



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

**Notariaalakto ametitegevuse raamatus 2026.a. nr 1403**

Täna, üheksandal juunil kahe tuhande kahekümne kuuendal aastal (09.06.2026.a.)  
pöördusid

**Alari Palumaa**, isikukood 39101306519, kes avaldab, et tema asukoht notariaalakto tõestamise ajal on Tartu linnas, tegutsedes **Aerop Invest OÜ**, registrikood 12497750, aadress 10616 Keemia tn 11-47, Tallinn, e-posti aadress palumaa@gmail.com, edaspidi nimetatud **VÕÕRANDAJA**, esindajana, ja

**Riin Kodu**, isikukood 48507256512, kes avaldab, et tema asukoht notariaalakto tõestamise ajal on Tartu 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 Riin.Kodu@transpordiamet.ee, ja **Transpordiameti**, registrikood Riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris 70001490, aadress 11413 Valge tn 4/1, Tallinn, e-posti aadress Riin.Kodu@transpordiamet.ee, kaudu,

kõik koos LEPINGUOSALISED,

**Tartu notar Tiina Tombergi asendaja notari ülesannetes Liina Puusepp poole,  
et sõlmida ja notariaalselt tõestada kaugtõestamise teel alljärgnev**

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

**1. KINNISTUSRAAMATU SEIS JA LEPINGU ESE**

**1.1.** Vastavalt kinnistusraamatu andmetele on Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatusse kantud registriosas number **1327536**, kinnistu nimi Kõrgemäe, alljärgnevad kehtivad kanded:

I jagu:

katastritunnus 25501:001:1703, pindala 7300,0 m<sup>2</sup>, aadress 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee, Järavere küla, Järva vald, Järva maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%);

katastritunnus 25501:001:1702, pindala 10357 m<sup>2</sup>, aadress Kõrgepõllu, Järavere küla, Järva vald, Järva maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%)

II jagu:

Teise jakku on omanikuna sisse kantud Aerop Invest OÜ (registrikood 12497750).

### III jagu:

Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

### IV jagu:

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

**Vastavalt ehitisregistri andmebaasile** eelnimetatud katastriüksusega 25501:001:1703 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 tekkiv kinnistu, mis koosneb katastriüksusest katastritunnusega 25501:001:1703, pindala 7300 m<sup>2</sup>, aadress 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee, Järavere küla, Järva vald, Järva maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%).**

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

### **2.1. Notari asendaja kontrollis notariaalakti tõestamisel:**

2.1.1. LEPINGU punktis 1 märgitud registrite andmeid.

2.1.2. Osalejate isikuid videosilla vahendusel Politsei- ja Piirivalveameti andmete alusel.

2.1.3. E-notari kaudu tehtud päringu alusel ei paikne KINNISTUL kaitstavaid loodusobjekte ega muinsuskaitsealaseid objekte.

E-notari kaudu tehtud päringu alusel on LEPINGU ESEMEL alljärgnev kitsendus:

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

ulatus: 6847,98 m<sup>2</sup>; nähtus: Maantee(Euroopa teedevõrgu maantee); seisund: kehtiv.

*2.1.4. Vahetult enne LEPINGU tõestamist kohtu registriosakonna keskandmebaasi andmeid, mille kohaselt on äriregistris registreeritud **Aerop Invest OÜ**, registrikood 12497750, aadress Keemia tn 11-47, Tallinn, juhatuse liige Alari Palumaa, isikukood 39101306519.*

*Alari Palumaa suhtes ei ole kehtestatud ärikeeldu.*

2.1.5. 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 Riin Kodu 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 Tallinn-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 02.06.2026 korraldusega nr 1.1-3/26/361 on otsustatud:

*1. Omandada Eesti Vabariigile Transpordiameti kaudu Järva maakonnas Järva vallas Järavere külas riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 84,6-107,0 Mäo-Imavere lõigu 2+2 maantee ehitamiseks ja teenindamiseks vajalik Kõrgemäe kinnistu (registriosa nr 1327536 ) koosseisu kuuluv 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee katastriüksus, katastriüksuse tunnus 25501:001:1703, pindala 7300 m<sup>2</sup>; (Maakatastri andmetel 29.05.2026), sihtotstarve transpordimaa 100%.*

