



**TARTU NOTAR TIINA TOMBERG
BÜROO ASUKOHT TARTU KALURI 2**

Notariaalakti ametitegevuse raamatus 2026.a. nr 537

Täna, üheksandal märtsil kahe tuhande kahekümne kuuendal aastal (09.03.2026.a.)
pöördusid

Sandra Mark, isikukood 49204085219, kes avaldab, et tema asukoht notariaalakti
tõestamise ajal on Saku vallas, tegutsedes **AS A&P Mets**, registrikood 10321314,
aadress 50409 Näituse tn 25, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, e-posti aadress
apmets@apmets.ee, esindajana, ja

Merlin Normann, isikukood 48212222735, kes avaldab, et tema asukoht
notariaalakti tõestamise ajal on Tartu linnas, tegutsedes **Forest Reserves OÜ**,
registrikood 11603960, aadress 50603 Fortuuna tn 27-19, Tartu linn, Tartu linn, Tartu
maakond, e-posti aadress info@forestreserves.ee, esindajana,

edaspidi **AS A&P Mets** ja **Forest Reserves OÜ** koos nimetatud **VÕÕRANDAJA** või
VÕÕRANDAJAD, ning

Riin Kodu, isikukood 48507256512, kes avaldab, et tema asukoht notariaalakti
tõestamise ajal on Tartu linnas, tegutsedes **Eesti Vabariigi**, edaspidi nimetatud
OMANDAJA, nimel, **Kliimaministeeriumi**, registrikood Riigi- ja kohaliku
omavalitsuse asutuste riiklikus registris 70001231, aadress 10122 Suur-Ameerika tn
1, Tallinn, e-posti aadress Riin.Kodu@transpordiamet.ee, ja **Transpordiameti**,
registrikood Riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris 70001490,
aadress 11413 Valge tn 4/1, Tallinn, e-posti aadress Riin.Kodu@transpordiamet.ee,
kaudu,

kõik koos LEPINGUOSALISED,

**Tartu notar Tiina Tombergi poole, et sõlmida ja notariaalselt tõestada
kaugtõestamise teel alljärgnev**

**KINNISTU VÕÕRANDAMISE LEPING
(omandi üleandmiseta)
(edaspidi LEPING)**

1. KINNISTUSRAAMATU SEIS JA LEPINGU ESE

1.1. Vastavalt kinnistusraamatu andmetele on Tartu Maakohtu kinnistusosakonna
kinnistusraamatusse kantud registriosas number **11242750** alljärgnevad kehtivad
kanded:

Ljagu:

katastritunnus 93401:001:0773, pindala 5,25 ha, aadress Uus-Kallaste, Korela küla, Setomaa vald, Võru maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%)

II jagu:

Teise jakku on kantud järgmised omanikud:

Forest Reserves OÜ (registrikood 11603960) 1/2 kaasomandist

AS A&P Mets (registrikood 10321314) 1/2 kaasomandist.

III jagu:

Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

IV jagu:

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

Vastavalt ehtisregistri andmebaasile eelnimetatud katastriüksusega ehitisi seotud ei ole.

1.2. Käesolevas notariaalaktis sisalduva võõrandamise lepingu esemeks (LEPINGU ESE) on LEPINGU punktis 1.1. nimetatud kinnistu (KINNISTU) jagamisel tekkiv kinnistu pindalaga ligikaudu 690 m².

2. NOTARI POOLT KONTROLLITUD ASJAOLUD JA KOGUTUD TEAVE. LEPINGULE ALLAKIRJUTANUTE AVALDUSED

2.1. Notar kontrollis notariaalakti tõestamisel:

2.1.1. LEPINGU punktis 1 märgitud registrite andmeid.

2.1.2. Osalejate isikuid videosilla vahendusel Politsei- ja Piirivalveameti andmete alusel.

2.1.3. E-notari kaudu tehtud päringu alusel on KINNISTUL alljärgnevad kitsendused:

Katastriüksuse 93401:001:0773 kitsendused:

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

ulatus: 4477,99 m²; nähtus: Maantee; seisund: kehtiv.

