



## PÄRNU NOTAR ANNE KALDVEE

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU  
REGISTRI NUMBER

**807**

Käesolev notariaalakt on koostatud ja tõestatud Pärnu notar Anne Kaldvee poolt tema büroos aadressil Pärnu maakond, Pärnu linn, Pärnu linn, Uus tn 1, kaheteistkümnendal juunil kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (12.06.2025.a.) ning notariaalaktis osalejad on

OÜ **Leheris**, registrikood nr 10352906, juriidiline aadress Pärnu maakond, Põhja-Pärnumaa vald, Pärnu-Jaagupi alev, Kergu mnt 100, 87201, **e-posti aadress** margoaasa@gmail.com, edaspidi nimetatud „**Müüja**“, mille seadusliku esindajana tegutseb **juhatuse liige MADIS AASA**, isikukood 39906224244, kelle isik on notarile tuntud, ja

**EESTI VABARIIK**, riigivara valitseja **Kliimaministeeriumi valitsemisalas tegutseva valitsusasutuse Transpordiamet**, milline on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris registrikoodi nr 70001490 all, **kaudu**, asukohaga Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Valge tn 4, 11413, **e-posti aadress** kalev.repp@transpordiamet.ee, **edaspidi nimetatud „Ostja“**, mille **volitatud esindajana** tegutseb Tallinna notar Ragne Tehver asendaja Kersti Paeveer poolt 30.03.2022.a. notari ametitegevuse raamatu registris nr 1059 all tõestatud volikirja alusel **KALEV REPP**, isikukood 38004266521, kelle isik on notarile tuntud.

Müüja ja Ostja avaldavad, et nende tahe on sõlmida

### KINNISTUTE VÕLAÕIGUSLIK MÜÜGILEPING

ja esitada

### KINNISTAMISAVALDUS EELMÄRGETE KINNISTAMISEKS OMANDIÕIGUSE ÜLEMINERU TAGAMISEKS

#### 1. Kinnistuga nr 5582250 seotud registriandmed

##### 1.1 Kinnistusregistri andmed

1.1.1 Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr **5582250** esimeses jaos on kinnistatud aadressil **Pärnu maakond, Põhja-Pärnumaa vald, Tarva küla, Juhani-Tarva** asuv **kinnistu**, katastritunnusega 18803:001:0346, pindalaga 107890 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%.

Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalkoormatis kinnistule nr: 24078250. **Reaalkoormatis hoonestusõiguse tasu maksmise kohustuse kohta** vastavalt 01.11.2023 lepingu punktidele 3.1 kuni 3.8 ja 3.10 ja 3.14 koos hoonestusõiguse igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele.

1.1.2 Kinnistusregistri teises jaos on omanikuna kinnistatud **OÜ Leheris** (registrikood 10352906).

1.1.3 Kinnistusregistri kolmandas, koormatiste ja kitsenduste jaoks ettenähtud jaos on kande nr 2 all kinnistatud **hoonestusõigus tähtajaga 49 aastat Sunly Wind OÜ (registrikood 14937897) kasuks**. Tasuline hoonestusõigus arvates hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse vastavalt 01.11.2023 lepingu punktidele 2 kuni 4 ja 01.11.2023 lepingu lisaks nr 16 olevale plaanile. Hoonestusõiguse võõrandamiseks on vajalik kinnisasja omaniku nõusolek. Hoonestusõiguse kohta on avatud registriosa number 24078250. Sisse kantud 01.12.2023. 11.09.2024 kinnistamisavalduse alusel muudetud 26.09.2024.

Vastavalt puudutatud isikute kokkuleppele eelmärke kanne asub järjekohalt hoonestusõiguse järel. Eelmärke kinnistu nr 5582250 igakordse omaniku kasuks hoonestusõiguse sisu muutmiseks ja hoonestusõiguse kustutamiseks vastavalt 01.11.2023 lepingu punktidele 4.4. ja 4.5. 1.11.2023 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 1.12.2023.

1.1.4 Kinnistusregistri neljandas, hüpoteekide jaoks ettenähtud jaos kanded puuduvad.

1.1.5 Käesoleva notariaalakti punktides 1.1.1 – 1.1.4 nimetatud andmed sisalduvad Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 5582250 väljavõttes seisuga 12.06.2025.a., edaspidi nimetatud „**Kinnistu I**“.

## **1.2 Ehitisregistri andmed**

1.2.1 Ehitisregistris ei ole registreeritud Pärnu maakonnas Põhja-Pärnumaa vallas Tarva külas asuval Juhani-Tarva katastriüksusel katastritunnusega 18803:001:0346 ehitisi.

## **1.3 Maakatastri andmed**

1.3.1 Maakatastris on registreeritud Pärnu maakonnas Põhja-Pärnumaa vallas Tarva külas asuv Juhani-Tarva katastriüksus katastritunnusega 18803:001:0346, pindalaga 107890,0 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%.

Katastriüksusega seotud avalik-õiguslikud seadusjärgsed kitsendused, kitsendusi põhjustavate objektide omanikud ja kitsenduste seadmise õiguslikud alused on nähtavad Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduses veebiaadressil <https://kitsendused.maaamet.ee/#/avalik>, kui sisestada eelnimetatud aadressile katastriüksuse katastritunnus.

## **2. Kinnistuga nr 4565306 seotud registriandmed**

### **2.1 Kinnistusregistri andmed**

2.1.1 Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr **4565306** esimeses jaos on kinnistatud aadressil **Pärnu maakond, Põhja-Pärnumaa vald, Kodesmaa küla, Kondi-Juhani** asuv **kinnistu**, katastritunnusega 18802:002:0116, pindalaga 214794 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%. Pindala on ebatäpne.

2.1.2 Kinnistusregistri teises jaos on omanikuna kinnistatud **OÜ Leheris** (registrikood 10352906).

2.1.3 Kinnistusregistri kolmandas, koormatiste ja kitsenduste jaoks ettenähtud jaos on kande nr 1 all kinnistatud **isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise eadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks**. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise püstitamiseks ja edasiseks talumiseks muuhulgas elektripaigaldise ehitamiseks s.h rekonstrueerimiseks, teenindamiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, remontimiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 26.08.2008. sõlmitud lepingu punktile 4 ning vastavalt lepingu lisaks olevale plaanile. Sisse kantud registriosas 147806 29.08.2008; siia üle kantud. 14.11.2014 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.11.2014.

2.1.4 Kinnistusregistri neljandas, hüpoteekide jaoks ettenähtud jaos kanded puuduvad.

2.1.5 Käesoleva notariaalakti punktides 2.1.1 – 2.1.4 nimetatud andmed sisalduvad Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr 4565306 väljavõttes seisuga 12.06.2025.a., edaspidi nimetatud „**Kinnistu II**“.

## 2.2 Ehitisregistri andmed

2.2.1 Ehitisregistris on registreeritud Pärnu maakonnas Põhja-Pärnumaa vallas Kodesmaa külas asuval Kondi-Juhani katastriüksusel katastritunnusega 18802:002:0116 järgnevalt nimetatud rajatis:

Ehitisregistri kood	Nimetus	Aadress	Hoone/raja tis	Esmane kasutus elevõtu aasta	Korru ste arv	Ehitusa lune pind (m2)	Staatus	Omandi liik
220560189	Kondi alajaama fiider F1	Pärnu maakond, Halinga vald, Kodesmaa küla	rajatis	2008		47,0	olemas	vallasasi

## 2.3 Maakatastri andmed

2.3.1 Maakatastris on registreeritud Pärnu maakonnas Põhja-Pärnumaa vallas Kodesmaa külas asuv Kondi-Juhani katastriüksus katastritunnusega 18802:002:0116, pindalaga 214794,0 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%.

Katastriüksusega seotud avalik-õiguslikud seadusjärgsed kitsendused, kitsendusi põhjustavate objektide omanikud ja kitsenduste seadmise õiguslikud alused on nähtavad Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduses veebiaadressil <https://kitsendused.maaamet.ee/#/avalik>, kui sisestada eelnimetatud aadressile katastriüksuse katastritunnus.

2.3.2 Maakatastris on katastriüksuse katastritunnusega 18802:002:0116 kohta kantud katastripidaja märges: pindala on ebatäpne (06.04.2024).

2.3.3 Maakatastriseaduse § 9 lg 2<sup>5</sup> kohaselt Katastripidaja märges „Pindala on ebatäpne” tehakse kinnistusraamatu esimeses jaos nähtavaks.

### 2.3.4 Notari selgitused katastripidaja märke õigusliku tähenduse kohta.

Katastripidaja teeb katastriüksuse kohta katastrisse märke "**Pindala on ebatäpne**" juhul, kui katastriüksus on moodustatud kaardimaterjali alusel või aerofotogeodeetilisel meetodil või kui

katastripidaja tuvastab ebatäpsed või vastuolulised piiriandmed.

