

HOONESTUSÕIGUSE JA REAALSERVITUUDI TINGIMUSED

1. SEOS LEPINGUGA JA OSALEJATE KINNITUSED

- 1.1.** Lepingus sätestatud definitsioone kohaldatakse vastavalt ka käesolevale lisale, v.a ulatuses, milles vastav mõiste on käesolevas lisas defineeritud teisiti.
- 1.2.** Pooled tagavad ja kinnitavad, et vastava Poole poolt Lepingus antud kinnitused on õiged, täielikud ja mitteeksitavad nii Lepingu sõlmimise hetke seisuga kui ka Asjaõiguslepingu sõlmimise hetke seisuga. Ulatuses, milles kinnitused käsitlevad Omanikule teadaolevaid asjaolusid, lähtutakse Omaniku teadmisest Lepingu allkirjastamise ajal. Lepingus Hoonestaja poolt antud kinnitused loetakse Asjaõiguslepingu alusel Hoonestaja antud kinnitusteks. Ulatuses, milles kinnitused on antud Lepingus Kinnistu kohta, loetakse need Asjaõiguslepingu sõlmimisel antuks Kinnistu kohta.

2. HOONESTUSÕIGUSE TÄHTAEG JA ULATUS

- 2.1** Pooled on kokku leppinud ning Omanik seab Kinnistule esimesele järjekohale Hoonestaja kasuks tasulise Hoonestusõiguse tähtajaga 70 aastat alates Hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse.
- 2.2** Hoonestusõiguse ala asub Kinnistul ja on märgitud Lepingu lisaks nr 2 oleval plaanil märgistusega „Infinitum Strike OÜ, Krundi suurus 10,7 ha, Ehitiste ala 7,1 ha“ ruudulisel alal, eespool ja edaspidi **Hoonestusõiguse Ala**. Hoonestusõiguse Alale püstitatavad Ehitised on Hoonestusõiguse olulised osad. Asjaõiguslepingu sõlmimisel on Omanikul või Hoonestajal õigus nõuda Lepingu muutmist selliselt, et Hoonestusõiguse ala täpne paiknemine näidatakse Asjaõiguslepingu (Lepingu muutmiseks sõlmitava notariaalakti) lisaks oleval plaanil.
- 2.3** Hoonestusõigus ei ulatu Omanikule või kolmandatele isikutele kuuluvatele Hoonestusõiguse alal paiknevatele ja seda läbivatele liinidele, trassidele ja muudele kommunikatsioonidele (tehnovõrkudele ja –rajatistele).

3. HOONESTUSÕIGUSE TASU

- 3.1** Hoonestaja kohustub tasuma Omanikule alates Asjaõiguslepingu sõlmimisest kuni Hoonestusõiguse kinnistusraamatust kustutamiseks nõutavas vormis notariaalse kinnistamisavalduse esitamiseni tasu summas kaks tuhat kaheksasada kuuskümmend kaks (**2862**) eurot iga **Hoonestusõiguse ala hektari kohta aastas**, millele lisandub käibemaks seaduses sätestatud juhtudel ja määras, edaspidi **Hoonestustasu**. Hoonestaja tasub Omanikule kuni Käitamisloa saamiseni iga-aastaselt kümme protsenti (10%) Hoonestustasu summast.
- 3.2** Hoonestustasu iga-aastased summad tasutakse järgneva perioodi eest ette kaks korda aastas võrdsetes summates, iga aasta 1. juuliks ja 1. jaanuariks, Omaniku poolt saadetud arve alusel, kusjuures esimese kalendaarse poolaasta Hoonestustasu makstakse kümne (10) tööpäeva jooksul alates Asjaõiguslepingu sõlmimisest.
- 3.3** Omanik esitab Hoonestajale hiljemalt kolmekümne (30) päeva enne iga maksetähtaja

saabumist arve, millel on näidatud vähemalt Hoonestustasu summa ja Omaniku arvelduskonto number. Erandina esitab Omanik esimese arve ühe (1) kuu jooksul alates Asjaõiguslepingu sõlmimise päevast.

- 3.4 Omanik esitab Hoonestajale hiljemalt iga kuu 20. kuupäevaks arve möödunud kuul tarbitud Kommunaalteenuste eest. Hoonestaja kohustub arve tasuma kolmekümne (30) päeva jooksul.
- 3.5 Kui Hoonestustasu maksmise kohustus lõpeb poolaasta keskel, ei tagastata Hoonestajale enam makstud Hoonestustasu. Kui Hoonestustasu määr muutub poolaasta keskel, tasub Hoonestaja muutunud määras Hoonestustasu alates järgmisest maksest, kusjuures varasemate perioodide Hoonestustasu ümber ei arvutata.
- 3.6 Hoonestustasu muudetakse automaatselt iga aasta järel vastavalt Eesti Statistikaameti (või kui Eesti Statistikaamet lõpetab vastava tegevuse, siis muu ameti või asutuse, kes tegeleb riikliku statistika avaldamisega) poolt avaldatud Eesti tarbijahinnaindeksi (IA02: TARBIJAHINNAINDEKS, 1997 = 100 (KUUD)) muutusele möödunud aasta jooksul, kuid mitte rohkem kui kaks koma viis protsenti (2,5%). Kui nimetatud indeksi avaldamine lõpeb, võtab Omanik aluseks muu võimalikult sarnase sisuga indeksi. Omanik arvutab Hoonestustasu suuruse muutuse igal indekseerimise aastal ümber vastavalt käesolevas punktis sätestatule ning teatab selle Hoonestajale hiljemalt 1. juuliks tasutava Hoonestustasu arve esitamisel.
- 3.7 Hoonestustasu ja Kommunaalteenuste arve tasumisega või mistahes muu Lepingu või Hoonestusõigusega seonduva rahalise kohustuse täitmisega viivitamisel on Omanikul õigus nõuda tasumata summalt viivist. Viivise määr on null koma null viis (0,05%) iga viivitatud päeva eest või seadusejärgne viivise määr, kui see on suurem kui null koma null viis (0,05%) päevas.
- 3.8 Hoonestustasu maksmise kohustuse täitmise tagamiseks kantakse kinnistusraamatusse Hoonestusõiguse kohta avatava kinnistusregistri registriosa kolmandasse jakku esimesele järjekohale reaalkoormatis Hoonestusõigusega koormatud kinnistu igakordse omaniku kasuks Hoonestusõiguse igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele reaalkoormatisega tagatud rahalise nõude rahuldamiseks. Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et Hoonestustasu tasumist tagav reaalkoormatis jääb erinevalt täitemenetluse seadustiku § 158 lõikes 3 sätestatust püsima, kui Omanik reaalkoormatise alusel või mõne teise eespool või samal järjekohal asuva piiratud asjaõiguse omanik Hoonestusõigusele sissenõude pöörab.
- 3.9 Hoonestustasu muutmise nõude tagamiseks kantakse Hoonestusõiguse kohta avatava kinnistusregistri registriosas Hoonestusõigusega koormatud kinnistu igakordse omaniku kasuks Hoonestusõigust koormava reaalkoormatisega ühele ja samale esimesele järjekohale vastav märke.

