



TALLINNA NOTAR LIINA VAIDLA

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

REGISTRI NUMBER

679

ARENDUSKOKKULEPE

HOONESTUSÕIGUSE SEADMISE EELLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja videosilla vahendusel tõestanud Tallinna notar Liina Vaidla notaribüroos Tallinnas, Maakri tn 23a seitsmendal aprillil kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (07.04.2025. a) ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, edaspidi nimetatud **Omanik**, mille nimel tegutseb riigivara valitsema volitatud asutus **Riigimetsa Majandamise Keskus**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riikliku registris registrikoodi 70004459 all, aadress Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress rmk@rmk.ee, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Karl Mänd**, isikukood 37701230228, kes on notariaalakti tõestajale tuntud isik, kes kinnitab, et tema asukoht notariaalakti tõestamise hetkel on Tallinnas (*Omaniku esindaja esindusõiguse on notariaalakti tõestaja tuvastanud temale esitatud volikirja digitaalse originaaleksemplari alusel ja käesolevas lepingus viidatud käskkirjade alusel ning registriandmed on kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval e-notari teabesüsteemi kaudu registriandmete väljatrüki alusel*),

CENVEN OÜ, registrikood 16931189, aadress Pärnu mnt 31-62, Tallinn, e-posti aadress marko.daljajev@cefo.ee, edaspidi nimetatud **Arendaja** ja ka **Hoonestaja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Marko Daljajev**, isikukood 38307180364, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel ja videosilla vahendusel ning e-notari süsteemis isiku näotuvastuse vahendusel, kes kinnitab, et tema asukoht notariaalakti tõestamise hetkel on Tallinnas (*Arendaja esindaja esindusõiguse on notariaalakti tõestaja tuvastanud ja Arendaja registriandmed on kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval e-notari teabesüsteemi kaudu registriandmete väljatrüki alusel*),

Osalejate nõusolekul viibivad käesoleva notariaalakti tõestamise juures ka

Riigimetsa Majandamise Keskuse õigus- ja hangete osakonna jurist **Jaana Hanikat**, isikukood 49310200276, kes on notariaalakti tõestajale tuntud isik, kes kinnitab, et tema asukoht notariaalakti tõestamise hetkel on Tallinnas, ning kellele on notariaalakti tõestaja poolt antud võimalus tutvuda käesoleva notariaalakti tekstiga e-notar keskkonna kaudu, kuid kes ei osale notariaalakti tõestamisel ega kirjuta notariaalaktile alla, ja

Riigimetsa Majandamise Keskuse arendus- ja kliimaosakonna projektijuht **Katrin Kivioja**, isikukood 48412106513, kes on notariaalakti tõestajale tuntud isik, kes kinnitab, et tema asukoht notariaalakti tõestamise hetkel on Tartu linnas, ning kellele on notariaalakti tõestaja poolt antud võimalus tutvuda käesoleva notariaalakti tekstiga e-notar keskkonna kaudu, kuid kes ei osale notariaalakti tõestamisel ega kirjuta notariaalaktile alla, ja

CENVEN OÜ töötaja **Oliver Zereen**, isikukood 38703080223, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel ja videosilla vahendusel, kes kinnitab, et tema asukoht notariaalakti tõestamise hetkel on Tallinnas, ning kellele on notariaalakti tõestaja poolt antud

võimalus tutvuda käesoleva notariaalakti tekstiga e-notar keskkonna kaudu, kuid kes ei osale notariaalakti tõestamisel ega kirjuta notariaalaktile alla, ja

CENVEN OÜ jurist **Edgar-Kaj Velbri**, isikukood 39102010313, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel ja videosilla vahendusel, kes kinnitab, et tema asukoht notariaalakti tõestamise hetkel on Tallinnas, ning kellele on notariaalakti tõestaja poolt antud võimalus tutvuda käesoleva notariaalakti tekstiga e-notar keskkonna kaudu, kuid kes ei osale notariaalakti tõestamisel ega kirjuta notariaalaktile alla.

Osalejad sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

1.1. Lepingu esemeks 1 on aadressil Lääne-Viru maakond, Väike-Maarja vald, Määri küla, Triigi metskond 36, asuv kinnistu (edaspidi nimetatud ka kinnistu 1) koos selle juurde kuuluvate osade ja päraldistega. Lepingu ese 1 on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas nr 14299750**, mille koosseisu kuulub maaüksus, mille katastritunnus 16101:001:0510, pindala 163,58 ha, aadress Triigi metskond 36, Määri küla, Väike-Maarja vald, Lääne-Viru maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%) (katastriüksus on moodustatud plaani alusel). Registriosas on tehtud alljärgnevad kanded:

1.1.1. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

1.1.2. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

1.1.3. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist käesoleva lepingu sõlmimise päeval (07.04.2025. a).

1.2. Lepingu esemeks 2 on aadressil Lääne-Viru maakond, Vinni vald, Rahkla küla, Triigi metskond 26, asuv kinnistu (edaspidi nimetatud ka kinnistu 2) koos selle juurde kuuluvate osade ja päraldistega. Lepingu ese 2 on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas nr 14357450**, mille koosseisu kuulub maaüksus, mille katastritunnus 38101:001:0195, pindala 714313,0 m², aadress Triigi metskond 26, Rahkla küla, Vinni vald, Lääne-Viru maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%). Registriosas on tehtud alljärgnevad kanded:

1.2.1. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

1.2.2. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

1.2.3. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist käesoleva lepingu sõlmimise päeval (07.04.2025. a).

1.3. Lepingu esemeks 3 on aadressil Lääne-Viru maakond, Väike-Maarja vald, Raeküla, Triigi metskond 225, asuv kinnistu (edaspidi nimetatud ka kinnistu 3) koos selle juurde kuuluvate osade ja päraldistega. Lepingu ese 3 on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas nr 5505731**, mille koosseisu kuulub maaüksus, mille katastritunnus 92702:001:0143, pindala 130717,0 m², aadress Triigi metskond 225, Raeküla, Väike-Maarja vald, Lääne-Viru maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%). Registriosas on tehtud alljärgnevad kanded:

1.3.1. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

1.3.2. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

1.3.3. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist käesoleva lepingu sõlmimise päeval (07.04.2025. a).

1.4. Lepingu esemeks 4 on aadressil Lääne-Viru maakond, Väike-Maarja vald, Raeküla, Triigi metskond 233, asuv kinnistu (edaspidi nimetatud ka kinnistu 4) koos selle juurde kuuluvate osade ja päraldistega. Lepingu ese 4 on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 5503931**, mille koosseisu kuulub maaüksus, mille katastritunnus 92702:001:0396, pindala 93102,0 m², aadress Triigi metskond 233, Raeküla, Väike-Maarja vald, Lääne-Viru maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%). Registriosas on tehtud alljärgnevad kanded:

1.4.1. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

1.4.2. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

1.4.3. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist käesoleva lepingu sõlmimise päeval (07.04.2025. a).

1.5. Lepingu esemeks 5 on aadressil Lääne-Viru maakond, Väike-Maarja vald, Raeküla, Haavakannu looduskaitseala 1, asuv kinnistu (edaspidi nimetatud ka kinnistu 5) koos selle juurde kuuluvate osade ja päraldistega. Lepingu ese 5 on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 14299850**, mille koosseisu kuulub maaüksus, mille katastritunnus 92702:003:0210, pindala 18763345 m², aadress Haavakannu looduskaitseala 1, Raeküla, Väike-Maarja vald, Lääne-Viru maakond, maa sihtotstarve kaitsealune maa (55%), maatulundusmaa (45%). Registriosas on tehtud alljärgnevad kanded:

1.5.1. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

1.5.2. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

1.5.3. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist käesoleva lepingu sõlmimise päeval (07.04.2025. a).

