



TALLINNA NOTAR SIRJE VELSBERG

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU REGISTRI NUMBER

1697

Notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Sirje Velsberg, kelle büroo asub Tallinnas Rävala pst 2/ Kivisilla tn 8, kaheksandal augustil kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (08.08.2025.a) e-notari kaudu videosilla vahendusel ning selles notariaalaktis osalejad on

Pähklimäe Talu OÜ, registrikood 12343975, asukoht ja postiaadress Pajaka mõis, Pajaka küla, Märjamaa vald, Rapla maakond, e-posti aadress vahur.voll@bigbank.ee, edaspidi nimetatud **Müüja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige Vahur Voll, isikukood 37011262727, 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 Maakohtute registriosakonnast 06.08.2025 kell 21:15 tehtud päringute alusel)*,

Vahur Voll osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Märjamaa vald,
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 Lembit.Tuimets@transpordiamet.ee *(eeltoodud andmed täidesaatva riigivõimu asutuse või riigi muu institutsiooni nime, aadressi ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Maakohtute registriosakonnast 06.08.2025 kell 21:32.a. tehtud päringute alusel)*, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel Lembit Tuimets, isikukood 36308122753, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal,

Lembit Tuimets osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Rakvere linn,
ning

AS LHV Pank, registrikood 10539549, asukoht Tartu mnt 2, Tallinn, e-posti aadress notar@lhv.ee *(eeltoodud andmed juriidilise isiku nime, aadressi ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Maakohtute registriosakonnast 06.08.2025 kell 21:34 tehtud päringute alusel)*, edaspidi nimetatud **Hüpoteegipidaja**, mille esindajana tegutseb

notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel Risto Oja, isikukood 37810080307, kes on tõestajale tuntud isik,

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

Evecon Wind OÜ, registrikood 10340323, asukoht ja postiaadress Lossi tn 3, Kuressaare linn, Saaremaa vald, Saare maakond, e-posti aadress info@evecon.ee, edaspidi nimetatud **Hoonestaja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud prokurist Rainer Raud, isikukood 38411264234, 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 Maakohtute registriosakonnast 06.08.2025 kell 21:37 tehtud päringute alusel),*

Rainer Raud osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Tori vald,

kes sõlmivad lepingu järgnevas:

KINNISTU JAGAMISE KINNISTAMISAVALDUS,
JAGAMISE TEEL TEKKIVA KINNISTU MÜÜGILEPING JA
ASJAÕIGUSLEPING

1. Registrite seis ja lepingu ese

1.1. Selles notariaalakti sisalduva:

1.1.1. kinnisasja jagamise avalduse esemeks on lepingu punktis 1.2 nimetatud kinnistu, koos selle oluliste osade ja päraldistega (edaspidi nimetatud **Kinnistu**);

1.1.2. müügilepingu esemeks on lepingu punktis 7.1.2 nimetatud kinnistu, mille koosseisu kuulub maaüksus katastritunnusega **50201:001:0570**, maa sihtotstarbega transpordimaa (100%), asukohaga **4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee, Sõmeru küla, Märjamaa vald, Rapla maakond, pindalaga 1533.0 m²**, koos selle oluliste osade ja päraldistega (edaspidi nimetatud **lepingu ese**).

1.2. Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas number 1570337** on sisse kantud kinnistu nimetusega Ransipajo metsa, mille koosseisu kuulub maaüksus katastritunnusega **50201:001:0571** ja **50201:001:0570**, maa sihtotstarbega maatulundusmaa (100%) ja transpordimaa (100%), asukohaga Rapla maakond, Märjamaa vald, Sõmeru küla, Ransipajo mets ja Rapla maakond, Märjamaa vald, Sõmeru küla, 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee, pindalaga 98154 m² ja 1533 m².

Teise jakku on omanikuna sisse kantud **Pähklimäe Talu OÜ (registrikood 12343975)**.

