



TALLINNA NOTAR SIRJE VELSBERG

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU REGISTRI NUMBER

928

Notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Sirje Velsberg, kelle büroo asub Tallinnas Rävala pst 2/ Kivisilla tn 8, kuuendal mail kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (06.05.2025.a) e-notari kaudu videosilla vahendusel ning selles notariaalakti osalejad on

Eesti Vabariik, edaspidi nimetatud **Võõrandaja**, 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 (eeltoodud andmed täidesaatva riigivõimu asutuse või riigi muu institutsiooni nime, aadressi ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Maakohtute registriosakonnast 05.05.2025 kell 16:06 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,
ja

Saaremaa vald, edaspidi nimetatud **Omandaja**, Saaremaa Vallavalitsus, registrikood 77000306, asukoht ja postiaadress Tallinna tn 10, Kuressaare linn, Saaremaa vald, Saare maakond, e-posti aadress vald@saaremaaavalid.ee (eeltoodud andmed kohaliku omavalitsuse asutuse, aadressi, registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Maakohtute registriosakonnast 05.05.2025 kell 16:09 tehtud päringute alusel), mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel Raivo Kahm, isikukood 36701160012, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal,

Raivo Kahm osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Kuressaare linn,

kes sõlmivad lepingu järgnevas:

KINNISTU TASUTA VÕÕRANDAMISE LEPING JA ASJAÕIGUSLEPING

1. Registrite seis ja lepingu ese

1.1. Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas number 3301950** on sisse kantud kinnistu, mille koosseisu kuulub maatükk, katastritunnusega 71401:001:4408, majandusliku otstarbega ühiskondlike ehitiste maa (100%), asukohaga **Saare maakond, Saaremaa vald, Viidu küla, Keskuse**, pindalaga 13582,0 m².

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

Kolmandasse jakku on kande nr. 2 all sisse kantud järgmine kanne: **Tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks vastavalt 21.11.2024.a lepingu punktile 3.3 kuni 3.9 elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses (kaitsevööndi ala maakatastri ruumiandmete kood 436270). Kaaskoormatud kinnistu nr 25492250. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 436270.** Sisse kantud 28.11.2024. 16.01.2025 kinnistamisavalduse alusel muudetud 24.01.2025.

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

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

1.3. Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (kitsendustega katastrikaardi päring katastritunnuse järgi) nähtub, et katastriüksuse 71401:001:4408 suhtes kehtivad järgmised kitsendused:

1.3.1. elektripaigaldise kaitsevööndid:

- ulatus: 81,16m²; nähtus: elektrimaakaabelliin (Al_4x10 MP kaabel); seisund: kehtiv;
- ulatus: 21,89m²; nähtus: elektrimaakaabelliin (MCMK.4x16+16s); seisund: kehtiv;
- ulatus: 85,01m²; nähtus: elektrimaakaabelliin (EXCEL.3x10+10 12kV); seisund: kehtiv;
- ulatus: 56,55m²; nähtus: elektrimaakaabelliin (MCMK.3x10+10); seisund: kehtiv;
- ulatus: 262,99m²; nähtus: elektrimaakaabelliin (MCMK.3x10+10); seisund: kehtiv;
- ulatus: 81,13m²; nähtus: elektrimaakaabelliin (Al_4x10 MP kaabel); seisund: kehtiv;
- ulatus: 42,89m²; nähtus: elektrimaakaabelliin (MCMK.3x10+10); seisund: kehtiv;
- ulatus: 12,43m²; nähtus: alajaamad ja jaotusseadmed (Audaku:(Kuressaare)); seisund: kehtiv;
- ulatus: 263,87m²; nähtus: elektrimaakaabelliin (MCMK.3x10+10); seisund: kehtiv;

1.3.2. kaitseala piiranguvöönd: ulatus: 13582,00m²; nähtus: **kaitseala (Viidumäe LKA, Audaku pv.)**; seisund: kehtiv;

