



## TALLINNA NOTAR SIRJE VELSBERG

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU REGISTRI NUMBER

2388

**Notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Sirje Velsberg, kelle büroo asub Tallinnas Rävala pst 2/ Kivisilla tn 8, viiendal novembril kahe tuhande kahekümne neljandal aastal (05.11.2024.a) e-notari kaudu videosilla vahendusel ning selles notariaalakti osalejad on**

**OÜ Vaseten**, registrikood 10922982, asukoht ja postiaadress Vesivärava tn 19-10, Tallinn, e-posti aadress [gryynwald@hotmail.ee](mailto:gryynwald@hotmail.ee), edaspidi nimetatud **Müüja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Peter Janson**, isikukood 37105156514, 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 Maakohtute registriosakonnast 04.11.2024 kell 13:21 tehtud päringute alusel)*, ja

**Eesti Vabariik**, edaspidi nimetatud **Ostja**, mille esindajana tegutseb riigivara valitseja **Kliimaministeeriumi** valitsemisalas 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](mailto:ere.kaaristu@rmk.ee) *(eeltoodud andmed täidesaatva riigivõimu asutuse või riigi muu institutsiooni nime, aadressi ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Maakohtute registriosakonnast 04.11.2024 kell 13:20 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

**AS Citadele banka**, registreeritud Läti Vabariigi ettevõttereistris registreerimisnumbri 40103303559 all, asukoht Respublikas laukums 2A, LV-1010, Riia, Läti Vabariik, edaspidi nimetatud **Hüpoteegipidaja**, mille esindajana tegutseb **AS Citadele banka Eesti filiaal**, registreeritud Tartu Maakohtu registriosakonnas registrikoodi 11971924 all, postiaadress ja asukoht Narva mnt 63/1, Tallinn, e-posti aadress [info@citadele.ee](mailto:info@citadele.ee) *(eeltoodud andmed juriidilise isiku nime, aadressi ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Maakohtute registriosakonnast 04.11.2024 kell 13:56 tehtud päringute alusel)* notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel **Aron Jäger**, isikukood 37503232753, kes on tõestajale tuntud isik

**Aron Jäger osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Tallinn,**

ja

**Peter Janson**, isikukood 37105156514, elukoht ja postiaadress Kibera, Rasva küla, Rõuge vald, Võru maakond, e-posti aadress [gryynwald@hotmail.ee](mailto:gryynwald@hotmail.ee), edaspidi nimetatud **Omanik**, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal, kelle kodakondsusriik on Eesti Vabariik ning kes kinnitab, et ta on perekonnaseisult **vallaline**, ta ei ole Eesti Vabariigis ega välisriigis sõlminud abielu ega registreeritud kooselu või muud sama eesmärgilist tsiviilpartnerluslepingut ning kuna ta ei ole selle lepingu punktis 1.1. nimetatud ühishüpoteegiga kaaskoormatud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosadesse number 1158741, 3066739, 203341, 1251139, 396341, 1288741 ja 1005140 kantud kinnisasjade omandamise ajal olnud abielus ega registreeritud kooselus, ei moodusta eelnimetatud kinnisasjad ühisvara,

**Peter Janson osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Tallinn,**

kes sõlmivad lepingu järgnevas:

**KOKKULEPE ÜHISHÜPOTEEGI OSALISEKS LÕPETAMISEKS,**  
**KINNISTU MÜÜGILEPING,**  
**KINNISTAMISAVALDUS JA ASJAÕIGUSLEPING**

**1. Registrate seis ja lepingu ese**

**1.1.** Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas number 2822134** on sisse kantud kinnistu nimetusega Reedumetsa, mille koosseisu kuulub maatükk, katastritunnusega 30101:001:0524, majandusliku otstarbega maatulundusmaa (100%), asukohaga **Saare maakond, Saaremaa vald, Kalmu küla, Reedumetsa**, pindalaga 42488,0 m<sup>2</sup>.

Teise jakku on omanikuna sisse kantud **OÜ Vaseten (registrikood 10922982)**.

Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

Neljandas jaos on kande nr. 2 all sisse kantud järgmine hüpoteegi kanne: **Hüpoteek summas 3 000 000,00 eurot AS Citadele banka (registrikood 40103303559) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 34641; 65638; 89137; 120041; 138538; 156431; 161841; 166841; 181941; 199541; 202341; 203341; 210250; 339141; 341141; 359241; 370550; 396341; 421241; 427041; 471841; 473141; 507441; 627741; 739041; 755041; 800041; 839441; 930332; 960733; 993741; 1005140; 1132841; 1136138; 1158341; 1158741; 1200941; 1211237; 1231841; 1251139; 1288741; 1289141; 1647534; 1658741; 1693504; 1744141; 1952141; 1956941; 2002441; 2064038; 2103302; 2113441; 2164341; 2272941; 2358741; 2438941; 2501341; 2516241; 2582041; 2582641; 2643041; 2691241; 2712141; 2973841; 3038441; 3066739; 3161041; 3271439; 3619831; 3899602; 3946250; 4463506; 4724850; 4984602; 5438402; 6342850; 6457850; 7487150; 7744250; 7751950; 8271902; 8272702; 8873702; 9229350; 9511850; 9751750; 11008450; 12483250; 12770450; 14641602; 14704050; 14708950; 14892950; 16329750; 16329850; 16761650.** Sisse kantud 28.04.2021. 16.01.2024 kinnistamisavalduse alusel muudetud 18.01.2024.

**1.2.** Lepingu esemeks on lepingu punktis 1.1. nimetatud kinnistu, koos selle oluliste osade ja päraldistega (eelnevalt ja edaspidi nimetatud **lepingu ese**).

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

katastrikaardi päring katastritunnuse järgi) nähtub, et:

1.3.1. katastriüksuse 30101:001:0524 suhtes kehtivad järgmised kitsendused:

- piiranguvöönd: kaitseala hooldatav sihtkaitsevöönd; ulatus: 30635,01m<sup>2</sup>; nähtus: **kaitseala (Vilsandi RP, Harilaiu skv.)**; seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: kaitseala piiranguvöönd; ulatus: 11852,84m<sup>2</sup>; nähtus: **kaitseala (Vilsandi RP, Kõruse pv.)**; seisund: kehtiv.

1.3.2. kitsendusi põhjustava objekti andmed on järgmised:

- ulatus: 42487,85m<sup>2</sup>; nähtus: **kaitseala (Vilsandi rahvuspark)**; seisund: kehtiv.

1.4. Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (kitsendustega katastrikaardi päring katastritunnuse järgi) nähtub, et maaüksuse katastritunnusega 30101:001:0524 kõlvikuline koosseis on järgmine: metsamaa 29 174/m<sup>2</sup>, rohumaa 10 571m<sup>2</sup>, haritav maa 2 462m<sup>2</sup>, muu maa 281m<sup>2</sup>.

1.5. Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (mälestiste otsing katastritunnuse/aadressi järgi) nähtub, et lepingu esemel ei paikne mälestisi ega muinsuskaitsealasid, see maaüksus ei asu kinnismälestiste või muinsuskaitsealade kaitsevööndis ega arheoloogilises leiukohas.

1.6. **Vilsandi rahvusparki** kohta keskkonnaregistri avaliku teenuse (<https://keskkonnaportaal.ee/register>) kaitstavate loodusobjektide päringust nähtub:

- loodusobjekti tüüp ja nimetus: **Vilsandi rahvuspark**;
- valitseja: Keskkonnaamet;
- kande alusdokument Vabariigi Valitsuse otsus 20. oktoobrist 1937 maa-ala looduskaitse alla võtmise kohta.

1.7. Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (isikute päring aadressi järgi) nähtub, et lepingu ese:

1.7.1. ei ole rahvastikuregistris registreeritud ühegi isiku alalise elukohana;

1.7.2. ei ole äriregistris registreeritud ühegi isiku asukohana.

1.8. Lepingu eseme kohta maakatastrist tehtud kiirpäringust (<https://ky.kataster.ee/>) katastripidaja märgete kohta nähtub, et katastriüksuse 30101:001:0524 kohta katastripidaja märged puuduvad.

