



TALLINNA NOTAR KÄTLIN AUN-JANISK
BÜROO AADRESS TALLINN TORNIMÄE 5

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Kätlin Aun-Janisk asendaja Silvia Kachurovskaya, tegutsedes notari ülesannetes, notaribüroos Tallinn, Tornimäe 5, V korrus, notaribüroo telefon +372 6164 448, büroo mobiil +372 52 72 732, e-posti aadress info@notaraunjanisk.ee, kahekümne kolmandal septembril kahe tuhande kahekümne kuuendal aastal (23.09.2026) ning selles notariaalaktis osalejad on:

Osaühing Farad Group, registrikood 10422512, asukoht Serva tn 12a, Tallinn, e-posti aadress farad.group@gmail.com, edaspidi nimetatud **Müüja**, mille esindajana tegutseb juhatuse liige **Urmas Vahur**, isikukood 36505090270, kes on tõestajale tuntud isik,

Eesti Vabariik, tegutsedes **Kliimaministeeriumi**, registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riikliku registri number 70001231, asukoht Suur-Ameerika tn 1, Tallinn, e-post info@kliimaministeerium.ee, asutuse **Transpordiamet** (kui riigivara valitsema volitatud asutuse), registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riikliku registri number 70001490 all, asukoht Valge tn 4/1, 11413, Tallinn, e-posti aadress kalev.repp@transpordiamet.ee, kaudu, edaspidi nimetatud **Ostja**, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel **Kalev Repp**, isikukood 38004266521, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal, ja kelle asukoht kaugtõestamise ajal on tema enda ütluste kohaselt Pärnus.

Müüja esindaja viibib notaribüroos ning allkirjastab käesoleva lepingu notaribüroos paberdokumendina, Ostja esindaja osaleb käesoleva lepingu tõestamisel kaugtõestamise teel digitaalallkirja andes.

Osalejad sõlmivad lepingu alljärgnevas:

KINNISTU JAGAMISE AVALDUS
KINNISTU JAGAMISEL TEKKIVA KINNISTU MÜÜGILEPING
JA ASJAÕIGUSLEPING

1. LEPINGU ESE JA OSALEJATE KINNITUSED

1.1. Müüjale kuulub **Saare maakond, Muhu vald, Kuivastu küla, 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee ja Saare maakond, Muhu vald, Kuivastu küla, Kõrtsiotsa** asuv kinnistu, koos selle oluliste osadega ja päraldistega, edaspidi nimetatud ka **Kinnistu**.

1.2. Kinnistu on kantud kinnistusregistrisse **registriosa nr 3010934** all järgmiste andmetega:

1.2.1. Registriosa esimesse jakku on kantud katastritunnus 47801:001:1423, pindala 410,0 m², aadress 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee, Kuivastu küla, Muhu vald, Saare maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%); katastritunnus 47801:001:1422, pindala 24626 m², aadress Kõrtsiotsa, Kuivastu küla, Muhu vald, Saare maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).

- 1.2.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Osaühing Farad Group (registrikood 10422512).
- 1.2.3. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
- 1.2.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
- 1.3. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed Kinnistu kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud 23.09.2026 kinnistusregistriosas elektroonilise väljatrüki alusel (elektrooniline registriosas omab õiguslikku tähendust).

1.4. Lepingu esemeks on Kinnistu jagamisel tekkiv kinnistu, mille esimesse jakku on kantud katastritunnus 47801:001:1423, pindala 410,0 m², aadress 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee, Kuivastu küla, Muhu vald, Saare maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%), koos selle oluliste osadega ja päraldistega.

1.5. Riiklikusse ehtisregistrisse kantud andmete kohaselt ei ole lepingu eseme koosseisus oleva katastriüksuse katastritunnuse ja aadressiga seotud ehitisi.

1.6. Maa- ja Ruumiameti (maakatastri) andmebaasi kitsenduste kaardi lepingu tõestamise päeval infosüsteemi e-notar vahendusel tehtud päringu kohaselt kehtivad lepingu eseme suhtes järgmised piirangud:

piirangud:		Katastriüksuse		47801:001:1423		kitsendused:	
Avalikult		kasutatava		tee		kaitsevöönd	
ulatus:		410,41	m²;	nähtus:	Maantee;	seisund:	kehtiv.
Muinsuskaitseala		või		kinnismälestise		kv	
ulatus: 410,07 m²; nähtus: Kinnismälestis (Kuivastu kõrts), mis on tunnistatud kultuurimälestiseks Kultuuriministri 27.10.1998 määrusega nr. 25, ja Kultuuriministri 13. juuli 2006. a käskkirjaga nr 218;							
				seisund:		kehtiv.	