1.3.3. piiratud asjaõigusega ala: ulatus: 258,19m²; nähtus: isiklik kasutusõigus (Keskuse); seisund: kehtiv;

1.3.4. määratlemata piiranguvööndid:

- ulatus: 8955,61m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Eptesicus nilssonii* (põhja-nahkhiir)); seisund: kehtiv;
- ulatus: 392,86m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Corydalis intermedia* (vahelmine lõokannus)); seisund: kehtiv;
- nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Hedera helix* (harilik luuderohi)); seisund: kehtiv;
- ulatus: 11247,18m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Euphydryas maturna* (suur-mosaiikliblikas)); seisund: kehtiv;
- ulatus: 191,76m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Hirudo medicinalis* (apteegikaan)); seisund: kehtiv;
- nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Asplenium trichomanes* (pruun raunjalg)); seisund: kehtiv;
- ulatus: 7380,08m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Strix aluco* (kodukakk)); seisund: kehtiv;
- ulatus: 76,60m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Sorbus rupicola* (tuhkpihlakas)); seisund: kehtiv;
- ulatus: 11599,82m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Glaucidium passerinum* (värbkakk)); seisund: kehtiv;

- ulatus: 355,84m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Ficedula parva* (väike-kärbsenäpp)); seisund: kehtiv;
 - ulatus: 731,62m²; nähtus: **kaitseala (Metsaelupaikade looduskaitseala); seisund: projekteeritav.**
- 1.4.** 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.
- 1.5. Viidumäe looduskaitseala** kohta keskkonnaregistri avaliku teenuse (<https://keskkonnaportaal.ee/register>) kaitstavate loodusobjektide päringust nähtub:
- loodusobjekti nimetus: Viidumäe looduskaitseala;
 - valitseja: Keskkonnaamet;
 - kande alusdokument: ENSV MN määrus 11. juulist 1957. a. nr. 242 Abinõudest looduskaitse organiseerimiseks Eesti NSV-s.
- 1.6. Metsaelupaikade looduskaitseala** kohta keskkonnaregistri avaliku teenuse (<https://keskkonnaportaal.ee/register>) kaitstavate loodusobjektide päringust nähtub:
- loodusobjekti nimetus: Metsaelupaikade looduskaitseala (kavandatav kaitstav ala);
 - valitseja: Keskkonnaamet;
 - kande alusdokument: Loodusdirektiivi metsaelupaigatüüpide range kaitse alla võtmine.
- 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 71401:001:4408 kohta katastripidaja märged puuduvad.
- 1.9.** Lepingu eseme kohta ehitisregistrist (<http://www.ehr.ee>) tehtud päringust nähtub, et katastritunnusega 71401:001:4408 on seotud:
- 1.9.1.** hoone **keskusehoone**, ehitisregistri koodiga 106021194, esmane kasutus määramata, korruste arv 1, ehitisealune pind 221,0 m², ehitise staatus olemas ja kaalutud energiakasutuse klass E.
- 1.9.2.** hoone ladu, ehitisregistri koodiga 106021196, esmane kasutus määramata, korruste arv 1, ehitisealune pind 28,0 m², ehitise staatus olemas ja kaalutud energiakasutuse klass määramata.
- 1.9.3.** hoone kuur, ehitisregistri koodiga 106021197, esmane kasutus määramata, korruste arv 1, ehitisealune pind 69,0 m², ehitise staatus olemas ja kaalutud energiakasutuse klass määramata.
- 1.9.4.** hoone kuur, ehitisregistri koodiga 106021198, esmane kasutus määramata, korruste arv 1, ehitisealune pind 38,0 m², ehitise staatus olemas ja kaalutud energiakasutuse klass määramata. Ehitisregistris on järgmised (ümber)ehitamist kajastavad dokumendid (eelkõige ehitus- ja kasutusluba):
- 1.9.5.** hoone kelder, ehitisregistri koodiga 106021199, esmane kasutus määramata, korruste arv 1, ehitisealune pind 34,0 m², ehitise staatus olemas ja kaalutud energiakasutuse klass määramata.
Ehitisregistris puuduvad lepingu punktides 1.9.1. kuni 1.9.5. toodud ehitiste (ümber)ehitamist kajastavad dokumendid (eelkõige ehitus- ja kasutusluba).
- 1.9.6.** hoone saun, ehitisregistri koodiga 106021195, esmane kasutus 2008.a, korruste arv 2, ehitisealune pind 128,2 m², ehitise staatus olemas ja kaalutud energiakasutuse klass B. Ehitisregistris on järgmised (ümber)ehitamist kajastavad dokumendid (eelkõige

