



## PÄRNU NOTAR ANNE KALDVEE

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU  
REGISTRI NUMBER

**458**

**Käesolev notariaalakt on koostatud ja tõestatud Pärnu notar Anne Kaldvee poolt tema büroos aadressil Pärnu maakond, Pärnu linn, Pärnu linn, Uus tn 1, kaheksandal aprillil kahe tuhande kahekümne kuuendal aastal (08.04.2026.a.) ning notariaalaktis osalejad on**

**osaühing Jürbus**, registrikood nr 10794797, aadress Pärnu maakond, Põhja-Pärnumaa vald, Vändra alev, Spordi tn 3-15, 87701, **e-posti aadress** jyrbus@gmail.com, edaspidi nimetatud „Müüja“, mille seadusliku esindajana tegutseb juhatuse liige **JÜRI AZAROV**, isikukood 37712114216, isikusamasus tuvastatud Eesti Vabariigi isikutunnistusega nr AC1694271, ja

**EESTI VABARIIK, riigivara valitseja Kliimaministeriumi valitsemisalas tegutseva valitsusasutuse Transpordiamet**, milline on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris registrikoodi nr 70001490 all, **kaudu**, asukohaga Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Valge tn 4, 11413, **e-posti aadress** kalev.repp@transpordiamet.ee, **edaspidi nimetatud „Ostja“**, mille **volitatud esindajana** tegutseb Tallinna notar Ragne Tehver asendaja Kersti Paeveer poolt 30.03.2022.a. notari ametitegevuse raamatu registris nr 1059 all tõestatud volikirja alusel **KALEV REPP**, isikukood 38004266521, kelle isik on notarile tuntud.

Müüja avaldab, et tema soov on esitada

### **KINNISTAMISAVALDUS PIIRATUD ASJAÕIGUSTEGA KOORMATUD KINNISTU JAGAMISEKS**

Müüja ja Ostja avaldavad, et nende tahe on sõlmida

### **ASJAÕIGUSLEPING KINNISTU OMANDIÕIGUSE ÜLEANDMISEKS**

## 1. Kinnistuga seotud registriandmed

### 1.1 Kinnistusregistri andmed

1.1.1 Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr **3212206** esimeses jaos on kinnistatud **Pärnu maakonnas Tori vallas Nurme külas** asuv **kinnistu**, mis koosneb 2 (kahest) katastriüksusest:

- **katastritunnus 80601:001:0171, aadress Pärnu maakond, Tori vald, Nurme küla, 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee, pindala 268 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa 100%,**
- katastritunnus 80601:001:0172, aadress Pärnu maakond, Tori vald, Nurme küla, Saksa, pindala 3739 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ärimaa 100%.

Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud **reaalservituut kinnistule nr: 3212006. Tähtajatu ja tasuta teeservituut** vastavalt 17.02.2006 lepingule. 17.02.2006 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 4.04.2006.

Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud **reaalservituut kinnistutele nr: 3212106, 3489306. Tähtajatu ja tasuta teeservituut** vastavalt 17.02.2006 lepingule. Sisse kantud 4.04.2006. 29.11.2006 kinnistamisavalduse alusel muudetud 21.12.2006.

1.1.2 Kinnistusregistri teises jaos on omanikuna kinnistatud **osaühing Jürbus** (registrikood 10794797).

1.1.3 Kinnistusregistri kolmandas, koormatiste ja kitsenduste jaoks ettenähtud jaos nähtuvad järgnevalt nimetatud kanded:

1.1.3.1 kande nr 2 all on kinnistatud **reaalservituut kinnistute nr 2919106, 4001206, 4001306, 4001406, 4001506, 4001606, 4001706, 4001806, 4001906 igakordsete omanike kasuks**. Tähtajatu ja tasuta teeservituut vastavalt 17.02.2006 lepingule. Kinnistu nr 2919106 jagamisel muudetud. Sisse kantud 4.04.2006. 3.11.2008 kinnistamisavalduse alusel muudetud 12.11.2008,

1.1.3.2 kande nr 3 all on kinnistatud **isiklik kasutusõigus osaühing Jaotusvõrk (registrikood 11050857, Tallinna linn) kasuks**. Tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrivõrgu Kaitsevööndi ulatuses Elektrivõrgu Majandamiseks vastavalt 25.01.2007 lepingu punktidele 3, 4 ja 5. 25.01.2007 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 2.04.2007,

1.1.3.3 kande nr 4 all on kinnistatud **eelmärge kinnistu jagamise käigus moodustatava ca 268 m<sup>2</sup> suuruse pindalaga kinnistu, omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Eesti Vabariik kasuks**. 18.06.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 21.06.2024.

