



**TARTU NOTAR TIINA TOMBERG
BÜROO ASUKOHT TARTU KALURI 2**

Notariaalakto ametitegevuse raamatus 2026.a. nr 2609

Täna, kahekümne üheksandal septembril kahe tuhande kahekümne kuuendal aastal
(29.09.2026.a.) pöördusid

Meelis Venno, isikukood 37203272780, kes avaldab, et tema asukoht notariaalakto tõestamise ajal on Adavere alevik, tegutsedes **aktsiaselts Risti Agro**, registrikood 10201231, aadress 72406 Käsukonna tee 23, Käsukonna küla, Järva vald, Järva maakond, e-posti aadress risti@agro.ee, edaspidi nimetatud **VÕÕRANDAJA**, esindajana, ning

Lembit Tuimets, isikukood 36308122753, kes avaldab, et tema asukoht notariaalakto tõestamise ajal on Rakvere linnas, tegutsedes **Eesti Vabariigi**, edaspidi nimetatud **OMANDAJA**, nimel, **Kliimaministeeriumi**, registrikood Riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris 70001231, aadress 10122 Suur-Ameerika tn 1, Tallinn, e-posti aadress Lembit.Tuimets@transpordiamet.ee, ja **Transpordiameti**, registrikood Riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris 70001490, aadress 11413 Valge tn 4/1, Tallinn, e-posti aadress Lembit.Tuimets@transpordiamet.ee, kaudu,

kõik koos LEPINGUOSALISED,

**Tartu notar Tiina Tombergi poole, et sõlmida ja notariaalselt tõestada
kaugtõestamise teel alljärgnev**

**KINNISTU JAGAMINE JA
KINNISTUTE VÕÕRANDAMISE LEPING
(edaspidi LEPING)**

1. KINNISTUSRAAMATU SEIS JA LEPINGU ESE

1.1. Vastavalt kinnistusraamatu andmetele on Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatusse kantud registriosas number **1710636**, kinnistu nimi Reino, alljärgnevad kehtivad kanded:

Ljagu:

katastritunnus 25501:001:1886, pindala 2301,0 m², aadress Epahansu tee, Jalametsa küla, Järva vald, Järva maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%);
katastritunnus 25501:001:1870, pindala 78239 m², aadress Reino, Jalametsa küla, Järva vald, Järva maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%);
katastritunnus 25501:001:1869, pindala 3140,0 m², aadress 2 Tallinna-Tartu-Võru-

Luhamaa tee, Jalametsa küla, Järva vald, Järva maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%)

II jagu:

Teise jakku on omanikuna sisse kantud Aktsiaselts Risti Agro, reg.kood 10201231, asuk. Järvamaa, Imavere vald.

III jagu:

Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

IV jagu:

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

Vastavalt ehitisregistri andmebaasile eelnimetatud katastriüksustega 25501:001:1886 ja 25501:001:1869 ehitisi seotud ei ole.

1.2. Käesolevas notariaalaktis sisalduva jagamise esemeks on punktis 1.1. nimetatud kinnistu (edaspidi KINNISTU) ning võõrandamise lepingu esemeks (edaspidi LEPINGU ESE) on KINNISTU jagamisel tekkivad kinnistud:

- kinnistu, mis koosneb katastriüksusest katastritunnusega 25501:001:1869, pindala 3140,0 m², aadress 2 Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa tee, Jalametsa küla, Järva vald, Järva maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%);
- kinnistu, mis koosneb katastriüksusest katastritunnusega 25501:001:1886, pindala 2301,0 m², aadress Epahansu tee, Jalametsa küla, Järva vald, Järva maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%).

2. NOTARI POOLT KONTROLLITUD ASJAOLUD JA KOGUTUD TEAVE. LEPINGULE ALLAKIRJUTANUTE AVALDUSED

2.1. Notar kontrollis notariaalakti tõestamisel:

2.1.1. LEPINGU punktis 1 märgitud registrite andmeid.

2.1.2. Osalejate isikuid videosilla vahendusel, sh Meelis Venno isikut Politsei- ja Piirivalveameti andmete alusel, Lembit Tuimets on notarile tuntud.

