



PAIDE NOTAR ANU NOOL

Notari ametitoimingu nr 1074

Notariaalakti on koostanud ja tõestanud Paide notar Anu Nool oma büroos Paides Pärnu tn 52 kahekümne viiendal augustil kahe tuhande kahekümne kuuendal aastal (25.08.2026).

Notari poole on pöördunud videosilla vahendusel

OÜ Mägede, registrikood 10952150, asukoht Essa-Reinu, Taadikvere küla, Järva vald, Järva maakond, e-posti aadress raidoallsaar@gmail.com, juhatuse liige **Raido Allsaar**, isikukood 38509162752, isik tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal, kelle asukoht kaugtõestamise ajal tema ütluse kohaselt on Essa-Reinu, Taadikvere küla, Järva vald, Järva maakond,

OÜ Mägede olemasolu, registrikood, asukoht ja juhatuse liikme esindusõigus on kontrollitud äriregistri kehtivate andmete 25.08.2026 väljatrüki alusel,

Eesti Vabariigi nimel Kliimaministeeriumi valitsemisalas tegutsev **Transpordiamet**, registrikood 70001490, asukoht Valge tn 4/1, Tallinn, e-posti aadress Lembit.Tuimets@transpordiamet.ee, volitatud esindaja **Lembit Tuimets**, isikukood 36308122753, isik tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal, kelle asukoht kaugtõestamise ajal tema ütluse kohaselt on Rakveres, volitused on kontrollitud Tallinna notari Ragne Tehveri 30.03.2022 tõestatud volikirja (notari ametitegevuse raamatu registri number 1059) alusel,

kes sõlmivad alljärgneva lepingu.

KINNISASJA JAGAMISE JA VÕÕRANDAMISE LEPING ASJAÕIGUSLEPING, KINNISTAMISAVALDUS

1. LEPINGUOSALISED

Lepinguosalisi nimetatakse lepingus (edaspidi *leping*) järgmiselt:

OÜ Mägede – võõrandaja, **Raido Allsaar** – võõrandaja esindaja, **Eesti Vabariik** – omandaja, **Lembit Tuimets** – omandaja esindaja, koos – pooled.

2. NOTARI KONTROLLITUD ASJAOLUD

2.1. Kinnistusraamatu 25.08.2026 andmetel on Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistriosas nr **1138836** kehtivad kanded:

Kinnistu nimi – Luka-Kaasiku

I jagu – kinnistu koosseis

Katastritunnus 25501:001:1742, sihtotstarve maatulundusmaa (100%), asukoht Luka-Kaasiku, Imavere küla, Järva vald, Järva maakond, pindala 201450,0 m²

Katastritunnus 25501:001:1743, sihtotstarve transpordimaa (100%), asukoht 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee, Imavere küla, Järva vald, Järva maakond, pindala 890,0 m²

II jagu – omanik

OÜ Mägede (registrikood 10952150), 13.06.2016 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 15.06.2016

III jagu – koormatiseid ja kitsendused

Tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks kasutusõiguse alal elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 10.02.2026 sõlmitud lepingu punktidele 2, 3.1, 3.2 ja ruumiandmetele 1077648. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 1077648. 10.02.2026 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 13.02.2026

IV jagu – hüpoteegid

3) Hüpoteek summas 202 800,00 eurot AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 2333636; 4405050; 4713750. 13.06.2016 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 15.06.2016.

4) Hüpoteek summas 275 000,00 eurot AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 52336; 141636; 198636; OÜ Mägede (registrikood 10952150) kaasomandiosa kinnistust nr 486936; 580436; 764136; 939136; 1040836; 1043336; 1719336; 2333636; 2428336; 2428436; 2906036; 3072336; 4405050; 4713750. 11.05.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 13.05.2023.

(edaspidi *kinnisasi*)

2.2. Maakatastri andmetel on katastriüksuse 25501:001:1743 kitsendused:

- avalikult kasutatava tee kaitsevöönd ulatus: 889,75 m²; nähtus: maantee (Euroopa teedevõrgu maantee); seisund: kehtiv;
- tee avalik kasutus ulatus: 9,45 m²; nähtus: maantee (Euroopa teedevõrgu maantee) (Tee avalik kasutus tee nr 2); seisund: kehtiv.