ehitus- ja kasutusluba):

- 28.11.2007 Ehitusluba ehitise rekonstrueerimiseks nr 380.
- 1.9.7.** rajatis puhastusseade, ehitisregistri koodiga 220167703, esmane kasutus määramata, ehitisealune pind määramata ja ehitise staatus kavandatav. Ehitisregistris on järgmised (ümber)ehitamist kajastavad dokumendid (eelkõige ehitus- ja kasutusluba):
 - 05.05.1998 Ehitusluba ehitise püstitamiseks nr 9.
- 1.9.8.** rajatis Audaku matkarada, ehitisregistri koodiga 220841114, esmane kasutus 1995.a, ehitisealune pind 5513,0 m² ja ehitise staatus olemas. Ehitisregistris on järgmised (ümber)ehitamist kajastavad dokumendid (eelkõige ehitus- ja kasutusluba):
 - 31.05.2024 Kasutusluba nr 2412371/02481;
 - 25.09.2023 Ehitamise alustamise teatis nr 2311581/09788;
 - 12.05.2022 Ehitusluba nr 2212271/15100;
 - 17.10.2017 Andmete esitamise teatis nr 1711525/09049.
- 1.10.** Lepingu eseme kohta riigi kinnisvararegistris (<https://riigivara.fin.ee/rkvr-frontend/varad>) tehtud päringust nähtuvad järgmised andmed:
 - objekti koodi: KV115020;
 - valitseja: Kliimaministeerium;
 - volitatud asutus: Riigimetsa Majandamise Keskus.

Notariaalakti tõestaja on selgitanud, et:

- *Kinnistusraamatusse kantud andmete õigsust eeldatakse (asjaõigusseadus § 56). Ehitisregistri andmetel on informatiivne ja statistiline tähendus, v.a taotlused, projekteerimistingimused, teatised, ehitus- ja kasutusload ning ettekirjutused, millel on õiguslik tähendus (EhS § 61). Kitsenduste kaardi andmed ei tekita kitsendusi, vaid kajastavad kitsenduste olemasolu ning lisaks kaardil kajastatutele võib esineda ka muid kitsendusi ja kaardil kajastatud kitsendus võib tegelikkuses mitte eksisteerida. Kitsenduste selgitamiseks tellib kitsendusi põhjustava objekti omanik vajadusel katastrimõõdistamise (maakatastriseaduse § 12 ja 19¹).*
- *Ta ei ole saanud kontrollida, kas lepingu esemeks 1 ja lepingu esemeks 2 olevatel kinnistutel paikneb ehitisi ning kas ehitised kui vallasasjad ei ole koormatud pandiõiguse või muu kolmanda isiku õigusega. Osalejad kinnitavad, et soovivad sellele vaatamata selle lepingu sõlmimist.*

2. Osalejate avaldused ja kinnitused

2.1. Võõrandaja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- 2.1.1.** Lepingu punktis 1.1. toodud kinnistusraamatute 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 Võõrandajale kuuluvat lepingu eset koormatud selles lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega (sh ka mitte kinnistusraamatusse mittedissekandekohustuslike 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 eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Võõrandajale teadaolevaid muinsuskaitsealaseid, selles lepingus nimetamata looduskaitsealaseid ega muid selles lepingus nimetamata piiranguid (sh tehingutest tulenevaid piiranguid ega kitsendusi).
- 2.1.4.** Lepingu esemeks oleval kinnistul paiknevad kinnistu oluliseks osaks olevad selle

lepingu punktides 1.9.1. kuni 1.9.7. nimetatud ehitised. Lepingu punktis 1.9.1. nimetatud hoone on köetav ahju ja õhksoojuspumbaga ning lepingu punktis 1.9.6. nimetatud saun kaminahjuga. Lepingu esemel ei asu lepingu punktis 1.9.8 nimetatud Audaku matkarada.

