



TARTU NOTAR KAIRI AARIK

NOTARI AMETTOIMINGU NUMBER

2874

KINNISTUTE JAGAMINE, PROJEKTEERIMISTINGIMUSTEGA KAVANDATUD AVALIKUKS KASUTAMISEKS MÕELDUD EHITISTE JA TEHNILISE TARISTU VÄLJAEHITAMISE NING EHITAMISE RAHASTAMISE KOKKULEPE, ISIKLIKE KASUTUSÕIGUSTE SEADMISE LEPING, KINNISTUTE JAGAMISEL TEKKIVATE KINNISTUTE MÜÜGILEPING JA ASJAÕIGUSLEPINGUD

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tartu notar Kairi Aarik notaribüroos Tartus, Turu tn 2 üheteistkümnendal novembril kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (11.11.2025. a) ning selles notariaalaktis osalejad on

Uhti Arendus OÜ, registrikood **11263978**, aadress Lootsi tn 25, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, e-post kaidoluik.eesti@gmail.com, edaspidi nimetatud ka **Arendaja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Kaido Luik**, isikukood **37505212712**, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, kes sõlmib ja allkirjastab käesoleva lepingu notaribüroos paberdokumendina,

Kambja vald (edaspidi nimetatud ka **Vald**), vallavalitsuse aadress Pargi tn 2, Ülenurme alevik, Kambja vald, Tartu maakond, e-post vald@kambja.ee, mille esindajana tegutseb vallavanem **Alar Arukuusk**, isikukood **36311212721**, kes on tõestajale tuntud isik, kes sõlmib ja allkirjastab käesoleva lepingu videosilla vahendusel digitaalselt ja kelle viibimiskoht kaugtõestamise hetkel on tema enda ütluste kohaselt Kambja vald,

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESEMED, KINNISTUD JA OSALEJATE KINNITUSED

1.1. Lepingu esemeks 1 on lepingu punktis 1.3 nimetatud jagatava kinnistu 1 jagamisel allesjääv kinnistu, mille koosseisu kuuluvad maaüksused katastritunnusega 28301:001:2222, pindalaga 5004 m², aadressiga Põdra tee 10, Uhti küla, Kambja vald, Tartu maakond, maa sihtotstarbega maatulundusmaa (100%); katastritunnusega 28301:001:2493, pindalaga 5026

- m², aadressiga Põdra tee 16, Uhti küla, Kambja vald, Tartu maakond, maa sihtotstarbega maatulundusmaa (100%); katastritunnusega 28301:001:2221, pindalaga 5001 m², aadressiga Põdra tee 12, Uhti küla, Kambja vald, Tartu maakond, maa sihtotstarbega maatulundusmaa (100%); katastritunnusega 28301:001:2220, pindalaga 5002 m², aadressiga Põdra tee 14, Uhti küla, Kambja vald, Tartu maakond, maa sihtotstarbega maatulundusmaa (100%), koos selle oluliste osade ja päraldistega.
- 1.2. **Lepingu esemeks 3** on lepingu punktis 1.3 nimetatud jagatava kinnistu 1 jagamisel tekkiv kinnistu, mille koosseisu kuulub maaüksus katastritunnusega 28301:001:2226, pindalaga 726 m², aadressiga Põdra tee T1, Uhti küla, Kambja vald, Tartu maakond, maa sihtotstarbega transpordimaa (100%), koos selle oluliste osade ja päraldistega.
- 1.3. **Jagatav kinnistu 1** on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas number 3486004, mille:
- 1.3.1. Esimesse jakku on kantud:
- katastritunnus 28301:001:2222, pindala 5004 m², aadress Põdra tee 10, Uhti küla, Kambja vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%);
 - katastritunnus 28301:001:2493, pindala 5026 m², aadress Põdra tee 16, Uhti küla, Kambja vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%);
 - katastritunnus 28301:001:2226, pindala 726 m², aadress Põdra tee T1, Uhti küla, Kambja vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%);
 - katastritunnus 28301:001:2221, pindala 5001 m², aadress Põdra tee 12, Uhti küla, Kambja vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%);
 - katastritunnus 28301:001:2220, pindala 5002 m², aadress Põdra tee 14, Uhti küla, Kambja vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).
- 1.3.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Uhti Arendus OÜ (registrikood 11263978, Tartu linn).
- 1.3.3. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
- 1.3.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
- 1.4. **Lepingu esemeks 2** on lepingu punktis 1.7 nimetatud jagatava kinnistu 2 jagamisel allesjääv kinnistu, mille koosseisu kuuluvad maaüksused katastritunnusega 28301:001:2492, pindalaga 5735 m², aadressiga Põdra tee 18, Uhti küla, Kambja vald, Tartu maakond, maa sihtotstarbega maatulundusmaa (100%); katastritunnusega 28301:001:2224, pindalaga 5368 m², aadressiga Põdra tee 32, Uhti küla, Kambja vald, Tartu maakond, maa sihtotstarbega maatulundusmaa (100%); katastritunnusega 28301:001:2223, pindalaga 515 m², aadressiga Põdra tee 28, Uhti küla, Kambja vald, Tartu maakond, maa sihtotstarbega tootmismaa (100%); katastritunnusega 28301:001:2217, pindalaga 6275 m², aadressiga Põdra tee 24, Uhti küla, Kambja vald, Tartu maakond, maa sihtotstarbega maatulundusmaa (100%); katastritunnusega 28301:001:2216, pindalaga 5737 m², aadressiga Põdra tee 30, Uhti küla, Kambja vald, Tartu maakond, maa sihtotstarbega

maatulundusmaa (100%); katastritunnusega 28301:001:2215, pindalaga 1498 m², aadressiga Põdra tee J1, Uhti küla, Kambja vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%); katastritunnusega 28301:001:2214, pindalaga 5672 m², aadressiga Põdra tee 26, Uhti küla, Kambja vald, Tartu maakond, maa sihtotstarbega maatulundusmaa (100%), koos selle oluliste osade ja päraldistega.