2.3. AS SEB Pank on esitanud digitaalselt allkirjastatud avalduse:

AS SEB Pank Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosade nr 1138836 ja 4713750 neljandasse jakku kantud hüpoteekide hüpoteegipidajana annab käesolevaga nõusoleku kinnistute jagamiseks ja katastriüksuste eraldamiseks,

- 1) katastriüksus nr 25501:001:1743, pindalaga 890 m², transpordimaa 100%, kinnistu registrist nr 1138836 (vabastatakse hüpoteegi alt)
- 2) katastriüksuses nr 25501:001:1842, pindalaga 573 m², transpordimaa 100%, kinnistust nr 4713750 (vabastatakse hüpoteegi alt)
- 3) kinnistuid koormavad ühishüpoteegid summades 202 800 eurot ja 275 000 eurot jäävad olemasolevatel tingimustel koormama vähenenud pindalaga kinnistuid.

2.4. Elektrilevi OÜ on andnud digitaalselt allkirjastatud nõusoleku jagada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosas number 1138836 kantud kinnistu selliselt:

registriosa kolmandasse jakku kande number 2 alla kantud isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks jääb koormama kinnistu jagamisel kinnistut, mille koosseisu kuulub katastriüksus tunnusega 25501:001:1742, aadressiga Järva maakond, Järva vald, Imavere küla, Luka-Kaasiku, ruumiandmete tunnus 1077648; ei jää koormama kinnistu jagamisel kinnistut, mille koosseisu kuulub katastriüksus tunnusega 25501:001:1743, aadressiga Järva maakond, Järva vald, Imavere küla, 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee.

2.5. Transpordiamet on 06.07.2026 andnud korralduse nr 1.1-3/26/436 omandada Eesti Vabariigile Transpordiameti kaudu Järva maakonnas Järva vallas Imavere külas riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 84,6-107,0 Mäo-Imavere lõigu 2+2 maantee ehitamiseks ja teenindamiseks vajalik Luka-Kaasiku kinnistu, registriosa nr 1138836, koosseisu kuuluv 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee katastriüksus, katastriüksuse tunnusega 25501:001:1743, pindalaga 890 m² (Maakatastri andmetel 03.07.2026.a), sihtotstarbega transpordimaa 100%.

3. LEPINGUOSALISTE AVALDUSED

3.1. Võõrandaja esindaja avaldab, et

- 3.1.1. tema esindusõigus **võõrandaja** juhatuse liikmena on kehtiv, sealhulgas ei ole ametiaeg lõppenud ega ole teda juhatusest tagasi kutsutud,
- 3.1.2. ta on õigustatud *lepingu* sõlmima,
- 3.1.3. *kinnisasi* on **võõrandaja** omandis,
- 3.1.4. *kinnisasja* ei ole kellelegi võõrandatud ega koormatud ühegi *lepingus* nimetamata kolmanda isiku õigusega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike õigustega (üüri-, rendilepingud), **võõrandaja** ei ole taotlenud *lepingu* punktis 2.1 nimetatud kinnistusraamatu seisu muutva kande tegemist,
- 3.1.5. *kinnisasja* koormavate hüpoteekidega kaaskoormatud kinnisasjad kuuluvad samuti **võõrandajale**,
- 3.1.6. *kinnisasjaga* ei ole seotud vaidlusi, *kinnisasi* ei ole arestitud ega ole keelatud selle käsutamist,
- 3.1.7. **võõrandaja** kohta ei ole esitatud pankrotiavaldust ega välja kuulutatud pankrotti.

3.2. Omandaja esindaja avaldab, et

- 3.2.1. 30.03.2022 talle antud volitus on kehtiv, ta on transpordiameti teenistuja,
- 3.2.2. ta on õigustatud *lepingu* sõlmima.

4. KINNISASJA JAGAMINE

Võõrandaja eraldab *kinnisasjast* katastriüksuse 25501:001:1743, pindala 890,0 m², ja moodustab sellest iseseisva kinnisasja. (edaspidi *tee kinnisasi*).

5. VÕÕRANDAMINE

5.1. Võõrandaja võõrandab ja **omandaja** omandab *tee kinnisasja* koos oluliste osade ja päraldistega, kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse alusel.

5.2. Omandaja maksab võõrandajale:

- *tee kinnisasja* eest 0,86 eurot/m² ehk **770** eurot,
- motivatsioonitasu **1698** eurot,
- asjaajamisega seotud kulu **206** eurot.

