



TALLINNA NOTAR SIRJE VELSBERG

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU REGISTRI NUMBER

2013

Notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Sirje Velsberg, kelle büroo asub Tallinnas Rävala pst 2/ Kivisilla tn 8, üheksandal septembril kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (09.09.2025.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 Tartu Maakohtu registriosakonnast 04.09.2025 kell 15:18 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

Luunja vald, edaspidi nimetatud **Omandaja**, Luunja Vallavalitsuse, registrikood 75003476, asukoht ja postiaadress Puiestee tn 14, Luunja alevik, Luunja vald, Tartu maakond, e-posti aadress vald@luunja.ee kaudu (eeltoodud andmed kohaliku omavalitsuse asutuse, aadressi, registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Maakohtute registriosakonnast 04.09.2025 kell 15:30 tehtud päringute alusel), mille esindajana tegutseb Luunja Vallavolikogu otsuse alusel vallavanem Aare Anderson, isikukood 36612082717, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal,

Aare Anderson osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Elva linn,

kes sõlmivad lepingu järgnevas:

KINNISTU TASUTA VÕÕRANDAMISE LEPING, **SERVITUUDI SEADMISE LEPING** **JA ASJAÕIGUSLEPINGUD**

1. Registrite seis ja lepingu ese

1.1. Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas number 948304** on sisse kantud kinnistu, mille koosseisu kuulub maaüksus katastritunnusega

43203:002:0318, maa sihtotstarbega ühiskondlike ehitiste maa (100%), asukohaga **Tartu maakond, Luunja vald, Kavastu küla, Kantsi**, pindalaga **69952 m²**.

Esimesse jakku on kantud

- 2) Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 1043804. Märkus Tartu Maakohtu 4.07.2014 kohtumääruse alusel: Juurdepääs Kantsi kinnistule, Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriossa nr 948304 kantud kinnistule (kinnistu kasuks) avalikult kasutatavalt Kavastu-Koosa teelt mööda Kantsi teed (tee nr 4320002). Juurdepääs on tähtajatu ja tasuline ning juurdepääsu on õigus kasutada ööpäevaringselt jalgsi ja igat liiki sõidukitega. Kantsi kinnistu nr 948304 igakordne omanik on kohustatud juurdepääsuõiguse eest tasuma Kuu kinnistu nr 1043804 igakordsele omanikule tasu 120 eurot aastas alates juurdepääsu määrava kohtumääruse jõustumisest kalendriaasta eest ette.

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

Kolmandasse jakku on kande nr. 2 all sisse kantud järgmine kanne: Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Avalikes huvides tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses tasu eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt 12.09.2022 lepingu punktidele 3 ja 4 ning lepingu lisaks olevale plaanile. 12.09.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 16.09.2022.

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

- 1.2.** Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa number 12256950** on sisse kantud kinnistu, mille koosseisu kuulub maaüksus katastritunnusega 43203:002:0172, maa sihtotstarbega kaitsealune maa (75%), maatulundusmaa (25%), asukohaga **Tartu maakond, Luunja vald, Kavastu küla, Emajõe-Suursoo maastikukaitseala 3**, pindalaga **998727 m²**.

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

Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.3. Selles notariaalaktis sisalduvad:

- 1.3.1.** tasuta võõrandamise lepingu esemeks on lepingu punktides 1.1. nimetatud kinnistu, koos selle oluliste osade ja päraldistega (edaspidi nimetatud **lepingu ese**);

- 1.3.2.** servituudi seadmise lepingu esemeks on lepingu punktides 1.1. ja 1.2. nimetatud kinnistud, koos nende oluliste osade ja päraldistega.

- 1.4.** Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (kitsendustega katastrikaardi päring katastritunnuse järgi) nähtub, et katastriüksuse 43203:002:0318 suhtes kehtivad järgmised kitsendused:

1.4.1. Elektripaigaldise kaitsevöönd

- ulatus: 482,14 m²; nähtus: Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskringeliin) (AS-50); seisund: kehtiv;
- ulatus: 38,47 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x120); seisund: kehtiv;
- ulatus: 15,11 m²; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tõmmits); seisund: kehtiv;
- ulatus: 12,43 m²; nähtus: Alajaamad ja jaotusseadmed (Kantsi:(Tartu M)); seisund: kehtiv.

1.4.2. Kaitseala piiranguvöönd

- ulatus: 69371,26 m²; nähtus: **Kaitseala (Peipsiveere LKA, Kantsi pv.)**; seisund: kehtiv.

1.4.3. Kõrgvee ala

- ulatus: 5207,46 m²; nähtus: Kõrgveepiir; seisund: kehtiv.