1.6. Lepingu esemeks 6 on aadressil Lääne-Viru maakond, Väike-Maarja vald, Avispea küla, Triigi metskond 78, asuv kinnistu (edaspidi nimetatud ka kinnistu 6) koos selle juurde kuuluvate osade ja päraldistega. Lepingu ese 6 on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 11371950**, mille koosseisu kuulub maaüksus, mille katastritunnus 92703:001:0080, pindala 16144523 m², aadress Triigi metskond 78, Avispea küla, Väike-Maarja vald, Lääne-Viru maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%). Registriosas on tehtud alljärgnevad kanded:

1.6.1. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

1.6.2. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

1.6.3. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist käesoleva lepingu sõlmimise päeval (07.04.2025. a).

1.7. Lepingu esemeks 7 on aadressil Lääne-Viru maakond, Väike-Maarja vald, Avispea küla, Triigi metskond 204, asuv kinnistu (edaspidi nimetatud ka kinnistu 7) koos selle juurde kuuluvate osade ja päraldistega. Lepingu ese 7 on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 5393131**, mille koosseisu kuulub maaüksus, mille katastritunnus 92703:001:0198, pindala 3,05 ha, aadress Triigi metskond 204, Avispea küla, Väike-Maarja vald, Lääne-Viru maakond, maa sihtotstarve

maatulundusmaa (100%) (katastriüksus on moodustatud plaani alusel). Registriosas on tehtud alljärgnevad kanded:

1.7.1. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

1.7.2. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

1.7.3. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist käesoleva lepingu sõlmimise päeval (07.04.2025. a).

1.8. Lepingu esemeks 8 on aadressil Lääne-Viru maakond, Väike-Maarja vald, Avispea küla, Triigi metskond 205, asuv kinnistu (edaspidi nimetatud ka kinnistu 8) koos selle juurde kuuluvate osade ja päraldistega. Lepingu ese 8 on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas nr 5389831**, mille koosseisu kuulub maaüksus, mille katastritunnus 92703:001:0199, pindala 24472,0 m², aadress Triigi metskond 205, Avispea küla, Väike-Maarja vald, Lääne-Viru maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%). Registriosas on tehtud alljärgnevad kanded:

1.8.1. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

1.8.2. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

1.8.3. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist käesoleva lepingu sõlmimise päeval (07.04.2025. a).

1.9. Lepingu esemeks 9 on aadressil Lääne-Viru maakond, Väike-Maarja vald, Avispea küla, Siisikese, asuv kinnistu (edaspidi nimetatud ka kinnistu 9) koos selle juurde kuuluvate osade ja päraldistega. Lepingu ese 9 on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas nr 12315350**, mille koosseisu kuulub maaüksus, mille katastritunnus 92801:001:0034, pindala 9,59 ha, aadress Siisikese, Avispea küla, Väike-Maarja vald, Lääne-Viru maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%). Registriosas on tehtud alljärgnevad kanded:

1.9.1. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

1.9.2. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

1.9.3. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist käesoleva lepingu sõlmimise päeval (07.04.2025. a).

Lepingu ese 1 kuni lepingu ese 9 edaspidi ühiselt koos nimetatud
lepingu ese ja ka lepingu esemed.

Kinnistu 1 kuni kinnistu 9 edaspidi ühiselt koos nimetatud
kinnistu ja ka kinnistud.

1.10. E-notari teabesüsteemi ja:

1.10.1. ehitisregistri elektroonilise andmebaasi kohaselt ei ole lepingu eseme 2 kuni lepingu eseme 4 ega lepingu eseme 7 kuni lepingu eseme 9 koosseisu kuuluvate maaüksustega ühtegi ehitist seotud;

1.10.2. ehitisregistri elektroonilise andmebaasi kohaselt lepingu eseme 1 (*Triigi metskond 36*) koosseisu kuuluva maaüksusega on seotud järgmised ehitised:

Ehitisregistri kood	Nimetus	Esmane kasutus	Ehitisealune pind m ²	Staatus	Liik
220638154	elektri maakaabelliin 10/0,4kV alajaamadega	2011	2338,0	olemas	vallasasi

220248730	Kuivati gaasitorustik		9,0	kavandata	vallasasi
-----------	-----------------------	--	-----	-----------	-----------

Ehitisregistri elektroonilises andmebaasis puuduvad andmed ehitise suhtes kehtivate pantide, keeldude või arestide kohta;

1.10.3. ehitisregistri elektroonilise andmebaasi kohaselt lepingu eseme 5 (*Haavakannu looduskaitseala 1*) koosseisu kuuluva maaüksusega on seotud järgmised ehitised:

Ehitisregistri kood	Nimetus	Esmane kasutus	Kor-ruste arv	Ehitisealune pind m ²	Staat	Liik
221352392	Metsavennapunker	2020		5,3	olemas	kinnisasi
221347263	Metsavennapunker			5,3	realiseerimata	kinnisasi
220865153	Raketibaasi lõkkekoht		1	207,3	püstitamisel	kinnisasi
220248730	Kuivati gaasitorustik			9,0	kavandata	vallasasi

Ehitisregistri elektroonilises andmebaasis puuduvad andmed ehitiste suhtes kehtivate pantide, keeldude või arestide kohta;

1.10.4. ehitisregistri elektroonilise andmebaasi kohaselt lepingu eseme 6 (*Triigi metskond 78*) koosseisu kuuluva maaüksusega on seotud järgmised ehitised:

Ehitisregistri kood	Nimetus	Esmane kasutus	Ehitisealune pind m ²	Staat	Liik
220648549	elektrivarustus (Männisalu alajaama F2 pingeparandamine)	2012	1641,0	olemas	vallasasi
220248730	Kuivati gaasitorustik		9,0	kavandata	vallasasi

Ehitisregistri elektroonilises andmebaasis puuduvad andmed ehitiste suhtes kehtivate pantide, keeldude või arestide kohta;

1.10.5. kultuurimälestiste registri andmete kohaselt ei kuulu lepingu esemed 1 kuni 4 ega lepingu esemed 7 kuni 9 arheoloogilise leiukoha piiresse, vallas- või kinnismälestise koosseisu ega asu muinsuskaitsealal sätestatud kaitsevööndis või muinsuskaitsealal. Nimetatud andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kultuurimälestiste registri elektroonilises andmebaasis enne käesoleva lepingu tõestamist;

1.10.6. kultuurimälestiste registri elektroonilise andmebaasi kohaselt asuvad lepingu esemed 5 ja 6 järgmiste mälestiste katsevööndis ja alal:

- 02.12.1997. a arvele võetud ajalooline looduslik pühapaik (katastriüksus kaitsevööndis): **Ohvrikivi Ukukivi** (registri nr 10936) – "Kultuurimälestiseks tunnistamine" kultuuriministri 01.09.1997 määrus nr. 59, (RTL 1997, 169-171, 954), Kultuurimälestiste nimetuste muutmine ja mälestise liigi lisamine, kultuuriministri 21.02.2022 käskkirj nr 36 (RT III, 23.02.2022, 3);
- 02.12.1997. a arvele võetud arheoloogiamälestise, ajaloolise loodusliku pühapaiga ala: **Ohvrikoht Taaraorg** (registri nr 10935) – "Kultuurimälestiseks tunnistamine" kultuuriministri 01.09.1997 määrus nr. 59, (RTL 1997, 169-171, 954), Kultuurimälestiste nimetuste muutmine ja mälestise liigi lisamine, kultuuriministri 21.02.2022 käskkirj nr 36 (RT III, 23.02.2022, 3).