Kolmandasse jakku on kande nr. 2 all sisse kantud järgmine kanne: **Hoonestusõigus tähtajaga 50 aastat Evecon Wind OÜ (registrikood 10340323) kasuks. Tasuline hoonestusõigus viitega 07.03.2022 lepingu punktile 6.4.4.1, sisu vastavalt 07.03.2022 lepingu punktidele neli (4) ja viis (5). Hoonestusõiguse võõrandamiseks ja koormamiseks piiratud asjaõigustega on vajalik koormatud kinnisasja igakordse omaniku nõusolek. Hoonestusõiguse kohta on avatud registriosas number 21053650. Hoonestusõigus asub esimesel järjekohal 4 jao kande nr 1 ees. 7.03.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 24.03.2022.**

Neljandasse jakku on kande nr. 2 all sisse kantud järgmine hüpoteegi kanne: **Hüpoteek summas 15 600 000,00 eurot AS LHV Pank (registrikood 10539549) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud:** 4439; 17537; 47637; 60637; 65037; 70632; 79137; 80336; 80437; 92537; 99837; 107537; 111136; 111202; 111637; 138302; 149437; 164637; 178436; 184632; 271837; 277932; 357002; 375632; 378937; 413850; 480832; 481232; 495836; 497032; 506037; 557832; 575837; 600332; 607737; 637737; 659337; 660037; 747432; 838306; 844632; 851137; 887032; 909637; 921137; 1009032; 1033632; 1059237; 1112637; 1132837; 1149737; 1158237; 1186732; 1218537; 1228237; 1277406; 1281437; 1291537; 1321137; 1326537; 1396837; 1443937; 1482506; 1533832; 1551137; 1570537; 1580437; 1583937; 1598737; 1608232; 1617437; 1641732; 1641937; 1668837; 1694637; 1724837; 1736437; 1745032; 1763637; 1766237; 1799132; 1811637; 1847532; 1852832; 1858532; 1866932; 1868406; 1911532; 1936337; 1951037; 1999737; 2015037; 2054206; 2082537; 2116837; 2124537; 2124837; 2140737; 2152837; 2158737; 2171337; 2181237; 2217637; 2241606; 2276737; 2317550; 2324002; 2337832; 2376906; 2385737; 2436137; 2439237; 2489037; 2499437; 2509237; 2524237; 2530437; 2540137; 2571437; 2572402; 2585437; 2593037; 2598437; 2598737; 2606837; 2620537; 2621537; 2628737; 2646837; 2681237; 2688537; 2698837; 2698937; 2699137; 2706137; 2724537; 2768637; 2768737; 2771737; 2829450; 2834937; 2838032; 2871737; 2871837; 2871937; 2950737; 2993037; 3004950; 3024837; 3043850; 3072337; 3092737; 3176750; 3176950; 3177050; 3214637; 3222737; 3231537; 3311237; 3322837; 3343550; 3356337; 3356437; 3385137; 3394737; 3443037; 3446234; 3447337; 3478437; 3494937; 3495037; 3508037; 3508837; 3508937; 3512137; 3519237; 3531937; 3548937; 3778950; 3837906; 4124750; 4174502; 4424502; 4454150; 4482450; 4618902; 4699750; 4716050; 5395150; 5569150; 6066402; 6227802; 6356150; 6609350; 6769602; 6998402; 7174502; 7234502; 7689702; 7802950; 7982502; 7989850; 7995050; 8162202; 8394702; 8394802; 8537902; 8550202; 8667402; 8691150; 8695602; 8731050; 8737850; 8888150; 8972002; 9061450; 9091302; 9340650; 9340750; 9370302; 9470802; 9511050; 9619002; 9941002; 10382202; 10415202; 10948702; 10981850; 11150902; 11185950; 11300550; 11317050; 11317250; 11533502; 11628450; 11714002; 11818302; 11989550; 12051802; 12525650; 12834502; 12891150; 12965750; 13073702; 13190250; 13314002; 13316550; 13444702; 13630902; 13631102; 13632502; 13793702; 13920802; 14047502; 14126802; 14343150; 14404250; 14651302; 14718050; 14726250; 14852950; 14912550; 15003750; 15613050; 15855250; 15915250; 16120450; 17045750; 17267450; 17538850; 17656550; 18200450; 18491150; 19269050; 19269950; 19359450; 19432250; 19611050; 19642050; 19682350; 19903050; 19982350; 19995950; 20109550; 20198650; 20269150; 20741550; 20779650; 21416450; 21538050; 21538150; 21566050; 21607450; 21804250; 22003150; 22278050; 22390350; 22555850.

