



## TALLINNA NOTAR SIRJE VELSBURG

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU REGISTRI NUMBER

268

Notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Sirje Velsberg'i, kelle büroo asub Tallinnas Rävälä pst 2/ Kivisilla tn 8, asendaja Maris Estendahl, tegutsedes notari ülesannetes, kuuendal veebruaril kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (06.02.2025.a) e-notari kaudu videosilla vahendusel ning selles notariaalaktil 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](mailto:ere.kaaristu@rmk.ee) (eeltoodud andmed täidesaatva riigivõimu asutuse või riigi muu institutsiooni nime, aadressi ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Maakohtute registriosakonnast 06.02.2025 kell 13:35 tehtud päringute alusel), mille esindajana tegutseb volikirja alusel Ere Kaaristu, isikukood 47207260330, kes on tõestajale tuntud isik videosilla vahendusel videokõne ajal,

**Ere Kaaristu osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Tallinnas, Harju maakonnas, Eesti Vabariigis,**

ja

**Harku vald**, edaspidi nimetatud **Omandaja**, Harku Vallavalitsus registrikood 75014132, asukoht ja postiaadress Kallaste tn 12, Tabasalu alevik, Harku vald, Harju maakond, e-posti aadress [harku@harku.ee](mailto:harku@harku.ee) (eeltoodud andmed kohaliku omavalitsuse asutuse, aadressi, registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Maakohtute registriosakonnast 06.02.2025 kell 13:35 tehtud päringute alusel), mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel Alle-Riin Siimo, isikukood 48712010323, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal,

**Alle-Riin Siimo osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Harku vallas, Harju maakonnas, Eesti Vabariigis,**

kes sõlmivad lepingu järgnevas:

**KINNISTUTE TASUTA VÕÕRANDAMISE LEPING JA**  
**ASJAÕIGUSLEPINGUD**

**1. Registrite seis ja lepingu ese**

**1.1.** Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa number 19197350** on sisse kantud kinnistu (edaspidi nimetatud **lepingu ese 1**), mille koosseisu kuulub maatükk, katastritunnusega 19801:001:4499, majandusliku otstarbega transpordimaa (100%), asukohaga **Harju maakond, Harku vald, Vääna-Jõesuu küla, Aruheina tee L10**, pindalaga 8515,0 m<sup>2</sup>.

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

Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:

- **1) Isiklik kasutusõigus Osühing Strantum (registrikood 10731164) kasuks.** Tähtajatu isiklik kasutusõigus veevarustus- ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks, arendamiseks, omamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks, säilitamiseks, rekonstrueerimiseks, remontimiseks, korras hoidmiseks, hooldamiseks, asendamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks vastavalt 02.04.2013 lepingu punktile 3 ning lepingu lisadeks nr 2 ja 3 olevatele plaanidele. Sisse kantud registriossa 14141402 8.04.2013; siia üle kantud. 3.05.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 6.05.2021.
- **2) Isiklik kasutusõigus Osühing Strantum (registrikood 10731164) kasuks.** Asjaõigusseadus § 158.1 järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus tehnoarajatise (ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustik) ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks, tehnoarajatise hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnoarajatise talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 20.09.2024.a lepingu punktile 3. Õiguse ruumiandmed maakatastris: 302790. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 302790. 20.09.2024 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 27.09.2024.

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

**1.2.** Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa number 19192750** on sisse kantud kinnistu (edaspidi nimetatud **lepingu ese 2**), mille koosseisu kuulub maatükk, katastritunnusega 19801:001:4497, majandusliku otstarbega transpordimaa (100%), asukohaga **Harju maakond, Harku vald, Vääna-Jõesuu küla, Lautri tee L2**, pindalaga 1643,0 m<sup>2</sup>.

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

Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

**1.3. Lepingu esemeks on** lepingu punktides 1.1. ja 1.2. nimetatud kinnistud, koos nende oluliste osade ja päraldistega (**lepingu ese 1** ja **lepingu ese 2** edaspidi koos nimetatud **lepingu ese**).