Nimetatud andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kultuurimälestiste registri elektroonilises andmebaasis enne käesoleva lepingu tõestamist;

1.10.7. maa- ja ruumiameti teabesüsteemi andmete kohaselt lepingu esemete suhtes on tehtud järgmine katastripidaja märge: pindala on ebatäpne (06.04.2024);

1.10.8. maa- ja ruumiameti teabesüsteemi andmete kohaselt ei ole lepingu esemete 1 kuni 5 ja lepingu esemete 7 kuni 9 koosseisu kuuluvate maaüksustega seoses projekteeritavaid looduskaitseobjekte registreeritud;

1.10.9. maa- ja ruumiameti teabesüsteemi andmete kohaselt on lepingu eseme 6 (*Triigi metskond* 78) koosseisu kuuluva maaüksusega seoses registreeritud projekteeritavad looduskaitseobjektid: Lebavere-Rünga metsise püsielupaik, Lebavere looduskaitseala, Metsavajakute looduskaitseala;

1.10.10. maa- ja ruumiameti teabesüsteemi andmete kohaselt ei asu lepingu esemed 1 kuni 4 ega lepingu esemed 7 kuni 9 tervenisti ega osaliselt ranna ehituskeeluvööndis, püsielupaigas, kaitstava looduse üksikobjekti piiranguvööndis, kaitsealal ega hoiualal;

1.10.11. maa- ja ruumiameti teabesüsteemi andmete kohaselt ei asu lepingu ese 5 (*Haavakannu looduskaitseala* 1) tervenisti ega osaliselt ranna ehituskeeluvööndis, püsielupaigas, kaitstava looduse üksikobjekti piiranguvööndis ega hoiuala, kuid asub kaitsealal (**Haavakannu looduskaitseala**; registrikood: KLO1000673; tüüp – looduskaitseala; valitseja: Keskkonnaamet; esmase kande alusdokument: Vabariigi Valitsuse 13. detsembri 2018. a määrus nr 118 "Haavakannu looduskaitseala moodustamine ja kaitse-eeskiri");

1.10.12. maa- ja ruumiameti teabesüsteemi andmete kohaselt ei asu lepingu ese 6 (*Triigi metskond* 78) tervenisti ega osaliselt ranna ehituskeeluvööndis, kaitstava looduse üksikobjekti piiranguvööndis, kaitsealal ega hoiualal, kuid asub püsielupaiga alal (**Lebavere-Rünga metsise püsielupaik**);

1.10.13. maa- ja ruumiameti teabesüsteemi andmete kohaselt lepingu esemetel on järgmised kitsendused:

1.10.13.1. lepingu eseme 1 koosseisu kuuluval maaüksusel on järgmised katastriüksuse 16101:001:0510 kitsendused:

Avalikult		kasutatava		tee		kaitsevöönd
ulatus:	11208,82	m ² ;	nähtus:	Maantee;	seisund:	kehtiv;

Kaitsmata			põhjaveega			ala
ulatus:	476765,36	m ² ;	nähtus:	Kaitsmata	põhjaveega	ala; seisund: kehtiv;

Nitraaditundlik						ala
ulatus:	1635813,02 m ² ;	nähtus:	Nitraaditundlik ala (Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik ala);	seisund:		kehtiv;

Piiranguvöönd						määratlemata
ulatus:	2806,92 m ² ;	nähtus:	II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (<i>Cypripedium calceolus</i> (kaunis kuldking));	seisund:		kehtiv.;

1.10.13.2. lepingu eseme 2 koosseisu kuuluval maaüksusel on järgmised katastriüksuse 38101:001:0195 kitsendused:

Avalikult		kasutatava		tee		kaitsevöönd
ulatus:	675,07	m ² ;	nähtus:	Maantee;	seisund:	kehtiv;
ulatus:	41795,86	m ² ;	nähtus:	Maantee;	seisund:	kehtiv;

Kaitsmata			põhjaveega			ala
ulatus:	107741,36	m ² ;	nähtus:	Kaitsmata	põhjaveega	ala; seisund: kehtiv;

Nitraaditundlik						ala
ulatus:	714312,59 m ² ;	nähtus:	Nitraaditundlik ala (Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik ala);	seisund:		kehtiv;

Planeeringu						ala
ulatus:	426984,55	m ² ;	nähtus:	Kohustuslik	detailplaneeringu	ala; seisund: kehtiv;
ulatus:	426984,55	m ² ;	nähtus:	Kohustuslik	detailplaneeringu	ala; seisund: kehtiv.

Tee			avalik			kasutus
ulatus:	33,22 m ² ;	nähtus:	Maantee (Tee avalik kasutus tee nr 17105);	seisund:		kehtiv.;

1.10.13.3. lepingu eseme 3 koosseisu kuuluval maaüksusel on järgmised katastriüksuse 92702:001:0143 kitsendused:

Kaitsmata põhjaveega ala
ulatus: 130716,73 m²; nähtus: Kaitsmata põhjaveega ala; seisund: kehtiv;

Nitraaditundlik ala
ulatus: 130716,73 m²; nähtus: Nitraaditundlik ala (Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik ala); seisund: kehtiv.;

1.10.13.4. lepingu eseme 4 koosseisu kuuluval maaüksusel on järgmised katastriüksuse 92702:001:0396 kitsendused:

Kaitsmata põhjaveega ala
ulatus: 93102,45 m²; nähtus: Kaitsmata põhjaveega ala; seisund: kehtiv;

Nitraaditundlik ala
ulatus: 93102,45 m²; nähtus: Nitraaditundlik ala (Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik ala); seisund: kehtiv.;

1.10.13.5. lepingu eseme 5 koosseisu kuuluval maaüksusel on järgmised katastriüksuse 92702:003:0210 kitsendused:

Kaitseala hooldatav sihtkaitsevöönd
ulatus: 2104002,96 m²; nähtus: Kaitseala (Haavakannu LKA, Raeküla skv.); seisund: kehtiv;
ulatus: 6857031,14 m²; nähtus: Kaitseala (Haavakannu LKA, Laanemetsa skv.); seisund: kehtiv;
ulatus: 1840406,47 m²; nähtus: Kaitseala (Haavakannu LKA, Haavakannu skv.); seisund: kehtiv;

Kaitseala piiranguvöönd
ulatus: 5,28 m²; nähtus: Kaitseala (Haavakannu LKA, Kullerkupu pv.); seisund: kehtiv;

Kaitsmata põhjaveega ala
ulatus: 120,47 m²; nähtus: Kaitsmata põhjaveega ala; seisund: kehtiv;
ulatus: 807351,85 m²; nähtus: Kaitsmata põhjaveega ala; seisund: kehtiv;

Maardla
ulatus: 201388,06 m²; nähtus: Maardla (Lebavere); seisund: kehtiv;

Muinsuskaitseala või kinnismälestise ala
ulatus: 8157,53 m²; nähtus: Kinnismälestis (Ohvrikoht Taaraorg); seisund: kehtiv;

Muinsuskaitseala või kinnismälestise kv
ulatus: 2887,87 m²; nähtus: Kinnismälestis; seisund: kehtiv;
ulatus: 15964,49 m²; nähtus: Kinnismälestis (Ohvrikoht Taaraorg); seisund: kehtiv;

Nitraaditundlik ala
ulatus: 18763345,31 m²; nähtus: Nitraaditundlik ala (Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik ala); seisund: kehtiv;