22.03.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 3.04.2023.

- 1.3. Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna hoonestusõiguse kinnistusregistri **registriosa number 21053650** on sisse kantud hoonestusõigus tähtajaga 50 aastat, mis on koormatisena kantud: kinnistu nr 1570337 registriosa 3. jakku. (edaspidi nimetatud **Hoonestusõigus**). Maaüksuse katastritunnus 50201:001:0571 ja 50201:001:0570, maa sihtotstarbega maatulundusmaa (100%) ja transpordimaa (100%), asukohaga Ransipajo mets, Sõmeru küla, Märjamaa vald, Rapla maakond ja 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee, Sõmeru küla, Märjamaa vald, Rapla maakond, pindalaga 98154 m² ja 1533 m². Koormatud

kinnisasja omanikuna on sisse kantud Pähklmäe Talu OÜ (registrikood 12343975). Tasuline hoonestusõigus viitega 07.03.2022 lepingu punktile 6.4.4.1, sisu vastavalt 07.03.2022 lepingu punktidele neli (4) ja viis (5). Hoonestusõiguse võõrandamiseks ja koormamiseks piiratud asjaõigustega on vajalik koormatud kinnisasja igakordse omaniku nõusolek.

Teise jakku on omanikuna sisse kantud **Evecon Wind OÜ (registrikood 10340323)**.

Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:
1) Reaalkoormatis kinnistu nr 1570337 igakordse omaniku kasuks. Reaalkoormatis hoonestusõiguse tasu maksmise kohustuse tagamiseks vastavalt 07.03.2022.a lepingu punktile viis üks (5.1). 7.03.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 24.03.2022.
1) Eelmärge reaalkoormatise muutmise tagamiseks kinnistu nr 1570337 igakordse omaniku kasuks. Hoonestusõiguse tasu muutmise tagamine vastavalt 07.03.2022.a lepingu punktile viis viis (5.5). 7.03.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 24.03.2022.

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.4. Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (kitsendustega katastrikaardi päring katastritunnuse järgi) nähtub, et katastriüksuse 50201:001:0570 suhtes kehtivad järgmised kitsendused:

1.4.1. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

- ulatus: 1532,86 m²; nähtus: Maantee; seisund: kehtiv.

1.4.2. Tee avalik kasutus

- ulatus: 18,23 m²; nähtus: Maantee (Tee avalik kasutus tee nr 20200); seisund: kehtiv.

1.4.3. Uuringu ala

- ulatus: 1532,86 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplan uuringuruum); seisund: kehtiv.

1.5. Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (mälestiste otsing katastritunnuse/aadressi järgi) nähtub, et lepingu esemel ei paikne mälestisi ega muinsuskaitsealasid, see maaüksus ei asu kinnismälestiste või muinsuskaitsealade kaitsevööndis ega arheoloogilises leiukohas.

1.6. Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (isikute päring aadressi järgi) nähtub, et lepingu ese:

1.6.1. ei ole rahvastikuregistris registreeritud ühegi isiku alalise elukohana;

1.6.2. ei ole äriregistris registreeritud ühegi isiku asukohana.

1.7. Lepingu eseme kohta maakatastrist tehtud kiirpäringust (<https://ky.kataster.ee/>) katastripidaja märgete kohta nähtub, et katastriüksuse 50201:001:0570 kohta katastripidaja märged puuduvad.

