



TALLINNA NOTAR TRIIN LEKK

Notariaalakto notari ametitegevuse raamatus nr 90.

Käesoleva notariaalakto on koostanud ja tõestanud 15.01.2026.a Tallinna notar Triin Lekk, kelle notaribüroo asub Tallinnas Rävola 2/Kivisilla 8, asendaja Julia Tšaikova, tegutsedes notari ülesannetes, videosilla vahendusel kaugtõestamise teel.

Notari poole pöördusid:

Jõe Invest OÜ, registrikood 12335591, aadress Tallipõllu tee 8, Nurme küla, Tori vald, Pärnu maakond 85004, e-post: ajoesaar12@gmail.com, edaspidi nimetatud **Müüja** või **Omanik**, esindaja - juhatuse liige **Andrus Jõesaar**, isikukood 37509244213, kes enda ütluste kohaselt asub kaugtõestamise hetkel Tori vallas, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal. Juriidilise isiku õigusvõime ja esindaja esindusõiguse on notariaalakto tõestaja kontrollinud käesoleva lepingu tõestamise päeval e-notari infosüsteemist tehtud registrikaardi andmete päringu alusel,

Eesti Vabariigi, edaspidi nimetatud **Ostja**, nimel **Transpordiamet** registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris registrikoodi nr 70001490 all, asukohaga Valge tn 4, Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond, esindaja **Kalev Repp**, isikukood 38004266521, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne aja, kes enda ütluste kohaselt asub kaugtõestamise hetkel Pärnus ja kelle esindusõiguse on notariaalakto tõestaja kontrollinud Tallinna notar Ragne Tehveri asendaja Kersti Paeveer poolt 30.03.2022.a tõestatud ja notari ametitegevuse raamatu registri number 1059 all registreeritud volikirja alusel, e-post: kalev.repp@transpordiamet.ee, edaspidi koos nimetatud **Lepinguosalised**.

Lepinguosalised avaldasid, et nende sooviks on sõlmida alljärgnev leping:

KINNISTU MÜÜGILEPINGU MUUTMISE KOKKULEPE, **KINNISTU JAGAMISE AVALDUS,** **OMANDI ÜLEANDMISE ASJAÕIGUSLEPING,** **KINNISTAMISAVALDUSED**

1. LEPINGU ALUS JA LEPINGU ESE

1.1. Käesoleva lepingu sõlmimisel juhinduvad Lepinguosalised võlaõigusseadusest, asjaõigusseadusest, kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus (KAHOS) ja kõikidest teistest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, samuti Transpordiameti korraldusest nr 1.1-3/24/350, 09. maist 2024.a.

1.2. Notariaalakto tõestaja on käesoleva lepingu tõestamise päeval kontrollinud, et vastavalt kinnistusraamatu elektroonilise registriosa andmetele käesoleva lepingu tõestamise päeval on kinnistusregistri registriosas nr **4001306** sisse kantud järgmine kinnistu (edaspidi nimetatud **Kinnistu**):

1.2.1. esimesse jakku "Kinnistu koosseis":

1.2.1.1. kande nr 1 all:

- **katastritunnus 80601:001:0163, sihtotstarve transpordimaa 100%, asukoht Pärnu maakond, Tori vald, Nurme küla, 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee, pindala 308 m²;**

- katastritunnus 80601:001:0164, sihtotstarve ärimaa 100%, asukoht **Pärnu maakond, Tori vald, Nurme küla, Tallipõllu tee 8**, pindala 3587 m²;

1.2.1.2. kande nr 2 all: Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistutele nr: 3212106, 3489306. Tähtajatu ja tasuta teeservituut seatakse vastavalt 07.12.2005 lepingule. Kinnistu nr 2919106 jagamisel muudetud. 3.11.2008 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 12.11.2008;

1.2.1.3. kande nr 3 all: Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 3212206. Tähtajatu ja tasuta teeservituut vastavalt 17.02.2006 lepingule. Kinnistu nr 2919106 jagamisel muudetud. 3.11.2008 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 12.11.2008;