Vääriselupaik
ulatus: 46946,21 m²; nähtus: Vääriselupaik (VEP nr.E00173); seisund: kehtiv;
ulatus: 27222,18 m²; nähtus: Vääriselupaik (VEP nr.143057); seisund: kehtiv;
ulatus: 52159,22 m²; nähtus: Vääriselupaik (VEP nr.L01222); seisund: kehtiv;
ulatus: 48718,14 m²; nähtus: Vääriselupaik (VEP nr.143024); seisund: kehtiv;
ulatus: 55146,21 m²; nähtus: Vääriselupaik (VEP nr.L01760); seisund: kehtiv;
ulatus: 4390,92 m²; nähtus: Vääriselupaik (VEP nr.143027); seisund: kehtiv;
ulatus: 859,18 m²; nähtus: Vääriselupaik (VEP nr.134048); seisund: kehtiv;
ulatus: 40090,67 m²; nähtus: Vääriselupaik (VEP nr.143063); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd määratlemata
ulatus: 301,84 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Neckera pennata (sulgjas õhik)); seisund: kehtiv;
ulatus: 1211,43 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Cephalanthera rubra (punane tolmpa)); seisund: kehtiv;

ulatus: 29426,78 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Cephalanthera rubra (punane tolmpa)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 599228,45 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Platanthera bifolia (kahelehine käokeel)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 590093,07 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Listera ovata (suur käöpõll)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 1207,74 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Cephalanthera rubra (punane tolmpa)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 1206,74 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Cephalanthera rubra (punane tolmpa)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 1209,12 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Cypripedium calceolus (kaunis kuldking)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 5144,19 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Lobaria pulmonaria (harilik kopsusamblik)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 301,80 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Gymnadenia conopsea (harilik käoraamat)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 346688,89 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Tetrastes bonasia (laanepüü)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 640527,51 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Cypripedium calceolus (kaunis kuldking)); seisund: kehtiv;
 nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Cypripedium calceolus (kaunis kuldking)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 21990,82 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Cephalanthera rubra (punane tolmpa)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 303,13 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Gymnadenia conopsea (harilik käoraamat)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 833102,02 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Neottia nidus-avis (pruunikas pesajuur)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 1498,11 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Cephalanthera rubra (punane tolmpa)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 1685267,48 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Buteo buteo (hiireviu)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 1100464,11 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Buteo buteo (hiireviu)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 1820,87 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Gymnadenia conopsea (harilik käoraamat)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 1901,21 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Gymnadenia conopsea (harilik käoraamat)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 285,61 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Gymnadenia conopsea (harilik käoraamat)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 203,35 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Gymnadenia conopsea (harilik käoraamat)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 7180409,54 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Tetrao urogallus (metsis)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 71930,66 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised; seisund: kehtiv;
 ulatus: 6888,11 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised; seisund: kehtiv;
 ulatus: 11227,46 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised; seisund: kehtiv;
 ulatus: 11227,46 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised; seisund: kehtiv;
 ulatus: 229243,62 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised; seisund: kehtiv.

1.10.13.6. lepingu eseme 6 koosseisu kuuluval maaüksusel on järgmised katastriüksuse 92703:001:0080 kitsendused:

Elektripaigaldise	kaitsevöönd
ulatus: 270,95 m ² ; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x25);	seisund: kehtiv;
ulatus: 1372,28 m ² ; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXAL-TT PRO.3x25+25 24kV);	seisund: kehtiv;
ulatus: 1149,76 m ² ; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXAL-TT PRO.3x25+25 24kV);	seisund: kehtiv;
ulatus: 77,46 m ² ; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXAL-TT PRO.3x25+25 24kV);	seisund: kehtiv;
ulatus: 28,63 m ² ; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x25);	seisund: kehtiv;
ulatus: 867,53 m ² ; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x70);	seisund: kehtiv;
ulatus: 37253,93 m ² ; nähtus: Elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) (Väike-Maarja - Niidu);	seisund: kehtiv;
ulatus: 12,49 m ² ; nähtus: Alajaamad ja jaotusseadmed (Männisalu:(V-Maarja));	seisund: kehtiv;

Geodeetilise märgi kaitsevöönd
 ulatus: 27,96 m²; nähtus: Geodeetilised märgid; seisund: kehtiv;
 ulatus: 28,09 m²; nähtus: Geodeetilised märgid (Prillupi00); seisund: kehtiv;

Kaitsmata põhjaveega ala
 ulatus: 161340,97 m²; nähtus: Kaitsmata põhjaveega ala; seisund: kehtiv;
 ulatus: 467917,19 m²; nähtus: Kaitsmata põhjaveega ala; seisund: kehtiv;
 ulatus: 1393,25 m²; nähtus: Kaitsmata põhjaveega ala; seisund: kehtiv;
 ulatus: 5725160,88 m²; nähtus: Kaitsmata põhjaveega ala; seisund: kehtiv;

Muinsuskaitseala või kinnismälestise ala
 ulatus: 17741,49 m²; nähtus: Kinnismälestis (Ohvrikoht Taaraorg); seisund: kehtiv;

Muinsuskaitseala või kinnismälestise kv
 ulatus: 4952,25 m²; nähtus: Kinnismälestis; seisund: kehtiv;
 ulatus: 22206,75 m²; nähtus: Kinnismälestis (Ohvrikoht Taaraorg); seisund: kehtiv;

Nitraaditundlik ala
 ulatus: 16144500,93 m²; nähtus: Nitraaditundlik ala (Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik ala); seisund: kehtiv;

Püsielupaiga piiranguvöönd
 ulatus: 1318664,82 m²; nähtus: Püsielupaik (Lebavere-Rünga metsise püsielupaiga piiranguvöönd); seisund: kehtiv;

Püsielupaiga sihtkaitsevöönd
 ulatus: 395224,09 m²; nähtus: Püsielupaik (Lebavere-Rünga metsise püsielupaiga sihtkaitsevöönd); seisund: kehtiv;

Vääriselupaik
 ulatus: 12646,69 m²; nähtus: Vääriselupaik (VEP nr.206785); seisund: kehtiv;
 ulatus: 10581,72 m²; nähtus: Vääriselupaik (VEP nr.E00174); seisund: kehtiv;
 ulatus: 25066,67 m²; nähtus: Vääriselupaik (VEP nr.143007); seisund: kehtiv;
 ulatus: 33380,60 m²; nähtus: Vääriselupaik (VEP nr.E00175); seisund: kehtiv;
 ulatus: 4626,39 m²; nähtus: Vääriselupaik (VEP nr.143003); seisund: kehtiv;
 ulatus: 19255,29 m²; nähtus: Vääriselupaik (VEP nr.143002); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd määratlemata
 ulatus: 105872,99 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Picoides tridactylus (laanerähn)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 19578,97 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Picoides tridactylus (laanerähn)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 62241,41 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Lobaria pulmonaria (harilik kopsusamblik)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 62241,41 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Neckera pennata (sulgjas õhik)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 62023,26 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Picoides tridactylus (laanerähn)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 78065,24 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Picus canus (hallpea-rähn)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 3400425,94 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Tetrao urogallus (metsis)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 3797,83 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Cephalanthera rubra (punane tolmpa)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 3798,05 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Cephalanthera rubra (punane tolmpa)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 1721683,28 m²; nähtus: Püsielupaik (Lebavere-Rünga metsise püsielupaik); seisund: projekteeritav;
 ulatus: 5031850,23 m²; nähtus: Kaitseala (Lebavere looduskaitseala); seisund: projekteeritav;
 ulatus: 5760,17 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised; seisund: kehtiv;
 ulatus: 1324420,77 m²; nähtus: Kaitseala (Metsavajakute looduskaitseala); seisund: projekteeritav.;

1.10.13.7. lepingu eseme 7 koosseisu kuuluval maaüksusel on järgmised katastriüksuse 92703:001:0198 kitsendused:

Elektripaigaldise kaitsevöönd
ulatus: 1659,11 m²; nähtus: Elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) (Väike-Maarja - Niidu);
seisund: kehtiv;

Kaitsmata põhjaveega ala
ulatus: 30485,62 m²; nähtus: Kaitsmata põhjaveega ala; seisund: kehtiv;

Nitraaditundlik ala
ulatus: 30485,62 m²; nähtus: Nitraaditundlik ala (Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik ala);
seisund: kehtiv.

