



TALLINNA NOTAR SIRJE VELSBERG

Notaribüroo Tallinn Rävala pst 2 // Kivisilla tn 8

www.ravalanotar.ee

Telefon +372 5345 8882

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU REGISTRI NUMBER

1124

Notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Sirje Velsberg neljateistkümnendal mail kahe tuhande kahekümne kuuendal aastal (14.05.2026.a) Eesti Vabariigis e-notari kaudu videosilla vahendusel ning selles notariaalaktis osalejad on

METSÆELU OÜ, registrikood 11546529, asukoht ja postiaadress Serva tn 12a, Tallinn, e-posti aadress yld.firma@gmail.com, edaspidi nimetatud **Müüja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige Urmas Vahur, isikukood 36505090270, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal ning kellel on õigus äriühingut kõigis õigustoimingutes üksinda esindada (*eeltoodud andmed juriidilise isiku nime, aadressi, registrikoodi ja esindaja kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Tartu Maakohtu registriosakonnast 13.05.2026 kell 14:42 tehtud päringute alusel*),

Urmas Vahur osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Tallinn,
ja

Eesti Vabariik, edaspidi nimetatud **Ostja**, mille esindajana tegutseb riigivara valitseja Kliimaministeeriumi valitsemisalas tegutsev valitsusasutus Transpordiamet, registrikood 70001490, asukoht ja postiaadress Valge tn 4/1, Tallinn, e-posti aadress Tauno.Seeper@transpordiamet.ee (*eeltoodud andmed täidesaatva riigivõimu asutuse või riigi muu institutsiooni nime, aadressi ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Maakohtute registriosakonnast 13.05.2026 kell 14:47.a. tehtud päringute alusel*), mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel Tauno Seepeter, isikukood 36405282789, kes on tõestajale tuntud isik,

Tauno Seepeter osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Tallinn,

kes sõlmivad lepingu järgnevas:

KINNISTU JAGAMISE KINNISTAMISAVALDUS,
TALUMIS- JA HOIDUMISSERVITUUDI SEADMINE,
JAGAMISE TEEL TEKKIVA KINNISTU MÜÜGILEPING JA
ASJAÕIGUSLEPINGUD

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.

1.6. Lepingu eseme kohta maakatastrist tehtud kiirpäringust (<https://ky.kataster.ee/>) katastripidaja märgete kohta nähtub, et katastriüksuse 50201:001:1150 kohta katastripidaja märged puuduvad.

1.7. Lepingu eseme kohta ehitisregistrist (<http://www.ehr.ee>) tehtud päringust nähtub, et katastritunnusega 50201:001:1150 ja aadressiga 4 Tallinna-Pärnu-Ikla tee, Päärdu küla, Märjamaa vald, Rapla maakond ei ole seotud hooneid ega rajatisi.

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. Müüja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.1.1. Lepingu punktis 1.2 toodud kinnistusraamatu seis ei ole muutunud ning Kinnistu suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud menetlemata või lahendamata kinnistamisavaldusi.

2.1.2. Kuni selle lepingu sõlmimiseni ei ole Müüjale kuuluvat Kinnistut koormatud selles lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega (sh ka mitte kinnistusraamatusse mittedissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud), seda ei ole kellelegi võõrandatud, selle kasutamist ei ole keelustatud ning selle suhtes pole vaidlusi.

2.1.3. Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega kasutamise suhtes ei kehti Müüjale teadaolevaid muinsuskaitsealaseid, 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 Müüja ei ole Ostjale teatanud või mida Ostja ei saanud märgata ülevaatuse teostamisel.

2.1.6. Müüjale teadaolevalt puuduvad lepingu esemel Müüjale või kolmandatele isikutele kuuluvad selles lepingus nimetamata mis tahes teed, liinid, tehnovõrgud ja -rajatised (nii maapõues asuvad kui maapealsed).

