



## TALLINNA NOTAR MAIVE OTTAS

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU REGISTRI NUMBER

1140

Notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Maive Ottas, kelle büroo asub Tallinnas Rävala pst 2/ Kivisilla tn 8, üheteistkümnendal juunil kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (11.06.2025.a) e-notari kaudu videosilla vahendusel ning selles notariaalakti osalejad on

**OÜ Arude**, registrikood 11524025, asukoht ja postiaadress Kubja-Jõe, Niidu küla, Tori vald, Pärnu maakond, e-posti aadress [lauri.luur@gmail.com](mailto:lauri.luur@gmail.com), edaspidi nimetatud **Müüja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Merike Luur**, isikukood 48104304223, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal ning kellel on õigus äriühingut kõigis õigustoimingutes üksinda esindada, *(eeltoodud andmed juriidilise isiku nime, aadressi, registrikoodi ja esindaja kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Maakohtute registriosakonnast 10.06.2025 kell 10:53 tehtud päringute alusel)*,

**Merike Luur osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Tori vald, Pärnu maakond,**  
ja

**Eesti Vabariik**, edaspidi nimetatud **Ostja**, mille esindajana tegutseb riigivara valitseja Kliimaministeeriumi valitsemisalas tegutsev valitsusasutus Transpordiamet, registrikood 70001490, asukoht ja postiaadress Valge tn 4/1, Tallinn, e-posti aadress [Uuno.Parik@transpordiamet.ee](mailto:Uuno.Parik@transpordiamet.ee) *(eeltoodud andmed täidesaatva riigivõimu asutuse või riigi muu institutsiooni nime, aadressi ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Maakohtute registriosakonnast 10.06.2025 kell 10:58.a. tehtud päringute alusel)*, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel **Uuno Pärrik**, isikukood 35804015212, kes on tõestajale tuntud isik,

**Uuno Pärrik osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Rakvere linn,**

kes sõlmivad lepingu järgnevas:

**AVALDUS EELMÄRKE KUSTUTAMISEKS,**  
**KINNISTU JAGAMISE KINNISTAMISAVALDUS JA**  
**JAGAMISEL TEKKIVA KINNISTU OMANDI ÜLEANDMISEKS SÕLMITAV**  
**ASJAÕIGUSLEPING**

1. Kinnistusraamatu seis ja lepingu ese

**1.1. Selles notariaalaktis sisalduva:**

**1.1.1.** kinnisasja jagamise lepingu esemeks on lepingu punktis 1.2 nimetatud kinnistu, koos selle oluliste osade ja päraldistega (edaspidi nimetatud **Kinnistu**);

**1.1.2. asjaõiguslepingu esemeks on** Kinnistu jagamisel tekkiv lepingu punktis 5.2.2 nimetatud **kinnistu, mille koosseisu kuulub maatükk, katastritunnusega 80901:001:1662, majandusliku otstarbega transpordimaa (100%), asukohaga Pärnu maakond, Tori vald, Elbu küla, 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee, pindalaga 10715,0 m<sup>2</sup>**, koos selle oluliste osade ja päraldistega (edaspidi nimetatud **lepingu ese**).

**1.2.** Tartu Maakohut Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas number 3497706** on sisse kantud kinnistu, mille koosseisu kuulub maatükk, katastritunnusega 80901:001:1663 ja 80901:001:1662, majandusliku otstarbega maatulundusmaa (100%) ja transpordimaa (100%), asukohaga Pärnu maakond, Tori vald, Elbu küla, Möldrimetsa ja Pärnu maakond, Tori vald, Elbu küla, 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee, pindalaga 27043 m<sup>2</sup> ja 10715 m<sup>2</sup>.

Teise jakku on omanikuna sisse kantud **OÜ Arude (registrikood 11524025)**.

Kolmandasse jakku on kande nr. 2 all sisse kantud järgmine kanne: **Eelmärke jagamisel tekkiva uue kinnistu, ligikaudse pindalaga 10 722 m<sup>2</sup>, omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Eesti Vabariik kasuks.** 11.04.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 15.04.2024.

