



**Notari ametitegevuse raamatu registri number 1016**

Kaugtõestamise teel Tallinnas 02.04.2026.a.

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud

**TALLINNA NOTAR PIRET PRESS,  
kelle büroo asub Tallinnas Rotermanni tn 8,**

kelle juurde ilmusid kaugtõestuse toiminguga raames videosilla vahendusel

**Setomaa valla** nimel **Setomaa Vallavalitsus**, registrikood 75025041, asukoht Pikk tn 12, Värsk alevik, Setomaa vald, Võru maakond, e-post vald@setomaa.ee, edaspidi **omanik** ja ka **müüja**, seaduslik esindaja – vallavanem, teo- ja otsusevõimeline **Raul Kudre**, isikukood 37012112713, kelle isik on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal, kelle asukoht on notariaaltoimingu tõestamise ajal ütluste kohaselt Setomaa vallas, Võru maakonnas, kelle esindusõiguse on notariaalakti tõestaja kontrollinud vastavalt 15.12.2025.a. Setomaa Vallavolikogu otsusele nr 20 „Setomaa vallavanema valimine“, ja

**Eesti Vabariigi** nimel **Siseministeerium**, registrikood 70000562, asukoht Pikk tn 61, Tallinn, e-post info@siseministeerium.ee (e-post lepingu ära kirja edastamiseks Krista.Pihlapuu@siseministeerium.ee), edaspidi **ostja**, volitatud esindaja – teo- ja otsusevõimeline **Katrin Varik**, isikukood 47912040250, kelle isik on tõestajale tuntud, kelle asukoht on notariaaltoimingu tõestamise ajal ütluste kohaselt Tallinnas, Harju maakonnas, kelle esindusõiguse on notariaalakti tõestaja kontrollinud volikirja alusel, mille tõestas 09.02.2026.a. Tallinna notar Piret Press ja mis on registreeritud notari ametitegevuse raamatus reg nr 423 all, müüja ja ostja edaspidi koos **lepinguosalisised**.

Lepinguosalised taotleavad alljärgneva lepingu notariaalset tõestamist:

**KINNISTU JAGAMISE OTSUS, JAGAMISEL TEKKIVA KINNISTU MÜÜGILEPING,  
ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED**

**1. Kinnistu ja lepingu eseme andmed**

**1.1. Kinnistu andmed**

Vastavalt elektroonilise kinnistusregistri väljatrükile käesoleva lepingu tõestamise päevast on kinnistusregistri **registriosas nr 2020138** sisse kantud kinnistu (edaspidi **Kinnistu**):

**I jagu „Kinnistu koosseis“** katastritunnus 73201:001:2148, pindala 1739 m<sup>2</sup>, aadress Piiririba, Samarina küla, Setomaa vald, Võru maakond, maa sihtotstarve riigikaitsemaa (100%);

katastritunnus 73201:001:2150, pindala 3283 m<sup>2</sup>, aadress Piiririba, Samarina küla, Setomaa vald, Võru maakond, maa sihtotstarve riigikaitsemaa (100%);

katastritunnus 73201:001:2149, pindala 66708 m<sup>2</sup>, aadress Muuseumi, Samarina küla, Setomaa vald, Võru maakond, maa sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa (100%).

**II jagu „Omanik“** Teise jakku on omanikuna sisse kantud Setomaa vald.

**III jagu „Koormatised ja kitsendused“** Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

**IV jagu „Hüpoteegid“** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

## 1.2. Lepingu eseme andmed

1.2.1. **Lepingu ese** on punktis 1.1 nimetatud Kinnistu koosseisus olev ja jagamisel moodustuv iseseisev kinnistu, mille koosseisu kuuluvad järgmised katastriüksused:

- katastritunnus 73201:001:2148, pindala 1739,0 m<sup>2</sup>, aadress **Piiririba, Samarina küla, Setomaa vald, Võru maakond**, maa sihtotstarve riigikaitsemaa (100%);
- katastritunnus 73201:001:2150, pindala 3283,0 m<sup>2</sup>, aadress **Piiririba, Samarina küla, Setomaa vald, Võru maakond**, maa sihtotstarve riigikaitsemaa (100%).