4. PROJEKTI RAJAMINE, OPEREERIMINE JA KORRASHOID

- 4.1 Hoonestusõiguse alusel on Hoonestajal õigus ja kohustus rajada Hoonestusõiguse alale Ehitised ja kasutada Ehitisi Projekti eesmärgi täitmiseks. Hoonestajal on õigus rajada Hoonestusõiguse alale Ehitisi etapiviisiliselt, st. kõik Ehitised ei pea olema rajatud Hoonestusõiguse alale Käikuandmise Kuupäevaks. Hoonestajal on kogu

Hoonestusõiguse tähtaja jooksul õigus põhjendatud vajadusel otsustada Ehitised Hoonestusõiguse Ala piires ümber paigutada, asendada, teisaldada, muuta või paigutada Hoonestusõiguse Alale uusi Ehitisi, saates Omanikule eelnevalt selle kohta uue Asendiplaani tingimused, et need rajatakse Projekti eesmärgi täitmiseks ja tingimused, et seeläbi ei kahjustata Omaniku ega teiste Kaitsetööstuspargi kasutajate õiguseid.

- 4.2** Kõik Hoonestusõiguse alale rajatavad Ehitised ja paigaldatavad seadmed peavad vastama kõikidele sellist tüüpi tootmisele ja käitlemiskohale esitatavatele nõuetele ning arvestama kasutusse võetava taristu võimalusi, eelkõige ohutusvalli kõrgus, käideldava lõhkeaine maksimaalne netokogus jms. Kõik alale paigutatavad Ehitised ja seadmed peavad ehituslike näitajate, parameetrite jms osas võimaldama Hoonestajal saada Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti poolt väljastavat käitlemiskoha käitamisluba, edaspidi **Käitamisluba**. Seejuures kohustub Omanik vastavalt Lepingu punktides 1.6.8. ja 1.8.5. sätestatule aitama kaasa, et Hoonestaja saaks Käitamisluba.
- 4.3** Pooled on kokku leppinud, et kuupäev, mil Ehitiste kasutamine Projekti eesmärgi täitmiseks on alanud, sh Hoonestajale on väljastatud Käitamisluba, edaspidi ja eespool **Käikuandmise Kuupäev**, peab saabuma hiljemalt **kaheteistkümne (12) kuu** jooksul arvates Asjaõiguslepingu sõlmimisest. Kui see viibib Projekti rajamisega seotud kohtuvaidluse tõttu (sh Planeeringu, ehitusloa vaidlustamine vms), siis pikeneb tähtaeg vastava vaidluse aja võrra (mida arvestatakse kuni lõpliku jõustunud kohtulahendi saamiseni). Selguse huvides, Käikuandmise Kuupäeva ei mõjuta vaidlused Hoonestaja tarnijate, finantseerijate ja muude koostööpartneritega.
- 4.4** Hoonestajal on õigus kasutada Hoonestusõigust, sh Ehitisi üksnes Projekti eesmärgi täitmiseks. Selguse huvides, käesolev säte ei kohusta Hoonestajat tootmise käigus hoidmiseks, kui see ei ole Hoonestajale majanduslikult mõistlik või kui tootmine on takistatud Hoonestajast mittesõltuva asjaolu tõttu. Käesolev säte ei kohusta Hoonestajat tingimata kasutama järjepidevalt kõiki Hoonestusõiguse alale püstitatud Ehitisi või seadmeid. Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et võimaliku tootmisseisaku tekkimise teadmisest teavitab Hoonestaja Omanikku esimesel võimalusel. Omanik ja Hoonestaja alustavad mitte hiljem kui kuue (6) möödumisel omaniku informeerimisest läbirääkimisi tootmisseisaku lõpetamiseks või Hoonestusõiguse tingimuste muutmiseks või Hoonestusõiguse võõrandamiseks.
- 4.5** Hoonestusõiguse kasutamine muul eesmärgil kui Projekti eesmärk on lubatav üksnes Omaniku eelneva kirjaliku nõusoleku alusel. Omanikul on õigus nõusoleku andmisest keelduda ainult juhul, kui kavandatav Hoonestusõiguse kasutamine oleks vastuolus Kaitsetööstuspargi eesmärgiga, st. Hoonestusõiguse ala kasutamine ei oleks seotud sõjarelva laskemoona, lõhkematerjali mittesisaldava lahingumoonaga, lõhkeainet sisaldava lahingumoonaga, lõhkematerjali või lõhkeaine või nende komponentide valmistamisega ega pürotehnilise toote valmistamisega, mis ei ole lahingumoonaga või muu ülalmainitud toote osa. Hoonestaja peab Omanikku käesolevas punktis sätestatud muudatustest mõistliku aja jooksul ette teavitama. Omanik annab nõusoleku mõistliku tähtaja jooksul, kuid mitte kauem kui 3 kuu jooksul alates nõusoleku taotluse esitamisest, mistõttu peab Hoonestaja teavitama Omanikku ette piisava ajavaruga, et Omanikul oleks aega nõusoleku andmise üle otsustamiseks enne kavandatava sündmuse toimumist.
- 4.6** Hoonestaja ühinemine, jagunemine ja ümberkujundamine ning Hoonestaja aktsiate või osade omandiõiguse üleandmine on kuni Käikuandmise Kuupäevani lubatav üksnes