1.1.4 Kinnistusregistri neljandas, hüpoteekide jaoks ettenähtud jaos kanded puuduvad.

1.1.5 Käesoleva notariaalakti punktides 1.1.1 – 1.1.4 nimetatud andmed sisalduvad Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 3212206 väljavõttes seisuga 08.04.2026.a., edaspidi nimetatud „**Kinnistu**“.

## **1.2 Ehitisregistri andmed**

1.2.1 Ehitisregistris ei ole registreeritud Pärnu maakonnas Tori vallas Nurme külas asuval 4 Tallinna-Pärnu-Ikla tee katastriüksusel katastritunnusega 80601:001:0171 ehitisi.

## **1.3 Maakatastri andmed**

1.3.1 Maakatastris on registreeritud Pärnu maakonnas Tori vallas Nurme külas asuv 4 Tallinna-Pärnu-Ikla tee katastriüksus katastritunnusega 80601:001:0171, pindalaga 268,0 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega transpordimaa 100%. Maa kõlvikulises koosseisus on 268,0 m<sup>2</sup> muud maad. Katastriüksusega seotud avalik-õiguslikud seadusjärgsed kitsendused kajastuvad käesoleva notariaalakti **Lisaks nr 1** oleval maakatastri kitsenduste kaardi väljavõttel.

# **I PIIRATUD ASJAÕIGUSTEGA KOORMATUD KINNISTU JAGAMINE**

## **2. Notari selgitused**

2.1 Asjaõigusseaduse § 54 lg 4 kohaselt kinnisasja jagamise korral jääb kinnistusraamatusse kantud õigus, mille esemeks on kinnisasi tervikuna, koormama kõiki jagamise tulemusel tekkinud kinnisasju.

2.2 Asjaõigusseaduse § 54 lg 5 kohaselt kinnistusraamatusse kantud õigus, mille esemeks on jagatava kinnisasja osa, jääb koormama vastavat jagamise tulemusel tekkinud kinnisasja.

2.3 Asjaõigusseaduse § 182 kohaselt on reaalservituut jagamatu. Kui valitsev kinnisasi jagatakse, jääb reaalservituut kehtima kõikide osade kasuks. Pärast valitseva kinnisasja jagamist ei ole reaalservituudi teostamine lubatud ulatuses, milles see muutub teeniva kinnisasja suhtes koormavamaks.

Kui reaalservituudi teostamine pärast valitseva kinnisasja jagamist piirdub ühe osa huviga, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda reaalservituudi kustutamist kinnistusraamatust teiste osade suhtes. Teeniva kinnisasja jagamisel jääb reaalservituut kehtima kõikide osade suhtes.

Kui reaalservituut pärast teeniva kinnisasja jagamist mõnda selle osa ei koorma või koormata ei saa, on koormamata osa omanikul õigus nõuda oma osa suhtes reaalservituudi kustutamist kinnistusraamatust.

2.4 Kinnistusraamatuseaduse § 55 kohaselt juhul kui jagatakse piiratud asjaõigusega koormatud kinnistut, mille piiratud asjaõiguse esemeks on kinnistu tervikuna, jäetakse kanne endises registriosas püsima ja tehakse kanne ka uude registriosas. Juhul kui piiratud asjaõiguse esemeks on jagatava kinnistu osa, jäetakse piiratud asjaõiguse kanne vastavas registriosas kehtima või tehakse vastavasse uude registriosas uus kanne.

2.5 Kinnistusraamatuseaduse § 34<sup>1</sup> lg 1 kohaselt on kande tegemiseks, muutmiseks või kustutamiseks nõutav selle isiku nõusolek, kelle kinnistusregistriosas kantud õigust kanne kahjustaks (puudutatud) isik, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

2.6 Kinnistusraamatuseaduse § 34<sup>1</sup> lg 2 p 2 kohaselt on puudutatud isikuks asjaõiguse kustutamisel või selle sisu muutmisel kustutatava või muudetava asjaõiguse omaniku.

2.7 Kohtu kinnistusosakonna kodukorra § 95 lg 2 sätestab, et kui kinnistu igakordse omaniku kasuks mõnele teisele kinnistule seatud piiratud asjaõigusi muudetakse ja asjaosalised ei esita avaldust nende kustutamiseks või muutmiseks valitseva kinnistu koosseisulehel, tehakse need kanded ametiülesande korras.