2.1.7. Lepingu esemeks oleval kinnistul kasvab mets ja Müüja pole võõrandanud kasvava metsa raieõigust ja Müüjale ei ole välja antud metsateatist .

- 2.1.8.** Müüjale teadaolevalt ei ole lepingu esemel keskkonnareostust, Müüjale teadaolevalt ei ole ühelgi isikul või asutusel alust alkatada lepingu eseme suhtes keskkonnareostust puudutavat menetlust ning Müüjale ei ole lepingu sõlmimise hetke seisuga esitatud keskkonnareostust puudutavaid ettekirjutusi.
- 2.1.9.** Müüja on tasunud kõik Kinnistu kasutamisega seotud maksed, mille tasumise tähtaeg on saanud ning Kinnistuga seoses ei ole Müüjal tasumisele kuuluvaid mistahes tasumise tähtaega ületanud võlgnevusi.
- 2.1.10.** Selles lepingus sisalduva talumis- ja hoidumisservituudi seadmine on vajalik Müüja majandustegevuse tagamiseks.
- 2.1.11.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Müüja õigust sõlmida ja täita seda lepingut.
- 2.1.12.** Müüjat ei ole sundlõpetatud, Müüja suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti, ei ole esitatud pankrotihoiatust ega pankrotiavaldust, ei ole määratud ajutist haldurit, ei ole algatatud likvideerimismenetlust ega saneerimismenetlust ning ei esine aluseid selliste menetluste algatamiseks ning selle lepingu sõlmimisega ei kahjustata Müüja võlausaldajate huve ega Müüja majanduslikku seisundit.
- 2.1.13.** Selle lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik äriühingu sisesed nõusolekud ja heakskiidud, mis on vajalikud sellest lepingust tulenevate kohustuste nõuetekohaseks täitmiseks, on saadud.
- 2.1.14.** Tema esindusõigus Müüja juhatuse liikmena on kehtiv tähtajatult, seda ei ole piiratud ega tühistatud, teda ei ole juhatast tagasi kutsutud, tema suhtes ei kehti ärikeeldu ja tal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.
- 2.1.15.** Lepingus toodud Müüja ja Müüja 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. Ostja esindaja avaldab ja kinnitab, et:**
- 2.2.1.** Ostja on üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse, tutvunud maakatastris registreeritud maaüksuse plaaniga ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik maaüksuse suurusest ja piiridest.
- 2.2.2.** Ostja ostab lepingu eseme eesmärgiga kasutada lepingu eset transpordimaana (teena).
- 2.2.3.** Ostja ostab lepingu eseme sellisena nagu see on vastavalt sellele lepingule ning Ostja poolt teostatud lepingu eseme ülevaatusele ning võttes muuhulgas arvesse Müüja poolt selles lepingus esitatud andmeid.
- 2.2.4.** Ostja on nõus omandama selles lepingus seatava talumis- ja hoidumisservituudiga koormatud lepingu eseme ning on nõus üle võtma kõik sellest realservituudist tulenevad ja selle lepingu esemega seonduvad õigused ja kohustused ning soovib omandada lepingu eseme, mis on koormatud nimetatud realservituudist tulenevate õiguste ja kohustustega ega soovi vastava kande kustutamist kinnistusraamatust.
- 2.2.5.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Ostja õigust sõlmida ja täita seda lepingut.
- 2.2.6.** Temale antud volikiriri Ostjat esindada on kehtiv ega ole esindatava poolt tagasi võetud, muudetud ega tühistatud, lepingu sõlmimisega ei ületa ta temale antud volituste mahtu ning tema õigust lepingu sõlmimiseks ei piira ega keela ükski asjaolu ning ta omab kõiki õigusi selle lepingu sõlmimiseks esindatava nimel vastavalt Transpordiameti 29.04.2026.a korraldusele nr 1.1-3/26/287 *Riigitee avalikuks kasutamiseks vajaliku kinnisasja osa omandamine*, millega Ostja esindajal on õigus omandada Rapla maakonnas Märjamaa vallas Päärdu külas riigitee 4 Tallinn – Pärnu – Ikla km 78,8-99,0 asuva Konuvere – Pärnu-Jaagupi lõigu ehitamiseks ja teenindamiseks vajalik maaüksus ning vastavalt Tallinna notar Ragne Tehver'i