1.2.1.4. kande nr 4 all: Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 3212006. Tähtajatu ja tasuta teeservituut vastavalt 07.12.2005 ning 17.02.2006 lepingule. Kinnistu nr 2919106 jagamisel muudetud. 3.11.2008 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 12.11.2008;

1.2.2. teise jakku "Omanik": **Jõe Invest OÜ** (registrikood 12335591);

1.2.3. kolmandasse jakku "Koormatiseid ja kitsendused" kande nr 4 all on kantud Eelmärke jagamisel tekkiva kinnistu, ligikaudse suurusga 307 m², omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Eesti Vabariik kasuks. 22.05.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 23.05.2024;

1.2.4. neljandas jaos „Hüpoteegid“ kehtivaid kandeid ei ole.

1.2. Käesoleva lepingu eesmärgiks on punktis 1.2. nimetatud Kinnistu jagamine, eraldades sellest ühe (1) iseseisva kinnistu ning Kinnistu jagamise tulemusel tekkiva iseseisva kinnistu, **katastritunnusega 80601:001:0163, sihtotstarve transpordimaa 100%, asukohaga Pärnu maakond, Tori vald, Nurme küla, 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee, pindalaga 308 m²**, koos selle oluliste osade ja päraldistega omandi üle andmine Ostjale (edaspidi eelnimetatud moodustuv kinnistu nimetatud **Lepingu ese**).

1.3. Kinnistu kohta avatud registriosal ei ole märkeid kinnistamisavalduste kohta, mille suhtes menetlus oleks lõpetamata ning kinnistusraamatusse osa kandeid tegemata.

1.4. Vastavalt elektroonilise ehitisregistri andmetele Lepingu eseme koosseisus oleva katastriüksuse katastritunnusega ehitisi seotud ei ole.

1.5. Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud katastriüksuse kitsenduste ja mälestiste päringutest nähtub, et Lepingu eseme suhtes kehtivad järgmised kitsendused:

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

ulatus: 308,20 m²; nähtus: Maantee(Euroopa teedevõrgu maantee); seisund: kehtiv.

Uuringu ala

ulatus: 308,20 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplan uuringuruum); seisund: kehtiv.

2. LEPINGUOSALISTE AVALDUSED JA KINNITUSED

2.1. Müüja ja Ostja esindajad avaldavad ja kinnitavad, et:

2.1.1. Nad sõlmisid 22.05.2024.a kinnistu võlaõigusliku müügilepingu ja eelmärke kinnistamisavalduse, mille tõestas Tallinna notar Triin Leik ning mis on registreeritud notari ametitegevuse raamatus registri number 1133 all (edaspidi nimetatud **Leping**).

2.1.2. Lepinguga lepiti kokku, et Müüja müüb Lepingu eseme (transpordimaa sihtotstarbega kinnisasi, ligikaudse pindalaga 307 m²) Ostjale.

2.1.3. Leping on kehtiv, nad ei ole sõlminud Lepingu muutmise ega lõpetamise kokkulepet, nad ei ole Lepingust taganenud, Lepingut ei ole kolmandatele isikutele üle antud, sellest tulenevaid nõudeid ei ole loovutatud ega kohustusi üle võetud.

2.1.4. Lepingu punkti 5.1. kohaselt leppisid Müüja ja Ostja kokku, et nad kohustuvad sõlmima asjaõiguslepingu Lepingu eseme omandi üleandmiseks Ostjale hiljemalt 1 kuu jooksul arvates Lepingu eseme registreerimisest Maakatastris.

2.1.5. Asjaõiguslepingu sõlmimise eeldused on täidetud.

2.2. Müüja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.2.1. Kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole Müüja Lepingu eset kellelegi võõrandanud (välja arvatud Ostjale vastavalt Lepingule), selle suhtes ei ole vaidlusi, sellel ei lasu käsutamiskeelde ega areste, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetatata kolmandate isikute õigusega, sealhulgas üüri-, rendi- või muude kasutuslepingutega.