### **3. Müüja avaldus Kinnistu jagamiseks**

#### **3.1 Käesoleva avalduse esitamisega soovib Müüja jagada Kinnistu 2 (kaheks) kinnistuks järgnevalt:**

3.1.1 Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistris jääb registriosa nr 3212206 all kinnistatuks vähendatud koosseisu ja pindalaga kinnistu, mille koosseisu jääb katastriüksus katastritunnusega 80601:001:0172, aadress Pärnu maakond, Tori vald, Nurme küla, Saksa, pindala 3739 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ärimaa 100%,

3.1.2 kinnistusregistris avada uus registriosa kinnistule, mille koosseisu jääb katastriüksus katastritunnusega 80601:001:0171, aadress Pärnu maakond, Tori vald, Nurme küla, 4 Tallinna-Pärnu-Ikla tee, pindala 268 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa 100%, edaspidi nimetatud „**Müügilepingu ese**“.

3.2 Müüja avaldab, et kinnistu nr 3212206 igakordse omaniku kasuks 17.02.2006 lepingu alusel seatud tähtajatu ja tasuta reaalservituut (teeservituut), mis koormab kinnistut nr 3212006, jääb Kinnistu jagamise järel kandena alles kinnistule nr 3212206 avatud registriosa esimeses jaos ning seda ei ole vaja üle kanda Müügilepingu esemele (katastriüksus 80601:001:0171) avatava registriosa esimesse jakku.

3.3 Müüja avaldab, et kinnistu nr 3212206 igakordse omaniku kasuks 17.02.2006 lepingu alusel seatud tähtajatu ja tasuta reaalservituut (teeservituut), mis koormab kinnistuid nr 3212106 ja 3489306, jääb Kinnistu jagamise järel kandena alles kinnistule nr 3212206 avatud registriosa esimeses jaos ning seda ei ole vaja üle kanda Müügilepingu esemele (katastriüksus 80601:001:0171) avatava registriosa esimesse jakku.

3.4 Müüja avaldab, et käesoleva notariaalakti punktis 1.1.3.1 nimetatud tähtajatu ja tasuta reaalservituut (teeservituut) kinnistute nr 2919106, 4001206, 4001306, 4001406, 4001506, 4001606, 4001706, 4001806, 4001906 igakordsete omanike kasuks, jääb Kinnistu jagamise järel kandena alles käesoleva notariaalakti punktis 3.1.1 nimetatud kinnistule nr 3212206 (katastriüksus 80601:001:0172) avatud registriosa kolmandas jaos ja see tuleb üle kanda Müügilepingu esemele (katastriüksus 80601:001:0171) avatava registriosa kolmandasse jakku esimesele järjekohale. Müüjal e ole võimalik esitada kinnistute nr 2919106, 4001206, 4001306, 4001406, 4001506, 4001606, 4001706, 4001806, 4001906 omanike nõusolekuid reaalservituudi kustutamiseks Müügilepingu esemelt (katastriüksus 80601:001:0171).

3.5 Müüja avaldab, et käesoleva notariaalakti punktis 1.1.3.2 nimetatud tähtajatu isiklik kasutusõigus osühing Jaotusvõrk (registrikood 11050857) kasuks Elektrivõrgu Kaitsevõõndi ulatuses Elektrivõrgu Majandamiseks vastavalt 25.01.2007 lepingu punktidele 3, 4 ja 5, jääb Kinnistu jagamise järel koormama käesoleva notariaalakti punktis 3.1.1 nimetatud kinnistut nr 3212206 (katastriüksus 80601:001:0172) ning seda ei ole vaja üle kanda Müügilepingu esemele (katastritunnus 80601:001:0171) avatava registriosa kolmandasse jakku.

3.6 Elektrilevi OÜ volitatud esindaja Kati-Kristella Kivisild-Ant edastas notarile 19.03.2026.a digitaalselt allkirjastatud nõusoleku nr JV-MAA-8/1153 alljärgneva sisuga:

Elektrilevi OÜ, registrikood 11050857, annab nõusoleku Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusraamatus registriosa number 3212206 all registreeritud kinnistu jagamiseks selliselt, et registriosa nr 3212206 III jakku 3. järjekohale kantud isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks jääb koormama jagamisel alles jäävat kinnistut, mille koosseisus on katastriüksus tunnusega 80601:001:0172.