1.8. Lepingu eseme kohta ehitisregistrist (<http://www.ehr.ee>) tehtud päringust nähtub, et katastritunnusega 50201:001:0570 ja aadressiga 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee, Sõmeru 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 mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud), seda ei ole kellelegi võõrandatud, selle käsutamist ei ole keelustatud ning selle suhtes pole vaidlusi.
- 2.1.3.** Lepingu punktis 1.2 nimetatud ühishüpoteebiga kaaskoormatud kinnisasjad kuuluvad Müüjale ning nende kinnisasjade suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud selles lepingus nimetamata kinnistamisavaldusi, neid kinnisasju ei ole kellelegi võõrandatud, nende käsutamist ei ole keelustatud ning nende suhtes pole vaidlusi.
- 2.1.4.** Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Müüjale teadaolevaid muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid selles lepingus nimetamata piiranguid (sh tehingutest tulenevaid piiranguid ega kitsendusi).
- 2.1.5.** Lepingu ese on hoonestamata.
- 2.1.6.** 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.
- 2.1.7.** 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).
- 2.1.8.** Lepingu esemeks oleval kinnistul kasvab mets ja Müüja pole võõrandanud kasvava metsa raieõigust, Müüjale ei ole välja antud metsateatist ning lepingu esemel pole tehtud metsaraiet.
- 2.1.9.** Müüjale teadaolevalt ei ole lepingu esemel keskkonnareostust, Müüjale teadaolevalt ei ole ühelgi isikul või asutusel alust algatada lepingu eseme suhtes keskkonnareostust puudutavat menetlust ning Müüjale ei ole lepingu sõlmimise hetke seisuga esitatud keskkonnareostust puudutavaid ettekirjutusi.
- 2.1.10.** Müüja on tasunud kõik Kinnistu kasutamiseiga seotud maksed, mille tasumise tähtaeg on saabunud ning Kinnistuga seoses ei ole Müüjal tasumisele kuuluvaid mistahes tasumise tähtaega ületanud võlgnevusi.
- 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 võlausaldaajate 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 juhatusest 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 eesmärgi 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 suuruselt 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.** Temale antud volikiri 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 01.07.2025.a korraldusele nr 1.1-3/25/443 Riigitee avalikuks kasutamiseks vajaliku kinnisasja osade omandamine, millega Ostja esindajal on õigus omandada Rapla maakonnas Märjamaa vallas Sõmeru külas riigitee 4 Tallinn-Pärnu-Ikla km 62,0-78,5 Päädeva-Konuvere 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.
- 2.2.5.** 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.
- 2.2.6.** 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 eesmärgi arvesse võttes olla äratuntav huvi ning mida teades ei oleks osalejad seda lepingut sõlminud või oleks seda teinud teistel tingimustel.
- 2.3. Hüpoteegepidaja esindaja avaldab ja kinnitab, et:**
- 2.3.1.** Hüpoteegepidajale kuulub selle lepingu punktis 1.2 toodud kinnistusraamatu neljandasse jakku kande number 2 alla kantud ühishüpoteeke ning kuni selle lepingu sõlmimiseni ei ole Hüpoteegepidaja seda ühishüpoteeeki käsutanud (sealhulgas üleandnud ega pantinud).
- 2.3.2.** Tema volitus Hüpoteegepidaja esindajana on kehtiv ega ole esindatava poolt tagasi võetud, muudetud ega tühistatud, lepingu sõlmimisega ei ületa ta temale antud volituste mahtu ning tema õigust selle lepingu sõlmimiseks ei piira ega keela ükski asjaolu ning et ta omab kõiki õigusi selle lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.
- 2.4. Hoonestaja esindaja avaldab ja kinnitab, et:**
- 2.4.1.** Lepingu punktis 1.3 toodud kinnistusraamatu seis ei ole muutunud ning Hoonestusõiguse suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 2.4.2.** Kuni selle lepingu sõlmimiseni ei ole Hoonestajale kuuluvat Hoonestusõigust koormatud selles lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega (sh ka mitte kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud), seda ei ole kellelegi võõrandatud, selle käsutamist ei ole keelustatud ning selle suhtes pole vaidlusi.