2.1.3. E-notari kaudu tehtud päringu alusel:

- ei paikne KINNISTUL kaitstavaid loodusobjekte ega muinsuskaitsealaseid objekte.
- on

Katastriüksuse 25501:001:1869 kitsendused:

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

ulatus: 3139,65 m²; nähtus: Maantee(Euroopa teedevõrgu maantee); seisund: kehtiv.

Maaparandushoiu-ala

ulatus: 3131,51 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv.

Maaparandusühistu tegevuspiirkond

ulatus: 3131,56 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi tegevuspiirkond (Tammeküla Maaparandusühistu); seisund: kehtiv.

Katastriüksuse 25501:001:1886 kitsendused:

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

ulatus: 2301,01 m²; nähtus: Maantee(Euroopa teedevõrgu maantee); seisund: kehtiv.

Maaparandushoiu-ala

ulatus: 2301,01 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv.

Maaparandusühistu tegevuspiirkond

ulatus: 2301,01 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi tegevuspiirkond (Tammeküla Maaparandusühistu); seisund: kehtiv.

*2.1.4. Vahetult enne LEPINGU tõestamist kohtu registriosakonna keskandmebaasi andmeid, mille kohaselt on äriregistris registreeritud **aktsiaselts Risti Agro**, registrikood 10201231, aadress Käsukonna tee 23, Käsukonna küla, Järva vald, Järva maakond ning juhatuse liige Meelis Venno, isikukood 37203272780. Meelis Venno suhtes ei ole kehtestatud ärikeeldu.*

2.1.7. LEPINGUS märgitud esindajate esindusõigust e-notari kaudu äriregistrisse tehtud päringu ning volikirja originaali ja volikirja tekstist tulenevate volituste ulatuse alusel.

OMANDAJA esindajale antud volikirja (notari ametitegevuse raamatu registri number 1059) kohaselt volitab Eesti Vabariik Lembit Tuimets volitaja nimel tegutsedes esindama Eesti Vabariiki riigiteede ehitamiseks või eratee avalikuks kasutamiseks vajalike kinnisasjade omandamiseks kinnisasja omanikega läbirääkimiste pidamisel ja kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 3 lõike 3 ja lõike 4 alusel kehtestatud Transpordiameti korralduses esitatud tingimustel kinnisasjade omandamiseks vajalike tehingute tegemisel kõigi seadusest tulenevate õiguste ja kohustustega.

2.2. Notariaalakti ettevalmistamise käigus on ilmnunud alljärgnevad asjaolud:

2.2.1. Maa- ja Ruumiameti andmebaasi kohaselt piirneb LEPINGU ESE riigimaanteega (2 Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa tee).

2.2.2. Transpordiameti taristu haldamise teenistuse direktori peadirektori ülesannetes Raido Randmaa 23.07.2021 käskkirjaga nr 1.1-1/21/443 on volitatud maade osakonna juhatajat Sülvi Seppel-Hüvonen'i ja tema asendajat Karel Kask'i allkirjastama kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse alusel kinnisasjade omandamise otsuseid.

2.2.3. Transpordiameti maade osakonna juhataja Sülvi Seppel-Hüvonen'i 08.07.2026 korraldusega nr 1.1-3/26/448 on otsustatud:

1. Omandada Eesti Vabariigile Transpordiameti kaudu Järva maakonnas Järva vallas Jalametsa külas riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 84,6 107,0 Mäo Imavere lõigu 2+2 maantee ehitamiseks ja teenindamiseks vajalikud Reino kinnistu, registriosa nr 1710636, koosseisu kuuluvad katastriüksused:

1.1. 2 Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa tee katastriüksus, katastriüksuse tunnus 25501:001:1869, pindala 3140 m² (Maakatastri andmetel 07.07.2026.a), sihtotstarbega transpordimaa 100%;

1.2. Epahansu tee katastriüksus, katastriüksuse tunnus 25501:001:1886, pindala 2301 m² (Maakatastri andmetel 07.07.2026.a), sihtotstarbega transpordimaa 100%.