Tee avalik kasutus
ulatus: 60,30 m²; nähtus: Maantee (Tee avalik kasutus tee nr 10); seisund: kehtiv.

1.7. Rahvastikuregistri andmebaasi käesoleva lepingu tõestamise päeval infosüsteemi e-notar vahendusel tehtud päringu kohaselt ei ole lepingu ese registreeritud ühegi isiku elukohana.

1.8. Äriregistri andmebaasi käesoleva lepingu tõestamise päeval infosüsteemi e-notar vahendusel tehtud päringu kohaselt ei ole lepingu ese registreeritud ühegi isiku aadressina.

1.9. Müüja kinnitab, et:

- 1.9.1. Müüja on õigusvõimeline äriühing ning lepingu sõlmimisega ei kahjustata Müüja majanduslikku seisundit ega võlausaldajate huve ning Müüja suhtes ei ole algatatud pankrotimenetlust ega esitatud pankrotiavaldust, samuti ei ole algatatud Müüja saneerimis- ega likvideerimismenetlust ning ei esine aluseid selliste menetluste algatamiseks;
- 1.9.2. Kinnistu ei ole arestitud, selle käsutamist pole keelustatud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega;
- 1.9.3. Kinnistu suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud menetluses olevaid kinnistamisavaldusi;
- 1.9.4. lepingu ese on hoonestamata;
- 1.9.5. Müüjale teadaolevalt ei läbi lepingu eset detailplaneeringu kohaselt avalikuks kasutamiseks määratav olemasolev või kavandatav tee;
- 1.9.6. lepingu eseme suhtes ei kehti käesolevas lepingus nimetamata piiranguid ega kitsendusi, lepingu eseme suhtes pole esitatud loodusobjekti kaitse alla võtmise ettepanekut ega algatatud kaitse alla võtmise menetlust;
- 1.9.7. lepingu eseme koosseisu kuuluvale maaüksusele on otsejuurdepääs avalikult kasutatavalt teelt;
- 1.9.8. lepingu esemel puuduvad kommunikatsioonid;
- 1.9.9. lepingu esemel ei ole mingeid varjatud puudusi ega eritunnuseid;

- 1.9.10. lepingu eseme suhtes ei ole kehtestatud detailplaneeringut;
- 1.9.11. Müüjal ei ole võlgnevusi lepingu eseme kasutamisega seoses;
- 1.9.12. lepingu eseme koosseisu kuuluval maal ei paikne käesolevas lepingus nimetatata kolmandatele isikutele kuuluvaid maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatisi;
- 1.9.13. lepingu ese ei ole kindlustatud.
- 1.10. **Müüja esindaja kinnitab**, et tema esindusõigus Müüja juhatuse liikmena on kehtiv, teda ei ole esindatava äriühingu juhatusest tagasi kutsutud ning esindatava äriühingu sisesuhetes kehtestatud korra kohaselt (sh põhikirja ja juhtimisorganite otsuste kohaselt) on tal kõik õigused ja volitused sõlmida käesolev leping ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist.
- 1.11. **Ostja kinnitab**, et Ostja on üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse, tutvunud lepingu eseme maaüksuse plaaniga ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik maaüksuse suurusest ja piiridest ning on tutvunud lepingu esemele juurdepääsu võimalustega.
- 1.12. **Ostja esindaja kinnitab**, et tema esindusõigus on kehtiv, käesoleva tehingu tegemiseks antud Transpordiameti korraldus (riigitee avalikuks kasutamiseks vajaliku kinnisasja osa omandamine) 17.09.2026 nr 1.1 3/26/587 on kehtiv, mille alusel otsustati omandada Eesti Vabariigile Transpordiameti kaudu Saare maakonnas Muhu vallas Kuivastu külas riigitee 10 Risti–Virtsu–Kuivastu–Kuressaare tee km 68,1-69,1 Kuivastu sadama liiklusohhtliku koha likvideerimiseks vajalik KÕRTSIOTSA kinnisasja, registriosa nr 3010934, koosseisu kuuluv 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee katastriüksus, katastriüksuse tunnusega 47801:001:1423 pindalaga 410 m² (Maakatastri andmetel 17.09.2026. a), sihtotstarbega transpordimaa 100%, nimetatud korraldust ei ole vaidlustatud, muudetud ega kehtetuks tunnistatud, tal on kõik õigused ja volitused sõlmida käesolev leping ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva lepingu sõlmimist.