1.2.2. Vastavalt E-notari infosüsteemi päringule katastripidaja märgete kohta katastritunnuse järgi puuduvad katastripidajal märged lepingu eseme koosseisu kuuluvate katastriüksuste kohta.

1.2.3. Vastavalt E-notari infosüsteemi andmetele ja Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse andmetele kehtivad:

1.2.3.1. lepingu eseme koosseisu kuuluva Piiririba katastriüksuse (73201:001:2148) suhtes järgmised kitsendused:

Piirivöönd ja piiriveekogu

- ulatus: 1738,84 m<sup>2</sup>; nähtus: Riigipiir (Piirivöönd ja piiriveekogu); seisund: kehtiv.

1.2.3.2. lepingu eseme koosseisu kuuluva Piiririba katastriüksuse (73201:001:2150) suhtes järgmised kitsendused:

1) Piiririba

- ulatus: 1,78 m<sup>2</sup>; nähtus: Riigipiir (Piiririba); seisund: kehtiv.

2) Piirivöönd ja piiriveekogu

- ulatus: 3282,76 m<sup>2</sup>; nähtus: Riigipiir (Piirivöönd ja piiriveekogu); seisund: kehtiv.

1.2.4. Vastavalt ehitisregistri ([www.ehr.ee](http://www.ehr.ee)) andmetele on lepingu eseme koosseisu kuuluvad Piiririba katastriüksused hoonestamata.

1.2.5. Vastavalt E-notari infosüsteemi isikute päringu andmetele (aadressi järgi) ei ole lepingu ese registreeritud ühegi isiku elu- ega asukohana.

## 2. Lepinguosaliste avaldused ja kinnitused

2.1. **Omaniku / müüja esindaja avaldab ja kinnitab, et:**

2.1.1. müüja ei ole Kinnistut ega lepingu eset kellelegi võõrandanud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole arestitud ja selle suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud siiani menetluses olevaid kinnistamisavaldusi;

2.1.2. ta ei ole Kinnistut koormanud kolmandate isikute õigustega (sh kinnistusraamatusse mittedissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega) ning ei esine muid asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õiguse sõlmida käesolev leping ning et ta ei ole sõlminud ja kohustub mitte sõlmima ühtegi lepingut, mis tooks kaasa kolmandate isikute õiguste tekkimise, samuti mitte sõlmima mistahes muid kokkuleppeid, mis piiraksid või välistaksid tema õiguse jagada Kinnistu või mis võiksid takistada või viivitada ostja kandmist kinnistusraamatusse lepingu eseme omanikuna;

2.1.3. lepingu eseme valdamise, kasutamise ja käsutamise suhtes kehtivad talle teadaolevalt vaid punktis 1.2.3 toodud kitsendused;

2.1.4. lepingu esemeks olev kinnistu on hoonestatud, lepingu ese ei ole hoonestatud;

2.1.5. lepingu esemele puudub ligipääs avalikult teelt;

2.1.6. lepingu ese ei ole ühendatud elektrivõrgu, gaasi-, vee- ega kanalisatsioonitrassidega;

2.1.7. lepingu esemel ei ole mingeid temale teadaolevaid varjatud puudusi, millest ta ei ole ostjale teatanud või mida ostja ei saanud märgata lepingu eset üle vaadates;

2.1.8. müüja poolt on tasutud kõik lepingu esemega seotud maksud ja lepingu eseme kasutamisega seotud maksed, mille maksetähtaeg on käesoleva lepingu sõlmimise ajaks saanud ning lepingu esemega seoses ei ole müüja poolt tasumisele kuuluvaid mistahes tasumise tähtaega ületanud võlgnevusi.

## **2.2. Ostja esindaja avaldab ja kinnitab, et:**

2.2.1. ostja on lepingu esemega põhjalikult tutvunud, teadlik selle seisukorrast, maaüksuse piiridest ja suuruselt ning ei oma selles osas müüjate vastu mingeid pretensioone, samuti on ostja üle vaadanud lepingu eseme kohta müüjate esitatud dokumentatsiooni ning soovib osta lepingu eseme seisundis, milles see on lepingu sõlmimise päeval;

2.2.2. ostja on teadlik punktides 2.1.3 kuni 2.1.6 toodud asjaoludest ega pea neid lepingu eseme puudusteks.