## **II MÜÜGILEPINGU ESEME OMANDIÕIGUSE ÜLEANDMINE**

### **4.1 Müüja esindaja avaldab, et:**

4.1.1 tema on Müüja ainuosanik ja ainus juhatuse liige,

4.1.2 Müügilepingu ese on hoonestamata,

4.1.3 Kinnistule avatud kinnistusregistri osa seis vastab tegelikkusele ja Müüja ei ole sõlminud ühegi kolmanda isikuga võlaõiguslikke kokkuleppeid Müügilepingu eseme võõrandamiseks või piiratud asjaõigustega koormamiseks ja ei ole taotlenud kinnistusregistri kande muudatusi mistahes muul õiguslikul alusel,

4.1.4 Müügilepingu eseme käsutusõigust ei piira ükski kohtuotsus, -määrus või leping, milles Müüja oleks üheks pooleks või mis oleks Müüjale siduv. Müügilepingu esemega seoses ei ole tõstatatud mingeid vaidlusi,

4.1.5 Müügilepingu eset ei koorma rendi- või muud liiki kasutuslepingutest tulenevad kolmandate isikute õigused,

4.1.6 tema edastas Ostjale temale teadaoleva ja tegelikkusele vastava informatsiooni Müügilepingu eseme seisundist ja ei ole teadlikult varjanud puudusi, mida Ostja ei saaks ise märgata Müügilepingu eset vallates ja kasutades.

### **4.2 Ostja volitatud esindaja avaldab, et:**

4.2.1 käesolevat lepingut sõlmides tegutseb ta Transpordiameti maade osakonna juhataja 22.05.2024.a. korralduse nr 1.1-3/24/411 ja Tallinna notar Ragne Tehver asendaja Kersti Paeveer poolt 30.03.2022.a. notari ametitegevuse raamatu registris nr 1059 all tõestatud volikirja alusel,

4.2.2 temale Ostja poolt antud volitused on kehtivad ja ei ole Ostja poolt tagasi võetud ega kehtetuks kuulutatud ning käesolevat lepingut sõlmides ei ületa ta temale antud volituste mahtu,

4.2.3 käesolev leping on sõlmitud ja sellele eelnenud toimingud on tehtud kooskõlas riigivaraseaduse, kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi nimetatud KAHOS) ja muude riigile vara omandamist reguleerivate õigusaktidega,

4.2.4 Müügilepingu ese omandatakse riigitee 4 (E67) linn Pärnu Ikla km 109,5 – 120,6 asuva Libatse-Are-Nurme lõigu ehitamiseks ja teenindamiseks,

4.2.5 Ostja on tutvunud käesoleva notariaalakti punktides 1.1 kuni 1.3 nimetatud registriandmetega ja Ostja on teadlik Müügilepingu eseme pindalast, piiridest, õiguslikust seisundist,

4.2.6 Ostja on Müügilepingu eseme ja selle lähiumbruse seisundist teadlik, sest Müügilepingu ese oli Ostja otseses valduses ja kasutuses juba enne käesoleva lepingu sõlmimist.

## 5. Kokkulepe asjaõiguslepingu sõlmimiseks

5.1 Müüja ja Ostja leppisid kokku sõlmida asjaõigusleping Müügilepingu eseme omandiõiguse üleminekuks Müüjalt Ostjale vastavalt nende vahel 18.06.2024.a. sõlmitud ja Pärnu notar Anne Kaldvee poolt notari ametitegevuse raamatu registris nr 813 all tõestatud võlaõiguslikule kinnistu müügilepingule, edaspidi nimetatud „**Võlaõigusleping**“.

## 6. Müüja ja Ostja avaldused võlaõiguslike kokkulepete täitmise kohta

6.1 Müüja ja Ostja leppisid kokku ja avaldavad ühiselt, et:

6.1.1 Vastavalt Transpordiameti maade osakonna juhataja 22.05.2024.a. korraldusele nr 1.1-3/24/411 ja OÜ Inseneribüroo STEIGER poolt koostatud hindamisaruandele nr 24/4674-II-28 on **tasu Müügilepingu eseme omandamise eest 3 620.-** (kolm tuhat kuussada kakskümmend) eurot (13,50 eur/m<sup>2</sup>).

**Müügilepingu eseme omandamise tasule lisandus motivatsioonitasu**, mis KAHOS § 15 lg 3 kohaselt on 0,8-kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutopalk **summas 1 466.-** (üks tuhat nelisada kuuskümmend kuus) eurot.