*2. Kinnisasja osa omandamisega tasuta omanikule alljärgnevad tasud:*

*2.1. Tasu kinnisasja osa eest vastavalt OÜ Inseneribüroo Steiger poolt koostatud hindamisaruandele nr 25/5397-15 järgnevalt:*

*2.1.1. maa eest summas 4745 eurot (0,65 eurot/m<sup>2</sup>) ehk 4750 eurot;*

*2.1.2. kaasnev kahju alles jääva kinnistu pindala (10 357 m<sup>2</sup>) vähenemisest summas 621,42 eurot (0,06 eurot/m<sup>2</sup>) ehk 620 eurot;*

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

*2.3. 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.*

2.2.4. Aerop Invest OÜ põhikiri ei näe ette täiendavaid tingimusi LEPINGU sõlmimiseks.

### 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 asendaja 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 JA VÕÕRANDAMINE, TASUD JA HÜVITISED

**3.1. VÕÕRANDAJA jagab KINNISTU kaheks 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 eest summas 4750 eurot;

3.3.2. kaasnev kahju alles jääva kinnistu pindala vähenemise eest summas 620 eurot;

3.3.3. motivatsioonitasu summas 1698 eurot;

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

3.4. OMANDAJA kohustub tasuma punktis 3.3. nimetatud summad 20 päeva jooksul arvates LEPINGU tõestamisest **Aerop Invest OÜ arvele nr EE487700771001308315.**

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. Aerop Invest OÜ jagab registriosa number 1327536 all kinnistusraamatusse kantud kinnistu kaheks eraldi kinnistuks.**

**7.2. Aerop Invest OÜ annab üle registriosa number 1327536 jagamisel tekkiva kinnistu katastritunnusega 25501:001:1703 omandi ning Eesti Vabariik võtab omandi vastu.**

**7.3. Aerop Invest OÜ, registrikood 12497750, 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 1327536 jagamine kaheks eraldi kinnistuks, kusjuures senine kinnistu hakkab koosnema katastriüksusest katastritunnusega 25501:001:1702, pindala 10357 m<sup>2</sup>, aadress Kõrgepõllu, Järavere küla, Järva vald, Järva maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%), ning nimetatud kinnistu ainuomanikuks jääb Aerop Invest OÜ, registrikood 12497750.**

**7.3.2. Avada iseseisev registriosa jagamisel tekkivale kinnistule, mis koosneb katastriüksusest katastritunnusega 25501:001:1703, pindala 7300,0 m<sup>2</sup>, aadress 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee, Järavere 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**

Notari asendaja 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.

\* Notar ei pea selgitama tehingu maksuõiguslikke tagajärgi.

\* 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 asendaja poolt.**

## **9. LEPINGU SÕLMIMISEGA KAASNEVAD KULUD**

### **9.1. Notari tasu vastavalt notari tasu seadusele:**

Lepingu tõestamine 50,00 eurot (tehinguväärtus 7 274,00 eurot: §-d 3, 5, 22, 23 p 2).

Kinnistu jagamise avaldus 24,90 eurot (tehinguväärtus 6 391,00 eurot: § 3, 4, 5, 8, 22, 23 p 1).

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

Notari tasu kokku 94,90 eurot.

Käibemaks kokku 22,78 eurot.

### **9.2. Riigilõiv vastavalt riigilõivuseadusele:**

Riigilõiv jagamise kinnistamisel (registriosa 1327536) 2,25 eurot (tehinguväärtus 4 750,00 eurot: §-d 80, 347, 349).

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

*Notari asendaja 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. Notari asendaja 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 asendaja poolt osalejatele videosilla vahendusel ette loetud ja esitatud ekraanil tutvumiseks. Notariaalakt on osalejate poolt läbi vaadatud, heaks kiidetud ning osalejate ja notari asendaja 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](http://www.notar.ee) kaudu õiguse juurdepääsuks osalejate ja notari asendaja poolt digitaalselt allkirjastatud notariaalaktile. Juurdepääsuõiguse märges tehakse tehinguosalisest juriidilise isiku, mitte tema esindaja andmete juurde.

*Alari Palumaa /allkirjastatud digitaalselt/*

*Riin Kodu /allkirjastatud digitaalselt/*

*Liina Puusepp, Tartu notar Tiina Tombergi asendaja /allkirjastatud digitaalselt/*