

## **Taastuenergia aladele sõlmitava hoonestusõiguse seadmise lepingu tingimused**

- 1. Võlaõiguslik leping riigimaa arendusetapiks**
- 1.1. Lepingu pooled** on riigile kuuluva maa riigivara valitseja volitatud esindaja (omanik) ja enampakkumise võitnud isik, kellega sõlmitakse leping riigimaa arendamiseks ja eelkõikule hoonestusõiguse seadmiseks (arendaja või hoonestaja).
- 1.2. Lepingu ese:** riigile kuuluvad kinnisasjad, millele arendaja võib kavandada tuulepargi rajamist. Tuulepargiks loetakse ühest või mitmest enam kui 30 meetri kõrgusest tuuleelektrijaamast ning tuuleelektrijaamasid omavahel liitumispunktiga ühendavatest seadmetest, ehitistest ja rajatistest (sh alajaamad, elektriliinid, ehitistele juurdepääsu teed jm taastuenergia tootmisega otseselt ja lahutamatult seotud ehitised) koosnevat tootmiseseadet. Vähem kui 30 meetri kõrgust tuuleelektrijaama võib rajada omaniku nõusolekul. Lisaks tuulepargi ehitistele võib kavandada päikesepaneelide, energia salvestamise ja transformeerimise seadmete ja rajatiste ehitamist vaid omaniku nõusolekul.
- 1.3. Omaniku õigused ja kohustused ehitiste kavandamisel:**
  - 1.3.1.** Omanikul on õigus teha planeerimise või projekteerimise menetluses ehituskruntide ja servituudialade asukoha ja ulatuse osas ettepanekuid kooskõlas punktis 1.4.8 märgitud eesmärkidega.
  - 1.3.2.** Omanik esitab kinnisasja jagamiseks vajalikud avaldused maakatastrile 30 tööpäeva jooksul ja kande tegemiseks kinnistusraamatus 30 tööpäeva jooksul arvates katastrikande muutmiseks.
  - 1.3.3.** Omanikul on õigus kontrollida lepingutingimuste nõuetekohast täitmist ning teha vajadusel selleks päringuid arendajale, asjaomastele isikutele ja asutustele.
  - 1.3.4.** Omanik vastab arendajale ja esitab oma seisukohad hiljemalt ühe kuu jooksul vastava eskiislahenduse, projekti või küsimuse esitamisest.
- 1.4. Arendaja kohustused ja õigused ehitiste kavandamisel:**
  - 1.4.1.** Arendajal on õigus tutvuda enne lepingu sõlmimist lepingu objekti hulka kuuluvate kinnisasjadega, sh vajadusel paikvaatlusel.
  - 1.4.2.** Arendajal on kohustus esitada omanikule planeerimise või ehitamisega seotud dokumendid kvaliteediga, mis on nõutav vastavaid valdkondi reguleerivates õigusaktides ja koosseisus, mis väljendab arenduse terviklahendust.
  - 1.4.3.** Arendajal on kohustus esitada 6 kuu jooksul lepingu sõlmimisest omanikule arendusperioodi ajakava, milles on määratud vähemalt järgmiste tegevuste tähtajad:
    - 1.4.3.1.** taotluse esitamine kohalikule omavalitsusele lepingu eset hõlmava taastuenergia ehitiste rajamiseks vajaliku planeeringu algatamiseks, välja arvatud juhul, kui see on varem juba algatatud;

- 1.4.3.2. projekteerimistingimuste taotluse esitamine planeeringu koostamise kohustuse puudumisel;
- 1.4.3.3. eskiislahenduse või projekti esitamine omanikule, kusjuures tähtaeg ei tohi olla hilisem kui kolm kuud enne eskiislahenduse avalikustamist kohaliku omavalitsuse poolt või projektlahenduse korral enne ehitusloa taotluse esitamist.
- 1.4.4. Arendaja on kohustatud arvestama omaniku poolt planeeringulahenduse ja/või projektlahenduse kohta esitatud ettepanekutega. Kui nimetatud ettepanekute arvestamine ei ole võimalik, siis on arendaja kohustatud selgitama omanikule vastavaid asjaolusid ning pakkuma lahendusi, mis arvestaks omaniku huvidega.
- 1.4.5. Arendaja on kohustatud punktis 1.4.3 nimetatud ajakavast kinni pidama. Kui ajakavast kinnipidamine ei ole võimalik arendajast mitteolenevatel põhjustel, teavitab arendaja sellest omanikku esimesel võimalusel;
- 1.4.6. Planeerimisel ja/või projekteerimisel peab arendaja tagama, et ehituskruuntide, ehitiste ja taristu asetus ning ehitamine ja kasutamine energiatootmise eesmärgil häiriks võimalikult vähe maa põllumajanduslikku või metsamajanduslikku kasutamist, sh kavandama servituudialad ehitistele (nt teed, elektriliinid, postalajaamad jne), mille rajamiseks ei ole mõistlik moodustada eraldi kinnisasja.
- 1.4.7. Arendaja on kohustatud kooskõlastama Omanikuga planeeringu eskiislahenduse enne selle avalikustamist kohalikule omavalitsusele. Ehitiste kavandamisel projekteerimistingimuste alusel tuleb omanikuga kooskõlastada vaid projektlahendus enne ehitusloa taotluse esitamist.
- 1.4.8. Arendaja peab tegema planeerimisel ja/või projekteerimisel teostatavate botaaniliste inventuuride ning ehitusprotsessi käigus koostööd Keskkonnaametiga.
- 1.4.9. Taastuenergia ehitiste rajamiseks vajaliku planeerimisprotsessi ja sellega seonduvate menetluste käigus võidakse rakendada keskkonnamõjude vältimiseks ja vähendamiseks leevendusmeetmeid (sh alade looduskaitse alla võtmine, majandustegevuse piiramine jne), mis võivad väljuda arendusala piirest. Kui leevendusmeetmetest tekib omanikule majanduslik mõju ja/või kahju, siis sõlmivad pooled eraldi kokkuleppe nende hüvitamise kohta.
- 1.4.10. Arendaja peab tegema kõik endast oleneva, et **viie aasta jooksul lepingu sõlmimisest arvates saaks kehtestatud taastuenergia ehitiste rajamise eelduseks olev planeering või saadud projekteerimistingimused**, mis hõlmab kogu lepinguga hõlmatud arenduspiiranguteta ala ja **antud ehitusluba või ehitusloa**, mis võimaldavad välja ehitada tootmisjaama(d) vastava ala taastuenergia tootmise kogumahus või omanikuga kokkuleppel väiksemas mahus.
- 1.4.11. Kui lepingu esemeks olevatest kinnisasjadest on vaja moodustada planeeringule või projekteerimistingimustele vastavad krundid, korraldab arendaja kruntide moodustamise selliselt, et need saavad maakatastris registreeritud hiljemalt punktis 1.4.10 nimetatud tähtajaks.
- 1.4.12. Punktis 1.4.10 nimetatud tähtaega võib omanik pikendada kuni 1 aasta võrra. Tähtaja pikendamise taotlus tuleb omanikule esitada hiljemalt 30 päeva jooksul pikendamise eelduseks oleva asjaolu teada saamisest, kuid mitte hiljem kui üks kuu enne punktis 1.4.10 nimetatud tähtaja saabumist.
- 1.5. **Arendaja on kohustatud vastama omaniku päringutele seoses lepingute täitmisega hiljemalt 30 (kolmekümne) päeva jooksul päringu saamisest.**