**Müügilepingu eseme omandamise tasule lisandus täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest**, mis KAHOS § 17 lg 1 kohaselt on Statistikaameti poolt avaldatud tehingule eelneva aasta keskmisele brutotunnipalgale vastav summa 16 (kuueteistkümne) tunni eest summas **176.-** (üks sada seitsekümmend kuus) eurot.

6.1.2 Müügilepingu eseme **omandamise tasust 50 (viiskümmend) % ehk 1 810.-** (üks tuhat kaheksasada kümme) eurot, **motivatsioonitasust 50 (viiskümmend) % ehk 733.-** (seitsesada kolmkümmend kolm) eurot ja **täiendavast hüvitisest 50 (viiskümmend) %**

**ehk 88.-** (kaheksakümmend kaheksa) eurot kandis Ostja **Müüja (osaühing Jürbus)** kontole nr **EE18 1010 2200 1957 4012 SEB Pangas** pärast Võlaõiguslepingu sõlmimist.

6.1.3 Ülejäänud osa **Müügilepingu eseme omandamise tasust ehk 1 810.-** (üks tuhat kaheksasada kümme) eurot, **motivatsioonitasust 733.-** (seitsesada kolmkümmend kolm) eurot ja **täiendavast hüvitisest 88.-** (kaheksakümmend kaheksa) eurot kohustub Ostja tasuma hiljemalt 20 (kahekümne) kalendripäeva jooksul pärast Kinnistu jagamist ja Müügilepingu eseme omandiõiguse üleandmise asjaõiguslepingu sõlmimist **Müüja (osaühing Jürbus)** kontole nr **EE18 1010 2200 1957 4012 SEB Pangas**.

6.1.4 Müügilepingu ese on Ostja otseses valduses ja kasutuses alates Võlaõiguslepingu sõlmimisest 18.06.2024.a.

6.1.5 Koos otsese valduse omandamisega Müügilepingu esemele võttis Ostja enda kanda Müügilepingu eseme seisundi juhusliku kahjustumise ja hävimise riski.

## **7. Notari selgitused**

7.1 Tsiiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 kohaselt on kinnisasja oluliseks osaks sellega püsivalt ühendatud asjad, sealhulgas kasvav mets, muud taimed ja koristamata vili. Kinnisasja osa ei ole võõrale maale õiguse teostamise vahendina püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitist või muu sellesarnane asi, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi.

7.2 Tsiiviilseadustiku üldosa seaduse § 58 kohaselt asja omandamise ja valdamise, samuti kinnisasjale ehitamise kohta käivad dokumendid, kaardid ja plaanid on asja päraldised. Võlaõigusseaduse § 211 kohaselt tuleb lepingu eseme otsese valduse üle andmise ajal asja omandajale üle anda ka lepingu eseme päraldisteks olevad dokumendid. Kui lepingu eseme üleandjal on õigustatud huvi jätta asja kohta käiva dokumendi originaal endale, peab ta asja omandajale viimase nõudmisel andma dokumendi originaali asemel ära kirja või väljavõtte.

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

7.4 Võlaõigusseaduse § 217 (1) kohaselt ostjale üleantav asi peab vastama lepingutingimustele. Lepingutingimustele peavad vastama ka asja juurde kuuluvad dokumendid.

(2) Asi ei vasta muu hulgas lepingutingimustele, kui:

1) asjal ei ole kokkulepitud omadusi;

2) kokkuleppe puudumisel asja omaduste kohta ei sobi asi teatud eriliseks otstarbeks, milleks ostja seda vajab ja mida müüja lepingu sõlmimise ajal teadis või pidi teadma, kui ostja võis mõistlikult tugineda müüja erialastele oskustele või teadmistele, muul juhul aga otstarbeks, milleks seda liiki asju tavaliselt kasutatakse;

3) asja kasutamist takistavad õigusakti sätted, mida müüja lepingu sõlmimisel teadis või pidi teadma;

4) kolmandal isikul on asja suhtes nõue või muu õigus, mida ta võib esitada.

(4) Käesoleva paragrahvi lõike 2 punkti 4 tähenduses loetakse asja koormavaks kolmanda isiku õiguseks kinnisasja või avalikku registrisse kantud vallasasja puhul ka kinnistusraamatusse või muusse avalikku registrisse kantud õigust, mis ei kehti.

