



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

**Notariaalakt ametitegevuse raamatus 2026.a. nr 1631**

Täna, kolmandal juulil kahe tuhande kahekümne kuuendal aastal (03.07.2026.a.)  
pöördusid

**Tanel Tõrvand**, isikukood 38106092718, kes avaldab, et tema asukoht notariaalakti tõestamise ajal on Põltsamaa linn, tegutsedes **UUEPÖLLU OÜ**, registrikood 12845984, aadress 48027 Vitsjärve töökoda, Vitsjärve küla, Põltsamaa vald, Jõgeva maakond, e-posti aadress [uuepollu@hotmail.com](mailto:uuepollu@hotmail.com), edaspidi nimetatud **VÕÖRANDAJA**, esindajana,

**Lembit Tuimets**, isikukood 36308122753, kes avaldab, et tema asukoht notariaalakti tõestamise ajal on Rakvere 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 [Lembit.Tuimets@transpordiamet.ee](mailto: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](mailto:Lembit.Tuimets@transpordiamet.ee), kaudu, ning

**Anneli Võigas**, isikukood 46805044233, kes avaldab, et tema asukoht notariaalakti tõestamise ajal on Sindi linnas, tegutsedes **AS SEB Pank**, registrikood 10004252, aadress 15010 Tornimäe tn 2, Tallinn, e-posti aadress [kinnistu.tallinn@seb.ee](mailto:kinnistu.tallinn@seb.ee), esindajana,

kõik koos LEPINGUOSALISED,

**Tartu notar Tiina Tombergi poole, et sõlmida ja notariaalselt tõestada  
kaugtõestamise teel alljärgnev**

**KINNISTU JAGAMISE KOKKULEPE JA  
KINNISTU VÕÖRANDAMISE LEPING  
(edaspidi LEPING)**

**1. KINNISTUSRAAMATU SEIS JA LEPINGU ESE**

**1.1.** Vastavalt kinnistusraamatu andmetele on Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatusse kantud registriosas number **3034636** alljärgnevad kehtivad kanded:

Ljagu:

katastritunnus 25501:001:1777, pindala 8610,0 m<sup>2</sup>, aadress 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee, Järavere küla, Järva vald, Järva maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%);  
katastritunnus 25501:001:1776, pindala 122109 m<sup>2</sup>, aadress Uue-Kõrgemäe, Järavere küla, Järva vald, Järva maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%)

#### II jagu:

Teise jakku on omanikuna sisse kantud UUEPÕLLU OÜ (registrikood 12845984).

#### III jagu:

Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

#### IV jagu:

Neljandasse jakku on kande nr. 3 all sisse kantud järgmine hüpoteegi kanne: Hüpoteek summas 259 000,00 eurot AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 303036; 548636.

22.10.2025 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 23.10.2025.

**Vastavalt ehitisregistri andmebaasile** eelnimetatud katastriüksusega 25501:001:1777 ehitisi seotud ei ole.

**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 25501:001:1777, pindala 8610,0 m<sup>2</sup>, aadress 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee, Järavere küla, Järva vald, Järva maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (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, sh asjaolu, et ühishüpoteegiga kaaskoormatud kinnistute omanik on VÕÕRANDAJA.

2.1.2. Osalejate isikuid videosilla vahendusel 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:

Katastriüksuse 25501:001:1777 kitsendused:

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd  
ulatus: 8253,54 m<sup>2</sup>; nähtus: Maantee(Euroopa teedevõrgu maantee); seisund: kehtiv.

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

\* **UUEPÖLLU OÜ**, registrikood 12845984, aadress Vitsjärve töökoda, Vitsjärve küla, Põltsamaa vald, Jõgeva maakond ning juhatuse liige Tanel Tõrvand, isikukood 38106092718.

Tanel Tõrvand suhtes ei ole kehtestatud ärikeeldu.

\* **AS SEB Pank**, registrikood 10004252, aadress Tornimäe tn 2, Tallinn.

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

OMANDAJA esindajale antud volikirja (notari ametitegevuse raamatu registri number 1059) kohaselt volitab Eesti Vabariik Lembit Tuimets 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 ilmnunud alljärgnevad asjaolud:**

2.2.1. Maa- ja Ruumiameti andmebaasi kohaselt piirneb LEPINGU ESE riigimaanteega (2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa 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 02.06.2026 korraldusega nr 1.1-3/26/362 on otsustatud:

1. Omandada Eesti Vabariigile Transpordiameti kaudu Järva maakonnas Järva vallas Järavere külas riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 84,6-107,0 Mäo-Imavere lõigu 2+2 maantee ehitamiseks ja teenindamiseks vajalik, kinnistu registriosa nr 3034636 koosseisu kuuluv 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee katastriüksus, katastriüksuse tunnusega 25501:001:1777, pindalaga 8610 m<sup>2</sup> (Maakatastri andmetel 02.06.2026.a), sihtotstarbega transpordimaa 100%.

