolmekümne esimesel detsembril kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (31.12.2025.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on:

**NOJU Kinnisvara Osäühing**, registrikood 11189420, asukoht ja aadress Ida-Viru maakond, Alutaguse vald, Remniku küla, Külavahe tee 7, e-posti aadress nojukv@gmail.com (edaspidi lepingus **Müüja**), mida esindab seadusejärgse esindajana juhatuse liige **Juri Novožilov**, isikukood 36005182259 (edaspidi lepingus Müüja esindaja), kes on notarile tuntud isik, ja

**Eesti Vabariigi esindajana** riigivara valitseja **Kliimaministeerium valitsemisalas tegutsev Riigimetsa Majandamise Keskus**, registrikood 70004459, asukoht ja aadress Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress rmk@rmk.ee (edaspidi lepingus **Ostja**), mida esindab tehingujärgse esindajana volikirja (tõestatud 26.04.2021. a. Tallinna notar Lee Mõttuse asendaja Karl-Eerik Jäetma poolt, registreeritud notari ametitegevuse raamatu registri nr 3435 all) alusel **Ere Kaaristu**, isikukood 47207260330 (edaspidi lepingus Ostja esindaja), kelle isikusamasuse tuvastas notar PPA andmete alusel, kes osaleb tehingus videosilla vahendusel ning oma avalduse kohaselt viibib tõestamise hetkel Tallinna linnas,

Müüja ja Ostja edaspidi koos lepingus nimetatud Lepingupooled, kes avaldasid soovi tõestada käesolev leping (edaspidi Leping) alljärgnevas:

**1. Kinnistusraamatu seis, müügi ese**

- 1.1. **Jagatavaks kinnistuks on kinnisasju asukohaga Ida-Viru maakond, Alutaguse vald, Smolnitsa küla, Tõrva ja Ida-Viru maakond, Alutaguse vald, Smolnitsa küla, Tõrva sisaldav kinnistu**, mis on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr **607908** (edaspidi **Kinnistu**) koos oluliste osade ja päraldistega.
- 1.2. **Müügi esemeks on Jagatava kinnistu koosseisus olev kinnisasi katastritunnusega 12201:002:0054** (pindala 110758 m<sup>2</sup>, aadress Tõrva, Smolnitsa küla, Alutaguse vald,

Ida-Viru maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%)) koos oluliste osade ja päraldistega.

- 1.3. **Jagatava kinnistu** kohta on kinnistusraamatu registriosas nr **607908** tehtud järgnevad kanded:

registriosas esimesse jakku on kinnistu koosseisuna kantud katastritunnus 12201:002:0054, pindala 110758 m<sup>2</sup>, aadress Tõrva, Smolnitsa küla, Alutaguse vald, Ida-Viru maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%); katastritunnus 12201:002:0053, pindala 168212 m<sup>2</sup>, aadress Tõrva, Smolnitsa küla, Alutaguse vald, Ida-Viru maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).

Teise jakku on omanikuna sisse kantud NOJU Kinnisvara Osühing (registrikood 11189420).

Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

- 1.4. **Ehitisregistri elektroonilise** andmebaasi andmetel paikneb katastritunnusega **12201:002:0054** kinnisasjal:

- 1.4.1. rajatis Viru-Tsirculiina 330 kV õhuliin, ehitisregistri koodiga 221381458, esmane kasutus 1960.a, ehitisealune pind 5352600,0 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus olemas;

- 1.4.2. rajatis Viru-Tsirculinna 330 kV õhuliin, ehitisregistri koodiga 221383567, esmane kasutus 1960.a, ehitisealune pind 5352600,0 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus olemas.

- 1.5. **Maa- ja Ruumiameti maakatastri elektroonilise kitsenduste kaardi** andmetel on katastriüksusel **12201:002:0054** looduskaitseadusest tulenevad kitsendused. Katastritunnusega **12201:002:0054** kinnisasja kitsendused leheküljel <https://kitsendused.kataster.ee/official?code=12201:002:0054>.

- 1.5.1. Katastriüksuse **12201:002:0054** kõlvikuline koosseis: metsamaa 95469,0 m<sup>2</sup>, muu maa 15289,0 m<sup>2</sup>.