1.5. Lepingu esemeks 4 on lepingu punktis 1.7 nimetatud jagatava kinnistu 2 jagamisel tekkiv kinnistu, mille koosseisu kuulub maaüksus katastritunnusega 28301:001:2213, pindalaga 243 m², aadressiga Põdra tee T2, Uhti küla, Kambja vald, Tartu maakond, maa sihtotstarbega transpordimaa (100%), koos selle oluliste osade ja päraldistega.

1.6. Lepingu esemeks 5 on lepingu punktis 1.7 nimetatud jagatava kinnistu 2 jagamisel tekkiv kinnistu, mille koosseisu kuulub maaüksus katastritunnusega 28301:001:2225, pindalaga 628 m², aadressiga Põdra tee T4, Uhti küla, Kambja vald, Tartu maakond, maa sihtotstarbega transpordimaa (100%), koos selle oluliste osade ja päraldistega.

1.7. Jagatav kinnistu 2 on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas number 3630904, mille:

1.7.1. Esimesse jakku on kantud:

katastritunnus 28301:001:2492, pindala 5735 m², aadress Põdra tee 18, Uhti küla, Kambja vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%);

katastritunnus 28301:001:2225, pindala 628 m², aadress Põdra tee T4, Uhti küla, Kambja vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%);

katastritunnus 28301:001:2224, pindala 5368 m², aadress Põdra tee 32, Uhti küla, Kambja vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%);

katastritunnus 28301:001:2223, pindala 515 m², aadress Põdra tee 28, Uhti küla, Kambja vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve tootmismaa (100%);

katastritunnus 28301:001:2217, pindala 6275 m², aadress Põdra tee 24, Uhti küla, Kambja vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%);

katastritunnus 28301:001:2216, pindala 5737 m², aadress Põdra tee 30, Uhti küla, Kambja vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%);

katastritunnus 28301:001:2215, pindala 1498 m², aadress Põdra tee J1, Uhti küla, Kambja vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%);

katastritunnus 28301:001:2214, pindala 5672 m², aadress Põdra tee 26, Uhti küla, Kambja vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%);

katastritunnus 28301:001:2213, pindala 243 m², aadress Põdra tee T2, Uhti küla, Kambja vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%).

1.7.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Uhti Arendus OÜ (registrikood 11263978, Tartu linn).

1.7.3. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

1.7.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.8. Jagatav kinnistu 1 ja jagatav kinnistu 2 edaspidi koos nimetatud ka **jagatavad kinnistud**.

1.9. Jagatavate kinnistute suhtes ei ole registreeritud kinnistamisavaldusi.

1.10. Eespool nimetatud asjaolud jagatavate kinnistute kohta on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval kinnistusraamatu elektrooniliste registriosade alusel.

1.11. Arendaja esindaja kinnitab, et:

1.11.1. Lepingus toodud andmed jagatavate kinnistute kohta on tõesed ja õiged. Jagatavad kinnistud on Arendaja omand ning neid ei ole arestitud, nende suhtes ei ole vaidlusi, neid ei ole koormatud kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muude kasutuslepingutega.

1.11.2. Jagatavate kinnistute suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

1.11.3. Jagatavate kinnistute valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Arendajale teadaolevaid muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ja muid piiranguid, mis takistaksid projekteerimistingimuste alusel planeeritavate tegevuste elluviimist.

1.11.4. Arendaja on huvitatud lepingu esemeteks 1 ja 2 olevatele kinnistutele hoonete valmishitamistest ja projekteerimistingimuste alusel planeeritavate tegevuste elluviimisest ning on nõus tagama projekteerimistingimustes ettenähtud kõigi rajatiste välja ehitamiseks vajalikud tingimused projekteerimistingimustes ettenähtud ulatuses. Samuti on Arendaja nõus kandma kõik projekteerimistingimuste alusel planeeritavate tegevuste elluviimisega seotud kulud.

1.11.5. Arendaja suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti, samuti ei ole määratud ajutist pankrotihaldurit ega algatatud saneerimis- või likvideerimismenetlust.

1.11.6. Tema esindusõigus on kehtiv ning ta omab kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel. Samuti on tal kõik käesoleva lepingu sõlmimiseks vajalikud ühingusisesed kooskõlastused ja nõusolekud ning tema suhtes ei ole kohaldatud ärikeeldu.

1.12. Valla esindaja kinnitab, et tema esindusõigus on kehtiv ning tal on kõik õigused käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

1.13. Lepinguosalised kinnitavad, et:

1.13.1. Nende vahel on sõlmitud „KOKKULEPE HOIDUMISSERVITUUDI SEADMISEKS nr 4-4/193“, mis on käesoleva lepingu lisaks.

1.13.2. Nad on tutvunud käesoleva lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega, sealhulgas projekteerimistingimustega, nimetatud dokumentide sisu on osalejatele teada, nad loobuvad nende ettelugemisest notari poolt ja nende lisamisest käesolevale notariaalaktile.

