



PAIDE NOTAR ANU NOOL

Notari ametitoimingute nr 1073

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 **4713750** kehtivad kanded:

I jagu – kinnistu koosseis

Katastritunnus 25501:001:1842, sihtotstarve transpordimaa (100%), asukoht 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee, Käsukonna küla, Järva vald, Järva maakond, pindala 573,0 m²

Katastritunnus 25501:001:1843, sihtotstarve maatulundusmaa (100%), asukoht Kasevälja, Käsukonna küla, Järva vald, Järva maakond, pindala 92715,0 m²

II jagu – omanik

OÜ Mägede (registrikood 10952150), 10.02.2026 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 12.02.2026

III jagu – koormatised 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 1077397). Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 1077397. 10.02.2026 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 12.02.2026.

IV jagu – hüpoteegid

1) Hüpoteek summas 202 800,00 eurot AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 1138836; 2333636; 4405050. 13.06.2016 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 15.06.2016.
2) Hüpoteek summas 275 000,00 eurot AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 52336; 141636; 198636; OÜ Mägede (registrikood 10952150) kaasomandiosa kinnistust nr 486936; 580436; 764136; 939136; 1040836; 1043336; 1138836; 1719336; 2333636; 2428336; 2428436; 2906036; 3072336; 4405050. 11.05.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 13.05.2023.

(edaspidi *kinnisasi*)

2.2. Maakatastri andmetel on katastriüksuse 25501:001:1842 kitsendused:

- maaparandushoiu-ala ulatus: 393,64 m²; nähtus: maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;
- maaparandusühistu tegevuspiirkond ulatus: 393,63 m²; nähtus: maaparandussüsteemi tegevuspiirkond (Jalametsa Maaparandusühistu); seisund: kehtiv;
- avalikult kasutatava tee kaitsevöönd ulatus: 573,43 m²; nähtus: maantee(Euroopa teedevõrgu maantee); seisund: kehtiv;
- elektripaigaldise kaitsevöönd ulatus: 5,60 m²; nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x50+70); seisund: kehtiv;
- ulatus: 2,81 m²; nähtus: elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tugi); seisund: kehtiv.

2.3. AS SEB Pank on esitanud digitaalselt allkirjastatud avalduse:

AS SEB Pank Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosade nr 1138836 ja 4713750 neljandasse jakku kantud hüpoteekide hüpoteegipidajana annab käesolevaga nõusoleku kinnistute jagamiseks ja katastriüksuste eraldamiseks,

- 1) katastriüksus nr 25501:001:1743, pindalaga 890 m², transpordimaa 100%, kinnistu registrist nr 1138836 (vabastatakse hüpoteegi alt)
- 2) katastriüksuses nr 25501:001:1842, pindalaga 573 m², transpordimaa 100%, kinnistust nr 4713750 (vabastatakse hüpoteegi alt)
- 3) kinnistuid koormavad ühishüpoteegid summades 202 800 eurot ja 275 000 eurot jäävad olemasolevatel tingimustel koormama vähenenud pindalaga kinnistuid.

2.4. Elektrilevi OÜ on andnud digitaalselt allkirjastatud nõusoleku jagada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosas number 4713750 kantud kinnistu selliselt:

registriosa kolmandasse jakku kande number 1 alla kantud isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks ei jää koormama kinnistu jagamisel kinnistut, mille koosseisu kuulub katastriüksus tunnusega 25501:001:1842, aadressiga 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee, Käsukonna küla, Järva vald, Järva maakond; jääb koormama kinnistu jagamisel kinnistut, mille koosseisu kuulub katastriüksus tunnusega 25501:001:1843, aadressiga Kasevälja, Käsukonna küla, Järva vald, Järva maakond, ruumiandmete tunnus 1077397.