Omaniku eelneval kirjalikul nõusolekul. Omanikul on õigus nõusoleku andmisest keelduda ainult juhul, kui kavandatava tehingu tulemusel satub ohtu Projekti teostamine. Hoonestaja peab Omanikku käesolevas punktis sätestatud muudatustest mõistliku aja jooksul ette teavitama. Omanik annab nõusoleku mõistliku tähtaja jooksul, kuid mitte kauem kui 3 kuu jooksul alates nõusoleku taotluse esitamisest, mistõttu peab Hoonestaja teavitama Omanikku ette piisava ajavaruga, et Omanikul oleks aega nõusoleku andmise üle otsustamiseks enne kavandatava sündmuse toimumist. Omaniku eelneva nõusoleku saamise kohustuse rikkumisel on Omanikul õigus nõuda Hoonestajalt leppetrahvi summas 100 000 eurot.

- 4.7** Hoonestusõiguse ala kolmanda isiku omandisse või kasutusse andmine on lubatav üksnes Omaniku eelneva kirjaliku nõusoleku alusel. Omanikul on õigus nõusoleku andmisest keelduda ainult juhul, kui kavandatav Hoonestusõiguse ala kolmanda isiku omandisse või kasutusse andmise tulemusel satub ohtu Hoonestusõiguse ala kasutamine kooskõlas Kaitsetööstuspargi eesmärgiga, st. Hoonestusõiguse ala kolmanda isiku omandisse või kasutusse andmise tulemusel ei oleks Hoonestusõiguse ala kasutamine seotud sõjarelva laskemoona, lõhkematerjali mittesisaldava lahingumoonaga, lõhkeainet sisaldava lahingumoonaga, lõhkematerjali või lõhkeaine või nende komponentide valmistamisega ega pürotehnilise toote valmistamisega, mis ei ole lahingumoonaga või muu ülalmainitud toote osa. Hoonestaja peab Omanikku käesolevas punktis sätestatud muudatustest mõistliku aja jooksul ette teavitama. Omanik annab nõusoleku mõistliku tähtaja jooksul, kuid mitte kauem kui 3 kuu jooksul alates nõusoleku taotluse esitamisest, mistõttu peab Hoonestaja teavitama Omanikku ette piisava ajavaruga, et Omanikul oleks aega nõusoleku andmise üle otsustamiseks enne kavandatava sündmuse toimumist.
- 4.8** Hoonestaja on kohustatud hoidma Ehitised (sh sinna paigaldatud seadmed) ja Hoonestusõiguse Ala alaliselt mõistlikult heas seisukorras kuni Ehitiste lammutamise või Hoonestusõiguse lõppemiseni, kumb iganes saabub varem.
- 4.9** Juhul, kui Hoonestusõiguse alale jääb Asjaõiguslepingu sõlmimise seisuga kasvavat metsa, mis tuleb vastavalt Asendiplaanile Ehitiste rajamiseks eemaldada, siis Omanikul on Hoonestaja põhjendatud taotluse saamisel kohustus korraldada sellise metsa Hoonestusõiguse alt raiumine ja ära vedamine mõistlikult võimalikult lühikese aja jooksul, aga igal juhul hiljemalt 6 kuu jooksul taotluse ja Asendiplaani Omaniku poolt kättesaamisest arvates, kusjuures metsa realiseerimisest saadav tulu kuulub Eesti riigile. Hoonestaja kohustub Hoonestusõiguse alal säilitama maksimaalselt võimalikus ulatuses kõrghaljastuse. Hoonestaja kannab metsa raiega Omanikule tekkinud kulu (s.h keskkonnatasude seadusest tuleneva raadamisõiguse tasu).
- 4.10** Hoonestaja kohustub:
- 4.10.1** omal kulul tegema kõik Lepingu täitmiseks vajalikud tööd, sh ettevalmistavad tööd, projekteerimis-, ehitustööd ning tööd Käitamisloa väljastamiseks;
- 4.10.2** mitte kahjustama Kaitsetööstuspargi osi, mis jäävad välja Hoonestusõiguse alast;
- 4.10.3** mitte takistama õigusvastaselt teiste Kaitsetööstuspargis tegutsevate või tegevust planeerivate isikute tegevust Kaitsetööstuspargis, sh mitte vaidlustama neile seoses Kaitsetööstuspargiga väljastatud lubasid, nõusolekuid ja kooskõlastusi. Ulatuses, milles teiste Kaitsetööstuspargis tegutsevate isikute tegevus Kaitsetööstuspargis eeldab

Hoonestaja nõusolekut või kooskõlastust, ei või Hoonestaja sellest ilma põhjendatud aluseta keelduda.