Piirivöönd ja piiriveekogu

ulatus: 52508,46 m²; nähtus: Riigipiir (Piirivöönd ja piiriveekogu); seisund: kehtiv.

2.1.4. Vahetult enne LEPINGU tõestamist kohtu registriosakonna keskandmebaasi andmeid, mille kohaselt on äriregistris registreeritud:

** **Forest Reserves OÜ**, registrikood 11603960, aadress Fortuuna tn 27-19, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, juhatuse liige Jevgeni Smirnov, isikukood 38302082720;
osanike nimekiri: 2556.00 eurot; osanik on Jevgeni Smirnov, isikukood 38302082720.*

** **AS A&P Mets**, registrikood 10321314, aadress Näituse tn 25, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, juhatuse liige Ants Aidla, isikukood 37409256026.*

2.1.5. LEPINGUS märgitud esindajate esindusõigust volikirjade ja volikirjade tekstist tulenevate volituste ulatuse alusel.

2.1.6. *OMANDAJA esindajale antud volikirja (notari ametitegevuse raamatu registri number 1059) kohaselt volitab Eesti Vabariik Riin Kodu volitaja nimel tegutsedes esindama Eesti Vabariiki riigiteede ehitamiseks või eratee avalikuks kasutamiseks vajalike kinnisasjade omandamiseks kinnisasja omanikega läbirääkimiste pidamisel ja kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 3 lõike 3 ja lõike 4 alusel kehtestatud Transpordiameti korralduses esitatud tingimustel kinnisasjade omandamiseks vajalike tehingute tegemisel kõigi seadusest tulenevate õiguste ja kohustustega.*

2.1.7. Forest Reserves OÜ esindajale antud volikirja (notari ametitegevuse raamatu registri number 1059) kohaselt:

Eelnimetatud tehinguid on esindajal õigus sõlmida, kui osanik on otsustanud vastava kinnistu kohta eelnevalt nimetatud tehingu sõlmimise ja digitaalselt allkirjastanud ja edastanud vastava osanike otsuse tehingut tõestavale notarile, kuid muudel tingimustel vastavalt esindaja äranägemisele. Osaniku otsus tehingu sõlmimiseks aegub kolme (3) päevaga, st kui on möödunud kolm (3) päeva osaniku otsusest, siis esindajal tehingu sõlmimise õigust enam ei ole.

Notarile saadetud Forest Reserves OÜ ainuosanik Jevgeni Smirnovi poolt 09.03.2026 digitaalselt allkirjastatud otsus:

** müüa ½ mõttelise osana Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusraamatus registriosa number 11242750 all registreeritud Uus-Kallaste kinnistust (katastritunnus 93401:001:0773) 690 m² suurune mõtteline osa skeemi alusel (skeemil punasega viirutatud ala) ilma omandi üleandmiseta. Müügihind kokku on 1245,50 eurot, millest 622,75 eurot kohustub Ostja tasuma hiljemalt kahekümne (20) päeva jooksul Müüja arveldusarvele nr. EE282200221061923280 arvates lepingu sõlmimisest. Ülejäänud summa kohustub Ostja tasuma hiljemalt kahekümne (20) päeva jooksul arvates lepingu eseme omandi üleandmise lepingu sõlmimisest ning muudel tingimustel vastavalt esindaja äranägemisele.*

** määrata eelnimetatud tehingus osaühingu esindajaks Merlin Normann vastavalt 28. september 2023.a. välja antud volikirjale.*

2.2. Notariaalakti ettevalmistamise käigus on ilmnenu alljärgnevad asjaolud:

2.2.1. Maa-ameti andmebaasi kohaselt piirneb LEPINGU ESE riigimaanteega (18233 Matsuri-Sesniki tee).

2.2.2. Transpordiameti taristu haldamise teenistuse direktori peadirektori ülesannetes Raido Randmaa 23.07.2021 käskkirjaga nr 1.1-1/21/443 on volitatud maade osakonna juhatajat Sülvi Seppel-Hüvonen'i ja tema asendajat Karel Kask'i allkirjastama kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse alusel kinnisasjade omandamise otsuseid.