asendaja Kersti Paeveer'i poolt 30.03.2022.a notari ametitegevuse raamatu registri nr 1059 all tõestatud volikirjale. *Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et Transpordiameti 29.04.2026.a korraldust nr 1.1-3/26/287 saab 30 päeva jooksul arvates selle teatavaks tegemisest vaidlustada ning sellest tulenevaid ohtusid, kuid osalejad nõuavad notariaalakti tõestajalt selle lepingu tõestamist ja võtavad enda kanda kõik nimetatud asjaoludest tulenevad riisiko ja võimalikud kahjud.*

2.2.7. Selle lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik Ostja sisesed nõusolekud ja heakskiidud, mis on vajalikud sellest lepingust tulenevate kohustuste nõuetekohaseks täitmiseks, on saadud.

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

2.3. Osalejad kinnitavad, et:

2.3.1. Nad on teadlikud, et tulevikus võib olla Valitseva kinnistu jagamisel vajalik selle lepinguga seatava servituudi muutmine selliselt, et servituudi Valitsevaks kinnistuks jääb ainult kinnistu, mille koosseisu kuulub maaüksus hetkel katastritunnusega 50201:001:1151.

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 punktis 1.2 toodud kinnistusraamatu seis on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud lepingu sõlmimise päeval e-notari infosüsteemist tehtud elektroonilise kinnistusraamatu päringu alusel.*
- *Ostja esindaja volitused volikirja alusel.*

3. Kinnistu jagamine

3.1. Müüja on otsustanud jagada Kinnistu kaheks (2) iseseisvaks kinnistuks ja moodustada ühe (1) uue kinnistu. Olemasoleva kinnistu registriossa ja moodustatava kinnistu registriossa palub Müüja kanda andmed vastavalt registriossa number 2304437 kantud andmetele, Jorh OÜ esindaja digitaalselt allkirjastatud nõusolekule ja selle lepingu punktis 9.1 toodud kinnistamisavaldusele.

3.2. Müüja avaldab lepingu eseme väärtuseks on 1 070 eurot.

4. Talumis- ja hoidumisservituudi seadmine

4.1. Müüja on otsustanud koormata Teeniva kinnistu tasuta ja tähtajatu talumis- ja hoidumisservituudiga Valitseva kinnistu igakordse omaniku kasuks.

4.2. Servituudi sisuks on Teeniva kinnistu igakordse omaniku kohustus taluda Valitseva kinnistu igakordse omaniku ja tema poolt volitatud isikute poolt maaüksusel katastritunnusega 50201:001:1151 paikneval selle lepingu lisas punase värviga piiritletud maa-alal (edaspidi nimetatud **Servituudi maa-ala) metsamaterjali ladustamist ja vastavate laadimistööde teostamist. Teeniva kinnistu igakordne omanik ei tohi nõuda Valitseva kinnistu igakordselt omanikult ega tema poolt volitatud isikutelt Servituudi maa-alal metsamaterjali ladustamise ja laadimistööde eest tasu ega nende tegevuste kooskõlastamist. Servituudi maa-ala ruumiandmed on registreeritud Maa-ameti piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis (PARI) piiranguala **ID 1102459** all (piiranguala**

väljavõtte on toodud selle **lepingu lisas**).

- 4.3.** Teeniva kinnistu igakordne omanik on kohustatud hoiduma tegevusest, mis takistab Valitseva kinnistu igakordsel omanikul ja tema poolt volitatud isikutel servituudi otstarbekohast ja servituudi sisule vastavat kasutamist.

