



PAIDE NOTAR ANU NOOL

Notari ametitoiming nr 1076

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 **3032236** kehtivad kanded:

I jagu – kinnistu koosseis

Katastritunnus 25501:001:1752, sihtotstarve maatulundusmaa (100%), asukoht Kingu, Kiigevere küla, Järva vald, Järva maakond, pindala 55258,0 m²

Katastritunnus 25501:001:1753, sihtotstarve transpordimaa (100%), asukoht Võrevere tee, Kiigevere küla, Järva vald, Järva maakond, pindala 187,0 m²

Katastritunnus 25501:001:1754, sihtotstarve transpordimaa (100%), asukoht 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee, Kiigevere küla, Järva vald, Järva maakond, pindala 10858,0 m²

II jagu – omanik

OÜ Mägede (registrikood 10952150), 20.04.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 22.04.2020

III jagu – koormatiseid ja kitsendused

Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks kasutusõiguse alal elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 10.02.2026 sõlmitud lepingu punktidele 2, 3.1, 3.2 ja maakatastrisse kantud ruumiandmetele (piiranguala ID 1077670). Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 1077670. 10.02.2026 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 12.02.2026.

IV jagu – hüpoteegid

Kandeid ei ole

(edaspidi *kinnisasi*)

2.2. Maakatastri andmetel

2.2.1. katastriüksusel 25501:001:1753 kitsendusi ei ole,

2.2.2. on katastriüksuse 25501:001:1754 kitsendused:

- avalikult kasutatava tee kaitsevöönd ulatus: 9393,56 m²; nähtus: maantee (Euroopa teedevõrgu maantee); seisund: kehtiv;
- elektripaigaldise kaitsevöönd ulatus: 905,11 m²; nähtus: elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) (ApS-35); seisund: kehtiv;
- piiratud asjaõigusega ala ulatus: 90,17 m²; nähtus: isiklik kasutusõigus (Kingu); seisund: kehtiv.

2.3. Elektrilevi OÜ on andnud digitaalselt allkirjastatud nõusoleku jagada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosas number 3032236 kantud kinnistu selliselt: kinnistu kohta avatud registriosas kolmandasse jakku kande nr 1 alla kantud isiklik kasutusõigus, Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks jääb koormama kinnistu jagamisel kinnistut, mille koosseisu kuulub katastriüksus tunnusega 25501:001:1752, aadressiga Kingu, Kiigevere küla, Järva vald, Järva maakond, ruumiandmete tunnusega 1077670; ei jää koormama kinnistu jagamisel kinnistut, mille koosseisu kuulub katastriüksus tunnusega 25501:001:1753, aadressiga Võrevere tee, Kiigevere küla, Järva vald, Järva maakond ja kinnistut, mille koosseisu kuulub katastriüksus tunnusega 25501:001:1754, aadressiga 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee, Kiigevere küla, Järva vald, Järva maakond.

2.4. Transpordiamet on 04.06.2026 andnud korralduse nr 1.1-3/26/380 omandada Eesti Vabariigile Transpordiameti kaudu Järva maakonnas Järva vallas Kiigevere külas riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 84,6-107,0 Mäo-Imavere lõigu 2+2 maantee ehitamiseks ja teenindamiseks vajalikud kinnistu, registriosas nr 3032236, koosseisu kuuluvad katastriüksused:

- 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee katastriüksus, katastriüksuse tunnus 25501:001:1754, pindala 10 858 m² (Maakatastri andmetel 03.06.2026.a), sihtotstarbega transpordimaa 100%;
- Võrevere tee katastriüksus, katastriüksuse tunnus 25501:001:1753, pindala 187 m² (Maakatastri andmetel 03.06.2026.a), sihtotstarbega maatulundusmaa 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. *kinnisasi* 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 seisuga muutva kande tegemist,

3.1.5. *kinnisasjaga* ei ole seotud vaidlusi, *kinnisasi* ei ole arestitud ega ole keelatud selle käsutamist,
3.1.6. *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 25501:001:1754, pindala 10858,0 m², ja moodustab sellest iseseisva kinnisasja (edaspidi *tee I kinnisasi*),

- katastriüksuse 25501:001:1753, pindala 187,0 m², ja moodustab sellest iseseisva kinnisasja (edaspidi *tee II kinnisasi*).