- 1.6. **Muinsuskaitseameti** kodulehel oleva kultuurimälestiste registri (www.muinas.ee) andmete alusel puuduvad katastritunnusega **12201:002:0054** kinnisasjal muinsuskaitseadusest tulenevad kitsendused.

## 2. Notari poolt tehingu tõestamiseks tuvastatud asjaolud ja kontrollitud andmed

- 2.1. Lepingu tõestanud notar on 31. detsembril 2025.a. e-notari infosüsteemi kaudu kontrollinud alljärgnevaid andmeid:

- 2.1.1. kinnistusraamatu seis kinnistusraamatu õigusliku tähendust omava elektroonilise kinnistusregistriosas alusel, registriosas ei sisalda märkusi kinnistusosakonnale laekunud avalduste kohta;

- 2.1.2. Jagatava kinnistu kuulumist Müüjale Müüja esindaja avalduse ja kinnistusraamatu andmete alusel;

- 2.1.3. Müüja suhtes pankrotimenetluse puudumist Ametlike Teadaannete ([www.ametlikudteadaanded.ee](http://www.ametlikudteadaanded.ee)) alusel;

- 2.1.4. Müügi esemel looduskaitseadusest tulenevate kitsenduste olemasolu ja ulatust Maa- ja Ruumiameti maakatastri elektroonilise kitsenduste kaardi andmete alusel;

- 2.1.5. Müüja õigusvõimet, kapitali jaotust, juhatuse liikme volituste olemasolu ning kehtivust elektroonilise äriregistri andmebaasi andmete alusel;

- 2.1.6. Ostja tehingujärgse esindaja volituste olemasolu ja kehtivust esindaja avalduse, esindaja poolt esitatud volikirja originaali ja Ametlike Teadaannete ([www.ametlikudteadaanded.ee](http://www.ametlikudteadaanded.ee)) alusel.

## 3. Lepingupoolte avaldused

- 3.1. **Müüja esindaja avaldab ja kinnitab, et:**

- 3.1.1. tema seadusejärgne esindusõigus on kehtiv, tema volitused juhatuse liikmena tegutsemisel ei ole lõppenud ega tagasi kutsutud, tehing on ühingusiseselt põhikirjaga vastavuses kooskõlastatud ning tal on piisavalt volitusi Lepingu sõlmimiseks Müüja nimel;
- 3.1.2. Müügi ese on Müüja ainuomandis, valduses ja kasutuses ning Müüjal on õigus seda müüa ja selle suhtes omandit üle anda;
- 3.1.3. Müüja suhtes ei ole käimas pankrotimenetlust ega täitemenetlust, samuti saneerimismenetlust; Müüjale ei ole määratud ajutist pankrotihaldurit;
- 3.1.4. Müüja ei ole sõlminud kokkuleppeid Müügi eseme võõrandamiseks kolmandatele isikutele, millised Lepingu tõestamise päeva seisuga kehtiksid;
- 3.1.5. Müügi ese ei ole koormatud hüpoteegi ega ostueesõigusega, sellel ei ole käsutamise keelde, areste, selle suhtes ei ole vaidlusi;
- 3.1.6. Müügi ese ei ole koormatud Lepingus nimetamata, avalikest registritest või kinnistusraamatu kannetest mittenähtavate kolmandate isikute õigustega, sh üüri-, rendi- ega muude kasutuslepingutega;
- 3.1.7. Müügi esemel puuduvad hooned;
- 3.1.8. Müügi esemel ei ole Müüjale teadaolevaid varjatud puuduseid, milliseid Müüja Ostjale ei ole avaldanud või milliseid Ostja asja ülevaatamisel ise ei saanud näha;
- 3.1.9. Müügi esemele on otsejuurdepääs avalikult kasutatavalt teelt;
- 3.1.10. Müügi esemel ei ole keskkonnakahjustusi ning Müüjale ei ole tehtud vastavasisulisi ettekirjutusi;
- 3.1.11. Müügi esemel ei ole Müüjale teadaolevalt teostatud ebaseadusliku metsaraiet;
- 3.1.12. Müügi esemel kasvava metsa raieõigust ei ole Müüja poolt kolmandatele isikutele võõrandatud;
- 3.1.13. Müügi ese (katastriüksus 12201:002:0054) asub 10,48 ha ulatuses (94,6% kinnisasja pindalast) Smolnitsa lendorava püsielupaiga sihtkaitsevööndis;
- 3.1.14. Müüja ei ole Lepingu eseme kohta kinnistusosakonnale esitanud avaldusi, mille alusel kinnistamislahendid on tegemata.
- 3.2. **Ostja esindaja avaldab ja kinnitab, et:**
  - 3.2.1. tema tehingujärgne esindusõigus on kehtiv, tema volitused ei ole tagasi võetud ega kehtetuks kuulutatud, tehingu teostab ta kooskõlas energaetika- ja keskkonnaministri 11.12.2025. a käskkirjaga nr 1-2/25/589, seda ei ole muudetud ega vaidlustatud ning tal on piisavalt volitusi lepingu sõlmimiseks Ostja nimel;
  - 3.2.2. Ostja on üle vaadanud Müügi eseme ning on teadlik Müügi eseme seisukorrast;
  - 3.2.3. Müügi eseme omandamise toimub looduskaitseseaduse § 20 lg 1 ja § 20 lg 1<sup>3</sup> p 2 alusel.
- 3.3. **Lepingupooled avaldavad ja kinnitavad, et:**
  - 3.3.1. nad omavad kõiki õigusi sõlmida Lepingut selles toodud tingimustel;
  - 3.3.2. nad on notarile tehingu tõestamiseks avaldanud kõik nendevahelised Müügi eseme müüki puudutavad kokkulepped;
  - 3.3.3. nad on tutvunud kinnistusraamatu andmetega ning Lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega ja aktsepteerivad nimetatud dokumente täielikult ega soovi täiendavate dokumentide muretsemist, notariaalaktile lisamist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist notari poolt.