1.10.13.8. lepingu eseme 8 koosseisu kuuluval maaüksusel on järgmised katastriüksuse 92703:001:0199 kitsendused:

Elektripaigaldise kaitsevöönd
ulatus: 1353,79 m²; nähtus: Elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) (Väike-Maarja - Niidu);
seisund: kehtiv;

Kaitsmata põhjaveega ala
ulatus: 24471,63 m²; nähtus: Kaitsmata põhjaveega ala; seisund: kehtiv;

Nitraaditundlik ala
ulatus: 24471,63 m²; nähtus: Nitraaditundlik ala (Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik ala);
seisund: kehtiv.

1.10.13.9. lepingu eseme 9 koosseisu kuuluval maaüksusel on järgmised katastriüksuse 92801:001:0034 kitsendused:

Elektripaigaldise kaitsevöönd
ulatus: 4985,26 m²; nähtus: Elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) (Väike-Maarja - Niidu);
seisund: kehtiv;

Kaitsmata põhjaveega ala
ulatus: 95862,02 m²; nähtus: Kaitsmata põhjaveega ala; seisund: kehtiv;

Nitraaditundlik ala
ulatus: 95862,02 m²; nähtus: Nitraaditundlik ala (Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik ala);
seisund: kehtiv;

Planeeringu ala
ulatus: 2,28 m²; nähtus: Kohustuslik detailplaneeringu ala; seisund: kehtiv;
ulatus: 2,28 m²; nähtus: Kohustuslik detailplaneeringu ala; seisund: kehtiv.

2. OSALEJATE KINNITUSED

2.1. Omaniku esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.1.1. Punktis üks (1) toodud andmed lepingu eseme kohta on tõesed ja õiged ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

2.1.2. Lepingu ese on Omaniku omand ning lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, lepingu eset ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike õigustega, nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud, millest Omanik ei ole Arendajat informeerinud.

2.1.3. Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Omaniku õigust sõlmida käesolevat lepingut, ning Omaniku poolt ei ole sõlmitud ja Omanik kohustub mitte sõlmima ühtegi lepingut, mis tooks kaasa kolmandate isikute õiguste tekkimise ega muid kokkuleppeid, mis võiksid takistada või viivitada käesoleva lepingu alusel Arendaja õiguste realiseerimist ega Arendaja kohustuste täitmist.

2.1.4. Lepingu esemed on registreeritud riigi kinnisvararegistris:

- 2.1.4.1.** lepingu eseme 1 objekti kood on KV3142, ning selle suhtes ei ole sõlmitud kasutuslepinguid;
- 2.1.4.2.** lepingu eseme 2 objekti kood on KV20369, ning selle suhtes ei ole sõlmitud kasutuslepinguid;
- 2.1.4.3.** lepingu eseme 3 objekti kood on KV55542, ning selle suhtes ei ole sõlmitud kasutuslepinguid;
- 2.1.4.4.** lepingu eseme 4 objekti kood on KV55690, ning selle suhtes ei ole sõlmitud kasutuslepinguid;
- 2.1.4.5.** lepingu eseme 5 objekti kood on KV3207, ning selle suhtes ei ole sõlmitud kasutuslepinguid;
- 2.1.4.6.** lepingu eseme 6 objekti kood on KV12762, ning selle suhtes on sõlmitud üks (1) kasutusleping;
- 2.1.4.7.** lepingu eseme 7 objekti kood on KV44529, ning selle suhtes ei ole sõlmitud kasutuslepinguid;
- 2.1.4.8.** lepingu eseme 8 objekti kood on KV44530, ning selle suhtes ei ole sõlmitud kasutuslepinguid;
- 2.1.4.9.** lepingu eseme 9 objekti kood on KV78996, ning selle suhtes ei ole sõlmitud kasutuslepinguid.

Riigimetsa Majandamise Keskus on kantud riigi kinnisvararegistrisse volitatud asutusena lepingu eseme suhtes.

- 2.1.5.** Lepingu eseme koosseisu kuuluvate maaüksuste valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Omanikule teadaolevaid käesolevas lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, käesolevas lepingus nimetamata looduskaitsealaseid ega muid käesolevas lepingus nimetamata piiranguid.
- 2.1.6.** Arenduse / hoonestusõiguse alal ei paikne Omaniku poolt püstitatud hooneid ega rajatisi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel Arendaja õiguste realiseerimist ega Arendaja kohustuste täitmist.
- 2.1.7.** Lepingu eseme koosseisu kuuluvatel maaüksusel ei paikne Omanikule teadaolevalt kolmandatele isikutele kuuluvaid käesolevas lepingus nimetamata maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatisi.
- 2.1.8.** Riigimetsa Majandamise Keskuse juhatus on vastavalt metsaseaduse § 55 lg 1 ja lg 2 p 2, § 56 lg 1 p 3, § 57 lg 3 ja lg 4, riigivaraseaduse § 23 lg 1 ja lg 2 ja Vabariigi Valitsuse 09. jaanuari 2007. a määruse nr 4 „Riigimetsa Majandamise Keskuse põhimääruse“ § 26 alusel, lähtudes Vabariigi Valitsuse majanduskabineti 24. oktoobri 2024. a otsustest võtnud vastu 18.12.2024. a otsuse nr 1-32/113 **Tuulealade hoonestusõiguse enampakkumise korraldamine**, mille alusel korraldatud elektroonilise enampakkumise lepingu esemete hoonestusõigusega koormamiseks võitjaks kinnitati Riigimetsa Majandamise Keskuse juhatus 17. veebruari 2025. a otsusega nr 1-32/36 (millele on 20. märtsi 2025. a Riigimetsa Majandamise Keskuse juhatus otsusega nr 1-32/61 tehtud faktivea parandamine) Arendaja (CENVEN OÜ, registrikood 16931189). Eelnimetatud Riigimetsa Majandamise Keskuse juhatus otsused on kehtivad, neid ei ole muudetud ega tühistatud.
- 2.1.9.** Tema volitused on kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud. Tal on kõik õigused ja piisavad volitused sõlmida käesolev leping Omaniku nimel kooskõlas õigusaktidega ja ta ei tea ühtegi takistust käesoleva lepinguga võetud ja selles sätestatud kohustuste täitmiseks.

