



KURESSAARE NOTAR GERDA PITK

Notari ametitegevuse raamatu number 939

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Kuressaare notar Gerda Pitk notaribüroos Kuressaares, Raekoja 2-2, kahekümne teisel mail kahe tuhande kahekümne kuuendal aastal (22.05.2026.a.) lepinguosaliste taotlusel videosilla vahendusel kaugtõestamise teel ning selles notariaalaktis osalejad on

Osaühing Kehra Agro, registrikood 10661441, asukoha aadress Lauda, Kaunissaare küla, Anija vald, Harju maakond, e-posti aadress andrustang@gmail.com, edaspidi nimetatud **Müüja**, kelle esindajana tegutseb juhatuse liige Andrus Tang, isikukood 37512224724, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, viibimiskoht kaugtõestuse ajal Haapsalu linnas (lepingu tõestaja tutvus juriidilise isiku ülaltoodud registriandmetega käesoleva lepingu tõestamise päeval ning kinnitab nende vastavust äriregistri andmetele),
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 Võistre küla, Viljandi maakond (lepingu tõestaja tutvus juriidilise isiku ülaltoodud registriandmetega käesoleva lepingu tõestamise päeval ning kinnitab nende vastavust äriregistri andmetele ja esindaja esindusõigus on kontrollitud Tallinna notar Ragne Tehver asendaja Kersti Paeveer poolt 30.03.2022.a. tõestatud notari ametitegevuse raamatu nr 1059 all registreeritud volikirja alusel).

Eelnimetatud isikud edaspidi lepingus ühiselt nimetatud ka lepinguosalisel, 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 1.2 nimetatud kinnistu jagamisel tekkiv Rapla maakonnas Märjamaa vallas Manni külas asuv 4 Tallinna-Pärnu-

Ikla tee, katastritunnusega 50201:001:1250, pindalaga 656 m², maa sihtotstarbega transpordimaa 100%, koos selle oluliste osadega ja päraldistega.

1.2. Jagatav kinnistu on kantud **Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr. 26010250**, mille kinnistusraamatu andmed on alljärgnevad:

1.2.1. Registriosas esimesse jakku on kantud:

katastritunnus 50201:001:1251, pindala 73212 m², aadress Maando-Aadu, Manni küla, Märjamaa vald, Rapla maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%);

katastritunnus 50201:001:1250, pindala 656,0 m², aadress 4 Tallinna-Pärnu-Ikla tee, Manni küla, Märjamaa vald, Rapla maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%).

1.2.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Osaühing Kehra Agro (registrikood 10661441).

1.2.3. Kolmandasse jakku on kande nr. 2 all sisse kantud järgmine kanne: Eelmärge kinnistu jagamise tulemusena tekkiva 27.10.2025 lepingu punktis üks üks (1.1.) nimetatud ja lepingu lisaks oleval plaanil punase viirutusega märgitud uue iseseisva kinnistu ligikaudse pindalaga 710 m² omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Eesti Vabariik kasuks. Sisse kantud 28.10.2025. 10.03.2026 kinnistamisavalduse alusel muudetud 13.03.2026.

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 (22.05.2026.a).

1.4. Infosüsteemi e-notar andmetel on lepingu punktis üks üks (1.1.) nimetatud kinnistuga seotud järgmised kitsendused:

Katastriüksuse 50201:001:1250 kitsendused:

- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd ulatus: 656,37 m²; nähtus: Maantee(Euroopa teedevõrgu maantee); seisund: kehtiv.

- Maaparandushoiu-ala

ulatus: 7,91 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;

ulatus: 648,47 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv.

- Uuringu ala ulatus: 656,37 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplan uuringuruum); seisund: kehtiv.

1.5. Lepingu eseme koosseisu kuuluva maa kõlvikuline koosseis Maa- ja Ruumiameti infosüsteemi alusel on järgmine: haritav maa 656,0 m².

1.6. Lepinguosalisel avaldavad ja kinnitavad, et:

1.6.1. Nad sõlmisid 27.10.2025.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 295 all (edaspidi nimetatud Leping). Lepinguosalisel avaldavad, et Lepingu sisu on neile teada ning nad loobuvad selle ettelugemisest ja lisamisest käesolevale notariaalaktile.