Märge ei tekita õiguslikke tagajärgi ja on informatiivse tähendusega.

Katastripidaja märge "**Pindala on ebatäpne**" kustutatakse, kui kaardimaterjali alusel või aerofotogeodeetilisel meetodil moodustatud või ebatäpsete või vastuoluliste piiriandmetega katastriüksusele tehakse L-EST97 süsteemis katastrimõõdistamine ja uued piiriandmed on registreeritud maakatastris.

## 2.4 Eesti Looduse Infosüsteemis (EELIS) sisalduvad andmed

**2.4.1** Pärnu maakonnas Põhja-Pärnumaa vallas Kodesmaa külas asuval Kondi-Juhani katastriüksusel katastritunnusega 18802:002:0116 kaitstakse II kategooria kaitsealuse liigina Saussurea alpina subsp. esthonica (eesti soojumikas).

## 3. Kinnistuga nr 122606 seotud registriandmed

### 3.1 Kinnistusregistri andmed

3.1.1 Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr **122606** esimeses jaos on kinnistatud aadressil **Pärnu maakond, Põhja-Pärnumaa vald, Kodesmaa küla, Kondi-Tõnise** asuv **Kondi Tõnise kinnistu**, katastritunnusega 18802:002:0197, pindalaga 276519 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%. Pindala on ebatäpne.

3.1.2 Kinnistusregistri teises jaos on omanikuna kinnistatud **OÜ Leheris** (registrikood 10352906).

3.1.3 Kinnistusregistri kolmandas, koormatiste ja kitsenduste jaoks ettenähtud jaos on kande nr 1 all kinnistatud **isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks osühing Jaotusvõrk (registrikood 11050857) kasuks**. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks elektrivõrgu talituse tagamise eesmärgil kasutusõiguse alal elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt 28.08.2008.a sõlmitud lepingu lisaks olevale plaanile. 28.08.2008 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 4.09.2008.

3.1.4 Kinnistusregistri neljandas, hüpoteekide jaoks ettenähtud jaos kanded puuduvad.

3.1.5 Käesoleva notariaalakti punktides 3.1.1 – 3.1.4 nimetatud andmed sisalduvad Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 122606 väljavõttes seisuga 12.06.2025.a., edaspidi nimetatud „**Kinnistu III**“.

### 3.2 Ehitisregistri andmed

3.2.1 Ehitisregistris on registreeritud Pärnu maakonnas Põhja-Pärnumaa vallas Kodesmaa külas asuval Kondi-Tõnise katastriüksusel katastritunnusega 18802:002:0197 järgnevalt nimetatud rajatis:

Ehitisregistri kood	Nimetus	Aadress	Hoone/rajatis	Esmane kasutus elevõtu aasta	Korru ste arv	Ehitusa lune pind (m2)	Staatus	Omandi liik
220682349	Pajusaare kinnistu elektrivarustus	Pärnu maakond, Halinga vald, Roodi küla	rajatis	2013		16,0	olemas	vallasasi

### 3.3 Maakatastri andmed

3.3.1 Maakatastris on registreeritud Pärnu maakonnas Põhja-Pärnumaa vallas Kodesmaa külas asuv Kondi-Tõnise katastriüksus katastritunnusega 18802:002:0197, pindalaga 276519,0 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%.

Katastriüksusega seotud avalik-õiguslikud seadusjärgsed kitsendused, kitsendusi põhjustavate objektide omanikud ja kitsenduste seadmise õiguslikud alused on nähtavad Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduses veebiaadressil <https://kitsendused.maaamet.ee/#/avalik>, kui sisestada eelnimetatud aadressile katastriüksuse katastritunnus.

3.3.2 Maakatastris on katastriüksuse katastritunnusega 18802:002:0197 kohta kantud katastripidaja märke: pindala on ebatäpne (06.04.2024).

## 4. Kinnistuga nr 94206 seotud registriandmed

### 4.1 Kinnistusregistri andmed

4.1.1 Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr **94206** esimeses jaos on kinnistatud aadressil **Pärnu maakond, Põhja-Pärnumaa vald, Kodesmaa küla, Sella-Mihkli** asuv **SELLA – MIHKEL kinnistu**, katastritunnusega 18802:002:0106, pindalaga 285083 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%. Pindala on ebatäpne.

4.1.2 Kinnistusregistri teises jaos on omanikuna kinnistatud **osaühing Leheris** (reg.kood 10352906, Tartu).

4.1.3 Kinnistusregistri kolmandas, koormatiste ja kitsenduste jaoks ettenähtud jaos on kande nr 1 all kinnistatud **isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks osaühing Jaotusvõrk (registrikood 11050857) kasuks**. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise püstitamiseks ja edasiseks talumiseks muuhulgas elektripaigaldise ehitamiseks s.h rekonstrueerimiseks, teenindamiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, remontimiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 03.07.2008. sõlmitud lepingu punktile 4 ning vastavalt lepingu lisaks olevale plaanile. 3.07.2008 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 8.07.2008.

4.1.4 Kinnistusregistri neljandas, hüpoteekide jaoks ettenähtud jaos kanded puuduvad.

4.1.5 Käesoleva notariaalakti punktides 4.1.1 – 4.1.4 nimetatud andmed sisalduvad Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 94206 väljavõttes seisuga 12.06.2025.a., edaspidi nimetatud „**Kinnistu IV**“.

### 4.2 Ehitisregistri andmed

4.2.1 Ehitisregistris on registreeritud Pärnu maakonnas Põhja-Pärnumaa vallas Kodesmaa külas asuval Sella-Mihkli katastriüksusel katastritunnusega 18802:002:0106 järgnevalt nimetatud rajatis:

Ehitisregistri kood	Nimetus	Aadress	Hoone/rajatis	Esmane kasutus elevõtu aasta	Korru ste arv	Ehitusa lunde pind (m2)	Staatus	Omandi liik
220682349	Pajusaare kinnistu elektrivarustus	Pärnu maakond, Halinga vald, Roodi küla	rajatis	2013		16,0	olemas	vallasasi

### 4.3 Maakatastri andmed

4.3.1 Maakatastris on registreeritud Pärnu maakonnas Põhja-Pärnumaa vallas Kodesmaa külas asuv Sella-Mihkli katastriüksus katastritunnusega 18802:002:0106, pindalaga 285083,0 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%.

Katastriüksusega seotud avalik-õiguslikud seadusjärgsed kitsendused, kitsendusi põhjustavate objektide omanikud ja kitsenduste seadmise õiguslikud alused on nähtavad Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduses veebiaadressil <https://kitsendused.maaamet.ee/#/avalik>, kui sisestada eelnimetatud aadressile katastriüksuse katastritunnus.

4.3.2 Maakatastris on katastriüksuse katastritunnusega 18802:002:0106 kohta kantud katastripidaja mäрге: pindala on ebatäpne (06.04.2024).

## 5. Kinnistuga nr 1048206 seotud registriandmed

### 5.1 Kinnistusregistri andmed

5.1.1 Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr **1048206** esimeses jaos on kinnistatud aadressil **Pärnu maakond, Põhja-Pärnumaa vald, Tarva küla, Vana-Matsi** asuv **kinnistu**, katastritunnusega 18803:001:0014, pindalaga 153166 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%. Pindala on ebatäpne.

Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalkoormatis kinnistule nr: 24078450. **Reaalkoormatis hoonestusõiguse tasu maksmise kohustuse kohta** vastavalt 01.11.2023 lepingu punktidele 3.1 kuni 3.8 ja 3.10 ja 3.14 koos hoonestusõiguse igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele.

5.1.2 Kinnistusregistri teises jaos on omanikuna kinnistatud **OÜ Leheris** (registrikood 10352906).

5.1.3 Kinnistusregistri kolmandas, koormatiste ja kitsenduste jaoks ettenähtud jaos on kande nr 4 all kinnistatud **hoonestusõigus tähtajaga 49 aastat OÜ Utilitas Wind (registrikood 16171123) kasuks**. Tasuline hoonestusõigus arvates hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse vastavalt 01.11.2023 lepingu punktidele 2 kuni 4 ja 01.11.2023 lepingu lisaks nr 18 olevale plaanile. Hoonestusõiguse võõrandamiseks on vajalik kinnisasja omaniku nõusolek. Hoonestusõiguse kohta on avatud registriosa number 24078450. 1.11.2023 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 1.12.2023.