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

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

**1.5.1.** ei ole rahvastikuregistris registreeritud ühegi isiku alalise elukohana;

**1.5.2.** ei ole äriregistris registreeritud ühegi isiku asukohana.

**Lepingu ese 1:**

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

1.6.1. katastriüksuse 19801:001:4499 suhtes kehtivad järgmised kitsendused:

- piiranguvöönd: ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd; ulatus: 1708,65m<sup>2</sup>; nähtus: maa-alune vee ja kanal. survetorustik 250mm kuni alla 500mm; seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd; ulatus: 9,94m<sup>2</sup>; nähtus: maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik 250mm ja suurem, 2m süg.; seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: avalikult kasutatava tee kaitsevöönd; ulatus: 494,33m<sup>2</sup>; nähtus: maantee; seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: sundvalduse ala; ulatus: 30,68m<sup>2</sup>; nähtus: sundvaldusega tehnovõrk (599); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd; ulatus: 20,86m<sup>2</sup>; nähtus: ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniehitis; seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: piiratud asjaõigusega ala; ulatus: 1562,72m<sup>2</sup>; nähtus: isiklik kasutusõigus (Aruheina tee L10, Vääna-Jõesuu); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: kaitseala looduslik sihtkaitsevöönd; ulatus: 124,73m<sup>2</sup>; nähtus: **kaitseala (Suurupi LKA, Suurupi skv.)**; seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: ulatus: 5965,50m<sup>2</sup>; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Ficedula parva* (väike-kärbsenäpp)); seisund: kehtiv.

1.6.2. kitsendusi põhjustava objekti andmed on järgmised:

- ulatus: 5965,50m<sup>2</sup>; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Ficedula parva* (väike-kärbsenäpp)); seisund: kehtiv;
- ulatus: 30,68m<sup>2</sup>; nähtus: sundvaldusega tehnovõrk (599); seisund: kehtiv;
- ulatus: 2,10m<sup>2</sup>; nähtus: ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniehitis; seisund: kehtiv;
- ulatus: 1562,72m<sup>2</sup>; nähtus: isiklik kasutusõigus (Aruheina tee L10, Vääna-Jõesuu); seisund: kehtiv;
- ulatus: 124,73m<sup>2</sup>; nähtus: **kaitseala (Suurupi looduskaitseala)**; seisund: kehtiv.

1.7. **Suurupi looduskaitseala** kohta keskkonnaregistri avaliku teenuse (<https://keskkonnaportaal.ee/register>) kaitstavate loodusobjektide päringust nähtub:

- loodusobjekti nimetus: Suurupi looduskaitseala;
- valitseja: Keskkonnaamet;
- kande alusdokument: Vabariigi Valitsuse 22. oktoobri 2009.a määrus nr 164 Suurupi looduskaitseala kaitse alla võtmine ja kaitse-eeskiri

1.8. Lepingu eseme 1 kohta maakatastrist tehtud kiirpäringust (<https://ky.kataster.ee/>) katastripidaja märgete kohta nähtub, et katastriüksuse 19801:001:4499 kohta katastripidaja märged puuduvad.

1.9. Lepingu eseme 1 kohta ehitisregistrist (<http://www.ehr.ee>) tehtud päringust (ehitise otsing aadressi järgi) nähtub, et aadressiga Aruheina tee L10, Vääna-Jõesuu küla, Harku vald, Harju maakond on seotud:

- 1.9.1. rajatis **Aruheina tee**, ehitisregistri koodiga 221446463, esmane kasutus määramata, ehitisealune pind 1763,0 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus püstitamisel.
- 1.9.2. rajatis **Lautri tee**, ehitisregistri koodiga 221446464, esmane kasutus määramata, ehitisealune pind 950,0 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus püstitamisel.
- 1.9.3. rajatis **veetorustik**, ehitisregistri koodiga 221454299, esmane kasutus määramata, ehitisealune pind määramata ja ehitise staatus püstitamisel.
- 1.9.4. rajatis **kanalisatsioonitorustik**, ehitisregistri koodiga 221454300, esmane kasutus määramata, ehitisealune pind määramata ja ehitise staatus püstitamisel
- 1.9.5. rajatis **pumpla ventilatsiooni korsten**, ehitisregistri koodiga 221463556, esmane kasutus määramata, ehitisealune pind määramata ja ehitise staatus püstitamisel

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

- objekti koodi: KV89158;
- valitseja: Kliimaministeerium;
- volitatud asutus: Riigimetsa Majandamise Keskus.

**Lepingu ese 2:**

1.11. Lepingu eseme 2 kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (kitsendustega katastrikaardi päring katastritunnuse järgi) nähtub, et katastriüksuse 19801:001:4497 suhtes kehtib kitsendusena piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 749,52m<sup>2</sup>; nähtus: mererand, Peipsi j, Võrtsjärv, Pihkva j, Lämmijärv; seisund: kehtiv.

1.12. Lepingu eseme 2 kohta maakatastrist tehtud kiirpäringust (<https://ky.kataster.ee/>) katastripidaja märgete kohta nähtub, et katastriüksuse 19801:001:4497 kohta katastripidaja märged puuduvad.

1.13. Lepingu eseme 2 kohta ehitisregistrist (<http://www.ehr.ee>) tehtud päringust nähtub, et katastritunnusega 19801:001:4497 ja aadressiga Lautri tee L2, Vääna-Jõesuu küla, Harku vald, Harju maakond ei ole seotud hooneid ega rajatisi.

1.14. Lepingu eseme 2 kohta riigi kinnisvararegistris (<https://riigivara.fin.ee/rkvr-frontend/varad>) tehtud päringust nähtuvad järgmised andmed:

- objekti koodi: KV89126;
- 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 19<sup>1</sup>).*
- *Ta ei ole saanud kontrollida, kas lepingu esemeks 1 ja lepingu esemeks 2 olevatel kinnistutel paikneb ehitisi ning kas ehitised kui vallasasjad ei ole koormatud pandiõiguse või muu kolmanda isiku õigusega. Osalejad kinnitavad, et soovivad sellele vaatamata selle lepingu sõlmimist.*

**2. Osalejate avaldused ja kinnitused**

**2.1. Võõrandaja esindaja avaldab ja kinnitab, et:**

2.1.1. Lepingu 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 muinsuskaitsealaseid, selles lepingus nimetamata looduskaitsealaseid ega muid selles lepingus nimetamata piiranguid (sh tehingutest tulenevaid piiranguid

ega kitsendusi).

**2.1.1. Lepingu ese 1 ja lepingu ese 2 on hoonestamata.**

**2.1.2.** Lepingu esemel ei ole mingeid selles lepingus nimetatud eritunnuseid ega puudusi, sh varjatud puudusi, millest Võõrandaja ei ole Omandajale teatanud või mida Omandaja ei saanud märgata ülevaatuse teostamisel. Võõrandaja ei pea vajalikuks lepingu eseme täpsemat kirjeldamist.

**2.1.3.** Võõrandaja on teostanud lepingu esemel raadamistööd vastavalt detailplaneeringule „Vääna-Jõesuu külas Urgumetsa, Almare tee 26, Aruheina tee 34, Aruheina tee 36 maaüksuste ja Keila metskond 1 maaüksuse osa ning nende lähiala detailplaneering“ ning tee-ehitusprojektile.

**2.1.4.** 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.

**2.1.5.** 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.

**2.1.6.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Võõrandaja õigust sõlmida ja täita seda lepingut.

**2.1.7.** Võõrandaja esindajal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks kliimaministri 15.01.2025.a käskkirja nr 1-2/25/22 alusel. Nimetatud käskkiri on jõus, muutmata ning seda ei ole vaidlustatud, tühistatud, ega esitatud vastuväiteid või kaebusi. Selle lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik asutuse sisesed nõusolekud ja heakskiidud, mis on vajalikud sellest lepingust tulenevate kohustuste nõuetekohaseks täitmiseks, on saadud.

*Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et kliimaministri 15.01.2025.a käskkirja nr 1-2/25/22 on 30 päeva jooksul arvates selle teatavaks tegemisest õigus vaidlustada ning sellest tulenevaid ohtusid, kuid osalejad nõuavad notariaalakti tõestajalt selles kokkuleppe tõestamist ja võtavad enda kanda kõik nimetatud asjaoludest tulenevad riisiko ja võimalikud kahjud.*

**2.1.8.** 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.

**2.1.9.** Lepingus toodud Võõrandaja ja Võõrandaja esindaja avaldused ja kinnitused ei sisalda ühtki ebaõiget väidet ega jäta mainimata ühtki olulist asjaolu, mille vastu osalejatel võiks selle lepingu eesmärki arvesse võttes olla äratuntav huvi ning mida teades ei oleks osalejad seda lepingut sõlminud või oleks seda teinud teistel tingimustel.

**2.2. Omandaja esindaja avaldab ja kinnitab, et:**

**2.2.1.** Omandaja on üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluvad maaüksused, tutvunud maakatastris registreeritud maaüksuste plaanidega ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik maaüksuste suurusest ja piiridest.

**2.2.2.** Omandaja omandab lepingu eseme 1 ja lepingu eseme 2 piiride hilisema korrigeerimise eesmärgiga täita Omandajale seadusest tulenevaid ülesandeid, sh korraldada valla teede ehitamist ja korrashoidu eesmärgiga tagada valla elanikele elementaarsed liikumisvõimalused.

**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

kasutamiseks 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 Harku Vallavolikogu 31.10.2024.a otsusele nr 79 *Vääna-Jõesuu külas Lautri tee L2 ja Aruheina tee L10 kinnisasjade tasuta otsustuskorras võõrandamise taotlemine* 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.
- 2.2.7.** Omandaja on teadlik ja nõus selle lepingu sõlmimisega, Omandaja esindaja volitus Omandaja esindajana on kehtiv ega ole esindatava poolt tagasi võetud, muudetud ega tühistatud, lepingu sõlmimisega ei ületa ta temale antud volituste mahtu ning tema õigust selle lepingu sõlmimiseks ei piira ega keela ükski asjaolu.
- 2.2.8.** 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. Võõrandaja ja Omandaja kinnitavad, et:**

- 2.3.1.** Selle lepingu sõlmimisega lõpetavad Võõrandaja ja Omandaja kõigi nende vahel varem sõlmitud lepingu eset puudutavate kokkulepete kehtivuse niivõrd, kuivõrd need on vastuolus selle lepinguga ning seega kõik lepingu eseme tasuta võõrandamist puudutavad kokkulepped sisalduvad selles lepingus (Võõrandaja ja Omandaja on notariaalakti tõestajale teatavaks teinud selle lepingu sõlmimisega seotud kõik nendevahelised kokkulepped). *Notariaalakti tõestaja on selgitanud, et selle lepinguga on välistatud kõik lepingupoolte varasemad lepingu eset puudutavad tahteavaldused ja kokkulepped, mistõttu peavad kõik osalejate jaoks olulised kokkulepped sisalduma selles lepingus.*
- 2.3.2.** 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 punktides 1.1. ja 1.2. toodud kinnistusraamatute seis on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud lepingu sõlmimise päeval e-notari infosüsteemist tehtud elektroonilise kinnistusraamatu päringute alusel.*
- *Võõrandaja esindaja volitused volikirja ja kliimaministri 15.01.2025.a käskkirja nr 1-2/25/22 alusel.*
- *Omandaja esindaja volitused volikirja ja Harku Vallavolikogu 31.10.2024.a otsuse nr 79 alusel.*