- 4.10.4** arvestama mõistlikult Kaitsetööstuspargi teiste hoonestajate, kasutajate ja teenusepakkujate ja Omaniku õigustega Kaitsetööstuspargis ning mitte põhjustama Kaitsetööstuspargi kasutamisel suuremaid negatiivseid kõrvalmõjusid, kui on Hoonestaja tegevust reguleerivate õigusaktide alusel lubatav;
- 4.10.5** täitma kõiki Tegevusloast, Käitamisloast ja seadusest tulenevaid kohustusi ja tagama kõigi vajalike lubade, nõusolekute ja kooskõlastuste olemasolu ja kehtivuse Ehitiste ja Hoonestusõiguse ala kasutamise ajal;
- 4.10.6** täitma Projekti tegevusalal kehtivaid tööstusharu parimaid praktikaid, sh tervise- ja ohutusealaseid nõudeid;
- 4.10.7** järgima kõiki Omaniku poolt Kaitsetööstuspargis kehtestatud kordasid (sh julgeolekueeskirju) ning tagama, et kõik Hoonestaja töötajad, alltöövõtjad, partnerid ja külalised selliseid kordasid täidaks;
- 4.10.8** tagama Hoonestusõiguse alal kõigi heakorra-, keskkonna-, tuleohutuse jm nõuete täitmine, vältides Kaitsetööstuspargis oma tegevusega õigusaktidega vastuolus kahjulikke keskkonna- ja muid mõjusid Omaniku ja Kaitsetööstuspargi teiste hoonestajate varale, inimeste tervisele ning likvideerima ja hüvitama koheselt tekkinud kahju, sh kolmandatele isikutele. Mitmeti mõistetavuste vältimise huvides on Hoonestajal õigus tekitada punktis 4.10.11. nimetatud võimalikke negatiivseid kõrvalmõjusid ning Omanikul ja Kaitsetööstuspargi teistel hoonestajatel on kohustus samamoodi punktis 4.10.11. sätestatuga taluda neid võimalikke negatiivseid kõrvalmõjusid..
- 4.10.9** teavitama viivitamatult Hoonestusõiguse alal või Kaitsetööstuspargis toimunud avariist, tulekahjust või muust õnnetusest Omaniku kontaktisikuid, vajadusel häirekeskust ning võtma kohe tarvitusele abinõud, et vältida ja vähendada sündmusest tulenevaid võimalikke kahjusid ning kõrvaldada sündmuse tagajärjed;
- 4.10.10** tagama igal ajahetkel vastutuskindlustuse kehtivus vähemalt tegevusvaldkonnas tavapärasel ulatusel ja tingimustel ning vastavalt reaalsele tegevusele ja sellest tulenevatele riskidele;
- 4.10.11** taluma Planeeringu alusel rajatava Kaitsetööstuspargi opereerimise võimalikke negatiivseid kõrvalmõjusid, sh Kaitsetööstusparki rajatavatest ehitistest tulenevaid negatiivseid mõjutusi (sh müra, lööklaineid, vibratsiooni jmt), mis võivad ületada kohustuslikke või soovitatavaid piiratasemeid, mis on kehtestatud seadusandlusega või normidega, või üldiselt soovitatavaks või tervislikuks peetavaid tasemeid ning Kaitsetööstuspargi ehitistest tingitud liikumispiiranguid. Kaitsetööstuspargi negatiivsed kõrvalmõjud ei või kaasa tuua selliste piiranguvööndite kehtestamist Hoonestusõiguse alal, mis takistavad Hoonestusõiguse teostamist elluviimist;
- 4.10.12** taluma Kaitsetööstuspargis tegutsevate või tegevust planeerivate isikute tegevust Kaitsetööstuspargis, sh ei tohi Hoonestaja vaidlustada Kaitsetööstuspargis tegutsevatele isikutele seoses Kaitsetööstuspargiga väljastatud lubasid, nõusolekuid ja kooskõlastusi Planeeringus näidatud printsiipiaalsele lahendusele (sh ennekõike kinnistute

perspektiivne sihtotstarve, perspektiivsete hoonestusalade asukohad, lubatud suurim hoonete kõrgus, korruselisus, arv ning maksimaalne ehitusalune pind). Hoonestaja kohustub nõustuma Kaitsetööstuspargiga seotud eriplaneeringuga, projekteerimistingimustega, ehitusloa ja/või ehitusteatisega, kasutusloa ja/või kasutusteatisega ja/või maa sihtotstarbe muutmise eeldusel, et neis kavandatu või taotletu vastab Planeeringus näidatud printsiipiaalse lahenduses toodule. Talumiskohustus hõlmab ka otseselt ja vahetult Kaitsetööstuspargiga seotud talumiskohustusega hõlmatud tegevusega seonduvate haldusaktide mitte vaidlustamise kohustust ning kohustust mitte mõjutada kolmandat isikut vastavaks tegevuseks. Hoonestaja kohustub mitte vaidlustama ega takistama vastavaid tegevusi mistahes viisil.