## **1.6. Omaniku õigused ja kohustused lepingu eseme kasutamisel**

- 1.6.1. Omanikul on õigus kuni hoonestusõiguse seadmiseni kasutada lepingu esemeks olevaid kinnisasju ise või korraldada nende kasutamist lepingu alusel senisel kasutuseesmärgil.
- 1.6.2. Omanikul on õigus kontrollida arendaja kohustuste täitmist, teha vajadusel selleks päringuid või teostada paikvaatlusi.
- 1.6.3. Kui arendaja ei täida heakorra tagamise kohustust, on omanikul õigus korraldada vajalike tööde tegemine ning nõuda arendajalt sellega seotud kulude hüvitamist.

## **1.7. Arendaja õigused ja kohustused lepingu esemete kasutamisel**

- 1.7.1. Arendaja peab vältima lepingu eseme alal tegevusi, mis võivad ala kahjustada või vähendada alal paiknevate kinnisasjade väärtust.
- 1.7.2. Lepingu esemeks olevatele kinnisasjadele taastuenergia tootmise ehitiste kavandamiseks vältimatult vajalike rajatiste paigaldamiseks peab arendaja sõlmima omanikuga eraldi kokkuleppe, tagama rajatiste ümbruses heakorra ning kooskõlastama selleks vajalikud tegevused maa lepingulise kasutajaga.
- 1.7.3. Arendaja kohustub mitte raiuma lepingu esemeks oleval maal kasvavat metsa. Metsa raie on lubatud vaid omaniku nõusolekul ulatuses, mis on hädavajalik punktis 1.7.2 nimetatud rajatiste paigaldamiseks. Raie ulatus ja tingimused määratakse eelnevalt kindlaks punkti 1.7.2 alusel sõlmitavas kokkuleppes. Raietööde kulud, raiutava metsamaterjali väärtuse ning raadamistasud tasub arendaja vastavalt omanikuga sõlmitud kokkuleppele.
- 1.7.4. Arendaja peab arvestama lepingu esemega seotud kolmandate isikute, sh lepingulise kasutaja õigustega ning heastama või hüvitama ehitiste kavandamiseks või arendusala ettevalmistamiseks vajalike tegevustega (sh mastide jt rajatiste paigaldamise, rasketehnika kasutamisega jne) omanikule ja/või lepingulisele kasutajale põhjustatud kahju.
- 1.7.5. Arendaja peab lepingu eset mõjutava ohu korral tagama ohutusabinõude kasutuselevõtmise ning lepingu eset kahjustavate või selle väärtust vähendavate asjaolude kõrvaldamise ja tagajärgede likvideerimise ning viivitamata teatama omanikule asjaoludest, mis võivad vähendada kinnisasjade väärtust;
- 1.7.6. Arendaja peab kinnisasjadele taastuenergia ehitiste kavandamisega otseselt mitteseotud, kuid vajalike parenduste tegemiseks sõlmima omanikuga eraldi kokkuleppe. Vajalikeks parendusteks loetakse eelkõige arendusala ettevalmistamisel tuvastatud reostuse ja/või jäätmete likvideerimist, olemasolevate ehitiste likvideerimist või muid vajalikke parendusi, mis ei ole otseselt vajalikud taastuenergia tootmisega seotud ehitiste kavandamiseks või rajamiseks või mille tegemise vajadust ei olnud enne lepingu sõlmimist võimalik ette näha.

## **1.8. Tasud ja muud rahalised kohustused arendusetapis**

- 1.8.1. Arendaja tasub omanikule alates arendusetapiks lepingu sõlmimisest kuni hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmiseni, enampakkumisel kujunevat tasu. RMK volitatud valitsemisel oleva maa puhul lisandub tasule käibemaks.
- 1.8.2. Kui punktis 1.4.10 määratud tähtaega pikendatakse, tasub arendaja 1,5 kordset punktis 1.8.1 märgitud tasu aja eest, mille võrra tähtaega pikendati.
- 1.8.3. Kui planeeringu kehtestamine või ehitusloa andmine viibib arendaja tegevusest või tegevusetusest mitteolenevatel põhjustel, sh juhul kui planeeringu jõustumine viibib

kolmandast osapooltest tulenevalt kohtumenetluse tõttu, maksab arendaja punktis 1.8.1 märgitud tasu proportsionaalselt aja eest, mille võrra tähtaega pikendati.

- 1.8.4.** Punktis 1.8.1. nimetatud tasu tuleb maksta 14 päeva jooksul omaniku poolt arve esitamisest arvates.
- 1.8.5.** Arendusetapis arendajale maamaksu tasumise kohustust ei lisandu.
- 1.8.6.** Kui arendajale väljastatakse ehitusluba või ehitusload vastavalt punktis 1.4.10 kokku lepitule ja temaga sõlmitakse hoonestusõiguse leping(ud) vastava ala taastuenergia tootmise kogumahus tootmisjaama(de) rajamiseks enne punktis 1.4.10 nimetatud tähtaega, siis arvestatakse hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest kuni punktis 1.4.10 märgitud tähtpäevani jääva aja eest proportsionaalselt makstud tasu punktis 3.8.1.1 märgitud tasu osalise ettemaksena.
- 1.8.7.** Tasu tähtaegselt mittetasumisel on omanikul õigus nõuda viivist 0,05% tasumata summalt iga viivitatud päeva eest;
- 1.8.8.** Kõik planeerimise ja/või projekteerimisega seotud kulud, sh vajalike uuringute, ekspertiiside, kinnisasjade jagamise ja muude toimingutega kaasnevad kulud, sh riigilõivud ja notaritasud, samuti arendaja tegevustega kaasneva kahju kannab arendaja.
- 1.8.9.** Kui arendusperioodil on vajalik teha kinnisasjade parendamiseks põhjendatud kulutusi, mis ei ole otseselt seotud kinnisasja ettevalmistamisega taastuenergia tootmiseks, siis lepitakse nendes tegevustes ja kulude kandmises eraldi kokku.