1.9. Lepingu eseme kohta ehitisregistrist (<http://www.ehr.ee>) tehtud päringust nähtub, et katastritunnusega 30101:001:0524 ja aadressiga Reedumetsa, Kalmu küla, Saaremaa vald, Saare 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 19<sup>1</sup>).*
- *Ta ei ole saanud kontrollida, kas lepingu esemeks oleval kinnistul paikneb ehitisi ning kas ehitised kui vallajasjad 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 punktis 1.1. toodud kinnistusraamatu seis ei ole muutunud ning lepingu

eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud menetlemata või lahendamata kinnistamisavaldusi.

**2.1.2.** Kuni selle lepingu sõlmimiseni ei ole Müüjale kuuluvat lepingu eset koormatud selles lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega (sh ka mitte kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud), seda ei ole kellelegi võõrandatud, selle käsutamist ei ole keelustatud ning selle suhtes pole vaidlusi.

**2.1.3.** Lepingu punktis 1.1. nimetatud ühishüpeteegiga kaaskoormatud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosadesse number 34641; 65638; 89137; 120041; 138538; 156431; 161841; 166841; 181941; 199541; 202341; 210250; 339141; 341141; 359241; 370550; 421241; 427041; 471841; 473141; 507441; 627741; 739041; 755041; 800041; 839441; 930332; 960733; 993741; 1132841; 1136138; 1158341; 1200941; 1211237; 1231841; 1289141; 1647534; 1658741; 1693504; 1744141; 1952141; 1956941; 2002441; 2064038; 2103302; 2113441; 2164341; 2272941; 2358741; 2438941; 2501341; 2516241; 2582041; 2582641; 2643041; 2691241; 2712141; 2973841; 3038441; 3161041; 3271439; 3619831; 3899602; 3946250; 4463506; 4724850; 4984602; 5438402; 6342850; 6457850; 7487150; 7744250; 7751950; 8271902; 8272702; 8873702; 9229350; 9511850; 9751750; 11008450; 12483250; 12770450; 14641602; 14704050; 14708950; 14892950; 16329750; 16329850 ja 16761650 kantud kinnisasjad kuuluvad Müüjale ning nende kinnisasjade suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi, neid kinnisasju 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 selles lepingus nimetamata, looduskaitsealaseid ega muid selles lepingus nimetamata piiranguid (sh tehingutest tulenevaid piiranguid ega kitsendusi).

**2.1.5.** Lepingu esemeks oleval kinnistul 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. Puuduvad eritunnused või puudused, mille fikseerimist selles lepingus Müüja peaks vajalikuks.

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 [nt keskkonnaga seotud puudused, kestev häiriv oluline müra, vibratsioon, ebameeldiv lõhn jms] 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 maapealsed 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 on olemas otsejuurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või tänavalt.

**2.1.11.** Lepingu esemeks oleval kinnistul kasvab mets ja Müüja pole võõrandanud kasvava

metsa raieõigust, Müüjale ei ole välja antud metsateatist ning lepingu esemel pole tehtud metsaraiet.

- 2.1.12.** Müüjale teadaolevalt ei ole lepingu esemel keskkonnareostust, Müüjale teadaolevalt ei ole ühelgi isikul või asutusel alust alkatada lepingu eseme suhtes keskkonnareostust puudutavat menetlust ning Müüjale ei ole lepingu sõlmimise hetke seisuga esitatud keskkonnareostust puudutavaid ettekirjutusi.
- 2.1.13.** Lepingu ese ei ole registreeritud ühegi isiku elu- ega asukohana.
- 2.1.14.** Lepingu eseme suhtes puudub kehtiv kahjukindlustusleping.
- 2.1.15.** 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.
- 2.1.16.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Müüja õigust sõlmida ja täita seda lepingut.
- 2.1.17.** 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.
- 2.1.18.** Selle lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik äriühingu sisesed nõusolekud ja heakskiidud, mis on vajalikud sellest lepingust tulenevate kohustuste nõuetekohaseks täitmiseks, on saadud.
- 2.1.19.** 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.
- 2.1.20.** 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 maaüksuse plaaniga ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik maaüksuse suurusest ja piiridest.
- 2.2.2.** Ostja on teadlik lepingu eseme suhtes kehtivatest selles lepingus nimetatud seadusjärgsetest kitsendustest, nende sisust ning mõjust lepingu eseme kasutamisel.
- 2.2.3.** Ostja peab Müüja selles notariaalaktis toodud kinnitusi lepingu eseme kohta piisavaks ega soovi lepingu eseme täpsemat kirjeldamist.
- 2.2.4.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Ostja õigust sõlmida ja täita seda lepingut.
- 2.2.5.** Ostja esindajal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks kliimaministri 24.10.2024.a käskkirja nr 1-2/24/407 *Kaitstavat loodusobjekti sisaldava Reedumetsa kinnistu riigile omandamine* alusel. Käskkiri on jõus, muutmata ning seda 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.  
*Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et kliimaministri 24.10.2024.a käskkirja nr 1-2/24/407 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.*
- 2.2.6.** 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.