Vastavalt puudutatud isikute kokkuleppele eelmärke kanne asub järjekohalt hoonestusõiguse järel. Eelmärke kinnistu nr 1048206 igakordse omaniku kasuks hoonestusõiguse sisu muutmiseks ja hoonestusõiguse kustutamiseks vastavalt 01.11.2023 lepingu punktidele 4.4. ja 4.5. 1.11.2023 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 1.12.2023.

5.1.4 Kinnistusregistri neljandas, hüpoteekide jaoks ettenähtud jaos kanded puuduvad.

5.1.5 Käesoleva notariaalakti punktides 5.1.1 – 5.1.4 nimetatud andmed sisalduvad Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 1048206 väljavõttes seisuga 12.06.2025.a., edaspidi nimetatud „**Kinnistu V**“.

### 5.2 Ehitisregistri andmed

5.2.1 Ehitisregistris ei ole registreeritud Pärnu maakonnas Põhja-Pärnumaa vallas Tarva külas asuval Vana-Matsi katastriüksusel katastritunnusega 18803:001:0014 ehitisi.

### 5.3 Maakatastri andmed

5.3.1 Maakatastris on registreeritud Pärnu maakonnas Põhja-Pärnumaa vallas Tarva külas asuv Vana-Matsi katastriüksus katastritunnusega 18803:001:0014, pindalaga 153166,0 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%.

Katastriüksusega seotud avalik-õiguslikud seadusjärgsed kitsendused, kitsendusi põhjustavate objektide omanikud ja kitsenduste seadmise õiguslikud alused on nähtavad Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduses veebiaadressil <https://kitsendused.maaamet.ee/#/avalik>, kui sisestada eelnimetatud aadressile katastriüksuse katastritunnus.

5.3.2 Maakatastris on katastriüksuse katastritunnusega 18803:001:0014 kohta kantud katastripidaja mäрге: pindala on ebatäpne (06.04.2024).

### 6. Müügilepingu esemed

6.1 Müüja ja Ostja leppisid kokku sõlmida võlaõiguslik Kinnistute müügileping, mille kohaselt Müüja müüb ja Ostja ostab:

6.1.1 Kinnistu I jagamise tulemusena moodustatava kinnistu koos selle oluliste osade ja päraldistega ligikaudse pindalaga **2 286 m<sup>2</sup>**, mis on tähistatud käesoleva notariaalakti Lisaks nr 1 oleval **krundijaotuskaval siniste diagonaaljoontega**, edaspidi nimetatud „**Müügilepingu ese I**“,

6.1.2 Kinnistu II jagamise tulemusena moodustatava kinnistu koos selle oluliste osade ja päraldistega ligikaudse pindalaga **10 297 m<sup>2</sup>**, mis on tähistatud käesoleva notariaalakti Lisaks nr 2 oleval **krundijaotuskaval lillade diagonaaljoontega**, edaspidi nimetatud „**Müügilepingu ese II**“,

6.1.3 Kinnistu III jagamise tulemusena moodustatava kinnistu koos selle oluliste osade ja päraldistega ligikaudsete pindaladega **13 762 m<sup>2</sup>** ja **7 782 m<sup>2</sup>**, **kokku 21 544 m<sup>2</sup>**, mis on tähistatud käesoleva notariaalakti Lisadeks nr 3 ja nr 4 olevatel **krundijaotuskavadel lillade diagonaaljoontega**. Edaspidi nimetatakse äralõikeid koos „**Müügilepingu ese III**“,

6.1.4 Kinnistu IV jagamise tulemusena moodustatava kinnistu koos selle oluliste osade ja päraldistega ligikaudse pindalaga **752 m<sup>2</sup>**, mis on tähistatud käesoleva notariaalakti Lisaks nr 5 oleval **krundijaotuskaval lillade diagonaaljoontega**, edaspidi nimetatud „**Müügilepingu ese IV**“,

6.1.5 Kinnistu V jagamise tulemusena moodustatava kinnistu koos selle oluliste osade ja päraldistega ligikaudse pindalaga **626 m<sup>2</sup>**, mis on tähistatud käesoleva notariaalakti Lisaks nr 6 oleval **krundijaotuskaval siniste diagonaaljoontega**, edaspidi nimetatud „**Müügilepingu ese V**“,

Müügilepingu eset I, Müügilepingu eset II, Müügilepingu eset III, Müügilepingu eset IV ja Müügilepingu eset V nimetatakse koos „**Müügilepingu esemed**“. Müügilepingu esemete **valitsejaks saab Kliimaministeerium**.

6.2 Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 kohaselt on kinnisasja olulised osad sellega püsivalt ühendatud asjad, nagu ehitised, kasvav mets, muud taimed ja koristamata vili. Kinnisasja osa ei ole võõrale maale õiguse teostamise vahendina püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitis või muu sellesarnane asi, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud

asi. Kinnisasjaga seotud asjaõigused on kinnisasja olulised osad, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

## **7. Lepingupoolte avaldused**

### **7.1 Müüja esindaja avaldab, et:**

7.1.1 tema on Müüja juhatuse liige ja tema esindusõigus on kehtiv (teda ei ole juhatusest tagasi kutsutud, tema ei ole juhatusest tagasi astunud, tema ametiaeg ei ole lõppenud ja tema esindusõigust ei ole piiratud) ja tema omab kõiki Müüja sisesuhetest tulenevaid otsuseid ja kooskõlastusi käesoleva lepingu sõlmimiseks,

7.1.2 Kinnistule I, Kinnistule II, Kinnistule III, Kinnistule IV ja Kinnistule V avatud kinnistusregistri osade seisud vastavad tegelikkusele ja Müüja ei ole sõlminud ühegi kolmanda isikuga võla-õiguslikke kokkuleppeid Müügilepingu esemete võõrandamiseks või piiratud asjaõigustega koormamiseks (mis ei nähtuks kinnistusregistrist) ja ei ole taotlenud kinnistusregistri kannete muudatusi mistahes muul õiguslikul alusel,

7.1.3 Müügilepingu esemete käsutusõigust ei piira ükski kohtuotsus, -määrus või leping, milles Müüja oleks üheks pooleks või mis oleks Müüjale siduv. Müügilepingu esemetega seoses ei ole tõstatatud mingeid vaidlusi,

7.1.4 Müüjale teadolevalt ei paikne Müügilepingu esemetel niisuguseid kolmandatele isikutele kuuluvaid ehitisi, liine, tehnovõrke ega –rajatisi (ei maapealseid ega maapõues asuvaid), mis ei kajastuks maakatastri kitsenduste kaardil,

7.1.5 Müügilepingu esemeid ei koorma rendi- või muud liiki kasutuslepingutest tulenevad kolmandate isikute õigused või Müüja saab need lõpetada enne Müügilepingu esemete omandi üleandmist.

### **7.2 Ostja volitatud esindaja avaldab, et:**

7.2.1 käesolevat lepingut sõlmides tegutseb ta Transpordiameti maade osakonna juhataja 30.05.2025.a. korralduste nr 1.1-3/25/396; 1.1-3/25/397, 1.1-3/25/398, 1.1-3/25/399 ja 16.01.2024.a. korralduse nr 1.1-3/24/49 alusel ning Tallinna notar Ragne Tehver asendaja Kersti Paeveer poolt 30.03.2022.a. notari ametitegevuse raamatu registris nr 1059 all tõestatud volikirja alusel,

7.2.2 temale Ostja poolt antud volitused on kehtivad ja ei ole Ostja poolt tagasi võetud ega kehtetuks kuulutatud ning käesolevat lepingut sõlmides ei ületa ta temale antud volituste mahtu,

7.2.3 käesolev leping on sõlmitud ja sellele eelnenud toimingud on tehtud kooskõlas riigivara-seaduse, kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi nimetatud KAHOS) ja muude riigile vara omandamist reguleerivate õigusaktidega,

7.2.4 Müügilepingu esemed omandatakse riigitee 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla km 98,0 - 109,5 Libatse-Are lõigu ehitamiseks ja teenindamiseks, Ostja on ise veendunud Müügilepingu esemete sobivuses nimetatud eesmärgiks,



7.2.5 Ostja on tutvunud Kinnistutele avatud kinnistusregistrite osade väljavõtetega, katastriüksuste plaanidega, maakatastri katastriüksuste kitsenduste päringu väljatrükkidega ja on teadlik Müügilepingu esemete pindalast, piiridest ja õiguslikust seisundist,

7.2.6 Ostja on Müügilepingu esemete ja nende lähiümbruse seisundist teadlik,

7.2.7 Ostja eeldab Müügilepingu esemeid ostes, et Müügilepingu esemetega ei ole seotud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigusi ja täitmata rahalisi kohustusi.

