



## PÕLVA NOTAR ERE KÜRSA

Notari ametitegevuse raamatu registri nr 786

### KINNISTU JAGAMISE AVALDUS JAGAMISEL MOODUSTATAVA KINNISTU MÜÜGILEPING ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Põlva notar Ere Kürsa, kelle büroo asub Põlvas, Kesk tn 6, üheteistkümnendal mail kahe tuhande kahekümne kuuendal aastal (11.05.2026) kaugtõestamise teel videosilla vahendusel ning selles notariaalaktis osalejad on

Muuland Investeeringute OÜ, registrikood 16382951, aadress Roheline tn 16, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond, e-post info@agrone.ee (edaspidi Omanik/Müüja), esindaja volikirja alusel Mirjam Landra, isikukood 48502045711, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal (edaspidi Omaniku/Müüja esindaja), kelle viibimiskoht on kaugtõestamise hetkel tema ütluse kohaselt Tartu linn (eeltoodud andmed juriidilise isiku olemasolu, nime ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud notariaalakti tõestamise päeval registriandmete alusel),

Eesti Vabariigi nimel Transpordiamet, registrikood 70001490, aadress Valge tn 4/1, Tallinn, e-post Riin.Kodu@transpordiamet.ee (edaspidi Ostja), esindaja volikirja alusel Riin Kodu, isikukood 48507256512, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal, e-post Riin.Kodu@transpordiamet.ee (edaspidi Ostja esindaja), kelle viibimiskoht on kaugtõestamise hetkel tema ütluse kohaselt Tartu linn, edaspidi osalised koos lepinguosalised.

Lepinguosalised sõlmivad lepingu alljärgnevas.

#### 1. LEPINGU ESE

**1.1.** Omanikule/Müüjale kuulub Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse **registriosa number 1215038 (üks miljon kakssada viisteist tuhat kolmkümmend kaheksa) all kantud kinnistu BIOTIIK** koosseisus kaks katastriüksust:

katastritunnus 62201:001:2344, pindala 500,0 m<sup>2</sup>, aadress 87 Põlva ringtee L32, Rosma küla, Põlva vald, Põlva maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%);  
katastritunnus 62201:001:2343, pindala 1853 m<sup>2</sup>, aadress Tiigi, Rosma küla, Põlva vald, Põlva maakond, maa sihtotstarve jäätmeoidla maa (100%).

**1.2.** Teise jakku on omanikuna sisse kantud Muuland Investeeringute OÜ (registrikood

- 16382951).
- 1.3. Kolmandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine kanne: Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> järgne elektripaigaldiste tähtajatu isiklik kasutusõigus, kasutusõiguse ese ja sisu määratud vastavalt 07.04.2021.a lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning plaanile (lisa). 7.04.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 9.04.2021.
  - 1.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
  - 1.5. Lepingus toodud andmed kinnistu omaniku, koosseisu, koormatiste, kitsenduste ning hüpoteekide kohta on lepingu tõestaja poolt lepingusse fikseeritud 11.05.2026 elektroonilise kinnistusraamatu registriosa ära kirjutades.
  - 1.6. Lepingu ese on lepingu punktis 1.1. nimetatud kinnistust eraldatav katastriüksus 62201:001:2344, 87 Põlva ringtee L32 koos selle oluliste osadega ja päraldistega.
  - 1.7. Vastavalt Maa- ja Ruumiameti andmetele on Katastriüksuse 62201:001:2344 kitsendused:
 