1.4.4. Muinsuskaitseala või kinnismälestise ala

- ulatus: 1739,07 m²; nähtus: **Kinnismälestis**; seisund: kehtiv.
- 1.4.5. Muinsuskaitseala või kinnismälestise kv
 - ulatus: 6639,63 m²; nähtus: **Kinnismälestis**; seisund: kehtiv.
- 1.4.6. Ranna või kalda ehituskeeluvöönd
 - ulatus: 22267,84 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Emajõgi); seisund: kehtiv.
- 1.4.7. Ranna või kalda piiranguvöönd
 - ulatus: 40442,65 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Emajõgi); seisund: kehtiv.
- 1.4.8. Ranna või kalda veekaitsevöönd
 - ulatus: 4566,18 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Emajõgi); seisund: kehtiv.
- 1.4.9. Sideehitise kaitsevöönd
 - ulatus: 459,37 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;
 - ulatus: 13,15 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;
 - ulatus: 13,15 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;
 - ulatus: 22,83 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv.
- 1.4.10. Veehaarde sanitaarkaitseala
 - ulatus: 313,95 m²; nähtus: Puurkaev (Puurkaevu kat nr.20244 sanitaarkaitseala); seisund: kehtiv;
 - ulatus: 313,95 m²; nähtus: Puurkaev (Puurkaevu kat nr.20718 sanitaarkaitseala); seisund: kehtiv.
- 1.4.11. Veekogu kallasrada
 - ulatus: 3235,52 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Emajõgi); seisund: kehtiv.
- 1.4.12. Piiranguvöönd määratlemata
 - ulatus: 504,60 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Dytiscus latissimus* (laiujur)); seisund: kehtiv;
 - ulatus: 504,63 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Aspius aspius* (tõugjas)); seisund: kehtiv;
 - ulatus: 6092,66 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Eptesicus nilssonii* (põhja-nahkhiir)); seisund: kehtiv;
 - ulatus: 6092,66 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Nyctalus noctula* (suurvidevlane)); seisund: kehtiv;
 - ulatus: 6092,66 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Myotis dasycneme* (tiigilendlane)); seisund: kehtiv;
 - ulatus: 6092,66 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Pipistrellus nathusii* (pargi-nahkhiir)); seisund: kehtiv;
 - ulatus: 504,63 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Misgurnus fossilis* (vingerjas)); seisund: kehtiv;
 - ulatus: 504,63 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Cobitis taenia* (hink)); seisund: kehtiv;
 - ulatus: 504,63 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Cottus gobio* (võldas)); seisund: kehtiv;
 - nähtus: **Kinnismälestis (Uue-Kastre linnuse territoorium vallikraaviga, 14-17. saj.)**; seisund: kehtiv.
- 1.5. Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (mälestiste otsing katastritunnuse/aadressi järgi) ja kultuurimälestiste registrist (<http://register.muinas.ee/>) asukoha ja liigi järgi tehtud päringust nähtub, et

- 1.5.1.** lepingu eseme maaüksus paikneb järgneval kinnismälestisel:
- mälestise nimi: **Asulakoht**;
 - mälestise registri number: 12851;
 - mälestise tüüp: kinnismälestis;
 - mälestise liik: arheoloogiamälestis;
 - arvel: 08.01.1998.a;
 - määrused ja käskkirjad: "Kultuurimälestiseks tunnistamine" kultuuriministri 01.09.1997 määrus nr. 59, (RTL 1997, 169-171, 954).
- 1.5.2.** lepingu eseme maaüksusel paikneb järgnev kinnismälestis:
- mälestise nimi: **Uue-Kastre linnuse territoorium vallikraaviga, 14-17.saj.;**
 - mälestise registri number: 7203;
 - mälestise tüüp: kinnismälestis;
 - mälestise liik: ehitismälestis;
 - arvel: 16.09.1997.a;
 - määrused ja käskkirjad: "Kultuurimälestiseks tunnistamine" kultuuriministri 20.03.1997 määrus nr. 12, (RTL 1997,68, 376).
- 1.6. Peipsiveere looduskaitseala** kohta keskkonnaregistri avaliku teenuse (<https://keskkonnaportaal.ee/register>) kaitsavate loodusobjektide päringust nähtub:
- loodusobjekti nimetus: Peipsiveere looduskaitseala;
 - valitseja: Keskkonnaamet;
 - kande alusdokument: Vabariigi Valitsuse 20. detsembri 2013. a määrus nr 184 "Peipsiveere looduskaitseala kaitse-eeskiri1".
- 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 43203:002:0318 pindala on ebatäpne.
- 1.9.** Lepingu eseme kohta ehitisregistrist (<http://www.ehr.ee>) tehtud päringust nähtub, et katastritunnusega 43203:002:0318 on seotud:
- 1.9.1.** hoone **Emajõe - Suursoo LKA keskuse peahoone**, ehitisregistri koodiga 120233458, esmane kasutus 2004.a, korruste arv 3, ehitisealune pind 375,0 m², ehitise staatus olemas ja kaalutud energiakasutuse klass määramata. Ehitisregistris on järgmised (ümber)ehitamist kajastavad dokumendid (eelkõige ehitus- ja kasutusluba):
- 29.02.2024 Kasutusloa taotlus nr 2411371/00621;
 - 26.05.2023 Ehitusloa taotlus nr 2311271/09609;
 - 09.11.2022 Ehitusteatis nr 2211201/32246;
 - 01.09.2004 Kasutusluba ehitise püstitamisel nr LV2004-1567/KL;
 - 01.09.2004 Kasutusloa taotlus ehitise püstitamisel nr LV2004-1565/KT;
 - 23.10.2002 Ehitusluba ehitise püstitamiseks nr 75;
 - 23.10.2002 Ehitusloa taotlus ehitise püstitamiseks nr 75.
- 1.9.2.** hoone **abihoone**, ehitisregistri koodiga 120292315, esmane kasutus 2007.a, korruste arv 1, ehitisealune pind 122,7 m², ehitise staatus olemas ja kaalutud energiakasutuse klass määramata. Ehitisregistris on järgmised (ümber)ehitamist kajastavad dokumendid (eelkõige ehitus- ja kasutusluba):
- 01.03.2007 Kasutusluba ehitise püstitamisel nr LV2007-1626/KL;
 - 23.02.2007 Kasutusloa taotlus ehitise püstitamisel nr LV2007-1624/KT;
 - 15.11.2005 Ehitusluba ehitise püstitamiseks nr LV2005-284/EL;