## **2.3. Lepinguosalisel avaldavad ja kinnitavad, et:**

2.3.1. nad on teadlikud Siseministeeriumi varade asekancleri 13.03.2026.a. otsusest nr 1-24/101 „Vara omandamine“ ja ka Setomaa Vallavalitsuse 04.03.2026.a. korraldusest nr 81 „Vallavara võõrandamine“, nad on tutvunud nende sisudega, nad ei soovi nende ettelugemist ega käesolevale lepingule lisamist;

2.3.2. nad on teadlikud punktis 4.2 nimetatud summa aluseks olevast Lahe Kinnisvara Hindamine OÜ eksperthinnangust nr 0091-26, nad on tutvunud selle sisuga, nad ei soovi selle ettelugemist ega käesolevale lepingule lisamist;

2.3.3. nende volitused on kehtivad ega ole esindatavate poolt tagasi võetud ning et puuduvad ja ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid nende õigust sõlmida käesolev leping ja et neil on lähtuvalt seadustest kõik vajalikud esindatavate isikute sisesed otsused ja kooskõlastused käesoleva lepingu sõlmimiseks ning et nad omavad kõiki õiguseid käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatavate nimel;

2.3.4. käesolevas lepingus viidatud notariaalakt on neile esitatud, selle sisu on neile teada, nad ei soovi selle ettelugemist ega lisamist käesolevale lepingule.

## **3. Kinnistu jagamise otsus ja kinnistamisavaldus**

3.1. Omanik on otsustanud, et tema eesmärk on jagada Kinnistu, eraldades sellest kaks (2) katastriüksust ja kanda nimetatud katastriüksused kinnistusraamatusse iseseisva kinnistuna (lepingu esemena).

**3.2. Omaniku esindaja avaldab, et lähtudes asjaõigusseadusest ja kinnistusraamatuseadusest soovib omanik kinnistusregistri registriosas nr 2020138 kantud Kinnistust eraldada kaks (2) katastriüksust ja palub need kanda kinnistusraamatusse iseseisva kinnistuna alljärgnevalt:**

**3.2.1. avatava registriosa I jakku kanda:**

3.2.1.1. **katastritunnus 73201:001:2148, pindala 1739,0 m<sup>2</sup>, aadress Piiririba, Samarina küla, Setomaa vald, Võru maakond, maa sihtotstarve riigikaitsemaa (100%);**

3.2.1.2. **katastritunnus 73201:001:2150, pindala 3283,0 m<sup>2</sup>, aadress Piiririba, Samarina küla, Setomaa vald, Võru maakond, maa sihtotstarve riigikaitsemaa (100%);**

**3.2.2. avatava registriosa II jakku kanda omanikuna Setomaa vald.**

**3.3. Ühtlasi palub omanik seoses eeltooduga sisse viia vastavad muudatused jagatava Kinnistu registriosa nr 2020138 I jaos: katastritunnus 73201:001:2149, pindala 66708 m<sup>2</sup>, aadress Muuseumi, Samarina küla, Setomaa vald, Võru maakond, maa sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa (100%).**

## **4. Lepingu eseme müük, ostuhind ja tasumise kord**

4.1. Müüja müüb ja ostja ostab Kinnistu jagamise tulemusena tekkiva lepingu eseme (katastritunnus 73201:001:2148, pindala 1739,0 m<sup>2</sup>, aadress **Piiririba, Samarina küla, Setomaa vald, Võru maakond**, maa sihtotstarve riigikaitsemaa (100%); katastritunnus 73201:001:2150, pindala 3283,0 m<sup>2</sup>, aadress **Piiririba, Samarina küla, Setomaa vald, Võru maakond**, maa sihtotstarve riigikaitsemaa (100%)), koos selle oluliste osade ja päraldisega.

4.2. Müüja müüb ja ostja ostab lepingu eseme **12 700,00 euro** eest, millise summa

kohustub ostja (Siseministeeriumi volitatud asutus Politsei- ja Piirivalveamet) tasuma Setomaa Vallavalitsuse arvelduskontole nr EE511010402018388001 SEB Pangas või EE212200001120245346 Swedbankis hiljemalt 10 pangapäeva jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest.