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

## **2. Osalejate avaldused ja kinnitused**

**2.1. Müüja esindaja ja Ostja esindaja avaldavad ja kinnitavad, et:**

**2.1.1.** Müüja ja Ostja on sõlminud lepingu eseme suhtes Võlaõigusliku müügilepingu (edaspidi nimetatud **Võlaõiguslik müügileping**), mis sisaldub Tallinna notar Maive Ottas'e 11.04.2024.a tõestatud ja notari ametitegevuse raamatu registri number 766 all registreeritud notariaalaktis pealkirjaga *Kinnistu jagamisel tekkiva kinnistu võlaõiguslik müügileping ja avaldus eelmärke sissekandmiseks kinnistusraamatusse.*

**2.1.2.** Võlaõigusliku müügilepingu kohaselt müüs Müüja lepingu eseme Ostjale võõrandamise tasuga **11 648 eurot**, millest 9 560 eurot moodustas lepingu eseme maa väärtus (arvestusega 0,89 eurot 1 m<sup>2</sup> eest), mille hulgas on lepingu eseme maa eest makstav summa 4 020 eurot, kaasnev kahju metsa kohesest müügist saamata jääva tulu eest 5 430 eurot ja kaasnev kahju istutatud kuuskedest ilma jäämisest 110 eurot; 1 912 eurot moodustas motivatsioonitasu ning 176 eurot moodustas täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest. Lepingu eseme võõrandamise tasust on Müüjale tasutud enne selle lepingu sõlmimist **5 824 eurot**, mille saamist Müüja poolt kinnitab Müüja esindaja oma allkirjaga sellel lepingul. Müüja ja Ostja leppisid Võlaõiguslikus müügilepingus kokku, et lepingu eseme lõplik võõrandamise tasu selgub pärast Kinnistu jagamiseks tehtavate maakorralduslike toimingute nõuetekohast lõpuleviimist vastavalt maakatastrisse kantud lepingu eseme täpsele suurusele ruutmeetrites (m<sup>2</sup>). Võlaõigusliku müügilepingu sõlmimisel arvestasid Müüja ja Ostja lepingu eseme suuruseks 10 722 m<sup>2</sup> ning vastavalt lepingu eseme maa ruutmeetrihinna (0,89 eurot 1 m<sup>2</sup> eest) oli selle arvestuse kohaselt lepingu eseme võõrandamise tasust lepingu eseme maa väärtus 9 560 eurot. Selle lepingu sõlmimise hetkel on lepingu eseme pindala 10 715 m<sup>2</sup> ning sellest tulenevalt on lepingu eseme võõrandamise tasust lepingu eseme maa väärtus 9 540 eurot (0,89 eurot 1m<sup>2</sup> eest ehk ruutmeetrihinna järgi arvutatud 9 536,35 eurot ümardatult vastavalt Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 11 lõikele 6 kümne euro täpsusega) ja

motivatsioonitasuks 1 908 eurot (vastavalt Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 15 lõikele 3 lepingu eseme maa väärtusest ja kaasnevast kahjust 20 protsenti) ning muu tasu ei muutu. Seega kuulub Ostja poolt Müüjale tasumisele lepingu eseme **võõrandamise lõplik tasu kokku 11 624 eurot** ning kuivõrd sellest on Müüjale tasutud 5 824 eurot jääb Ostjal Müüjale tasuda 5 800 eurot.

**2.1.3.** Võlaõiguslik müügileping on kehtiv, seda ei ole muudetud ega lõpetatud (sh ei ole sellest taganatud ega seda ülesöeldud), selles toodud kinnitused on kehtivad, sellest tulenevaid nõudeid ei ole loovutatud ega kohustusi üle võetud ja Võlaõiguslikku müügilepingut ei ole kolmandale isikule üle antud.

**2.1.4.** See leping sõlmitakse Võlaõigusliku müügilepingu täitmiseks.

**2.2. Müüja esindaja avaldab ja kinnitab, et:**

**2.2.1.** Lepingu punktis 1.2 toodud kinnistusraamatu seis ei ole muutunud ning Kinnistu suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

**2.2.2.** Kuni selle lepingu sõlmimiseni ei ole Müüjale kuuluvat Kinnistut koormatud selles lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega (sh ka mitte kinnistusraamatusse mittedissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud), seda ei ole kellelegi võõrandatud (välja arvatud Võlaõiguslik müügileping), selle käsutamist ei ole keelustatud ning selle suhtes pole vaidlusi.