- 08.11.2005 Ehitusloa taotlus ehitise püstitamiseks nr LV2005-284/ELT.
- 1.9.3.** rajatis **paadislipp**, ehitisregistri koodiga 220557970, esmane kasutus 2008.a, ehitisealune pind 45,0 m² ja ehitise staatus olemas. Ehitisregistris on järgmised (ümber)ehitamist kajastavad dokumendid (eelkõige ehitus- ja kasutusluba):
 - 10.06.2008 Kasutusloa taotlus ehitise teenindamiseks vajaliku rajatise või väikeehitise püstitamisel nr LV2008-1701/KT;
 - 10.06.2008 Kirjalik nõusolek väikeehitise püstitamiseks nr LV2008-20/KN;
 - 10.06.2008 Kasutusluba ehitise teenindamiseks vajaliku rajatise või väikeehitise püstitamisel nr LV2008-1702/KL;
 - 05.06.2008 Kirjaliku nõusoleku taotlus väikeehitise püstitamiseks nr LV2008-22/KNT.
- 1.9.4.** rajatis **looduskeskuse parkla**, ehitisregistri koodiga 221280932, esmane kasutus määramata, ehitisealune pind 1877,0 m² ja ehitise staatus kavandatav. Ehitisregistris on järgmised (ümber)ehitamist kajastavad dokumendid (eelkõige ehitus- ja kasutusluba):
 - 28.03.2019 Ehitusluba nr 1912271/07084;
 - 28.03.2019 Ehitusloa taotlus nr 1911271/05993.
- 1.9.5.** rajatis **Kantsi looduskeskuse Tark pink**, ehitisregistri koodiga 221282419, esmane kasutus määramata, ehitisealune pind 2,7 m² ja ehitise staatus püstitamisel. Ehitisregistris on järgmised (ümber)ehitamist kajastavad dokumendid (eelkõige ehitus- ja kasutusluba):
 - 09.04.2019 Ehitusteatis nr 1911201/06270.
- 1.9.6.** rajatis **Emajõe Suursoo puhkeala**, ehitisregistri koodiga 221290954, esmane kasutus määramata, ehitisealune pind 42,0 m² ja ehitise staatus kavandatav. Ehitisregistris on järgmised (ümber)ehitamist kajastavad dokumendid (eelkõige ehitus- ja kasutusluba):
 - 03.06.2019 Ehitusluba nr 1912271/14115;
 - 02.06.2019 Ehitusloa taotlus nr 1911271/11463.
- 1.9.7.** rajatis **looduskeskuse sild**, ehitisregistri koodiga 221357497, esmane kasutus 2001.a, ehitisealune pind 34,0 m² ja ehitise staatus olemas. Ehitisregistris on järgmised (ümber)ehitamist kajastavad dokumendid (eelkõige ehitus- ja kasutusluba):
 - 15.01.2021 Ehitusteatis nr 2111201/00909.
- 1.9.8.** rajatis **ujuvkai**, ehitisregistri koodiga 291656494, esmane kasutus 2022.a, ehitisealune pind määramata ja ehitise staatus olemas. Ehitisregistris on järgmised (ümber)ehitamist kajastavad dokumendid (eelkõige ehitus- ja kasutusluba):
 - 01.09.2022 Kasutusteatis nr 2211301/12370;
 - 04.07.2022 Ehitusteatis nr 2211201/21670.
- 1.10.** Lepingu eseme kohta riigi kinnisvararegistris (<https://riigivara.fin.ee/rkvr-frontend/varad>) tehtud päringust nähtuvad järgmised andmed:
 - objekti koodi: KV4367;
 - valitseja: Kliimaministeerium;
 - volitatud asutus: Riigimetsa Majandamise Keskus.
- 1.11.** Lepingu punktis 1.2. toodud kinnisasja kohta riigi kinnisvararegistris (<https://riigivara.fin.ee/rkvr-frontend/varad>) tehtud päringust nähtuvad järgmised andmed:
 - objekti koodi: KV55730;
 - 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).
- Katastripidaja teeb katastrisse märke „pindala on ebatäpne” juhul, kui katastriüksus on moodustatud kaardimaterjali alusel või aerofotogeodeetilisel meetodil või kui katastripidaja tuvastab ebatäpsed või vastuolulised piiriandmed.

2. Osalejate avaldused ja kinnitused

2.1. Võõrandaja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- 2.1.1. Lepingu punktides 1.1. ja 1.2. toodud kinnistusraamatute seis ei ole muutunud ning lepingu eseme ja Valitseva kinnistu suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud menetlemata või lahendamata kinnistamisavaldusi.
- 2.1.2. Lepingu ese on koormatud tähtajatu üürilepinguga. Üürnikuks on Omandaja. Leping lõpetatakse vara võõrandamisega. Riigimetsa Majandamise Keskus teeb üürnikuga tasutud üüriga tasaarvestuse hiljemalt 1 kuu jooksul selle lepingu sõlmimisest ning kannab enamtasutud summa tagasi.
- 2.1.3. Kuni selle lepingu sõlmimiseni ei ole Võõrandajale kuuluvat lepingu eset ja Valitsevat kinnistut koormatud selles lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega (sh ka mitte kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud), neid 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 Võõrandajale 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 paiknevad kinnistu oluliseks osaks olevad selle lepingu punktides Tõrge! Ei leia viiteallikat.. kuni 1.9.8. nimetatud ehitised.
- 2.1.6. Lepingu esemel paiknevad:
 - Emajõe-Suursoo inva-kaldee;
 - Luunja Kavastu paadikuur;
 - Emajõe-Suursoo looduskeskus;
 - Välisveetrass;
 - Väliskanalisatsiooni trass;
 - Soojustrass;
 - 0,4 KV kaabelliin;
 - Jalakäijate sild;
 - Autosild;
 - Teed ja platsid;
 - Haljastus;
 - Paadislip;
 - Puurkaev-pumpla;
 - Välisvalgustus;
 - Paadisild.

