



KURESSAARE NOTAR GERDA PITK

Notari ametitegevuse raamatu number 1520

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Kuressaare notar Gerda Pitk notaribüroos Kuressaares, Raekoja 2-2, kaheteistkümnendal augustil kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (12.08.2025.a.) lepinguosaliste taotlusel videosilla vahendusel kaugtõestamise teel ning selles notariaalaktis osalejad on

Ingka Investments Estonia OÜ, registrikood 10816234, asukoha aadress Riia tn 181a, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, e-posti aadress ingka.investments.ee@ingka.com, edaspidi nimetatud **Müüja**, kelle esindajana tegutsevad volikirja alusel Martin Veermäe, isikukood 37209052750, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, viibimiskoht kaugtõestuse ajal Tartu ja Tauno Kusma, isikukood 39103276517, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, viibimiskoht kaugtõestuse ajal Tartu (lepingu tõestaja tutvus juriidilise isiku ülaltoodud registriandmetega käesoleva lepingu tõestamise päeval ning kinnitab nende vastavust äriregistri andmetele ja esindajate esindusõigus on kontrollitud Tallinna notar Tea Tünpuu poolt 11.06.2025.a. tõestatud notari ametitegevuse raamatu nr 1910 all registreeritud volikirja alusel),

ja

EESTI VABARIIK, edaspidi nimetatud **Ostja**, riigivara valitseja Kliimaministeeriumi valitsemisalas tegutseva valitsusasutuse Transpordiamet, registrikood 70001490, asukoha aadress Valge tn 4, Tallinn, e-posti aadress agne.magi@transpordiamet.ee, mille esindajana tegutseb volikirja alusel Agne Mägi, isikukood 48107266039, kes on tõestajale tuntud isik, viibimiskoht kaugtõestuse ajal Viljandi linn (lepingu tõestaja tutvus ülaltoodud registriandmetega käesoleva lepingu tõestamise päeval ning kinnitab nende vastavust Riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riikliku registri andmetele ja esindaja esindusõigus on kontrollitud Tallinna notar Ragne Tehver'i asendaja Kersti Paeveer'i poolt 30.03.2022.a. tõestatud notari ametitegevuse raamatu nr 1059 all registreeritud volikirja alusel).

Eelnimetatud isikud edaspidi lepingus ühiselt nimetatud ka lepinguosalised, kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

**EELMÄRKE KUSTUTAMISE KINNISTAMISAVALDUS,
KINNISTU JAGAMISE AVALDUS
JA ASJAÕIGUSLEPINGUD**

1. LEPINGU ESE. LEPINGUOSALISTE AVALDUSED JA KINNITUSED

- 1.1.** Lepingu esemeks on lepingu punktis üks kaks (1.2) nimetatud kinnistu jagamisel tekkiv **Viljandi maakonnas Viljandi vallas Maltsa külas asuv 52 Viljandi - Rõngu tee**, katastritunnusega 89901:001:2995, pindalaga 87 m², maa sihtotstarbega transpordimaa 100%, koos selle oluliste osadega ja päraldistega.
- 1.2.** Jagatav kinnistu on kantud **Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr. 3831739**, mille kinnistusraamatu andmed on alljärgnevad:
- 1.2.1.** Registriosas esimesse jakku on kantud:
katastritunnus 89901:001:2996, pindala 52699 m², aadress Väike-Purika, Maltsa küla, Viljandi vald, Viljandi maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%);
katastritunnus 89901:001:2995, pindala 85,0 m², aadress 52 Viljandi - Rõngu tee, Maltsa küla, Viljandi vald, Viljandi maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%).
- 1.2.2.** Teise jakku on omanikuna sisse kantud Ingka Investments Estonia OÜ (registrikood 10816234).
- 1.2.3.** Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:
1) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu tasuline isiklik kasutusõigus Elektripaigaldise Kaitsevööndi ulatuses Elektrivõrgu majandamiseks, vastavalt 27.04.2011 lepingu punktidele 4 ja 5 ja lepingu lisaks olevale plaanile. 27.04.2011 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 20.05.2011.
3) Eelmärke kinnistu jagamise tulemusena tekkiva 26.04.2024 lepingu oleval plaanil türkiisroheline värviga märgitud uue iseseisva kinnistu ligikaudse pindalaga 87 m² omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Eesti Vabariik kasuks. 26.04.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 03.05.2024.
- 1.2.4.** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
- 1.3.** Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist käesoleva lepingu sõlmimise päeval (12.08.2025.a).
- 1.4.** Infosüsteemi e-notar andmetel on lepingu punktis üks üks (1.1.) nimetatud kinnistuga seotud järgmised kitsendused:
- | | | |
|--|------------------------|--|
| Katastriüksuse | 89901:001:2995 | kitsendused: |
| Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd ulatus: | 85,36 m ² ; | nähtus: Maantee; |
| seisund: | | kehtiv. |
| Elektripaigaldise | | kaitsevöönd: |
| ulatus: | 7,22 m ² ; | nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXLJ-LT.3x50+16 24kV); |
| seisund: | | kehtiv; |
| ulatus: | 43,35 m ² ; | nähtus: Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) (SAX-50); |