**7.3 Lepingupooled leppisid kokku ja avaldavad ühiselt, et** Ostja tellib Müügilepingu esemete katastrimõõdistamise ja tegeleb muude maakorraldustoimingute läbiviimisega, mis on vajalikud Müügilepingu esemetele maakatastris eraldi katastriüksuste moodustamiseks ja Ostja kannab kõik sellega seotud kulutused. Käesoleva lepingu allkirjastamisega annab Müüja Ostjale volitused eelnimetatud tehingute ja toimingute teostamiseks,

## **8. Müügilepingu esemete müügihind ja selle tasumise kord**

### **8.1 Müügilepingu eseme I müügihind**

8.1.1 Vastavalt Transpordiameti maade osakonna juhataja 30.05.2025.a. korraldusele nr 1.1-3/25/396 omandab Ostja Müügilepingu eseme I kiirmenetluse alusel vastavalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) §-le 23.

**Müügilepingu eseme I omandamise tasu** kiirmenetluses on KAHOS § 23 lg 2 kohaselt 0,3-kordne Statistikaameti poolt avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk summas **600.-** (kuussada) eurot.

**Summale lisandub motivatsioonitasu**, mis on KAHOS § 15 lg 3 kohaselt 0,8-kordne Statistikaameti poolt avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk summas **1 608.-** (üks tuhat kuussada kaheksa) eurot.

8.1.2 Müügilepingu eseme I omandamise tasust **90 (üheksakümmend) % ehk 540.-** (viissada nelikümmend) eurot ja **motivatsioonitasust 90 (üheksakümmend) % ehk 1 447.20** (üks tuhat nelisada nelikümmend seitse eurot 20 senti) kohustub Ostja kandma hiljemalt 20 (kahekümne) kalendripäeva jooksul pärast käesoleva lepingu sõlmimist **OÜ Leheris kontole nr EE54 1010 2200 1791 3015 SEB Pangas**.

8.1.3 Müügilepingu eseme I omandamise tasust **10 (kümme) % ehk 60.-** (kuuskümmend) eurot ja **motivatsioonitasust 10 (kümme) % ehk 160.80** (ükssada kuuskümmend eurot 80 senti) kohustub Ostja tasuma hiljemalt 20 (kahekümne) kalendripäeva jooksul pärast Kinnistu I jagamist ja Müügilepingu eseme I omandiõiguse üleandmise asjaõiguslepingu sõlmimist **OÜ Leheris kontole nr EE54 1010 2200 1791 3015 SEB Pangas**.

8.1.4 Müügilepingu eseme I müügihinna tasumisega viivitamisel on Müüjal õigus nõuda Ostjalt viivist võlaõigusseaduses sätestatud määras.

### **8.2 Müügilepingu eseme II müügihind**

8.2.1 Vastavalt Transpordiameti maade osakonna juhataja 30.05.2025.a. korraldusele nr 1.1-3/25/397 ja Kinnisvaraekspert OÜ poolt koostatud hindamisaruandele nr 240-9928-44/TRK on **Müügilepingu eseme II müügihind 10 500.-** (kümme tuhat viissada) eurot (1.02 eur/m<sup>2</sup>).

Müügilepingu eseme II **müügihinnale lisandub motivatsioonitasu**, mis KAHOS § 15 lg 3 kohaselt on 20 % müügihinnast ehk **2 100.-** (kaks tuhat ükssada) eurot.

Müügilepingu eseme II **müügihinnale lisandub täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest**, mis KAHOS § 17 lg 1 kohaselt on Statistikaameti poolt avaldatud tehingule eelneva aasta keskmisele brutotunnipalgale vastav summa 16 (kuueteistkümne) tunni eest summas **192.-** (ükssada üheksakümmend kaks) eurot.

8.2.2 Müügilepingu eseme II **müügihinnast 90 (üheksakümmend) % ehk 9 450.-** (üheksa tuhat nelisada viiskümmend) eurot, **motivatsioonitasust 90 (üheksakümmend) % ehk 1 890.-** (üks tuhat kaheksasada üheksakümmend) eurot ja **täiendavast hüvitisest 90 (üheksakümmend) % ehk 172.80** (ükssada seitsekümmend kaks eurot 80 senti) kohustub Ostja kandma hiljemalt 20 (kahekümne) kalendripäeva jooksul pärast käesoleva lepingu sõlmimist **OÜ Leheris kontole nr EE54 1010 2200 1791 3015 SEB Pangas**.

8.2.3 Müügilepingu eseme II **müügihinnast 10 (kümme) % ehk 1 050.-** (üks tuhat viiskümmend) eurot, **motivatsioonitasust 10 (kümme) % ehk 210.-** (kakssada kümme) eurot ja **täiendavast hüvitisest 10 (kümme) % ehk 19.20** (üheksateist eurot 20 senti) kohustub Ostja tasuma hiljemalt 20 (kahekümne) kalendripäeva jooksul pärast Kinnistu II jagamist ja Müügilepingu eseme II omandiõiguse üleandmise asjaõiguslepingu sõlmimist **OÜ Leheris kontole nr EE54 1010 2200 1791 3015 SEB Pangas**.

8.2.4 Müügilepingu eseme II müügihinna tasumisega viivitamisel on Müüjal õigus nõuda Ostjalt viivist võlaõigusseaduses sätestatud määras.

8.2.5 **Juhul, kui jagatava kinnisasja maakorraldusliku jagamise käigus selgub, et omandatava ärälõike pindala on kas suurem või väiksem kui 10 297 m<sup>2</sup>, suurendatakse või vähendatakse asjaõiguslepingu sõlmimisel vastavalt kinnisasja osa eest makstavat tasu (kooskõlas KAHOS § 11 lõikega 6) ja/või motivatsioonitasu, lähtudes Transpordiameti maade osakonna juhataja 30.05.2025.a. korralduse nr 1.1-3/25/397 punktis 2.1 toodud ruutmeetri hinnast 1.02 eur/m<sup>2</sup>.**

### **8.3 Müügilepingu eseme III müügihind**

8.3.1 Vastavalt Transpordiameti maade osakonna juhataja 30.05.2025.a. korraldusele nr 1.1-3/25/398 ja Kinnisvaraekspert OÜ poolt koostatud hindamisaruandele nr 2404-9928-43/TRK on **Müügilepingu eseme III müügihind kokku 17 660.-** (seitseteist tuhat kuussada kuus-kümmend) eurot, millest **13 762 m<sup>2</sup>** suuruse Kinnistu III osa **müügihind on 11 280.-** (üksteist tuhat kakssada kaheksakümmend) eurot (0.82 eur/m<sup>2</sup>) ja **7 782 m<sup>2</sup>** suuruse Kinnistu III osa **müügihind on 6 380.-** (kuus tuhat kolmsada kaheksakümmend) eurot (0.82 eur/m<sup>2</sup>).

Müügilepingu eseme III **müügihinnale lisandub motivatsioonitasu**, mis KAHOS § 15 lg 3 kohaselt on 20 % müügihinnast ehk **3 532.-** (kolm tuhat viissada kolmkümmend kaks) eurot.

Müügilepingu eseme III **müügihinnale lisandub täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest**, mis KAHOS § 17 lg 1 kohaselt on Statistikaameti poolt avaldatud tehingule eelneva aasta keskmisele brutotunnipalgale vastav summa 16 (kuueteistkümne) tunni eest summas **192.-** (ükssada üheksakümmend kaks) eurot.

8.3.2 Müügilepingu eseme III **müügihinnast 90 (üheksakümmend) % ehk 15 894.-** (viisteist tuhat kaheksasada üheksakümmend neli) eurot, **motivatsioonitasust 90 (üheksakümmend) % ehk 3 178.80** (kolm tuhat ükssada seitsekümmend kaheksa eurot 80 senti) ja **täiendavast hüvitisest 90 (üheksakümmend) % ehk 172.80** (ükssada seitsekümmend kaks

eurot 80 senti) kohustub Ostja kandma hiljemalt 20 (kahekümne) kalendripäeva jooksul pärast käesoleva lepingu sõlmimist **OÜ Leheris kontole nr EE54 1010 2200 1791 3015 SEB Pangas.**

8.3.3 Müügilepingu eseme III müügihinnast **10 (kümme) % ehk 1 766.-** (üks tuhat seitse-sada kuuskümmend kuus) eurot, **motivatsioonitasust 10 (kümme) % ehk 353.20** (kolmsada viiskümmend kolm eurot 20 senti) ja **täiendavast hüvitisest 10 (kümme) % ehk 19.20** (üheksateist eurot 20 senti) kohustub Ostja tasuma hiljemalt 20 (kahekümne) kalendripäeva jooksul pärast Kinnistu III jagamist ja Müügilepingu eseme III omandiõiguse üleandmise asjaõiguslepingu sõlmimist **OÜ Leheris kontole nr EE54 1010 2200 1791 3015 SEB Pangas.**

8.3.4 Müügilepingu eseme III müügihinna tasumisega viivitamisel on Müüjal õigus nõuda Ostjalt viivist võlaõigusseaduses sätestatud määras.