2.5. Transpordiamet on 30.06.2026 andnud korralduse nr 1.1-3/26/424 omandada Eesti Vabariigile Transpordiameti kaudu Järva maakonnas Järva vallas Käsukonna külas riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 84,6-107,0 Mäo-Imavere lõigu 2+2 maantee ehitamiseks ja teenindamiseks vajalik,

kinnistu registriosa nr 4713750, koosseisu kuuluv 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee katastriüksus, katastriüksuse tunnusega 25501:001:1842, pindala 573 m² (Maakatastri andmetel 30.06.2026.a), sihtotstarbega transpordimaa 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. *kinnisasja* ei ole kellelegi võõrandatud ega koormatud ühegi *lepingus* nimetamata kolmanda isiku õigusega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittedissekandekohustuslike õigustega (üüri-, rendilepingud), **võõrandaja** ei ole taotlenud *lepingu* punktis 2.1 nimetatud kinnistusraamatu seisuga muutva kande tegemist,

3.1.5. *kinnisasja* koormavate hüpoteekidega kaaskoormatud kinnisasjad kuuluvad samuti **võõrandajale**,

3.1.6. *kinnisasjaga* ei ole seotud vaidlusi, *kinnisasi* ei ole arestitud ega ole keelatud selle käsutamist,

3.1.7. **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 25501:001:1842, pindala 573,0 m², ja moodustab sellest iseseisva kinnisasja. (edaspidi *tee kinnisasi*).

5. VÕÕRANDAMINE

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

5.2. Omandaja maksab võõrandajale:

- *tee kinnisasja* eest 0,90 eurot/m² ehk **520** eurot,

- motivatsioonitasu **1698** 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 **2424** 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 kinnisasja* **omandajale** üle (s.t **omandaja** valdusse ja kasutusse) antuks *lepingu* sõlmimisel,

6.1.2. üleandmisest läheb **omandajale** üle:

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

6.1.2.2. *tee kinnisasjast* saadava kasu õigus,

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

7. ASJAÕIGUSLEPING, KINNISTAMISAVALDUS

7.1. Võõrandaja palub kinnistusregistriosas nr **4713750** kantud kinnisasjast

7.1.1. eraldada 573,0 m² suuruse maatüki ja avada selle kohta uus kinnistusregistriosas:

I jagu – kinnistu koosseis

Katastritunnus 25501:001:1842, sihtotstarve transpordimaa (100%), asukoht 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee, Käsukonna küla, Järva vald, Järva maakond, pindala 573,0 m²

II jagu – omanik

OÜ Mägede, registrikood 10952150,

7.1.2. annab nõusoleku *lepingu* punkti 7.1.1 kohaselt eraldatava kinnisasja AS-i SEB Pank kasuks seatud ühishüpoteekide kaasvastutusest vabastamiseks ning lähtudes *lepingu* punktis 2.3 nimetatud hüpoteegipidaja avaldusest mitte kanda *lepingu* punkti 7.1.1 kohaselt avatava registriosas neljandasse jakku AS-i SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks seatud hüpoteeki summas 202 800,00 eurot ja hüpoteeki summas 275 000,00 eurot,

7.1.3. võttes aluseks *lepingu* punktis 2.4 nimetatud nõusoleku mitte kanda *lepingu* punkti 7.1.1 kohaselt avatava registriosas kolmandasse jakku üle isiklikku kasutusõigust Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks.

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

Võõrandaja ja omandaja paluvad teha *lepingu* punkti 7.1.1 kohaselt moodustatud kinnisasja, mille katastritunnus 25501:001:1842, avatava registriosas 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. (võlaõigusseaduse § 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. (asjaõigusseaduse § 64¹)

8.4. Hüpoteegi lõppemine

Hüpoteegi lõpetamiseks on vajalik hüpoteegipidaja notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud avaldus ja kinnisasja omaniku notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud nõusolek. Nõusolek tuleb avaldada kinnistusosakonnale või hüpoteegipidajale. Nõusolek ei ole tagasivõetav. (asjaõigusseaduse § 330)

8.5. Piiratud asjaõigused kinnisasja jagamisel

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

8.6. 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 1,25 eurot (tehingu väärtus 520 eurot riigilõivuseaduse § 80 lg 1, lg 3, § 347 lg 1).

Notari tasu *lepingu* koostamisel ja tõestamisel:

tehingu väärtus 6391 eurot (kinnisasja jagamine, võõrandamine)

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

notari tasu 136,85 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2¹, § 22, § 23 p 1, p 2, § 31 p 21)

käibemaks 32,84 eurot

kokku 169,69 eurot

Notar on *lepingu lepinguosalistele* videosilla vahendusel ette lugenud ja andnud neile ekraanil läbivaatamiseks, *lepinguosalisel* on *lepingu* heaks kiitnud ning *lepinguosalisel* ja notar on *lepingu* digitaalselt allkirjastanud.

/allkirjastatud digitaalselt/

/allkirjastatud digitaalselt/

Paide notar Anu Nool

/allkirjastatud digitaalselt/