



TALLINNA NOTAR SIRJE VELSBERG

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU REGISTRI NUMBER

92

Notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Sirje Velsberg, kelle büroo asub Tallinnas Rävala pst 2/ Kivisilla tn 8, seitsmeteistkümnendal jaanuaril kahe tuhande kahekümne neljandal aastal (17.01.2024.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 rmk@rmk.ee (eeltoodud andmed täidesaatva riigivõimu asutuse või riigi muu institutsiooni nime, aadressi ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Maakohtute registriosakonnast 16.01.2024 kell 13:07 tehtud päringute alusel), mille esindajana tegutseb volikirja alusel Andrus Kevvai, isikukood 36304060325, kes on tõestajale tuntud isik videosilla vahendusel videokõne ajal,

Andrus Kevvai osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Rõõsa küla, Kose vald,
ja

Jõelähtme vald, edaspidi nimetatud **Omandaja**, Jõelähtme Vallavalitsus, registrikood 75025973, asukoht ja postiaadress Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, Harju maakond, e-posti aadress kantselei@joelahtme.ee (eeltoodud andmed kohaliku omavalitsuse asutuse, aadressi, registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Maakohtute registriosakonnast 16.01.2024 kell 13:10 tehtud päringute alusel), mille esindajana tegutseb volikirja alusel Priit Põldma, isikukood 36902100254, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal,

Priit Põldma osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Jõelähtme küla, Jõelähtme vald,

kes sõlmivad lepingu järgnevas:

KINNISTUTE TASUTA VÕÕRANDAMISE LEPING JA ASJAÕIGUSLEPINGUD

1. Registrite seis ja lepingu ese

1.1. Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas number 23890650** on sisse kantud kinnistu, mille koosseisu kuulub maatükk, katastritunnusega

24501:001:2712, majandusliku otstarbega transpordimaa (100%), asukohaga **Harju maakond, Jõelähtme vald, Ülgase küla, Koljunuki tee lõik 2**, pindalaga **3136,0 m²**.

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

Kolmandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine kanne: **Isiklik kasutusõigus tehnoõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks**.

Tähtajatu isiklik kasutusõigus vastavalt 11.02.2009 lepingu punktile kolm üks (3.1) ning lepingu lisaks olevatele plaanidele. Registriossa 13049502 sisse kantud 13.02.2009, siia üle kantud. 10.10.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 19.10.2023. Kohtunikuabi Kariina Orr.

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

- 1.2.** Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa number 23875950** on sisse kantud kinnistu, mille koosseisu kuulub maatükk, katastritunnusega 24501:001:2068, majandusliku otstarbega transpordimaa (100%), asukohaga **Harju maakond, Jõelähtme vald, Ülgase küla, Koljunuki tee lõik 3**, pindalaga **7168,0 m²**.

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

Kolmandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine kanne: **Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks**. Tähtajatu isiklik kasutusõigus vastavalt 11.02.2009.a. sõlmitud lepingu

punktile kolm üks (3.1) ning lepingu lisaks olevatele plaanidele. Kaaskoormatud kinnistu nr 13046602.

Sisse kantud registriossa 13046602 13.02.2009; siia üle kantud. 10.10.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 15.10.2023. Kohtunikuabi Tiina Adoberg.

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

- 1.3.** Lepingu esemeks on lepingu punktis 1.1 nimetatud kinnistu, koos selle oluliste osade ja päraldistega (edaspidi nimetatud **lepingu ese 1**) ning lepingu punktis 1.2 nimetatud kinnistu, koos selle oluliste osade ja päraldistega (edaspidi nimetatud **lepingu ese 2**); lepingu ese 1 ja lepingu ese 2 edaspidi koos nimetatud **lepingu ese**.