- 1.6.2.** Lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 1.6.3.** 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 lepingu punktis üks kaks (1.2.) nimetatud 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.
- 1.6.4.** Vastavalt Lepingu punktile 2. on nad kokku leppinud alljärgnevas:
- 2.1. Müüja ja Ostja on kokku leppinud, Lepingu eseme ostmisel tasub Ostja Müüjale alljärgnevat 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, summas 610 eurot;
- 2.1.2. Motivatsioonitasu, KAHOS § 15 lg 3 kohaselt 0,8 kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk, summas 1632 eurot.
- 2.2. Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et:
- 2.2.1. lepingu punktis kaks üks (2.1.) nimetatud tasudest 50 % (viiskümmend protsenti) ehk üks tuhat ükssada kakskümmend üks (1 121) eurot (kinnisasja omandamise tasu kiirmenetluses 305 eurot ja motivatsioonitasu 816 eurot) tasub Ostja kahekümne (20) päeva jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest Müüja kontole nr EE912200221014272836 Swedbankis;
- 2.2.2. lepingu punktis kaks üks (2.1.) nimetatud tasudest 50 % (viiskümmend protsenti) ehk üks tuhat ükssada kakskümmend üks (1 121) eurot (kinnisasja omandamise tasu kiirmenetluses 305 eurot ja motivatsioonitasu 816 eurot) tasub Ostja kahekümne (20) päeva jooksul arvates asjaõiguslepingu sõlmimisest Müüja kontole nr EE912200221014272836 Swedbankis.
- 1.6.5.** Vastavalt lepingu punktile 2.2.1. on Lepingu eseme ostuhinnast üks tuhat ükssada kakskümmend üks (1 121) eurot (kinnisasja omandamise tasu kiirmenetluses 305 eurot ja motivatsioonitasu 816 eurot) Müüjale tasutud enne käesoleva lepingu sõlmimist ning Müüja esindaja kinnitab selle kättesaamist oma allkirjaga käesoleval lepingul.
- 1.6.6.** Lepingu eseme ostuhinnast üks tuhat ükssada kakskümmend üks (1 121) eurot (kinnisasja omandamise tasu kiirmenetluses 305 eurot ja motivatsioonitasu 816 eurot) kohustub Ostja tasuma kahekümne (20) päeva jooksul arvates asjaõiguslepingu sõlmimisest Müüja kontole nr EE912200221014272836 Swedbankis.
- 1.6.7.** 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;

- 1.6.8.** Nad ei ole sõlminud Lepingu lõpetamise kokkulepet ja nad ei ole Lepingust taganenud ning kõik eeldused lepingu eseme kinnisomandi üleandmiseks on täitunud;
- 1.6.9.** Nad on tutvunud lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega, ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist notari poolt;
- 1.6.10.** 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;
- 1.6.11.** Käesolevas lepingus nimetatud teine notariaalakt (volikiri) on Lepinguosalistele tõestamise juures esitatud originaalina, selle sisu on Lepinguosalistele teada ning Lepinguosalised loobuvad selle ettelugemisest ja lisamisest käesolevale notariaalaktile.

1.7. Müüja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- 1.7.1.** Müüja suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust, täitemenetlust ega likvideerimismenetlust;
- 1.7.2.** Tema volitused juhatuse liikmena 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.

1.8. Ostja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- 1.8.1.** 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 riigivaraseaduse, kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse ja muude riigile vara omandamist reguleerivate õigusaktidega;
- 1.8.2.** Lepingu eseme omandamise aluseks on Transpordiameti maade osakonna juhataja 17.10.2025 korraldus nr 1.1-3/25/641;
- 1.8.3.** Omandatava maaüksuse valitsejaks on Kliimaministeerium;
- 1.8.4.** Lepingu ese omandatakse Rapla maakonnas Märjamaa vallas Manni külas riigitee 4 Tallinn – Pärnu - Ikla km 78,8-99,0 asuva Konuvere – Pärnu-Jaagupi lõigu ehitamiseks ja rekonstrueerimiseks.

2. KINNISTU JAGAMINE

- 2.1.** Müüja ja Ostja lepivad kokku, et Müüja jagab lepingu punktis 1.2. nimetatud kinnistu lepingu punktis 4.2. toodud viisil selliselt, et moodustatakse iseseisva kinnistuna ka lepingu punktis 1.1. nimetatud lepingu ese.