seisund: kehtiv;
ulatus: 34,81 m²; nähtus: Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskringeliin) (SAX-50);
seisund: kehtiv.

1.5. Lepingu eseme koosseisu kuuluva maa kõlvikuline koosseis Maa- ja Ruumiameti infosüsteemi alusel on järgmine: haritav maa 85 m².

1.6. Lepingu punktis 1.2. nimetatud kinnistu suhtes on 29.07.2025.a. esitatud Elektrilevi OÜ, registrikood 11050857, tagasivõetamatu nõusolek, et Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusraamatus registriosa number 3831739 all registreeritud III jaos sisse kantud isiklik kasutusõigus jääb koormama jagamisel alles jäävat kui ka eralduvat kinnistut, mille koosseisus on katastriüksused tunnusega 89901:001:2995 ja 89901:001:2996.

1.7. Lepinguosalised avaldavad ja kinnitavad, et:

1.7.1. Nad sõlmisid 26.04.2024.a. VÕLAÕIGUSLIK JAGAMISEL TEKKIVA KINNISTU MÜÜGILEPING JA AVALDUS EELMÄRKE KINNISTAMISEKS, milline on tõestatud Kuressaare notar Gerda Pitk poolt ning on registreeritud notari ametitegevuse raamatu registri number 935 all (edaspidi nimetatud Leping). Lepinguosalised avaldavad, et Lepingu sisu on neile teada ning nad loobuvad selle ettelugemisest ja lisamisest käesolevale notariaalaktile.

1.7.2. Lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi, välja arvatud lepingu punktis üks kuus (1.6.) milline edastatakse kinnistusosakonnale koos käesoleva lepinguga.

1.7.3. Lepingu punkti 4.1. kohaselt leppisid Müüjad ja Ostja kokku, et nad kohustuvad Lepingu eseme omandi üleandmiseks sõlmitava asjaõiguslepingu sõlmima hiljemalt kuue (6) kuu jooksul pärast Kinnistu jagamiseks tehtavate maakorralduslike toimingute nõuetekohast lõpuleviimist, kusjuures vastavad maakorralduslikud toimingud teostatakse Ostja kulul. Nimetatud maakorralduslikud toimingud peavad olema teostatud Ostja poolt hiljemalt kahe (2) aasta jooksul arvates selle lepingu sõlmimisest.

1.7.4. Vastavalt Lepingu punktile kaks (2.) on nad kokku leppinud alljärgnevas:
2.1. Müüja müüb ja Ostja ostab lepingu eseme. Müüja ja Ostja lepivad kokku, et Lepingu eseme ostmisel tasub Ostja Müüjale vastavalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusele (edaspidi KAHOS) alljärgnevad tasud:

2.1.1. Kinnisasja osa omandamise tasu kiirmenetluses, KAHOS § 23 lg 2 kohaselt on kinnisasja omandamise tasu kiirmenetluses võrdne 0,3 kordse Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmise brutokuupalgaga, summa **550 eurot**.