- 2.2.7.** 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 eesmärki arvesse võttes olla äratuntav huvi ning mida teades ei oleks osalejad seda lepingut sõlminud või oleks seda teinud teistel tingimustel.

**2.3. Omanik avaldab ja kinnitab, et:**

- 2.3.1.** Lepingu punktis 1.1. nimetatud ühishüpoteegiga kaaskoormatud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosadesse number 1158741, 3066739, 203341, 1251139, 396341, 1288741 ja 1005140 kantud kinnisasjade suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi, neid ei ole kellelegi võõrandatud, nende käsutamist ei ole keelustatud ning nende suhtes pole vaidlusi.

- 2.3.2.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Omaniku õigust sõlmida seda lepingut.

- 2.3.3.** Omaniku suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti, ei ole esitatud pankrotihoiatust ega pankrotiavaldust, ei ole määratud ajutist haldurit, ei ole algatatud võlgade ümberkujundamise menetlust ning ei esine aluseid selliste menetluste algatamiseks, ei kehti ärikeeldu ning selle lepingu sõlmimisega ei kahjustata Omaniku võlaausaldajate huve ega Omaniku majanduslikku seisundit.

- 2.3.4.** Lepingus toodud Omaniku 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. Hüpoteegipidaja esindaja avaldab ja kinnitab, et:**

- 2.4.1.** Hüpoteegipidajale kuulub selle lepingu punktis 1.1. nimetatud ühishüpoteek ning kuni selle lepingu sõlmimiseni ei ole Hüpoteegipidaja seda ühishüpoteeki käsutanud (sealhulgas üleandnud ega pantinud).

- 2.4.2.** Tema volitus Hüpoteegipidaja 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 et ta omab kõiki õigusi selle lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

- 2.5. Müüja ja Ostja avaldavad ja kinnitavad, et Müüja ja Ostja vahel kokku lepitud kõik tingimused sisalduvad selles lepingus ning nad on kokku leppinud, et poolte enne lepingu sõlmimist mistahes vormis avaldatud või vahetatud teave ei ole selle lepingu osaks, sh lepingu eseme müügitutvustuses või maakleri esitatud teave või lepingueelsete läbirääkimistel avaldatud teave ei ole lepingu osaks ega kujuta endast lepingu eseme kokkulepitud omadusi, samuti ei oma lepingu suhtes tähendust poolte varasem käitumine, seega kõik lepingu eseme müüki puudutavad kokkulepped sisalduvad selles lepingus (Müüja ja Ostja on notariaalakti tõestajale teatavaks teinud selle lepingu sõlmimisega seotud kõik nendevahelised kokkulepped). *Notariaalakti tõestaja on selgitanud, et selle lepinguga on välistatud kõik lepingupoolte varasemad lepingu eset puudutavad tahteavaldused ja kokkulepped, mistõttu peavad kõik osalejate jaoks olulised kokkulepped sisalduma selles lepingus.***

- 2.6. Osalejad 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.**

**2.7. Notariaalakti tõestaja on kontrollinud järgmised asjaolud:**

- *Lepingu punktis 1.1. toodud kinnistusraamatu seis on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud lepingu sõlmimise päeval e-notari infosüsteemist tehtud elektroonilise kinnistusraamatu päringu alusel.*