- 2.4.3.** Lepingu punktides 1.2 ja 1.3 nimetatud hoonestusõiguse aluseks oleva Tallinna notar Tea Türrpuu 07.03.2022.a tõestatud ja notari ametitegevuse raamatu registri number 631 all registreeritud notariaalakti *Keelumärgete kustutamise kinnistamisavaldused, piiratud asjaõiguste järjekohtade muutmise kokkulepe, kinnistutele hoonestusõiguste, reaalkoormatiste ja märgete seadmise leping ning kinnistamisavaldused ja asjaõiguslepingud* kohaselt koormati Kinnistu hoonestusõigusega ulatuses, mis hõlmab hoonestusõiguse alusel rajatavaid tuulegeneraatoreid vastavalt Märjamaa tuulepargi detailplaneeringule (punktid 2.2.2 ja 4.1.1). Märjamaa tuulepargi detailplaneeringuga ei ole planeeritud ega planeerita tuulegeneraatoreid lepingu esemele ning seetõttu ei asu Hoonestusõiguse alusel Hoonestaja kasutuses olev ala lepingu esemel ning Hoonestaja ei teosta lepingu esemel Hoonestusõigust.
- 2.4.4.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Hoonestaja õigust sõlmida seda lepingut.
- 2.4.5.** Hoonestajat ei ole sundlõpetatud, Hoonestaja 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 Hoonestaja võlausaldajate huve ega Hoonestaja majanduslikku seisundit.
- 2.4.6.** 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.
- 2.4.7.** Tema esindusõigus Müüja prokuristina on kehtiv, seda ei ole piiratud ega tühistatud, teda ei ole tagasi kutsutud ning tema ametiaeg ei ole möödunud või on tema esindusõigust ja ametiaega nõuetekohaselt pikendatud, tema suhtes ei kehti ärikeeldu ja tal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.
- 2.4.8.** Selles lepingus toodud Hoonestaja ja Hoonestaja 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.
- 2.5.** Osalejad kinnitavad, et nad on tutvunud selle lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega, ei soovi täiendavate dokumentide muresemist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist ega täiendavat nõustamist notariaalakti tõestaja poolt.
- 2.6.** Notariaalakti tõestaja on kontrollinud järgmised asjaolud:
- *Lepingu punktides 1.2 ja 1.3 toodud kinnistusraamatute seis on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud lepingu sõlmimise päeval e-notari infosüsteemist tehtud elektroonilise kinnistusraamatu päringu alusel.*
 - *Ostja esindaja volitused volikirja alusel.*
 - *Hüpoteegipidaja esindaja volitused volikirja alusel.*

3. Kinnistu jagamine ning kokkulepped ühishüpoteegi ja hoonestusõiguse kohta

- 3.1.** Müüja, Hüpoteegipidaja ja Hoonestaja on kokku leppinud jagada Kinnistu kaheks iseseisvaks kinnistuks ja moodustada ühe uue kinnistu. Olemasoleva kinnistu registriossa ja moodustatava kinnistu registriossa paluvad Müüja, Hüpoteegipidaja ja Hoonestaja kanda andmed vastavalt Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriossa number 1570337 kantud andmetele ning selle lepingu punktis 7.1 toodud kinnistamisavaldusele.
- 3.2.** Müüja ja Hüpoteegipidaja on kokku leppinud, et Hüpoteegipidaja kasuks seatud selle lepingu punktis 1.2 toodud kinnistusraamatu neljandasse jakku kande number 2 alla

kantud ühishüpoteek jääb edaspidi koormama lepingu punktis 1.2 nimetatud kinnistu jagamisel lepingu punktis 7.1.1 toodud allesjäävat kinnistut ja teisi kaaskoormatud kinnistuid ning ei hakka koormama lepingu punktis 1.2 nimetatud kinnistu jagamisel tekkivat selle lepingu punktis 7.1.2 toodud kinnisasja.

3.3. Müüja ja Hoonestaja on kokku leppinud, et Kinnistut koormav Hoonestusõigus jääb edaspidi koormama Kinnistu jagamise tulemusel allesjäävat selle lepingu punktis 7.1.1 nimetatud kinnistut ning ei hakka koormama jagamise teel tekkivat lepingu punktis 7.1.2 nimetatud kinnistut.