**3. Lepingu eseme tasuta võõrandamine ja lepingu eseme valdus ning muud kokkulepped**

- 3.1.** Võõrandaja ja Omandaja on kokku leppinud, et Võõrandaja võõrandab lepingu eseme koos selle oluliste osade ja päraldistega Omandajale tasuta.
- 3.2.** Võõrandaja ja Omandaja loevad lepingu eseme 1 harilikuks väärtuseks **5 960 eurot** ja lepingu eseme 2 harilikuks väärtuseks **1 150 eurot**.

**3.3.** Lepingu eseme 1 ja lepingu eseme 2 otsene valdus loetakse Võõrandaja poolt Omandajale üle antuks selle lepingu sõlmimisega. Lepingu eseme 1 ja lepingu eseme 2 juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Omandajale üle otsese valduse üleandmisel.

**3.4. Võõrandaja ja Omandaja on kokku leppinud, et:**

**3.4.1.** Omandaja on kohustatud kasutama lepingu eset sihtotstarbeliselt. Mittesihtotstarbelise kasutamise korral on Eesti Vabariigil õigus nõuda Omandajalt leppetrahvi, mille suurus on vähemalt 25%, kuid mitte rohkem kui 100% vara väärtusest selle üleandmise hetkel.

**3.4.2.** Omandaja kohustub teatama mõistliku aja jooksul enne omandatud kinnisasja võõrandamist selgitama välja lepingu eseme 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.

**3.4.3.** Kui Omandaja lepingu eseme võõrandab või koormab hoonestusõigusega, peab Omandaja hüvitama Võõrandajale 50% vara harilikust väärtusest, mis sellel oli tema poolt omandamise hetkel.

**3.4.4.** Kui Omandaja võõrandab kinnisasja või seab sellele hoonestusõiguse kohaliku omavalitsuse valitseva mõju all oleva eraõigusliku juriidilise isiku kasuks, siis punkti selle lepingu punkti 3.4.3. ei kohaldata, välja arvatud juhul, kui juriidiline isik võõrandab omandatud kinnisasja või hoonestusõiguse või seab omandatud kinnisasjale hoonestusõiguse.

#### **4. Asjaõiguslepingud**

**4.1. Võõrandaja ja Omandaja on lepingu eseme omandi üleandmises kokku leppinud. Võõrandaja lubab ja Omandaja avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri:**

**4.1.1. registriosa number 19197350 teises jaos senine kanne Võõrandaja kohta ning ainuomanikuna sisse kanda Harku vald.**

**4.1.2. registriosa number 19192750 teises jaos senine kanne Võõrandaja kohta ning ainuomanikuna sisse kanda Harku vald.**

#### **5. Notariaalakti tõestaja osalejatele antud selgitused**

**5.1.** *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 (ehitusseadustik § 61). Kitsenduste kaardi andmed ei tekita kitsendusi, vaid kajastavad kitsenduste olemasolu ning lisaks kaardil kajastatutele võib esineda ka muid kitsendusi ja kaardil kajastatud kitsendus võib tegelikkuses mitte eksisteerida. Kitsenduste selgitamiseks tellib kitsendusi põhjustava objekti omanik vajadusel katastrimõõdistamise (maakatastriseaduse § 12 ja 19<sup>1</sup>).*