- Omaniku perekonnaseis ja asjaolu, et lepingu punktis 1.1. nimetatud ühishüpoteegiga kaaskoormatud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosadesse number 1158741, 3066739, 203341, 1251139, 396341, 1288741 ja 1005140 kantud kinnisasjad ei moodusta ühisvara – Omaniku suulise avalduse, e-notari infosüsteemist tehtud isikuandmete, abieluvararegistri ja kinnistusraamatu päringute alusel.
- Hüpoteegipidaja esindaja volitused volikirja alusel.
- Müüja esindaja volitused volikirja alusel.

### 3. Kokkulepe ühishüpoteegi osaliseks lõpetamiseks

- 3.1.** Müüja, Omanik ja Hüpoteegipidaja lepivad kokku, et Müüja kohustub tasuma 3 pangapäeva jooksul selle lepingu sõlmimisest arvates OÜ Vaseten (registrikood 10922982) deposiidi kontole nr EE441200001245548025 AS Citadele banka Eesti filiaalis summa 29 505,00 eurot, märkides maksekorralduse selgitusse: „Laenulepingu nr 870-21-J tagatisdeposiit“. Müüja siinnimetatud maksekohustus loetakse nõuetekohaselt täidetuks sellega, kui on täidetud Ostja poolt selle lepingu punktis 4.2. nimetatud maksekohustus.
- 3.2.** Müüja, Omanik ja Hüpoteegipidaja on kokku leppinud lepingu eset koormava ühishüpoteegi osalises lõpetamises, lepingu ese vabastatakse kaasvastutusest lepingu punktis 1.1. nimetatud Hüpoteegipidajale kuuluva ühishüpoteegiga tagatavate nõuete eest ning vastav ühishüpoteek jääb edaspidi koormama neid kinnisasju, millede ühishüpoteegi alt vabastamiseks ei ole kinnistusosakonnale esitatud Müüja, Omaniku ja Hüpoteegipidaja kinnistamisavaldust.

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

- 4.1.** Müüja müüb lepingu eseme Ostjale hinnaga **29 505 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.
- 4.2.** Ostja palub võtta müügihinna **29 505 eurot** tagasivõtmise õigusega Tallinna notar Sirje Velsberg'i hoiukontole AS'is SEB Pank (notariaalakti tõestaja kinnitab nimetatud rahasumma olemasolu hoiukontol) ning Müüja ja Ostja lepivad kokku, et notariaalakti tõestaja edastab hoiustatud raha OÜ Vaseten (registrikood 10922982) deposiidi kontole nr EE441200001245548025 AS Citadele banka Eesti filiaalis, märkides maksekorralduse selgitusse: „Laenulepingu nr 870-21-J tagatisdeposiit“, hiljemalt 3 pangapäeva jooksul arvates selle lepingu sõlmimisest.
- Notariaalakti tõestaja on selgitanud, et osalistel tuleks olla tähelepanelik summa saaja kontonumbri märkimisel, sest vale pangakonto numbri märkimisel võidakse ülekanne teostada valele kontole ning notariaalakti tõestaja ja krediidasutus ei saa kontrollida kontonumbri ja -omaniku vastavust. Müüja esindaja kinnitab, et ta on selles lepingus toodud kontonumbri üle vaadanud ning see on korrektne.

### 5. Lepingu eseme valduse üleandmine ja muud kokkulepped

- 5.1.** Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et lepingu eseme otsene valdus loetakse Müüja poolt Ostjale üle antuks selle lepingu sõlmimisega.
- 5.2.** Lepingu eseme juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Ostjale üle otsese valduse üleandmisel.