2.2. Arendaja esindaja kinnitab, et:

- 2.2.1.** Arendaja on teadlik Arenduse / hoonestusõiguse ala suurusest ja piiridest, looduses paiknemisest ja selle seisukorrast, sh on Arendaja tutvunud lepingu esemete koosseisu kuuluvate maaüksuste maakatastris registreeritud plaanidega ning ei oma selles osas

- Omanikule mingeid pretensioone.
- 2.2.2.** Arendaja on õigusvõimeline äriühing ning käesoleva lepingu sõlmimisega ei kahjustata Arendaja võlausaldajate huve ega majanduslikku seisundit ning äriühingu suhtes ei ole otsustatud lõpetamist.
- 2.2.3.** Arendaja ei ole pankrotis ning tema suhtes ei ole algatatud pankroti- ega saneerimismenetlust ega tehtud pankrotihoiatust.
- 2.2.4.** Tema volitused on kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud, ning ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida käesolev leping, ja tal on kõik seadustest ja äriühingu põhikirjast vajalikud esindatava äriühingu sisesed otsused käesoleva lepingu sõlmimiseks.

2.3. Osalejad kinnitavad, et:

- 2.3.1.** Notariaalakti projekt oli neile eelnevalt notariaalakti tõestaja poolt kooskõlastamiseks saadetud ja nad on jõudnud notariaalakti projektiga põhjalikult tutvuda.
- 2.3.2.** Nad soovivad lisada käesolevale lepingule plaani, millel on näha Arenduse / hoonestusõiguse ala (edaspidi nimetatud **tuuleala** ja ka **arendusala**).
- 2.3.3.** Nad on tutvunud käesoleva lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega, nad ei soovi täiendavate dokumentide hankimist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist notariaalakti tõestaja poolt.

Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et haldusakti vaidlustamise tähtaeg on 30 päeva, kuid sellele vaatamata soovivad osalejad käesoleva lepingu tõestamist.

3. TAASTUVENERGIA ALADE ARENDUSKOKKULEPE JA HOONESTUSÕIGUSE SEADMISE LEPINGU TINGIMUSED (EELLEPING)

3.1. KOKKULEPE RIIGIMAA ARENDUSETAPIKS (edaspidi nimetatud ka ARENDUSETAPI LEPING)

- 3.1.1. Käesoleva lepingu pooled** on Eesti Vabariik (*Omanik*), mille esindajana tegutseb riigile kuuluva maa riigivara valitseja Riigimetsa Majandamise Keskus (*Omaniku esindaja*) ja enampakkumise võitnud isik, kellega sõlmitakse leping riigimaa arendamiseks ja eelkokkulepe hoonestusõiguse seadmiseks (*Arendaja* ja ka *Hoonestaja*).
- 3.1.2. Käesoleva lepingu esemeks** on käesoleva lepingu punktides üks üks (1.1) kuni üks üheksa (1.9) nimetatud riigile kuuluvad kinnisasjad, millele Arendaja võib kavandada taastuvenergia tootmisega seotud ehitiste rajamist käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks nr 1 oleval plaanil tumerohelise värviga tähistatud Arenduse ja ka hoonestusõiguse alal (tuulealal). Taastuvenergia tootmisega seotud ehitisteks loetakse tuulikud koos nende alusehitisega, päikesepaneelid, energia salvestamise ja transformeerimise seadmed ja rajatised, alajaamad, elektriliinid, ehitistele juurdepääsu teed jm taastuvenergia tootmisega otseselt ja lahutamatult seotud ehitised.
- 3.1.3. Lepingu pooled lepivad kokku, et Omaniku esindajal on järgmised õigused ja kohustused ehitiste kavandamisel:**
- 3.1.3.1.** Omaniku esindajal on õigus teha planeerimise või projekteerimise menetluses ettepanekuid ehituskruntide ja servituudialade asukoha ja ulatuse osas. Omaniku esindaja vastab Arendajale ja esitab oma seisukohad hiljemalt ühe (1) kuu jooksul vastava eskiislahenduse, projekti või küsimuse esitamisest.
- 3.1.3.2.** Omaniku esindaja esitab kinnisasja jagamiseks vajalikud avaldused maakatastrile ja kande tegemiseks kinnistusraamatus.

3.1.3.3. Omaniku esindajal on õigus kontrollida lepingutingimuste nõuetekohast täitmist ning teha vajadusel selleks päringuid arendajale, asjaomastele isikutele ja asutustele.

3.1.4. Lepingu pooled lepivad kokku, et Arendajal on järgmised kohustused ja õigused ehitiste kavandamisel:

3.1.4.1. Arendajal on õigus tutvuda enne lepingu sõlmimist lepingu objekti hulka kuuluvate kinnisasjadega, sh vajadusel paikvaatlusel.

3.1.4.2. Arendajal on kohustus esitada kolme (3) kuu jooksul käesoleva lepingu sõlmimisest arvates kohaliku omavalitsusele taotlus alatatada lepingu eset hõlmav taastuenergia ehitiste rajamiseks vajalik planeering, välja arvatud juhul, kui see on varem juba algatatud. Planeeringu koostamise kohustuse puudumisel tuleb sama aja jooksul esitada taotlus projekteerimistingimuste andmiseks.

3.1.4.3. Arendaja peab tegema kõik endast oleneva, et **kolme (3) aasta jooksul** käesoleva lepingu sõlmimisest arvates saaks taastuenergia ehitiste rajamise eelduseks olev **planeering kehtestatud ja antud ehitisluba**.

3.1.4.4. Kui lepingu esemeks olevatest kinnisasjadest on vaja moodustada planeeringule või projekteerimistingimustele vastavad krundid, korraldab Arendaja kruntide moodustamise selliselt, et need saavad maakatastris registreeritud hiljemalt käesoleva lepingu punktis kolm üks neli kolm (3.1.4.3) nimetatud tähtjaks.

3.1.4.5. Käesoleva lepingu punktis kolm üks neli kolm (3.1.4.3) nimetatud tähtaega võib Omaniku esindaja pikendada juhul, kui planeeringu kehtestamine, ehitusloa saamine ja ehituskruntide moodustamine viibib Arendaja tegevusest või tegevusetusest mitteolenevatel põhjustel, sh juhul kui planeeringu jõustumine viibib kolmandast osapoolast tulenevalt kohtumenetluse tõttu. Tähtaja pikendamise taotlus tuleb Omaniku esindajale esitada hiljemalt kümne (10) päeva jooksul pikendamise eelduseks oleva asjaolu teadasaamisest, kuid mitte hiljem kui üks (1) kuu enne käesoleva lepingu punktis kolm üks neli kolm (3.1.4.3) nimetatud tähtaja saabumist.

3.1.4.6. Planeerimisel ja/või projekteerimisel peab Arendaja tagama, et ehituskruntide, 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.

3.1.4.7. Arendaja on kohustatud esitama Omaniku esindajale planeeringu eskiislahenduse kooskõlastamiseks enne selle avalikustamist kohaliku omavalitsuste poolt ning projektlahenduse enne ehitusloa taotluse esitamist. Ehitiste kavandamisel projekteerimistingimuste alusel tuleb Omaniku esindajaga kooskõlastada vaid projektlahendus enne ehitusloa taotluse esitamist.

3.1.4.8. Arendaja on kohustatud arvestama Omaniku esindaja poolt planeeringulahenduse ja/või projektlahenduse kohta esitatud ettepanekutega. Kui nimetatud ettepanekute arvestamine ei ole võimalik, siis on Arendaja kohustatud selgitama Omaniku esindajale vastavaid asjaolusid ning pakkuma lahendusi, mis arvestaks Omaniku huvidega.

3.1.4.9. Arendaja peab tegema planeerimisel ja/või projekteerimisel teostatavate botaaniliste inventuuride ning ehitusprotsessi käigus koostööd Keskkonnaametiga.

3.1.4.10. 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.

3.1.5. Lepingu pooled lepivad kokku, et Arendaja on kohustatud vastama Omaniku esindaja päringutele seoses lepingute täitmisega hiljemalt viie (5) tööpäeva jooksul päringu saamisest.