2.1.2. Motivatsioonitasu, KAHOS § 15 lg 3 kohaselt 0,8 kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk, summas **1466 eurot**.

2.2. Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et lepingu punktis kaks üks (2.1.) nimetatud tasud tasub Ostja kahekümne (20) päeva jooksul arvates asjaõiguslepingu sõlmimisest Müüja kontole nr EE407700771002356447 LHV Pangas.

1.7.5. Seoses Müüja andmete muutumisega kanda Lepingu punktis 2.1.

nimetatud summa Müüja Ingka Investments Estonia OÜ kontole EE071010220203133227 SEB Pangas.

- 1.7.6. Lepinguosalised ei oma mingeid nõudeid, sealhulgas varalisi nõudmisi ega pretensioone teineteise vastu, seoses käesoleva lepingu eseme müügiga ja nad loevad käesoleva lepingu sõlmimisega Lepingu kohaselt täidetuks ning ei oma mingeid nõudeid teineteise vastu, juhul kui ostja on kohaselt täitnud oma rahalised kohustused;
- 1.7.7. Nad ei ole sõlminud Lepingu lõpetamise kokkulepet ja nad ei ole Lepingust taganenud ning kõik eeldused lepingu eseme kinnisomandi üleandmiseks on täitunud;
- 1.7.8. Nad on tutvunud lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega, ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist notari poolt;
- 1.7.9. Käesoleva lepingu sõlmimine ja täitmine ei ole takistatud ühegi kohtuotsuse või -määrusega ega lepingu või mõne muu kokkuleppe või dokumendi sättega, mille pooleks lepinguosaline on või mis on lepinguosalisele siduv;
- 1.7.10. Käesolevas lepingus nimetatud teised notariaalaktid (volikirjad) on Lepinguosalistele tõestamise juures esitatud originaalina, nende sisu on Lepinguosalistele teada ning Lepinguosalised loobuvad nende ettelugemisest ja lisamisest käesolevale notariaalaktile.

1.8. Müüja esindajad avaldavad ja kinnitavad, et:

- 1.8.1. Müüja suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust, täitemenetlust, saneerimis- ega likvideerimismenetlust;
- 1.8.2. Ingka Investments Estonia OÜ on ühendanud endaga Estonian Sustainable Forestry OÜ (ühendatav ühing, registrikood 10828496, aadress Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Riia tn 181a, 50411) 11.07.2024 sõlmitud ühinemislepingu alusel. Estonian Sustainable Forestry OÜ oli 26.04.2024.a. Lepingus nimetatud Müüja.
- 1.8.3. nende volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ega tühistatud ning et puuduvad ja ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida käesolevat lepingut ja et tal on lähtuvalt seadustest kõik vajalikud esindatava isiku sisesed otsused ja kooskõlastused käesoleva lepingu sõlmimiseks ning et ta omab kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

1.9. Ostja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- 1.9.1. Tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ega tühistatud ning et puuduvad ja ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida käesolevat lepingut ja et tal on lähtuvalt seadustest kõik vajalikud esindatava isiku sisesed otsused ja kooskõlastused käesoleva lepingu sõlmimiseks ning et ta omab kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel ning käesoleva lepingu sõlmimisele eelnenud toimingud on tehtud kooskõlas riigivara seaduse, kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse ja muude riigile vara omandamist reguleerivate õigusaktidega;

- 1.9.2.** Lepingu eseme omandamise aluseks on Transpordiameti maade osakonna juhataja 16.04.2024 korraldus nr 1.1-3/24/272 ja Transpordiameti maade osakonna juhataja 25.04.2024 korraldus nr 1.1-3/24/315;
- 1.9.3.** Omandatava maaüksuse valitsejaks on Kliimaministeerium;
- 1.9.4.** Lepingu ese omandatakse Viljandi maakonnas Viljandi vallas Maltsa külas riigitee 52 Viljandi - Rõngu km 25,093 - 41,42 Mustla - Kaubi lõigu ehitamiseks ja teenindamiseks;