- 2.1.7.** Lepingu ese on ühendatud ning liitunud järgmiste tehnovõrkudega: elektrivarustus . Lepingu esemel asub puurkaev ning lokaalne kanalisatsioon. Lepingu esemel asub puurkaev, mis tagab lepingu esemel veevarustuse. Organisatsioonid ja asutused, kes on tarninud ja osutanud Võõrandajale elektri, kanalisatsiooni, prügiveo ja muid sarnaseid olmeteenuseid ei ole esitanud Võõrandajale ettekirjutusi ega pretensioone, mille täitmata jätmise tõttu neid teenuseid osutavad organisatsioonid ja asutused võivad lõpetada ja/või peatada eelpool nimetatud teenuste osutamise, samuti on Võõrandaja informeerinud Omandajat, millised organisatsioonid ja asutused ning millistel tingimustel vastavaid teenuseid tarnivad ja osutavad.
- 2.1.8.** 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).
- 2.1.9.** Lepingu esemeks 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.
- 2.1.10.** 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.
- 2.1.11.** Servituudialal, mida Valitseva kinnistu igakordne omanik on õigustatud kasutama selle lepingu alusel, ei paikne hooneid ega rajatiseid, mis takistaksid servituudi teostamist. Valitseva kinnistu omanik on teadlik servituudiala seisundist, suurusest ja piiridest ning ei oma selles osas Teeniva kinnistu omanikule mingeid pretensioone.
- 2.1.12.** Lepingu esemele on olemas vaid osaliselt otsejuurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või tänavalt.
- 2.1.13.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Võõrandaja õigust sõlmida ja täita seda lepingut.
- 2.1.14.** Võõrandaja esindajal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks energeetika- ja keskkonnaministri 11.07.2025.a käskkirja nr 1-2/25/298 ning Riigimetsa Majandamise Keskus kinnisvaraosakonna juhataja 02.09.2025.a käskkirja nr 9-49/146 alusel. Nimetatud käskkirjad on jõus, muutmata ning neid 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 Riigimetsa Majandamise Keskus kinnisvaraosakonna juhataja käskkirja nr 9-49/146 peale on võimalik esitada vaie RMK-le haldusmenetluse seaduses sätestatud tähtajal, tingimustel ja korras või kaebus halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtajal, tingimustel ja korras.*
- 2.1.15.** 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.
- 2.1.16.** Lepingust 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 valla eesmärk on ehitada Emajõe-Suursoo serval asuvast keskusest üles laiapõhjaline ja üldhariduskoolide õppekavast lähtuv loodusharidus- ja turismikeskus.
- 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 Luunja Vallavalitsuse 03.09.2025.a Korraldusele nr 2-4/260 *Riigivara tasuta omandamine Luunja vallale (Emajõe-Suursoo keskus)*. 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.** Aare Anderson'i esindusõigus Luunja valla vallavanemana on kehtiv, seda ei ole piiratud ega tühistatud, Aare Anderson'i ei ole tagasi kutsutud, tema suhtes ei kehti ärikeeldu ja tal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.
- 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:**
- 2.3.1.** Selle lepingu alusel seatava reaalservituudi seadmisega ei kahjustata lepingu punktis 1.1 toodud isikliku kasutusõigusega soodustatud isikute huve.
- 2.3.2.** Nad on tutvunud selle lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega, ei soovi täiendavate dokumentide muresemist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist ega täiendavat nõustamist notariaalakti tõestaja poolt.
- 2.4. Notariaalakti tõestaja on kontrollinud järgmised asjaolud:**
- *Lepingu punktides 1.1. ja 1.2. toodud kinnistusraamatu seis on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud lepingu sõlmimise päeval e-notari infosüsteemist tehtud elektroonilise kinnistusraamatu päringu alusel.*
 - *Võõrandaja volitused volikirja alusel.*
 - *Omandaja esindaja esindus Tartu Maakohtu registriosakondade keskandmebaasi 04.09.2025 kell 15:30 elektroonilise päringu ja Luunja Vallavolikogu 17.11.2021.a otsuse nr 50 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 Võõrandajal 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 Võõrandajale 50% lepingu eseme harilikust väärtusest, mis sellel oli Omandaja poolt omandamise hetkel. Võõrandaja arvab hüvitise suuruselt maha Omandaja poolt lepingu esemele tehtud kasulikud kulutused, kui nendega on lepingu eset oluliselt parendatud. Hüvitist ei pea tasuma, kui Omandaja on oma eelarvevahenditega püstitanud lepingu esemele hoone, mis oli vajalik ülesande täitmiseks, milleks Võõrandaja lepingu eseme Omandajale üle andis.
- 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 on kohustatud mõistliku aja jooksul enne lepingu eseme võõrandamist selgitama välja lepingu eseme vajalikkuse Eesti Vabariigile. Avaliku huvi korral on Võõrandajal õigus lepingu ese omandada, et täita oma ülesandeid või arvata maa maareservi. Võõrandaja hüvitab lepingu esemele tehtud kasulikud kulutused, kui nendega on lepingu eset oluliselt parendatud.
- 3.6. Selle lepingu tingimuste muutmine on lubatud, kui see ei kahjusta Võõrandaja kui lepingupoole huve.
- 3.7. Võõrandaja ja Omandaja loevad lepingu eseme väärtuseks **405 000 eurot**.

4. Lepingu eseme valdus

- 4.1. Võõrandaja ja Omandaja avaldavad, et lepingu eseme otsene valdus, samuti kõik lepingu esemele juurdepääsu võimaldavad võtmed on Võõrandaja poolt Omandajale üle antud üürilepingu alusel 30.08.2018.a.
- 4.2. Lepingu eseme juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läks Omandajale üle otsese valduse üleandmisel.

5. Servituudi seadmine

- 5.1. Selles lepingupunktis seatava servituudi:
- 5.2. Teenivaks kinnisasjaks on lepingu punktis 1.1. nimetatud kinnistu, koos selle oluliste osade ja päraldistega (eelnevalt ja edaspidi nimetatud **Teeniv kinnistu**), ning
- 5.3. Valitsevaks kinnisasjaks on selle lepingu punkti 1.2. nimetatud kinnistu, koos selle oluliste osade ja päraldistega (eelnevalt ja edaspidi nimetatud **Valitsev kinnistu**).
- 5.4. Teeniva kinnistu omanik ja Valitseva kinnistu omaniku on kokku leppinud koormata Teeniv kinnistu tähtajatu ja tasuta servituudiga Valitseva kinnistu igakordse omaniku kasuks. Servituudi ala (eelnevalt ja edaspidi nimetatud **servituudiala**) on Teeniva kinnistu koosseisus olev maa-ala, mille ruumiandmed on registreeritud Maa-ameti piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis (PARI) piiranguala **ID 914793** all (piiranguala väljavõte on toodud selle **lepingu lisaks nr 1**).
- 5.5. Servituudi sisuks on Valitseva kinnistu igakordse omaniku ja tema poolt volitatud isikute õigus servituudialal asuvat parklat, juurdepääsuteed, paadislipi, Emajõe õpperada ja

infotahvli (edaspidi koos **rajatis**) kasutada, hooldada, korras hoida, remontida ning muul viisil ekspluateerida rajatise talitluse tagamise eesmärgil.

