TARTU NOTAR TIINA TOMBERG
BÜROO ASUKOHT TARTU KALURI 2

Notariaalakt ametitegevuse raamatus 2026.a. nr 3001

Täna, viiendal novembril kahe tuhande kahekümne kuuendal aastal (05.11.2026.a.) pöördusid

Aigar Lepp, isikukood 37512072731, kes avaldab, et tema asukoht notariaalakti tõestamise ajal on Lähte alevik, Tartu vald, tegutsedes **osaühing MILJON MÕTET**, registrikood 10438737, aadress 60502 Vasula alevik, Tartu vald, Tartu maakond, e-posti aadress aigar.lepp@mail.ee, edaspidi nimetatud **VÕÕRANDAJA**, esindajana,

Lembit Tuimets, isikukood 36308122753, kes avaldab, et tema asukoht notariaalakti tõestamise ajal on Rakvere linn, 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 Lembit.Tuimets@transpordiamet.ee, ja **Transpordiameti**, registrikood Riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris 70001490, aadress 11413 Valge tn 4/1, Tallinn, e-posti aadress Lembit.Tuimets@transpordiamet.ee, kaudu, ning

Albina Pajusaar, isikukood 48904222718, kes avaldab, et tema asukoht notariaalakti tõestamise ajal on Jõhvi linnas, tegutsedes **Swedbank AS**, registrikood 10060701, aadress 15040 Liivalaia tn 34, Tallinn, e-posti aadress otsusera@swedbank.ee, esindajana,

kõik koos LEPINGUOSALISED,

Tartu notar Tiina Tombergi poole, et sõlmida ja notariaalselt tõestada kaugtõestamise teel alljärgnevad lepingud ja esitada kinnistamisavaldused

KINNISTU JAGAMINE, KINNISTU VÕÕRANDAMINE (edaspidi LEPING)

1. KINNISTUSRAAMATU SEIS JA LEPINGU ESE

1.1. Vastavalt kinnistusraamatu andmetele on Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatusse kantud registriosas number **3435604**, kinnistu nimi Mõisatalli, alljärgnevad kehtivad kanded:

I jagu:
katastritunnus 79601:001:3735, pindala 66 m², aadress Lähte tee 2a, Vasula alevik, Tartu vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve tootmismaa (100%);

katastritunnus 79601:001:3734, pindala 1547 m², aadress Lähte tee 4, Vasula alevik, Tartu vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve tootmismaa (100%)

II jagu:
Teise jakku on omanikuna sisse kantud osaühing MILJON MÕTET (registrikood 10438737, Tartu vald).

III jagu:
Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

IV jagu:
Neljandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine hüpoteegi kanne: Hüpoteek summas 1 000 000,00 krooni Aktsiaselts Hansapank (registrikood 10060701, Tallinna linn) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 6.07.2006 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.07.2006.

Vastavalt ehitisregistri andmebaasile eelnimetatud katastriüksusega 79601:001:3735 ehitisi seotud ei ole.

Muu ehitusloa või -teatise, kasutusloa või -teatise või ettekirjutuste kohta andmed puuduvad.

Ehitisregistri andmete kohaselt ei ole eelnimetatud ehitis koormatud pandiõiguse või muu kolmanda isiku õigusega.

1.2. Käesolevas notariaalaktis sisalduva jagamise esemeks on punktis 1.1. nimetatud kinnistu (edaspidi KINNISTU) ning võõrandamise lepingu esemeks (edaspidi LEPINGU ESE) on KINNISTU jagamisel tekkiv kinnistu, mis koosneb katastriüksusest katastritunnusega 79601:001:3735, pindala 66 m², aadress Lähte tee 2a, Vasula alevik, Tartu vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve tootmismaa (100%).

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, sh Aigar Lepp ja Albina Pajusaar isikuid Politsei- ja Piirivalveameti andmete alusel. OMANDAJA esindaja on notarile tuntud.

2.1.3. E-notari kaudu tehtud päringu alusel ei paikne KINNISTUL kaitstavaid loodusobjekte ega muinsuskaitsealaseid objekte.