2. Kinnisasja osa omandamisega tasuta omanikule alljärgnevad tasud:

2.1. Tasu kinnisasja osa eest vastavalt OÜ LAHE Kinnisvara Hindamine poolt koostatud hindamisaruandele nr 0044-26-VIL summas 7490,70 eurot (0,87 eurot/m<sup>2</sup>) ehk 7490 eurot;

2.2. Motivatsioonitasu, KAHOS § 15 lg 3 kohaselt 0,8-kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk, summas 1698 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 206 eurot.*

2.2.4. UUEPÖLLU OÜ 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 AS SEB Pank 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 7490 eurot;

3.3.2. motivatsioonitasu summas 1698 eurot;

3.3.3. täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest summas 206 eurot.

3.4. OMANDAJA kohustub tasuma punktis 3.3. nimetatud summad 20 päeva jooksul arvates LEPINGU tõestamisest **UUEPÖLLU OÜ arvele nr EE331010220282719222.**

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**

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 sisalduvad LEPINGUS või esitatakse kinnistuosakonnale koos LEPINGUGA.

#### **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. UUEPÖLLU OÜ ja AS SEB Pank jagavad registriosa number 3034636 all registreeritud kinnistu kaheks eraldi kinnistuks selliselt, et registriosa IV jakku kande nr 3 all kantud hüpoteek jääb kehtima jagamisel tekkivale (alles jäävale) kinnistule registriosa numbriga 3034636 ja kaaskoormatud kinnistutele ning teise jagamisel tekkiva kinnistu registriosa katastritunnusega 25501:001:1777 hüpoteeki üle ei kanta.

**7.2. UUEPÕLLU OÜ annab üle registriosa number 3034636 jagamisel tekkiva kinnistu katastritunnusega 25501:001:1777 omandi ning Eesti Vabariik võtab omandi vastu.**

**7.3. UUEPÕLLU OÜ, registrikood 12845984, ja AS SEB Pank, registrikood 10004252, LUBAVAD 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 JÄRGMISTE SISSEKANNETE TEGEMISEKS KINNISTUSRAAMATUSSE:**

**7.3.1. Kanda kinnistusraamatusse registriosa number 3034636 jagamine kaheks eraldi kinnistuks, kusjuures senine kinnistu hakkab koosnema katastriüksusest katastritunnusega 25501:001:1776, pindala 122109 m<sup>2</sup>, aadress Uue-Kõrgemäe, Järavere küla, Järva vald, Järva maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%), ning nimetatud kinnistu ainuomanikuks jääb UUEPÕLLU OÜ, registrikood 12845984.**

**Nimetatud kinnistut jääb koormama registriosa IV jakku kande nr 3 all kantud hüpoteek.**

**7.3.2. Avada iseseisev registriosa jagamisel tekkivale kinnistule, mis koosneb katastriüksusest katastritunnusega 25501:001:1777, pindala 8610,0 m<sup>2</sup>, aadress 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee, Järavere küla, Järva vald, Järva maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%), ning kanda nimetatud kinnistu ainuomanikuna kinnistusraamatusse Eesti Vabariik.**

**Nimetatud kinnistut ei jää koormama registriosa number 3034636 IV jakku kande nr 3 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 registriosse. 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 registriosse, kus see faktiliselt paikneb.

\* Kande tegemiseks, muutmiseks või kustutamiseks on nõutav selle isiku nõusolek, kelle kinnistusregistriosse 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.

**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 67,70 eurot (tehinguväärtus 16 884,00 eurot: §-d 3, 5, 8, 22, 23 p 2).

Kaugtõestamise teel tehtav ametitoiming 20,00 eurot (§ 2 lg 2').

Notari tasu kokku 87,70 eurot.

Käibemaks kokku 21,05 eurot.

### **9.2. Riigilõiv vastavalt riigilõivuseadusele:**

Riigilõiv jagamise kinnistamisel (registriosse 3034636) 3,00 eurot (tehinguväärtus 7 490,00 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 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](http://www.notar.ee) kaudu õiguse juurdepääsuks osalejate ja notari poolt digitaalselt allkirjastatud notariaalaktile. Juurdepääsuõiguse märke tehakse tehinguosalisest juriidilise isiku, mitte tema esindaja andmete juurde.

*Tanel Tõrvand /allkirjastatud digitaalselt/*

*Lembit Tuimets /allkirjastatud digitaalselt/*

*Anneli Võigas /allkirjastatud digitaalselt/*

*Tartu notar Tiina Tomberg /allkirjastatud digitaalselt/*