7.5 Võlaõigusseaduse § 218 (1) Müüja vastutab asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem. (3) Müüja vastutab ka asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis tekib pärast juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminekut ostjale, kui asja lepingutingimustele mittevastavus tekkis müüja kohustuste rikkumisest tulenevalt.

7.6 Võlaõigusseaduse § 219 lg 1 kohaselt juhul kui ostja on müügilepingu sõlminud oma majandus- või kutsetegevuses, peab ta ostetud asja viivitamata üle vaatama või üle vaadata laskma.

7.7 Võlaõigusseaduse § 220 (1) Ostja peab teatama asja lepingutingimustele mittevastavusest müüjale mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama. (2) Oma majandus- või kutsetegevuses müügilepingu sõlminud ostja peab lepingule mittevastavust sellest teatamisel piisavalt täpselt kirjeldama. (3) Kui ostja ei teata müüjale lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt ei või ostja asja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda. Kui teatamata jätmine on mõistlikult vabandata, võib ostja siiski lepingutingimustele mittevastavusele tuginedes alandada ostuhinda või nõuda, et müüja hüvitaks tekitatud kahju, välja arvatud saamata jäänud tulu.

7.8 Võlaõigusseaduse § 221 kohaselt (1) Ostja võib lepingutingimustele mittevastavusele tugineda sõltumata sellest, et ta asja üle ei vaadanud või selle lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt ei teatanud, kui:

1) asja lepingutingimustele mittevastavus on tekkinud müüja tahtluse või raske hooletuse tõttu;

2) müüja teadis või pidi teadma asja lepingutingimustele mittevastavusest või sellega seotud asjaoludest ja ei avaldanud seda ostjale.

(2) Müüja ei või tugineda kokkuleppele, millega välistatakse või piiratakse ostja õigusi seoses asja lepingutingimustele mittevastavusega, kui müüja teadis või pidi teadma, et asi lepingutingimustele ei vasta ja ta sellest ostjale ei teatanud.

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

7.10 Maamaksuseaduse § 8 kohaselt tekib maamaksukohustus jooksva aasta 1. jaanuaril ja maksuteade väljastatakse isikule, kes 1. jaanuari seisuga on kinnistusraamatu andmete kohaselt kinnisasja omanik, hoonestaja või kasutusvaldaja.

## **8. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS**

**8.1 Seoses käesoleva notariaalakti punktis 1.1 nimetatud kinnistu nr 3212206 jagamisega ja omandiõiguse üleandmisega katastriüksusele katastritunnusega 80601:001:0171 soovivad osäühing Jürbus ja Eesti Vabariik kustutada kinnistusregistris registriosa nr 3212206 kolmandas jaos kande nr 4 all kinnistatud eelmärke kinnistu jagamise käigus moodustatava ca 268 m<sup>2</sup> suuruse pindalaga kinnistu omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Eesti Vabariik kasuks.**

**8.2 Osäühing Jürbus soovib jagada kinnistusregistris registriosa nr 3212206 all kinnistatud kinnistu 2 (kaheks) kinnistuks:**

8.2.1 kinnistusregistris jääb registriosa nr 3212206 all kinnistatuks vähendatud koosseisu ja pindalaga kinnistu, katastritunnusega 80601:001:0172, aadress Pärnu maakond, Tori vald, Nurme küla, Saksa, pindala 3739 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ärimaa 100%.

Kinnistu omanikuna jääb kinnistatuks osäühing Jürbus (registrikood 10794797),

8.2.2 avada kinnistusregistris uus registriosa kinnistule, mille koosseisus on katastriüksus katastritunnusega 80601:001:0171, aadress Pärnu maakond, Tori vald, Nurme küla, 4 Tallinna-Pärnu-Ikla tee, pindala 268 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa 100%.

Kinnistu omanikuna kanda registriosa teise jakku osäühing Jürbus (registrikood 10794797),

8.2.3 Osäühing Jürbus avaldab, et registriosa nr 3212206 esimeses jaos kande nr 2 all kinnistatud mäрге kinnistu nr 3212206 igakordse omaniku kasuks seatud tähtajatu ja tasuta reaalservituudi (teeservituut) kohta vastavalt 17.02.2006 lepingule, mis koormab kinnistut nr 3212006, jääb kandena alles kinnistamisavalduse punktis 8.2.1 nimetatud kinnistule 3212206 (katastritunnus 80601:001:0172) avatud registriosa esimeses jaos ning seda ei ole vaja üle kanda kinnistamisavalduse punktis 8.2.2 nimetatud kinnistule (katastriüksus 80601:001: 0171) avatava registriosa esimesse jakku.