Lepingu ese 1

- 1.4.** Lepingu eseme 1 kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (kitsendustega katastrikaardi päring katastritunnuse järgi) nähtub:

- 1.4.1.** katastriüksuse 24501:001:2712 suhtes kehtivad järgmised kitsendused:

- piiranguvöönd: vääriselupaik; ulatus: 66,69 m²; nähtus: vääriselupaik (VEP nr.208877); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 86,00 m²; nähtus: elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x120); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: vääriselupaik; ulatus: 176,39 m²; nähtus: vääriselupaik (VEP nr.208813); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: maardla; ulatus: 16,02 m²; nähtus: maardla (Maardu); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 183,03 m²; nähtus: elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x120); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: muinsuskaitseala või kinnismälestise kv; ulatus: 23,71 m²; nähtus: muinsuskaitseala; seisund: kehtiv.

- 1.4.2.** kitsendusi põhjustava objekti andmed:

- ulatus: 42,90 m; nähtus: elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x120); seisund: kehtiv;
- ulatus: 175,90 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Allium ursinum (karulauk)); seisund: kehtiv;
- ulatus: 176,39 m²; nähtus: vääriselupaik (VEP nr.208813); seisund: kehtiv;

- ulatus: 66,69 m²; nähtus: vääriselupaik (VEP nr.208877); seisund: kehtiv;
- ulatus: 16,02 m²; nähtus: maardla (Maardu); seisund: kehtiv;
- ulatus: 66,77 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Allium ursinum (karulauk)); seisund: kehtiv;
- ulatus: 86,84 m; nähtus: elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x120); seisund: kehtiv;
- ulatus: 242,67 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Dendrocopos leucotos (valgeselg-kirjurähn)); seisund: kehtiv;
- ulatus: 66,77 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Dryobates minor (väike-kirjurähn)); seisund: kehtiv.

1.5. Lepingu eseme 1 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 lepingu eseme 1 maaüksus paikneb järgneva kinnismälestise kaitsevööndis:

- mälestise nimi: **Rebala muinsuskaitseala**;
- mälestise registri number: 27015;
- mälestise tüüp: muinsuskaitseala;
- mälestise liik: muinsuskaitseala;
- arvel: 10.02.1998.a;
- määrused ja käskkirjad: *"Rebala muinsuskaitseala põhimääruse ja piiri kinnitamine"* Vabariigi Valitsuse 10.02.1998 määrus nr. 30 (RT I 1998, 17, 270); *"Rebala muinsuskaitseala põhimäärus"* Vabariigi Valitsuse 11. veebruari 2016. a määrus nr 21.

1.6. Lepingu eseme 1 kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (isikute päring aadressi järgi) nähtub, et lepingu ese 1:

1.6.1. ei ole rahvastikuregistris registreeritud ühegi isiku alalise elukohana;

1.6.2. ei ole äriregistris registreeritud ühegi isiku asukohana.

1.7. Lepingu eseme 1 kohta maakatastrist tehtud kiirpäringust (<https://xgis.maaamet.ee/ky/>) katastripidaja märgete kohta nähtub, et katastriüksuse 24501:001:2712 kohta katastripidaja märged puuduvad.

1.8. Lepingu eseme 1 kohta ehitisregistrist (<http://www.ehr.ee>) tehtud päringust nähtub, et katastritunnusega 24501:001:2712 ja aadressiga Koljunuki tee lõik 2, Ülgase küla, Jõelähtme vald, Harju maakond ei ole seotud hooneid ega rajatisi.

1.9. Lepingu eseme 1 kohta riigi kinnisvararegistris (<https://riigivara.fin.ee/rkvr-frontend/varad>) tehtud päringust nähtuvad järgmised andmed:

- objekti koodi: KV113300;
- valitseja: Kliimaministeerium;
- volitatud asutus: Riigimetsa Majandamise Keskus.