- 2.1.5.** Lepingu punktides 1.9.1. kuni 1.9.7. nimetatud hoonete seisukord rahuldav. Keskusehoone katus lekib, mis on tekitanud hoones niiskuskahju. Ehitisregistriandmed ei vasta reaalsele olukorrale.
- 2.1.6.** Võõrandajale teadaolevalt puuduvad lepingu esemel Võõrandajale või kolmandatele isikutele kuuluvad selles lepingus nimetamata mis tahes teed, liinid, tehnovõrgud ja -rajatised (nii maapõues asuvad kui maapealsed).
- 2.1.7.** Lepingu eseme on ühendatud ja liitunud elektrivarustusega (elektrivarustus lepingu punktis 1.9.1. nimetatud keskusehoones ja 1.9.6. nimetatud saunas). Organisatsioonid ja asutused, kes on tarninud ja osutanud Müüjale elektri, prügiveo ja muid sarnaseid olmeteenusid ei ole esitanud Müüjale ettekirjutusi ega pretensioone, mille täitmata jätmise tõttu neid teenuseid osutavad organisatsioonid ja asutused võivad lõpetada ja/või peatada eelpool nimetatud teenuste osutamise, samuti on Müüja informeerinud Ostjat, millised organisatsioonid ja asutused ning millistel tingimustel vastavaid teenuseid tarnivad ja osutavad.
- 2.1.8.** Lepinguesemeks oleval kinnistul kasvab mets ja Võõrandaja pole võõrandanud kasvava metsa raieõigust, Võõrandajale ei ole välja antud metsateatist ning lepingu esemel pole Võõrandaja poolt tehtud metsaraiet.
- 2.1.9.** Võõrandajale teadaolevalt ei ole lepingu esemel keskkonnareostust, Võõrandajale teadaolevalt ei ole ühelgi isikul või asutusel alust algatada lepingu eseme suhtes keskkonnareostust puudutavat menetlust ning Võõrandajale ei ole lepingu sõlmimise hetke seisuga esitatud keskkonnareostust puudutavaid ettekirjutusi.
- 2.1.10.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Võõrandaja õigust sõlmida ja täita seda lepingut.
- 2.1.11.** Võõrandaja esindajal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks kliimaministri 15.04.2025.a käskkirja nr 1-2/25/175 alusel. Nimetatud käskkiri on jõus, muutmata ning seda ei ole vaidlustatud, tühistatud, ega esitatud vastuväiteid või kaebusi. Selle lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik asutuse sisesed nõusolekud ja heakskiidud, mis on vajalikud sellest lepingust tulenevate kohustuste nõuetekohaseks täitmiseks, on saadud.
Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et kliimaministri 15.04.2024.a käskkirja nr 1-2/25/175 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.
- 2.1.12.** Võõrandaja esindaja volitus Võõrandaja 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.
- 2.1.13.** Lepingus toodud Võõrandaja ja Võõrandaja 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. Omandaja esindaja avaldab ja kinnitab, et:**
- 2.2.1.** Omandaja on üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse, tutvunud maakatastris registreeritud maaüksuse plaaniga ja on eelnimetatud andmete alusel