E-notari kaudu tehtud päringu alusel on LEPINGU ESEMEL alljärgnevad kitsendused:
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd
ulatus: 42,58 m²; nähtus: Tänav; seisund: kehtiv.

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

** **osaühing MILJON MÕTET**, registrikood 10438737, aadress Vasula alevik, Tartu vald, Tartu maakond ning juhatuse liige Aigar Lepp, isikukood 37512072731.*
Aigar Lepp suhtes ei ole kehtestatud ärikeeldu.

** **Swedbank AS**, registrikood 10060701, aadress Liivalaia tn 34, Tallinn.*

2.1.7. LEPINGUS märgitud esindajate esindusõigust e-notari kaudu äriregistrisse tehtud päringu ning volikirjade originaalide ja volikirjade tekstist tulenevate volituste ulatuse alusel.

OMANDAJA esindajale antud volikirja (notari ametitegevuse raamatu registri number 1059) kohaselt volitab Eesti Vabariik Lembit Tuimets'a 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.

2.2. Notariaalakti ettevalmistamise käigus on ilmnenud alljärgnevad asjaolud:

2.2.1. Maa- ja Ruumiameti andmebaasi kohaselt piirneb LEPINGU ESE riigimaanteega (kõrvalmaantee Kõrveküla-Lähte 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 juhtivekspert maade osakonna juhataja ülesannetes Karel Kask 22.10.2026 korraldusega nr 1.1-3/26/665 on otsustatud:

1. Omandada Eesti Vabariigile Transpordiameti kaudu Tartu maakonnas Tartu vallas Vasula alevikus, riigitee 22210 Kõrveküla Lähte tee km 6,57-6,69 lõigu ristmiku alal bussipeatuste ja kergliiklustee välja ehitamiseks ja teenindamiseks vajalik Mõisatalli kinnistu (registriosa nr 3435604) koosseisu kuuluv Lähte tee 2a katastriüksus, katastriüksuse tunnusega 79601:001:3735, pindala 66 m^2 (Maakatastri andmetel 22.10.2026. a), sihtotstarve tootmismaa 100%.
2. Kinnisasja osa omandamisega tasuda omanikule alljärgnevad tasud:
2.1. Kinnisasja omandamise tasu kiirmenetluses, KAHOS § 23 lg 2 kohaselt on kinnisasja omandamise tasu kiirmenetluses võrdne 0,3 kordse Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmise brutokuupalgaga, summas 650 eurot;
2.2. Motivatsioonitasu, KAHOS § 15 l g 3 kohaselt 0,8 kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk, summas 1722 eurot.
3. Punktis 1. nimetatud kinnisasja osa omandamiseks vajaliku notariaalselt tõestatud asjaõigusliku müügilepingu sõlmimise tähtaeg määrata 2 kuud, arvates käesoleva otsuse kättesaamisest.

4. Transpordiameti maade osakonnal korraldada punktis 1 nimetatud kinnisasja osa omandamiseks notariaalselt tõestatud asjaõiguslepingu sõlmimine ja omandatud kinnisasja registreerimine riigi kinnisvararegistris.
5. Kinnisasja osa omandamisega seotud kulud kannab Transpordiamet.

2.2.4. osaühing MILJON MÕTET 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. Nad ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist, notariaalaktile lisamist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist notari poolt.

2.4. VÕÕRANDAJA esindaja kinnitab, et:

2.4.1. Kuni LEPINGU sõlmimiseni ei ole KINNISTUT kellelegi võõrandatud ning peale kinnistusraamatusse kantud hüpoteegi rohkem 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. KINNISTU jagamiseks on olemas kõik vajalikud load ja kooskõlastused.

2.4.4. LEPINGU ESEMEL ei paikne hooneid.

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

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

2.4.7. 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.

3. KINNISTU JAGAMINE JA VÕÕRANDAMINE, TASUD JA HÜVITISED

3.1. VÕÕRANDAJA ja Swedbank AS jagavad KINNISTU kaheks eraldi kinnistuks vastavalt LEPINGU punktile 7.

3.2. VÕÕRANDAJA võõrandab ning OMANDAJA omandab LEPINGU ESEME.

3.3. LEPINGU ESEME omandamise eest tasub OMANDAJA VÕÕRANDAJALE alljärgnevad tasud:

3.3.1. tasu kinnisasja eest summas 650 eurot;
3.3.3. motivatsioonitasu summas 1722 eurot.