1.13.3. Nad ei soovi käesolevas lepingus toodud asjaolude täiendavat kontrollimist notariaalakti tõestaja poolt.

1.14. Notariaalakti tõestaja on lepingu tõestamisel muuhulgas kontrollinud:

1.14.1. Uhti Arendus OÜ õigusvõimet ja esindaja Kaido Luik esindusõigust äriregistri elektroonilisest teabesüsteemist notariaalakti tõestamise päeval tehtud registrikaardi väljatrüki alusel;

1.14.2. Kambja valla esindaja Alar Arukuusk esindusõigust 18.09.2024. a Kambja Vallavolikogu otsuse nr 45 „Vallavanema valimine“ alusel.

2. KINNISTUTE JAGAMINE

2.1. Arendaja jagab lepingu punktis 1.3 nimetatud kinnistu käesolevas lepingus toodud viisil selliselt, et iseseisva kinnistuna moodustatakse lepingu punktis 1.2 nimetatud kinnistu, mille väärtuseks hindab Arendaja 1 euro.

2.2. Arendaja jagab lepingu punktis 1.7 nimetatud kinnistu käesolevas lepingus toodud viisil selliselt, et iseseisvate kinnistutena moodustatakse lepingu punktides 1.5 ja 1.6 nimetatud kinnistud, mille kummagi väärtuseks hindab Arendaja 1 euro.

3. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTEGA KAVANDATUD TEHNILISE TARISTU EHTAMISE JA EHTAMISE RAHASTAMISE KOKKULEPE NING MUUD KOKKULEPPED

3.1. Vald ja Arendaja on kokku leppinud, et Arendaja on kohustatud ehitama välja lepingu esemete 1 ja 2 koosseisu kuuluvate Põdra tee 10, 12, 14, 16, 18, 24, 26, 28, 30 ja 32 maaüksuste projekteerimistingimustes määratud tehnilise taristu (veevarustustorustikud (sh puurkaev), elektrivõrgud, tänavavalgustus, avalikult kasutatav tee või eratee). Samuti saama kõigi tööde teostamiseks vajalikud nõusolekud ja kooskõlastused puudutatud isikutelt, hankima ja vormistama vajalikud dokumendid, sõlmima lepingud, teostama projekteerimis- ja ehitustööd. Ehitusprojektid ja teostatud tööd ehitiste väljaehitamiseks peavad vastama kehtivatele normidele, sealhulgas ehitusseadustikule, tunnustatud standarditele ja heale tavale.

3.2. Enne lepingu esemeks 1 oleva kinnistu koosseisu kuuluvatele Põdra tee 10 (katastritunnus 28301:001:2222), Põdra tee 12 (katastritunnus 28301:001:2221), Põdra tee 14 (katastritunnus 28301:001:2220) ja Põdra tee 16 (katastritunnus 28301:001:2493) maaüksustele ning lepingu esemeks 2 oleva kinnistu koosseisu kuuluvatele Põdra tee 18 (katastritunnus 28301:001:2492), Põdra tee 24 (katastritunnus 28301:001:2217), Põdra tee 26 (katastritunnus 28301:001:2214), Põdra tee 28 (katastritunnus 28301:001:2223), Põdra tee 30 (katastritunnus 28301:001:2216) ja Põdra tee 32 (katastritunnus 28301:001:2224) maaüksustele kavandatud hoonete ehitamise alustamist on Arendaja kohustatud:

3.2.1. välja ehitama veetorustiku (liitumispunktist liitumispunktideni) ja tuletõrje veevõtukohta(d), madalpingekaabli (liitumispunktist liitumispunktideni sh liitumiskilbid); välja ehitama tänavavalgustuse, sõidutee, kõnnitee/kergliiklustee;

3.2.2. looma elektriliitumise võimaluse ning seadma puurkaevu ja veetrasside kasutamiseks lepingu esemeteks 1 ja 2 olevate kinnistute igakordsete omanike