2. Kinnisasja osade omandamisega tasuda omanikule alljärgnevad tasud:

2.1. Tasu punktis 1.1. nimetatud kinnisasja osa eest vastavalt Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ poolt koostatud hindamisaruandele nr ARE-261594C summas 2951,60 eurot (0,94 eurot/m²) ehk 2950 eurot;

2.2. Tasu punktis 1.2. nimetatud kinnisasja osa eest vastavalt Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ poolt koostatud hindamisaruandele nr ARE-261594C summas 2162,94 eurot (0,94 eurot/m²) ehk 2160 eurot;

2.3. Motivatsioonitasu, KAHOS § 15 lg 3 kohaselt 0,8-kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk, summas 1698 eurot;

2.4. Täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest KAHOS § 17 lg 1 kohaselt Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmisele brutotunnipalgale 16 tunni eest vastavas summas 206 eurot igale omanikule.

2.2.4. aktsiaselts Risti Agro põhikirja p 6.3. kohaselt:

Nõukogul on õigus anda juhatusele Seltsi juhtimist puudutavaid korraldusi. Nõukogu nõusolek on vajalik tehingute tegemiseks, mis väljuvad igapäevase majandustegevuse raamest, eelkõige:

(d) kinnisasjade või registrisse kantud vallasasjade võõrandamine või koormamine.

Notarile esitatud aktsiaselts Risti Agro nõukogu 27.08.2026 koosoleku protokoll kohaselt on nõukogu otsustanud:

Võtta teadmiseks AS Risti Agro juhatuse poolt edastatud asjakohane informatsioon ja nõustuda vajalikus ulatuses Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa tee km 102,9-107,1 lõigul 2+2 maantee ja Imavere liiklussõlme ehitamiseks vajalike AS Risti Agro maade lõigetega (omandamisega) või kasutusõiguse seadmisega teega piirnevatest kinnisasjadest.

2.3. LEPINGUOSALISED kinnitavad, et

2.3.1. Neile teadaolevalt on punktides 2.1. ja 2.2. kirja pandud asjaolud õiged.

2.3.2. Nad ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist, notariaalaktile lisamist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist notari poolt.

2.4. VÕÕRANDAJA esindaja kinnitab, et:

2.4.1. Kuni LEPINGU sõlmimiseni ei ole KINNISTUT kellelegi võõrandatud ega koormatud (sh kolmandate isikute selliste õigustega, mida kinnistusraamatusse ei kanta), selle käsutusõigust ei ole piiratud ega keelatud ning selle suhtes pole vaidlusi.

2.4.2. KINNISTU suhtes ei ole kinnistusosakonnale kinnistamisavaldusi esitatud.

2.4.3. KINNISTU jagamiseks on olemas kõik vajalikud load ja kooskõlastused.

2.4.4. LEPINGU ESEMEL ei paikne hooneid.

2.4.5. Talle teadaolevalt ei ole LEPINGU ESEMEL mingeid varjatud puudusi ega vigu, mida ei oleks võimalik märgata selle tavapärasel viisil ülevaatamise käigus.

2.4.6. Kuni LEPINGU sõlmimise päevani on tasutud kõik LEPINGU ESEMEGA seonduvad kulud.

2.4.7. Puuduvad eritunnused või puudused, mille fikseerimist LEPINGUS ta peaks vajalikuks.

2.5. OMANDAJA esindaja kinnitab, et

2.5.1. Ta peab eelnimetatud asjaolusid ja kinnitusi LEPINGU sõlmimiseks piisavaks ja sõlmib LEPINGU eeldusel, et need on tõesed. Ta ei pea eelnimetatud piiranguid ja kitsendusi LEPINGU ESEME puudusteks.

2.5.2. OMANDAJA nimel tegutsenud pädevad isikud on LEPINGU ESEME põhjalikult üle vaadanud. OMANDAJA omandab LEPINGU ESEME selliste omadustega ja sellises seisukorras nagu see on.

2.5.3. LEPINGU sõlmimisele eelnenud toimingud on tehtud kooskõlas kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusega.

3. KINNISTU JAGAMINE NING KINNISTUTE VÕÕRANDAMINE, TASUD JA HÜVITISED

3.1. VÕÕRANDAJA jagab KINNISTU kolmeks eraldi kinnistuks vastavalt LEPINGU punktile 7.

3.2. VÕÕRANDAJA võõrandab ning OMANDAJA omandab LEPINGU ESEME.

3.3. LEPINGU ESEME omandamise eest tasub OMANDAJA VÕÕRANDAJALE alljärgnevad tasud:

3.3.1. tasu kinnisasja katastritunnusega 25501:001:1869 eest summas 2950 eurot;

3.3.2. tasu kinnisasja katastritunnusega 25501:001:1886 eest summas 2160 eurot;

3.3.3. motivatsioonitasu summas 1698 eurot;

3.3.4. täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest summas 206 eurot igale omanikule.