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

- 3.1. Müüja ja Ostja paluvad kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr 26010250 kolmandasse jakku kantud Eelmärke kinnistu jagamise tulemusena tekkiva 27.10.2025 lepingu punktis 1.1. nimetatud ja lepingu lisaks oleval plaanil punase viirutusega märgitud uue iseseisva kinnistu ligikaudse pindalaga 710 m² omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Eesti Vabariik kasuks.**
- 3.2. Müüja palub jagada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas number 26010250 all kantud kinnistu järgmiselt:**
- 3.2.1. avada jagamisel tekkivale kinnistule registriosas, mille:**
- **esimesse jakku kanda katastritunnus 50201:001:1250, pindala 656,0 m², aadress 4 Tallinna-Pärnu-Ikla tee, Manni küla, Märjamaa vald, Rapla maakond, maa sihtotstarve transpordimaa 100%;**
 - **teise jakku kanda omanikuna Müüja,**
 - **kolmandasse jakku kandeid mitte teha;**
 - **neljandasse jakku kandeid mitte teha;**
- 3.2.2. kustutada jagatava kinnistu registriosas esimeses jaos 50201:001:1250, pindala 656,0 m², aadress 4 Tallinna-Pärnu-Ikla tee, Manni küla, Märjamaa vald, Rapla maakond, maa sihtotstarve transpordimaa 100%.**
- 3.3. Lepinguosalisel on lepingu eseme omandi üleandmises Ostjale kokku leppinud. Müüja lubab ja Ostja avaldab soovi kustutada käesoleva lepingu punkti 3.2.1. kohaselt avatud registriosas, mille esimesse jakku on kantud katastritunnus 50201:001:1250, pindala 656,0 m², aadress 4 Tallinna-Pärnu-Ikla tee, Manni küla, Märjamaa vald, Rapla maakond, maa sihtotstarve transpordimaa 100% teises jaos kande Müüja kohta ning ainuomanikuna sisse kanda Eesti Vabariik.**

4. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE, LEPINGUOSALISTE VOLITUSED NOTARIAALAKTI TÕESTAJALE

- 4.1. Toimingu digitaalne originaaldokument on kasutusel elektroonilises käibes. Käesolev toiming digitaalsest originaaldokumendist tehtud paberil kinnitatud ära kiri jääb notari kätte hoiule.**
- 4.2. Käesoleva akti koostamise päeval ei väljastata Müüjale ja Ostjale notariaalakti ära kirju nende soovil.**
- 4.3. Käesoleva akti koostamise päeval antakse lepinguosalistele infosüsteemide andmevahetuskihi (X-tee) kaudu juurdepääsuõigus lepingu digitaalsele ära kirjale. Leping digitaalne ära kiri on lepinguosalistele kättesaadav riigiportaalil www.eesti.ee ja e-notar iseteenindusportaalil www.notar.ee.**

- 4.4. Lepinguosalised paluvad notariaalakti tõestajal esitada lepingu ühe kinnitatud ära kirja kinnistusosakonnale. Notariaalakti tõestaja esitab ära kirja kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul.
- 4.5. 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 kooskõlla 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.

5. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 5.1. Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Ostja.
- 5.2. Lepinguosalised tasuvad notari tasu notaribüroos sularahas või maksekaardiga või kahe (2) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notariaalakti tõestajal on õigus notariaalakti ära kirju notari tasu tasumiseni kinni pidada. Vastavalt notari tasu seadusele vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt.
- 5.3. 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 asjaõiguslepingu tõestamisel 38,20 eurot (notari tasu seaduse § 25).
 Kaugtõestus 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2`)
 Notari tasu 83,10 eurot.
 Käibemaks 19,94 eurot.
 Kokku 103,04 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 2 242,00 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, Coop Pangas EE604204278601694436 (viitenumber 77760009352857) selgitusega Tartu Maakohtu kinnistusosakond registriosa 26010250 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 /digitaalselt allkirjastatud/

Ostja esindaja /digitaalselt allkirjastatud/

Kuressaare notar Gerda Pitk /digitaalselt allkirjastatud/

LISA
NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT LEPINGUOSALISTELE ANTUD
SELGITUSED

- Kinnistu jagamine loetakse toimunuks 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.