Avalikult	kasutatava	tee	kaitsevöönd
ulatus: 500,40	m <sup>2</sup> ;	nähtus: Maantee;	seisund: kehtiv.
Elektripaigaldise			kaitsevöönd
ulatus: 4,93 m <sup>2</sup> ;	nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV);		kehtiv;
seisund:			kehtiv;
ulatus: 10,28 m <sup>2</sup> ;	nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tugi);	seisund: kehtiv;	
ulatus: 85,70 m <sup>2</sup> ;	nähtus: Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskipingeliin) (PAS-70);	seisund: kehtiv.	
  - 1.8. Müüja ja Ostja lepivad kokku, et kinnistusraamatust nähtav isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks jääb lepingu eseme suhtes kehtima ja Ostja omandab Elektrilevi OÜ kasuks isikliku kasutusõigusega koormatud lepingu eseme.
  - 1.9. Elektrilevi OÜ on 02.04.2026 digitaalselt allkirjastanud avalduse kinnistu jagamiseks, mille kohaselt isiklik kasutusõigus jääb koormama ka lepingu esemeks olevat eraldatavat kinnistut. Eelnimetatud avaldus esitatakse kinnistusosakonnale koos käesoleva lepinguga.

## 2. LEPINGUOSALISTE AVALDUSED

- 2.1. Omaniku/Müüja esindaja kinnitab, et:
  - 2.1.1. Lepingu ese on äriühingu omand vastavalt lepingu punktis 1 toodule ning et ühelgi käesolevas lepingus nimetamata kolmandal isikul ei ole õigust selle valdamiseks, kasutamiseks ega käsutamiseks ega seadusest või kokkulepetest tulenevat õigust selliste õiguste taotlemiseks.
  - 2.1.2. Lepingu punktis üks toodud kinnistusraamatu seis ei ole muutunud ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
  - 2.1.3. Lepingu eset ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks rendi- või muud kasutuslepingud.
  - 2.1.4. Lepingu eseme valdamise ja kasutamise suhtes ei kehti Müüjale teadaolevaid lepingus nimetamata piiranguid ja kitsendusi.
  - 2.1.5. Müüjale teadaolevalt ei ole kinnistuga seotud keskkonnakahjusid ning Müüjale ei ole esitatud ühtegi keskkonnavalast lepingu esemega seotud ettekirjutust.
  - 2.1.6. Lepingu esemel ei ole mingeid varjatud puudusi ega vigasid, mis oleksid Müüjale teada.
  - 2.1.7. Lepingu esemeks olev kinnistu on hoonestamata, tegemist on transpordimaaga.
  - 2.1.8. Tema poolt esindatav äriühing on õigusvõimeline äriühing, Müüja suhtes ei ole algatatud pankrotimenetlust ega likvideerimismenetlust, ta on Müüja esindaja volikirja

alusel, temale antud volitus on kehtiv, volikirja ei ole esindatava poolt kehtetuks kuulutatud ja tal on kõik õigused käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava äriühingu nimel. Notarile on esitatud juhatuse liikme Raul Jeets poolt 07.05.2026 digitaalselt allkirjastatud nõusolek tehingu esemeks oleva kinnistu ja tehingu oluliste tingimuste kohta.

**2.1.9.** Tema avaldused on tõesed ja üheski avalduses ei ole välja jäetud ühtegi asjaolu, mille väljajätmine muudaks vastava avalduse valeks ja/või eksitavaks. Ühtlasi kohustub Müüja kuni Ostja lepingu eseme omanikuna kinnistusraamatusse kandmiseni mitte tegema tegusid, mis tooksid kaasa kolmandate isikute õiguste tekkimise lepingu esemele ega sõlmima mistahes lepinguid või kokkuleppeid, mis võiksid takistada või viivitada Ostja lepingu eseme omanikuna kinnistusraamatusse kandmist.

**2.2.** Ostja esindaja kinnitab, et:

**2.2.1.** Ostja on üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse ja Ostja on eelnimetatud andmete alusel teadlik maaüksuse suurusest ja piiridest.

**2.2.2.** Ostja on teadlik lepingu esemega seotud kitsendustest.

**2.2.3.** Temale antud volitus on kehtiv, volikirja ei ole kehtetuks kuulutatud ning puuduvad ja ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida käesolev leping ja tal on kõik vajalikud otsused ja kooskõlastused käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