3.4. OMANDAJA kohustub tasuma punktis 3.3. nimetatud summad 20 päeva jooksul arvates LEPINGU tõestamisest **aktsiaselts Risti Agro arvele nr EE021010702000071000.**

3.5. Eelnimetatud summade tähtaegse laekumisega näidatud arvele on OMANDAJA poolt VÕÕRANDAJALE seoses LEPINGU ESEME võõrandamisega makstavad tasud ja hüvitised LEPINGU kohaselt tasutud.

4. LEPINGU ESEME SEISUKORD

OMANDAJA omandab LEPINGU ESEME sellises seisukorras, nagu see oli kinnisasja omandamiseks tehtud pakkumuse tegemisel.

5. VALDUSE ÜLEANDMINE

VÕÕRANDAJA ei tee OMANDAJALE takistusi LEPINGU ESEME valdamiseks.

6. LEPINGU TÄITMISE TAGATISED

VÕÕRANDAJA ja OMANDAJA usaldavad teineteist ega soovi LEPINGUST tulenevate kohustuste täitmist lisaks LEPINGUS sätestatule rohkem tagada.

7. ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED

7.1. aktsiaselts Risti Agro jagab registriosa number 1710636 all kinnistusraamatusse kantud kinnistu kolmeks eraldi kinnistuks.

7.2. aktsiaselts Risti Agro annab üle registriosa number 1710636 jagamisel tekkivate kinnistute katastritunnustega 25501:001:1869 ja 25501:001:1886 omandi ning Eesti Vabariik võtab omandi vastu.

7.3. aktsiaselts Risti Agro, registrikood 10201231, LUBAB ning Eesti Vabariigi nimel, riigivara valitseja Kliimaministeeriumi, registrikood Riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris 70001231, valitsemisalas tegutsev valitsusasutus Transpordiamet, registrikood Riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris 70001490, AVALDAB SOOVI JÄRGMISTE SISSEKANNETE TEGEMISEKS KINNISTUSRAAMATUSSE:

7.3.1. Kanda kinnistusraamatusse registriosa number 1710636 jagamine kolmeks eraldi kinnistuks, kusjuures senine kinnistu hakkab koosnema katastriüksusest katastritunnusega 25501:001:1870, pindala 78239 m², aadress Reino, Jalametsa küla, Järva vald, Järva maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%); ning nimetatud kinnistu ainuomanikuks jääb aktsiaselts Risti Agro, registrikood 10201231.

7.3.2. Avada iseseisev registriosa jagamisel tekkivale kinnistule, mis koosneb katastriüksusest katastritunnusega 25501:001:1869, pindala 3140,0 m², aadress 2 Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa tee, Jalametsa küla, Järva vald, Järva maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%), ning kanda nimetatud kinnistu ainuomanikuna kinnistusraamatusse Eesti Vabariik.

7.3.3. Avada iseseisev registriosa jagamisel tekkivale kinnistule, mis koosneb katastriüksusest katastritunnusega 25501:001:1886, pindala 2301,0 m², aadress Epahansu tee, Jalametsa küla, Järva vald, Järva maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%); ning kanda nimetatud kinnistu ainuomanikuna kinnistusraamatusse Eesti Vabariik.

7.4. LEPINGUOSALISED seavad tingimuseks, et üht taotletud kannet ei tehtaks teisi kandeid tegemata.

8. NOTARI SELGITUSED

Notar on LEPINGULE allakirjutanutele selgitanud, et:

- * Kaugtõestamise korral on elektroonilises käibes kasutusel digitaalne originaaldokument.
- * Kinnisomandi üleandmiseks on nõutav sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse.
- * Kinnisasja võib jagada mitmeks kinnisasjaks ainult omaniku soovil.
- * Asja juhusliku hävimise riisiko läheb kinnisasja omandajale üle kinnisasja valduse ülevõtmisega. Kinnisasja omandaja on kohustatud alates valduse ülevõtmisest tasuma kinnisasjal lasuvad maksud.
- * Kinnisasja omandamise otsustajal on õigus vähendada kinnisasja omandamise otsusega määratud tasu ja täiendavat hüvitist, kui enne kinnisasja kinnistamist omandaja nimele esinevad kinnisasja väärtust vähendavad või omandamise eesmärgi saavutamist raskendavad kahjustused, nagu keskkonnareostus, ulatuslik puurimine, kaevamine või metsaraie.
- * LEPINGUST tuleneva kohustuse täitmise kohta on kohustuse täitnud poolel õigus nõuda teiselt poolelt täitmise vastuvõtmist kinnitavat kirjalikku tõendit.
- * Vastavalt notari tasu seaduse §-le 4 on kinnisasja minimaalväärtus (tehinguväärtuse alampiir) 6'391 eurot, mille alusel arvestatakse lepingu tõestamise eest ette nähtud notaritasu.

LEPINGUOSALISED kinnitavad, et nad ei soovi täiendavat nõustamist notari poolt.

9. LEPINGU SÕLMIMISEGA KAASNEVAD KULUD

9.1. Notari tasu vastavalt notari tasu seadusele:

Lepingu tõestamine 52,40 eurot (tehinguväärtus 12 782,00 eurot: §-d 3, 4, 5, 22, 23 p 2).

Kinnistu jagamise avaldus 26,20 eurot (tehinguväärtus 12 782,00 eurot: § 3, 4, 5, 8, 22, 23 p 1).

Kaugtõestamise teel tehtav ametitoiming 20,00 eurot (§ 2 lg 2').

Notari tasu kokku 98,60 eurot.

Käibemaks kokku 23,66 eurot.

9.2. Riigilõiv vastavalt riigilõivuseadusele:

Riigilõiv jagamise kinnistamisel (registriosa 1710636) 2,25 eurot (tehinguväärtus 5 110,00 eurot: §-d 80, 347, 349).

Uue omaniku kinnistamisel riigilõivuseaduse § 25 lg 2 p 2 kohaselt riigilõivu ei ole.

Notar on osalejatele selgitanud, et LEPINGUS sätestatud riigilõivu summa kuvatakse e-maksuametis täisulatuses igale maksjaks määratud isikule. Osalejatel tuleb riigilõivu tasuda vastavalt LEPINGULE, mitte e-maksuametis kuvatavatele

andmetele. E-maksuametis kuvatav nõue kaob e-maksuameti keskkonnast pärast riigilõivu täies mahus tasumist.

9.3. Nimetatud kulud kannab OMANDAJA, kes palub väljastada arve Transpordiametile, aadress Valge tn 4/1, Tallinn.

OMANDAJA esindaja kinnitab, et riigilõivuks ette nähtud summa tasub OMANDAJA Rahandusministeeriumile ettemaksukontolt, Transpordiameti viitenumber 26859837. Notar on juhtinud osalejate tähelepanu sellele, et riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

10. LÕPPSÄTTED

Lepingu ja selle andmete edastamine.

* Osalejad soovivad käesoleva notariaalakti ja esindusõigust tõendava volikirja kinnistusosakonnale edastamist notari poolt.

* Notar esitab LEPINGU andmed maakatastri pidajale.

Notariaalakt on notari poolt osalejatele videosilla vahendusel ette loetud ja esitatud ekraanil tutvumiseks. Notariaalakt on osalejate poolt läbi vaadatud, heaks kiidetud ning osalejate ja notari poolt digitaalselt allkirjastatud.

Pärast notariaalakti tõestamist annab notar e-notari kaudu osalejale infosüsteemide andmevahetuskihi (X-tee) <https://www.eesti.ee/est> ja e-Notari iseteeninduse www.notar.ee kaudu õiguse juurdepääsuks osalejate ja notari poolt digitaalselt allkirjastatud notariaalaktile. Juurdepääsuõiguse märke tehakse tehinguosalisest juriidilise isiku, mitte tema esindaja andmete juurde.

Meelis Venno /allkirjastatud digitaalselt/

Lembit Tuimets /allkirjastatud digitaalselt/

Tartu notar Tiina Tomberg /allkirjastatud digitaalselt/