- 4.11** Ulatuses, milles Pooled on selles kokku leppinud, tagab Omanik kommunaalteenuste osutamise Kaitsetööstuspargi territooriumil (prügivedu, vesi ja kanalisatsioon, tulekustutusvesi, ühendus sidevõrguga, teehooldus ja -remont, lumetõrje, üldala valgustus, valveteenus, katlamaja teenused, sh. kuum aur; edaspidi **Kommunaalteenused**) ja selleks vajaliku infrastruktuuri (sidekaablid, torustikud, juurdepääsuteed avalikult kasutatavalt teelt, piirdeaed Kaitsetööstuspargi territooriumi ümber, kuivenduskraavid, katlamaja) välja ehitamise hiljemalt 01.07.2027 a. Kommunaalteenuste tehniline spetsifikatsioon lisatakse Asjaõiguslepingu lisaks.
- 4.12** Omanik osutab kokku lepitud kommunaalteenuseid isiklikult kulupõhiselt või riigihanke kaudu leitud kolmanda isiku vahendusel. Kommunaalteenuste eest tasumine toimub arvestite olemasolul arvesti põhise tegeliku tarbimise alusel, arvesti puudumisel vastavalt Hoonestusõiguse ala ja Kaitsetööstuspargi kõigi hoonestusõiguse alade pindalade proportsioonidele.
- 4.13** Elektriühenduse rajamiseks kohustub Hoonestaja esitama liitumistaotluse võrguettevõtjale. Omanik kohustub võimaldama võrguettevõtjal tasuta kasutada Kaitsetööstuspargi ala kuni Hoonestusõiguse piirini elektriühenduse rajamiseks vajaliku infrastruktuuri rajamiseks, sh seadma võrguettevõtja nõudmisel vastavad servituudid.
- 4.14** Omanik tagab Hoonestajaga kokku lepitud Kaitsetööstuspargi Hoonestajale opereerimiseks vajaliku taristu (edaspidi **Taristu**) rajamise hiljemalt 01.07.2027 ja Taristu säilimise heas seisukorras kuni Hoonestusõiguse kehtivuse lõppemiseni. Taristu hulka kuuluvad:
- 4.14.1** sõjarelva laskemoona, lõhkematerjali mittesisaldava lahingumoon, lõhkeainet sisaldava lahingumoon, lõhkematerjali või lõhkeaine või nende komponentide hoidmiseks ning ladustamiseks mõeldud laod (edaspidi **Hoidla**);
- 4.14.2** sõjarelva laskemoona, lõhkematerjali mittesisaldava lahingumoon, lõhkeainet sisaldava lahingumoon, lõhkematerjali või lõhkeaine või nende komponentide katsetamiseks mõeldud katsepaik; ja
- 4.14.3** sõjarelva laskemoona, lõhkematerjali mittesisaldava lahingumoon, lõhkeainet sisaldava lahingumoon, lõhkematerjali või lõhkeaine või nende komponentide hävitamiseks, sh lõhkamiseks sobilik taristu, mis võimaldab neid hävitada.
- 4.15** Taristu kasutamiseks sõlmivad Pooled Taristu teenuslepingu, mille põhitingimused lisatakse Asjaõiguslepingule.
- 4.16** Taristu tehnilised tingimused, sh Hoidlate arvu määrab Omanik omal äranägemisel,

võttes arvesse Kaitsetööstuspargis tegutsevate isikute vajadused, Kaitsetööstuspargi territooriumiga seotud piirangud ja Omaniku poolt sõlmitud Taristu teenuslepingute tingimused. Omanik kohustub Hoonestajale tagama minimaalselt Hoidlate kasutamise võimaluse vastavalt Lepingu punktis 1.8.6. nimetatud valikpakkumise käigus 21.08.2025 pakkumuse esitamise ettepanekus nimetatud mahus.

- 4.17** Juhul, kui Omanik ei raja Taristut punktis 4.14 nimetatud tähtjaks, pikeneb viivituses oldud aja võrra vastavalt Hoonestajale Lepinguga määratud Käikuandmise Kuupäev.

5. HOONESTUSÕIGUSE JA KINNISTU VÕÕRANDAMINE

- 5.1** Omanik kohustub tagama, et Hoonestusõigusega koormatud Kinnistu või selle osa võõrandamisel (sh omaniku vahetumisel ühinemisel, jagunemisel või ettevõtte ülemineku käigus), v.a võõrandamisel täite- ja pankrotimenetluses, võtab Hoonestusõigusega koormatud Kinnistu omandaja üle kõik Lepingus sätestatud Omaniku ja Hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslikud kokkulepped. Hoonestaja annab käesolevaga nimetatuks oma tingimusteta ja tagasivõtmatu nõusoleku.
- 5.2** Hoonestajal on Hoonestusõiguse tervikuna või osaliselt võõrandamiseks vajalik saada Kinnistu igakordse omaniku eelnev nõusolek. Kinnistu igakordsel omanikul on õigus nõusoleku andmisest keelduda ainult juhul, kui kavandatav Hoonestusõiguse tervikuna või osaliselt võõrandamise tulemusel satub ohtu Hoonestusõiguse kasutamine kooskõlas Kaitsetööstuspargi eesmärgiga, st. Hoonestusõiguse võõrandamise tulemusel ei oleks Hoonestusõiguse kasutamine seotud sõjarelva laskemoona, lõhkematerjali mittesisaldava lahingumoonaga, lõhkeainet sisaldava lahingumoonaga, lõhkematerjali või lõhkeaine või nende komponentide valmistamisega ega pürotehnilise toote valmistamisega, mis ei ole lahingumoonaga või muu ülalmainitud toote osa. Hoonestaja peab Kinnistu igakordset omanikku käesolevas punktis sätestatud soovist mõistliku aja jooksul ette teavitama. Kinnistu igakordne omanik annab nõusoleku mõistliku tähtaja jooksul, kuid mitte kauem kui 3 kuu jooksul alates nõusoleku taotluse esitamisest, mistõttu peab Hoonestaja teavitama Kinnistu igakordset omanikku ette piisava ajavaruga, et Kinnistu igakordsel omanikul oleks aega nõusoleku andmise üle otsustamiseks enne kavandatava sündmuse toimumist. Nõusoleku andmisega Hoonestusõiguse võõrandamiseks loetakse Omanik ühtlasi andnuks oma tingimusteta ja tagasivõtmatu nõusoleku Lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste üleandmiseks Hoonestusõiguse omandajale. Käesolev kokkulepe kantakse Hoonestusõiguse sisuna kinnistusraamatusse.
- 5.3** Hoonestaja kohustub tagama, et Hoonestusõiguse või selle osa võõrandamisel (sh Hoonestaja vahetumisel ühinemisel, jagunemisel või ettevõtte ülemineku käigus), v.a võõrandamisel täite- ja pankrotimenetluses, võtab Hoonestusõiguse omandaja üle kõik käesolevas lepingus sätestatud Omaniku ja Hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslikud kokkulepped.
- 5.4** Punktides 5.1 või 5.3 sätestatud kohustuse rikkumisel on teisel Poolel õigus nõuda rikkuvalt Poolelt leppetrahvi summas 100 000 eurot.
- 5.5** Hoonestusõiguse koormamiseks on vajalik Omaniku eelnev nõusolek. Omanik peab otsustama nõusoleku andmise 30 päeva jooksul alates nõusoleku andmiseks piisavat informatsiooni sisaldava taotluse saamisest. Ilma Omaniku eelneva nõusolekuta on

lubatav Hoonestusõigusele hüpoteegi seadmine Euroopa Majanduspiirkonnas registreeritud krediidiastutuse kasuks. Käesolev kokkulepe kantakse Hoonestusõiguse sisuna kinnistusraamatusse.