8.3.5 **Juhul, kui jagatava kinnisasja maakorraldusliku jagamise käigus selgub, et omandatava äralõike pindala on kas suurem või väiksem kui 13 762 m<sup>2</sup> või 7 782 m<sup>2</sup>, suurendatakse või vähendatakse asjaõiguslepingu sõlmimisel vastavalt kinnisasja osa eest makstavat tasu (kooskõlas KAHOS § 11 lõikega 6) ja/või motivatsioonitasu, lähtudes Transpordiameti maade osakonna juhataja 30.05.2025.a. korralduse nr 1.1-3/25/398 punktis 2.1 toodud ruutmeetri hinnast 0.82 eur/m<sup>2</sup>.**

#### **8.4 Müügilepingu eseme IV müügihind**

8.4.1 Vastavalt Transpordiameti maade osakonna juhataja 30.05.2025.a. korraldusele nr 1.1-3/25/399 omandab Ostja Müügilepingu eseme IV kiirmenetluse alusel vastavalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) §-le 23.

**Müügilepingu eseme IV omandamise tasu** kiirmenetluses on KAHOS § 23 lg 2 kohaselt 0,3-kordne Statistikaameti poolt avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk summas **600.-** (kuussada) eurot.

**Summale lisandub motivatsioonitasu**, mis on KAHOS § 15 lg 3 kohaselt 0,8-kordne Statistikaameti poolt avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk summas **1 608.-** (üks tuhat kuussada kaheksa) eurot.

8.4.2 Müügilepingu eseme IV **omandamise tasust 90 (üheksakümmend) % ehk 540.-** (viissada nelikümmend) eurot ja **motivatsioonitasust 90 (üheksakümmend) % ehk 1 447.20** (üks tuhat nelisada nelikümmend seitse eurot 20 senti) kohustub Ostja kandma hiljemalt 20 (kahekümne) kalendripäeva jooksul pärast käesoleva lepingu sõlmimist **OÜ Leheris kontole nr EE54 1010 2200 1791 3015 SEB Pangas.**

8.4.3 Müügilepingu eseme IV **omandamise tasust 10 (kümme) % ehk 60.-** (kuus-kümmend) eurot ja **motivatsioonitasust 10 (kümme) % ehk 160.80** (ükssada kuuskümmend eurot 80 senti) kohustub Ostja tasuma hiljemalt 20 (kahekümne) kalendripäeva jooksul pärast Kinnistu IV jagamist ja Müügilepingu eseme IV omandiõiguse üleandmise asjaõiguslepingu sõlmimist **OÜ Leheris kontole nr EE54 1010 2200 1791 3015 SEB Pangas.**

8.4.4 Müügilepingu eseme IV müügihinna tasumisega viivitamisel on Müüjal õigus nõuda Ostjalt viivist võlaõigusseaduses sätestatud määras.

## 8.5 Müügilepingu eseme V müügihind

8.5.1 Vastavalt Transpordiameti maade osakonna juhataja 16.01.2024.a. korraldusele nr 1.1-3/24/49 omandab Ostja Müügilepingu eseme V kiirmenetluse alusel vastavalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) §-le 23.

**Müügilepingu eseme V omandamise tasu** kiirmenetluses on KAHOS § 23 lg 2 kohaselt 0,3-kordne Statistikaameti poolt avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk summas **540.-** (viissada nelikümmend) eurot.

**Summale lisandub motivatsioonitasu**, mis on KAHOS § 15 lg 3 kohaselt 0,8-kordne Statistikaameti poolt avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk summas **1 432.-** (üks tuhat nelisada kolmkümmend kaks) eurot.

8.5.2 Müügilepingu eseme V **omandamise tasust 90 (üheksakümmend) % ehk 486.-** (nelisada kaheksakümmend kuus) eurot ja **motivatsioonitasust 10 (kümme) % ehk 1 288.80** (üks tuhat kakssada kaheksakümmend kaheksa eurot 80 senti) kohustub Ostja kandma hiljemalt 20 (kahekümne) kalendripäeva jooksul pärast käesoleva lepingu sõlmimist **OÜ Leheris kontole nr EE54 1010 2200 1791 3015 SEB Pangas**.

8.5.3 Müügilepingu eseme V **omandamise tasust 10 (kümme) % ehk 54.-** (viiskümmend neli) euro ja **motivatsioonitasust 10 (kümme) % ehk 143.20** (ükssada nelikümmend kolm eurot 20 senti) kohustub Ostja tasuma hiljemalt 20 (kahekümne) kalendripäeva jooksul pärast Kinnistu V jagamist ja Müügilepingu eseme V omandiõiguse üleandmise asjaõigus-lepingu sõlmimist **OÜ Leheris kontole nr EE54 1010 2200 1791 3015 SEB Pangas**.

8.5.4 Müügilepingu eseme V müügihinna tasumisega viivitamisel on Müüjal õigus nõuda Ostjalt viivist võlaõigusseaduses sätestatud määras.

## 9. Müügilepingu esemete otsese valduse üleminek

9.1 Müüja ja Ostja leppisid kokku ja avaldavad ühiselt, et:

9.1.1 Müügilepingu esemete otsene valdus loetakse Ostjale üleantuks käesoleva lepingu sõlmimisega,

9.1.2 Ostjal on õigus alates Müügilepingu esemetele otsese valduse omandamisest teostada Müügilepingu esemel riigitee 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla km k 98,0 - 109,5 Libatse-Are lõigu ehitamiseks ja teenindamiseks vajalikke ehitustöid, muuhulgas majandus- ja taristuministri 03.08.2015.a. määruse nr 102 „Tee ehitamise ja korrashoiu terminid“ §-s 2 nimetatud tegevusi, sh teha raadamistöid.

9.1.3 Müügilepingu esemete juhusliku kahjustumise ja hävimise riisiko läheb Ostjale üle käesoleva lepingu sõlmimisega.

## 10. Müüja vastutus Müügilepingu esemete puuduste eest

10.1 Notar selgitas lepingupooltele, et Müüja vastutab Müügilepingu esemete puuduse eest eelkõige siis, kui on täidetud järgmised tingimused (vt mh Riigikohtu 30. septembri 2015.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-100-15, p 21):

- puudus oli olemas riisiko ülemineku ajal ostjale (VÕS § 218 lg 1);
- puudus ei tulenenud ostjast (VÕS § 101 lg 3);

- ostja ei teadnud lepingu sõlmimise ajal puudusest ega pidanudki teadma (VÕS § 218 lg 4);
- sõlmitud ei ole müüja vastutust piiravat kokkulepet või ei saa müüja sellele tugineda (VÕS § 221 lg 2);
- ostja on teatanud puudusest müüjale mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta puudusest teada sai või pidi teada saama, v.a kui teatamata jätmine on mõistlikult vabandatav (VÕS § 220 lg 3),
- puudus tekkis müüja tahtluse või raske hooletuse tõttu (VÕS § 221 lg 1 p 1) või kui
- **müüja puudusest teadis või pidi teadma, kuid ei avaldanud seda ostjale** (VÕS § 221 lg 1 p 2).

10.2 Lepingupooled leppisid kokku, et Müügilepingu esemed peavad vastama Müüja poolt käesoleva lepingu punktis 7.1 tehtud avaldustele ning ei tohi olla halvemas seisukorras kui Ostja poolt Müügilepingu esemete seisundi ülevaatuse ajal.

## 11. Notari selgitused

**11.1 Omandiõigus Müügilepingu esemetele ei lähe Müüjalt Ostjale üle mitte käesoleva lepingu sõlmimisega vaid alles pärast seda kui Ostja ja Müüja on sõlminud notariaalselt tõestatud asjaõiguslepingu ja selle alusel on tehtud kanded kinnistusraamatusse.**

**11.2 Võlaõiguslik müügileping annab Ostjale õiguse lepingu täitmisel nõuda kinnistusraamatusse kannete tegemist ning senise omaniku keeldumise korral õiguse esitada omaniku vastu kinnistusraamatusse kande tegemist ja kinnisomandi tunnustamist taotleb hagi.**

**11.3 Asjaõigusseaduse § 63 kohaselt on võimalik kinnistusregistrisse kanda eelmärge omandiõiguse omandamise nõude tagamiseks. Kinnistu käsutamine pärast eelmärke kandmist kinnistusraamatusse on tühine osas, milles see eelmärkega tagatud nõuet kahjustab või piirab. See ei takista kannete tegemist kinnistusraamatusse.**

11.4 Omandamist tagava eelmärke võib kinnistusraamatust kustutada kui nõue, mille tagamiseks märged oli sisse kantud, on lõppenud.