5. VÕÕRANDAMINE

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

5.2. Omandaja maksab **võõrandajale**:

- *tee I kinnisasja* eest 0,88 eurot/m² ehk **9560** eurot,

- *tee II kinnisasja* eest 0,88 eurot/m² ehk **160** eurot,

- motivatsioonitasu **1944** 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 **11 870** 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 I kinnisasja* ja *tee II kinnisasja* **omandajale** üle (s.t **omandaja** valdusse ja kasutusse) antuks 08.09.2026,

6.1.2. üleandmisest läheb **omandajale** üle:

6.1.2.1. kohustus kanda kõik *tee I kinnisasjaga* ja *tee II kinnisasjaga* seotud kulud ja koormised, välja arvatud maamaks, mis tasutakse maamaksuseaduse kohaselt,

6.1.2.2. *tee I kinnisasjast* ja *tee II kinnisasjast* saadava kasu õigus,

6.1.2.3. *tee I kinnisasja* ja *tee II kinnisasja* juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko.

7. ASJAÕIGUSLEPING, KINNISTAMISAVALDUS

7.1. Võõrandaja palub kinnistusregistriosas nr **3032236** kantud kinnisasjast

7.1.1. eraldada 10858,0 m² suuruse maatüki ja avada selle kohta uus kinnistusregistriosas:

I jagu – kinnistu koosseis

Katastritunnus 25501:001:1754, sihtotstarve transpordimaa (100%), asukoht 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee, Kiigevere küla, Järva vald, Järva maakond, pindala 10858,0 m²

II jagu – omanik

OÜ Mägede, registrikood 10952150,

7.1.2. eraldada 187,0 m² suuruse maatüki ja avada selle kohta uus kinnistusregistriosia:

I jagu – kinnistu koosseis

Katastritunnus 25501:001:1753, sihtotstarve transpordimaa (100%), asukoht Võrevere tee, Kiigevere küla, Järva vald, Järva maakond, pindala 187,0 m²

II jagu – omanik

OÜ Mägede, registrikood 10952150,

7.1.3. võttes aluseks *lepingu* punktis 2.3 nimetatud nõusoleku mitte kanda *lepingu* punkti 7.1.1 avatava registriosia ja punkti 7.1.2 kohaselt avatava registriosia kolmandasse jakku üle isiklikku kasutusõigust Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks.

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

Võõrandaja ja omandaja paluvad teha *lepingu* punkti 7.1.1 kohaselt moodustatud kinnisasja, mille katastritunnus 25501:001:1754, avatava registriosia teise jakku kanded:

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

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

Võõrandaja ja omandaja paluvad teha *lepingu* punkti 7.1.2 kohaselt moodustatud kinnisasja, mille katastritunnus 25501:001:1753, avatava registriosia 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. (võlaõiguseaduse § 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. Piiratud asjaõigused kinnisasja jagamisel

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

8.5. 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 3,75 eurot + 1 euro (tehingu väärtused 9560 eurot, 160 eurot riigilõivuseaduse § 80 lg 1, lg 3, § 347 lg 1).

Notari tasu *lepingu* koostamisel ja tõestamisel:

tehingu väärtus 9560 + 6391 eurot = 15 951 eurot (kinnisasja jagamine, võõrandamine)

(notari tasu seaduse § 3 lg 1, § 4 lg 1, § 5 lg 1, § 8 lg 1)

notari tasu 116,00 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2¹, § 22, § 23 p 1, p 2)

käibemaks 27,84 eurot

kokku 143,84 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/