



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

Notariaalakt ametitegevuse raamatus 2026.a. nr 538

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 lemeks@lemeks.ee, edaspidi nimetatud **VÕÖRANDAJA**, esindajana, ja

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 **16996750** alljärgnevad kehtivad kanded:

I jagu:

katastritunnus 93401:008:0406, pindala 117026,0 m², aadress Raatalu, Korela küla, Setomaa vald, Võru maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%)

II jagu:

Teise jakku on omanikuna sisse kantud AS A&P Mets (registrikood 10321314).

III jagu:

Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

IV jagu:

Neljandasse jakku on kande nr. 2 all sisse kantud järgmine hüpoteegi kanne: Hüpoteek summas 5 500 000,00 eurot Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 51340; 76841; 94438; 119106; 122840; 128839; 143039; 170838; 381238; 476941; 477532; 522338; 573035; 675004; 972441; 1166641; 1328041; 1410438; 1563006; 1825041; 1906541; 2185536; 2787304; 3035431; 3172141; 3293108; 4495031; 5589350; 16467950; 17233350; 18625550; 19138450; 19776450; 20154750; 20939850; 22136150.

Sisse kantud 01.04.2022. 08.01.2025 kinnistamisavalduse alusel muudetud 10.01.2025.

Vastavalt ehitisregistri 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 1006 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 93401:008:0406 kitsendused:

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd
ulatus: 4131,21 m²; nähtus: Maantee; seisund: kehtiv.

Kaitseala piiranguvöönd
ulatus: 1,61 m²; nähtus: Kaitseala (Mustoja MKA, Mustoja pv.); seisund: kehtiv.

Piirivöönd ja piiriveekogu
ulatus: 25243,93 m²; nähtus: Riigipiir (Piirivöönd ja piiriveekogu); seisund: kehtiv.

Püsielupaiga sihtkaitsevöönd
ulatus: 70222,89 m²; nähtus: Püsielupaik (Korela kahvatu seensambliku ja männi-soomussambliku püsielupaiga sihtkaitsevöönd); seisund: kehtiv.

Piiranguvöönd määratlemata
ulatus: 2001,49 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Lycopodium clavatum (karukold)); seisund: kehtiv;
ulatus: 205,88 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised; seisund: kehtiv;
ulatus: 357,88 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised; seisund: kehtiv.

Loodusobjekti nimetus: Mustoja maastikukaitseala, tüüp: maastikukaitseala, looduspark; kaitse staatus: kaitsealune; valitseja(d): Keskkonnaamet; esmane kanne: Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 1998. a määrus nr 244 Mustoja maastikukaitseala moodustamine, kaitse-eeskirja ja välispiiri kirjelduse kinnitamine (kehtetu).

Püsielupaiga registrikood - KLO3100668; nimetus: Korela kahvatu seensambliku ja männi-soomussambliku püsielupaiga sihtkaitsevöönd; tüüp: püsielupaik; valitseja(d): Keskkonnaamet; esmane kanne: Keskkonnaministri 10. augusti 2006. a määrus nr 58 "II kaitsekategooria samblikuliikide püsielupaikade kaitse alla võtmine ja kaitse-eeskiri".

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

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.

2.2. Notariaalakti ettevalmistamise käigus on ilmnenud 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 1.1-3/26/131 on otsustatud:

1. Omandada Eesti Vabariigile Transpordiameti kaudu Võru maakonnas Setomaa vallas Korela külas riigitee 18178 Värskä-Ulitina tee „Saatse saapa“ ümbersõidu ehitamiseks ja teenindamiseks ning riigitee 18233 Matsuri-Sesniki tee km 11,59-13,58 tolmuva katte projekti elluviimiseks vajalik Raatalu kinnisasja (registriosa nr 16996750, katastriüksuse tunnus 93401:008:0406, pindala 117 026 m², (Maakatastri andmetel 25.02.2026), sihtotstarve maatulundusmaa 100%) osa ligikaudse pindalaga 1006 m².