5. Lepingu eseme müük ja selle eest makstav tasu

- 5.1.** Müüja müüb lepingu eseme Ostjale tasuga **1 070 eurot** (tasust 790 eurot moodustab tasu kinnisasja osa eest ja 50 eurot moodustab tasu kasvava metsa eest ning 230 eurot moodustab saamata tulu äralõike teostamisel), mille Ostja kohustub tasuma hiljemalt **20 kalendripäeva** jooksul arvates selle lepingu sõlmimisest Müüja METSAELU OÜ (registrikood 11546529) kontole nr EE941010220274434227, märkides maksekorralduse selgitusse: „4 Tallinna-Pärnu-Ikla tee, Päärdu küla, ost Eesti Vabariigi poolt“.
- 5.2.** Tasumisega viivitamisel on Müüjal õigus nõuda Ostjalt viivist seaduses sätestatud määras iga viivitatud päeva eest.

6. Lepingu sõlmimisega seotud motivatsioonitasu

- 6.1.** Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et Ostja tasub Müüjale seoses lepingu eseme võõrandamisega motivatsioonitasu selle lepingu sõlmimise eest summas **1 673 eurot**, mille Ostja kohustub tasuma hiljemalt **20 kalendripäeva** jooksul arvates selle lepingu sõlmimisest Müüja METSAELU OÜ (registrikood 11546529) kontole nr EE941010220274434227, märkides maksekorralduse selgitusse: „4 Tallinna-Pärnu-Ikla tee, Päärdu küla, ost Eesti Vabariigi poolt“.
- 6.2.** Tasumisega viivitamisel on Müüjal õigus nõuda Ostjalt viivist seaduses sätestatud määras iga viivitatud päeva eest.

7. Lepingu sõlmimisega seotud hüvitis

- 7.1.** Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et Ostja tasub Müüjale täiendava hüvitise lepingu eseme võõrandamisega seotud asjaajamisega kaasnevate kulude eest summas **203 eurot**, mille Ostja kohustub tasuma hiljemalt **20 kalendripäeva** jooksul arvates selle lepingu sõlmimisest Müüja METSAELU OÜ (registrikood 11546529) kontole nr EE941010220274434227, märkides maksekorralduse selgitusse: „4 Tallinna-Pärnu-Ikla tee, Päärdu küla, ost Eesti Vabariigi poolt“.
- 7.2.** Tasumisega viivitamisel on Müüjal õigus nõuda Ostjalt viivist seaduses sätestatud määras iga viivitatud päeva eest.

Notariaalakti tõestaja on selgitanud, et Euroopa maksete puhul kontrollib krediitdiasutus küll kontonumbri ja -omaniku vastavust ning hoiatab makse tegijat erinevustest, kuid makse tegemine ei ole takistatud. Muude maksete puhul ei saa notariaalakti tõestaja ega krediitdiasutus kontrollida kontonumbri ja -omaniku vastavust. Eeltoodust tulenevalt tuleks osalistel olla tähelepanelik summa saaja kontonumbri märkimisel, sest vale pangakonto numbri märkimisel võidakse ülekanne teostada valele kontole. Müüja kinnitab, et ta on selles lepingus toodud kontonumbri üle vaadanud ning see on korrektne.

8. Lepingu eseme valduse üleandmine

- 8.1.** Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et lepingu eseme otsene valdus loetakse Müüja poolt

Ostjale üle antuks selle lepingu sõlmimisega.