2.2.2. Müüja poolt ei ole kinnistusosakonnale esitanud Lepingu eseme osas kinnistamisavaldusi, mille suhtes menetlus oleks lõpetamata ning kinnistusraamatusse osa kandeid tegemata.

2.2.3. Kõik Lepingus Lepingu eseme kohta esitatud andmed on tõesed ja õiged ka käesoleva lepingu sõlmimise päeval.

2.2.4. Kinnistu kasuks seatud realservituudid on vajalikud Kinnistu jagamisel allesjäävale kinnistule, mille koosseisu jääb katastriüksus 80601:001:0164 (Tallipõllu tee 8) ning vastavaid kandeid Kinnistu jagamise tulemusel tekkiva Lepingu eseme registriosa I jakku üle ei kanta.

2.2.5. Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Müüja õigust sõlmida käesolevat lepingut ning et Müüja poolt pole sõlmitud ja et Müüja kohustub mitte sõlmima ühtegi lepingut, mis tooks kaasa kolmandate isikute õiguste tekkimise, ega mistahes muid kokkuleppeid, mis võiksid takistada või viivitada käesoleva lepingu alusel kannete tegemist kinnistusraamatusse.

2.2.6. Müüja suhtes ei ole algatatud likvideerimis-, saneerimis- ega pankrotimenetlust ega välja kuulutatud pankrotti.

2.2.7. Tema volitused on kehtivad ega ole lõppenud või on nõuetekohaselt pikendatud ja tal on kõik vajalikud esindatava juriidilise isiku sisesed otsused, nõusolekud ja kooskõlastused ning kõik õigused käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

2.3. Ostja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.3.1. Ostja on teadlik, et käesoleva lepingu alusel omandatav kinnisasi ei ole veel iseseisva kinnistuna kinnistusraamatusse kantud.

2.3.2. Käesoleva lepingu sõlmimisele eelnenud toimingud on tehtud kooskõlas riigivara seaduse, kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse ja muude riigile vara omandamist reguleerivate õigusaktidega.

2.3.3. Lepingu ese omandatakse riigitee 4 Tallinn- Pärnu- Ikla km 92,0 – 120,6 Are-Nurme lõigu ehitamiseks ja teenindamiseks.

2.3.4. Tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ega kehtetuks kuulutatud ning et puuduvad ja ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida käesolev leping ning ta omab kõiki õiguseid käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

2.4. Lepinguosalised avaldavad ja kinnitavad, et:

2.4.1. Nad on tutvunud lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega, ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist notariaalakti tõestaja poolt.

2.4.2. Käesolevas lepingus nimetatud teine notariaalakt on Lepinguosalistele tõestamise

juures esitatud kinnitatud ära kirjana, selle sisu on Lepinguosalistele teada ning Lepinguosalistes loobuvad selle ettelugemisest ja lisamisest käesolevale notariaalaktile.

3. LEPINGU MUUTMISE KOKKULEPE JA OSTUHIINNA TASUMINE

3.1. Müüja ja Ostja on kokku leppinud muuta Lepingut ostuhinna osas nii, et Müüja müüb Lepingu eseme pindalaga 308 m² Ostjale ostuhinnaga kokku **6032 eurot**, millest:

3.1.1. 4390 eurot on tasu Kinnistu osa eest vastavalt OÜ Inseneribüroo STEIGER poolt koostatud hindamisaruandele nr 24/4674-II-26 (14,26 eurot/m²);

3.1.2. 1466 eurot on motivatsioonitasu, KAHOS § 15 lg 3 kohaselt 0,8 kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk;

3.1.3. 176 eurot on täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest KAHOS § 17 lg 1 kohaselt Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmisele brutotunnipalgale 16 tunni eest igale omanikule.

3.2. Ostuhinnast 3011 EUR on Ostja poolt Müüjale tasutud enne käesoleva lepingu sõlmimist ning millise summa kätte saamist kinnitab Müüja esindaja oma allkirjaga käesoleval lepingul.