Lepingu ese 2

1.10. Lepingu eseme 2 kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (kitsendustega katastrikaardi päring katastritunnuse järgi) nähtub:

1.10.1. katastriüksuse 24501:001:2068 suhtes kehtivad järgmised kitsendused:

- piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 25,34 m²; nähtus: elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x120); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 83,59 m²; nähtus: elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x120); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 3086,52 m²; nähtus: mererand, Peipsi j, Võrtsjärv, Pihkva j, Lämmijärv; seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: vääriselupaik; ulatus: 363,88 m²; nähtus: vääriselupaik (VEP

- nr.154080); seisund: kehtiv;
 - piiranguvöönd: vääriselupaik; ulatus: 63,95 m²; nähtus: vääriselupaik (VEP nr.154081); seisund: kehtiv;
 - piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 25,77 m²; nähtus: elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x120); seisund: kehtiv;
 - piiranguvöönd: maardla; ulatus: 323,94 m²; nähtus: maardla (Kallavere (Ülgase)); seisund: kehtiv;
 - piiranguvöönd: ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ulatus: 1020,52 m²; nähtus: mererand, Peipsi j, Võrtsjärv, Pihkva j, Lämmijärv; seisund: kehtiv.
- 1.10.2.** kitsendusi põhjustava objekti andmed:
- ulatus: 363,88 m²; nähtus: vääriselupaik (VEP nr.154080); seisund: kehtiv;
 - ulatus: 63,95 m²; nähtus: vääriselupaik (VEP nr.154081); seisund: kehtiv;
 - ulatus: 10,17 m; nähtus: elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x120); seisund: kehtiv;
 - ulatus: 323,94 m²; nähtus: maardla (Kallavere (Ülgase)); seisund: kehtiv.
- 1.11.** Lepingu eseme 2 kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (mälestiste otsing katastritunnuse/aadressi järgi) nähtub, et lepingu esemel 2 ei paikne mälestisi ega muinsuskaitsealasid, see maaüksus ei asu kinnismälestiste või muinsuskaitsealade kaitsevööndis ega arheoloogilises leiukohas.
- 1.12.** Lepingu eseme 2 kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (isikute päring aadressi järgi) nähtub, et lepingu ese 2:
- 1.12.1.** ei ole rahvastikuregistris registreeritud ühegi isiku alalise elukohana;
- 1.12.2.** ei ole äriregistris registreeritud ühegi isiku asukohana.
- 1.13.** Lepingu eseme 2 kohta maakatastrist tehtud kiirpäringust (<https://xgis.maaamet.ee/ky/>) katastripidaja märgete kohta nähtub, et katastriüksuse 24501:001:2068 kohta katastripidaja märked puuduvad.
- 1.14.** Lepingu eseme 2 kohta ehitisregistrist (<http://www.ehr.ee>) tehtud päringust nähtub, et katastritunnusega 24501:001:2068 ja aadressiga Koljunuki tee lõik 3, Ülgase küla, Jõelähtme vald, Harju maakond ei ole seotud hooneid ega rajatisi.
- 1.15.** Lepingu eseme 2 kohta riigi kinnisvararegistris (<https://riigivara.fin.ee/rkvr-frontend/varad>) tehtud päringust nähtuvad järgmised andmed:
- objekti koodi: KV113220;
 - 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 oleval kinnistul 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 punktides 1.1 ja 1.2 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 mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud), seda ei ole kellelegi võõrandatud, selle käsutamist ei ole keelustatud ning selle suhtes pole vaidlusi.
- 2.1.3.** Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Võõrandajale teadaolevaid selles lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, selles lepingus nimetamata looduskaitsealaseid ega muid selles lepingus nimetamata piiranguid (sh tehingutest tulenevaid piiranguid ega kitsendusi).
- 2.1.4.** Lepingu ese on hoonestamata.
- 2.1.5.** Lepingu esemel ei ole mingeid eritunnuseid ega puudusi, sh varjatud puudusi, millest Võõrandaja ei ole Omandajale teatanud või mida Omandaja ei saanud märgata ülevaatusel teostamisel. Võõrandaja ei pea vajalikuks lepingu eseme täpsemat kirjeldamist.
- 2.1.6.** 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.
- 2.1.7.** Võõrandaja on tasunud kõik lepingu eseme kasutamisega seotud maksed, mille tasumise tähtaeg on saabunud ning lepingu esemega seoses ei ole Võõrandajal tasumisele kuuluvaid mistahes tasumise tähtaega ületanud võlgnevusi.
- 2.1.8.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Võõrandaja õigust sõlmida ja täita seda lepingut.
- 2.1.9.** Võõrandaja esindajal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks kliimaministri 29.12.2023.a käskkirja nr 1-2/23/551 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.
- 2.1.10.** 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.
- 2.1.11.** 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 avaldab ja kinnitab, et:

- 2.2.1.** Omandaja on üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluvad maaüksused, tutvunud maakatastris registreeritud maaüksuste plaaniga ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik maaüksuste suurusest ja piiridest.
- 2.2.2.** Omandaja omandab lepingu eseme eesmärgiga kasutada lepingu eset transpordimaana (teena).

- 2.2.3.** Omandaja peab Võõrandaja selles notariaalaktis toodud kinnitusi lepingu eseme kohta piisavaks ega soovi lepingu eseme täpsemat kirjeldamist.
- 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.** Omandaja on teadlik lepingu punktides 1.1 ja 1.2 nimetatud isiklikest kasutusõigustest, on nõus üle võtma kõik neist tulenevad ja selle lepingu esemega seonduvad õigused ja kohustused ning soovib omandada lepingu eseme, mis on koormatud nimetatud isiklikest kasutusõigustest tulenevate õiguste ja kohustustega ega soovi vastavate kannete kustutamist kinnistusraamatust.
- 2.2.6.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Omandaja õigust sõlmida ja täita seda lepingut.
- 2.2.7.** Omandaja esindajal on kõik õigused lepingu sõlmimiseks vastavalt Jõelähtme Vallavalitsuse 06.06.2017.a otsusele nr 5-2/2246 *Taotlus riigimaa jagamiseks ja transpordimaa tasuta võõrandamiseks Jõelähtme valla omandisse*. Eelnimetatud otsus 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.
- 2.2.8.** 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 ning 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.*

Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et kliimaministri 29.12.2023.a käskkirja nr 1-2/23/551 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.

3. Lepingu eseme tasuta võõrandamine ja lepingu eseme valdus

- 3.1.** Võõrandaja ja Omandaja on kokku leppinud, et Võõrandaja võõrandab lepingu eseme 1 koos selle oluliste osade ja päraldistega Omandajale tasuta.
- 3.2.** Võõrandaja ja Omandaja on kokku leppinud, et Võõrandaja võõrandab lepingu eseme 2 koos selle oluliste osade ja päraldistega Omandajale tasuta.
- 3.3.** Omandaja on kohustatud kasutama lepingu eset sihtotstarbeliselt.

- 3.4. Omandaja on kohustatud mõistliku aja jooksul enne omandatud lepingu eseme võõrandamist selgitama välja kinnisasja vajalikkuse Eesti Vabariigile. Avaliku huvi korral on Eesti Vabariigil õigus kinnisasi omandada, et täita oma ülesandeid või arvata maa maareservi. Eesti Vabariik hüvitab kinnisasjale tehtud kasulikud kulutused, kui nendega on kinnisasja oluliselt parendatud.
- 3.5. Selle lepingu tingimuste muutmine on lubatud, kui see ei kahjusta riigi kui lepingupoole huve.
- 3.6. Lepingu eseme otsene valdus loetakse Võõrandaja poolt Omandajale üle antuks selle lepingu sõlmimisega. Lepingu eseme juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Omandajale üle otsese valduse üleandmisel.
- 3.7. Võõrandaja ja Omandaja loevad lepingu eseme 1 väärtuseks **30 eurot** ja lepingu eseme 2 väärtuseks **60 eurot**.

4. Asjaõiguslepingud

- 4.1. Võõrandaja ja Omandaja on lepingu eseme omandi üleandmisel kokku leppinud. Võõrandaja lubab ja Omandaja avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri:
- 4.1.1. registriosa number 23890650 teises jaos senine kanne Võõrandaja kohta ning ainuomanikuna sisse kanda Jõelähtme vald.
- 4.1.2. registriosa number 23875950 teises jaos senine kanne Võõrandaja kohta ning ainuomanikuna sisse kanda Jõelähtme vald.