2.2.3. Transpordiameti maade osakonna juhataja Sülvi Seppel-Hüvonen'i 26.02.2026 korraldusega nr 1.1-3/26/130 on otsustatud:

1. Omandada Eesti Vabariigile Transpordiameti kaudu Võru maakonnas Setomaa vallas Korela külas riigitee 18233 Matsuri-Sesniki tee km 11,59-13,58 tolmuva katte projekti elluviimiseks vajalik Uus-Kallaste kinnisasja (registriosa nr 11242750, katastriüksuse tunnus 93401:001:0773, pindala 5,25 ha (Maakatastri andmetel 25.02.2026), sihtotstarve maatulundusmaa 100%) osa ligikaudse pindalaga 690 m².

2. Kinnisasja osa omandamisega tasuda omanikele alljärgnevad tasud:

2.1. Tasu kinnisasja osa eest vastavalt Pindi Kinnisvara OÜ poolt koostatud hindamisaruandele nr 251212-104-64671 järgnevalt:

2.1.1. maa eest summas 220,80 eurot (0,32 eurot/m²) ehk 220 eurot;

2.1.2. kasvava metsa eest summas 26,26 eurot ehk 26 eurot;

2.1.3. saamata jääv tulu 193,06 eurot ehk 190 eurot;

2.2 Motivatsioonitasu KAHOS § 15 lg 3 kohaselt 0,8-kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk, summas 1655 eurot;

2.2. Täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest KAHOS § 17 lg 1 kohaselt Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmisele brutotunnipalgale 16 tunni eest vastavas summas 200 eurot igale omanikule.

Juhul, kui jagatava kinnisasja maakorraldusliku jagamise käigus selgub, et omandatava äralõike pindala on kas suurem või väiksem kui 690 m², suurendada või vähendada asjaõiguslepingu sõlmimisel vastavalt kinnisasja osa eest makstavat tasu (kooskõlas KAHOS § 11 lõikega 6) ja motivatsioonitasu, lähtudes korralduse punktis 2.1.1. toodud ruutmeetri hinnast.

Käesolevas punktis nimetatud tasudest 50% tasutakse kinnisasja osade võõrandajale võlaõigusliku müügilepingu sõlmimisel ja ülejäänud osa korrigeeritud pindalaga tasudest asjaõiguslepingu sõlmimisel.

2.2.4. AS A&P Mets põhikiri ei näe ette täiendavaid tingimusi LEPINGU sõlmimiseks.

2.2.5. Forest Reserves OÜ põhikiri ei näe ette täiendavaid tingimusi LEPINGU sõlmimiseks.

2.3. LEPINGUOSALISED kinnitavad, et

2.3.1. Neile teadaolevalt on punktides 2.1. ja 2.2. kirja pandud asjaolud õiged.

2.3.2. Nende soovil on notariaalaktile lisatud plaan, millel on tähistatud LEPINGU ESE.

Nad on lisatud plaaniga tutvunud ja selle sisust teadlikud ning kinnitavad seda oma allkirjadega notariaalakti ja selle lisasid sisaldaval digitaalallkirjastamise otstarbelisel konteineril.

2.3.3. Nad ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist, notariaalaktile lisamist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist notari poolt.

2.4. VÕÕRANDAJATE esindajad kinnitavad, et:

2.4.1. Kuni LEPINGU sõlmimiseni ei ole KINNISTUT kellelegi võõrandatud ega koormatud (sh kolmandate isikute selliste õigustega, mida kinnistusraamatusse ei kanta), selle käsutusõigust ei ole piiratud ega keelatud ning selle suhtes pole vaidlusi.