3.3. Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et ülejäänud ostuhinna osa summas 3021 EUR kohustub Ostja tasuma Müüja (Jõe Invest OÜ) kontole nr EE067700771008061338 kahekümne (20) päeva jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest.

4. KINNISTU JAGAMISE KINNISTAMISAVALDUS, ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUSED

4.1. Lähtudes asjaõigusseadusest ja kinnistusraamatuseadusest, avaldab Omaniku esindaja, et Omanik soovib Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr 4001306 kantud kinnistust seoses jagamisega eraldada ühe (1) katastriüksuse ja paluvad selle kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistrisse iseseisva kinnistuna alljärgnevalt:

4.1.1. esimesse jakku:

- katastritunnus 80601:001:0163, sihtotstarve transpordimaa 100%, asukoht Pärnu maakond, Tori vald, Nurme küla, 4 Tallinn-Pärnu-lkla tee, pindala 308 m²;

- servituudi marget mitte üle kanda.

4.1.2. teise jakku: Jõe Invest OÜ (registrikood 12335591);

4.1.3. kolmandasse jakku kandeid mitte teha;

4.1.4. neljandasse jakku kandeid mitte teha.

4.2. Lähtudes asjaõigusseadusest ja kinnistusraamatuseadusest, palub Omanik seoses Kinnistu jagamisega sisse viia vastavad muudatused jagatava Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr 4001306 alljärgnevalt:

4.2.1. esimesse jakku alles jätta üksnes: katastritunnus 80601:001:0164, sihtotstarve ärimaa 100%, asukoht Pärnu maakond, Tori vald, Nurme küla, Tallipõllu tee 8, pindala 3587 m²;

4.2.2. kolmandast jaost kustutada:

kanne nr 4 Eelmärge jagamisel tekkiva kinnistu, ligikaudse suurusega 307 m², omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Eesti Vabariik kasuks. 22.05.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 23.05.2024.

4.3. Müüja ja Ostja on Lepingu eseme omandi üleandmises Ostjale kokku leppinud. Müüja ja Ostja avaldavad soovi kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas number 4001306 kantud kinnistust seoses jagamisega

eraldatud ja käesoleva lepingu punkti 4.1. alusel kinnistusraamatusse kantava iseseisva kinnistu, katastritunnusega katastritunnus 80601:001:0163, sihtotstarve transpordimaa 100%, asukoht Pärnu maakond, Tori vald, Nurme küla, 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee, pindala 308 m², teisest jaost Jõe Invest OÜ (registrikood 12335591) ja kanda uue omanikuna Eesti Vabariik.

4.4. Lepinguosalised paluvad, et kinnistusraamatusse tehtaks kanded nende poolt käesolevas lepingus esitatud järjekorras nii, et ühte kannet ei tehtaks ilma teise kandeta.

5. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA SELGITUSED

Notariaalakti tõestaja on Lepinguosalistele selgitanud käesolevast lepingust tulenevaid õiguslikke tagajärgi, sealhulgas alljärgnevad:

5.1. Ostja saab Lepingu eseme omanikuks kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.

5.2. AÕS § 54 (4) Kinnisasja jagamise korral jääb kinnistusraamatusse kantud õigus, mille esemeks on kinnisasi tervikuna, koormama kõiki jagamise tulemusel tekkinud kinnisasju. (5) Kinnistusraamatusse kantud õigus, mille esemeks oli jagatava kinnisasja osa, jääb koormama vastavat jagamise tulemusel tekkinud kinnisasja.

5.3. Kinnisasja koormava asjaõiguse lõpetamiseks on nõutav õigustatud isiku notariaalselt tõestatud avaldus õiguse lõpetamise kohta ja õiguse kustutamine kinnistusraamatust, kui seadus ei sätesta teisiti. Avaldus tuleb anda kinnistusosakonda või isikule, kelle kasuks õigus lõpetatakse (asjaõigusseaduse § 64²).