8.2.4 Osäühing Jürbus avaldab, et registriosa nr 3212206 esimeses jaos kande nr 3 all kinnistatud mäрге kinnistu nr 3212206 igakordse omaniku kasuks seatud tähtajatu ja tasuta reaalservituudi (teeservituut) kohta vastavalt 17.02.2006 lepingule, mis koormab kinnistuid nr 3212106 ja 3489306, jääb kandena alles kinnistamisavalduse punktis 8.2.1 nimetatud kinnistule 3212206 (katastritunnus 80601:001:0172) avatud registriosa esimeses jaos ning seda ei ole vaja üle kanda kinnistamisavalduse punktis 8.2.2 nimetatud kinnistule (katastriüksus 80601:001:0171) avatava registriosa esimesse jakku.

8.2.5 Osäühing Jürbus avaldab, et registriosa nr 3212206 kolmandas jaos kande nr 2 all kinnistatud tähtajatu ja tasuta teeservituut kinnistute nr 2919106, 4001206, 4001306, 4001406, 4001506, 4001606, 4001706, 4001806, 4001906 igakordsete omanike kasuks

vastavalt 17.02.2006 lepingule, jääb kandena alles kinnistamisavalduse punktis 8.2.1 nimetatud kinnistule nr 3212206 (katastritunnus 80601:001:0172) avatud registriosa kolmandas jaos ning reaalservituut tuleb üle kanda kinnistamisavalduse punktis 8.2.2 nimetatud kinnistule (katastriüksus 80601:001:0171) avatava registriosa kolmandasse jakku esimesele järjekohale.

8.2.6 Osühing Jürbus avaldab, et registriosa nr 3212206 kolmandas jaos kande nr 3 all kinnistatud tähtajatu isiklik kasutusõigus osühing Jaotusvõrk (registrikood 11050857, Tallinna linn) kasuks Elektrivõrgu Kaitsevõendi ulatuses Elektrivõrgu Majandamiseks vastavalt 25.01.2007 lepingu punktidele 3, 4 ja 5, jääb koormama kinnistamisavalduse punktis 8.2.1 nimetatud kinnistut nr 3212206 (katastriüksus 80601:001:0172) ning seda ei ole vaja üle kanda kinnistamisavalduse punktis 8.2.2 nimetatud kinnistule (katastritunnus 80601:001:0171) avatava registriosa kolmandasse jakku.

Elektrilevi OÜ volitatud esindaja Kati-Kristella Kivisild-Ant poolt 19.03.2026.a digitaalselt allkirjastatud nõusolek kinnistamisavalduse punktis 8.2.6 nimetatud kannete tegemiseks koos tema esindusõigust tõendava volikirjaga esitatakse koos käesoleva notariaalaktiga Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale.

**8.3 Osühing Jürbus ja Eesti Vabariik leppisid kokku, et osühing Jürbus annab üle ja Eesti Vabariik võtab vastu omandi kinnistamisavalduse punktis 8.2.2 nimetatud kinnistule (katastritunnus 80601:001:0171).** Osühing Jürbus lubab ning Eesti Vabariik soovib kinnistamisavalduse punktis 8.2.2 nimetatud kinnistule (katastriüksus 80601:001:0171) avatud registriosa teises jaos kustutada omanikuna kinnistatud osühing Jürbus (registrikood 10794797) ja kinnistada uue omanikuna Eesti Vabariik.

**8.4 Kinnistamisavalduse esitajad leppisid kokku, et kõik kinnistamisavalduses taotletud kanded on omavahel seotud ja et ühtegi kinnistamisavalduses taotletud kannet ei tehtaks teisi kandeid tegemata.**

## **9. Originaali ja ära kirjade väljastamine**

9.1 Käesolev notariaalakt on koostatud ja tõestatud ühes originaaleksemplaris, mis säilib notariaalakti tõestanud notari büroos.

9.2 Notar väljastab käesoleva notariaalakti notariaalselt kinnitatud digitaalärakirja Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale.

9.3 Käesoleva notariaalakti notariaalselt kinnitatud digitaalärakiri on Eesti isikutunnistust omavatele notariaalaktis osalejatele kättesaadav riigiportaalis [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) (E-teenused > Notariaalsed dokumendid ja täitetoimikud > Minu notariaalsed dokumendid > Otsi) ja notarite iseteenindusportaalis [www.notar.ee/](http://www.notar.ee/) iseteenindus.