## **1.9. Arendusetapi lepingu lõppemine või ennetähtaegne lõpetamine**

- 1.9.1.** Arendusetapi leping lõpeb kuupäeval, millest alates ehitusluba või ehitusload on kehtivad punktis 1.4.10 märgitud mahus.
- 1.9.2.** Arendaja on kohustatud hiljemalt kolme kuu jooksul arendusperioodi lepingu lõppemisest arvates sõlmima hoonestusõiguse seadmise lepingu.
- 1.9.3.** Kui arendajale ei ole ehitusluba väljastatud hiljemalt punktis 1.4.10 nimetatud tähtajaks, siis hoonestusõigust ei seata. Sel juhul lõpeb leping viie aasta möödumisel lepingu sõlmimisest arvates. Punktis 1.4.10 nimetatud tähtaja pikendamise korral on lepingu lõppemise tähtaeg pikem perioodi võrra, milliseks ajaks tähtaega pikendati.
- 1.9.4.** Omanikul on õigus leping ühepoolset üles öelda ja keelduda hoonestusõiguse seadmisest juhul, kui esineb vähemalt üks järgnevatest asjaoludest:
  - 1.9.4.1.**arendaja ei pea kinni lepingus sätestatud tegevuste või tasu maksmise tähtaegadest;
  - 1.9.4.2.**arendaja tegevus kahjustab lepingu esemeks olevaid kinnisasju ja arendaja ei heasta või ei hüvita tekitatud kahju;
  - 1.9.4.3.**arendaja põhjustab muul moel teadlikult kahju lepingu esemeks olevatele kinnisasjadele nende lepingulistele kasutajatele või ei arvesta põhjendamatult omaniku huvidega;
  - 1.9.4.4.**arendaja ei sõlmi määratud tähtajaks hoonestusõiguse seadmise lepingut;
  - 1.9.4.5.**arendaja esitab avalduse enda pankroti väljakuulutamiseks, arendajale nimetatakse ajutine pankrotihaldur, kuulutatakse välja arendaja pankrot või esineb muu põhjus, mis annab objektiivse aluse kahelda selles, et arendaja suudab täita lepingutest tulenevaid kohustusi.
- 1.9.5.** Arendajal on õigus leping ühepoolset üles öelda, kui arendajast mitteolenevatel põhjustel ei ole lepingu esemele võimalik ehitada ühtegi punktis 1.2 nimetatud ehitist.

Sellisel juhul tagastab omanik arendaja makstud tasu proportsionaalselt aja eest, mille võrra varem leping lõpeb.

**1.9.6.** Arendaja ettepanekul võib lepinguga hõlmatud ala vähendada, kui riigist ja/või looduskaitsealistest piirangutest tulenevatel põhjustel ei ole osale alast võimalik tuuleparki rajada. Ala vähendamine on põhjendatud eelkõige juhul, kui ilmnevad looduskaitsealised või riigikaitsealised ehitamist välistavad piirangud. Sellisel juhul arvestatakse vähendatud ala eest arenduslepingu tähtaja lõpuni proportsionaalselt makstud tasu punktis 3.8.1.1 nimetatud hoonestusõiguse tasu ettemaksuks.

**1.9.7.** Poolte kokkuleppel lõpetatakse leping eelkõige juhul, kui arendajast tulenevatel põhjustel ei ole võimalik saavutada punktis 1.2 nimetatud eesmäärke. Sellisel juhul arendaja makstud tasu ei tagastata.

## **2. Hoonestusõiguse seadmise eelkõik**

**2.1.** Kui arendaja esitab tähtaegselt talle väljastatud ehitusloa, sõlmivad omanik ja arendaja ehitiste rajamiseks moodustatud kinnisasjadele (ehituskruntidele) hoonestusõiguse seadmise lepingu, milles sätestatakse vähemalt punktis 3 nimetatud tingimused.

**2.2.** Hoonestusõiguse seadmise lepingus võivad pooled kokku leppida punktis 3 nimetatud tingimustes või muuta punktis 3 nimetatud tingimuste sisu ulatuses, mis ei ole vastuolus hoonestusõiguse seadmise eesmärgiga ega pikenda hoonestusõiguse kehtivuse tähtaega.

**2.3.** Omanik ja arendaja esitavad avalduse kanda kinnistusraamatusse eelmärke, mis tagab arendaja kasuks hoonestusõiguse seadmise juhul, kui arendusetapis ei esine asjaolusid, mis tingivad lepingu lõppemise või ühepoolse lõpetamise (ülesütlemise).

**2.4.** Arendaja kohustub andma tagasivõetamatu nõusoleku eelmärke kustutamiseks juhul, kui punktis 1.9.2. määratud tähtaja jooksul hoonestusõiguse lepingut ei sõlmita punktides 1.9.3. või 1.9.4. nimetatud põhjustel.

## **3. Hoonestusõiguse lepingu tingimused**

**3.1.** Taastuvenergia tootmisega seotud ehitiste jaoks moodustatud kinnisasjadele seatakse tasuline hoonestusõigus tähtajaga 40 (nelikümmend) aastat arvates hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse (edaspidi *hoonestusõiguse seadmine*).

**3.2.** Hoonestusõigus ulatub ehitiste rajamiseks moodustatavatele kinnisasjadele üldjuhul nende kogupindala ulatuses. Kui planeeringu või projekti alusel moodustatud kinnisasja on võimalik kasutada lisaks taastuvenergia tootmisega seotud ehitiste rajamisele ka muul eesmärgil, siis võib hoonestusõigusega koormata kinnisasja osa, mis on vajalik taastuvenergia tootmisega seotud ehitiste rajamiseks ja teenindamiseks.

**3.3.** Hoonestusõigusega koormatud kinnisasja ala võib anda kolmanda isiku allkasutusse ainult omaniku eelneval kirjalikul nõusolekul ning tingimusel, et allkasutusleping tuleb avalikustada vastavalt riigivaraseaduses ja avaliku teabe seaduses sätestatule.

**3.4.** Hoonestusõiguse võõrandamiseks, koormamiseks piiratud asjaõigustega või hüpoteegiga ja hoonestusõigust koormava piiratud asjaõiguse lõpetamiseks on vajalik kinnisasja omaniku kirjalik nõusolek ning nimetatud tingimused kantakse kinnistusregistrisse. **Nõusoleku andmise tingimuseks hoonestusõiguse võõrandamisel on:**

**3.4.1.** kõigi omaniku ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepete täielik ja tingimusteta ülevõtmine hoonestusõiguse omandaja poolt;

**3.4.2.** hoonestusõiguse võõrandamine ei tohi tuua kaasa olulist muutust lepingu täitmisel ega ohustada hoonestusõiguse seadmisega taotletud eesmärki, sh peab omandaja omanikule tõendama enda kavatsust ja võimet lepingut täita.