5.6. Valitseva kinnistu igakordsel omanikul on:

5.6.1. ja kõikidel teistel isikutel kes soovivad pääseda Valitsevale kinnistule, õigus piiranguteta kasutada servituudiala ööpäevaringselt jalgsi ja kõikide sõidukitega piiramatu arv kordi;

5.6.2. kohustus tagada servituudialal algava Emajõe õpperaja ja infotahvlite hooldus ja korrashoid;

5.6.3. kohustus tagada, et servituudi teostamisest ei tekiks kahju ega kahjulikke mõjutusi keskkonnale ega kasutusale ega Teenivale kinnistule väljaspool kasutusala.

5.7. Teeniva kinnistu omanikul on:

5.7.1. kohustus tagada servituudialal olevate parklate, juurdepääsutee ja paadisliipi hooldus ja korrashoid;

5.7.2. kohustus tagada, et Teeniva kinnistu igakordse omaniku tegevusest ja/või tegevusetusest ei tekiks servituudialale kahju ega kahjulikke mõjutusi keskkonnale.

Osalejad avaldavad, et servituudi väärtuseks on 639 eurot.

6. Asjaõiguslepingud

6.1. Võõrandaja ja Omandaja on lepingu eseme omandi üleandmises kokku leppinud. Võõrandaja lubab ja Omandaja avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 948304 teises jaos senine kanne Võõrandaja kohta ning ainuomanikuna sisse kanda Luunja vald.

6.2. Teeniva kinnistu omanik ja Valitseva kinnistu omanik on Teenivale kinnistule reaalservituudi seadmises kokku leppinud. Teeniva kinnistu omanik lubab ja Valitseva kinnistu omanik avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 948304 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu ja tasuta reaalservituut parkla, juurdepääsutee, paadisliipi, Emajõe õpperaja ja infotahvli kasutamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks registriosas number 12256950 kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks vastavalt 09.09.2025.a lepingu punktidele 5.1. kuni 5.7. ja servituudiala ruumiandmetele, mis on registreeritud Maa-ameti piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis (PARI) piiranguala ID 914793 all.

- Teeniva kinnistu omanik ja Valitseva kinnistu omanik paluvad vastava kaasneva kande teha ka Valitseva kinnistu kohta avatud registriosa nr 12256950 esimesse jakku.

6.3. Vastavalt kinnistusraamatuseaduse § 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. Omandaja saab lepingu eseme omanikuks kinnistusraamatus vastava kande tegemisega. Kinnistusraamatusse kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine.

- 7.3.** 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 tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.
- 7.4.** Võlaõigusseaduse § 259 kohaselt kohustub üks isik (kinkija) kinkelepinguga 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.
- 7.5.** 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.
- 7.6.** 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.
- 7.7.** 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.
- 7.8.** 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 maksusumma on alla 5 euro.
- 7.9.** 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.
- 7.10.** 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.

7.11. 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.

7.12. Vastavalt LKS § 16 lg 1 peab kaitsealal või hoiualal asuva või I kaitsekategooria liigi püsilupaika 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.
 1. Kinnisasja koormamiseks servituudiga ja servituudi sisu muutmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse.
 2. Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 172 koormab reaalservituut teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

7.13. Reaalservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega.

7.14. Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 178 annab reaalservituut õiguse teha üksnes neid tegusid, mis servituudi sisust tulenevalt on valitseva kinnisasja huvides vajalikud. Reaalservituudi sisu määratakse poolte kokkuleppega, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Reaalservituuti tuleb teostada viisil, mis on teenivale kinnisasjale kõige vähem koormav. Valitseva kinnisasja vajaduste suurenemine ei suurenda iseenesest teenival kinnisasjal lasuvat koormatist.

7.15. Valitseva kinnisasja omanikul on õigus servituudi kasutamiseks vajalike ehitus- ja korra- ja hooldustööde tegemiseks kasutada teenivat kinnisasja.

7.16. Kui reaalservituudi lõpetamise kokkulepet ei saavutata, on valitseva kinnisasja omanikul olulisel põhjusel õigus nõuda teeniva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks tingimusel, et ta hüvitab teeniva kinnisasja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju.