2. KINNISTU JAGAMINE JA LEPINGU ESEME MÜÜK JA OSTUHING

- 2.1. Müüja on otsustanud jagada Kinnistu 2 eraldi kinnistuks selliselt, et iseseisva kinnistuna moodustub käesoleva lepingu ese.
- 2.2. **Müüja müüb ja Ostja ostab lepingu eseme ostuhinnaga 2 992 eurot, mis koosneb alljärgnevates summadest:**
- 2.2.1. **tasu kinnisasja osa eest** vastavalt Kinnisvaraekspert OÜ koostatud hindamisaruandele nr 2606 10831 02/AT summas 1061,90 (2,59 eurot/m² ehk **1 060 eurot**;
- 2.2.2. **motivatsioonitasu**, KAHOS § 15 lg 3 kohaselt 0,8 kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk, **summas 1 722 eurot**;
- 2.2.3. **täiendav hüvitis** asjaajamisega kaasnevate kulude eest KAHOS § 17 lg 1 kohaselt Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmisele brutotunnipalgale 16 tunni eest vastavas **summas 210 eurot** igale omanikule.
- 2.3. Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et ostuhinna kohustub Ostja tasuma Müüja (Osaühing Farad Group) kontole nr EE241010220220140222 SEB Pangas, selgitusega: „katastritunnus 47801:001:1423, pindala 410,0 m², aadress 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee, Kuivastu küla, Muhu vald, Saare maakond“, hiljemalt 20 pangapäeva jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest
- 2.4. Tasumisega viivitamisel on Müüjal õigus nõuda Ostjalt viivist 0,03% tähtajaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.

3. LEPINGU ESEME VALDUSE ÜLEANDMINE

- 3.1. Müüja ja Ostja lepivad kokku, et loevad lepingu eseme otsese valduse Ostjale üle antuks

käesoleva lepingu sõlmimisega. Lepingu eseme juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Ostjale üle käesoleva lepingu sõlmimisest.

4. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUSED

- 4.1. Müüja on otsustanud jagada kinnistusregistri registriosa number 3010934 all kantud kinnistu ning avada jagamisel tekkivatele kinnistutele iseseisevad registriosad järgmiselt:**
 - 4.1.1. kustutada jagatava kinnistu registriosa esimesest jaost katastritunnus 47801:001:1423, pindala 410,0 m², aadress 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee, Kuivastu küla, Muhu vald, Saare maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%)**
 - 4.1.2. avada jagamisel tekkivale kinnistule iseseisev registriosa, mille:**
 - 4.1.2.1. esimesse jakku kanda katastritunnus 47801:001:1423, pindala 410,0 m², aadress 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee, Kuivastu küla, Muhu vald, Saare maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%);**
 - 4.1.2.2. teise jakku kanda omanikuna Osaühing Farad Group, registrikood 10422512;**
 - 4.1.2.3. kolmandasse ja neljandasse jakku kandeid mitte teha.**
- 4.2. Müüja ja Ostja on lepingu eseme omandi Ostjale üleandmises kokku leppinud. Müüja lubab ja Ostja avaldab soovi kustutada kinnistusregistri registriosa number 3010934 jagamisel tekkiva kinnistu, mille esimesse jakku on kantud katastritunnus 47801:001:1423, pindala 410,0 m², aadress 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee, Kuivastu küla, Muhu vald, Saare maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%), teises jaos senine kanne Müüja kohta ning ainuomanikuna sisse kanda Eesti Vabariik.**

5. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA SELGITUSED

- 5.1. Ostja saab lepingu eseme omanikuks kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.**
- 5.2. Osalistel tuleb olla tähelepanelik summa saaja kontonumbri märkimisel, sest vale pangakonto numbri märkimisel võidakse teostada ülekanne valele isikule.**
- 5.3. Notarikontot on võimalik kasutada selliselt, et enne lepingu sõlmimist hoiustatakse ostuhind notarikontole ning notar väljastab selle Müüjale alles siis, kui käesolev leping on kinnistusosakonnale esitatud ja teisi kinnistamisavaldusi esitatud ei ole või kui Ostja on omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud.**
- 5.4. Kinnistusraamatuseadus sätestab, et avaldus kinnistu võõrandamise, koormamise või märke tegemise kohta vaadatakse läbi hiljemalt ühe kuu jooksul alates avalduse laekumise päevast. Kohus võib käesoleva lõike teises lauses nimetatud tähtaega kontrollimist vajavate asjaolude esinemise korral pikendada. Kui ühe kinnistu või ühe õiguse kohta on esitatud mitu kinnistamisavaldust, ei tohi hiljem esitatud avalduse alusel teha kannet enne varem esitatud avalduse alusel kande tegemist. Kui kinnistusregistriosas tehakse mitu kannet, siis saavad need järjekorra, mis vastab avalduse esitamise ajalisele järjekorrale.**
- 5.5. Käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik lepingu eseme müügiga seotud kokkulepped. Vastavalt võlaõigusseaduse § 11 lg 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.**
- 5.6. 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 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.
- 5.7. 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.
 - 5.8. Võlaõigusseaduse § 220 lg 1 kohaselt peab Ostja asja lepingutingimustele mittevastavusest Müüjale teatama mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama.
 - 5.9. 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).
 - 5.10. Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 146 on tehingust tuleneva nõude aegumistähtaeg kolm aastat. Pärast nõude aegumist võib kohustatud isik keelduda oma kohustuste täitmisest.
 - 5.11. Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 lg 1 on kinnisasja olulised osad sellega püsivalt ühendatud asjad, nagu ehitised, kasvav mets, muud taimed ja koristamata vili. Sama paragrahvi lg 2 kohaselt ei ole kinnisasja osa võõrale maale õiguse teostamise vahendina püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitise või muu sellesarnane asi, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi.
 - 5.12. Muinsuskaitse seaduse § 36 kohaselt mälestise või muinsuskaitsealal asuva ehitise omanik või valdaja teavitab viivitamata ametit: 1) mälestist või ehitist kahjustada võivast ohust või nende kahjustumisest või hävimisest; 2) mälestise või kinnisasja valduse tahtevastasest üleminekust; 3) vallasmälestise võõrandamisest, pärimisest, hoiuleandmisest või hoiukoha muutmisest.

6. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD NOTARI TASU JA RIIGILÕIV. LEPINGU ÄRAKIRJAD

- 6.1. Lepingu sõlmimisega seotud notari tasu ja riigilõivu tasub Ostja.
- 6.2. Riigilõiv tuleb tasuda Rahandusministeeriumi kontole. Riigilõivu tasumine on aluseks lepingus taotletud kannete tegemisel kinnistusraamatusse. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.
- 6.3. Notariaalakti paberandjal eksemplar säilitatakse hübriidtoestamisel paberandjal notariaalakti paberarhiivis ja digitaalset originaaldokumenti digitaalses notariaalarhiivis. Osalejate soovil väljastatakse osalejatele vajadusel paberandjal ära kiri, mis asendab originaali. Notariaalakti toestaja esitab käesoleva lepingu ühe kinnitatud ära kirja kinnistusosakonnale.
- 6.4. Portaali www.eesti.ee ja www.notar.ee kaudu on osalejatele antud õigus juurdepääsuks notariaalaktile või selle digitaalselt kinnitatud ära kirjale.
- 6.5. Maakatastriseaduse § 20¹ lg 2 kohaselt esitab notariaalakti toestaja 10 päeva jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest lepingu kohta õiendi katastripidajale (Maa- ja Ruumiamet).

Notari tasu jagamisel on 24,90 eurot (tehinguväärtus 6 391,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 4, 8, 22 ja 23 p 1).

Notari tasu müügilepingu toestamisel on 49,80 eurot (tehinguväärtus 6 391,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 4, 22, 23 p 2).

Notari tasu kaugtöestamisel on 20,00 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2').

Notari tasu kokku 94,70 eurot.

Käibemaks	22,73 eurot.
Kokku	117,43 eurot.

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise tasu vastavalt notari tasu seaduse §-le 31 p 15 ja §-le 35.

Riigilõiv jagamise 1,75 eurot (tehinguväärtus 2 992,00 eurot: riigilõivuseadus § 80 lg 1).

Käesolevas dokumendis on 5 lehte.

Käesolev notariaalakt on notaribüroos viibivatele osalejatele akti tõestaja poolt ettelõetud, antud enne heakskiitmist osalejatele läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud. Käesolev notariaalakt on videosilla vahendusel osalejatele osalejatele notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja osalejate ja notariaalakti tõestaja poolt digitaalselt allkirjastatud.

ees- ja perekonnanimi

allkiri

Kalev Repp

/allkirjastatud digitaalselt/

Tallinna notar Kätlin Aun-Janisk asendaja Silvia Kachurovskaya
/allkirjastatud digitaalselt/