**2.2.3.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Müüja õigust sõlmida seda lepingut.

**2.2.4.** Müüjat ei ole sundlõpetatud, Müüja suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti, ei ole esitatud pankrotihoiatust ega pankrotiavaldust, ei ole määratud ajutist haldurit, ei ole algatatud likvideerimismenetlust ega saneerimismenetlust ning ei esine aluseid selliste menetluste algatamiseks ning selle lepingu sõlmimisega ei kahjustata Müüja võlausaldajate huve ega Müüja majanduslikku seisundit.

**2.2.5.** Selle lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik äriühingu sisesed nõusolekud ja heakskiidud, mis on vajalikud sellest lepingust tulenevate kohustuste nõuetekohaseks täitmiseks, on saadud.

**2.2.6.** Ta on Müüja ainuosanik ja juhatuse liige ning tema esindusõigus Müüja juhatuse liikmena on kehtiv tähtajatult, seda ei ole piiratud ega tühistatud, teda ei ole juhatuselt tagasi kutsutud, tema suhtes ei kehti ärikeeldu ja tal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

**2.2.7.** Selles lepingus toodud Müüja ja Müüja esindaja avaldused ja kinnitused ei sisalda ühtki ebaõiget väidet ega jäta mainimata ühtki olulist asjaolu, mille vastu osalejatel võiks selle lepingu eesmärki arvesse võttes olla äratuntav huvi ning mida teades ei oleks osalejad seda lepingut sõlminud või oleks seda teinud teistel tingimustel ning Võlaõiguslikus müügilepingus toodud andmed ja tema avaldused ei ole muutunud.

**2.3. Ostja esindaja avaldab ja kinnitab, et:**

**2.3.1.** Nii Võlaõigusliku müügilepingu kui ka selle lepingu sõlmimisele eelnenud toimingud on tehtud kooskõlas riigivara-seaduse, kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse ja muude riigile vara omandamist reguleerivate õigusaktidega.

**2.3.2.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Ostja õigust sõlmida seda lepingut.

**2.3.3.** Temale antud volikiri Ostjat esindada on kehtiv ega ole esindatava poolt tagasi võetud, muudetud ega tühistatud. Lepingu sõlmimisega ei ületa ta temale antud volituste mahtu ning tema õigust lepingu sõlmimiseks ei piira ega keela ükski asjaolu ning tal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks esindatava nimel vastavalt Transpordiameti 19.03.2024.a korraldusele nr 1.1-3/24/182 *Riigitee avalikuks kasutamiseks vajaliku kinnisasja osa omandamine*, millega Ostja esindajal on õigus omandada Eesti Vabariigi riigimaantee hoiuks vajalik maaüksus ning vastavalt Tallinna notar Ragne Tehver'i asendaja Kersti Paeveer'i 30.03.2022.a notari

ametitegevuse raamatu registri nr 1059 all tõestatud volikirjale.

**2.3.4.** Selles lepingus toodud Ostja ja Ostja esindaja avaldused ja kinnitused ei sisalda ühtki ebaõiget väidet ega jäta mainimata ühtki olulist asjaolu, mille vastu osalejatel võiks selle lepingu eesmärki arvesse võttes olla äratuntav huvi ning mida teades ei oleks osalejad seda lepingut sõlminud või oleks seda teinud teistel tingimustel ning Võlaõiguslikus müügilepingus toodud andmed ja tema avaldused ei ole muutunud.

**2.4.** Osalejad kinnitavad, et nad on tutvunud selle lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega, ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist ega täiendavat nõustamist notariaalakti tõestaja poolt.

**2.5.** Notariaalakti tõestaja on kontrollinud järgnevad asjaolud:

- *Lepingu punktis 1.2 toodud kinnistusraamatu seis on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud lepingu sõlmimise päeval e-notari infosüsteemist tehtud elektroonilise kinnistusregistri registriosa päringu alusel.*
- *Asjaolu, et Müüja ja Ostja vahel on lepingu eseme suhtes sõlmitud võlaõiguslik müügileping – Müüja ja Ostja avalduste ning Tallinna notar Maive Ottas'e 11.04.2024.a tõestatud ja notari ametitegevuse raamatu registri number 766 all registreeritud notariaalakti pealkirjaga Kinnistu jagamisel tekkiva kinnistu võlaõiguslik müügileping ja avaldus eelmärke sissekandmiseks kinnistusraamatusse alusel.*
- *Ostja esindaja volitused volikirja alusel.*

### **3. Kinnistu jagamine**

**3.1.** Müüja on otsustanud jagada Kinnistu kaheks iseseisvaks kinnistuks ja moodustada ühe uue kinnistu. Olemasoleva kinnistu registriosa ja moodustatava kinnistu registriosa palub Müüja kanda andmed vastavalt Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 3497706 kantud andmetele ning selle lepingu punktis 5.2 toodud kinnistamisavaldusele.