3.1.6. Omaniku esindajal on järgmised õigused ja kohustused lepingu eseme kasutamisel

3.1.6.1. Omanikul esindajal on õigus kuni hoonestusõiguse seadmiseni kasutada lepingu esemeks olevaid kinnisasju ise või korraldada nende kasutamist lepingu alusel senisel kasutuseesmärgil.

3.1.6.2. Omaniku esindajal on õigus kontrollida Arendaja kohustuste täitmist, teha vajadusel selleks päringuid või teostada paikvaatlusi.

3.1.6.3. Kui Arendaja ei täida heakorra tagamise kohustust, on Omaniku esindajal õigus korraldada vajalike tööde tegemine ning nõuda Arendajalt sellega seotud kulude hüvitamist.

3.1.7. Lepingu pooled lepivad kokku, et Arendajal on järgmised õigused ja kohustused lepingu esemete kasutamisel:

3.1.7.1. Arendaja peab vältima lepingu eseme alal tegevusi, mis võivad ala kahjustada või vähendada ala paiknevate kinnisasjade väärtust.

3.1.7.2. Lepingu esemeks olevatele kinnisasjadele taastuenergia tootmise ehitiste kavandamiseks vältimatult vajalike rajatiste paigaldamiseks peab Arendaja sõlmima Omaniku esindajaga eraldi kokkuleppe, tagama rajatiste ümbruses heakorra ning kooskõlastama selleks vajalikud tegevused maa lepingulise kasutajaga.

3.1.7.3. Arendaja kohustub mitte raiuma lepingu esemeks oleval maal kasvavat metsa. Metsa raie on lubatud vaid Omaniku esindaja nõusolekul ulatuses, mis on hädavajalik käesoleva lepingu punktis kolm üks seitse kaks (3.1.7.2) nimetatud rajatiste paigaldamiseks. Raie ulatus ja tingimused määratakse eelnevalt kindlaks käesoleva lepingu punkti kolm üks seitse kaks (3.1.7.2) alusel sõlmitavas kokkuleppes. Raietööde kulud, raiutava metsamaterjali väärtuse ning raadamistasud tasub Arendaja vastavalt Omaniku esindajaga sõlmitud kokkuleppele.

3.1.7.4. 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.

3.1.7.5. 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 Omaniku esindajale asjaoludest, mis võivad vähendada kinnisasjade väärtust.

3.1.7.6. Arendaja peab kinnisasjadele taastuenergia ehitiste kavandamisega otseselt mitteseotud, kuid vajalike parenduste tegemiseks sõlmima Omaniku esindajaga 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.

3.1.8. Lepingu pooled lepivad kokku arendusetapis tasude ja muude rahaliste kohustuste kandmises alljärgnevalt:

3.1.8.1. Arendaja tasub Omanikule alates arendusetapiks lepingu sõlmimisest kuni hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmiseni tasu, mille suurus on vastavalt enampakkumisel kujunenud tasu määrale 20,57% lepingu esemeks olevate

kinnisasjade maa maksustamishindade summast. Tasu arvutatakse tasuperioodi aasta alguses kehtiva maa maksustamishinna alusel. Ehitusloa väljastamine ei katkesta tasu maksmise kohustust käesoleva lepingupunkti alusel. Riigimetsa Majandamise Keskuse (edaspidi nimetatud ka **RMK**) volitatud valitsemisel oleva maa puhul lisandub tasule käibemaks.

- 3.1.8.2.** Käesoleva lepingu punktis kolm üks kaheksa üks (3.1.8.1.) nimetatud tasu tuleb maksta Omaniku esindaja esitatud arve alusel kahes osas hiljemalt 1. jaanuariks ja 1. juuliks järgneva perioodi eest ette. 2025. a esimese osa eest esitab Omanik arve peale käesoleva lepingus sõlmimist mõistliku aja jooksul arvestades sealhulgas, et esimese perioodi makse suurus arvutatakse proportsionaalselt arvates käesoleva lepingu sõlmimisest.
- 3.1.8.3.** Arendusetapis Arendajale maamaksu tasumise kohustust ei lisandu.
- 3.1.8.4.** Tasu mittetähtaegsel tasumisel on Omanikul õigus nõuda viivist null koma null viis protsenti (0,05%) tasumata summalt iga viivitatud päeva eest;
- 3.1.8.5.** 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.
- 3.1.8.6.** 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.
- 3.1.9. Lepingu pooled lepivad kokku, et käesoleva arendusetapi lepingu lõppemine toimub alljärgnevalt:**
- 3.1.9.1.** Arendusetapi lepingus sätestatud arendusperiood lõpeb ehitusloa kehtima hakkamise kuupäeval.
- 3.1.9.2.** Arendaja on kohustatud hiljemalt **kolme (3) kuu jooksul arendusperioodi lõppemisest arvates** sõlmima **hoonestusõiguse seadmise lepingu**, mille sõlmimisega lõppeb arendusetapi leping.
- 3.1.9.3.** Kui arendajale ei ole ehitusluba väljastatud hiljemalt käesoleva lepingu punktis kolm üks neli kolm (3.1.4.3.) nimetatud tähtajaks, siis hoonestusõigust ei seata. Sel juhul lõpeb arendusetapi leping kolme (3) aasta möödumisel arendusetapi lepingu sõlmimisest arvates. Käesoleva lepingu punktis kolm üks neli kolm (3.1.4.3.) nimetatud tähtaja pikendamise korral on arendusetapi lepingu lõppemise tähtaeg pikem perioodi võrra, milliseks ajaks käesoleva lepingu punktis kolm üks neli kolm (3.1.4.3.) nimetatud tähtaega pikendati.
- 3.1.9.4.** Omaniku esindajal on õigus arendusetapi leping ühepoolset üles öelda ja keelduda hoonestusõiguse seadmisest juhul, kui esineb vähemalt üks järgnevatest asjaoludest:
- 3.1.9.4.1.** Arendaja ei pea kinni arendusetapi lepingus sätestatud tegevuste või tasu maksmise tähtaegadest;
- 3.1.9.4.2.** Arendaja tegevus kahjustab lepingu esemeks olevaid kinnisasju ja Arendaja ei heasta või ei hüvita tekitatud kahju;
- 3.1.9.4.3.** Arendaja põhjustab muul moel teadlikult kahju lepingu esemeks olevatele kinnisasjadele, nende lepinguliste kasutajatele või ei arvesta põhjendamatult Omaniku huvidega;
- 3.1.9.4.4.** Arendaja ei sõlmi määratud tähtajaks hoonestusõiguse seadmise lepingut;
- 3.1.9.4.5.** 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.