4.3. Lepinguosalised on kokku leppinud, et lepingu punktis 4.2 nimetatud summa tasumisega viivitamisel on müüjal õigus nõuda ostjalt viivist 0,028% tähtpäevaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.

## 5. Valduse üleminek

5.1. Müüja ja ostja on kokku leppinud, et nad loevad lepingu eseme valduse ostjale üleantuks käesoleva lepingu sõlmimisega.

5.2. Kõigi lepingu esemega seotud avalik-õiguslike koormatiste ja maksete tasumise kohustus, lepingu esemest saadav kasu, samuti juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko lähevad ostjale üle käesoleva lepingu sõlmimisega.

## 6. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

6.1. Müüja ja ostja on lepingu eseme kinnisomandi üleandmises kokku leppinud. Müüja lubab ja ostja avaldab soovi vastava õigusmuudatuse kinnistusraamatusse sissekandmiseks.

**Vastavalt asjaõigusseaduse §-dele 120 ja 64<sup>1</sup> paluvad müüja ja ostja kinnistusregistris käesoleva lepingu punkti 3.2 alusel avatava kinnistusregistri registriosa (katastritunnus 73201:001:2148, pindala 1739,0 m<sup>2</sup>, aadress Piiririba, Samarina küla, Setomaa vald, Võru maakond, maa sihtotstarve riigikaitsemaa (100%); katastritunnus 73201:001:2150, pindala 3283,0 m<sup>2</sup>, aadress Piiririba, Samarina küla, Setomaa vald, Võru maakond, maa sihtotstarve riigikaitsemaa (100%)) II jaost kustutada kinnistu senine omanik ja kanda II jakku uue omanikuna Eesti Vabariik.**

6.2. Lepinguosalised paluvad teha kanded kinnistusraamatusse nende esitatud järjekorras ja et üht kannet ei tehtaks teist kannet tegemata.

## 7. Notariaalakti tõestaja selgitused

Notariaalakti tõestaja on selgitanud lepinguosalistele:

7.1. omand kinnistule läheb ostjale üle tema omanikuna kinnistusraamatusse kandmisega, mitte lepingu sõlmimisega;

7.2. lepingusse tuleb märkida kõik lepingu eseme müügiga seotud kokkulepped. Vastavalt võlaõigusseaduse § 11 lg 3 tuleb lepinguga samas notariaalselt tõestatud vormis sõlmida ka kokkulepped tagatiste ja teiste kõrvalkohustuste kohta. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 83 lg 1 kohaselt on seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral tehing tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti;

7.3. tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 58 ja võlaõigusseaduse § 211 kohaselt peab müüja ostjale lepingu eseme otsese valduse üle andmise ajal üle andma ka lepingu eseme päraldisteks olevad dokumendid (lepingu eseme omandamise, valdamise ja ehitamise kohta käivad dokumendid, kaardid ja plaanid) ja lepingu eseme valdamiseks, kasutamiseks ja käsutamiseks vajalikud dokumendid (asja juurde kuuluvad dokumendid). Kui müüjal on huvi jätta dokumendi originaal endale, peab ta ostjale viimase nõudmisel andma dokumendi originaali asemel ära kirja või väljavõtte;

7.4. võlaõigusseaduse § 218 kohaselt vastutab müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem. Müüja vastutab ka asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis tekib pärast juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminekut ostjale, kui asja lepingutingimustele mittevastavus tekkis müüja kohustuste rikkumisest tulenevalt;

7.5. võlaõigusseaduse § 218 lg 4 kohaselt ei vastuta müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavusest teadis või pidi teadma;

7.6. võlaõigusseaduse § 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;

7.7. võlaõigusseaduse § 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;

7.8. võlaõigusseaduse § 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;

7.9. asja lepingutingimustele mittevastavuse korral võib ostja nõuda lepingu täitmisena asja parandamist (võlaõigusseadus § 108 ja 222), oma võlgnevata kohustuse täitmisest keelduda (võlaõigusseadus § 110), nõuda kahju hüvitamist (võlaõigusseadus § 115) või alandada ostuhinda (võlaõigusseadus § 112 ja 224). Kui asja lepingutingimustele mittevastavus on oluline lepingurikkumine, võib ostja lepingust taganeda (võlaõigusseadus § 116 kuni 118 ja 223). Hinna alandamine ja lepingust taganemine toimuvad avalduse tegemisega teisele lepingupoolele (võlaõigusseadus § 112 lg 2 ja 188 lg 1);