**2.2.4.** Transpordiameti 21.04.2026 korraldusega nr 1.1-3/26/272 "Riigitee avalikuks kasutamiseks vajaliku kinnisasja osa omandamine" otsustati omandada Müüjalt Eesti Vabariigile Transpordiameti kaudu Põlva maakonnas Põlva vallas Rosma külas riigitee nr 87 Põlva ringtee km 3,09-6,034 ja riigitee 90 Põlva-Karisilla km 0,15-0,4 Põlva linna ja Rosma küla vahelise lõigu jalgratta ja jalgte ehitamiseks ja teenindamiseks vajalik BIOTIIK kinnisasja (registriosa nr 1215038) koosseisu kuuluv 87 Põlva ringtee L32 katastriüksus, mille katastritunnus 62201:001:2344, pindala 500 m<sup>2</sup> (Maakatastri andmetel 20.04.2026), sihtotstarve transpordimaa 100%.

**2.2.5.** Transpordiameti 21.04.2026 korraldusest nr 1.1-3/26/272 tulenevalt tasutakse Müüjale **630** eurot, mis on kinnisasja omandamise tasu kiirmenetluses, kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 23 lg 2 kohaselt on kinnisasja omandamise tasu kiirmenetluses võrdne 0,3 kordse Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmise brutokuupalgaga, ja lisaks tasutakse Müüjale motivatsioonitasu, KAHOS § 15 lg 3 kohaselt 0,8-kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk, summas **1673 eurot**.

**2.3.** Lepinguosalisel avaldavad, et punktis 1.9. nimetatud avaldus on käesoleva notariaalakti tõestamise juures esitatud digitaalselt allkirjastatud dokumendi väljatrükina, nad on nimetatud dokumendiga tutvunud, selle sisu on neile teada ning nad loobuvad selle ettelugemisest notariaalakti tõestaja poolt ning käesolevale notariaalaktile lisamisest. Lepinguosalisel avaldavad, et nad on tutvunud lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega, ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist.

### **3. KINNISTU JAGAMINE**

Omanik/Müüja on otsustanud ja soovib jagada lepingu punktis üks üks (1.1) nimetatud kinnistu järgnevalt: eraldada kinnistust, mille registriosa nr 1215038, iseseisva kinnistuna katastriüksuse, mille katastritunnus 62201:001:2344, pindala 500 m<sup>2</sup>, aadress 87 Põlva ringtee L32, Rosma küla, Põlva vald, Põlva maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%).

#### **4. MÜÜGIHIND JA SELLE TASUMISE KORD**

Müüja müüb ja Ostja ostab lepingu eseme - kinnistu, mis jagamise tulemusena koosneb katastriüksusest katastritunnusega 62201:001:2344, hinnaga **2303 eurot**, mis käesoleva lepingu sõlmimise hetkeks on Müüjale tasumata.

Müügihinna 2 303 eurot kannab Transpordiamet riigi nimel Müüja Muuland Investeeringute OÜ kontole EE147700771004821006 LHV Pank kahekümne (20) päeva jooksul käesoleva lepingu sõlmimisest.

Tasumisega viivitamisel kohustub Ostja tasuma viivist 0,022 % müügisummast iga tasumisega viivitatud päeva eest.

#### **5. LEPINGU ESEME VALDUSE ÜLEANDMINE**

Müüja ja Ostja avaldavad, et lepingu eseme otsene valdus loetakse Müüja poolt Ostjale üle antuks käesoleva lepingu sõlmimisega.

#### **6. KINNISTAMISAVALDUSED JA ASJAÕIGUSLEPING**

**6.1.** Tuginedes lepingu punktile 3 palub Omanik teha Tartu Maakohtu kinnistusosakonnal kinnistusraamatusse kande kinnistu, mille registriosa nr 1215038, jagamise kohta ja eraldada Omaniku nimele kinnistust, mille registriosa nr 1215038, uus kinnistu koosseisus katastriüksus, mille katastritunnus 62201:001:2344, pindala 500 m<sup>2</sup>, aadress 87 Põlva ringtee L32, Rosma küla, Põlva vald, Põlva maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%), uus kinnistu, koos isikliku kasutusõiguse kandega Elektrilevi OÜ kasuks kinnistusregistriosa kolmandas jaos.

Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks jääb koormama ka kinnistut, mille registriosa nr 1215038.