**3.5. Ehitiste rajamisel ja hoonestusõiguse teostamisel on hoonestaja kohustatud:**

**3.5.1.** hiljemalt kolme aasta jooksul arvates hoonestusõiguse seadmisest planeeringuga või projekteerimistingimustega taastuenergia tootmisega seotud **ehitised valmis ehitama**. Kohustus loetakse täidetuks, kui nimetatud tähtpäevaks on väljastatud ehitiste kasutusluba;

**3.5.2.** täitma kinnisasjade suhtes õigusaktidest, planeeringust ja/või projekteerimistingimustest tulenevaid kohustusi ning hoiduma tegevusest, mis võiks põhjustada keskkonnaseisundi halvenemist, õhu, vee või maa saastamist või muud ohtu või kahju üldsuse huvidele või loodusele, sh vältima ehitamisel kaitstavate taimeliikide kasvualade kahjustamist ja säilitama liikide soodsa seisundi;

**3.5.3.** rajama kinnisasjadele punktis 1.2 nimetatud ehitised ning nende teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud ja -rajatised vastavalt kehtestatud planeeringule ja/või ehitusprojektile ning taastuenergia tootmisega seotud ehitisi, mida ei ole planeeringus ettenähtud, vaid omaniku eelneval nõusolekul;

**3.5.4.** tagama kõikide ehitamiseks vajalike lubade, kooskõlastuste ja nõusolekute olemasolu, mille saamise eest kinnisasjade omanik ei vastuta;

**3.5.5.** sõlmima enne ehitamise alustamist kokkulepped servituudi seadmiseks planeeringus või projekteerimistingimustes ette nähtud servituudialade maa omanikega, kusjuures servituudialadele kavandatud ehitiste ehitamist ja maa kasutamist võib alustada pärast servituudi kinnistusraamatusse kandmist;

**3.5.6.** taotlema vastava kinnisasja omaniku nõusolekut juhul, kui ehitamisel, ehitiste renoveerimisel või hooldamisel on materjalide ladustamiseks, ajutiste konstruktsioonide või seadmete paigaldamiseks või erimõõtmetes transpordiga liikumiseks vaja kasutada väljaspool hoonestusala paiknevat kinnisasja;

**3.5.7.** sõlmima enne ehitustööde teostamist kinnisasjadel kasvava metsa raadamise korraldamiseks lepingu Riigimetsa Majandamise Keskusega;

**3.5.8.** kokku leppima kinnisasjadele juurdepääsuks kasutatavate eraomandis olevate kinnisasjade omanikega juurdepääsuteede kasutamises. Kinnisasja omanik ei vastuta eraomandis olevatel kinnisasjadel asuvate juurdepääsuteede kasutamiseks vajalike lubade, kooskõlastuste ega nõusolekute saamise eest;

**3.5.9.** hoonestusõiguse alusel ehitatud ehitiste hävimise korral ehitise(d) taastama ja tagama tootmisvõimsuse taastamise, välja arvatud juhul, kui taastamine on lepingu kehtivuse perioodi või muid põhjendatud asjaolusid arvestades ebamõistlik ja omanik nõustub taastamata jätmisega.

**3.6. Hoonestaja õigused ja kohustused kinnisasjade kasutamisel ja korrashoiu tagamisel:**

**3.6.1.** Hoonestaja on kohustatud tagama rajatavate ehitiste, nende vahele jäävate alade, kinnisasjadel asuvate teede, radade, kraavide, tammide, tarade, veejuhtmete ja muude kinnisasjade kasutamiseks ja teenindamiseks vajalike rajatiste ja seadmete tavapärase korrashoiu kogu hoonestusõiguste kestvuse jooksul, järgides seejuures taimestiku hooldamisel poollooduslike rohumaade hooldamise põhimõtteid;

- 3.6.2. Hoonestaja on kohustatud järgima kinnisasjade kasutamisel ja hoonestusõiguste teostamisel kinnisasjade suhtes õigusaktidest, kaitsekorrast, planeeringust või projekteerimistingimustest tulenevaid tingimusi ja nõudeid, sh piirama ehitustööde ajal kaitstavate liikide kasvukohad kogu ulatuses tõketega nii, et kaitstavate liikide kasvukoha kahjustamine oleks välistatud.
- 3.6.3. Hoonestaja on kohustatud vältima ehitamisel ja ehitiste hooldamisel keemiliste tõrjevahendite kasutamist või kui see on vältimatu, siis kooskõlastama tegevuste aja ja keemiliste materjalide kasutamise Keskkonnaametiga;
- 3.6.4. Hoonestaja on kohustatud tagama põlevmaterjali ohutu kauguse ehitisest, muust põlevmaterjalist ja krundi välispiirist ning mitte ladustada põlevmaterjali elektriyaotla või elektriyaotuspunkti sees, all, peal või vastas;
- 3.6.5. Hoonestaja on kohustatud likvideerima kinnisasjadelt ehitus- ja muud jäätmed hiljemalt kahe kuu jooksul ehitiste kasutusloa saamisest arvates;
- 3.6.6. Hoonestaja on kohustatud tagama kinnisasju mõjutava ohu korral ohutusabinõude kasutuselevõtmise ning kinnisasja kahjustavate või selle väärtust vähendavate asjaolude kõrvaldamise ja tagajärgede likvideerimise ning viivitamata teatama omanikule asjaoludest, mis võivad vähendada kinnisasjade väärtust;
- 3.6.7. Hoonestajal on õigus teha kinnisasjadele tavapärasest korrashoidu ületavaid muudatusi ja parendusi vaid omaniku kirjalikul nõusolekul ning taotlema kinnisasja parendamiseks tehtud kulutuste hüvitamist vastavalt hoonestusõiguse lepingus sätestatule. Tavapärasest korrashoidu ületavateks parendusteks loetakse eelkõige reostuse ja/või jäätmete likvideerimist, olemasolevate ehitiste likvideerimist või muid vajalikke parendusi, mis ei ole otseselt vajalikud taastuenergia tootmisega seotud ehitiste ehitamiseks ja mille tegemise vajadust ei olnud enne lepingu sõlmimist võimalik ette näha.

### **3.7. Hoonestaja kohustused ehitiste likvideerimisel**

- 3.7.1. Tootmisperioodi lõppemisel või muul põhjusel tootmise lõpetamisel peab hoonestaja koheselt alustama ehitiste likvideerimist ja hiljemalt hoonestusõiguse lõppemise tähtpäevaks hoonestusõiguse alusel ehitatud ehitised ja muud rajatised likvideerima, kõik materjalid ära vedama ja ala korrastama, kui omanikuga ei lepita kokku teisiti. Rajatud teede likvideerimise vajaduse lepivad omanik ja hoonestaja eraldi kokku hiljemalt kaks aastat enne hoonestusõiguse lõppemist. Ehitiste likvideerimise ja ala korrastamise kulu kannab hoonestaja.
- 3.7.2. Hoonestusõigusega koormatud ala korrastamisel tuleb lähtuda eesmärgist saavutada kliimanetraalsus ning looduslike funktsioonide ja elurikkuse taastumist soodustav lahendus.
- 3.7.3. Hoonestajal on kohustus omaniku nõudmisel sõlmida pangagarantii kokkulepe ulatuses, mis tagaks ehitiste likvideerimise kohustuse täitmata jätmisega kaasnevate võimalike kulude, kahju ja leppetrahvi hüvitamise.

### **3.8. Kokkulepped hoonestusõiguse tasu arvestamise, maksmise, kõrvalkulude ja lepingu sõlmimisega seotud kulude osas:**

#### **3.8.1. Hoonestusõiguse tasu moodustub järgmistest osadest:**

- 3.8.1.1. **maakasutustasu** summas, mis vastab hoonestusõigusega koormatava ala maa maksustamishinnale ehituslubade väljastamise hetkel. Kogu maakasutustasust tuleb 50% tasuda hoonestusõiguse seadmisel ja ülejäänud osa maakasutustasu tasutakse hoonestusõiguse aastatasudena, mis arvestatakse kogu maakasutustasu korrumtamisel

50%-ga ja saadud tulemuse jagamisel 40-ga. Aastatasud suurenevad iga kolme aasta järel 10% võrra võrreldes tasu tõstmise aastale eelneva aastatasuga.