- 7.17. Valitseva kinnisasja omanik peab teeniva kinnisasja omanikule teatama tähtajatu realservituudi lõpetamisest või tähtajalise realservituudi ennetähtaegsest lõpetamisest 6 kuud ette.
- 7.18. Kui realservituudist saadav kasu on teeniva kinnisasja koormatisega võrreldes ebamõistlikult väike, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisasja omanikult nõusolekut realservituudi lõpetamiseks tingimusel, et ta hüvitab valitseva kinnisasja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju.
- 7.19. Kui valitseva kinnisasja omanik on kaotanud huvi realservituudist tulenevate õiguste teostamise vastu, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisasja omanikult nõusolekut realservituudi lõpetamiseks. Huvi kaotamist eeldatakse, kui valitseva kinnisasja omanik ei ole 10 aasta jooksul realservituuti kasutanud või kui ta on sama aja jooksul lubanud teeniva kinnisasja kasutamist viisil, mis on vastuolus realservituudiga.
- 7.20. Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb avaldusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped. Kokkulepped, mida kinnistusraamatusse ei kanta või mille kohta märget kinnistusraamatusse ei tehta, on võlaõiguslikud kokkulepped ja ei kehti kolmandate isikute suhtes. Avalduses sisalduvad võlaõiguslikud kokkulepped lähevad kinnisasja võõrandamise korral uuele omanikule üle vaid juhul kui kinnisasja omanik ja uus omandaja on selles kokku leppinud.
- 7.21. MuKS § 8 kohaselt on mälestis MuKS-is sätestatud korras riigi kaitse alla võetud kultuuriväärtusega kinnis- või vallasasi, selle osa, asjade kogum, maa-ala või ehituslik kompleks.
- 7.22. MuKS § 33 kohaselt peab igaiüks hoiduma tegevusest, mis võib mälestist või muinsuskaitsealal asuvat ehitist ohustada, rikkuda või selle hävitada.
- 7.23. Mälestist ja muinsuskaitsealal asuvat ehitist ei tohi hävitada ega rikkuda. Mälestist või muinsuskaitsealal asuvat ehitist võib kasutada lähtuvalt nüüdisaja vajadustest, kuid mitte viisil, mis võib ohustada mälestise või ehitise või selle osade säilimist.
- 7.24. Mälestise ja muinsuskaitseala säilimise tagamiseks peab mälestise või muinsuskaitsealal asuva ehitise omanik või valdaja mälestist või ehitist hooldama ning vajaduse korral remontima.
- 7.25. MuKS 33 kohaselt seisneb mälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise rikkumine järgnevas:
- 7.26. mälestise või selle osade või muinsuskaitsealal asuva ehitise rikkumises, mille tõttu mälestise või ehitise füüsilised või keemilised omadused, konstruktiivsed ja dekoratiivsed elemendid või ilme on muutunud või mälestise või ehitise seisukord on halvenenud;
- 7.27. säilitamiskohustuse täitmata jätmises, mille tõttu mälestise, muinsuskaitsealal asuva ehitise või nende osade seisukord on halvenenud;
- 7.28. arheoloogiamälestisel kultuurkihi või arheoloogiliste leidude rikkumises, milleks on eelkõige väljakaevamine või muu tegevuse tagajärjel segipaiskamine selliselt, et mälestise edasine teaduslik uurimine tervikliku ajalooallikana muutub võimatuks.
- 7.29. Mälestise või muinsuskaitsealal asuva **ehitise omanik** või **valdaja** teavitab MuKS § 36 viivitamata ametit: 1) mälestist või ehitist kahjustada võivast ohust või nende kahjustumisest või hävimisest; 2) mälestise või kinnisasja valduse tahtevastasest üleminekust.
- 7.30. Kui mälestise või muinsuskaitsealal asuva ehitise omanik annab mälestise, ehitise või selle osa valduse rendi-, üüri-, hoiu-, pandi- või muu selletaolise suhte alusel üle teisele isikule, teavitab ta asja valduse saajat asja mälestiseks olemisest või ehitise asumisest muinsuskaitsealal.
- 7.31. MuKS § 37 kohaselt lisatakse mälestise, muinsuskaitsealal asuva ehitise või nende

kaitsevööndi piiresse jääva kinnisasja võõrandamise lepingusse või asjaõigusega koormamise lepingusse viide kaitse kehtestamise õigusaktile.

- 7.32.** MuKS § 49 kohaselt võib kinnismälestist ja muinsuskaitsealal asuvat ehitist konserveerida, restaureerida, ehitada ja teisaldada ehitusprojekti järgi. Ehitusprojekt peab vastama ehitusprojektile kehtestatud nõuetele ja olema kooskõlas muinsuskaitse eritingimustega. Kinnismälestist ja muinsuskaitsealal asuvat ehitist võib konserveerida, restaureerida, ehitada või teisaldada või mälestise või muinsuskaitsealal asuva ehitise ilmet muuta kinnismälestise tegevuskava järgi juhul, kui seda võimaldab kavandatud töö iseloom, keerukus ja ulatus ning kui ehitusseadustiku kohaselt ei ole ehitusprojekti esitamine nõutav.
- 7.33.** Muinsuskaitse eritingimused on vajalikud kinnismälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise konserveerimise, restaureerimise, ehitamise või teisaldamise ehitusprojekti koostamiseks.
- 7.34.** Muinsuskaitse eritingimused on vajalikud ka kinnismälestisele või muinsuskaitsealale uue ehitise püstitamiseks või rajamiseks, välja arvatud juhul, kui ehitusprojekt järgib kehtiva detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi ja ametiga kooskõlastatud detailplaneeringut.
- 7.35.** Lisaks teavitatakse ametit ette ka: 1) kõrghaljastuse rajamisest mälestise kaitsevööndisse; 2) raie-, kaeve- ja muude pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud tööde tegemisest arheoloogiamälestise, ajaloolise loodusliku pühapaiga, ajaloomälestisest kalmistu ja kirikuaia ning ehitismälestisest pargi kaitsevööndis; 3) maapinna ettevalmistamisest metsaseaduse tähenduses arheoloogiamälestise ja ajaloolise loodusliku pühapaiga kaitsevööndis.
- 7.36.** Ametiga kooskõlastamine või teavitamiskohustuse täitmine ei ole nõutav kaitsevööndis asuva ehitise siseruumides ehitamise korral ja MuKS§ 58 lõigetes 1–3 sätestatu puhul ulatuses, milles on tehtud leevendusi mälestiseks või muinsuskaitsealaks tunnistamise õigusaktis.
- 7.37.** Kui kinnismälestisel, muinsuskaitsealal või nende kaitsevööndis töid tehes avastatakse rajatis, tarind, hooneosa, viimistluskiht, arheoloogiline kultuurkiht või muu leid või asjaolu, mida seni tehtud uuringute käigus ei ole dokumenteeritud või millega projekteerimisel või tööde tegemise loa andmisel ei ole arvestatud, on tööde teostaja kohustatud MuKS § 60 kohaselt säilitama leitu muutmata kujul ning teavitama sellest viivitamata ametit.
- 7.38.** Kinnismälestise juurde viivad väljakujunenud teed ja rajad on MuKS § 41 kohaselt päikesetõusust päikeseloojanguni avalikuks kasutamiseks ning nende olemasolu korral peab kinnisasja valdaja tagama nimetatud ajal isikute juurdepääsu mälestisele. Õuemaale, kus asub kinnismälestis, või kinnismälestiseks olevasse hoonesse pääsevad teised isikud kinnisasja valdaja määratud ajal ja korras, sealhulgas on omanikul või valdajal õigus küsida tasu.
- 7.39.** Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud: 1) ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid; 2) ankurdada veesõidukit, liikuda heidetud ankrude, kettide, logide, traalide ja võrkudega, paigaldada veesõidukite liiklustähiseid ja poisid ning varuda jääd – veekaabelliinina rajatud elektripaigaldise kaitsevööndis; 3) sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri – õhuliinide kaitsevööndis; 4) ehitada traattarasid, rajada loomade joogikohti ja korraldada massiüritusi – kõrgepingepaigaldise õhuliinide kaitsevööndis; 5) töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, kiintaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit, ning ladustada ja teisaldada raskusi – õhu- ja maakaabelliinide kaitsevööndites.