5.3. Omandaja kohustub tasuma *lepingu* punktis 5.2 nimetatud summad 20 päeva jooksul *lepingu* sõlmimise päevast arvates.

5.4. Võõrandaja palub kanda talle tasutava summa **2674** eurot kanda: OÜ Mägede, SEB Panga konto nr EE161010220221451224.

5.5. Võõrandajal on õigus nõuda **omandajalt** viivist 0,029% tähtajaks tasumata summast iga päeva eest, mis **omandaja** on tasumisega viivitanud.

6. KINNISASJA ÜLEANDMINE

6.1. Pooled lepivad kokku, et

- 6.1.1. nad loevad *tee kinnisasja* **omandajale** üle (s.t **omandaja** valdusse ja kasutusse) antuks *lepingu* sõlmimisel,
- 6.1.2. üleandmisest läheb **omandajale** üle:
 - 6.1.2.1. kohustus kanda kõik *tee kinnisasjaga* seotud kulud ja koormised, välja arvatud maamaks, mis tasutakse maamaksuseaduse kohaselt,
 - 6.1.2.2. *tee kinnisasjast* saadava kasu õigus,
 - 6.1.2.3. *tee kinnisasja* juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko.

7. ASJAÕIGUSLEPING, KINNISTAMISAVALDUS

7.1. Võõrandaja palub kinnistusregistriossa **nr 1138836** kantud kinnisasjast

7.1.1. eraldada 890,0 m² suuruse maatüki ja avada selle kohta uus kinnistusregistriosa:

I jagu – kinnistu koosseis

Katastritunnus 25501:001:1743, sihtotstarve transpordimaa (100%), asukoht 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee, Imavere küla, Järva vald, Järva maakond, pindala 890,0 m²

II jagu – omanik

OÜ Mägede, registrikood 10952150,

7.1.2. annab nõusoleku *lepingu* punkti 7.1.1 kohaselt eraldatava kinnisasja AS-i SEB Pank kasuks seatud ühishüpoteekide kaasvastutusest vabastamiseks ning lähtudes *lepingu* punktis 2.3 nimetatud hüpoteegipidaja avaldusest mitte kanda *lepingu* punkti 7.1.1 kohaselt avatava registriosa neljandasse jakku AS-i SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks seatud hüpoteeki summas 202 800,00 eurot ja hüpoteeki summas 275 000,00 eurot,

7.1.3. võttes aluseks *lepingu* punktis 2.4 nimetatud nõusoleku mitte kanda *lepingu* punkti 7.1.1 kohaselt avatava registriosa kolmandasse jakku üle isiklikku kasutusõigust Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks.

7.2. Võõrandaja ja omandaja lepivad kokku *tee kinnisasja omandaja* omandisse üleminekus ja selle õigusmuudatuse kandmises kinnistusraamatusse.

Võõrandaja ja omandaja paluvad teha *lepingu* punkti 7.1.1 kohaselt moodustatud kinnisasja, mille katastritunnus 25501:001:1743, avatava registriosa teise jakku kanded:

- kustutada omanik OÜ Mägede, registrikood 10952150,
- kanda omanikuna sisse **Eesti Vabariik**.

8. NOTARI SELGITUSED

8.1. Dokumentide üleandmine

Asja omandamise ja valdamise, samuti kinnisasjale ehitamise kohta käivad dokumendid, kaardid ja plaanid on asja päraldised. (tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 58) Müüja peab asja juurde kuuluvad dokumendid omandajale üle andma asja üleandmise kohas üleandmise ajal. Kui müüjal on õigustatud huvi jätta dokumendi originaal endale, peab ta omandajale viimase nõudmisel andma dokumendi originaali asemel ära kirja või väljavõtte. (võlaõigusseaduse § 211 lg 1)

8.2. Õiguskaitsevahendid

8.2.1. Kui võlgnik on kohustust rikkunud, võib võlausaldaja:

- nõuda kohustuse täitmist;
- oma võlgnetava kohustuse täitmisest keelduda;
- nõuda kahju hüvitamist;
- taganeda lepingust;
- alandada hinda;
- rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral nõuda viivist.