3.2. HOONESTUSÕIGUSE SEADMISE EELLEPING

- 3.2.1.** Lepingu pooled lepivad kokku, et kui Arendaja esitab tähtaegselt talle väljastatud ehitusloa, sõlmivad Omaniku esindaja ja Arendaja ehitiste rajamiseks moodustatud kinnisasjadele (ehituskruntidele) hoonestusõiguse seadmise lepingu, milles sätestatakse käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks nr 2 olevas dokumendis nimetatud tingimused.
- 3.2.2.** Lepingu pooled lepivad kokku, et hoonestusõiguse seadmise lepingus võivad pooled kokku leppida käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks nr 2 olevas dokumendis nimetatud tingimustes või muuta käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks nr 2 oleva dokumendi tingimuste sisu ulatuses, mis ei ole vastuolus hoonestusõiguse seadmise eesmärgiga ega pikenda hoonestusõiguse kehtivuse tähtaega.
- 3.2.3.** Lepingu pooled lepivad kokku, et Omaniku esindaja ja Arendaja esitavad avalduse kanda kinnistusraamatusse eelmärke, mis tagab Arendaja kasuks hoonestusõiguse seadmise juhul, kui arendusetapis ei esine asjaolusid, mis tingivad arendusetapi lepingu lõppemise või ühepoolse lõpetamise (ülesütlemise).
- 3.2.4.** Lepingu pooled lepivad kokku, et Arendaja kohustub andma tagasivõetamatu nõusoleku eelmärke kustutamiseks juhul, kui käesoleva lepingu punktis kolm üks üheksa kaks (3.1.9.2.) määratud tähtaja jooksul hoonestusõiguse lepingut ei sõlmita käesoleva lepingu punktis kolm üks üheksa kolm (3.1.9.3.) või punktis kolm üks üheksa neli (3.1.9.4.) nimetatud põhjustel.

Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et punktis kolm kaks neli (3.2.4) toodud kokkulepe ei asenda asjaõigusseaduse § 54 kohaseid kokkuleppeid ja kinnistusraamatu seaduse § 34 lõike 6 kohaselt peab kinnistamisavalduses olema väljendatud soov kande tegemiseks, märgitud registriosa number, milles taotletakse kande tegemist ja taotletava asjaõiguse sisu. Seetõttu tuleb punktis kolm kaks neli (3.2.4) nimetatud eelduse saabumisel pooltel anda vastavad nõusolekud eelmärke kustutamiseks.

4. TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED

- 4.1.** Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et haldusakti vaidlustamise tähtaeg on 30 päeva.
- 4.2.** Lisaks käesolevale lepingule tuleb lepingu pooltel pärast kokkulepitud tingimuste täitumist sõlmida hoonestusõiguse seadmise leping, milles sisaldub ka käsutustehing, mille alusel saab hoonestaja hoonestusõiguse omanikuks.
- 4.3.** 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.
- 4.4.** Hoonestusõigus tekib kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega. Hoonestusõiguse lõpetamiseks on vajalik kinnisasja omaniku nõusolek. Nõusolek tuleb anda kinnistusosakonnale või hoonestusõiguse omajale (hoonestaja). Nõusolek ei ole tagasivõetav.

5. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 5.1.** Notariaalakt on koostatud **ühes (1) digitaalses originaaleksemplaris**, mis on kasutusel elektroonilises käibes. Vajaduse korral väljastab osalejatele notariaalakti tõestaja notariaalakti kinnitatud ärakirja, mis asendab originaali, paber kandjal.
- 5.2.** Kaugtõestamise puhul säilitatakse digitaalset originaaldokumenti digitaalses notariaalarhiivis. Kaugtõestamise korral säilitatakse digitaalsest originaaldokumendist

tehtud kinnitatud ära kirja paber kandjal, mille pealdis sisaldab kinnitust, et ära kiri asendab tõestamis seaduse § 47 lõikes 1 ettenähtud juhtudel notariaalak ti originaali.

- 5.3.** Pärast notariaalak ti tõestamist luuakse tehinguosalistele riigiportaal is www.eesti.ee (ettevõtjale: <https://www.eesti.ee/est/teenused> > ettevõtjale > õigusabi > notariaalsed dokumendid) juurdepääsuõigus notariaalak ti digitaalsele originaalile. Juurdepääsuõigus luuakse tehinguosalisest juriidilisele või füüsilisele isikule, mitte tema esindajale.

6. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 6.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Hoonestaja.
- 6.2.** Osaleja tasub notari tasu notaribüroos sularahas või maksekaardiga või üle kandega notariaalak ti tõestaja arvelduskontole. Notaril tekib õigus nõuda sisse notari tasu notariaaltoimingu lõpuleviimise päeval ning tehniliste teenuste osutamise tasu ja muude kulude hüvitamist kohe pärast teenuse osutamist või kulu tekkimist. Notariaalak ti tõestajal on õigus notariaalak ti ära kirju notari tasu tasumiseni kinni pidada.
- 6.3.** Osaleja tasub riigilõivu kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest Rahandusministeeriumi kontole ja esitab riigilõivu tasumist tõendava nõuetekohase maksedokumendi notariaalak ti tõestajale. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta kandeavaldus läbi vaatamata.

Notariaalak ti on videosilla vahendusel osalejatele notariaalak ti tõestaja poolt ette loetud, ekraanil osalejatele tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja osalejate ja notariaalak ti tõestaja poolt digitaalselt allkirjastatud. Notariaalak tile lisatud plaan (lisa nr 1) esitati osalejatele ekraanil tutvumiseks, see kiideti osalejate poolt heaks ning allkirjastati digitaalselt. Osalejad loobusid notariaalak ti lahutamatuks lisaks nr 2 oleva dokumendi ettelugemisest, lisatud dokument on esitatud osalejatele läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks ekraanil, ning see on notariaalak ti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud koos notariaalak tiga selle lahutamatu lisana.

Notari tasu arvutamise aluseks olevad tehinguväärtused, arvestades enam pak kumise kinnitatud tulemust (2 057 eurot iga 10 000 m² kohta) ja iga lepingu eseme kasutusse antava ala pindala suurus, on:

<i>lepingu eseme 1 (Triigi metskond 36) puhul</i>	<i>159 767,19</i>	<i>eurot,</i>
<i>lepingu eseme 2 (Triigi metskond 26) puhul</i>	<i>50 869,61</i>	<i>eurot,</i>
<i>lepingu eseme 3 (Triigi metskond 225) puhul</i>	<i>26 926,13</i>	<i>eurot,</i>
<i>lepingu eseme 4 (Triigi metskond 233) puhul</i>	<i>19 130,10</i>	<i>eurot,</i>
<i>lepingu eseme 5 (Haavakannu looduskaitseala 1) puhul</i>	<i>99 682,22</i>	<i>eurot,</i>
<i>lepingu eseme 6 (Triigi metskond 78) puhul</i>	<i>262 884,60</i>	<i>eurot,</i>
<i>lepingu eseme 7 (Triigi metskond 204) puhul</i>	<i>6 273,85</i>	<i>eurot;</i>
<i>lepingu eseme 8 (Triigi metskond 205) puhul</i>	<i>5 039,65</i>	<i>eurot,</i>
<i>lepingu eseme 9 (Siisikese) puhul</i>	<i>12 568,27</i>	<i>eurot.</i>
<i>Kokku</i>	<i>643 141,62</i>	<i>eurot.</i>

Notari tasu arenduskokkuleppe ja hoonestusõiguse seadmise eellepingu tõestamisel on 1 928,56 eurot (tehinguväärtus 643 141,62 eurot: notari tasu seaduse §§ 3, 4, 22, 23 lg 2). Notari tasu kaugtõestamise teel tehtava ametitoimingu tõestamisel on 20,00 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2.1).

Notari tasu netosumma kokku	1 948,56 eurot
Käibemaks	428,68 eurot.
Notari tasu kokku	2 377,24 eurot.

Eelnimetatule lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

***Notariaalakt on tõestatud kaugtõestamise teel ning allkirjastatud digitaalselt osalejate ja
notariaalakti tõestaja poolt***

*Omaniku (Eesti Vabariik) esindaja (Riigimetsa Majandamise Keskus)
esindaja Karl Mänd* *allkirjastatud digitaalselt*

Arendaja (CENVEN OÜ) esindaja Marko Daljajev *allkirjastatud digitaalselt*

Tallinna notar Liina Vaidla *allkirjastatud digitaalselt*