7.40. Vastavalt LKS § 37 on ranna või kalda piiranguvööndi laius:

- Läänemere, Peipsi järve, Lämmijärve, Pihkva järve ja Võrtsjärve rannal 200 meetrit;
- üle 10 ha suurusel järvel ja veehoidlal ning üle 25km² suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul 100 meetrit;
- allikal ning kuni 10 ha suurusel järvel ja veehoidlal ning kuni 25 km² suuruse valgalaga jõel, ojal ja maaparandussüsteemi eesvoolul 50 meetrit.

Ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie. Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud:

- reoveesette laotamine;
- matmispaiga rajamine;
- jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;
- maavara kaevandamine;
- mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud riiklikuks seireks, kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks või tiheasustuselal haljasala hooldustöödeks, kutselise või harrastuskalapüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adru kogumiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks ning Keskkonnaameti nõusolekul [kaitsevääteenistuse seaduse § 69 lõigetes 3 ja 3¹](#) nimetatud sõjaväelise väljaõppe läbiviimiseks või riigikaitse eesmärgi tagamiseks.

7.41. Vastavalt LKS § 38 on ehituskeeluvööndi laius rannal või kaldal on:

- mererannal Narva-Jõesuu linna piires ja meresaartel 200 meetrit;
- mererannal, Peipsi järve, Lämmijärve, Pihkva järve ja Võrtsjärve rannal 100 meetrit;
- linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletaval kompaktsel asustusega alal (edaspidi tiheasustusala) 50 meetrit, välja arvatud LKS § 38 lõike punktis 5 sätestatud juhul;
- üle kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul 50 meetrit;
- allikal ning kuni kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning kuni 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul 25 meetrit.

Rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini. Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Ehituskeeld ei laiene:

- hajaasustuses olemasoleva ehitise õuemaale ehitatavale uuele hoonetele, mis ei jää veekaitsevööndisse;
- tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele;
- kalda kindlustusrajatisele;
- supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele;
- maaparandussüsteemile, välja arvatud poldrile;
- olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist;

- piirdeaedadele.

Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud:

- pinnavee veehaarde ehitisele;
- sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele;
- ranna kindlustusrajatisele;
- hüdrograafiateenistuse ja seirejaama ehitisele;
- kalakasvatusehitisele;
- riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse ehitisele;
- tehnovõrgule ja -rajatisele;
- sillale;
- avalikult kasutatavale teele ja tänavale;
- raudteele.

Lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lõikega 2. Kaitsealal reguleerib ehitamist kaitseala kaitse-eeskiri. Kui kohalik omavalitsus lubab ranna või kalda ehituskeeluvööndis ehitamist vastuolus looduskaitseaduse paragrahvis 38 sätestatuga, ei teki isikul, kellele ehitusluba väljastati või kelle huvides ehitamine on, vastavalt haldusmenetluse seadusele õiguspärast ootust ehitamise õiguspärasuse osas.

7.42. Veekaitsevööndis on keelatud: 1) maavara ja maa-ainese kaevandamine ning maavara ja maa-ainese kaevandamist ette valmistava geoloogilise uuringu tegemine veeseaduse §118 lg 2 p-s 1 ja 2 loetletud veekogude rannal või kaldal, v.a veeseaduse §-s 120 sätestatud juhtudel; 2) puu- ja põõsarinde raie [veeseaduse § 118](#) lõike 2 p-s 1 ja 2 loetletud veekogude rannal või kaldal Keskkonnaameti nõusolekuta, v.a maaparandussüsteemi ehitamiseks ja hoiuks; 3) maaharimine, väetise ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla ja -auna paigaldamine; 4) keemilise taimekaitsevahendi kasutamine [veeseaduse § 196 l-s 1](#) nimetatud registreeringuta; 5) ehitamine, v.a juhul, kui see on kooskõlas [veeseaduse § 118 l- 1](#) nimetatud eesmärgiga ning looduskaitseaduses sätestatud ranna- ja kaldakaitse eesmärkidega; 6) pinnase kahjustamine ja muu tegevus, mis põhjustab veekogu ranna või kalda erosiooni või hajuheidet.

Kui puu- ja põõsarinde raieks taotletakse nõusolekut Läänemere, Peipsi, Lämmi- ja Pihkva järve ning Võrtsjärve; teistel järvede, jõgede, ojade, allikate, kanalite, peakraavide ja maaparandussüsteemide avatud eesvoolude veekaitsevööndis ja raieks on metsaseaduse kohaselt vajalik metsateatis, antakse nõusolek raieks metsaseaduse kohaselt metsateatise menetlemise käigus metsateatise osana. Kui vee kaitseks on kehtestatud kaks või enam tegevuspiirangut, kohaldatakse neist rangeimat.

7.43. Sideehitise kaitsevööndis on keelatud: 1) teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada või langetada puid, juurida kände, teha tuld, kasutada tuleohtlikke materjale ja aineid, ladustada jäätmeid, tõkestada juurdepääsu sideehitisele ning põhjustada oma tegevusega sideehitise korrosiooni; 2) ronida raadiomasti ja kinnitada raadiomasti või raadiomasti piirdeaia konstruktsioonide külge asju; 3) teha süvendustöid, ankurdada veesõidukit ning liikuda heidetud ankrude, kettide, logide, traalide ja võrkudega, paigaldada veesõidukite liiklustähiseid ja poisid ning lõhata ja varuda jääd – vees paikneva sideehitise kaitsevööndis; 4) sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri – õhuliinina rajatud sideehitise kaitsevööndis; 5) töötada löökmehhanismidega, tihendada või tasandada pinnast, rajada transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohti ning teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal

sügavamal kui 0,45 meetrit – pinnases paikneva sideehitise kaitsevööndis.