## 6. Kinnistamisavaldus ja asjaõigusleping

**6.1. Müüja, Omanik ja Hüpoteegipidaja on ühishüpoteegi osalises lõpetamises kokku leppinud ning esitavad kinnistamisavalduse, millega nad PALUVAD KUSTUTADA Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 2822134 neljandasse jakku kande nr 2 alla kantud hüpoteegi summas 3 000 000,00 eurot AS Citadele banka (registrikood 40103303559) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 34641; 65638; 89137; 120041; 138538; 156431; 161841; 166841; 181941; 199541; 202341; 203341; 210250; 339141; 341141; 359241; 370550; 396341; 421241; 427041; 471841; 473141; 507441; 627741; 739041; 755041; 800041; 839441; 930332; 960733; 993741; 1005140; 1132841; 1136138; 1158341; 1158741; 1200941; 1211237; 1231841; 1251139; 1288741; 1289141; 1647534; 1658741; 1693504; 1744141; 1952141; 1956941; 2002441; 2064038; 2103302; 2113441; 2164341; 2272941; 2358741; 2438941; 2501341; 2516241; 2582041; 2582641; 2643041; 2691241; 2712141; 2973841; 3038441; 3066739; 3161041; 3271439; 3619831; 3899602; 3946250; 4463506; 4724850; 4984602; 5438402; 6342850; 6457850; 7487150; 7744250; 7751950; 8271902; 8272702; 8873702; 9229350; 9511850; 9751750; 11008450; 12483250; 12770450; 14641602; 14704050; 14708950; 14892950; 16329750; 16329850; 16761650. Ühishüpoteek jääb edaspidi koormama vaid neid kinnisasju, mille vabastamiseks kaasvastutusest ei ole Müüja, Omanik ja Hüpoteegipidaja esitanud kinnistusosakonnale ühishüpoteegi kustutamise avaldust.**

**6.2. Müüja ja Ostja on lepingu eseme omandi üleandmises kokku leppinud. Müüja lubab ja Ostja avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 2822134 teises jaos senine kanne Müüja kohta ning ainuomanikuna sisse kanda Eesti Vabariik.**

**6.3. Vastavalt kinnistusraamatusseaduse § 42 lg-le 2 osalejad soovivad, et ühte kannet ei tehtaks teisi kandeid tegemata ning et kanded tehtaks eelpooltoodud järjestuses.**

## 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. Ostja saab lepingu eseme omanikuks kinnistusraamatus vastava kande tegemisega. Kinnistusraamatusse kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine.**

**7.3. Tõestamisseaduse kohaselt ei pea notar selgitama tehingu maksuõiguslikke tagajärgi.**

**7.4. 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.**

**7.5. 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.**

**7.6. 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 tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.
- 7.7. Lepingus tuleks kirjeldada lepingu eseme teadaolevad puudused, samuti kinnistu lähikümbruse elukeskkonna seisukorda, kuna ka need on lepingu eseme olulised tunnused.
- 7.8. 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.
- 7.9. 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.
- 7.10. 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 ära kirja või väljavõtte.
- 7.11. 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.
- 7.12. 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.
- 7.13. 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.
- 7.14. 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.
- 7.15. Müüja ei vastuta asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavust teadis või pidi teadma.
- 7.16. 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.
- 7.17. 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.

- 7.18.** 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.
- 7.19.** 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 vabandata, võib Ostja siiski lepingutingimustele mittevastavusele tuginedes alandada ostuhinda või nõuda, et Müüja hüvitaks tekitatud kahju, välja arvatud saamata jäänud tulu.
- 7.20.** 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.
- 7.21.** Asja lepingutingimustele mittevastavuse korral võib Ostja nõuda lepingu täitmisena asja parandamist (VÕS § 108 ja 222), oma võlgnetava 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).
- 7.22.** VÕS § 162 kohaselt võib kohus ebamõistlikult suure leppetrahvi korral tasumisele kuuluva leppetrahvi suurust vähendada mõistliku suuruseni, arvestades eelkõige kohustuse täitmise ulatust kohustatud osapoole poolt, teise lepingupoole õigustatud huvi ja lepingupoolte majanduslikku seisundit. Leppetrahvi maksmiseks kohustatud lepingupool ei või leppetrahvi vähendamist nõuda pärast seda, kui ta on leppetrahvi tasunud.
- 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.
- 7.25.** Ehitamine on ehitise püstitamine, rajamine, paigaldamine, lammutamine ja muu ehitisega seonduv tegevus, mille tulemusel ehitis tekib või muutuvad selle füüsilised omadused. Ehitamine on ka pinnase või katendi ümberpaigutamine sellises ulatuses, millel on oluline püsiv mõju ümbritsevale keskkonnale ja funktsionaalne seos ehitisega. Ehitise laiendamine on ehitamine, mille käigus muudetakse olemasolevat ehitist sellele