11.5 Omandamist tagava eelmärke kustutamiseks kinnistusraamatust on vajalik märkega õigustatud isiku nõusolek, millel allkirja õigsus on notariaalselt kinnitatud. Isikul, kelle kinnisasja eelmärke puudutab, on õigus nõuda isikult, kelle kasuks märged on tehtud, märke kustutamist, kui märkega tagatud õiguse maksmapanek on välistatud.

11.6 Käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik kinnistu müügiga seotud kokkulepped. Vastavalt võlaõigusseaduse § 11 lg 3 tuleb lepinguga samas notariaalselt tõestatud vormis sõlmida ka kokkulepped tagatiste ja teiste kõrvalkohustuste kohta. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 83 lg 1 kohaselt on seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral tehing tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.

11.7 Võlaõigusseaduse § 217 (1) kohaselt ostjale üleantav asi peab vastama lepingutingimustele. Lepingutingimustele peavad vastama ka asja juurde kuuluvad dokumendid.

(2) Asi ei vasta muu hulgas lepingutingimustele, kui:

1) asjal ei ole kokkulepitud omadusi;

2) kokkuleppe puudumisel asja omaduste kohta ei sobi asi teatud eriliseks otstarbeks, milleks ostja seda vajab ja mida müüja lepingu sõlmimise ajal teadis või pidi teadma, kui ostja võis

mõistlikult tugineda müüja erialastele oskustele või teadmistele, muul juhul aga otstarbeks, milleks seda liiki asju tavaliselt kasutatakse;

3) asja kasutamist takistavad õigusakti sätted, mida müüja lepingu sõlmimisel teadis või pidi teadma;

4) kolmandal isikul on asja suhtes nõue või muu õigus, mida ta võib esitada.

(4) Käesoleva paragrahvi lõike 2 punkti 4 tähenduses loetakse asja koormavaks kolmanda isiku õiguseks kinnisasja või avalikku registrisse kantud vallasasja puhul ka kinnistusraamatusse või muusse avalikku registrisse kantud õigust, mis ei kehti.

11.8 Võlaõigusseaduse § 218 (1) Müüja vastutab asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem. (3) Müüja vastutab ka asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis tekib pärast juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminekut ostjale, kui asja lepingutingimustele mittevastavus tekkis müüja kohustuste rikkumisest tulenevalt.

11.9 Võlaõigusseaduse § 219 lg 1 kohaselt juhul kui ostja on müügilepingu sõlminud oma majandus- või kutsetegevuses, peab ta ostetud asja viivitamata üle vaatama või üle vaadata laskma.

11.10 Võlaõigusseaduse § 220 (1) Ostja peab teatama asja lepingutingimustele mittevastavusest müüjale mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saada. (2) Oma majandus- või kutsetegevuses müügilepingu sõlminud ostja peab lepingule mittevastavust sellest teatamisel piisavalt täpselt kirjeldama (3) Kui ostja ei teata müüjale lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt ei või ostja asja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda. Kui teatamata jätmine on mõistlikult vabandatav, võib ostja siiski lepingutingimustele mittevastavusele tuginedes alandada ostuhinda või nõuda, et müüja hüvitaks tekitatud kahju, välja arvatud saamata jäänud tulu.

11.11 Võlaõigusseaduse § 221 kohaselt (1) Ostja võib lepingutingimustele mittevastavusele tugineda sõltumata sellest, et ta asja üle ei vaadanud või selle lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt ei teatanud, kui:

1) asja lepingutingimustele mittevastavus on tekkinud müüja tahtluse või raske hooletuse tõttu;

2) müüja teadis või pidi teadma asja lepingutingimustele mittevastavusest või sellega seotud asjaoludest ja ei avaldanud seda ostjale.

(2) Müüja ei või tugineda kokkuleppele, millega välistatakse või piiratakse ostja õigusi seoses asja lepingutingimustele mittevastavusega, kui müüja teadis või pidi teadma, et asi lepingutingimustele ei vasta ja ta sellest ostjale ei teatanud.

11.12 Asja lepingutingimustele mittevastavuse korral võib ostja nõuda lepingu täitmisena asja parandamist (võlaõigusseaduse § 108 ja 222), oma võlgnetava kohustuse täitmisest keelduda (võlaõigusseaduse § 110), nõuda kahju hüvitamist (võlaõigusseaduse § 115) või alandada ostuhinda (võlaõigusseaduse § 112 ja 224). Kui asja lepingutingimustele mittevastavus on oluline lepingu rikkumine, võib ostja lepingust taganeda (võlaõigusseaduse § 116 kuni 118 ja 223). Hinna alandamine ja lepingust taganemine toimuvad avalduse tegemisega teisele lepingupoolele (võlaõigusseaduse § 112 lg 2 ja 188 lg 1).

11.13 Võlaõigusseaduse § 116 kohaselt: lepingupool võib lepingust taganeda, kui teine lepingupool on lepingust tulenevat kohustust oluliselt rikkunud (oluline lepingurikkumine). Olulise lepingurikkumisega on eelkõige tegemist, kui:

- 1) kohustuse rikkumise tõttu jääb kahjustatud lepingupool olulisel määral ilma sellest, mida ta õigustatult lepingust lootis, välja arvatud juhul, kui teine lepingupool ei näinud kohustuse rikkumise niisugust tagajärge ette ja temaga sarnane mõistlik isik ei oleks seda tagajärge samadel asjaoludel samuti ette näinud;
- 2) rikuti kohustust, mille täpne järgimine oli lepingust tulenevalt teise lepingupoole huvi püsimise eelduseks lepingu täitmise vastu;
- 3) kohustust rikuti tahtlikult või raske hooletuse tõttu;
- 4) kohustuse rikkumine annab kahjustatud lepingupoolele mõistliku põhjuse eeldada, et teine lepingupool ei täida kohustusi ka edaspidi;
- 5) teine lepingupool ei täida oma ükskõik millist kohustust täitmiseks antud täiendava tähtaja jooksul või teatab, et ta selle tähtaja jooksul kohustust ei täida.

11.14 Võlaõigusseaduse § 188 lg 1 kohaselt juhul, kui lepingupool võib vastavalt seadusele või lepingule lepingust taganeda, vabastab lepingust taganemine mõlemad lepingupoole nende lepinguliste kohustuste täitmisest. Taganemine ei mõjuta lepingust enne taganemist tekkinud õiguste ja kohustuste kehtivust.

11.15 Võlaõigusseaduse § 189 kohaselt võib lepingust taganemise korral kumbki lepingupool nõuda tema poolt lepingu alusel üleantu tagastamist ning saadud viljade ja muu kasu väljaandmist, kui ta tagastab kõik üleantu. Taganemisest tulenevad kohustused peavad lepingupoolel täitma üheaegselt. Tagastatavalt rahalt tuleb tasuda intressi raha saamisest alates. Kui tagastamisele või väljaandmisele kuuluv asi on halvenenud ja halvenemine ei ole tekkinud asja korrapärase majandamise tulemusena, tuleb hüvitada asja väärtuse vähenemine.

11.16 Võlaõigusseaduse § 191 lg 2 kohaselt juhul kui üks lepingupool tagastab lepingu eseme, peab teine pool hüvitama lepingu esemele tehtud vajalikud kulutused. Muud kulutused tuleb hüvitada vastavalt alusetu rikastumise sätetele, kui teine lepingupool on kulutuste läbi alusetult rikastunud.

11.17 Võlaõigusseaduse § 118 kohaselt taganemiseks õigustatud lepingupool kaotab õiguse lepingust taganeda, kui ta ei tee taganemise avaldust mõistliku aja jooksul pärast seda, kui:

- 1) ta sai olulisest lepingurikkumisest teada või pidi sellest teada saama;
  - 2) käesoleva seaduse § 114 kohaselt määratud täiendav täitmise tähtaeg on möödunud.
- (2) Lepingurikkumise tõttu lepingust taganemine on tühine, kui kohustuse täitmise nõue on aegunud ja võlgnik tugineb sellele või kui võlgnik keeldub õigustatult kohustust täitmast.

11.18 Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 146 lg 1 kohaselt tehingust tuleneva nõude aegumistähtaeg on kolm aastat. Kinnisomandi üleandmise nõude, kinnisasja asjaõigusega koormamise, asjaõiguse üleandmise või lõpetamise või asjaõiguse sisu muutmise nõude aegumistähtaeg on kümme aastat.