- teadlik maaüksuse suurusest ja piiridest.
- 2.2.2.** Omandaja on üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluvad ehitised ning on eelnimetatud andmete alusel teadlik ehitiste ehituslikust ja tehnilisest seisundist.
- 2.2.3.** Omandaja omandab lepingu eseme, kuna kohalik kogukond on aktiivselt näidanud valmidust kujundada sellest Saaremaa looduskeskus, kus ühendatakse looduse kultuuriline mõõde koos looduse uurimise, loodushariduse andmise, loodusturismi ja roheteemadega tegelemise kompetentsiga. Keskuses saab soodustada ka erinevate osapoolte, nagu ülikoolid, ettevõtjad, kohaliku omavalitsuse üksus ja kogukonnad, koostööd. Looduskeskuses on kavas jätkata peamiselt sarnaste tegevustega, nagu Viidumäel siiani on olnud: Saaremaa looduse tutvustamine nii kohalikele kui turistidele, kvaliteetse loodushariduse pakkumine õppeprogrammide, laagrite, loengute, töötubade kaudu ja teadlastele/ loodushuvilistele välibaasi ning majutusvõimaluste pakkumine. Samuti saab see olla loodusteemade ja looduspõhiste lahenduste (ökoloogiline taastamine, ringmajandus, mahepõllundus) inkubaator/koostöökeskus. Kohalik kogukond on loonud praeguseks mittetulundusühingu Viidumäe Looduskeskus MTÜ (registrikood 80643580), kellele Omandaja on valmis pärast omandamist Keskuse kinnistu eelnimetatud tegevuste läbiviimiseks kasutada andma.
- 2.2.4.** Omandajale on tema jaoks piisaval määral teada, millised on lepingu eseme kasutamisega seotud keskmised kulud aasta lõikes ning ta ei soovi Võõrandajalt selle kohta täiendavate andmete esitamist ega kajastamist siin lepingus.
- 2.2.5.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Omandaja õigust sõlmida ja täita seda lepingut.
- 2.2.6.** Omandaja esindajal on kõik õigused lepingu sõlmimiseks vastavalt Saaremaa Vallavalitsuse 01.04.2025.a Korraldusele nr 2-3/287 *Vara omandamine*. Eelnimetatud korraldus on jõus, muutmata ning seda ei ole vaidlustatud, tühistatud, ega esitatud vastuväiteid või kaebusi. Selle lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik kohaliku omavalitsuse sisesed nõusolekud ja heakskiidud, mis on vajalikud sellest lepingust tulenevate kohustuste nõuetekohaseks täitmiseks, on saadud.
- 2.2.7.** Omandaja esindaja volitus Omandaja esindajana on kehtiv ega ole esindatava poolt tagasi võetud, muudetud ega tühistatud, lepingu sõlmimisega ei ületa ta temale antud volituste mahtu ning tema õigust selle lepingu sõlmimiseks ei piira ega keela ükski asjaolu.
- 2.2.8.** Esindatava kohaliku omavalitsuse põhimääruse, vallavara valitsemise korra ja valla juhtimisorganite otsustega on tal kõik õigused, volitused, nõusolekud sõlmida see leping, talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks selle tehingu tegemist ning tema suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust, tema suhtes ei kehti ärikeeldu ja tal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.
- 2.2.9.** Lepingus toodud Omandaja ja Omandaja 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.** 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.
- 2.4.** 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.*

- *Võõrandaja esindaja volitused volikirja alusel.*
- *Omandaja esindaja volitused volikirja alusel.*