juurde- ehk külge-, peale- või alla ehitamisega. Ehitise ümberehitamine ehk rekonstrueerimine on ehitamine, mille käigus olemasoleva ehitise omadused muutuvad oluliselt. Ümberehitamisena ei käsitleta olemasoleva ehitise üksikute osade vahetamist samaväärsete vastu. Ehitise lammutamine on ehitamine, mille käigus ehitise eemaldatakse või likvideeritakse osaliselt või täielikult. Kui lammutamise eesmärk on ehitada lammutatud ehitise asukohale sellega olemuslikult sarnane ehitise, võib seda käsitleda ehitise ümberehitamisena ehk taastamisena. Kui lammutamise eesmärk on ehitada lammutatud ehitise asukohale olemuslikult uus ehitise, on tegemist ühe ehitise lammutamise ja teise ehitise ehitamisega, see tähendab püstitamise või rajamisega. Ehitise on olemuslikult sarnane, kui selle kasutusotstarve, arhitektuuriline lahendus ja maht ei muutu.

- 7.26.** EhS § 35 kohaselt teavitatakse ehitusteatisega pädevat asutust (kohalik omavalitsus) ehitamisest enne ehitustegevuse alustamist, see annab õiguse ehitada ehitusteatises kirjeldatud ehitist. Ehitusteatises esitamine annab isikule õiguse alustada ehitamisega pärast 10 päeva möödumist. Ehitised, mille puhul on ehitusteatises esitamine nõutav, on loetletud ehitusseadustiku lisas 1. Eelkõige on nendeks vähem ohtlikud või avaliku huvita ehitised. Lisaks ehitusteatile tuleb mõnedel juhtudel esitada pädevale asutusele ka ehitusprojekt. Ehitusteatisel alusel on ehitamise aeg piiratud kahele aastale (EhS § 37).
- 7.27.** Ehitusluba on EhS § 38 kohaselt kinnitus ehitusloa andjalt (kelleks võib olla nii riik kui ka kohaliku omavalitsuse üksus), et ehitamist võib alustada. Ehitusloast tuleneb õigus ehitada ehitusloas ette nähtud piirides. Ehitusluba on nõutav EhS lisas 1 kirjeldatud juhtudel. Ehitusluba kehtib 5 aastat. Kui ehitamisega on alustatud, siis kehtib ehitusluba kuni 7 aastat ehitusloa kehtima hakkamisest. Põhjendatud juhul võib ehitusloa kehtivuseks sätestada pikema tähtaja või muuta ehitusloa kehtivust. Kui ehitusloa kehtivus lõpeb, siis tuleb taotleda uus ehitusluba.
- 7.28.** EhS § 138 kohaselt karistatakse ehitusloata ehitamise eest, kui ehitusluba oli nõutav, rahatrahviga.
- 7.29.** EhS § 47 kohaselt tuleb pädevat asutust (kohalik omavalitsus) teavitada ehitise kasutamisest, see annab õiguse kasutada kasutusteatises kirjeldatud ehitist või muuta selle kasutamise otstarvet. Kasutusteatis tuleb esitada, kui ehitise on valmis ja soovitakse asuda ehitist või selle osa kasutama ning sellega seonduvalt on täidetud ehitise kasutamisele esitatavad nõuded. Ehitised, mille kasutamiseks on vajalik esitada kasutusteatis, on loetletud EhS lisas 2. Eelkõige on nendeks vähem ohtlikud või avaliku huvita ehitised. Kasutusteatis tuleb esitada vähemalt 10 päeva enne ehitise kasutamise alustamist. Kui pädev asutus ei esita 10 päeva jooksul märkust täiendavate nõuete esitamise kohta, võib asuda ehitist kasutama. Kasutusteatisel alusel võib ehitist kasutada tähtajatult, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti (§ 49).
- 7.30.** Kasutusluba antakse, kui valminud ehitise ehitamine vastas ehitusloale ning ehitist on võimalik kasutada nõuete ja kasutusotstarbe kohaselt. Kasutusluba on nõutav ehitusseadustiku lisas 2 kirjeldatud ehitiste või nende kasutamise otstarbe muutmise korral (EhS § 50). Kasutusloaga määratakse ehitise kasutamise otstarve või muudetakse seda. Kasutusloa võib anda ehitise osale (osakasutusluba), kui seda osa on võimalik iseseisvalt kasutada. Hiljem ei pea ülejäänud ehitise osa hindamisel enam varem kontrollitud osa uuesti hindama. Kasutusluba on tähtajatu, kui kasutusloas ei sätestata teisiti (§ 56).
- 7.31.** EhS § 139 kohaselt karistatakse kasutusloata kasutamise eest, kui ehitusluba oli nõutav, rahatrahviga.
- 7.32.** 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.

