



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

Notariaalakt ametitegevuse raamatus 2026.a. nr 2606

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

Meelis Venno, isikukood 37203272780, kes avaldab, et tema asukoht notariaalakti 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,

Lembit Tuimets, isikukood 36308122753, kes avaldab, et tema asukoht notariaalakti 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, ning

Ene Karumaa, isikukood 48410214914, kes avaldab, et tema asukoht notariaalakti tõestamise ajal on Tallinnas, tegutsedes **AS SEB Pank**, registrikood 10004252, aadress 15010 Tornimäe tn 2, Tallinn, e-posti aadress kinnistu.tallinn@seb.ee, esindajana,

kõik koos LEPINGUOSALISED,

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

**KINNISTU JAGAMISE KOKKULEPE 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 **1749636**, kinnistu nimi Ristivälja, alljärgnevad kehtivad kanded:

I jagu:

katastritunnus 25501:001:1829, pindala 88228 m², aadress Ristivälja, Käsukonna küla, Järva vald, Järva maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%);

katastritunnus 25501:001:1828, pindala 4597,0 m², aadress Käsukonna tee L2, Käsukonna küla, Järva vald, Järva maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%)

II jagu:

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

III jagu:

Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

IV jagu:

Neljandas jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine hüpoteegi kanne: Hüpoteek summas 1 200 000,00 krooni AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 215436; 290936; 1793136; 1903036; 2040736; 2217636. 14.10.2008 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 20.10.2008.

Vastavalt ehtisregistri andmebaasile eelnimetatud katastriüksusega 25501:001:1828 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 25501:001:1828, pindala 4597 m², aadress Käsukonna tee L2, Käsukonna 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, sh asjaolu, et ühishüpoteegiga kaaskoormatud kinnistute omanik on VÕÕRANDAJA.

2.1.2. Osalejate isikuid videosilla vahendusel 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.

E-notari kaudu tehtud päringu alusel on LEPINGU ESEMEL alljärgnevad kitsendused:

Katastriüksuse 25501:001:1828 kitsendused:

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

ulatus: 3181,06 m²; nähtus: Maantee(Euroopa teedevõrgu maantee); seisund: kehtiv.

2.1.6. 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.

* **AS SEB Pank**, registrikood 10004252, aadress Tornimäe tn 2, Tallinn.

2.1.7. LEPINGUS märgitud esindajate esindusõigust e-notari kaudu äriregistrisse tehtud päringu ning volikirjade originaalide ja volikirjade 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 ilmnenud 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 07.07.2026 korraldusega nr 1.1-3/26/442 on otsustatud:

1. 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 Ristivälja kinnistu registriora nr 1749636, koosseisu kuuluv Käsukonna tee L2 katastriüksus, katastriüksuse tunnusega 25501:001:1828, pindalaga 4597 m² (Maakatastri andmetel 07.07.2026.a), sihtotstarbega transpordimaa 100%;

2. Kinnisasja osa omandamisega tasuda omanikule alljärgnevad tasud:

2.1. Tasu kinnisasja osa eest vastavalt Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ poolt koostatud hindamisaruande nr ARE-261591C summas 4229,24 eurot (0,92 eurot/m²) ehk 4230 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 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 ning peale kinnistusraamatusse kantud hüpoteegi rohkem 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 KINNISTUTE VÕÕRANDAMINE, TASUD JA HÜVITISED

3.1. VÕÕRANDAJA ja AS SEB Pank jagavad 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 4230 eurot;

3.3.2. motivatsioonitasu summas 1698 eurot;

3.3.3. 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 **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

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

4.2. VÕÕRANDAJA kohustub KINNISTUT koormava hüpoteegi LEPINGU ESEMELT kustutama, selleks vajalikud kokkulepped ning kandeavaldused sisalduvad LEPINGUS.

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 ja AS SEB Pank jagavad registriosa number 1749636 all registreeritud kinnistu kaheks eraldi kinnistuks selliselt, et registriosa IV jakku kande nr 1 all kantud hüpoteek jääb kehtima jagamisel tekkivale (alles jäävale) kinnistule registriosa numbriga 1749636 ja kaaskoormatud kinnistutele ning teise jagamisel tekkiva kinnistu registriosa katastritunnusega 25501:001:1828 hüpoteeki üle ei kanta.

7.2. aktsiaselts Risti Agro annab üle registriosa number 1749636 jagamisel tekkiva kinnistu katastritunnusega 25501:001:1828 omandi ning Eesti Vabariik võtab omandi vastu.

7.3. AS SEB Pank, registrikood 10004252, ja aktsiaselts Risti Agro, registrikood 10201231, LUBAVAD 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 1749636 jagamine kaheks eraldi kinnistuks, kusjuures senine kinnistu hakkab koosnema katastriüksusest katastritunnusega 25501:001:1829, pindala 88228 m², aadress Ristivälja, Käsukonna küla, Järva vald, Järva maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%); nimetatud kinnistu ainuomanikuks jääb aktsiaselts Risti Agro, registrikood 10201231.

Nimetatud kinnistut jääb koormama registriosa IV jakku kande nr 1 all kantud hüpoteek.

7.3.2. Avada iseseisev registriosa jagamisel tekkivale kinnistule, mis koosneb katastriüksusest katastritunnusega 25501:001:1828, pindala 4597,0 m², aadress Käsukonna tee L2, Käsukonna küla, Järva vald, Järva maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%), ning kanda nimetatud kinnistu ainuomanikuna kinnistusraamatusse Eesti Vabariik.

Nimetatud kinnistut ei jää koormama registriosa number 1749636 IV jakku kande nr 1 all kantud hüpoteek.

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.
- * Kinnisasja jagamise korral jääb kinnistusraamatusse kantud õigus, mille esemeks on kinnisasi tervikuna, koormama kõiki jagamise tulemusel tekkinud kinnisasju. Kinnistusraamatusse kantud õigus, mille esemeks oli jagatava kinnisasja osa, jääb koormama vastavat jagamise tulemusel tekkinud kinnisasja.
- * Kinnisasja koormava asjaõiguse lõpetamiseks on nõutav õigustatud isiku notariaalselt kinnitatud avaldus õiguse lõpetamise kohta ja õiguse kustutamine kinnistusraamatust, kui seadus ei sätesta teisiti.
- * 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, 8, 22, 23 p 2).

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

Notari tasu kokku 72,40 eurot.

Käibemaks kokku 17,38 eurot.

9.2. Riigilõiv vastavalt riigilõivuseadusele:

Riigilõiv jagamise kinnistamisel (registriosa 1749636) 2,00 eurot (tehinguväärtus 4 230,00 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 tõendavate volikirjade kinnistusosakonnale edastamist notari poolt.

* Notar esitab LEPINGU andmed maakatastri pidajale.

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

Pärast notariaalaktili 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 notariaalaktilile. Juurdepääsuõiguse märke tehakse tehinguosalisest juriidilise isiku, mitte tema esindaja andmete juurde.

Meelis Venno /allkirjastatud digitaalselt/

Lembit Tuimets /allkirjastatud digitaalselt/

Ene Karumaa /allkirjastatud digitaalselt/

Tartu notar Tiina Tomberg /allkirjastatud digitaalselt/