5. Notariaalakti tõestaja osalejatele antud selgitused

- 5.1. Kinnisomandi üleandmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse.
- 5.2. Omandaja saab lepingu eseme omanikuks kinnistusraamatus vastava kande tegemisega. Kinnistusraamatusse kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine.
- 5.3. 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.
- 5.4. Võlaõigusseaduse § 259 kohaselt kohustub üks isik (kingija) kingilepinguga 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.
- 5.5. 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 Kingija 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.
- 5.6. 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 ärakirja või väljavõtte.

5.7. Looduskaitseseaduse (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.*

5.8. 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 erikasutushuba, 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 õiguspärast ootust sellise tegevuse õiguspärasuse osas.

5.9. 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.*

5.10. 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.*

5.11. 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.

- 5.12.** MuKS § 9 kohasel on muinsuskaitseala MuKS-is sätestatud korras riigi kaitse alla võetud kultuuriväärtusega maa-ala, ajalooline asula või selle osa või inimese ja looduse koosmõjul väljakujunenud kultuurmaastik. Muinsuskaitseala võib koosneda ühest või mitmest perioodist pärit hoonetest (muinsuskaitsealal asuv ehitis) ja rajatistest koos arheoloogilise kultuurkihi, loodusobjektide, tänavatevõrgu, teede, kõlvikute ning hoonestus- ja krundistruktuuriga.
- 5.13.** MuKS § 25 kohaselt on arheoloogiline leiukoht maa- või veeala, kust on leitud arheoloogilisi leide, inimesi, ajalooliste ehituskonstruksioonide jäänuseid või muid arheoloogilisele kultuurkihile osutavaid elemente ja mis võib neid elemente jätkuvalt sisaldada. Arheoloogilises leiukohas tehakse enne ehitamist, teede, kraavide ja trasside rajamist ning muid mulla- ja kaevetöid ning veealuses arheoloogilises leiukohas enne traalimist, süvendamistööde tegemist ja tahkete ainete kaadamist uuring. Arheoloogilise leiu tunnustega asja leidja on kohustatud säilitama leiu ja leiukoha muutmata kujul. Leiust tuleb viivitamata teatada ametile.
- 5.14.** MuKS § 26 lg 3 kohasel peab arheoloogilise leiukoha piiresse jääva kinnisasja võõrandamise leping või asjaõigusega koormamise leping sisaldama sellekohast sätet viitega arheoloogiliseks leiukohaks tunnistamise õigusaktile.
- 5.15.** Kinnismälestise kaitsevööndi eesmärk on tagada: 1) kinnismälestise säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning seda ümbritsevate mälestisega seotud kultuuriväärtuslike objektide ja elementide säilimine; 2) kinnismälestise vaadeldavus ja mälestiselt avanevate algupäraste vaadete säilimine; 3) kinnismälestist ümbritseva arheoloogilise kultuurkihi säilimine.
- 5.16.** Muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk on tagada: 1) muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas, et vältida järske üleminekuid hoonestuse mastaapsuses ja tiheduses; 2) muinsuskaitseala vaadeldavus olulistest vaatepunktidest.
- 5.17.** Ajaloolise terviku moodustavatele või lähestikku asuvatele mälestistele võib kehtestada ühise kaitsevööndi.
- 5.18.** MuKS § 21 kohaselt võib kultuuriväärtusega asja või maa-ala võtta ajutise kaitse alla, et hinnata mälestiseks tunnistamise menetluse algatamise vajadust ja vajaduse korral viia läbi mälestiseks tunnistamise menetlus. Ajutist kaitset kohaldatakse juhul, kui on piisav alus arvata, et kultuuriväärtusega asi või maa-ala võib enne mälestiseks tunnistamist hävida või kaduda või asja või maa-ala kultuuriväärtust rikutakse. MuKS § 22 kohaselt kohaldatakse ajutise kaitse alla võetud asja või maa-ala suhtes MuKS-is mälestise kohta sätestatud. Ajutise kaitse all oleva asja või maa-ala omanikul või valdajal on mälestise omaniku või valdaja õigused ja kohustused.
- 5.19.** MuKS § 33 kohaselt peab igaüks hoiduma tegevusest, mis võib mälestist või muinsuskaitsealal asuvat ehitist ohustada, rikkuda või selle hävitada.
- 5.20.** 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.
- 5.21.** Mälestise ja muinsuskaitseala säilimise tagamiseks peab mälestise või muinsuskaitsealal asuva ehitise omanik või valdaja mälestist või ehitist hooldama ning vajaduse korral remontima.
- 5.22.** MuKS 33 kohaselt seisneb mälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise rikkumine järgnevas:
- 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;