6. HOONESTUSÕIGUSE LEPINGU LÕPETAMINE

6.1 Hoonestajal on õigus nõuda Omanikult Hoonestusõiguse lõpetamist ja nõusoleku andmist Hoonestusõiguse kinnistusraamatust kustutamiseks, teatades sellest Omanikule kirjalikult vähemalt kolmkümmend (30) päeva ette (punkti 6.1.3 puhul vähemalt 12 kuud ette), kui:

6.1.1 Omanik rikub oluliselt Lepingut ning see piirab või takistab oluliselt Hoonestusõiguse teostamise võimalust ning Omanik ei ole rikkumist lõpetanud ka Hoonestaja poolt antud 30-päevase tähtaja jooksul. Sellisel juhul kohustub Omanik hüvitama Hoonestajale taganemisega seotud otsese varalise kahju;

6.1.2 Hoonestusõigus ei ole kinnistusraamatusse kantud ühe (1) aasta jooksul arvates Asjaõiguslepingu sõlmimise kuupäevast;

6.1.3 pärast Käikuandmise Kuupäeva soovib Hoonestaja lõpetada kõigi Ehitiste opereerimise.

6.2 Omanikul on õigus nõuda Hoonestajalt Hoonestusõiguse lõpetamist ja nõusoleku andmist Hoonestusõiguse kinnistusraamatust kustutamiseks, teatades sellest Hoonestajale kirjalikult kolmkümmend (30) päeva ette (punkti 6.2.2 puhul vähemalt 12 kuud ette), kui:

6.2.1 Hoonestusõigus ei ole kinnistusraamatusse kantud ühe (1) aasta jooksul arvates Asjaõiguslepingu sõlmimise kuupäevast põhjustel, mis on tingitud või sõltuvad Hoonestajast;

6.2.2 lepingu objekti on vaja riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil (RVS § 20 lg 2). Sellisel juhul kohustub Omanik hüvitama Hoonestajale taganemisega seotud otsese kahju.

6.3 Punktides 6.1 ja 6.2 sätestatud juhtudel sõlmivad Pooled Hoonestusõiguse lõpetamise kokkuleppe hiljemalt 20 päeva jooksul arvates taganemise jõustumisest notariaalselt tõestatud vormis ning taotlevad Hoonestusõiguse kande kustutamist kinnistusraamatust. Hoonestaja kohustus maksta Hoonestustasu lõpeb Hoonestusõiguse kinnistusraamatust kustutamiseks nõutavas vormis notariaalse kinnistamisavalduse esitamisega.

6.4 Kui Ehitised hävivad tervikuna või osaliselt selliselt, et nende Projekti eesmärgi täitmise jätkamine ei ole võimalik, ei ole Hoonestaja kohustatud Ehitisi taastama, kui ta esitab teate Hoonestusõiguse lõpetamiseks vastavalt punktile 6.1.3. Hoonestusõiguse lepingu lõpetamisel kohustub Hoonestaja korraldama hävinud Ehitiste teisaldamise punktis 9 nimetatud tähtaja jooksul ja ulatuses.

6.5 Hoonestusõiguse lõpetamisel ei maksa Pooled teineteisele mingeid hüvitisi (v.a. punktis 6.1.1 ja 6.2.2 nimetatud juhul). Nimetatu ei mõjuta Hoonestaja kohustust maksta kuni Hoonestusõiguse kustutamiseni sissenõutavaks muutunud Hoonestustasu ja sellelt arvestatud viivist (kui see on asjakohane). Selguse huvides, viivisearvestus jätkub ka pärast kustutamist kuni kohustuse kohase täitmiseni käesolevas lepingus nimetatud

määras.