3.4. Müüja avaldab moodustatava kinnistu väärtuseks 3 310 eurot.

4. Lepingu eseme müük ja selle eest makstav tasu

4.1. Müüja müüb lepingu eseme Ostjale tasuga 3 310 eurot, mille Ostja kohustub tasuma hiljemalt **20 kalendripäeva** jooksul arvates selle lepingu sõlmimisest Müüja Pähklimäe Talu OÜ (registrikood 12343975) kontole nr EE651010220211366222, märkides maksekorralduse selgitusse: „4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee, Sõmeru küla, ost Eesti Vabariigi poolt“.

4.2. Tasumisega viivitamisel on Müüjal õigus nõuda Ostjalt viivist 0,028% tähtajaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.

5. Lepingu sõlmimisega seotud motivatsioonitasu ja hüvitis

5.1. Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et Ostja tasub Müüjale motivatsioonitasu selle lepingu sõlmimise eest summas 1 608 eurot, mille Ostja kohustub tasuma hiljemalt **20 kalendripäeva** jooksul arvates selle lepingu sõlmimisest Müüja Pähklimäe Talu OÜ (registrikood 12343975) kontole nr EE651010220211366222, märkides maksekorralduse selgitusse: „4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee, Sõmeru küla, ost Eesti Vabariigi poolt“.

5.2. Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et Ostja tasub Müüjale täiendava hüvitise asjaajamisega kaasnevate kulude eest summas 192 eurot, mille Ostja kohustub tasuma hiljemalt **20 kalendripäeva** jooksul arvates selle lepingu sõlmimisest Müüja Pähklimäe Talu OÜ (registrikood 12343975) kontole nr EE651010220211366222, märkides maksekorralduse selgitusse: „4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee, Sõmeru küla, ost Eesti Vabariigi poolt“.

5.3. Tasumisega viivitamisel on Müüjal õigus nõuda Ostjalt viivist 0,028% tähtajaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.

Notariaalakti tõestaja on selgitanud, et osalistel tuleks olla tähelepanelik summa saaja kontonumbri märkimisel, sest vale pangakonto numbri märkimisel võidakse ülekanne teostada valele kontole ning notariaalakti tõestaja ja krediidasutus ei saa kontrollida kontonumbri ja -omaniku vastavust. Müüja esindaja kinnitab, et ta on selles lepingus toodud kontonumbri üle vaadanud ning see on korrektne.

6. Lepingu eseme valduse üleandmine

6.1. Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et lepingu eseme otsene valdus loetakse Müüja poolt Ostjale üle antuks selle lepingu sõlmimisega.

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

7. Kinnistamisavaldus ja asjaõigusleping

7.1. Müüja, Hüpoteegipidaja ja Hoonestaja on Kinnistu jagamises kokku leppinud ning esitavad kinnistamisavalduse, millega nad PALUVAD JAGADA Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriossa number 1570337 sisse kantud kinnistu kaheks iseseisvaks kinnistuks järgmiselt:

7.1.1. jätta olemasolevasse registriossa nr 1570337 maaüksus katastritunnusega 50201:001:0571, maa sihtotstarbega maatulundusmaa (100%), asukohaga Ransipajo mets, Sõmeru küla, Märjamaa vald, Rapla maakond, pindalaga 98154.0 m²;

7.1.1.1. teise jakku omanikuna jätta Pähklimeie Talu OÜ (registrikood 12343975);

7.1.1.2. kolmandasse jakku jätta alles kande nr 2 all kantud Hoonestusõigus tähtajaga 50 aastat Evecon Wind OÜ (registrikood 10340323) kasuks. Tasuline hoonestusõigus viitega 07.03.2022 lepingu punktile 6.4.4.1, sisu vastavalt 07.03.2022 lepingu punktidele neli (4) ja viis (5). Hoonestusõiguse võõrandamiseks ja koormamiseks piiratud asjaõigustega on vajalik koormatud kinnisasja igakordse omaniku nõusolek. Hoonestusõiguse kohta on avatud registriossa number 21053650 ning seda mitte üle kanda registriossa number 1570337 sisse kantud kinnistu jagamisel maaüksusele katastritunnusega 50201:001:0570 avatava registriossa kolmandasse jakku;