7.10. maamaksukohustus tekib jooksva aasta 01. jaanuaril ja maksuteade väljastatakse isikule, kes 01. jaanuari seisuga on kinnistusraamatu andmete kohaselt kinnisasja omanik, hoonestaja või kasutusvaldaja või pärimisregistri andmete kohaselt kinnisasja pärija (maamaksuseaduse § 8 lg 1);

7.11. kinnistamisavalduses taotletu sissekandmine kinnistusraamatusse saab toimuda alles siis, kui on tasutud riigilõiv kinnistamise eest;

7.12. notari tasu seaduse § 38 kohaselt vastutavad tehinguosalised notari tasu maksmise eest solidaarselt. Notariaalakti tõestaja on lepinguosalistele selgitanud, et lepinguosaliste kokkulepe notari tasu maksmise kohta kehtib nende omavahelise kokkuleppena, notaril on õigus lepingu tõestamise eest ettenähtud notari tasu sisse nõuda ükskõik millisel lepinguosaliselt.

## **8. Volitused notariaalakti tõestajale**

8.1. Vastavalt tõestamiseseaduse § 53 lg 1 esitab notariaalakti tõestaja lepingu notariaalselt kinnitatud ära kirja koos teiste kinnistamiseks vajalike dokumentidega kinnistusosakonnale.

8.2. Lepinguosalised on kokku leppinud ning volitavad notariaalakti tõestajat esitama kinnistusosakonnale täiendavaid avaldusi ja täpsustusi, sealhulgas tegema vajaduse korral kinnistamisavalduses täiendusi ja parandusi ulatuses, mis on seotud lepingus toodud lepinguosaliste taotlusega.

## **9. Lõppsätted**

9.1. Notari tasu arvutamise tehinguväärtus on Kinnistu jagamise osas 12 700,00 eurot ja lepingu eseme müügi osas 12 700,00 eurot. Riigilõivu arvutamise tehinguväärtus on Kinnistu jagamisel 12 700,00 eurot. Riigilõivuseaduse § 25 lg 2 alusel on riigiasutus riigile kuuluva kinnisasjaga seotud kande tegemisel riigilõivu tasumisest vabastatud.

9.2. Vastavalt notari tasu seaduse:

- §§ 3, 5, 8, 22, 23 on notari tasu (Kinnistu jagamise eest 26,20 eurot + lepingu eseme müügi eest 52,40 eurot) 78,60 eurot + käibemaks (24%) 18,86 eurot, kokku 97,46 eurot;

- § 2 lg 2<sup>1</sup> on notari tasu kaugtõestamise teel tehtava ametitoimingu eest 20,00 eurot + käibemaks (24%) 4,80 eurot, kokku 24,80 eurot.
- 9.3. Riigilõiv on Kinnistu jagamise eest 4,25 eurot.
- 9.4. Lepinguosalised on kokku leppinud, et notari tasu ja riigilõivu tasub ostja (Siseministeeriumi volitatud asutus Politsei- ja Piirivalveamet).
- 9.5. Käesolev notariaalakt on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel elektroonilises käibes ja millest notar teeb paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari kätte hoiule. Digitaalne ära kiri lepingust on osalejatele tasuta kättesaadav [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) ja [www.notar.ee](http://www.notar.ee). Lepinguosalise soovil on tal võimalik saada käesolevast lepingust paberkandjal kinnitatud ära kiri või digitaalne kinnitatud ära kiri e-posti teel.
- 9.6. Notariaalakti tõestaja on lepingu teksti lepinguosalistele videosilla vahendusel ette lugenud, lepingu teksti ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitanud, notariaalakti sisu ja õiguslikud tagajärjed selgitanud, lepinguosalised on selle heaks kiitnud, see vastab nende tahtele ning see on notariaalakti tõestaja ja lepinguosaliste poolt digitaalselt allkirjastatud.

SK

Müüja esindaja / allkirjastatud digitaalselt /

Ostja esindaja / allkirjastatud digitaalselt /

Tallinna notar Piret Press / allkirjastatud digitaalselt /