**6.2.** MÜÜJA JA OSTJA ON KINNISOMANDI ÜLEMINEKUS KOKKU LEPPINUD. MÜÜJA LUBAB JA OSTJA TAOTLEB KÄESOLEVAST LEPINGUST TULENEVATE ÕIGUSMUUDATUSTE KINNISTUSRAAMATUSSE SISSEKANDMIST. Pooled paluvad lepingu esemeks oleva kinnistu, mille koosseisus katastriüksus 62201:001:2344, mis jagamise teel eraldati kinnistust, mille registriosa nr 1215038, kinnistusraamatu teise jakku kanda uue omanikuna sisse Eesti Vabariik.

#### **7. TÕESTAJA SELGITUSED**

**7.1.** Tõestaja poolt kontrollitud asjaolud. Tõestaja on kontrollinud lepingu eseme kuulumist Omanikule/Müüjale ja käsutusõiguse olemasolu kinnistusraamatu elektroonilise ära kirja alusel, Omaniku/Müüja õigusvõimet äriregistri andmete alusel, Omaniku/Müüja esindusõigus on kontrollitud tõestajale esitatud volikirja, mille on 06.05.2025 koostanud ja tõestanud Tallinna notar Annika Kuimet ning mis on registreeritud notari ametitegevuse raamatus registri nr 1146 all, alusel ning väljaandest Ametlikud Teadaanded. Ostja esindusõigus on kontrollitud tõestajale esitatud volikirja, mille on 30.03.2022 koostanud ja tõestanud Tallinna notar Ragne Tehveri asendaja Kersti Paeveer ning mis on registreeritud notari ametitegevuse raamatus registri nr 1059 all, alusel ning väljaandest Ametlikud Teadaanded. Lepingu eseme koosseisu kuuluva katastriüksusega seotud kitsenduste koosseis ja ulatus on kontrollitud E-notari andmete alusel. Vastavalt ehitisregistri elektroonilisele andmebaasile võõrandatava katastriüksusega ehitisi seotud ei ole.

**7.2.** Omand kinnisasjale läheb Ostjale üle alles Ostja kinnistusraamatusse kandmisega, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega ning võimalike kitsenduste olemust.

**7.3.** Tõestaja on pooltele selgitanud asjaõiguste kinnistamise korda ja teinud teatavaks kinnistamise eest võetava riigilõivu suuruse ning notaritasu arvutamise alused.

7.4. Kuni käesoleva lepingu esemeks oleva maa kinnistamiseni Ostja nimele ei ole Müüjal õigust teha mingeid toiminguid, mis vähendavad kinnistu väärtust või halvendavad tema seisundit võrreldes käesoleva lepingu sõlmimise momendiga.

7.5. Notari deposiitarvet on võimalik kasutada selliselt, et enne lepingu sõlmimist deponeeritakse ostuhind notari deposiitarvele ning notar väljastab selle Müüjale alles siis, kui Ostja on omanikuna kinnistusraamatusse kantud, ning ohtusid, mis kaasnevad sellega, kui asjaõigusleping sõlmitakse enne müügihinna täielikku tasumist ning sellega, kui ostuhind tasutakse Müüjale enne, kui Ostja on kinnistu omanikuna kinnistusraamatusse kantud. Vaatamata sellele soovivad Müüja ja Ostja sõlmida käesoleva lepingu selles toodud tingimustel.

7.6. Vastavalt maamaksuseaduse § 7 kuni 100-eurone maamaks mis tahes kohaliku omavalitsuse üksuses asuvalt maalt tasutakse 31. märtsiks.

7.7. Käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik lepingu eseme müügiga seotud kokkulepped.

7.8. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 58 ja võlaõigusseaduse § 211 kohaselt peab Müüja Ostjale lepingu eseme otsese valduse üle andmise ajal üle andma ka lepingu eseme päraldisteks olevad dokumendid.

7.9. Võlaõigusseaduse § 218 kohaselt vastutab Müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal Ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem. 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.

7.10. Võlaõigusseaduse kohaselt ei vastuta Müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui Ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavusest teadis või pidi teadma.