7. HOONESTUSÕIGUSE OMANIKULE LANGEMINE

- 7.1** Hoonestusõigusega koormatud kinnistu omanikul on õigus nõuda Hoonestajalt nõusolekut Hoonestusõiguse kandmiseks Hoonestusõigusega koormatud kinnistu omaniku nimele (hoonestusõiguse omanikule langemine) või Hoonestusõiguse üleandmist Hoonestusõigusega koormatud kinnistu omaniku poolt nimetatud isikule kui:
- 7.1.1** Käikuandmise Kuupäev ei ole saabunud Lepingu lisa nr 1 punktis 4.3 nimetatud tähtpäevaks ning ei ole saabunud ka Omaniku poolt antud täiendava 6-kuulise tähtaja jooksul ning Pooled ei ole kokku leppinud selle tähtpäeva pikendamises, välja arvatud juhul, kui Käikuandmise Kuupäev ei ole saabunud põhjustatult avaliku võimu asutuse ebaseaduslikust viivitusest Hoonestaja poolt esitatud Käikuandmise Kuupäeva saabumiseks vajaliku loa taotluse menetlemisel;
- 7.1.2** Hoonestajale antud Tegevusluba või Käitamisluba muutub Hoonestajast tulenevatel põhjustel kehtetuks ja Hoonestajale ei väljastata kehtivat Tegevusluba ja Käitamisluba ka Omaniku poolt antud täiendava vähemalt 6-kuulise tähtaja jooksul. Hoonestusõiguse Omanikule langemist käesoleva lepingupunkti 7.1.2. alusel ei saa rakendada, juhul, kui tootmise käigus hoidmine ei ole Hoonestajale majanduslikult mõistlik või kui tootmine on takistatud Hoonestajast mittesõltuva asjaolu tõttu.
- 7.1.3** Hoonestaja rajab Hoonestusõiguse alale ilma Omaniku nõusolekuta muid ehitisi peale Ehitiste ning ei ole rikkumist lõpetanud ka Omaniku poolt antud täiendava mõistliku tähtaja jooksul. Selguse huvides, käesolevas punkti alusel ei teki alust Hoonestusõiguse omanikule langemiseks, kui Hoonestaja rajab Hoonestusõiguse alale Projekti eesmärgi täitmisega seonduvaid abistava iseloomuga ehitisi, mis ei kahjusta Omaniku ega teiste Kaitsetööstuspargi kasutajate õiguseid;
- 7.2** Omanikul ei ole ühelgi muul alusel peale Lepingu lisa nr 1 punktides 6.2 ja 7.1 sätestatud alustel õigust nõuda Hoonestusõiguse omanikule langemist, taganeda Asjaõiguslepingust või mistahes muul alusel ühepoolset lõpetada. Pooled loevad punktis 7.1 kirjeldatud rikkumisi ainsateks Hoonestaja lepinguliste kohustuste olulisteks rikkumisteks asjaõiguseaduse § 244¹ lg 1 tähenduses, mille alusel Omanikul võib olla õigus Hoonestusõiguse omanikule langemist nõuda.
- 7.3** Hoonestusõiguse omanikule langemise korral ei maksa Hoonestaja Omanikule mingeid hüvitisi. Nimetatu ei mõjuta Hoonestaja kohustust maksta kuni Hoonestusõiguse omanikule langemiseni sissenõutavaks muutunud Hoonestustasu ja sellelt arvestatud viivist (kui see on asjakohane). Selguse huvides, viivisearvestus jätkub ka pärast omanikule langemist kuni kohustuse kohase täitmiseni käesolevas lepingus nimetatud määras.
- 7.4** Pooled on kokku leppinud, et Hoonestusõiguse Omanikule langemisel on välistatud Omaniku poolt hüvitiste maksmine Hoonestajale.
- 7.5** Hoonestusõiguse omanikule langemise korral sõlmitakse asjaõigusleping Hoonestusõiguse üleandmiseks Omanikule või tema poolt nimetatud isikule 20 päeva jooksul arvates Omaniku poolt Hoonestajale vastavasisulise nõude esitamisest. Vastava

kohustuse rikkumisel korral on Omanikul õigus nõuda Hoonestajalt leppetrahvi summas 1 000 eurot päevas kuni Hoonestusõiguse üleandmiseni.

- 7.6** Hoonestusõiguse Omanikule langemise korral tagab Hoonestaja Hoonestusõigust koormavate kolmandate isikute õiguste kustutamise kinnistusraamatust Hoonestusõiguse Omanikule või Hoonestusõigusega koormatud kinnistu omaniku poolt nimetatud isikule üleandmise päeval. Selle kohustuse rikkumisel on Omanikul õigus nõuda Hoonestajalt leppetrahvi summas 1 000 eurot päevas kuni kohustuse täitmiseni.
- 7.7** Hoonestusõiguse omanikule langemisel on Omanikul õigus nõuda Hoonestajalt Ehitiste eemaldamist vastavalt Lepingu lisas nr 1 peatükile 8. Kui Hoonestaja ei täida eelnimetatud kohustust, võib Omanik ise korraldada vastavate ehitiste teisaldamise Hoonestaja kulul. Selle kohustuse rikkumisel on Omanikul õigus nõuda Hoonestajalt ka leppetrahvi vastavalt punktile 9.2.

8. EHITISTE SAATUS HOONESTUSÕIGUSE LÕPPEMISEL

- 8.1** Pooled on kokku leppinud, et Hoonestusõiguse tähtaja möödumisel või Hoonestusõiguse lõppemisel muul alusel on Hoonestaja kohustatud Hoonestusõiguse alal asuvad ehitised (v.a teed, sillad, kraavid ja äravoolusüsteemid) omal kulul demonteerima ja ära vedama ning heakorrastama Hoonestusõiguse ala 1 aasta jooksul arvates Hoonestusõiguse tähtaja möödumisest või Hoonestusõiguse lõppemisest. Omanik ei tasu Kinnistule jäänud ehitiste eest hüvitist.
- 8.2** Pooled on kokku leppinud, et juhul, kui Hoonestaja ei ole punktis 8.1 sätestatud tähtjaks samas punktis sätestatud kohustusi täitnud, siis on Omanikul õigus ehitised ise ära vedada ja Hoonestusõiguse ala heakorrastada ning nõuda Hoonestajalt vastavate tööde tegemiseks tehtud mõistlike kulude hüvitamist.
- 8.3** Pooled välistavad asjaõigusseaduse § 252 lg 3 kohaldamise, st Omanikul ei ole õigust nõuda ehitiste endale jätmist, v.a rajatud teede, sildade, kraavide ja äravoolusüsteemide puhul. Hoonestajal on alati (sh Hoonestusõiguse tähtaja lõppemisel ja ennetähtaegsel lõpetamisel olenemata põhjusest) õigus ehitised ära viia Lepingus sätestatud tähtaegade piires.