(võlaõigusseaduse § 101 lg 1)

8.2.2. Võlausaldaja võib kohustuse rikkumise korral kasutada eraldi või koos kõiki seadusest või lepingust tulenevaid õiguskaitsevahendeid, mida saab üheaegselt kasutada, kui seadusest või lepingust ei tulene teisiti. (võlaõigusseaduse § 101 lg 2)

8.2.3. Hinna alandamine ja lepingust taganemine toimuvad avalduse tegemisega teisele lepingupoolele. (võlaõigusseaduse § 112 lg 2 ja § 188 lg 1)

8.2.4. Teise isiku vastu esitatud eraõigussuhetest tuleneva kindla rahasumma maksmise nõude lahendab kohus avalduse alusel maksekäsu kiirmenetluses. See ei piira avaldaja õigust esitada nõue hagimenetluses, kuid mitte samaaegselt kiirmenetlusega. (tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 481 lg 1)

8.3. Kinnisomandi üleminek

Kinnisomandi üleandmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse, kui seadus ei sätesta teisiti. (asjaõiguseaduse § 64¹)

8.4. Hüpoteegi lõppemine

Hüpoteegi lõpetamiseks on vajalik hüpoteegipidaja notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud avaldus ja kinnisasja omaniku notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud nõusolek. Nõusolek tuleb avaldada kinnistusosakonnale või hüpoteegipidajale. Nõusolek ei ole tagasivõetav. (asjaõiguseaduse § 330)

8.5. Piiratud asjaõigused kinnisasja jagamisel

Kinnistusraamatusse kantud õigus, mille esemeks oli jagatava kinnisasja osa, jääb koormama vastavat jagamise tulemusel tekkinud kinnisasja. (asjaõiguseaduse § 54 lg 5)

8.6. Maamaks

Maamaksukohustus tekib jooksva aasta 1. jaanuaril ja maksuteade väljastatakse isikule, kes 1. jaanuari seisuga on kinnistusraamatu andmete kohaselt kinnisasja omanik, hoonestaja või kasutusvaldaja või pärimisregistri andmete kohaselt kinnisasja pärija. (maamaksuseaduse § 8 lg 1)

9. LEPINGU EKSEMPLARID

9.1. *Leping* on koostatud ja allkirjastatud ühes (1) digitaalses eksemplaris. *Lepingu* kinnitatud ära kirja paberil hoitakse notaribüroos.

9.2. *Lepingu*osalised ei soovi *lepingu* ära kirja.

9.3. *Lepingu*osalistel on juurdepääs *lepingule* riigiportaali (www.eesti.ee) ja Notarite Koja iseteenindusportaali (www.notar.ee) kaudu.

9.4. Notar edastab *lepingu* Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale.

10. TASUMISELE KUULUVAD KULUD

10.1. *Lepingu* koostamise ja tõestamise ning sellega seotud muude toimingute eest tasumisele kuuluva notari ja riigilõivu kinnistusraamatu kannete eest tasub **omandaja**.

10.2. **Omandaja esindaja** avaldab, et riigilõivuks ette nähtud summa tasub **omandaja** rahandusministeeriumile ettemaksukontolt, Transpordiameti viitenumber 26859837.

Notar on **pooltele** selgitanud, et

- riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata (riigilõivuseaduse § 11 lg 2, lg 3),
- riigilõivu tasumisest on vabastatud riigiasutus riigile kuuluva kinnisasja kinnistusraamatusse kandmisega seotud kannete tegemisel, muutmisel ja kustutamisel,

- riigilõiv kinnisasja jagamise kande eest on 1,50 eurot (tehingu väärtus 770 eurot riigilõivuseaduse § 80 lg 1, lg 3, § 347 lg 1).

Notari tasu *lepingu* koostamisel ja tõestamisel:

tehingu väärtus 6391 eurot (kinnisasja jagamine, võõrandamine)

(notari tasu seaduse § 4 lg 1, § 5 lg 1, § 8 lg 1)

notari tasu 136,85 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2¹, § 22, § 23 p 1, p 2, § 31 p 21)

käibemaks 32,84 eurot

kokku 169,69 eurot

Notar on *lepingu lepingu*osalistele videosilla vahendusel ette lugenud ja andnud neile ekraanil läbivaatamiseks, *lepingu*osalised on *lepingu* heaks kiitnud ning *lepingu*osalised ja notar on *lepingu* digitaalselt allkirjastanud.

/allkirjastatud digitaalselt/

/allkirjastatud digitaalselt/

Paide notar Anu Nool

/allkirjastatud digitaalselt/