7.11. Võlaõigusseaduse kohaselt peab Ostja asja lepingutingimustele mittevastavusest Müüjale teatama mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada.

7.12. Võlaõigusseaduse kohaselt võib Ostja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda sõltumata sellest, kas ta mittevastavusest õigeaegselt on teatanud siis, kui mittevastavus on tekkinud Müüja tahtluse või raske hooletuse tõttu või müüja asja mittevastavusest või sellega seotud asjaoludest teadis või pidi teadma, kuid ei avaldanud seda Ostjale.

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

7.14. Vastavalt maakatastriseaduse § 20.1 lg 2 on notar kohustatud kümne päeva jooksul pärast kinnisasja või selle mõttelise osa võõrandamise tehingu tõestamist esitama katastripidajale tehingu õiendi.

7.15. Riigivaraseaduse § 95 kohaselt sisestab andmeandja riigi kinnisvararegistri andmebaasi andmed kinnisasjaga seotud lepingute kohta 10 tööpäeva jooksul pärast lepingu sõlmimist või muutmist. Registrisse kogutakse andmed riigi kinnisasjade ja piiratud asjaõiguste kohta teistest andmekogudest ja luuakse keskkond riigivara valitsejate vaheliseks teabe vahetamiseks ja toimingute tegemiseks. Andmeandja vastutab registrisse sisestatud andmete õigsuse ja uuendamise eest.

7.16. Vastavalt notari tasu seaduse § 4 lg-le 1 on tehinguväärtuse määramisel kinnisasja minimaalväärtuseks 6391 eurot.

## 8. LÕPPSÄTTED

Kinnisasja jagamise ja lepingu eseme võõrandamise eest notari tasu seaduse kohaselt ette nähtud notaritasu tasub Ostja. Riigilõivu jagamise eest tasub Ostja. Riigilõivu sidumiseks tehinguga kasutada MTA riigilõivu ettemaksukontol olevaid vahendeid, Transpordiamet viitenumber 26859837.

Lepinguosalised paluvad tõestajal esitada käesolev leping kinnistusosakonnale ning samuti volitavad käesolevaga tõestajat nende nimel allkirjastama ja esitama kinnistusosakonnale avaldusi käesolevas lepingus sisalduva asjaõiguslepingu ja kinnistamisavalduse muutmiseks ja/või täiendamiseks, kui see on vajalik kinnistusraamatu kannete tegemiseks ja annavad õiguse täielikult või osaliselt tagasi võtta asjaõiguslepingu ning vajadusel esitada vastulause, annavad nõusoleku lepingu hilisemaks parandamiseks.

Notaritasu: Kinnistu müügileping ja asjaõigusleping 49,80 eurot (tehinguväärtus 6 391,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, § 4 lg 1, § 22, § 23 p 2). Kinnistu jagamise avaldus 24,90 eurot (tehinguväärtus 6 391,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, § 4 lg 1, § 8 lg 1, § 22 ja § 23 p 1). Kaugtõestamine 20,00 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2 märgiga 1).

Käibemaks 22,73 eurot

Kokku 117,43 eurot

Riigilõiv jagamisel 1,75 eurot (tehinguväärtus 2 303,00 eurot: RLS § 80 lg 1).

Käesolev notariaalakt on osalejatele notari poolt videosilla vahendusel ette loetud, esitatud tutvumiseks ekraanil, osalejate poolt läbi vaadatud, heaks kiidetud ja osalejate ning notari poolt digitaalselt allkirjastatud.

Lepingu originaaldokument on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel elektroonilises käibes ning osalejale kättesaadav riigiportaalil [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) ja iseteenindusportaalil [www.notar.ee](http://www.notar.ee).

Notar teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari kätte hoiule. Osalejate soovil väljastatakse osalejatele vajadusel paberkandjal ära kiri, mis asendab originaali.

*Mirjam Landra/ allkirjastatud digitaalselt*

*Riin Kodu/ allkirjastatud digitaalselt*

*Notar Ere Kürsa/ allkirjastatud digitaalselt*