**5.2.** *Kinnisomandi üleandmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse.*

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

**5.4.** *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.

- 5.5.** Lepingus tuleks kirjeldada lepingu eseme teadaolevad puudused, samuti kinnistu lähiumbruse elukeskkonna seisukorda, kuna ka need on lepingu eseme olulised tunnused.
- 5.6.** Karistusseadustiku kohaselt karistatakse notarile ebaõigete andmete esitamise eest karistatakse rahalise karistuse või kuni kaheaastase vangistusega. Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, karistatakse rahalise karistusega.
- 5.7.** 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.
- 5.8.** 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.
- 5.9.** 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.
- 5.10.** Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndis on keelatud: 1) ladustada materjale ning teha lõhkamis-, puurimis-, kaevandamis-, vaia-, kaeve-, täite-, üleujutus- või kuivendustöid ja ehitiste juures ka tõstetöid; 2) veekogus asuva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste juures teha süvendustöid, pinnase teisaldamistöid, uputada tahkeid aineid, ankurdada veesõidukit või vedada ankruid, kette, logisid, traale või võrke.
- 5.11.** 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.
- 5.12.** 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.
- 5.13.** 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.
- 5.14.** 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.
- 5.15.** 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.
- 5.16.** 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.
- 5.17.** 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.
- 5.18.** Avalikult kasutatav tee on riigitee, kohalik tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee. Avalikult kasutatavat teed võib kasutada igaiüks õigusaktides sätestatud piiranguid järgides. Avalikkusele ligipääsetav eratee on tee, mis on tee omaniku poolt määratud avalikkusele suunatud funktsiooniga ja mis ei ole riigitee või kohalik tee.
- 5.19.** Tee kaitsevööndis on keelatud: 1) paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit; 2) korraldada spordivõistlust või muud rahvapäritust; 3) kaevandada maavara ja maa-ainest; 4) teha metsa lageraiet; 5) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.
- 5.20.** Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale. Ümbersõite rajada ja ehitada ning

*nende korrashoiuks teist kinnisasja kasutada saab ainult lepingulisel alusel. Lepingut ei pea sõlmima avarii või loodusõnnetuse korral. Kinnisasja omanikule tuleb hüvitada kinnisasja ajutise kasutamisega kaasnev kahju. Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid ehitada tee kaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus.*

- 5.21.** *Notari tasu seaduse § 4 kohaselt on tehinguväärtuse määramisel kinnisasja või ehitise minimaalväärtuseks 6 391 eurot, kinnisasja või ehitise mõttelise osa minimaalväärtuseks 1 278 eurot ja kinnisasja või ehitise reaalse ja selle juurde kuuluva kinnisasja või ehitise mõttelise osa minimaalväärtuseks 3 800 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](http://www.notar.ee) ja ka riigiportaalil [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee). Notariaalakti tõestaja teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari kätte hoiule. Paberikandjal ära kirja digitaalsest originaalist väljastab notariaalakti tõestaja avalduse alusel isikule, kui dokumenti on vaja välisriigis kasutamiseks.
- 6.2.** Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada digitaalselt allkirjastatud originaaleksemplari kinnistusosakonnale.

## **7. Lepingu sõlmimisega seotud kulud**

- 7.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud (notaritasud ja riigilõivud) 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.**

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

Notari tasu tasuta võõrandamise tehingu tõestamisel 52,40 eurot (tehinguväärtus 12 782,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 4, 22 ja 23 p 2).

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

Riigilõiv uue omaniku kinnistamisel 10,00 eurot (tehinguväärtus 5 960,00 eurot: riigilõivuseadus § 76 lg 1, 347 lg 1).

Riigilõiv uue omaniku kinnistamisel 6,00 eurot (tehinguväärtus 1 150,00 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 <a href="http://notar.ee">notar.ee</a> ja <a href="http://eesti.ee">eesti.ee</a> | tasuta                      | tasuta                      |
| paberkandjal ära kiri osalejale   | 0,23 eurot/lk               | 0,38 eurot/lk               |
| digitaalära kiri ametiasutusele   | 15,56 eurot + 0,23 eurot/lk | 15,56 eurot + 0,38 eurot/lk |

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

Ere Kaaristu  
Alle-Riin Siimo

*/allkirjastatud digitaalselt/  
/allkirjastatud digitaalselt/*

Tallinna notar Sirje Velsberg'i  
asendaja Maris Estendahl, tegutsedes notari ülesannetes

*/allkirjastatud digitaalselt/*