2.4.2. KINNISTU suhtes ei ole kinnistusosakonnale kinnistamisavaldusi esitatud.

2.4.3. LEPINGU ESEMEL ei paikne hooneid.

2.4.4. Neile teadaolevalt ei ole LEPINGU ESEMEL mingeid varjatud puudusi ega vigu, mida ei oleks võimalik märgata selle tavapärasel viisil ülevaatamise käigus.

2.4.5. Kuni LEPINGU sõlmimise päevani on tasutud kõik LEPINGU ESEMEGA seonduvad kulud.

2.4.6. Puuduvad eritunnused või puudused, mille fikseerimist LEPINGUS ta peaks vajalikuks.

2.5. OMANDAJA esindaja kinnitab, et

2.5.1. Ta peab eelnimetatud asjaolusid ja kinnitusi LEPINGU sõlmimiseks piisavaks ja sõlmib LEPINGU eeldusel, et need on tõesed. Ta ei pea eelnimetatud piiranguid ja kitsendusi LEPINGU ESEME puudusteks.

2.5.2. OMANDAJA nimel tegutsenud pädevad isikud on LEPINGU ESEME põhjalikult üle vaadanud. OMANDAJA omandab LEPINGU ESEME selliste omadustega ja sellises seisukorras nagu see on.

2.5.3. LEPINGU sõlmimisele eelnenud toimingud on tehtud kooskõlas kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusega.

2.6. AS A&P Mets esindaja kinnitab, et

LEPINGU sõlmimine ei välju AS A&P Mets igapäevase majandustegevuse raamest, mistõttu selleks ei ole vaja nõukogu nõusolekut.

3. VÕÕRANDAMINE, TASUD JA HÜVITISED

3.1. VÕÕRANDAJAD võõrandavad ühiselt ning OMANDAJA omandab LEPINGU ESEME.

3.2. LEPINGU ESEME omandamise eest tasub OMANDAJA VÕÕRANDAJATELE alljärgnevad tasud:

3.2.1. tasu kinnisasja eest summas 220 eurot;

3.2.2. kasvava metsa eest summas 26 eurot;

3.2.3. saamata jääv tulu summas 190 eurot;

3.2.4. motivatsioonitasu summas 1655 eurot;

3.2.5. täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest summas 200 eurot kummalegi omanikule.

3.3. OMANDAJA kohustub tasuma punktis 3.2. nimetatud summadest 50%, so **1245,50 eurot** (sh 110 eurot tasu kinnisasja eest, 13 eurot kasvava metsa eest, 95 eurot saamata jääv tulu, 827,50 eurot motivatsioonitasu, 200 eurot täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest) 20 päeva jooksul arvates LEPINGU tõestamisest võrdsetes osades järgmiselt:

3.3.1. 622,75 eurot AS A&P Mets arvele nr EE682200001120207931;

3.3.2. 622,75 eurot Forest Reserves OÜ arvele nr EE282200221061923280.

3.4. OMANDAJA tasub ülejäänud osa eelnimetatud summadest, arvestades punktis 2.2.3. nimetatud korralduse kohaselt LEPINGU ESEME pindala korrigeerimisest tuleneva muutusega, 20 päeva jooksul pärast LEPINGU ESEME omandi üleandmiseks vajaliku käsutustehingu sõlmimist ja kinnistamisavalduste esitamist

(edaspidi ASJAÕIGUSLEPINGU sõlmimist) võrdsetes osades LEPINGU punktis 3.3. nimetatud arvetele.

3.5. VÕÕRANDAJATE esindajad kinnitavad, et eelnimetatud summade tähtaegse laekumisega näidatud arvetele on OMANDAJA poolt VÕÕRANDAJATELE seoses LEPINGU ESEME võõrandamisega makstavad tasud LEPINGU kohaselt tasutud.