**7.33.** 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.

**7.34.** 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.

**7.35.** 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.

**7.36.** Hüpoteegi lõpetamiseks ja kinnistusraamatust kustutamiseks on vajalik hüpoteegipidaja notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud avaldus ja kinnisasja omaniku notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud nõusolek. Nõusolek tuleb avaldada kinnistusosakonnale või hüpoteegipidajale. Nõusolek ei ole tagasivõetav.

## 8. Digitaalne originaal ja ära kirjade väljastamine

- 8.1.** Notariaalakt on koostatud ja **digitaalselt allkirjastatud ühes digitaalses originaaleksemplaris**, mis on kasutusel õigussuhetes ning osalejale tasuta kättesaadav notarite iseteenindusportaalil [www.notar.ee](http://www.notar.ee) ja ka riigiportaalil [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee). Notariaalakti tõestaja teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari kätte hoiule. Paberikandjal ära kirja digitaalsest originaalist väljastab notariaalakti tõestaja avalduse alusel isikule, kui dokumenti on vaja välisriigis kasutamiseks.
- 8.2.** Osalejad paluvad notariaalakti 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.** ühishüpoteegi osalise lõpetamisega seotud notaritasu ja riigilõivu tasub Müüja;  
**9.1.3.** müügiga seotud notaritasu tasub Ostja;  
**9.1.4.** 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.**

Notari tasu ühishüpoteegi osalise vabastamise kokkuleppe tõestamisel 42,15 eurot (notari tasu seaduse § 31 p 21).

Notari tasu kaugtõestamise teel tehtava ametitoimingu eest 20,00 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2<sup>1</sup>).

Notari tasu müügitehingu tõestamisel 106,00 eurot (tehinguväärtus 29 505,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 22 ja 23 p 2).

Tasu kokku	168,15 eurot.
Käibemaks	36,99 eurot.
Koos käibemaksuga	205,14 eurot.

Riigilõiv ühishüpoteegi osalisel kustutamisel 7,00 eurot (riigilõivuseadus § 77 lg 6).

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 22%):

	<u>A4 formaat</u>	<u>A3 formaat</u>
Digitaalne originaal portaalil	tasuta	tasuta
<a href="http://www.notar.ee">notar.ee</a> ja <a href="http://www.eesti.ee">eesti.ee</a>		

paberkandjal ära kiri osalejale	0,23 eurot/lk	0,38 eurot/lk
digitaalärakiri ametiasutusele	15,56 eurot + 0,23 eurot/lk	15,56 eurot + 0,38 eurot/lk

Notariaalakkt on osalejatele notariaalakkti tõestaja poolt videosilla vahendusel videokõne ajal ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud. Osalejad loobusid notariaalakktis nimetatud dokumentide ettelugemisest, ekraanil tutvumiseks ja läbivaatamiseks esitamisest ning notariaalaktkile lisamisest, nende sisust on nad teadlikud. Notariaalakkt on videosilla vahendusel videokõne ajal osalejate ja notariaalakkti tõestaja poolt digitaalselt allkirjastatud.

Peter Janson	<i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>
Ere Kaaristu	<i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>
Aron Jäger	<i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>
 Tallinna notar Sirje Velsberg	 <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>