8.2. Lepingu eseme juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Ostjale üle otsese valduse üleandmisel.

9. Kinnistamisavaldus ja asjaõiguslepingud

9.1. Müüja esitab kinnistamisavalduse, millega PALUB JAGADA registriossa number 2304437 sisse kantud kinnistu Jorh OÜ nõusolekul kaheks iseseisvaks kinnistuks järgmiselt:

9.1.1. jätta olemasolevasse registriossa nr 2304437 maaüksused katastritunnustega 88402:001:0308 ja 88402:001:0304 ja 88402:001:0177 ja 88402:001:0172 ja 88402:001:0171 ja 50201:001:1151, maa sihtotstarvetega maatulundusmaa (100%) ja maatulundusmaa (100%) ja maatulundusmaa (100%) ja maatulundusmaa (100%) ja maatulundusmaa (100%) ja maatulundusmaa (100%), asukohtadega Uuepikani, Päärdu küla, Märjamaa vald, Rapla maakond ja Uuepikani, Päärdu küla, Märjamaa vald, Rapla maakond ja Uuepikani, Päärdu küla, Märjamaa vald, Rapla maakond ja Uuepikani, Päärdu küla, Märjamaa vald, Rapla maakond ja Uuepikani, Kurevere küla, Märjamaa vald, Rapla maakond ja Uuepikani, Päärdu küla, Märjamaa vald, Rapla maakond, pindaladega 57298 m² ja 18678 m² ja 41243 m² ja 3,2 ha ja 67648 m² ja 17879 m²;

9.1.1.1. teise jakku omanikuna jätta: *METSAELU OÜ (registrikood 11546529)*;

9.1.1.2. kolmandasse jakku alles jätta kande number 1 alla kantud: *Kasutusvaldus tähtajaga 10 aastat Jorh OÜ (registrikood 12749329) kasuks. Kasutusvaldus tähtajaga 10 aastat alates kasutusvalduse kinnistusraamatusse kandmisest vastavalt 28.12.2023 lepingu punktidele 2.1, 2.2.4, 2.5 kuni 2.13 ning 28.12.2023 lepingu lisaks nr 4 olevale plaanile ning mitte kanda seda üle maaüksusele katastritunnusega 50201:001:1150 avatava registriosa kolmandasse jakku;*

9.1.1.3. neljandasse jakku kandeid mitte teha.

9.1.2. Avada uus kinnistusregistriosa maaüksusele katastritunnusega 50201:001:1150, maa sihtotstarbega transpordimaa (100%), asukohaga 4 Tallinna-Pärnu-Ikla tee, Päärdu küla, Märjamaa vald, Rapla maakond, pindalaga 2639,0 m²;

9.1.2.1. teise jakku omanikuna kanda: *METSAELU OÜ (registrikood 11546529)*;

9.1.2.2. kolmandasse jakku kandeid mitte teha;

9.1.2.3. neljandasse jakku kandeid mitte teha.

9.2. Omanik on otsustanud seada Teenivale kinnistule Valitseva kinnistu igakordse omaniku kasuks reaalservituudi. Omanik avaldab soovi kanda registriossa number 2304437 kantud kinnistu jagamisel maaüksusele katastritunnusega 50201:001:1150, avatava registriosa kolmandasse jakku esimesele järjekohale tähtajatu ja tasuta talumis- ja hoidumisservituut registriossa number 2304437 sisse kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks vastavalt 14.05.2026.a lepingu punktidele 4.1 kuni 4.3 ja ruumiandmetele, mis on registreeritud Maa-ja Ruumiameti piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis (PARI) piiranguala ID 1102459 all.

- Omanik palub vastava kaasneva kande teha ka registriossa number 2304437 kantud kinnistu esimesse jakku.

9.3. Müüja ja Ostja on lepingu eseme omandi üleandmises kokku leppinud. Müüja lubab ja Ostja avaldab soovi kustutada registriossa number 2304437 kantud kinnistu jagamisel maaüksusele katastritunnusega 50201:001:1150, avatava

registriosa teises jaos senine kanne Müüja kohta ning ainuomanikuna sisse kanda Eesti Vabariik.

9.4. Vastavalt kinnistusraamatuseaduse § 42 lg-le 2 osalejad soovivad, et ühte kannet ei tehtaks teisi kandeid tegemata ning et kanded tehtaks eelpooltoodud järjestuses.