3.4. OMANDAJA kohustub tasuma punktis 3.3. nimetatud summad 20 päeva jooksul arvates LEPINGU tõestamisest **osaühing MILJON MÕTET arvele nr EE862200221010888402.**

3.5. Eelnimetatud summade tähtaegse laekumisega näidatud arvele on OMANDAJA poolt VÕÕRANDAJALE seoses LEPINGU ESEME võõrandamisega makstavad tasud ja hüvitised LEPINGU kohaselt tasutud.

4. LEPINGU ESEME SEISUKORD

VÕÕRANDAJA kohustub KINNISTUT koormava hüpoteegi LEPINGU ESEMELT kustutama, selleks vajalikud kokkulepped ning kandeavaldused sisalduvad LEPINGUS.

5. VALDUSE ÜLEANDMINE

VÕÕRANDAJA ei tee OMANDAJALE takistusi LEPINGU ESEME valdamiseks.

6. LEPINGU TÄITMISE TAGATISED

VÕÕRANDAJA ja OMANDAJA usaldavad teineteist ega soovi LEPINGUST tulenevate kohustuste täitmist lisaks LEPINGUS sätestatule rohkem tagada.

7. ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED

7.1. osaühing MILJON MÕTET ja Swedbank AS jagavad registriosa number 3435604 all registreeritud kinnistu kaheks eraldi kinnistuks selliselt, et registriosa IV jakku kande nr 1 all kantud hüpoteek jääb kehtima jagamisel tekkivale (alles jäävale) kinnistule registriosa numbriga 3435604 ning teise jagamisel tekkiva kinnistu registriossa katastritunnusega 79601:001:3735 hüpoteeki üle ei kanta.

7.2. osaühing MILJON MÕTET annab üle registriosa number 3435604 jagamisel tekkiva kinnistu katastritunnusega 79601:001:3735 omandi ning Eesti Vabariik võtab omandi vastu.

7.3. osaühing MILJON MÕTET, registrikood 10438737, Swedbank AS, registrikood 10060701, ja 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, LUBAVAD ning AVALDAVAD SOOVI JÄRGMISTE SISSEKANNETE TEGEMISEKS KINNISTUSRAAMATUSSE:

7.3.1. Kanda kinnistusraamatusse registriosa number 3435604 jagamine kaheks eraldi kinnistuks, kusjuures senine kinnistu hakkab koosnema katastriüksusest katastritunnusega 79601:001:3734, pindala 1547 m², aadress Lähte tee 4, Vasula alevik, Tartu vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve tootmismaa (100%), ning nimetatud kinnistu ainuomanikuks jääb osaühing MILJON MÕTET, registrikood 10438737.

Nimetatud kinnistut jääb koormama registriosa IV jakku kande nr 1 all kantud hüpoteek.

7.3.2. Avada iseseisev registriosa jagamisel tekkivale kinnistule, mis koosneb katastriüksusest katastritunnusega 79601:001:3735, pindala 66 m², aadress Lähte tee 2a, Vasula alevik, Tartu vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve tootmismaa (100%);, ning kanda nimetatud kinnistu ainuomanikuna kinnistusraamatusse Eesti Vabariik.

Nimetatud kinnistut ei jää koormama registriosa number 3435604 IV jakku kande nr 1 all kantud hüpoteek.

7.4. LEPINGUOSALISED seavad tingimuseks, et üht taotletud kannet ei tehtaks teisi kandeid tegemata.

8. NOTARI SELGITUSED

Notar on LEPINGULE allakirjutanutele selgitanud, et:

* Kaugtõestamise korral on elektroonilises käibes kasutusel digitaalne originaaldokument.

* Kinnisomandi üleandmiseks on nõutav sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse.

* Kinnisasja võib jagada mitmeks kinnisasjaks ainult omaniku soovil.