7.1.1.3. neljandasse jakku jätta alles kande number all 2 kantud: Hüpoteek summas 15 600 000,00 eurot AS LHV Pank (registrikood 10539549) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 4439; 17537; 47637; 60637; 65037; 70632; 79137; 80336; 80437; 92537; 99837; 107537; 111136; 111202; 111637; 138302; 149437; 164637; 178436; 184632; 271837; 277932; 357002; 375632; 378937; 413850; 480832; 481232; 495836; 497032; 506037; 557832; 575837; 600332; 607737; 637737; 659337; 660037; 747432; 838306; 844632; 851137; 887032; 909637; 921137; 1009032; 1033632; 1059237; 1112637; 1132837; 1149737; 1158237; 1186732; 1218537; 1228237; 1277406; 1281437; 1291537; 1321137; 1326537; 1396837; 1443937; 1482506; 1533832; 1551137; 1570537; 1580437; 1583937; 1598737; 1608232; 1617437; 1641732; 1641937; 1668837; 1694637; 1724837; 1736437; 1745032; 1763637; 1766237; 1799132; 1811637; 1847532; 1852832; 1858532; 1866932; 1868406; 1911532; 1936337; 1951037; 1999737; 2015037; 2054206; 2082537; 2116837; 2124537; 2124837; 2140737; 2152837; 2158737; 2171337; 2181237; 2217637; 2241606; 2276737; 2317550; 2324002; 2337832; 2376906; 2385737; 2436137; 2439237; 2489037; 2499437; 2509237; 2524237; 2530437; 2540137; 2571437; 2572402; 2585437; 2593037; 2598437; 2598737; 2606837; 2620537; 2621537; 2628737; 2646837; 2681237; 2688537; 2698837; 2698937; 2699137; 2706137; 2724537; 2768637; 2768737; 2771737; 2829450; 2834937; 2838032; 2871737; 2871837; 2871937; 2950737; 2993037; 3004950; 3024837; 3043850; 3072337; 3092737; 3176750; 3176950; 3177050; 3214637; 3222737; 3231537; 3311237; 3322837; 3343550; 3356337; 3356437; 3385137; 3394737; 3443037; 3446234; 3447337; 3478437; 3494937; 3495037; 3508037; 3508837; 3508937; 3512137; 3519237; 3531937; 3548937; 3778950; 3837906; 4124750; 4174502; 4424502; 4454150; 4482450; 4618902; 4699750; 4716050; 5395150; 5569150; 6066402; 6227802; 6356150; 6609350; 6769602; 6998402; 7174502; 7234502; 7689702; 7802950; 7982502; 7989850; 7995050; 8162202; 8394702; 8394802; 8537902; 8550202; 8667402; 8691150; 8695602; 8731050; 8737850; 8888150; 8972002; 9061450; 9091302; 9340650; 9340750; 9370302; 9470802; 9511050; 9619002; 9941002; 10382202; 10415202; 10948702; 10981850; 11150902; 11185950; 11300550;

11317050; 11317250; 11533502; 11628450; 11714002; 11818302; 11989550;
12051802; 12525650; 12834502; 12891150; 12965750; 13073702; 13190250;
13314002; 13316550; 13444702; 13630902; 13631102; 13632502; 13793702;
13920802; 14047502; 14126802; 14343150; 14404250; 14651302; 14718050;
14726250; 14852950; 14912550; 15003750; 15613050; 15855250; 15915250;
16120450; 17045750; 17267450; 17538850; 17656550; 18200450; 18491150;
19269050; 19269950; 19359450; 19432250; 19611050; 19642050; 19682350;
19903050; 19982350; 19995950; 20109550; 20198650; 20269150; 20741550;
20779650; 21416450; 21538050; 21538150; 21566050; 21607450; 21804250;
22003150; 22278050; 22390350; 22555850 ning seda mitte üle kanda
registriossa number 1570337 sisse kantud kinnistu jagamisel maaüksusele
katastritunnusega 50201:001:0570 avatava registriosa kolmandasse jakku.