- säilitamiskohustuse täitmata jätmises, mille tõttu mälestise, muinsuskaitsealal asuva ehitise või nende osade seisukord on halvenenud;
- 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.

5.23. 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.

5.24. 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.

5.25. MuKS § 37 kohaselt lisatakse mälestise, muinsuskaitsealal asuva ehitise või nende kaitsevööndi piirsesse jääva kinnisasja võõrandamise lepingusse või asjaõigusega koormamise lepingusse viide kaitse kehtestamise õigusaktile.

5.26. 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.

5.27. Muinsuskaitse eritingimused on vajalikud kinnismälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise konserveerimise, restaureerimise, ehitamise või teisaldamise ehitusprojekti koostamiseks.

5.28. 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.

5.29. Lisaks teavitatakse ametit ette ka: 1) kõrghaljastuse rajamisest mälestise kaitsevööndis; 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.

5.30. 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.

5.31. 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.

5.32. 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.

5.33. Vastavalt notari tasu seaduse § 4 on tehinguväärtuse määramisel on kinnisasja või ehitise minimaalväärtuseks 6391 eurot.

6. Digitaalne originaal ja ära kirjade väljastamine

6.1. Notariaalakt 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. 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.

6.2. Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada digitaalselt allkirjastatud originaaleksemplari kinnistusosakonnale.

7. Lepingu sõlmimisega seotud kulud

7.1. Lepingu sõlmimisega seotud kulud (notaritasu ja riigilõivu) tasub Omandaja.

7.2. 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.

7.3. Siinkohal juhib notariaalakti tõestaja osalejate tähelepanu sellele, et riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta selles notariaalaktis sisalduv kinnistamisavaldus läbi vaatamata.

Tehinguväärtused notaritasu arvutamisel on:

- tehinguväärtus võõrandamisel 6 391 eurot;
- tehinguväärtus võõrandamisel 6 391 eurot;
- tehinguväärtused kokku 12 782 eurot.

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

Notari tasu tasuta võõrandamise tehingu tõestamisel 52,40 eurot (tehinguväärtus 12 782,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 5, 22 ja 23 p 2).

Tasu kokku	72,40 eurot.
Käibemaks	15,93 eurot.
Koos käibemaksuga	88,33 eurot.

Riigilõiv uue omaniku kinnistamisel 3,00 eurot (tehinguväärtus 30,00 eurot: riigilõivuseadus § 76 lg 1, 347 lg 1).
Riigilõiv uue omaniku kinnistamisel 3,00 eurot (tehinguväärtus 60,00 eurot: riigilõivuseadus § 76 lg 1, 347 lg 1).

Notariaalakti ära kirjade maksumus vastavalt notari tasu seaduse § 35 lg 1 p-d 1 ja 2 ning § 31 p-d 14 ja 15 (sisaldavad käibemaksu 22%):

	<u>A4 formaat</u>	<u>A3 formaat</u>
Digitaalne originaal portaalis tasuta		tasuta
notar.ee ja eesti.ee		
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

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

Andrus Kevvai
Priit Põldma

*/allkirjastatud digitaalselt/
/allkirjastatud digitaalselt/*

Tallinna notar Sirje Velsberg

/allkirjastatud digitaalselt/