- kasuks servituudid, et oleks tagatud vee saamise õigus puurkaevust;
- 3.2.3. rajama kõnnitee ja tänavavalgustuse Põdra tee 10, 12, 14, 16, 18, 30 ja 32 maaüksuste ulatuses (st Põdra tee T3 ja Põdra tee T4 maaüksuste äärde);
- 3.2.4. pärast ehitustööde lõppu viima Põdra tee teekatendi vähemalt samaväärsesse seisukorda, milline see on enne ehitustööde alustamist (teekatendi taastamine leppida kokku Kambja Vallavalitsusega).
- 3.3. Enne lepingu esemeks 1 oleva kinnistu koosseisu kuuluvatele Põdra tee 10 (katastritunnus 28301:001:2222), Põdra tee 12 (katastritunnus 28301:001:2221), Põdra tee 14 (katastritunnus 28301:001:2220) ja Põdra tee 16 (katastritunnus 28301:001:2493) maaüksustele ning lepingu esemeks 2 oleva kinnistu koosseisu kuuluvatele Põdra tee 18 (katastritunnus 28301:001:2492), Põdra tee 24 (katastritunnus 28301:001:2217), Põdra tee 26 (katastritunnus 28301:001:2214), Põdra tee 30 (katastritunnus 28301:001:2216) ja Põdra tee 32 (katastritunnus 28301:001:2224) maaüksustele kavandatud hoonete ehitamise alustamist on Arendaja kohustatud rajama Põdra tee 28 (katastritunnus 28301:001:2223) maaüksusele puurkaevu ja saada puurkaevule kasutusloa ning välja ehitama veetorustiku (sh liitumispunktid) eespool nimetatud maaüksuste piiridele ning saada torustikule kasutusloa; samuti on Arendaja kohustatud tagama võrgustiku terviklikkuse ja toimimise (st tagama teenuse, haldama võrgustiku korrashoidu ja toimimist jne).
- 3.4. Enne lepingu eseme 2 oleva kinnistu koosseisu kuuluvatele Põdra tee 24 (katastritunnus 28301:001:2217), Põdra tee 26 (katastritunnus 28301:001:2214) ja Põdra tee 30 (katastritunnus 28301:001:2216) maaüksustele kavandatud hoonete ehitamise alustamist on Arendaja kohustatud rajama Põdra tee J1 maaüksusele (katastritunnus 28301:001:2215) tolmuva kattega tee. Katendi minimaalne laius 5,4 m. Kui tee on planeeritud avaliku kasutusega, siis peab see vastama Kambja Vallavolikogu 18.12.2018 määrusele nr 47 „Eratee avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord“. Kui planeeritakse eratee, siis peavad olema seatud servituudid kinnistute, mille koosseisu kuuluvad Põdra tee 22, 24, 26 ja 30 maaüksused, igakordsete omanike kasuks. Tee projekteerimisel tuleb lähtuda kliimaministri 17.11.2023 määrusest nr 71 „Tee projekteerimise normid“.
- 3.5. Arendaja on kohustatud kinnistu(te), mille koosseisu kuuluvad Põdra tee 10, 12, 14, 16, 18, 24, 26, 28, 30 ja 32 maaüksused, nende oluliste osade või sellega seotud õiguste (maa, krunt, hoone, ehitis, asjaõigus, hoonestusõigus jne) võõrandamisel kolmanda(te)le isiku(te)le täitma kõik käesolevas lepingus kokkulepitud kohustused ise või kaasama Valla kolmanda osapoolena võõrandamistehingusse, et Vald saaks soovi korral sõlmida kokkuleppe kolmanda(te) isiku(te)ga käesolevast lepingust Arendajale tulenevate kohustuste ülemineku kohta. Teavitamine ja kohustuste üleandmine tuleb fikseerida võõrandamise lepingus. Teavitamiskohustus loetakse täidetuks, kui Arendaja on projekteerimistingimustega hõlmatud maa-ala, selle oluliste osade või sellega seotud õiguste võõrandamisel teavitanud kolmandat isikut käesolevast lepingust tulenevatest kohustustest ning informeerinud Valda kirjalikult tähtkirja teel või allkirja vastu oma kavast projekteerimistingimustega hõlmatud maa-ala tervikuna, selle olulisi osasid või

õigusi võõrandada. Käesolevas punktis nimetatud kohustuste rikkumisel kohustub Arendaja hüvitama Vallale kõik võimalikud rikkumisega tekitatud kahjud.

- 3.6. Valla esindaja kinnitab, et Vald ei soovi lisaks lepingu punktis 4 nimetatud hoidumisservituutidele muul viisil täiendavalt tagada käesolevas lepingus kokku lepitud Arendaja kohustuste täitmist ja rajatiste väljaehitamise kulude katmist (nt leppetrahv, tagatissumma maksmine, hüpoteegi seadmine, pangagarantii).

4. HOIDUMISSERVITUUTIDE SEADMINE

- 4.1. **Vald ja Arendaja on kokku leppinud seada Valla kasuks lepingu esemele 1 esimesele vabale järjekohale tasuta isiklik kasutusõigus (hoidumisservituut).**
- 4.2. Vald ja Arendaja on kokku leppinud, et käesoleva lepingu alusel lepingu esemele 1 seatava isikliku kasutusõiguse sisuks on lepingu esemeks 1 oleva kinnistu igakordse omaniku kohustus mitte alustada kinnistule hoonete ehitamist enne, kui on täidetud käesoleva lepingu punktides 3.2 ja 3.3 nimetatud tingimused.
- 4.3. **Vald ja Arendaja on kokku leppinud seada Valla kasuks lepingu esemele 2 esimesele vabale järjekohale tasuta isiklik kasutusõigus (hoidumisservituut).**
- 4.4. Vald ja Arendaja on kokku leppinud, et käesoleva lepingu alusel lepingu esemele 2 seatava isikliku kasutusõiguse sisuks on lepingu esemeks 2 oleva kinnistu igakordse omaniku kohustus:
- 4.4.1. mitte alustada kinnistule hoonete ehitamist enne, kui on täidetud käesoleva lepingu punktis 3.2 nimetatud tingimused;
- 4.4.2. mitte alustada kinnistu koosseisu kuuluvatele Põdra tee 18 (katastritunnus 28301:001:2492), Põdra tee 24 (katastritunnus 28301:001:2217), Põdra tee 26 (katastritunnus 28301:001:2214), Põdra tee 30 (katastritunnus 28301:001:2216) ja Põdra tee 32 (katastritunnus 28301:001:2224) maaüksustele hoonete ehitamist enne, kui on täidetud käesoleva lepingu punktis 3.3 nimetatud tingimused;
- 4.4.3. mitte alustada kinnistu koosseisu kuuluvatele Põdra tee 24 (katastritunnus 28301:001:2217), Põdra tee 26 (katastritunnus 28301:001:2214) ja Põdra tee 30 (katastritunnus 28301:001:2216) maaüksustele hoonete ehitamist enne, kui on täidetud käesoleva lepingu punktis 3.4 nimetatud tingimused.
- 4.5. Vald ja Arendaja on kokku leppinud, et kui punktides 3.2, 3.3 ja 3.4 nimetatud kohustused ja tingimused on lepingu eseme 1, lepingu eseme 2 või nimetatud kinnistute jagamisel moodustatud kinnistu(te) suhtes täidetud, siis on Vallal 10 tööpäeva jooksul vastava nõude saamisest kohustus teha seaduses ettenähtud vormis avaldus vastavalt kinnistult isikliku kasutusõiguse lõpetamiseks ja kinnistusraamatust kustutamiseks. Isikliku kasutusõiguse lõpetamisega seotud kulud kannab Arendaja.