7.1.2. Avada uus kinnistusregistriosa maaüksusele katastritunnusega 50201:001:0570, maa sihtotstarbega transpordimaa (100%), asukohaga 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee, Sõmeru küla, Märjamaa vald, Rapla maakond, pindalaga 1533.0 m²;

7.1.2.1. teise jakku omanikuna kanda Pähklimäe Talu OÜ (registrikood 12343975);

7.1.2.2. kolmandasse jakku kandeid mitte teha;

7.1.2.3. neljandasse jakku kandeid mitte teha.

7.2. Müüja ja Ostja on lepingu eseme omandi üleandmises kokku leppinud. Müüja lubab ja Ostja avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriossa number 1570337 kantud kinnistu jagamisel maaüksusele katastritunnusega 50201:001:0570 avatava registriosa teises jaos senine kanne Müüja kohta ning ainuomanikuna sisse kanda Eesti Vabariik.

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

8. Notariaalakti tõestaja osalejatele antud selgitused

8.1. Kinnisomandi üleandmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse.

8.2. Ostja saab lepingu eseme omanikuks kinnistusraamatus vastava kande tegemisega. Kinnistusraamatusse kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine.

8.3. 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.

8.4. 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 tühi, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.

8.5. Müüja ei vastuta asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavust teadis või pidi teadma.

8.6. 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.

8.7. Notari tasu seaduse § 4 kohaselt on tehinguväärtuse määramisel kinnisasja või ehitise minimaalväärtuseks 6391 eurot.

9. Digitaalne originaal ja ära kirjade väljastamine

9.1. Notariaalakti on koostatud ja digitaalselt allkirjastatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel õigussuhetes ning osalejale tasuta kättesaadav notarite iseteenindusportaalil www.notar.ee ja ka riigiportaalil 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.

9.2. Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada digitaalselt allkirjastatud originaaleksemplari kinnistusosakonnale.

10. Lepingu sõlmimisega seotud kulud

10.1. Lepingu sõlmimisega seotud kulud (notaritasu ja riigilõivu) tasub Ostja.

10.2. 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.

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

Tehinguväärtused notaritasu arvutamisel on:

- tehinguväärtus kinnistu jagamisel 6 391 eurot;
- tehinguväärtus võõrandamisel 6 391 eurot;
- tehinguväärtused kokku 12 782 eurot.

Notari tasu kaugtõestamise teel tehtava ametitoimingu eest on 20,00 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2¹). Notari tasu kinnistu jagamise ja müügitehingu tõestamisel on 52,40 eurot (tehinguväärtus 12,782,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 5, 8, 22 ja 23 p 2).

Tasu kokku	72,40 eurot.
Käibemaks	17,38 eurot.
Koos käibemaksuga	89,78 eurot.

Riigilõiv kinnistu jagamisel on 2,00 eurot (tehinguväärtus 3,310,00 eurot: RLS § 349, § 80 lg 1).

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 notar.ee ja eesti.ee	tasuta	tasuta
paberkandjal ära kiri osalejale	0,24 eurot/lk	0,38 eurot/lk
digitaälära kiri ametiasutusele	15,81 eurot + 0,24 eurot/lk	15,81 eurot + 0,38 eurot/lk

Notariaalakkt on osalejatele notariaalakkt tõe staja poolt videosilla vahendusel videokõne ajal ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud. 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 notariaalakkt tõe staja poolt digitaalselt allkirjastatud.

Vahur Voll
Lembit Tuimets
Risto Oja
Rainer Raud

*/allkirjastatud digitaalselt/
/allkirjastatud digitaalselt/
/allkirjastatud digitaalselt/
/allkirjastatud digitaalselt/*

Tallinna notar Sirje Velsberg

/allkirjastatud digitaalselt/