9.4 Notariaalaktis osalejatel on õigus taotleda notarilt notariaadimäärustiku § 22 lg 1 alusel notariaalakti kinnitatud ära kirja väljastamist kas paber kandjal või digitaalselt nende poolt soovitud e-posti aadressile.

## **10. Notariaalakti tehinguväärtus ja sellega seotud maksud**

10.1 Kinnistu jagamise tehinguväärtus on selle müügihind, kuid mitte väiksem summa kui notari tasu seaduse § 4 lg 1 sätestatud kinnistu minimaalne tehinguväärtus 6 391.- (kuus tuhat kolmsada üheksakümmend üks) eurot, millest tuleneb Kinnistu jagamise notaritasu 24.90 (kaksikümmend neli eurot 90 senti).

Kinnistu omandiõiguse üleandmise asjaõiguslepingu tõestamise notaritasu on 19.10 (üheksateist eurot 10 senti).

**Notaritasu 44.- eurot, käibemaks 10.56 eurot, kokku 54.56 eurot.**

**Notari tasu seaduse § 3 lg 2; 8 lg 1; 22; 23 p 2 ja 25.**

10.2 Kinnistamisavalduse punktis 8.1 taotletud kanne on riigilõivuseaduse § 78 lg 2 kohaselt riigilõivuvaba.

Riigilõivuseaduse § 80 lg 1 kohaselt kinnistu jagamise kande eest tasutakse riigilõivu 25 (kaksikümmend viis) protsenti täismäärast. Tehinguvääruseks on jagamise teel moodustatava uue kinnistu väärtus 5 262.- (viis tuhat kakssada kuuskümmend kaks) eurot. Nimetatud alusel on riigilõiv kinnistu jagamise eest **2.25** (kaks eurot 25 senti).

Kinnistamisavalduse punktis 8.3 taotletud kanne on riigilõivuvaba riigilõivuseaduse § 25 lg 2 p 2 alusel.

10.3 Käesoleva notariaalakti tõestamisega seotud notaritasu ja kinnistusregistri kandega seotud riigilõivu tasub Ostja.

## **11. Volitused notarile**

11.1 Notariaalaktis osalejad volitavad notariaalakti tõestanud notarit tegema notariaalaktis parandusi ja täiendusi teksti sõnastuses ja esitama avaldusi ulatuses, mis ei muuda notariaalaktis osalejate vahelisi kokkuleppeid ning ei too kaasa nende tahte vastaseid tagajärgi ning esitama kinnistusosakonnale notariaalaktis tehtud parandused ja täiendused.

## **12. Notariaalaktis osalejate kinnitused**

12.1 Notariaalaktis osalejad kinnitavad oma allkirjaga käesoleval notariaalaktil:

12.1.1 kõik nende vahelised lepingu eset puudutavad kokkulepped on notariaalaktis tõeselt, täielikult ja üheselt mõistetavalt kajastatud,

12.1.2 notari selgitused notariaalakti sisu ja selle õiguslike tagajärgede kohta olid neile arusaadavad,

12.1.3 käesoleva notariaalakti Lisaks nr 1 olev maakatastri kitsenduste kaardi väljavõte 2 (kahel) lehel on notariaalaktis osalejatele esitatud tutvumiseks, nende poolt läbi vaadatud, heaks kiidetud ja notari juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud,

12.1.4 käesolev notariaalakt on notariaalaktis osalejatele notari poolt ette loetud, antud neile läbivaatamiseks, seejärel nende poolt heaks kiidetud ja notari juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

**12.2 Lepingus on koos selle Lisaga nr 1 kokku 14 (neliteist) nööri ja reljeefpitseri abil köidetud lehte.**

**JÜRI AZAROV**  
osaühing Jürbus juhatuse liige

*ees- ja perekonnanimi*

*allkiri*

---

(ees- ja perekonnanimi)

(allkiri)

**KALEV REPP**  
Eesti Vabariigi volitatud esindaja riigivara valitseja  
Kliimaministeeriumi valitsemisalas tegutseva  
Transpordiameti kaudu

*ees- ja perekonnanimi*

*allkiri*

---

(ees- ja perekonnanimi)

(allkiri)

*Notari allkiri Pitsati jäljend*