10. Notariaalakti tõestaja osalejatele antud selgitused

- 10.1.** *Kinnisomandi üleandmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse.*
- 10.2.** *Kinnistu jagamisel moodustatud uus kinnistu tekib kinnistusraamatu kandega, mitte selle lepingu sõlmimisega.*
- 10.3.** *Ostja saab lepingu eseme omanikuks kinnistusraamatus vastava kande tegemisega. Kinnistusraamatusse kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine.*
- 10.4.** *Müüjale on ohtlik asjaõiguslepingu sõlmimine enne müügihinna täielikku tasumist ning Ostjale on ohtlik müügihinna tasumine Müüjale enne, kui Ostja on kinnistu omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud.*
- 10.5.** *Sellesse lepingusse tuleb märkida kõik lepingu eseme müügiga seotud kokkulepped. Vastavalt võlaõigusseaduse (VÕS) § 11 lg 3 tuleb lepinguga samas, notariaalselt tõestatud vormis sõlmida ka kokkulepped tagatiste ja teiste kõrvalkohustuste kohta. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 83 lg 1 kohaselt on seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral tehing tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.*
- 10.6.** *Müüja ei vastuta asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavust teadis või pidi teadma.*
- 10.7.** *Kui ostja on müügilepingu sõlminud oma majandus- või kutsetegevuses, peab ta VÕS § 219 lg 1 kohaselt ostetud asja viivitamata üle vaatama või üle vaadata laskma. Oma majandus- või kutsetegevuses müügilepingu sõlminud ostja peab lepingule mittevastavust sellest teatamisel piisavalt täpselt kirjeldama.*
- 10.8.** *Notari tasu seaduse § 4 kohaselt on tehinguväärtuse määramisel kinnisasja või ehitise minimaalväärtuseks 6391 eurot.*
- 10.9.** *Võlaõigusseaduse § 113 lg 1 kohaselt loetakse viivise määraks võlaõigusseaduse §-s 94 sätestatud intressimäär, millele lisandub kaheksa protsenti aastas. § 94 kohaselt on intressimääraks poolaasta kaupa Euroopa Keskpanga põhirefinantseerimisoperatsioonidele kohaldatav viimane intressimäär enne iga aasta 1. jaanuari ja 1. juulit, kui seaduses või lepinguga ei ole ette nähtud teisiti. Intressimäära õigeaegse avaldamise korraldab Eesti Pank väljaandes Ametlikud Teadaanded.*
- 10.10.** *Kinnisasja koormamiseks servituudiga ja servituudi sisu muutmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse.*
- 10.11.** *Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 172 koormab reaalservituut teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.*
- 10.12.** *Reaalservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega.*
- 10.13.** *Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 178 annab reaalservituut õiguse teha üksnes neid tegusid, mis servituudi sisust tulenevalt on valitseva kinnisasja huvides vajalikud.*

Reaalservituudi sisu määratakse poolte kokkuleppega, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Reaalservituuti tuleb teostada viisil, mis on teenivale kinnisasjale kõige vähem koormav. Valitseva kinnisasja vajaduste suurenemine ei suurenda iseenesest teenival kinnisasjal lasuvat koormatist.