4. LEPINGU ESEME SEISUKORD

OMANDAJA omandab LEPINGU ESEME sellises seisukorras, nagu see oli kinnisasja omandamiseks tehtud pakkumuse tegemisel.

5. VALDUSE ÜLEANDMINE

5.1. VÕÕRANDAJA ei tee OMANDAJALE takistusi LEPINGU ESEME valdamiseks.

5.2. OMANDAJAL on õigus teostada teehoiuks vajalikke tegevusi ning teostada metsaraiet ja allkirjastada selleks vajalikke dokumente, sh metsateatist, alates LEPINGU sõlmimise päevast.

5.3. Maamaksu maksab VÕÕRANDAJA vastavalt maamaksuseadusele.

6. OMANDIÕIGUSE ÜLEANDMISE EELDUSED

6.1. VÕÕRANDAJA ja OMANDAJA kohustuvad sõlmima ASJAÕIGUSLEPINGU LEPINGU ESEME omandi üleandmiseks VÕÕRANDAJALT OMANDAJALE võimalikult lühikese tähtaja jooksul arvates LEPINGU ESEME registreerimisest maakatastris iseseisva katastriüksusena.

6.2. ASJAÕIGUSLEPINGU sõlmimise täpse aja lepivad VÕÕRANDAJA ja OMANDAJA omavahel kokku.

7. LEPINGU ÜHEPOOLNE LÕPETAMINE

VÕÕRANDAJA ja OMANDAJA ei soovi sätestada LEPINGUS kokkuleppeid LEPINGU ühepoolse lõpetamise puhuks.

8. TAGATISED

8.1. **Eelmärge.** VÕÕRANDAJA ja OMANDAJA kannavad KINNISTU registriosa kolmandasse jakku LEPINGU ESEME omandiõiguse üleandmise nõuet tagava eelmärke OMANDAJA kasuks.

8.2. VÕÕRANDAJA ja OMANDAJA ei soovi LEPINGUST tulenevate kohustuste täitmist lisaks LEPINGUS sätestatule rohkem tagada.

9. MUUD KOKKULEPPED

9.1. OMANDAJA korraldab omal kulul LEPINGU ESEME mõõdistamise ja registreerimise maakatastris iseseisvate katastriüksustena. OMANDAJAL on õigus teha VÕÕRANDAJA nimel kõiki LEPINGU ESEME mõõdistamiseks ja katastriüksuste registreerimiseks vajalikke tehinguid ja toiminguid, sh allkirjastada piiriprotokolle. OMANDAJA tõendab oma volitusi käesoleva notariaalaktiga, eraldi volikirja ei vormistata.

9.2. Käesolevas notariaalaktis sisalduvas võõrandamislepingus on ette nähtud selle kõik tingimused ning VÕÕRANDAJA ja OMANDAJA ei loe LEPINGU osaks oma varasemaid tahteavaldusi ega kokkuleppeid, mis ei sisaldu LEPINGUS.

9.3. LEPINGU muutmisele või lõpetamisele suunatud avaldused ja kokkulepped peavad olema notariaalses vormis.

10. KINNISTAMISAVALDUSED

AS A&P Mets, registrikood 10321314, ja Forest Reserves OÜ, registrikood 11603960, LUBAVAD ning Eesti Vabariigi nimel, riigivara valitseja Kliimaministeeriumi, registrikood Riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris 70001231, valitsemisalas tegutsev valitsusasutus Transpordiamet, registrikood Riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris 70001490, AVALDAB SOOVI kanda kinnistusraamatusse registriosa number 11242750 kolmandasse jakku kinnistu jagamisel tekkiva kinnisasja pindalaga ligikaudu 690 m² omandiõiguse üleandmise nõuet tagav eelmärge Eesti Vabariigi kasuks.