#### **4. Kinnistu jagamise tahteavaldus**

- 4.1. Müüja on otsustanud seoses Müügi eseme müügiga jagada Jagatav kinnistu kaheks kinnistuks selliselt, et Jagatavast kinnistust eraldatakse Müügi ese.

#### **5. Müük ja valduse üleminek**

- 5.1. Müüja müüb ja Ostja ostab terve Müügi eseme.
- 5.2. Müüja ja Ostja lepivad kokku, et loevad Müügi eseme otsese valduse Ostjale üle antuks Lepingu allkirjastamisega.
- 5.3. Müügi eseme juhusliku hävimise riisiko ja halvenemise oht lähevad Ostjale üle valduse üleandmisega.

## 6. Hind, selle tasumine

- 6.1. Müüja müüb Müügi eseme Ostjale **hinnaga kakskümmend seitse tuhat kaheksasada üheksakümmend neli (27 894) eurot**.
- 6.2. Hinna summas **kakskümmend seitse tuhat kaheksasada üheksakümmend neli (27 894) eurot** tasumisel paluvad Lepingupooled võimalust kasutada lepingut tõestava notari ametikontot.
- 6.3. Ostja, Riigimetsa Majandamise Keskus on **kakskümmend seitse tuhat kaheksasada üheksakümmend neli (27 894) eurot** hoiustanud Jõhvi notar Ülle Mesi ametikontole EE931010552013860005 SEB Pangas enne lepingu tõestamist, summa laekumist ametikontole kinnitab notar allkirjaga lepingul.
- 6.4. Lepingupooled paluvad hoiustatud hind summas **kakskümmend seitse tuhat kaheksasada üheksakümmend neli (27 894) eurot kanda Müüja, NOJU Kinnisvara Osühing, kontole EE271010220052293017 SEB Pangas selgitusega: „Tõrva, Smolnitsa küla hoiustatud hinna edastamine“** kahe pangapäeva jooksul arvates Lepingu tõestamise päevast peale Lepingu esitamist kinnistusosakonnale ning tingimusel, et enne käesolevat lepingut ei ole kinnistusosakonnas registreeritud muid kinnistamisavaldusi.

## 7. Lepingupoolte kohustused

### 7.1. Müüja kohustub:

- 7.1.1. kuni kinnistusraamatu kannete muutmiseni mitte teostama tehinguid Müügi eseme võõrandamiseks ega koormamiseks;
- 7.1.2. andma Müügi eseme Ostjale üle kokkulepitud tähtpäeval ning seisukorras, millises see oli Ostja poolt ülevaatamise teostamise päeval.