3. Lepingu eseme tasuta võõrandamine

- 3.1. Võõrandaja ja Omandaja on kokku leppinud, et Võõrandaja võõrandab lepingu eseme koos selle oluliste osade ja päraldistega Omandajale tasuta.
- 3.2. Omandaja on kohustatud kasutama lepingu eset sihtotstarbeliselt. Lepingu eseme mittesihtotstarbelise kasutamise korral on Eesti Vabariigil õigus nõuda Omandajalt leppetrahvi, mille suurus on vähemalt 25%, kuid mitte rohkem kui 100% lepingu eseme väärtusest selle üleandmise hetkel.
- 3.3. Kui Omandaja võõrandab või koormab lepingu eseme hoonestusõigusega, peab Omandaja hüvitama Eesti Vabariigile 50% lepingu eseme harilikust väärtusest, mis sellel oli tema poolt omandamise hetkel.
- 3.4. Kui Omandaja võõrandab lepingu eseme või seab sellele hoonestusõiguse Omandaja valitseva mõju all oleva eraõigusliku juriidilise isiku kasuks, siis punkti 3.3 ei kohaldata, välja arvatud juhul, kui Omandaja valitseva mõju all olev eraõiguslik juriidiline isik võõrandab omandatud lepingu eseme või hoonestusõiguse või seab omandatud lepingu esemele hoonestusõiguse.
- 3.5. Omandaja kohustub teatama Kliimaministeeriumile koheselt lepingu eseme võõrandamisest või hoonestusõigusega koormamisest ning mõistliku aja jooksul välja selgitama lepingu eseme vajalikkuse Eesti Vabariigile. Avaliku huvi korral on Eesti Vabariigil õigus kinnisasi omandada, et täita oma ülesandeid või arvata maa maareservi. Riik hüvitab kinnisasjale tehtud kasulikud kulutused, kui nendega on kinnisasja oluliselt parendatud.
- 3.6. Selle lepingu tingimuste muutmine on lubatud, kui see ei kahjusta riigi kui lepingupoole huve.
- 3.7. Võõrandaja ja Omandaja loevad lepingu eseme väärtuseks **152 000 eurot**.

4. Lepingu eseme valduse üleandmine ja muud kokkulepped

- 4.1. Võõrandaja ja Omandaja lepivad kokku, et lepingu eseme otsene valdus antakse Omandajale üle **hiljemalt 20.05.2025.a.**
- 4.2. Lepingus toodud tähtpäevaks on Võõrandaja kohustatud lepingu eseme otsese valduse ja kõik lepingu esemele juurdepääsu võimaldavad võtmed ning lepingu eseme kohta Võõrandajal olemasolevad dokumendid Omandajale üle andma ning Omandaja on kohustatud otsese valduse vastu võtma.
- 4.3. Võõrandaja kohustub mitte halvendama lepingu eseme seisundit ajal, mil see on tema valduses, hoolitsema selle aja jooksul lepingu eseme eest ning andma lepingu eseme Omandajale üle seisundis, millises see oli Omandaja poolt lepingu eseme ülevaatamise momendil. Lepingu eseme juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Omandajale üle otsese valduse üleandmisel.
- 4.4. Võõrandaja kannab kõik lepingu esemega seotud kulud kuni otsese valduse üleandmiseni, tasudes need hiljemalt 1 kuu jooksul arvates valduse üleandmisest ning Omandaja nõudmisel esitab Omandajale maksedokumendid, mis tõendavad nimetatud kohustuse täitmist.
- 4.5. Lepingu eseme otsese valduse üleandmisel allkirjastavad Võõrandaja ja Omandaja üleandmis-vastuvõtmise akti, mis loetakse Omandaja poolt antud täitmise kviitungiks ning milles märgitakse valduse üleandmise kuupäev.
- 4.6. Võõrandaja ja Omandaja on kokku leppinud, et Võõrandaja annab lepingu eseme ja

sellel paiknevad hooned üle sellises seisukorras nagu need on ega kavanda eelnevalt remont-/hooldustööde teostamist.

5. Asjaõigusleping

5.1. Võõrandaja ja Omandaja on lepingu eseme omandi üleandmises kokku leppinud. Võõrandaja lubab ja Omandaja avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 3301950 teises jaos senine kanne Võõrandaja kohta ning ainuomanikuna sisse kanda Saaremaa vald.