5. LEPINGU ESEMETE 3, 4 JA 5 MÜÜK

- 5.1. Arendaja ja Vald lepivad kokku, et Arendaja müüb lepingu esemed 3, 4 ja 5 Vallale hinnaga kokku **3 eurot** (ostuhind), kusjuures nii lepingu eseme 3, 4 kui ka 5 ostuhind on 1 euro.
- 5.2. Lepingu esemete 3, 4 ja 5 ostuhinna **3 eurot** kohustub Vald tasuma **Uhti Arendus OÜ** kontole nr **EE962200221032357911** hiljemalt 5 pangapäeva jooksul arvates lepingu esemete 3, 4 ja 5 omandi üleandmise asjaõiguslepingute sõlmimisest.
- 5.3. Arendaja ja Vald lepivad kokku, et lepingu esemete 3, 4 ja 5 valduse ülemineku hetkeks on asjaõiguslepingu tõestamise hetk. Arendaja kinnitab, et ta ei tee Vallale takistusi lepingu esemete 3, 4 ja 5 valdamiseks. Lepingu esemete 3, 4 ja 5 juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Vallale üle valduse üleminekul. Maamaksu maksavad Arendaja ja Vald vastavalt maamaksuseadusele.
- 5.4. Arendaja ja Vald lepivad kokku, et sõlmivad notariaalselt tõestatud asjaõiguslepingud lepingu esemete 3, 4 ja 5 omandi üleandmiseks Arendajalt Vallale hiljemalt 2 nädala jooksul pärast lepingu esemetele 3, 4 ja 5 kasutuslubade väljastamist.
- 5.5. Arendaja kohustub kuni asjaõiguslepingu sõlmimiseni ja Valla kandmiseni lepingu esemete 3, 4 ja 5 omanikuna kinnistusraamatusse, käesoleva lepingu kehtivusajal mitte tegema tehinguid lepingu esemete 3, 4 ja 5 koormamiseks mistahes piiratud asjaõiguste ja muude kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekande-kohustuslike kolmandate isikute õigustega. Arendajal on õigus lepingu esemed 3, 4 ja 5 koormata kinnistu(te) majandamiseks ning avalikes huvides rajatavate tehnovõrkude omamiseks ja majandamiseks vajalike servituutidega, teeservituutidega ning hüpoteegiga/hüpoteekidega. Lepingu esemete 3, 4 ja 5 igakordsetel omanikel on õigus lepingu esemeid 3, 4 ja 5 / lepingu esemete 3, 4 ja 5 mõttelisi osasid koormata hüpoteegiga, kuid nimetatud hüpoteek/hüpoteegid tuleb kustutada hiljemalt asjaõiguslepingu sõlmimisega. Juhul kui asjaõiguslepingu sõlmimise hetkel koormab lepingu esemeid 3, 4 või 5 mõni muu piiratud asjaõigus või muu kolmanda isiku kasutus- või mõni muu õigus, mille püsima jäämises pole kokku lepitud, peab tehing selle lõpetamiseks ja kinnistusraamatust kustutamiseks sisalduma lepingu esemete 3, 4 ja 5 omandi Vallale üleandmise asjaõiguslepinguga samas notariaalaktis.
- 5.6. Arendaja kohustub andma Vallale üle lepingu esemete 3, 4 ja 5, mis on koormamata käesolevas lepingus kokku leppimata piiratud asjaõigustega ning muude kolmandate isikute kasutusõigustega, omandi.
- 5.7. Vald ja Arendaja lepivad kokku, et lepingu esemete 3, 4 ja 5 omandiõiguse Vallale üleandmise tagamiseks kantakse kinnistusraamatusse eelmärked.
- 5.8. Arendaja ja Vald lepivad kokku, et juhul, kui Põdra tee J1 maaüksus (katastritunnus 28301:001:2215) ehitatakse avalikuks teeks, siis on Arendaja kohustatud müüma kinnistu, mille koosseisu kuulub nimetatud maaüksus, Vallale hinnaga 1 euro.

6. ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED

- 6.1. Uhti Arendus OÜ on otsustanud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 3486004 kantud kinnistu jagada iseseisvateks kinnistuteks ja palub kinnistusraamatusse teha järgmised kanded:
- 6.1.1. Kustutada registriosa nr 3486004 esimesest jaost katastritunnus 28301:001:2226, pindala 726 m², aadress Põdra tee T1, Uhti küla, Kambja vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%).
- 6.1.2. Avada jagamisel tekkivale kinnistule iseseisev registriosa, mille: esimesse jakku kanda katastritunnus 28301:001:2226, pindala 726 m², aadress Põdra tee T1, Uhti küla, Kambja vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%); teise jakku omanikuna kanda Uhti Arendus OÜ, registrikood 11263978; kolmandasse jakku ja neljandasse jakku kandeid mitte teha.
- 6.2. Uhti Arendus OÜ on otsustanud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 3630904 kantud kinnistu jagada iseseisvateks kinnistuteks ja palub kinnistusraamatusse teha järgmised kanded:
- 6.2.1. Kustutada registriosa nr 3630904 esimesest jaost katastritunnus 28301:001:2213, pindala 243 m², aadress Põdra tee T2, Uhti küla, Kambja vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%), ja katastritunnus 28301:001:2225, pindala 628 m², aadress Põdra tee T4, Uhti küla, Kambja vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%).
- 6.2.2. Avada jagamisel tekkivale kinnistule iseseisev registriosa, mille: esimesse jakku kanda katastritunnus 28301:001:2213, pindala 243 m², aadress Põdra tee T2, Uhti küla, Kambja vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%); teise jakku omanikuna kanda Uhti Arendus OÜ, registrikood 11263978; kolmandasse jakku ja neljandasse jakku kandeid mitte teha.
- 6.2.3. Avada jagamisel tekkivale kinnistule iseseisev registriosa, mille: esimesse jakku kanda katastritunnus 28301:001:2225, pindala 628 m², aadress Põdra tee T4, Uhti küla, Kambja vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%); teise jakku omanikuna kanda Uhti Arendus OÜ, registrikood 11263978; kolmandasse jakku ja neljandasse jakku kandeid mitte teha.
- 6.3. Uhti Arendus OÜ ja Kambja vald on lepingu esemele 1 isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Uhti Arendus OÜ, registrikood 11263978, lubab ja Kambja vald avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 3486004 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tasuta isiklik kasutusõigus (hoidumisservituut, mille sisuks on omaniku kohustus mitte alustada kinnistule hoonete ehitamist enne, kui on täidetud 11.11.2025 lepingu punktides 3.2 ja 3.3 nimetatud tingimused) Kambja vald kasuks vastavalt 11.11.2025 lepingu punktidele 4.1, 4.2 ja 4.5.
- 6.4. Uhti Arendus OÜ ja Kambja vald on lepingu esemele 2 isikliku

kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Uhti Arendus OÜ, registrikood 11263978, lubab ja Kambja vald avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 3630904 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tasuta isiklik kasutusõigus (hoidumisservituut, mille sisuks on omaniku kohustus mitte alustada kinnistule hoonete ehitamist enne, kui on täidetud 11.11.2025 lepingu punktides 3.2 kuni 3.4 nimetatud tingimused) Kambja vald kasuks vastavalt 11.11.2025 lepingu punktidele 4.3 kuni 4.5.

- 6.5. Uhti Arendus OÜ ja Kambja vald on lepingu esemele 3 eelmärke seadmises kokku leppinud ning Kambja vald avaldab soovi ja Uhti Arendus OÜ, registrikood 11263978, lubab kanda käesoleva lepingu punkti 6.1.2 kohaselt avatud registriosa, mille esimesse jakku on kantud katastritunnus 28301:001:2226, pindala 726 m², aadress Põdra tee T1, Uhti küla, Kambja vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%), kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale eelmärke Kambja vald kasuks kinnistu omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks.
- 6.6. Uhti Arendus OÜ ja Kambja vald on lepingu esemele 4 eelmärke seadmises kokku leppinud ning Kambja vald avaldab soovi ja Uhti Arendus OÜ, registrikood 11263978, lubab kanda käesoleva lepingu punkti 6.2.2 kohaselt avatud registriosa, mille esimesse jakku on kantud katastritunnus 28301:001:2213, pindala 243 m², aadress Põdra tee T2, Uhti küla, Kambja vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%), kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale eelmärke Kambja vald kasuks kinnistu omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks.
- 6.7. Uhti Arendus OÜ ja Kambja vald on lepingu esemele 5 eelmärke seadmises kokku leppinud ning Kambja vald avaldab soovi ja Uhti Arendus OÜ, registrikood 11263978, lubab kanda käesoleva lepingu punkti 6.2.3 kohaselt avatud registriosa, mille esimesse jakku on kantud katastritunnus 28301:001:2225, pindala 628 m², aadress Põdra tee T4, Uhti küla, Kambja vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%), kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale eelmärke Kambja vald kasuks kinnistu omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks.

7. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT ANTUD SELGITUSED

- 7.1. Käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik isiklike kasutusõiguste seadmisega ja kinnistute võõrandamisega seotud kokkulepped. Vastavalt võlaõigusseaduse § 11 lg-le 3 tuleb lepinguga samas notariaalselt tõestatud vormis sõlmida ka kokkulepped tagatiste ja teiste kõrvalkohustuste kohta. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 83 lg 1 kohaselt on seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral tehing tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.
- 7.2. Halduskoostöö seadus § 10 sätestab haldusülesande täitmiseks sõlmitava halduslepingu tingimused. Halduslepingus määratakse kindlaks: 1) halduslepingu pooled; 2) juriidilisele või füüsilisele isikule antav haldusülesanne; 3) haldusülesande täitmise rahastamise alused ja rahastamise

ulatus, kui haldusülesande täitmist rahastatakse riigieelarvest või kohaliku omavalitsuse eelarvest; 4) juriidilise või füüsilise isiku võetavate tasude arvutamise alused ja piirmäärad, kui seaduses või kohaliku omavalitsuse õigusaktis on ette nähtud võimalus isikutelt, kelle suhtes haldusülesannet täidetakse, tasu võtta; 5) haldusülesande täitmise üle haldusjärelevalvet teostav valitsusasutus või kohaliku omavalitsuse ametiasutus või organ; 6) füüsilisest isikust ettevõtja või juriidilise isiku kohustus esitada majandusaasta aruanne; 7) halduslepingu tähtaeg, kui haldusleping on tähtajaline; 8) halduslepingu lõpetamise alused ja kord, sealhulgas halduslepingu lõpetamisest etteteatamise tähtaeg, kui haldusleping lõpetatakse ühepoolset; 9) järelevalveasutuse või -organi õigused ning juriidilise isiku ja füüsilise isiku kohustused halduslepingu lõpetamise korral haldusülesande täitmise järjepidevuse tagamiseks; 10) eraõigusliku juriidilise isiku või füüsilise isiku antavad tagatised halduslepingu täitmiseks ja nende sissenõudmist võimaldavad sätted; 11) seadusest tulenevad või haldusülesande täitmise korraldamiseks vajalikud muud tingimused.

- 7.3. Lisaks käesolevale lepingule on pooltel pärast kokkulepitud tingimuste saabumist vajalik sõlmida notariaalselt tõestatud asjaõigusleping kinnisomandi üleandmiseks müüjalt ostjale ning ostja saab kinnistu omanikuks vastava kande tegemisega kinnistusraamatusse.
- 7.4. Kinnistusraamatusse kantav omandamist tagavat eelmärke tagab omandaja õigust saada käesoleva lepingu täitmisel kinnistu, mis on koormamata kolmandate isikute õigustega, omanikuks. Omandamist tagava eelmärke võib kinnistusraamatust kustutada, kui nõue, mille tagamiseks märke oli sisse kantud, on lõppenud. Omandamist tagava eelmärke kustutamiseks kinnistusraamatust on vajalik märkega õigustatud isiku nõusolek. Isikul, kelle kinnistut eelmärke puudutab, on õigus nõuda isikult, kelle kasuks märke on tehtud, märke kustutamist, kui märkega tagatud õiguse maksmapanek on välistatud. Asjaõiguse käsutamine pärast märke kandmist kinnistusraamatusse on tühine osas, milles see märkega tagatud nõuet kahjustab või piirab.
- 7.5. 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 (lepingu eseme omandamise, valdamise ja ehitamise kohta käivad dokumendid, kaardid ja plaanid) ja lepingu eseme valdamiseks, kasutamiseks ja käsutamiseks vajalikud dokumendid (asja juurde kuuluvad dokumendid). Kui müüjal on huvi jätta dokumendi originaal endale, peab ta ostjale viimase nõudmisel andma dokumendi originaali asemel ära kirja või väljavõtte.
- 7.6. 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.
- 7.7. VÕS § 219 ja § 220 kohaselt peab ostja ostetud asja viivitamata üle vaatama või üle vaadata laskma, asja lepingutingimustele mittevastavusest müüjale teatama

mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama ning mittevastavust sellest teatamisel piisavalt täpselt kirjeldama.

- 7.8. 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 ja 225) 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).
- 7.9. Võlaõigusseaduse § 188 lg 2 kohaselt juhul, kui lepingupool võib vastavalt seadusele või lepingule lepingust taganeda, vabastab lepingust taganemine mõlemad lepingupooled nende lepinguliste kohustuste täitmisest.
- 7.10. Võlaõigusseaduse § 189 kohaselt võib lepingust taganemise korral kumbki lepingupool nõuda tema poolt lepingu alusel üleantu tagastamist ning saadud viljade ja muu kasu väljaandmist, kui ta tagastab kõik üleantu. Taganemisest tulenevad kohustused peavad lepingupooled täitma üheaegselt. Tagastatavalt rahalt tuleb tasuda intressi raha saamisest alates. Kui tagastamisele või väljaandmisele kuuluv asi on halvenenud ja halvenemine ei ole tekkinud asja korrapärase majandamise tulemusena, tuleb hüvitada asja väärtuse vähenemine.
- 7.11. Vastavalt võlaõigusseaduse § 191 lg 2 juhul, kui üks lepingupool tagastab lepingu eseme, peab teine pool hüvitama esemele tehtud vajalikud kulutused. Muud kulutused tuleb hüvitada vastavalt alusetu rikastumise sätetele, kui teine lepingupool on kulutuste läbi alusetult rikastunud.
- 7.12. Vastavalt TsÜS § 146 on tehingust tuleneva nõude aegumistähtaeg 3 aastat. Ehitise puuduse tõttu müügilepingust tulenev nõue ei aegu enne 5 aasta möödumist ehitise valmimisest. Nõuete aegumistähtaeg on kümme aastat, kui kohustatud isik rikkus oma kohustusi tahtlikult. Pärast nõude aegumist võib kohustatud isik keelduda oma kohustuste täitmisest.