2. Kinnisasja osa omandamisega tasuda omanik u le alljärgnevad tasud:

2.1. Tasu kinnisasja osa eest vastavalt Pindi Kinnisvara OÜ poolt koostatud hindamisaruandele nr 251212-104-64675 järgnevalt:

2.1.1. maa eest summas 321,92 eurot (0,32 eurot/m²) ehk 320 eurot;

2.1.2. kasvava metsa eest summas 1864,70 eurot ehk 1860 eurot;

2.1.3. saamata jääv tulu 133,53 eurot ehk 130 eurot;

2.2. Motivatsioonitasu KAHOS § 15 lg 3 kohaselt 0,8 kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk, summas 1655 eurot ;
2.3. 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.

Juhul, kui jagatava kinnisasja maakorraldusliku jagamise käigus selgub, et omandatava äralõike pindala on kas suurem või väiksem kui 1006 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 osa 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.

2.3. 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 kontaineril.

2.3.3. 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 kellegi kasuks 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. Talle 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.

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

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. VÕÕRANDAMINE, TASUD JA HÜVITISED

3.1. VÕÕRANDAJA võõrandab ja OMANDAJA omandab LEPINGU ESEME.

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

- 3.2.1. tasu kinnisasja eest summas 320 eurot;
- 3.2.2. kasvava metsa eest summas 1860 eurot;
- 3.2.3. saamata jääv tulu summas 130 eurot;
- 3.2.4. motivatsioonitasu summas 1655 eurot;
- 3.2.5. täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest summas 200 eurot.

3.3. OMANDAJA kohustub tasuma punktis 3.2. nimetatud summadest 50%, so **2082,50 eurot** (sh 160 eurot tasu kinnisasja eest, 930 eurot kasvava metsa eest, 65 eurot saamata jääv tulu, 827,50 eurot motivatsioonitasu, 100 eurot täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest) 20 päeva jooksul arvates LEPINGU tõestamisest **AS A&P Mets arvele nr EE682200001120207931**.

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) LEPINGU punktis 3.3. nimetatud arvele.

3.5. VÕÕRANDAJA esindaja kinnitab, et eelnimetatud summade tähtaegse laekumisega näidatud arvele on OMANDAJA poolt VÕÕRANDAJATELE seoses LEPINGU ESEME võõrandamisega makstavad tasud LEPINGU kohaselt tasutud.

4. LEPINGU ESEME SEISUKORD

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

4.2. VÕÕRANDAJA kohustub KINNISTUT koormava hüpoteegi LEPINGU ESEMELT kustutama, selleks vajalikud kokkulepped ning kandeavaldused võivad sisalduda ASJAÕIGUSLEPINGUS või esitatakse kinnistuosakonnale koos ASJAÕIGUSLEPINGUGA.

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, LUBAB 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 16996750 kolmandasse jakku kinnistu jagamisel tekkiva kinnisasja pindalaga ligikaudu 1006 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.
- * **Kaitseala ja püsielupaiga kaitsekord** määratakse kaitse-eeskirjaga. Kaitse-eeskirjaga piiritletakse ühe või mitme erineva rangusastmega kaitsevööndi ulatus ning määratakse looduskaitseseadusega sätestatud piirangute osaline või täielik, alaline või ajutine kehtivus vööndite kaupa.
- * **Kaitsealal ja püsielupaigas** kehtivad looduskaitseseadusest tulenevad piirangud ja kitsendused.
- * **Kaitsealal asuva või püsielupaika sisaldava kinnisasja** või selle osa võõrandamisel või asjaõigusega koormamisel peab asjakohane leping sisaldama järgmist loodusobjektiga seotud teavet:
 - 1) loodusobjekti tüüp ja nimetus;
 - 2) loodusobjekti valitseja nimi;
 - 3) viide loodusobjekti kaitse alla võtmise otsusele.
- * **Kaitsealuste liikide püsielupaigas** kehtivad looduskaitseseadusest tulenevad piirangud ja kitsendused.
- * Kaitstava loodusobjekti kaitsenõuete rikkumise eest on looduskaitseseaduses ette nähtud sanktsioonid.

* 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/

Riin Kodu /allkirjastatud digitaalselt/

Tartu notar Tiina Tomberg /allkirjastatud digitaalselt/