11. NOTARI SELGITUSED

Notar on LEPINGULE allakirjutanutele selgitanud, et:

- * Kaugtõestamise korral on elektroonilises käibes kasutusel digitaalne originaaldokument.
- * Lisaks käesolevale lepingule tuleb VÕÕRANDAJAL ja OMANDAJAL sõlmida kokkulepitud tingimuste saabumisel asjaõigusleping LEPINGU ESEME omandiõiguse üleandmiseks ja esitada kinnistamisavaldused.
- * Kinnisomandi üleandmiseks on nõutav sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse.
- * Kinnisasja võib jagada mitmeks kinnisasjaks ainult omaniku soovil.
- * Asja juhusliku hävimise riisiko läheb kinnisasja omandajale üle kinnisasja valduse ülevõtmisega. Kinnisasja omandaja on kohustatud alates valduse ülevõtmisest tasuma kinnisasjal lasuvad maksud.
- * Kinnisasja omandamise otsustajal on õigus vähendada kinnisasja omandamise otsusega määratud tasu ja täiendavat hüvitist, kui enne kinnisasja kinnistamist omandaja nimele esinevad kinnisasja väärtust vähendavad või omandamise eesmärgi saavutamist raskendavad kahjustused, nagu keskkonnareostus, ulatuslik puurimine, kaevamine või metsaraie.
- * LEPINGUST tuleneva kohustuse täitmise kohta on kohustuse täitnud poolel õigus nõuda teiselt poolelt täitmise vastuvõtmist kinnitavat kirjalikku tõendit.

* Vastavalt notari tasu seaduse §-le 4 on kinnisasja minimaalväärtus (tehinguväärtuse alampiir) 6'391 eurot, mille alusel arvestatakse lepingu tõestamise eest ette nähtud notaritasu.

LEPINGUOSALISED kinnitavad, et nad ei soovi täiendavat nõustamist notari poolt.

12. LEPINGU SÕLMIMISEGA KAASNEVAD KULUD

12.1. Notari tasu vastavalt notari tasu seadusele:

Lepingu tõestamine 49,80 eurot (tehinguväärtus 6 391,00 eurot: §-d 3, 4, 22, 23 p 2).
Kaugtõestamise teel tehtav ametitoiming 20,00 eurot (§ 2 lg 2').

Notari tasu kokku 69,80 eurot.

Käibemaks kokku 16,75 eurot.

12.2. Eelmärke kinnistamisel riigilõivuseaduse § 25 lg 2 p 2 kohaselt riigilõivu ei ole.

12.3. Nimetatud kulud kannab OMANDAJA, kes palub väljastada arve Transpordiametile, aadress Valge tn 4/1, Tallinn.

13. LÕPPSÄTTED

Lepingu ja selle andmete edastamine.

* Osalejad soovivad käesoleva notariaalakti ja esindusõigust tõendavate volikirjade kinnistusosakonnale edastamist notari poolt.

* Notar esitab LEPINGU andmed maakatastri pidajale.

Notariaalakt on notari poolt osalejatele videosilla vahendusel ette loetud ja esitatud ekraanil tutvumiseks. Notariaalakt on osalejate poolt läbi vaadatud, heaks kiidetud ning osalejate ja notari poolt digitaalselt allkirjastatud.

Pärast notariaalakti tõestamist annab notar e-notari kaudu osalejale infosüsteemide andmevahetuskihi (X-tee) <https://www.eesti.ee/est> ja e-Notari iseteeninduse www.notar.ee kaudu õiguse juurdepääsuks osalejate ja notari poolt digitaalselt allkirjastatud notariaalaktile. Juurdepääsuõiguse märke tehakse tehinguosalisest juriidilise isiku, mitte tema esindaja andmete juurde.

Sandra Mark /allkirjastatud digitaalselt/

Merlin Normann /allkirjastatud digitaalselt/

Riin Kodu /allkirjastatud digitaalselt/

Tartu notar Tiina Tomberg /allkirjastatud digitaalselt/