**3.8.1.2.tootmistasu** summas, mis arvestatakse 4% hoonestatud alal asuva tuulepargi toodetud elektrienergia müügitulust alates energiatootmise algusest kuni tootmise lõpuni.

**3.8.1.3.arvestuslik tootmistasu**, mida kohaldatakse punktis 3.8.2.3.2. sätestatud juhtudel ja arvutatakse poolaasta kohta, summeerides kvartalite kaupa arvestatud tasud, mis arvutatakse järgneva valemi alusel:

**Arvestuslik tootmistasu 1** = 0,007 × riigimaale projekteeritud tuuliku(te) tootmisvõimsus (MW) × 750 × vastava kvartali aritmeetilise keskmise börsihind

**3.8.1.4.arvestuslik tootmistasu**, mida kohaldatakse punktis 3.8.2.3.3 sätestatud juhul ja mis arvutatakse järgneva valemi alusel:

**Arvestuslik tootmistasu 2** = hoonestaja avaldatud elektrienergia tootmismahd (MWh) iga riigimaale rajatud tootmiseadme kohta 1 (ühe) MWh täpsusega × tasu arvestamise perioodi vastava kvartali Eesti hinnapiirkonna järgmise päeva turu elektrienergia aritmeetiline keskmine börsihind <sup>1</sup> (EUR/MWh) × 4 (neli) %.

### **3.8.2. Hoonestusõiguse tasu tuleb maksta järgmiselt:**

**3.8.2.1.Ehitusperioodil** tasub hoonestaja maakasutustasu vastavalt punktile 3.8.1.1. Ehitusperiood algab hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmise kuupäevast ning lõpeb 3 aasta möödumisel või tuuleelektrijaama võrguga sünkroniseerimisele eelneval päeval, sõltuvalt sellest, kumb tähtpäev saabub varem. Tuuleelektrijaama võrguga sünkroniseerimise päevaks loetakse päev, millal tuuleelektrijaam annab esimest korda elektrienergiat võrku, otseliini või salvestusseadmesse.

**3.8.2.2.Tootmisperioodil** tasub hoonestaja maakasutustasu vastavalt punktile 3.8.1.1, millele lisandub tootmistasu vastavalt punktile 3.8.2.3. Tootmisperiood algab tuuleelektrijaama võrguga sünkroniseerimise päeval või kolme aasta möödumisel alates ehitusperioodi algusest ja kestab 35 (kolmkümmend viis) aastat.

**3.8.2.3.Tootmistasu arvestatakse järgmiselt:**

**3.8.2.3.1.vastavalt punktile 3.8.1.2** alates energiatootmise algusest, kuni tootmise lõpuni, kui hoonestaja täidab lepingut nõuetekohaselt;

**3.8.2.3.2.vastavalt punktile 3.8.1.3**, perioodil alates ehitusperioodi algusest kolme aasta möödumisest kuni tuuleelektrijaama võrguga sünkroniseerimiseni või kui hoonestaja ei esita punktis 3.8.3 nimetatud andmeid tähtaegselt ja omanikul ei ole võimalik seetõttu punkti 3.8.1.2 järgi tasu arvestada;

**3.8.2.3.3.vastavalt punktile 3.8.1.4**, kui leiab tõendamist, et elektrienergia müügileping ei olnud vastavalt punktile 3.8.4 sõlmitud turutingimustel.

**3.8.2.4.Likvideerimisperioodil** tasub hoonestaja maakasutustasu vastavalt punktile 3.8.1.1. Likvideerimisperiood algab tootmisperioodi lõppemisest ja kestab kuni hoonestusõiguse lõppemiseni. Kui likvideerimisperioodil toimub tootmine, siis tasub hoonestaja lisaks ka tootmisaegset tasu vastavalt punktile 3.8.1.2. Tootmise lõpetamise kuupäevaks loetakse kuupäev, millal hoonestaja esitatud andmetel tootmine lõppes. Omaniku nõudmisel on hoonestaja kohustatud esitatud andmete õigsust tõendama.

---

<sup>1</sup> Avaldatud: <https://kliimaministeerium.ee/energeetika-maavarad/taastuvenergia/tuuleenergia>

- 3.8.3.** Hoonestaja on kohustatud tootmisaegse tasu arvestamiseks hiljemalt iga kalendriaasta 1. augustiks esitama omanikule andmed eelmise tasuperioodi jooksul iga riigimaale rajatud tootmisseadmega toodetud elektrienergia tootmismahu kohta 1 (ühe) MWh täpsusega ja müügitulu kohta 0,1€ täpsusega.
- 3.8.4.** Hoonestaja kohustub sõlmima hoonestatud alal asuva tuulepargi abil toodetud elektrienergia müügilepingud turutingimustel.
- 3.8.5. Hoonestusõiguse tasu tuleb tasuda järgmisteks tähtpäevadeks:**
- 3.8.5.1.** punktis 3.8.1.1 sätestatud maakasutustasu iga aasta 30. jaanuariks järgneva perioodi eest ette;
- 3.8.5.2.** punktides 3.8.1.2 sätestatud tootmistasu või 3.8.1.3. või 3.8.1.4 sätestatud arvestuslik tootmisaegne tasu iga aasta 31. oktoobriks tasumise tähtpäevale eelneva tootmisperioodi eest.
- 3.8.6.** Kui hoonestustasu arvestamise alus muutub tasuperioodi kestel, tehakse vajalikud tasaarvestused järgmise perioodi hoonestustasu arvestamisel.
- 3.8.7.** Tasu maksmise perioodide ja tähtpäevade muutmises võivad pooled kokku leppida kirjalikus vormis ilma lepingu muudatust notariaalselt tõestamata, kui muutub riigivara seaduse või muu riigivara valitsemist reguleeriva õigusakti asjakohane regulatsioon.
- 3.8.8.** Hoonestusõiguse tasu perioodilise maksmise kohustuse tagamiseks kantakse hoonestusõiguse kinnistusregistri ossa reaalkoormatis riigi kasuks.
- 3.8.9.** Hoonestusõiguse tasu tähtaegsel mittetasumisel on kinnisasja omanikul õigus nõuda viivist 0,05% tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.
- 3.8.10.** Hoonestaja tasub lisaks hoonestusõiguse tasule kõik hoonestusõigustega koormatud kinnisasjadel lasuvad maksud ja koormatised, samuti tasud ja maksud, mis seaduse alusel kehtestatakse sarnaste ehitiste kasutamisele või energia tootmisele hoonestusõiguse kehtivuse ajal.
- 3.8.11.** Hoonestaja on kohustatud tasuma maaparandusühistu liikmemaksu, kui hoonestusõigusega koormatav kinnisasi arvatakse maaparandusühistu tegevuspiirkonda ning liikmeõiguste teostajaks maaparandusühistus määratakse omanik. Liikmemaksu tasumise kohustus tekib alates päevast, kui maaparandusühistu liikme kohustused lähevad üle omanikule.
- 3.8.12.** Hoonestajal on õigus taotleda omaniku nõusolekul kinnisasja parendamiseks tehtud tavapärasest korrashoidu ületavate põhjendatud kulutuste tasaarvestamist hoonestusõiguse tasuga. Kulud hüvitatakse nõusoleku andmisel kinnisasja omaniku lubatud ulatuses pärast parenduste tegemist hoonestaja esitatud kuludokumentide alusel. Hüvitatav summa arvatakse maha parenduste tegemisele järgneva(te) perioodi(de) eest tasumisele kuuluvast hoonestusõiguse tasust.
- 3.8.13.** Hoonestaja on kohustatud hiljemalt hoonestusõiguse lepingu sõlmimise hetkeks esitama omanikule hoonestusõiguse tasu ja leppetrahvide tasumise tagamiseks Euroopa Liidus tegutseva krediitiasutuse (edaspidi garantiipank) väljastatud ning omaniku poolt aktsepteeritava täitmisgarantii summas, mis vastab kolme aasta hoonestusõiguse tasule (punkti 3.8.1.1 järgi arvestatud maakasutustasu ja punktide 3.8.1.2, 3.8.1.3 või 3.8.1.4 alusel arvestatud tootmistasu summa). Täitmisgarantii tuleb esitada tingimustel, mis lubavad omanikul esitada lepingujärgsete hoonestusõiguse tasu ja leppetrahvide kohese ja primaarse nõude garantiipanga vastu ning garantiipanga poolse makse aluseks on