- 7.44.** Veehaarde sanitaarkaitseala on joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus veeomaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist.
- 7.45.** *Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal laiusega kas 30 m või 50 m on majandustegevus keelatud, välja arvatud: 1) veehaarderajatiste teenindamine; 2) metsa hooldamine; 3) heintaimede niitmine; 4) veeseire. Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal, mille laius on üle 30 meetri, rakendatakse looduskaitseaduses sätestatud ranna või kalda piiranguvööndi kitsendusi.*
- 7.46.** KeÜS § 38 kohaselt on kallasrada kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel 10 meetrit ning teistel veekogudel 4 meetrit. Kaldaomanik peab igaiühel lubama kallasrada kasutada. Kalda omanik või valdaja võib kallasrada tõkestada kohaliku omavalitsuse üksuse või Põllumajandusameti kirjalikul nõusolekul ja põhjendatud vajaduse korral, nagu seda on loomade karjatamine või maa kuivendamine, kuid ta peab tagama tõkkest üle- või läbipääsu kallasrada mööda liikumiseks. Kui ajutisel kallasrajal liikumine on takistatud, peab kaldaomanik tagama läbipääsu mujalt oma kinnisasjal, kui see ei ole talle ülemäära koormav. Purre, sild või muu veekogus või selle kohal asuv ehitis ei ole kallasraja osa ning sellist ehitist võib kasutada üksnes omaniku loal. Kasutamise luba eeldatakse olevat, kui omanik ei ole ehitist piiranud või tähistanud viisil, millest ilmneb tahe piirata ehitise kasutamist võõraste poolt, või kui tahe piirata kasutamist ei ilmne muudest asjaoludest. Omanik peab lubama ehitise kasutamist, kui see on vajalik kallasrada mööda liikumiseks. Kui isik on tõestanud kallasraja või sellele juurdepääsu vastuolus KeÜS §-s 38 sätestatuga, ei teki tal vastavalt haldusmenetluse seadusele õiguspärast ootust tõkestamise õiguspärasuse kohta.

8. Digitaalne originaal ja ärakirjade väljastamine

- 8.1.** Notariaalakto on koostatud ja **digitaalselt allkirjastatud ühes digitaalses originaaleksemplaris**, mis on kasutusel õigussuhetes ning osalejale tasuta kättesaadav notarite iseteenindusportaalil www.notar.ee ja ka riigiportaalil www.eesti.ee. Notariaalakto tõestaja teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis jääb notari kätte hoiule. Paberikandjal ärakirja digitaalsest originaalist väljastab notariaalakto tõestaja avalduse alusel isikule, kui dokumenti on vaja välisriigis kasutamiseks.
- 8.2.** Osalejad paluvad notariaalakto tõestajal esitada digitaalselt allkirjastatud originaaleksemplari kinnistusosakonnale.

9. Lepingu sõlmimisega seotud kulud

9.1. Lepingu sõlmimisega seotud kuludest:

- 9.1.1.** kaugtõestamisega seotud notaritasu tasub Omandaja;
- 9.1.2.** tasuta võõrandamisega seotud notaritasu ja riigilõivu tasub Omandaja;
- 9.1.3.** realservituudi seadmisega seotud notaritasu ja riigilõivu tasub Võõrandaja.
- 9.2.** Notari tasu tasutakse arve alusel ülekandega. Notariaalakto tõestajal on õigus notariaaltoimingute 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 kaugtõestamise teel tehtava ametitoimingu eest on 20,00 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2¹).
Notari tasu tasuta võõrandamise ja servituudi seadmise tehingu tõestamisel on 1 241,10 eurot (tehinguväärtus 405 639,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 5, 10, 22 ja 23 p 2).

Tasu kokku 1 261,10 eurot.
Käibemaks 302,66 eurot.
Koos käibemaksuga 1 563,76 eurot.

Riigilõiv omaniku kandmisel kinnistusraamatusse on 565,00 eurot (tehinguväärtus 405 000,00 eurot: RLS § 76 lg 1, § 347).
Riigilõiv reaalservituudi seadmisel on 2,50 eurot (tehinguväärtus 639,00 eurot: RLS § 77, § 354).

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 24%):

	<u>A4 formaat</u>	<u>A3 formaat</u>
Digitaalne originaal portaalis notar.ee ja eesti.ee	tasuta	tasuta
paberkandjal ära kiri osalejale	0,24 eurot/lk	0,38 eurot/lk
digitaalärakiri ametiasutusele	15,81 eurot + 0,24 eurot/lk	15,81 eurot + 0,38 eurot/lk

Notariaalakti on notariaalakti tõestaja osalejatele notaribüroos ja videosilla vahendusel ette lugenud. Notariaalakt on esitatud notaribüroos viibivatele osalejatele tutvumiseks paberkandjal ja videosilla vahendusel osalevatele osalejatele ekraanil. Notariaalakti lisa on esitatud notaribüroos viibivatele osalejatele tutvumiseks paberkandjal ja videosilla vahendusel osalevatele osalejatele ekraanil. Notariaalakti ja selle lisa on osalejad läbi vaadanud ja heaks kiitnud. Notariaalakti tõestaja juures olevad osalejad on allkirjastanud notariaalakti paberkandjal eksemplari ja selle lisa. Videosilla vahendusel osalevad osalejad on notariaalakti digitaalse eksemplari ja selle lisa allkirjastanud videosilla vahendusel digitaalselt. Osalejad loobusid notariaalaktis nimetatud dokumentide ja teiste notariaalaktide ettelugemisest, tutvumiseks ja läbivaatamiseks esitamisest ja notariaalaktile lisamisest, nende sisust on nad teadlikud. Notariaalakti tõestaja on allkirjastanud notariaalakti mõlemad eksemplarid pärast kõigi osalejate allkirjade andmist.

Ere Kaaristu
Aare Anderson

*/allkirjastatud digitaalselt/
/allkirjastatud digitaalselt/*

Tallinna notar Sirje Velsberg

/allkirjastatud digitaalselt/