### 7.2. Ostja kohustub:

- 7.2.1. tasuma kokkulepitud korras hinna;
- 7.2.2. Lepingus kokkulepitud tähtajal valduse vastu võtma;
- 7.2.3. kandma Müügi eseme valdamise ja kasutamisega seotud kulud alates valduse saamise päevale järgnevast päevast.

## 8. Asjaõigusleping, kinnistamisavaldus

- 8.1. Müüja (NOJU Kinnisvara Osühing, registrikood 11189420) palub:
  - 8.1.1. eraldada kinnistusregistriosast nr 607908 katastritunnusega **12201:002:0054** kinnisasi ning avada sellele uus registriosa kinnistusraamatus.
  - 8.1.2. kanda avatava registriosa esimesse jakku kinnistu koosseisuna katastritunnus 12201:002:0054, pindala 110758,0 m<sup>2</sup>, aadress Tõrva, Smolnitsa küla, Alutaguse vald, Ida-Viru maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).
  - 8.1.3. kanda avatava registriosa teise jakku omanikuna NOJU Kinnisvara Osühing (registrikood 11189420).
- 8.2. Müüja annab Ostjale (Eesti Vabariik) üle Müügi eseme omandi, Müüja ja Ostja on omandi üleminekus kokku leppinud, käsitlevad kokkulepet asjaõiguslepinguna asjaõigusseaduse § 120 tähenduses.

8.3. Müüja lubab ning Ostja palub:

- 8.3.1. kustutada katastritunnusega **12201:002:0054** kinnisasja sisaldava kinnistu kohta avatud registriosa teisest jaost omanik NOJU Kinnisvara Osauhing (registrikood 11189420);
- 8.3.2. kanda katastritunnusega **12201:002:0054** kinnisasja sisaldava kinnistu kohta avatud registriosa teise jakku omanikuna Eesti Vabariik.

## 9. Notari selgitused

Notar on Lepingupooltele selgitanud, et:

- 9.1. lepingusse tuleb märkida kõik lepingu eseme müügiga seotud kokkulepped. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TSÜS) § 83 lg 1 kohaselt on seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral tehing tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.
- 9.2. Müüja peab Ostjale lepingu eseme otsese valduse üle andmise ajal üle andma ka lepingu eseme päraldisteks olevad dokumendid.
- 9.3. Müüja vastutab asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal Ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem (VÕS § 218). Müüja vastutab ka asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis tekib pärast juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku Ostjale, kui asja lepingutingimustele mittevastavus tekkis Müüja kohustuste rikkumisest tulenevalt.
- 9.4. Müüja ei vastuta asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui Ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavusest teadis või pidi teadma (VÕS 218 lg 4).
- 9.5. Ostja peab asja lepingutingimustele mittevastavusest Müüjale teatama mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama (VÕS § 220 lg 1). Kui Ostja ei teata Müüjale lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt, ei või Ostja asja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda (VÕS § 220 lg 3).
- 9.6. Ostja võib 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 (VÕS § 221).
- 9.7. Asja lepingutingimustele mittevastavuse korral võib Ostja nõuda lepingu täitmisena asja parandamist (VÕS § 108 ja § 222), oma võlgnevata 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 lepingupooltele (VÕS § 112 lg 2 ja 188 lg 1).
- 9.8. Looduskaitseseaduse § 20 lg 1 alusel omandab riik kokkuleppel kinnisasja omanikuga kaitstavat looduse üksikobjekti sisaldava või kogu ulatuses kaitsealal, hoiualal või püsielupaigas asuva kinnisasja, mille sihtotstarbelist kasutamist ala kaitsekord oluliselt piirab, kinnisasja väärtusele vastava tasu eest. Looduskaitseseaduse § 20 lg 13 p 2 kohaselt kogu kinnisasja võib riik kokkuleppel kinnisasja omanikuga omandada juhul, kui kinnisasja hõlmab osaliselt I kaitsekategooria liigi püsielupaik või kaitstava looduse üksikobjekti piiranguvöönd.
- 9.9. Notar töötleb nende isikuandmeid käesoleva lepingu tõestamiseks vajalike asjaolude tuvastamiseks ning lepingu koostamiseks ning tõestamiseks;
- 9.10. Kinnistusraamatu kannete muutmiseks tuleb tasuda riigilõiv riigilõivu seadusega ettenähtud suuruses, riigilõiv tasutakse rahandusministeeriumi kontole unikaalse, tehinguga seotud viitenumbriga, riigilõivu laekumist kontrollib kinnistusosakond;