11.19 Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 79 kohaselt juhul kui seaduses on sätestatud tehingu kirjalikku taasesitamist võimaldav vorm, peab tehing olema tehtud püsivat kirjalikku taasesitamist võimaldaval viisil ja sisaldama tehingu teinud isikute nimesid, kuid ei pea olema omakäeliselt allkirjastatud.

## **12. Ajaõiguslepingu sõlmimine Müügilepingu esemete omandiõiguse üleandmiseks**

12.1 Omandiõigus Müügilepingu esemetele ei lähe Müüjalt Ostjale üle mitte käesoleva lepingu sõlmimisega vaid alles pärast seda kui:

12.1.1 Müüja on esitanud notariaalselt tõestatud kinnistamisavalduse Kinnistute jagamiseks, mille tulemusena saab Müügilepingu esemetele avada iseseisva kinnistusregistri osa,

12.1.2 Ostja ja Müüja on sõlminud notariaalselt tõestatud asjaõiguslepingu Müügilepingu esemete omandiõiguse üleminekuks ja selle alusel on tehtud kanne kinnistusraamatusse.

**12.2 Müüja ja Ostja lepivad kokku, et sõlmivad asjaõiguslepingu Müügilepingu esemete omandiõiguse üleandmiseks Müüjalt Ostjale hiljemalt 6 (kuue) kuu jooksul pärast seda kui Müügilepingu esemed on maakatastris registreeritud eraldi katastriüksustena.**

12.3 Notaribüroos reserveerib asjaõiguslepingu sõlmimiseks aja Ostja eelnevalt Müüjaga kooskõlastatud kuupäevaks ja kellaajaks.

**12.4 Asjaõiguslepingu sõlmimise eelduseks on järgnevalt nimetatud asjaolud:**

12.4.1 käesoleva lepingu punktides 8.1.2, 8.2.2, 8.3.2, 8.4.2 ja 8.5.2 sätestatud Müügilepingu esemete ostuhinna tasumise kohustus on kohaselt täidetud,

12.4.2 Müügilepingu esemetega ei ole seotud niisuguseid kinnistusregistri kandeid, mida ei ole nimetatud käesolevas lepingus ja mille kinnistamiseks ei ole Ostja eelnevalt andnud notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud nõusolekut. Juhul, kui asjaõiguslepingu sõlmimise hetkel koormab Müügilepingu eset käesolevas müügilepingus kokku leppimata asjaõigus, peab kokkulepe sellise asjaõiguse kustutamiseks sisalduma asjaõiguslepingus,

### **13. Kokkulepe omandiõiguse üleandmist tagavate eelmärgete kinnistamiseks**

13.1 Müüja ja Ostja leppisid kokku koormata Kinnistud Ostja kasuks esimesele vabale järjekohale seatavate eelmärgetega. Eelmärge tagab Ostja õigust saada Müügilepingu esemete omanikuks käesolevas müügilepingus kokkulepitud tingimustel, sh ei tohi Müügilepingu esemeid omandi üleandmise hetkel koormata käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigused.

### **14. Lepingust taganemine õiguskaitsevahendina teise poole poolt lepingu rikkumise korral**

**14.1 Müüjal on kahenädalase etteteatamistähtajaga (täiendav tähtaeg kohustuste täitmiseks) õigus käesolevast müügilepingust ühepoolse avalduse alusel taganeda ja käesolev leping üles öelda, kui esineb ükskõik milline allpool toodud alustest:**

14.1.1 käesoleva lepingu punktides 8.1.2, 8.2.2, 8.3.2, 8.4.2 ja 8.5.2 nimetatud summad on Müüjale tasumata,

14.1.2 Müügilepingu esemed ei ole maakatastris eraldi katastriüksustena registreeritud Ostjaga seotud asjaoludel hiljemalt 18 (kaheksateistkümne) kuu jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest,

14.1.3 asjaõiguslepingut Müügilepingu esemete omandi üleandmiseks Müüjalt Ostjale ei ole Ostjaga seotud asjaoludel sõlmitud hiljemalt 6 (kuue) kuu jooksul arvates Müügilepingu eseme maakatastris eraldi katastriüksusena registreerimisest.



**14.2 Ostjal on kahenädalase etteteatamistähtajaga (täiendav tähtaeg kohustuste täitmiseks) õigus käesolevast müügilepingust ühepoolse avalduse alusel taganeda ja käesolev leping üles öelda, kui esineb ükskõik milline allpool toodud alustest:**

14.2.1 käesoleva notariaalakti punktis 13.1 nimetatud eelmärkeid ei saa kinnistada kokkulepitud järjekohale,

14.2.2 Müügilepingu esemed ei ole maakatastris eraldi katastriüksusena registreeritud Müüjaga seotud asjaoludel hiljemalt 18 (kaheksateistkümne) kuu jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest,

14.2.3 asjaõiguslepingut Müügilepingu esemete omandiõiguse üleandmiseks Müüjalt Ostjale ei ole Müüjaga seotud asjaoludel sõlmitud hiljemalt 6 (kuue) kuu jooksul arvates Müügilepingu esemete maakatastris registreerimisest,

14.2.4 Müüja annab käesoleva lepingu kehtivusajal kolmandale isikule üle kinnistu omandi ja müügilepingus ei sisaldu kinnistu uue omaniku kinnitust selle kohta, et kinnistu uus omanik tunnustab käesoleva võlaõigusliku kinnistu müügilepingu olemasolu ja võtab üle kõik sellest lepingust tulenevad kokkulepped,

14.2.5 Müüja koormab Kinnistud sellise kolmanda isiku õigusega, mida ei lõpetata hiljemalt asjaõiguslepingu sõlmimisel.

**14.3 Nii Müüjal kui Ostjal on õigus käesolevast müügilepingust taganeda, kui Müügilepingu esemed ei ole maakatastris Müüjast ja/või Ostjast olenematutel asjaoludel registreeritud kahe (2) aasta jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest.**

14.4 Juhul kui Müüja taganeb käesolevast müügilepingust käesoleva notariaalakti punktis 14.1 nimetatud alusel, jääb 50 (viiskümmend) % Müügilepingu esemete müügihinnast Müüjale leppetrahvina. Ülejäänud osa Ostja poolt Müüjale tasutud summadest tuleb Müüjal Ostjale tagastada. Juhul kui Ostja ei ole käesoleva lepingu punktides 8.1.2, 8.2.2, 8.3.2, 8.4.2 ja 8.5.2 nimetatud summasid Müüjale ostuhinnana tasunud, kohustub Ostja tasuma Müüjale leppetrahvina 50 (viiskümmend) % Müügilepingu esemete müügihinnast.

14.5 Juhul kui Ostja taganeb käesolevast müügilepingust käesoleva notariaalakti punktis 14.2 nimetatud alusel on Müüja kohustatud Ostjale tagastama käesoleva lepingu punktides 8.1.2, 8.2.2, 8.3.2, 8.4.2 ja 8.5.2 nimetatud summad ning lisaks tasuma Ostjale leppetrahvi, mille suurus on 50 (viiskümmend) % Müügilepingu esemete müügihinnast.

14.6 Juhul kui Müüja või Ostja taganeb käesolevast müügilepingust punktis 14.3 nimetatud alusel, siis Müüja ja Ostja teineteise vastu mingeid nõudeid ei oma, samuti ei maksta kumbki lepingupool teisele lepingupoolele hüvitist. 50 (viiskümmend) % Müügilepingu eseme müügihinnast jääb sellisel juhul Müüjale, ülejäänud osa käesoleva lepingu punktides 8.1.2, 8.2.2, 8.3.2, 8.4.2 ja 8.5.2 nimetatud summadest tuleb Müüjal Ostjale tagastada.

14.7 Müüja ja Ostja lepivad kokku, et käesolevast müügilepingust taganemise korral kohustub Ostja hiljemalt 1 (ühe) kuu jooksul arvates vormikohase taganemise avalduse esitamise või saamise päevast esitama Müüjale või kinnistusosakonnale kinnistusraamatuseaduses nõutavas vormis nõusoleku käesoleva lepingu alusel kinnistusraamatutesse kantava Müügilepingu esemete omandiõiguse üleandmise nõuet tagava eelmärke kustutamiseks kinnistusraamatust.

14.8 Müüja ja Ostja leppisid kokku, et käesolevast kinnistute müügilepingust taganemiseks saadab õigustatud isik teisele lepingupoolle käesolevas lepingus näidatud juriidilisel aadressil või muul teadaoleval aadressil ühepoolse notariaalselt tõestatud avalduse, milles märgib lepingust taganemise aluse. Lepingust taganemine jõustub taganemisavalduse üleandmisel teisele poolele, kuid mitte hiljem, kui 5 (viierendal) päeval arvates taganemisavalduse üleandmisest postiasutusele. Taganemisavalduse postiasutusele üleandmisest informeerib taganemiseks õigustatud lepingupool teist lepingupoolt tema käesolevas lepingus näidatud e-posti aadressil.