**3.2.** Müüja avaldab moodustatava kinnistu väärtuseks **11 624 eurot**.

### **4. Võlaõigusliku müügilepingu täitmine**

**4.1.** Võlaõigusliku müügilepingu järgselt Müüjale tasumisele kuuluva tasumata võõrandamise tasu **5 800 eurot** (millest lepingu eseme maa väärtus on 4 760 eurot, motivatsioonitasu 952 eurot, täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest 88 eurot), kohustub Ostja tasuma hiljemalt **20 kalendripäeva jooksul** arvates selle lepingu sõlmimisest Müüja OÜ Arude (registrikood 11524025) kontole nr EE092200221041942980, märkides maksekorraldusel selgitusse: „Möldrimetsa, Elbu küla maaiüksuse asjaõigusleping“. Tasumisega viivitamisel on Müüjal õigus nõuda Ostjalt viivist **0,034% tähtajaks tasumata summalt** iga viivitatud päeva eest.

**4.2.** Arvestades eeltoodut on selles notariaalaktis sisalduvate asjaõiguslepingute sõlmimise eeldused täidetud.

*Notariaalakti tõestaja on selgitanud, et osalistel tuleks olla tähelepanelik summa saaja kontonumbri märkimisel, sest vale pangakonto numbri märkimisel võidakse ülekanne teostada valele kontole ning notariaalakti tõestaja ja krediidiasutus ei saa kontrollida kontonumbri ja -omaniku vastavust. Müüja kinnitab, et ta on selles lepingus toodud kontonumbri üle vaadanud ning see on korrektne.*

### **5. Kinnistamisavaldused ja asjaõigusleping**

**5.1.** Ostja lubab ja Müüja avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna

kinnistusregistri registriosa number 3497706 kolmandasse (III) jakku kande nr 2 alla kantud *Eelmärge jagamisel tekkiva uue kinnistu, ligikaudse pindalaga 10 722 m<sup>2</sup>, omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Eesti Vabariik kasuks.*

**5.2. Müüja esitab kinnistamisavalduse, millega ta PALUB JAGADA Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 3497706 sisse kantud kinnistu kaheks iseseisvaks kinnistuks järgmiselt:**

**5.2.1. jätta olemasolevasse registriosa nr 3497706 maaüksus katastritunnusega 80901:001:1663, majandusliku otstarbega maatulundusmaa (100%), asukohtadega Pärnu maakond, Tori vald, Elbu küla, Möldrimetsa, pindalaga 27043,0 m<sup>2</sup>;**

**5.2.1.1. teise jakku omanikuna jätta OÜ Arude (registrikood 11524025);**

**5.2.1.2. kolmandasse jakku kandeid mitte teha;**

**5.2.1.3. neljandasse jakku kandeid mitte teha.**

**5.2.2. Avada uus kinnistusregistriosa maaüksusele katastritunnusega 80901:001:1662, majandusliku otstarbega transpordimaa (100%), asukohaga Pärnu maakond, Tori vald, Elbu küla, 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee, pindalaga 10715,0 m<sup>2</sup>;**

**5.2.2.1. teise jakku omanikuna kanda OÜ Arude (registrikood 11524025).;**

**5.2.2.2. kolmandasse jakku kandeid mitte teha;**

**5.2.2.3. neljandasse jakku kandeid mitte teha.**

**5.3. Müüja ja Ostja on lepingu eseme omandi üleandmises kokku leppinud. Müüja lubab ja Ostja avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 3497706 kantud kinnistu jagamisel maaüksusele katastritunnusega 80901:001:1662 avatava registriosa teises jaos senine kanne Müüja kohta ning ainuomanikuna sisse kanda Eesti Vabariik.**