9.11. Notari tasu arve on täitemenetluse seadustiku § 2 lg 1 p 17 kohaselt täitedokument.

## 10. Lõppsätted

- 10.1. Lepingupooled kohustuvad vastastikku teatama kõigist asjaoludest, mis võiksid mõjutada lepingu täitmist.
- 10.2. Lepingu täitmisel tekkinud erimeelsused lahendatakse eelkõige läbirääkimiste teel, konsensuse mittesaavutamisel lahendab vaidluse kohus.
- 10.3. Leping on koostatud ja alla kirjutatud ühes (1) originaaleksemplaris, milline säilitatakse notar Ülle Mesi büroos. Lepingupooltele väljastatakse Lepingu tõestamise päeval Lepingu ära kiri vastavalt soovile digitaalsel kujul või paberkandjal ning Lepingupooled saavad juurdepääsuõiguse Lepingu digitaalsele ära kirjale riigiportaali ([eesti.ee](http://eesti.ee)) ja e-notari iseteeninduse portaali ([notar.ee](http://notar.ee)) kaudu.
- 10.4. Lepingu kinnitatud ära kirja esitab notar digitaalsel kujul Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale kinnistusraamatu kannete muutmise eesmärgil.
- 10.5. Lepingu tõestamise kulud (notari tasu) kannab Ostja, kinnistu jagamise riigilõivu tasub Ostja.

Lepingu tõestamisega seotud kulud:

Notari tasu müügitehingu tõestamise eest tehinguväärtuselt 27 894,00 eurot on notari tasu seaduse § 3, 4, 22, 23 p 2 alusel 98,30 eurot, notari tasu kinnistu jagamise tehingu tõestamise eest tehinguväärtuselt 27 894,00 eurot on notari tasu seaduse § 22, 23 p 1 alusel 49,15 eurot, notari tasu hinna hoiustamise eest tehinguväärtuselt 27 894,00 eurot on notari tasu seaduse § 29 lg 3 p 1 alusel 12,29 eurot, notari tasu tehingu kaugtõestamise teel tõestamise eest on notari tasu seaduse § 2 lg 2' alusel, notari tasu kokku 179,74 eurot, käibemaks 24% - 43,14 eurot, notari tasu koos käibemaksuga 222,88 eurot.

Eeltoodud notari tasule lisandub ära kirja valmistamise tasu notari tasu seaduse § 35 alusel iga A4 formaadis leht 0.19 eurot ning kinnistusosakonnale esitatava kinnitatud ära kirja tasu § 31 p 15 alusel 12.75 eurot, lisandub käibemaks 24%.

Riigilõiv kinnistu jagamise kande eest tehinguväärtuselt 27 894,00 eurot on riigilõivuseaduse § 80 alusel 8,25 eurot, uue omaniku kinnistamine on riigilõivuseaduse § 25 lg 2 p 2 alusel riigilõivuvaba.

Notariaalakt on notari poolt ette loetud, antud enne heakskiitmist notaribüroos viibivale notariaalaktis osalejale läbivaatamiseks, videosilla vahendusel tehingus osalevale notariaalaktis osalejale ekraanil läbivaatamiseks, on seejärel notariaalaktis osalejate poolt heaks kiidetud ja notaribüroos viibiva notariaalaktis osaleja poolt notari juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud, notari poolt omakäeliselt allkirjastatud ning videosilla vahendusel tehingus osaleja poolt ja notari poolt digitaalselt allkirjastatud.

Juri Novožilov

allkirjastatud omakäeliselt

(ees- ja perekonnanimi)

(allkiri)

Ere Kaaristu

*allkirjastatud digitaalselt*

Jõhvi notar Ülle Mesi

*allkirjastatud digitaalselt*

Jõhvi notar Ülle Mesi allkirjastatud omakäeliselt, pitsat