üksnes omaniku kiri, milles tuuakse hoonestaja poolse lepingurikkumise asjaolud ja garantiipanga poolt maksmisele kuuluv rahasumma. Täitmisgarantii peab kehtima vähemalt 8 (kaheksa) aastat.

**3.8.14.** Hoonestaja on kohustatud hoonestusõiguse oluliseks osaks olevad ehitised alates nende sünkroniseerimisest võrguga oma kulul kindlustama kahjustamise ja osalise või täieliku hävimise vastu ulatuses, mis tagab ehitiste taastamise, ja hoidma vastava kindlustuse kehtivana kogu hoonestusõiguse kestuse jooksul, sõlmides selleks kindlustuslepingu Euroopa Liidus tegevusluba omava kindlustusandjaga. Kindlustusleping ei tohi sisaldada ebaharilikke välistusi või tüüptingimuste väliseid lisakindlustusvälistusi. Omaniku nõudel peab hoonestaja kindlustuse kehtivust ja selle tingimusi tõendama.

**3.8.15.** Hoonestaja tasub kõik hoonestusõiguse lepingu sõlmimise ja hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisega seotud kulud (sh notaritasud, riigilõivud ja muud kaasnevad kulud), samuti hoonestusõiguse lepingu muutmise seotud kulud, kui lepingu muutmine ja sellest tulenevalt kinnistusraamatusse kannete tegemine on tingitud hoonestaja tahtest, tegevusest või tegevusetusest. Kui hoonestusõiguse lepingu muutmine, ülesütlemine või omanikule langemine tuleneb omaniku tahtest, siis tasub vastava tehinguga seotud kulud omanik.

### **3.9. Omaniku õigused ja kohustused seoses hoonestusõigusega:**

**3.9.1.** Omanikul on õigus kontrollida lepingu tingimuste nõuetekohast täitmist ja teha selleks vajadusel päringuid kolmandatele isikutele või asutustele ning teha paikvaatlusi olukorra fikseerimiseks kohapeal.

**3.9.2.** Kui hoonestaja rikub enda kohustusi, on omanikul lisaks seadusest ja lepingust tulenevale ka järgmised õigused:

**3.9.2.1.** kohustada hoonestajat kõrvaldama tema poolt põhjustatud puudused ja rikkumised;

**3.9.2.2.** kohustada hoonestajat hüvitama omanikule tekitatud kahju;

**3.9.2.3.** määrata hoonestajale kohustuse täitmiseks täiendav tähtaeg ning tähtaja rikkumisel hoonestaja rikkumine ise kõrvaldada ja nõuda hoonestajalt sellega tekkinud kulutuste ja kahjude hüvitamist.

**3.9.3.** Omanikul on õigus **nõuda hoonestajalt leppetrahvi summas**, mis vastab leppetrahvi kohaldamise aastale eelneval aastal kehtinud hoonestusõiguse tasule (punkti 3.8.1.1 järgi arvutatud maakasutustasu ja punktide 3.8.1.2, 3.8.1.3 või 3.8.1.4 alusel arvutatud tootmistasu summa), kui hoonestaja rikub järgmisi lepinguga võetud kohustusi:

**3.9.3.1.** ei kasuta kinnisasja sihtotstarbeliselt planeeringus või projekteerimistingimustes ettenähtud eesmärgil või hoonestusõiguse lepingus sätestatud eesmärgil;

**3.9.3.2.** ei püstita nõuetekohaselt hoonestusõiguse seadmise eesmärgi täitmiseks vajalikke ehitisi ja rajatisi või ületab punktis 3.5.1 toodud tähtaja rohkem kui 6 (kuus) kuud.

**3.9.3.3.** viivitab hoonestusõiguse tasu maksmisega või muu lepingus sätestatud rahalise kohustuse täitmise rohkem kui 6 (kuus) kuud;

**3.9.3.4.** põhjustab kinnisasjale või selle olulistele osadele kahjustusi ega lõpeta või kõrvalda rikkumist omaniku poolt antud mõistliku tähtaja jooksul;