14.9 Müügilepingust taganemise jõustumisel lõpevad käesolevast lepingust tulenevad lepingupoolte õigused ja kohustused, välja arvatud need, mis käsitlevad lepingupoolte õigusi ja kohustusi lepingust taganemisel.

14.10 Teadete saatmine Müüja ja Ostja vahel toimub kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis või telefoni teel käesolevas lepingus märgitud aadressile. Aadressi ja/või sidevahendite muutusest kohustub üks lepingupool teist lepingupoolt informeerima kahe (2) kalendripäeva jooksul.

Müüja kontakttelefon on 5031451 ja e-posti aadress margoaasa@gmail.com,  
Ostja kontakttelefon on 56215617 ja e-posti aadress kalev.repp@transpordiamet.ee.

## **15. KINNISTAMISAVALDUS**

**15.1 OÜ Leheris ja EESTI VABARIIK on omandiõiguse üleandmist tagava eelmärke kinnistamises kokku leppinud.** OÜ Leheris lubab ja EESTI VABARIIK soovib Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 5582250 kolmandas jaos kinnistada esimesele vabale järjekohale eelmärke Eesti Vabariigi kasuks kinnistu jagamise käigus moodustatava ca 2 286 m<sup>2</sup> suuruse pindalaga kinnistu omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks.

**15.2 OÜ Leheris ja EESTI VABARIIK on omandiõiguse üleandmist tagava eelmärke kinnistamises kokku leppinud.** OÜ Leheris lubab ja EESTI VABARIIK soovib Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 4565306 kolmandas jaos kinnistada esimesele vabale järjekohale eelmärke Eesti Vabariigi kasuks kinnistu jagamise käigus moodustatava ca 10 297 m<sup>2</sup> suuruse pindalaga kinnistu omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks.

**15.3 OÜ Leheris ja EESTI VABARIIK on omandiõiguse üleandmist tagava eelmärke kinnistamises kokku leppinud.** OÜ Leheris lubab ja EESTI VABARIIK soovib Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 122606 kolmandas jaos kinnistada esimesele vabale järjekohale eelmärke Eesti Vabariigi kasuks kinnistu jagamise käigus moodustatavate ca 13 762 m<sup>2</sup> ja ca 7 782 m<sup>2</sup> suuruse pindalaga kinnistu(te) omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks.

**15.4 OÜ Leheris ja EESTI VABARIIK on omandiõiguse üleandmist tagava eelmärke kinnistamises kokku leppinud.** OÜ Leheris lubab ja EESTI VABARIIK soovib Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 94206 kolmandas jaos kinnistada esimesele vabale järjekohale eelmärke Eesti Vabariigi kasuks kinnistu jagamise käigus moodustatava ca 752 m<sup>2</sup> suuruse pindalaga kinnistu omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks.

**15.5 OÜ Leheris ja EESTI VABARIIK on omandiõiguse üleandmist tagava eelmärke kinnistamises kokku leppinud.** OÜ Leheris lubab ja EESTI VABARIIK soovib Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 1048206 kolmandas jaos kinnistada esimesele vabale järjekohale eelmärke Eesti Vabariigi kasuks kinnistu jagamise käigus moodustatava ca 626 m<sup>2</sup> suuruse pindalaga kinnistu omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks.

## **16. Originaali ja ära kirjade väljastamine**

16.1 Käesolev notariaalakt on koostatud ja tõestatud ühes originaaleksemplaris, mis säilib notariaalakti tõestanud notari büroos.

16.2 Notar väljastab käesoleva notariaalakti notariaalselt kinnitatud digitaälärakirja Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale.

16.3 Käesoleva notariaalakti notariaalselt kinnitatud digitaälärakiri on Eesti isikutunnistust omavatele notariaalaktis osalejatele kättesaadav riigiportaalis [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) (E-teenused > Notariaalsed dokumendid ja täitetoimikud > Minu notariaalsed dokumendid > Otsi) ja notarite iseteenindusportaalis [www.notar.ee/iseteenindus](http://www.notar.ee/iseteenindus).

16.4 Notariaalaktis osalejate soovil väljastab notar neile notariaadimäärustiku § 22 lg 1 kohaselt notariaalakti kinnitatud ära kirja paberkandjal või digitaalselt nende poolt soovitud e-posti aadressile.

## **17. Notariaalakti tehinguväärtus ja sellega seotud maksud**

17.1 Kinnistute müügilepingu tehinguväärtus on Müügilepingu esemete müügihind. Notari tasu seaduse § 4 lg 1 sätestab kinnistu minimaalseks tehinguväärtuseks 6 391.- (kuus tuhat kolmsada üheksakümmend üks) eurot. Eeltoodust tuleneb käesoleva notariaalakti tõestamise tehinguväärtuseks 6 391.- + 12 792.- + 21 384.- + 6 391.- + 6 391.- = 53 349.- (viiskümmend kolm tuhat kolmsada nelikümmend üheksa) eurot ja notaritasuks 177.- (üks sada seitsekümmend seitse) eurot.

Eelmärke tehinguväärtust ei määrata kui avaldus märke seadmiseks on ühes ja samas dokumendis märkega tagatava nõude tekkimise aluseks oleva tehinguga.

**17.2 Riigilõivuseaduse § 25 lg 2 p 3 kohaselt on riigilõivu tasumisest vabastatud riigiasutus riigivara valitseja või riigi kasuks seatud piiratud asjaõiguse, keelu- või eelmärke või vastuväite kohta kande tegemisel, muutmisel ja kustutamisel.**

17.3 Käesoleva notariaalakti tõestamisega seotud notaritasu tasub Ostja.

## **18. Volitused notarile**

18.1 Notariaalaktis osalejad volitavad notariaalakti tõestanud notarit tegema notariaalaktis parandusi, täiendusi ja muudatusi teksti sõnastuses ja esitama avaldusi ulatuses, mis ei muuda notariaalaktis osalejate vahelisi kokkuleppeid ning ei too kaasa nende tahte vastaseid tagajärgi ning esitama kinnistusosakonnale notariaalaktis tehtud parandused, täiendused ja muudatused.

## 19. Notariaalaktis osalejate kinnitused

19.1 Notariaalaktis osalejad kinnitavad oma allkirjaga käesoleval notariaalaktil:

19.1.1 kõik nende vahelised lepingu eset puudutavad kokkulepped on notariaalaktis tõeselt, täielikult ja üheselt mõistetavalt kajastatud,

19.1.2 notari selgitused notariaalakti sisu ja selle õiguslike tagajärgede kohta olid neile arusaadavad,

19.1.3 käesoleva notariaalakti Lisadeks nr 1 kuni 6 olevad Müügilepingu esemete krundi-jaotuskavad kokku 6 (kuuel) lehel on notariaalaktis osalejatele esitatud tutvumiseks, nende poolt läbi vaadatud, heaks kiidetud ja notari juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud,

19.1.4 käesolev notariaalakt on notariaalaktis osalejatele notari poolt ette loetud, antud neile läbivaatamiseks, seejärel nende poolt heaks kiidetud ja notari juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

**19.2 Käesolevas notariaalaktis on koos selle Lisadega nr 1 kuni 6 kokku 26 (kaks-kümmend kuus) nööri ja reljeefpitseri abil köidetud lehte.**

**MADIS AASA**

**OÜ Leheris juhatuse liige**

*ees- ja perekonnanimi*

*allkiri*

---

(ees- ja perekonnanimi)

(allkiri)

**KALEV REPP**

**Eesti Vabariigi volitatud esindaja riigivara valitseja**

**Kliimaministeeriumi valitsemisalas tegutseva**

**Transpordiameti kaudu**

*ees- ja perekonnanimi*

*allkiri*

---

(ees- ja perekonnanimi)

(allkiri)

**Notaritasu 177.- eurot, käibemaks 38.94 eurot, kokku 215.94 eurot.**

**Notari tasu seaduse § 3 lg 2; 4 lg 1; 7; 22; 23 p 2.**

Notaritasule lisandub ära kirjade valmistamise tasu.

Notari tasu seaduse § 31 p 15 kohaselt on digitaalse ära kirja väljastamise tasu sõltumata andmemahust 12.75, millisele summale lisandub käibemaks 22 %.

Notari tasu seaduse § 35 lg 1 p 2 kohaselt on ära kirja valmistamise tasu iga A4 formaadis lehe eest 0.19 eurot, millisele summale lisandub käibemaks 22 %.

*Notari allkiri      Pitsati jäljend*