- 10.14. Valitseva kinnisasja omanikul on õigus servituudi kasutamiseks vajalike ehitus- ja korrastustööde tegemiseks kasutada teenivat kinnisasja.
- 10.15. Kui reaalservituudi lõpetamise kokkulepet ei saavutata, on valitseva kinnisasja omanikul olulisel põhjusel õigus nõuda teeniva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks tingimusel, et ta hüvitab teeniva kinnisasja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju.
- 10.16. Valitseva kinnisasja omanik peab teeniva kinnisasja omanikule teatama tähtajatu reaalservituudi lõpetamisest või tähtajalise reaalservituudi ennetähtaegselt lõpetamisest 6 kuud ette.
- 10.17. Kui reaalservituudist saadav kasu on teeniva kinnisasja koormatisega võrreldes ebamõistlikult väike, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks tingimusel, et ta hüvitab valitseva kinnisasja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju.
- 10.18. Kui valitseva kinnisasja omanik on kaotanud huvi reaalservituudist tulenevate õiguste teostamise vastu, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks. Huvi kaotamist eeldatakse, kui valitseva kinnisasja omanik ei ole 10 aasta jooksul reaalservituuti kasutanud või kui ta on sama aja jooksul lubanud teeniva kinnisasja kasutamist viisil, mis on vastuolus reaalservituudiga.
- 10.19. Vastavalt notari tasu seaduse § 10 on reaalservituudi minimaalne tehinguväärtus 639 eurot.
- 10.20. Avalikult kasutatav tee on riigitee, kohalik tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee. Avalikult kasutatavat teed võib kasutada igäiks 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.
- 10.21. 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.
- 10.22. 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.

11. Digitaalne originaal ja ära kirjade väljastamine

- 11.1. Notariaalakt on koostatud ja digitaalselt allkirjastatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel õigussuhetes ning osalejale tasuta kättesaadav notarite iseteenindusportaalis www.notar.ee ja ka riigiportaalis 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.

- 11.2.** Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada digitaalselt allkirjastatud originaaleksemplari kinnistusosakonnale.

12. Lepingu sõlmimisega seotud kulud

12.1. Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Ostja.

12.2. 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 milliselt osalejalt.

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

Tehinguväärtused notari tasu arvutamisel on:

- tehinguväärtus võõrandamisel 6 391 eurot;
- tehinguväärtus servituudi seadmisel 639 eurot;
- tehinguväärtused kokku 7 030 eurot.

Notari tasu kaugtõestamise teel tehtava ametitoimingu eest on 20,00 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2¹).
Notari tasu kinnistu jagamisel on 24,90 eurot (tehinguväärtus 6 391,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 4, 8, 22 ja 23 p 1).
Notari tasu servituudi seadmise ja müügitehingu tõestamisel on 50,00 eurot (tehinguväärtus 7 030,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 4, 5, 10, 22 ja 23 p 2).

Tasu kokku 94,90 eurot.
Käibemaks 22,78 eurot.
Koos käibemaksuga 117,68 eurot.

Riigilõiv kinnistute jagamisel on 1,50 eurot (tehinguväärtus 1 070,00 eurot: RLS § 80 lg 1, 349).

Riigilõiv realservituudi seadmisel 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot: RLS § 77, § 354).

Kinnistu jagamise riigilõivu sidumiseks tehinguga palub Ostja kasutada MTA riigilõivu ettemaksukontol olevaid vahendeid, Transpordiamet viitenumber 26859837.

Uue omaniku kanne on riigilõivuvaba vastavalt riigilõivuseaduse § 25 lg 1 p 4.

Notariaalakti ära kirjade maksumus vastavalt notari tasu seaduse § 35 lg 1 p-d 1 ja 2 ning § 31 p-d 14 ja 15 (sisaldavad käibemaksu 24%):

	<u>A4 formaat</u>	<u>A3 formaat</u>
Digitaalne originaal portaalis	tasuta	tasuta

notar.ee ja eesti.ee

paberkandjal ära kiri osalejale
digitaalärakiri ametiasutusele

0,24 eurot/lk

15,81 eurot + 0,24 eurot/lk

0,38 eurot/lk

15,81 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. Notariaalakkti lisa on osalejatele videosilla vahendusel videokõne ajal esitatud enne notariaalakkti ja selle lisa digitaalselt allkirjastamist ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks, osalejad on lisa sisalduvate andmetega nõus ning nad kiitsid selle sisu heaks. 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.

Urmas Vahur
Tauno Seepter

*/allkirjastatud digitaalselt/
/allkirjastatud digitaalselt/*

Tallinna notar Sirje Velsberg

/allkirjastatud digitaalselt/