**3.9.3.5.** ei täida punktides 3.6.1 või 3.6.5 nimetatud korrashoiu kohustust;

**3.9.3.6.** ei täida ehitis(t)e kindlustamise kohustust või ei esita omaniku nõudmisel pangagarantiid;

- 3.9.3.7.viivitab punktis 3.9.10 sätestatud kohustuse täitmisega, ei ilmu notaribüroosse kinnisasja omaniku määratud ajal või teatab kavatsusest mitte ilmuda;
- 3.9.3.8.ei anna vastavalt punktides 3.10.1 või 3.10.3 sätestatule hiljemalt hoonestusõiguse tähtaja lõppemise kuupäevaks nõusolekut hoonestusõiguse kustutamiseks või ei taga nõusolekute andmist kolmandate isikute poolt.
- 3.9.3.9.ei anna kinnisasja otsesest valdust omanikule üle punktis 3.10.6.2 sätestatud tähtajal,
- 3.9.4. Omanikul on õigus nõuda punktis 3.9.3 sätestatud alustel leppetrahvi iga rikkumise kohta eraldi ja iga 6 (kuue) kuu möödumisel viimasest leppetrahvi nõudmise aluse tekkimisest, kui hoonestaja jätkab lepingu rikkumist.
- 3.9.5. Leppetrahvi tasumine ei vabasta hoonestajat tema kohustuste täitmisest ega piira teiste õiguskaitsevahendite kasutamist omaniku poolt, sh võib omanik nõuda leppetrahvi korduvate rikkumiste eest.
- 3.9.6. Omanikul on õigus nõuda hoonestajalt hoonestusõiguse üleandmist omanikule (omanikule langemine) või hoonestusõiguse üleandmist omaniku poolt nimetatud isikule, kui hoonestaja ei püstita hoonestusõiguse seadmisel kokkulepitud tähtjaks nõutavat ehitist või rikub oluliselt muid lepingulisi kohustusi ning ei kõrvalda puudusi Omaniku antud täiendava tähtaja jooksul. Sellisel juhul ei ole omanik kohustatud tasuma hoonestajale hoonestusõiguse ega kinnisasjale jäävate ehitiste eest hüvitist;
- 3.9.7. Omanikul on õigus mistahes lepingu hoonestaja poolse olulise rikkumise korral leping erakorraliselt hoonestusõiguse etteteatamistähtaega järgimata üles öelda. Ülesütlemisõiguse kasutamise korral tekib poolte vahel lepingu tagasitäitmise võlasuhe, mille raames on hoonestaja eelkõige kohustatud andma nõusolekud, mis on vajalikud hoonestusõiguse kinnistusraamatust kustutamiseks, ning andma kinnisasja otsese valduse üle omanikule. Lepingute tagasitäitmise raames ei maksa omanik hoonestajale ühtegi hüvitist, sh hoonestajale tekkiva kulutuste ega kahju eest, ning hoonestaja loobub vastavatest nõuetest omaniku vastu. Omanik võib nõuda hoonestajalt hoonestusõiguse üleandmist (omanikule langemist) ka pärast hoonestusõiguse lepingu ülesütlemist.
- 3.9.8. Oluliseks rikkumiseks, mis annab omanikule aluse **nõuda hoonestusõiguse üleandmist (omanikule langemine) või öelda hoonestusõiguse leping erakorraliselt üles**, loevad pooled muuhulgas ka järgmisi hoonestaja tegevusest või tegevusetusest tulenevaid rikkumisi:
- 3.9.8.1.hoonestaja on viivituses hoonestusõiguse tasu maksmise või muu rahalise kohustuse täitmisega rohkem kui kolm kuud;
- 3.9.8.2.hoonestaja ei alusta kinnisasjal tootmist hiljemalt lepingus sätestatud tähtjaks, millele lisandub kuus kuud;
- 3.9.8.3.omaniku kasuks ei ole antud käesolevas lepingus sätestatud tingimustele vastavat täitmisgarantiid hoonestaja kohustuste täitmise tagamiseks, kui hoonestaja on lepingu järgi kohustatud tagama sellise garantii olemasolu;
- 3.9.8.4.hoonestaja ei kasuta kinnisasja sihtotstarbeliselt planeeringus või projekteerimistingimustes ettenähtud eesmärgil või hoonestusõiguse lepingus sätestatud eesmärgil;
- 3.9.8.5.esineb põhjus, mis annab objektiivse aluse kahelda selles, et hoonestaja suudab edaspidi täita lepingutest tulenevaid kohustusi (eelkõige kui hoonestaja esitab avalduse enda pankroti väljakuulutamiseks, kui hoonestajale nimetatakse ajutine pankrotihaldur või kui kuulutatakse välja hoonestaja pankrot);

**3.9.8.6.** hoonestaja põhjustab kinnisasjale kahjustusi või selle olulistele osadele ega lõpeta või kõrvalda rikkumist omaniku poolt antud mõistliku tähtaja jooksul.

**3.9.9.** Kui kinnisasi on vajalik riigile kui omanikule riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil, võib hoonestusõiguse lepingu üles öelda või nõuda hoonestajalt hoonestusõiguse üleandmist omanikule. Sel juhul lõpeb hoonestusõiguse leping 2 (kahe) aasta möödumisel vastavasisulise kirjaliku teate hoonestajale esitamisest. Omanikupoolse erakorralise lepingu ülesütlemise või hoonestusõiguse omanikule üleandmise korral hüvitab omanik hoonestajale hoonestusõiguse hariliku väärtuse ning tuvastatud ja tõendatud ehitiste likvideerimise kulu, kusjuures hoonestusõiguse harilik väärtus määratakse eksperthinnanguga lepingu ülesütlemise teate saatmise kuupäeva seisuga, võttes arvesse hoonestusõiguse kehtivust kinnistusraamatus märgitud tähtaja lõpuni. Kui hoonestusõiguse harilikku väärtust ei ole võimalik määrata, arvestatakse hüvitisväärtus hoonestusõiguse alusel ehitis(t)e püstitamise tegelikest tõendatud kuludest, arvestades proportsionaalselt hoonestusõiguse kogu kehtivuse aega ja hoonestusõiguse kehtivust arvates lepingu ülesütlemisest kuni kinnistusraamatus märgitud tähtaja lõpuni.

**3.9.10.** Punktis 3.9.9 sätestatud juhul lepingu ülesütlemisel muutuvad hoonestaja kohustus anda nõusolek hoonestusõiguse kinnistusraamatust kustutamiseks või üleandmiseks ja kinnisasja otsese valduse üleandmiseks sissenõutavaks 2 (kahe) aasta möödumisel vastava teate esitamisest. Kui omanik on nõudnud hoonestusõiguse üleandmist (sh omanikule langemist) või on öelnud hoonestusõiguse lepingu üles ning hoonestaja kohustus hoonestusõiguse üleandmiseks või kinnistusraamatust kustutamiseks on muutunud sissenõutavaks, on hoonestaja kohustatud hiljemalt 2 (kahe) nädala jooksul omanikult vastavasisulise teate saamisest sõlmima notariaalselt tõestatud lepingu hoonestusõiguse üleandmiseks (omanikule või tema määratud kolmandale isikule) või hoonestusõiguse kinnistusraamatust kustutamiseks.

**3.9.11.** Omanikul on õigus nõuda hoonestajalt pangagarantiid ehitise likvideerimise kohustuse täitmata jätmisega kaasnevate võimalike kulude ja kahju hüvitamist ning leppetrahvi määras, mis vastab nimetatud tegevuste eeldatavale summale vastava nõude esitamise ajal.

### **3.10. Poolte õigused ja kohustused hoonestusõiguse lõppemisel, hoonestusõiguse lepingu ülesütlemisel ja hoonestusõiguse omanikule langemisel.**

**3.10.1.** Hoonestusõigus lõpeb hoonestusõiguse tähtaja möödumisel. Hoonestusõiguse tähtaega võib pikendada vaid riigivaraseaduses sätestatud tingimustel ja korras. Hoonestusõiguse lõppemisel tähtaja möödumise tõttu esitab omanik avalduse hoonestusõigusega seotud kannete kustutamiseks kinnistusraamatust. Kui nimetatud kannete kustutamiseks on vajalik ka hoonestaja ja/või kolmandate isikute nõusolekut, on hoonestaja kohustatud hiljemalt hoonestusõiguse tähtaja lõppemise kuupäevaks nõusolekud andma ja tagama nõusolekute andmine kolmandate isikute poolt.