6. Notariaalakti tõestaja osalejatele antud selgitused

- 6.1.** Kinnisomandi üleandmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse.
- 6.2.** Omandaja saab lepingu eseme omanikuks kinnistusraamatus vastava kande tegemisega. Kinnistusraamatusse kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine.
- 6.3.** Sellesse lepingusse tuleb märkida kõik lepingu eseme võõrandamisega seotud kokkulepped. Vastavalt võlaõigusseaduse (VÕS) § 11 lg 3 tuleb lepinguga samas, notariaalselt tõestatud vormis sõlmida ka kokkulepped tagatiste ja teiste kõrvalkohustuste kohta. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 83 lg 1 kohaselt on seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral tehing tühi, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.
- 6.4.** Võlaõigusseaduse § 259 kohaselt kohustub üks isik (kinkija) kinkilepinguga tasuta teisele isikule (kingisaajale) üle andma talle kuuluva eseme ja tegema võimalikuks omandi ülemineku kingisaajale või tasuta varalisest õigusest kingisaaja kasuks loobuma või muul viisil kingisaajat rikastama.
- 6.5.** Võlaõigusseaduse § 264 kohaselt lähtutakse kingitud eseme lepingutingimustele vastavuse hindamisel võlaõigusseaduse §-des 217 ja 218 (sisalduvad võlaõigusseaduse müügilepingut reguleerivas osas) sätestatust. Võlaõigusseaduse § 264 lg 2 kohaselt vastutab Kinkija kingitud asja lepingutingimustele mittevastavuse korral üksnes juhul, kui ta tahtlikult või raske hooletuse tõttu kingitud eseme lepingutingimustele vastavusest Kingisaajale ei teatanud või kui ta on vastutuseks kohustunud.
- 6.6.** Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 58 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). Kui Võõrandajal on huvi jätta dokumendi originaal endale, peab ta Omandajale viimase nõudmisel andma dokumendi originaali asemel ära kirja või väljavõtte.
- 6.7.** 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.
- 6.8.** 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 maksumus on alla 5 euro.
- 6.9.** Looduskaitse seaduse (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.

6.10. 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.

6.11. 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.

6.12. 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. Digitaalne originaal ja ära kirjade väljastamine

7.1. Notariaalakt on koostatud ja digitaalselt allkirjastatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel õigussuhetes ning osalejale tasuta kättesaadav notarite iseteenindusportaalis www.notar.ee ja ka riigiportaalis www.eesti.ee.

Notariaalakti tõestaja teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari kätte hoiule. Paberkandjal ära kirja digitaalsest originaalist väljastab notariaalakti tõestaja avalduse alusel isikule, kui dokumenti on vaja välisriigis kasutamiseks.

- 7.2.** Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada digitaalselt allkirjastatud originaaleksemplari kinnistusosakonnale.

8. Lepingu sõlmimisega seotud kulud

- 8.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud (notaritasud ja riigilõivud) tasub Omandaja.

- 8.2.** 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.

- 8.3. Siinkohal juhib notariaalakti tõestaja osalejate tähelepanu sellele, et riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta selles notariaalaktil sisalduv kinnistamisavaldus läbi vaatamata.**

Notari tasu kaugtõestamise teel tehtava ametitoimingu eest on 20,00 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2¹).

Notari tasu tasuta võõrandamise tehingu tõestamisel on 474,20 eurot (tehinguväärtus 152 000,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 22 ja 23 p 2).

Tasu kokku 494,20 eurot.
Käibemaks 108,72 eurot.
Koos käibemaksuga 602,92 eurot.

Riigilõiv uue omaniku kinnistamisel 175,00 eurot (tehinguväärtus 152 000,00 eurot: riigilõivuseadus § 76, § 347).

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%):

Digitaalne originaal portaalis notar.ee ja eesti.ee	<u>A4 formaat</u>	<u>A3 formaat</u>
	tasuta	tasuta
paberkandjal ära kiri osalejale	0,23 eurot/lk	0,38 eurot/lk
digitaalära kiri ametiasutusele	15,56 eurot + 0,23 eurot/lk	15,56 eurot + 0,38 eurot/lk

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

Ere Kaaristu
Raivo Kahm

*/allkirjastatud digitaalselt/
/allkirjastatud digitaalselt/*

Tallinna notar Sirje Velsberg

/allkirjastatud digitaalselt/