* Kinnisasja jagamise korral jääb kinnistusraamatusse kantud õigus, mille esemeks on kinnisasi tervikuna, koormama kõiki jagamise tulemusel tekkinud kinnisasju. Kinnistusraamatusse kantud õigus, mille esemeks oli jagatava kinnisasja osa, jääb koormama vastavat jagamise tulemusel tekkinud kinnisasja.

* Asjaõigusseaduse § 54 lg 5 01.07.2018 jõustunud muudatuse kohaselt jääb kinnistusraamatusse kantud õigus, mille esemeks oli jagatava kinnisasja osa, koormama vastavat jagamise tulemusel tekkinud kinnisasja. Seaduseelnõu seletuskirja kohaselt on kinnisasja jagamise korral oluline vahet teha õigusel, mis koormab kogu kinnisasja (näiteks hüpoteek) ja õigusel, mille esemeks on vaid jagatava kinnisasja osa (näiteks servituut). AÕS § 54 lõike 5 kohaselt jääb õigus, mille esemeks on jagatava kinnisasja osa, koormama ainult seda jagamise tulemusel tekkinud kinnisasja, millel see tegelikult asub. Näiteks kui servituudiga koormatud ala jääb pärast jagamist tervikuna ühele jagamisel tekkinud kinnisasjale, kantakse õigus vastavasse registriossa. Puudutatud isiku nõusolek kande tegemiseks peab KRS § 341 lõigete 5 ja 51 kohaselt olema kas notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud.
Muudatuse eesmärgiks on jätta piiratud asjaõigus kehtima sellesse registriossa, kus see faktiliselt paikneb.

* Kande tegemiseks, muutmiseks või kustutamiseks on nõutav selle isiku nõusolek, kelle kinnistusregistriossa kantud õigust kanne kahjustaks (puudutatud isik), kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

* 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.

* Notar ei pea selgitama tehingu maksuõiguslikke tagajärgi.

* 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.

9. LEPINGU SÕLMIMISEGA KAASNEVAD KULUD

9.1. Notari tasu vastavalt notari tasu seadusele:

Lepingu tõestamine 52,40 eurot (tehinguväärtus 12 782,00 eurot: §-d 3, 4, 5, 8, 22, 23 p 2).
Kaugtõestamise teel tehtav ametitoiming 20,00 eurot (§ 2 lg 2').

Notari tasu kokku 72,40 eurot.
Käibemaks kokku 17,38 eurot.

9.2. Riigilõiv vastavalt riigilõivuseadusele:

Riigilõiv jagamise kinnistamisel (registriosa 3435604) 1,50 eurot (tehinguväärtus 650,00 eurot: §-d 80, 347, 349).

Uue omaniku kinnistamisel riigilõivuseaduse § 25 lg 2 p 2 kohaselt riigilõivu ei ole.

Notar on osalejatele selgitanud, et LEPINGUS sätestatud riigilõivu summa kuvatakse e-maksuametis täisulatuses igale maksjaks määratud isikule. Osalejatel tuleb riigilõivu tasuda vastavalt LEPINGULE, mitte e-maksuametis kuvatavatele andmetele. E-maksuametis kuvatav nõue kaob e-maksuameti keskkonnast pärast riigilõivu täies mahus tasumist.

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

OMANDAJA esindaja kinnitab, et riigilõivuks ette nähtud summa tasub OMANDAJA Rahandusministeeriumile ettemaksukontolt, Transpordiameti viitenumber 26859837.
Notar on juhtinud osalejate tähelepanu sellele, et riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

10. LÕPPSÄTTED

Lepingu ja selle andmete edastamine.

* Osalejad soovivad käesoleva notariaalakti ja esindusõigust tõendavate volikirjade originaalide 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 märge tehakse tehinguosalisest juriidilise isiku, mitte tema esindaja andmete juurde.

Aigar Lepp /allkirjastatud digitaalselt/

Lembit Tuimets /allkirjastatud digitaalselt/

Albina Pajusaar /allkirjastatud digitaalselt/

Tartu notar Tiina Tomberg /allkirjastatud digitaalselt/