8. LÕPPSÄTTED

- 8.1. Osalejad volitavad notarit tegema notariaalaktis nende tahte elluviimiseks vajalikke täiendusi ja parandusi.
- 8.2. Osalejad avaldavad käesolevas notariaalaktis sisalduva projekterimistingimustega kavandatud tehnilise taristu ehitamise ja ehitamise rahastamise kokkuleppe tehinguväärtuseks 7000 eurot.
- 8.3. Kui tehingu tõestamisel osalevad isikud samal ajal notari juures ja videosilla vahendusel, säilitatakse paber kandjal notariaalakti paberarhiivis ning digitaalset originaaldokumenti digitaalses notariaalarhiivis. Osalejad saavad riigiportaal eesti.ee kaudu ning e-notari iseteeninduse notar.ee kaudu juurdepääsuõiguse notariaalakti digitaalsele kinnitatud ära kirjale.
- 8.4. Osalejate soovil väljastatakse notariaalakti kinnitatud ära kirjad osalejate valikul digitaalselt või paber kandjal.
- 8.5. Notar esitab notariaalakti kinnitatud ära kirja kinnistusosakonnale kolme (3)

- tööpäeva jooksul arvates notariaalakti tõestamisest.
- 8.6. Kõik lepingu sõlmimisega seotud notari tasud ja kinnistamise riigilõivud tasub Arendaja.
 - 8.7. Osalejad tasuvad notari tasu notaribüroos sularahas või maksekaardiga või kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notariaalakti tõestajal on õigus notariaalakti ära kirju notari tasu tasumiseni kinni pidada. Vastavalt notari tasu seadusele vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingute eest notari tasu maksmisel solidaarselt.
 - 8.8. Osalejad tasuvad riigilõivu viivitamata Rahandusministeeriumi kontole. Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta kandeavaldus läbi vaatamata.

Käesolev notariaalakt on osalejatele akti tõestaja poolt (sh videosilla vahendusel) ette loetud, koos lisaga enne heakskiitmist notaribüroos viibiva(te)le osaleja(te)le paberil ja videosilla vahendusel osaleva(te)le osaleja(te)le ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heakskiidetud ja notaribüroos viibiva(te) osaleja(te) poolt akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt ning videosilla vahendusel osaleva(te) osaleja(te) poolt digitaalselt alla kirjutatud.

Käesolevas dokumendis on 16 nööri ja reljeefpitseri abil köidetud lehte.

Notari tasu kinnistu jagamise avalduse tõestamisel 35,75 eurot (tehinguväärtus 19 173,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, § 8 lg 1, § 22, § 23 p1).

Notari tasu projekterimistingimustega kavandatud avalikuks kasutamiseks mõeldud ehitiste ja tehnilise taristu väljaehitamise ning ehitamise rahastamise kokkuleppe (tehinguväärtus 7000 eurot), isiklike kasutusõiguste seadmise lepingu (tehinguväärtus 1278 eurot) ja kinnistute müügilepingu (tehinguväärtus 19 173 eurot) tõestamisel 98,30 eurot (tehinguväärtus 27 451,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, § 4, § 5, § 10, § 12, § 22, § 23 p 2).

Notari tasu kaugtõestamise eest 20,00 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2.1).

Notari tasu 154,05 eurot.

Käibemaks 36,97 eurot.

Kokku 191,02 eurot.

Riigilõiv kinnistu jagamisel 0,75 eurot (tehinguväärtus 1,00 eurot: riigilõivuseaduse § 74, § 80 lg 1).

Riigilõiv kinnistu jagamisel 0,75 eurot (tehinguväärtus 1,00 eurot: riigilõivuseaduse § 74, § 80 lg 1).

Riigilõiv kinnistu jagamisel 0,75 eurot (tehinguväärtus 1,00 eurot: riigilõivuseaduse § 74, § 80 lg 1).

Riigilõiv kinnistu jagamisel 7,00 eurot (riigilõivuseaduse § 74, § 80 lg 3).

Riigilõiv isikliku kasutusõiguse kinnistamisel 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot: riigilõivuseadus § 77 lg 1, § 354).

Riigilõiv isikliku kasutusõiguse kinnistamisel 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot: riigilõivuseadus § 77 lg 1, § 354).

Riigilõiv eelmärke kinnistamisel 0,75 eurot (tehinguväärtus 1,00 eurot: riigilõivuseaduse § 78 lg 1).

Riigilõiv eelmärke kinnistamisel 0,75 eurot (tehinguväärtus 1,00 eurot: riigilõivuseaduse § 78 lg 1).

Riigilõiv eelmärke kinnistamisel 0,75 eurot (tehinguväärtus 1,00 eurot: riigilõivuseaduse § 78 lg 1).

Eespool nimetatud tasule lisandub paber- ja digitaalärakirjade valmistamise tasu notari tasu seaduse § 35 ja § 31 p 15 kohaselt.

/videosilla vahendusel osaleva osaleja ja notari poolt kaugtõestamise dokumendil digitaalselt allkirjastatud/

Notaribüroos viibiva osaleja ees- ja perekonnanimi ning allkiri paberdokumendil

Notari allkiri ja pitser paberdokumendil