9. VASTUTUS

- 9.1** Pool vastutab Lepingu rikkumise (v.a raskest hooletusest tuleneva või tahtliku rikkumise) korral üksnes otsese varalise kahju eest.
- 9.2** Hoonestaja poolse Lepingust või Hoonestusõigusest tuleneva kohustuse rikkumise korral, mis ei ole aluseks Hoonestusõiguse omanikule langemisele, on Omanikul õigus nõuda Hoonestajalt leppetrahvi summas kuni 300 eurot päevas kuni rikkumise lõpetamiseni.
- 9.3** Omaniku poolse Lepingust või Hoonestusõigusest tuleneva kohustuse rikkumise korral, on Hoonestajal õigus nõuda Omanikult leppetrahvi summas kuni 300 eurot päevas kuni rikkumise lõpetamiseni.
- 9.4** Juhul, kui Hoonestaja tegevusega Kaitsetööstuspargis tekitatakse kolmandatele isikutele, sh Kaitsetööstuspargi teistele kasutajatele kahju, millega seoses esitatakse

nõuded Omaniku vastu on Hoonestaja kohustatud võtma üle Omaniku kaitsmise esitatud nõude vastu ja hüvitama Omanikule viivitamatult ja täies mahus kõik sellistest nõuetest tulenevad põhjendatud või jõustunud kohtuotsusega väljamõistetud rahalised kohustused.

10. VALDUSE ÜLEANDMINE

- 10.1** Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et Hoonestusõiguse Ala otsene valdus loetakse Hoonestajale üle antuks ning Hoonestusõiguse Ala juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko Ostjale üle läinuks Asjaõiguslepingu sõlmimisega.
- 10.2** Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et Omaniku valduses olevad Hoonestusõiguse Ala päraldisteks olevad dokumendid, mida ei säilitata üheski avaliku kasutusega arhiivis annab Omanik Hoonestajale üle hiljemalt neljateistkümne (14) kalendripäeva jooksul arvates Asjaõiguslepingu sõlmimise päevast.

11. VILJAD JA MAKSUD

- 11.1** Kõik Hoonestusõiguse kehtivuse ajal Hoonestusõiguselt saadavad viljad kuuluvad Hoonestajale.
- 11.2** Hoonestaja on kohustatud kandma kõik Hoonestusõigusega seotud avalik-õiguslikud koormatised ja tasuma kõik maksud, sh maamaksu.
- 11.3** Juhul, kui tulevikus peaks Ehitiste või Hoonestusõiguse omamisele või opereerimisele kehtestatama uusi makse või muid rahalisi kohustusi, tasub need Hoonestaja.

12. VÕLAÕIGUSLIK REAALSERVITUUDI SEADMISE LEPING

- 12.1** Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku seada Lepingu eseme jagamise tulemusel tekkivale Omanikule kuuluvale kinnisasjale (*edaspidi nimetatud teeniv kinnistu*) tähtajaga kuni Hoonestusõiguse lõpuni ja tasuta realservituudi (teeservituut) Hoonestusõiguse (*edaspidi nimetatud valitsev kinnisasi*) igakordse omaniku kasuks Lepingu lisaks nr 2 oleval plaanil hallil taustal musta diagonaalviirutusega märgitud servituudi alaga.
- 12.2** Hoonestusõiguse igakordsel omanikul ja Hoonestusõiguse otsesel valdajal, samuti kõigil teistel Hoonestajaga seotud isikutel Hoonestusõigusele juurdepääsu vajavatel isikutel on õigus kasutada servituudi ala juurde- ja väljapääsuna Hoonestusõigusele ööpäevaringselt igat tüüpi mootorsõidukiga ja jalgsi, vastavalt liikluskorraldusele.
- 12.3** Servituudi ala jääb nii teeniva kinnisasja, valitseva kinnisasja kui ka teiste Katsetööstusparki kasutatavate omanike kaaskasutusse.
- 12.4** **Valitseva kinnisasja omanik kohustub** kasutama servituudi ala heaperemehelikult ja vastavalt selle otstarbele ning hüvitama tee(de)le tekitatud kahjud esimesel nõudmisel (v.a. tee tavapärase kulumine, mida hüvitada ei tule) ning servituudi lõpetamisel esitama nõuetekohase avalduse servituudi kinnistusraamatust kustutamiseks.
- 12.5** Teeniva kinnisasja omanik kohustub ehitama servituudi alale teed ja juurdepääsuks vajalikud rajatised (*edaspidi rajatised*), hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab servituudi ala sihipärast kasutamist ja teeniva kinnisasja koormamisel teiste servituutidega teavitama isikuid, kelle kasuks kinnisasi koormatakse, käesoleva lepingu alusel seatava servituudi tingimustest.

- 12.6** Servituudi seadmise tagamiseks ei kanta eelmärget kinnistusraamatusse.
- 12.7** Servituudi seadmise asjaõigusleping sõlmitakse Asjaõiguslepingu sõlmimisel. Pooled on kokku leppinud, et Omanik kohustub enne Asjaõiguslepingu sõlmimist määrama reaalservituutidega seotud maatüki kasutusala maakatastri piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemi rakenduses (PARI) ning esitama Asjaõiguslepingut tõestavale notarile vastava servituutide alade ruumiandmete tunnused.
- 12.8** Teeniva kinnisasja omanikul ja valitseva kinnisasja omanikul on ühepoolset õigus servituudi seadmise võlaõiguslikust lepingust taganeda, kui taganetakse Asjaõiguslepingust.
- 12.9** Servituudi seadmise võlaõiguslikust lepingust taganemise korral ei nõua kumbki pool teiselt poolelt võlaõiguslikust lepingust tulenevate kohustuste täitmiseks tehtud kulutuste hüvitamist.

13. MUUD SÄTTED

- 13.1** Kokkulepped, mille kohta on võimalik teha Hoonestusõiguse sisuna kanne kinnistusraamatusse, kantakse suurimas võimalikus ulatuses Asjaõiguslepingu alusel kinnistusraamatusse.