6. LEPINGU EKSEMPLARID JA VOLITUSED NOTARIAALAKTI TÕESTAJALE

6.1. Kaugtõestamise korral on elektroonilises käibes kasutusel digitaalne originaaldokument. Kaugtõestamise korral teeb notar digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari kätte hoiule.

6.2. Pärast notariaalakti tõestamist märgib notar e-notaris tehinguosalised, kes saavad infosüsteemide andmevahetuskihi (X-tee) kaudu õiguse juurdepääsuks osalejate ja notari poolt digitaalselt allkirjastatud dokumendile. Käesolev notariaalakt on Lepinguosalistele kättesaadav portaalistes www.notar.ee ja www.eesti.ee. Lepinguosalistel on õigus nõuda paberil ära kirja väljastamist.

6.3. Notariaalakti tõestaja edastab lepingu kinnistusosakonnale.

6.4. Lepinguosalised on kokku leppinud ning volitavad notariaalakti tõestajat vajadusel esitada kinnistusosakonnale täiendavaid avaldusi ja täpsustusi, sealhulgas tegema vajaduse korral käesolevas lepingus täiendusi ja parandusi ulatuses, mis on kooskõlas Lepinguosaliste taotlustega.

7. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

7.1. Tehinguväärtus vastavalt notari tasu seaduse §-le 3, 4, 5, 6 lg 1, 8 on kinnistu jagamisel 6391 eurot ja lepingu muutmisel 639,10 eurot.

7.2. Notari tasu seaduse kohaselt on ette nähtud notari tasu:

7.2.1. Lepingu tõestamise eest §-de 22, 23, 25, kohaselt 24,90 + 39,60 + 19,10 = 83,60 eurot, millele lisandub käibemaks (24%) 20,06 eurot, kokku 103,66 eurot.

7.2.2. Kaugtõestuse eest § 2 lg 2¹ kohaselt 20 eurot, millele lisandub käibemaks (24%) 4,80 eurot, kokku 24,80 eurot.

7.3. Kinnistu jagamise eest on riigilõivuseaduse §-de 80, 347 ja 349 kohaselt ette nähtud riigilõiv 2,50 eurot (tehinguväärtus 6032 eurot).

7.4. Notari tasu ja riigilõivu tasub Ostja.

7.5. Notari tasu tasutakse notaribüroos sularahas või maksekaardiga või ülekandega kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notari tasu tasutakse notaribüroos sularahas või maksekaardiga või kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notariaalakti tõestajal on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente ja notariaalakti ära kirju notari tasu tasumiseni kinni pidada. Notari tasu maksmise arved kuuluvad täitmisele täitemenetluse seadustiku alusel. Vastavalt notari tasu seaduse §-le 38 lg 2 vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu tasumisel solidaarselt.

7.6. Riigilõiv tasutakse Rahandusministeeriumi kontole. Riigilõivu tasumisel märgitakse maksedokumendile selle toimingu nimetus, mille eest riigilõiv tasutakse, või viide riigilõivuseaduse riigilõivumäära kehtestavale sättele, krediitiasutuse kaudu riigilõivu tasumisel ka viitenumber. Riigilõivu tasumisel teise isiku eest märgitakse ka selle isiku nimi. Kinnistusraamatu toimingu eest riigilõivu tasumisel näidatakse maksedokumendil ära ka puudutatud kinnistu registriosa number, selle puudumisel aga katastritunnus või kinnistamisavalduse notariaalse kinnitamise või tõestamise number. Notariaalakti tõestaja on selgitanud riigilõivu tasumata jätmise tagajärgi.

Käesolev notariaalakt on Lepinguosalistele enne allkirjastamist notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel läbivaatamiseks esitatud, see on notariaalakti tõestaja poolt Lepinguosalistele ette loetud, notariaalakti sisu ja õiguslikud tagajärjed on selgitatud ja notariaalakt on Lepinguosaliste poolt heaks kiidetud.

Lepinguosalised ja notari asendaja allkirjastavad käesoleva notariaalakti digitaallkirjaga.