**3.10.2.** Hoonestusõiguse lõppemisel, hoonestusõiguse lepingu ülesütlemisel või hoonestusõiguse üleandmisel omanikule (sh omanikule langemise korras) ei ole omanikul kohustust tasuda hoonestajale hüvitist kinnisasjale jääva ehitise ega muu kinnisajaga seonduvalt kantud kulutuste eest ning hoonestaja loobub vastavatest nõuetest omaniku vastu. Hoonestusõiguse lõppemisel või omanikule langemisel ei ole hoonestajal õigust hüvitisele hoonestusõiguse eest ning hoonestaja loobub vastavatest nõuetest omaniku vastu, sh välistavad pooled AÕS § 244<sup>2</sup> lõikes 1 sätestatud õiguse hüvitisele.

- 3.10.3.** Punktis 3.10.2 sätestatud hüvitise mittemaksmise kokkulepe ei kohaldu punktis 3.9.9 sätestatud erakorralise ülesütlemise või hoonestusõiguse üleandmise korral. Sellisel juhul hüvitab omanik hoonestajale hoonestusõiguse hariliku väärtuse ning tuvastatud ja tõendatud ehitiste likvideerimise kulu, kui hoonestaja on omaniku nõudmisel ehitised likvideerinud. Hüvitis tasutakse kolme tööpäeva jooksul arvates hoonestusõiguse üleandmise või hoonestusõiguse kinnistusraamatust kustutamise notariaalsest tõestamisest.
- 3.10.4.** Hoonestusõiguse, hoonestusõiguse lepingu ülesütlemisel või kui omanik on nõudnud hoonestusõiguse üleandmist (sh omanikule langemise korras), on hoonestaja kohustatud tagama hoonestusõigusele seatud märgete ja piiratud asjaõiguste lõpetamise ning tagama nende kinnistusraamatust kustutamise, sh vajadusel tasuma hoonestusõigusele seatud hüpoteekidega tagatud võlad ning tagama vastavate hüpoteekide kustutamise hiljemalt ajaks, kui hoonestaja on kohustatud hoonestusõiguse üle andma või kinnistusraamatust kustutama.
- 3.10.5.** Hoonestaja tasub kuni hoonestusõiguse kustutamiseni kinnistusraamatust omanikule hoonestusõiguse tasu ja teisi käesoleva lepingu järgi kohustuslikke makseid. Pärast hoonestusõiguse kustutamist kinnistusraamatust on hoonestaja kohustatud tasuma omanikule maakasutustasu vastavalt punktile 3.8.1.1 ja hüvitama omanikule tekkiva kahju seni, kui hoonestusõiguse oluliseks osaks olevad ehitised on kinnisasjalt eemaldatud või hoonestaja on kaotanud nende eemaldamise õiguse ning kinnisasja otsene valdus on üle antud omanikule.
- 3.10.6.** Kui omanik on öelnud hoonestusõiguse lepingu üles või nõudnud hoonestusõiguse üleandmist (sh omanikule langemise korras), on hoonestaja kohustatud:
- 3.10.6.1.** koheselt pärast omanikult vastavasisulisel teate saatmist alustama hoonestusõiguse alale hoonestaja poolt rajatud ehitiste likvideerimisega, materjalide äraveoga ja ala korrastamisega;
- 3.10.6.2.** lõpetama ehitiste likvideerimise, materjalide äraveo ja ala korrastamise ning andma kinnisasja otsese valduse üle omanikule hiljemalt 18 (kaheksateist) kuu jooksul vastava teate saatmisest. Juhul kui omanik on öelnud hoonestusõiguse lepingu üles punktis 3.9.9 sätestatud alusel, loevad pooled viimases lauses sätestatud tähtajaks 2 (kaks) aastat viidatud lepingupunktis nimetatud teate saatmisest.
- 3.10.7.** Kui hoonestaja rikub punktis 3.10.6.2 sätestatud ehitiste likvideerimise kohustusi, siis kaotab hoonestaja õiguse eemaldada kinnisasjalt ehitisi, mis saavad kinnisasja olulisteks osadeks, nende omand läheb üle omanikule ning omanikul on õigus need kohustused täita hoonestaja eest ja nõuda hoonestajalt sellega seoses tekkinud kulutuste ja kahjude hüvitamist.

#### **4. Hoonestusõiguse seadmise asjaõiguslikud kokkulepped:**

- 4.1.** Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku lepingu eseme(te) hoonestusõigusega koormamises ning avaldavad soovi lepingu eseme(te) registriossa kanda:
- 4.1.1.** Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregisris lepingu eseme(te) kohta avatud registriossa(osadesse) esimesele järjekohale hoonestusõigus(ed) tähtajaga 40 (nelikümmend) aastat ja tasu eest, mis vastab vastavates lepingupunktides kokkulepitud tingimustele;
- 4.1.2.** kokkulepe ehitiste saatuse kohta hoonestusõiguse lõppemisel või omanikule langemisel;

- 4.1.3. kokkulepe, et hoonestusõiguse võõrandamiseks ja koormamiseks piiratud asjaõigustega on vajalik kinnistu omaniku nõusolek.
- 4.2. Omanik ja hoonestaja paluvad Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistris avada hoonestusõiguse kohta registriosa ning kanda avatava registriosa esimesse jakku:
  - 4.2.1. hoonestusõigus tähtajaga 40 (nelikümmend) aastat arvates hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest;
  - 4.2.2. hoonestusõiguse lepingu ülesütlemise, hoonestusõiguse lõppemise ja omanikule langemise alused;
  - 4.2.3. kokkulepe ehitiste saatuse kohta hoonestusõiguse lõppemisel või omanikule langemisel;
  - 4.2.4. kokkulepe, et hoonestusõiguse võõrandamiseks ja koormamiseks piiratud asjaõigustega on vajalik kinnistu omaniku nõusolek.
- 4.3. Omanik ja hoonestaja paluvad kanda hoonestusõiguse registriosa teise jakku omanikuna enampakkumise võitja, kellega sõlmitakse hoonestusõiguse leping (hoonestaja).
- 4.4. Hoonestaja lubab ja Eesti Vabariik avaldab soovi kanda hoonestusõiguse kohta avatud registriosa kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale reaalkoormatise lepingu eseme(te) kohta Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistris avatud registriosa(de) kinnistu igakordse omaniku kasuks hoonestusõiguse eest aastatasu maksmise kohustuse tagamiseks. Kooskõlas AÕS § 254 lg 4<sup>2</sup> punktiga 1 lepitakse kokku, et reaalkoormatis jääb erinevalt TMS § 158 lõikes 3 sätestatust püsima, kui hoonestusõigusele pöörab sissenõude omanik reaalkoormatise alusel või mõne teise eespool või samal järjekohal asuva piiratud asjaõiguse omanik.