**5.4. Vastavalt kinnistusraamatuseaduse §-le 42 lg-le 2 osalejad soovivad, et ühte kannet ei tehtaks teisi kandeid tegemata ning et kanded tehtaks eelpooltoodud järjestuses.**

## **6. Notariaalakti tõestaja osalejatele antud selgitused**

**6.1. Kinnisomandi üleandmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse. Kinnistusraamatusse kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine.**

## **7. Digitaalne originaal ja ära kirjade väljastamine**

**7.1. Notariaalakkt on koostatud ja digitaalselt allkirjastatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel õigussuhetes ning osalejale tasuta kättesaadav notarite iseteenindusportaalil [www.notar.ee](http://www.notar.ee) ja ka riigiportaalil [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee). Notariaalakkti tõestaja teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari kätte hoiule. Paberikandjal ära kirja digitaalsest originaalist väljastab notariaalakkti tõestaja avalduse alusel isikule, kui dokumenti on vaja välisriigis kasutamiseks.**

**7.2. Osalejad paluvad notariaalakkti tõestajal esitada digitaalselt allkirjastatud originaaleksemplari kinnistusosakonnale.**

## **8. Lepingu sõlmimisega seotud kulud**

**8.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud (notaritasu ja riigilõivu) tasub Ostja.

**8.2.** Notari tasu seaduse § 38 kohaselt on notari tasu maksmiseks kohustatud isik, kelle taotlusel või kelle huvides on notar tegutsenud või kelle tahteavalduse on notar tõestanud. Mitu kohustatud isikut vastutavad sama notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt. Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et osalejate kokkulepe notari tasu tasumise kohta lepingu tõestamisel kehtib vaid nende omavahelise kokkuleppena, notaril on õigus lepingu tõestamise eest ettenähtud notari tasu sisse nõuda ükskõik millisel osalejalt.

**8.3. Siinkohal juhivad notariaalakti tõestaja osalejate tähelepanu sellele, et riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta selles notariaalaktis sisalduv kinnistamisavaldus läbi vaatamata.**

Notari tasu kaugtõestamise teel tehtava ametitoimingu eest on 20,00 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2<sup>1</sup>).  
Notari tasu kinnistu jagamisel on 26,20 eurot (tehinguväärtus 11 624,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 8, 22 ja 23 p 1).  
Notari tasu asjaõiguslepingu sõlmimisel on 19,10 eurot (notari tasu seaduse § 25).

Tasu kokku	65,30 eurot.
Käibemaks	14,37 eurot.
Koos käibemaksuga	79,67 eurot.

Kinnistute jagamine 4,25 eurot (tehinguväärtus 11 624,00 eurot: RLS § 349, § 80 lg 1).

*Riigilõivu sidumiseks tehinguga palub Ostja kasutada MTA riigilõivu ettemaksukontol olevaid vahendeid, Transpordiamet viitenumber 26859837.*

*Uue omaniku kanne on riigilõivuvaba vastavalt riigilõivuseaduse § 25 lg 1 p 4.*

Notariaalakti ära kirjade maksumus vastavalt notari tasu seaduse § 35 lg 1 p-d 1 ja 2 ning § 31 p-d 14 ja 15 (sisaldavad käibemaksu 22%):

	<u>A4 formaat</u>	<u>A3 formaat</u>
Digitaalne originaal portaalis <a href="http://notar.ee">notar.ee</a> ja <a href="http://eesti.ee">eesti.ee</a>	tasuta	tasuta
paberkandjal ära kiri osalejale	0,23 eurot/lk	0,38 eurot/lk
digitaalärakiri ametiasutusele	15,56 eurot + 0,23 eurot/lk	15,56 eurot + 0,38 eurot/lk

Notariaalakt on osalejatele notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel videokõne ajal ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud. Osalejad loobusid notariaalaktis nimetatud dokumentide ettelugemisest, ekraanil tutvumiseks ja läbivaatamiseks esitamisest ning notariaalaktile lisamisest, nende sisust on nad teadlikud. Notariaalakt on videosilla vahendusel videokõne ajal osalejate ja notariaalakti tõestaja poolt digitaalselt allkirjastatud.

Merike Luur

/allkirjastatud digitaalselt/

Uuno Pärnik

/allkirjastatud digitaalselt/

Tallinna notar Maive Ottas

/allkirjastatud digitaalselt/