2. EELMÄRKE KUSTUTAMISE AVALDUS, KINNISTU JAGAMISE AVALDUS, ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

- 2.1. Müüja ja Ostja paluvad kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr 3831739 kolmandasse jakku kantud Eelmärke kinnistu jagamise tulemusena tekkiva 26.04.2024 lepingu oleval plaanil türkiisrohelise värviga märgitud uue iseseisva kinnistu ligikaudse pindalaga 87 m² omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Eesti Vabariik kasuks.**
- 2.2. Elektrilevi OÜ on andnud nõusoleku ja Müüja palub jagada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas number 3831739 all kantud kinnistu ning avada jagamisel tekkivale kinnistule iseseisev registriosa selliselt, et jagamisel tekkivale kinnistule kantakse üle registriosa number 3831739 III jakku kande nr 1 all kantud isiklik kasutusõigus, järgmiselt:**
- 2.2.1. avada jagamisel tekkivale kinnistule registriosa, mille:**
- esimesse jakku kanda katastritunnus 89901:001:2995, pindala 85,0 m², aadress 52 Viljandi - Rõngu tee, Maltsa küla, Viljandi vald, Viljandi maakond, maa sihtotstarve transpordimaa 100%;
 - teise jakku kanda omanikuna Müüja,
 - kolmandasse jakku kanda:
Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu tasuline isiklik kasutusõigus Elektripaigaldise Kaitsevööndi ulatuses Elektrivõrgu majandamiseks, vastavalt 27.04.2011 lepingu punktidele 4 ja 5 ja lepingu lisaks olevale plaanile.
 - neljandasse jakku kandeid mitte teha;
- 2.2.2. kustutada jagatava kinnistu registriosa esimeses jaos 89901:001:2995, pindala 85,0 m², aadress 52 Viljandi - Rõngu tee, Maltsa küla, Viljandi vald, Viljandi maakond, maa sihtotstarve transpordimaa 100%.**
- 2.3. Lepinguosalised on lepingu eseme omandi üleandmises Ostjale kokku leppinud. Müüjad lubavad ja Ostja avaldab soovi kustutada käesoleva lepingu punkti kaks kaks üks (2.2.1.) kohaselt avatud registriosa, mille esimesse jakku on kantud katastritunnus 89901:001:2995, pindala 85,0 m², aadress 52 Viljandi - Rõngu tee, Maltsa küla, Viljandi vald, Viljandi maakond, maa sihtotstarve**

transpordimaa 100% teises jaos kanne Müüja kohta ning ainuomanikuna sisse kanda Eesti Vabariik.

3. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE, LEPINGUOSALISTE VOLITUSED NOTARIAALAKTI TÕESTAJALE

- 3.1.** Toimingu digitaalne originaaldokument on kasutusel elektroonilises käibes. Käesolev toiming digitaalsest originaaldokumendist tehtud paberil kinnitatud ärakiri jääb notari kätte hoiule.
- 3.2.** Käesoleva akti koostamise päeval ei väljastata Müüjale ja Ostjale notariaalakti ärakirju nende soovil.
- 3.3.** Käesoleva akti koostamise päeval antakse lepinguosalistele infosüsteemide andmevahetuskihi (X-tee) kaudu juurdepääsuõigus lepingu digitaalsele ärakirjale. Leping digitaalne ärakiri on lepinguosalistele kättesaadav riigiportaalil www.eesti.ee ja e-notar iseteenindusportaalil www.notar.ee.
- 3.4.** Lepinguosalised paluvad notariaalakti tõestajal esitada lepingu ühe kinnitatud ärakirja kinnistusosakonnale. Notariaalakti tõestaja esitab ärakirja kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul.
- 3.5.** Lepinguosalised volitavad notariaalakti tõestajat esitama vajaduse korral Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale avaldusi täpsustusteks ja parandusteks, mis on seotud lepinguosaliste taotlustega käesoleva lepinguga seatud eesmärkide saavutamiseks. Ühtlasi annavad lepinguosalised notariaalakti tõestajale nõusoleku viia käesolev leping koosõlla kohtunikuabi ettekirjutusega ja volitavad notariaalakti tõestajat tegema lepingus parandusi ja esitama avaldusi ulatuses, mis ei muuda lepinguosaliste vahelisi kokkuleppeid ning ei too kaasa lepinguosaliste tahte vastaseid tagajärgi.

4. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 4.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Ostja.
- 4.2.** Lepinguosalised tasuvad notari tasu notaribüroos sularahas või maksekaardiga või kahe (2) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notariaalakti tõestajal on õigus notariaalakti ärakirju notari tasu tasumiseni kinni pidada. Vastavalt notari tasu seadusele vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt.
- 4.3.** Lepinguosalised tasuvad riigilõivu kahe (2) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest Rahandusministeeriumi kontole ja esitavad riigilõivu tasumist tõendava nõuetekohase maksedokumendi notariaalakti tõestajale.

Notari tasu kinnistu jagamise avalduse tõestamisel 24,90 eurot (tehinguväärtus 6 391,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 4 lg 1, 8, 22, 23 p 1).
Notari tasu ühepoolse avalduse tõestamisel 42,15 eurot (notari tasu seadus § 31 p 11).

Notari tasu asjaõiguslepingu tõestamisel 38,20 eurot (notari tasu seaduse § 25).

Kaugtõestus 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2`).

Notari tasu 125,25 eurot.

Käibemaks 30,06 eurot.

Kokku 155,31 eurot.

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

Ära kirjade maksumus on järgmine (summad sisaldavad käibemaksu):

Paberkandjal ära kiri osalejale 0.23 EUR / lk

Digitaalära kiri osalejale e-postiga 0.23 EUR / lk

Digitaalära kiri kinnistusosakonnale 15.30 EUR + 0.23 EUR / lk

Digitaalära kiri eesti.ee portaalis tasuta (menüü › e-teenused › notariaalsed dokumendid ja täitedokumendid)

Digitaalära kiri notar.ee portaalis tasuta (sisene iseteenindusse › notariaalsed dokumendid)

Riigilõiv kinnistu jagamisel 1,75 eurot (tehinguväärtus 2 016,00 eurot: riigilõivuseaduse § 80 lg 1).

Riigilõiv omaniku muudatuse eest on riigilõivuvaba.

Riigilõiv tuleb kanda Rahandusministeeriumi arvele Swedbankis EE062200221059223099, SEB Pangas EE571010220229377229, Luminor Bankis EE221700017003510302, LHV Pangas EE567700771003819792 (viitenumber 77760008827600) selgitusega Tartu Maakohu kinnistusosakond registriosa 3831739 kanded.

Lepinguosalised avaldavad ja kinnitavad, et käesoleva akti tõestamisel ajal oli videosilla ühenduse heli ja pilt tõrgeteta.

Käesolev notariaalakt on lepinguosalistele notari poolt videosilla vahendusel ette loetud, lepinguosalistele ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel lepinguosaliste poolt heaks kiidetud ja notariaalakti lepinguosaliste poolt ja notari poolt digitaalselt allkirjastatud.

Kõik lepinguosalised kinnitavad ühtlasi, et nad on andnud lepingule digitaalallkirjad isiklikult.

Müüja esindaja Martin Veermäe /digitaalselt allkirjastatud/

Müüja esindaja Tauno Kusma /digitaalselt allkirjastatud/

Ostja esindaja /digitaalselt allkirjastatud/

Kuressaare notar Gerda Pitk /digitaalselt allkirjastatud/

LISA
NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT LEPINGUOSALISTELE ANTUD
SELGITUSED

- Kinnistu jagamine loetakse toimuks kande tegemisega kinnistusraamatusse ning Ostja saab lepingu eseme omanikuks kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- Käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik lepingu eseme kinnisomandi üleandmisega 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.
- Notar on juhtinud lepinguosaliste tähelepanu asjaolule, et kinnistamisavalduses taotletu sisse kandmine kinnistusraamatusse saab toimuda alles siis, kui on tasutud kinnistamise eest tasumisele kuuluv riigilõiv ning kinnistusosakonna nõudmisel tuleb esitada sellekohane maksekorraldus.