



TALLINNA NOTAR LIINA VAIDLA

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

REGISTRI NUMBER

454

ARENDUSKOKKULEPE

HOONESTUSÕIGUSE SEADMISE EELLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja videosilla vahendusel tõestanud Tallinna notar Liina Vaidla notaribüroos Tallinnas, Maakri tn 23a neljandal märtsil kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (04.03.2025. 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 **Ere Kaaristu**, isikukood 47207260330, kelle isikusamasus tuvastatud PPA andmebaasi alusel ja videosilla vahendusel ning e-notari süsteemis näotuvastuse alusel, 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*),

Windskreen OÜ, registrikood 17163137, aadress Veskiposti tn 2, Tallinn, e-posti aadress info@kcenergy.ee, edaspidi nimetatud **Arendaja** ja ka **Hoonestaja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Mihkel Loorits**, isikukood 38702100229, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel ja videosilla vahendusel ning e-notari süsteemis näotuvastuse alusel, 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, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel ja videosilla vahendusel ning e-notari süsteemis näotuvastuse alusel, 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, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel ja videosilla vahendusel ning e-notari süsteemis näotuvastuse alusel, 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.

Osalejad sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

1.1. Lepingu esemeks 1 on aadressil Viljandi maakond, Põhja-Sakala vald, Kurnuvere küla, Aru, asuv kinnistu (edaspidi nimetatud ka kinnistu 1) koos selle juurde kuuluvate osade ja päraldistega. Lepingu ese 1 on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 15412450**, mille koosseisu kuulub maaüksus, mille katastritunnus 61501:001:0238, pindala 9,54 ha, aadress Aru, Kurnuvere küla, Põhja-Sakala vald, Viljandi maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%). 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 (04.03.2025. a).

1.2. Lepingu esemeks 2 on aadressil Viljandi maakond, Põhja-Sakala vald, Kurnuvere küla, Aimla metskond 225, asuv kinnistu (edaspidi nimetatud ka kinnistu 2) koos selle juurde kuuluvate osade ja päraldistega. Lepingu ese 2 on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 12206450**, mille koosseisu kuulub maaüksus, mille katastritunnus 54501:004:0008, pindala 117719,0 m², aadress Aimla metskond 225, Kurnuvere küla, Põhja-Sakala vald, Viljandi 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 (04.03.2025. a).

1.3. Lepingu esemeks 3 on aadressil Viljandi maakond, Põhja-Sakala vald, Kurnuvere küla, Aimla metskond 4, asuv kinnistu (edaspidi nimetatud ka kinnistu 3) koos selle juurde kuuluvate osade ja päraldistega. Lepingu ese 3 on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 15031650**, mille koosseisu kuulub maaüksus, mille katastritunnus 54501:004:0117, pindala 3601274,0 m², aadress Aimla metskond 4, Kurnuvere küla, Põhja-Sakala vald, Viljandi 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 (04.03.2025. a).

1.4. Lepingu esemeks 4 on aadressil Viljandi maakond, Põhja-Sakala vald, Maalasti küla, Aimla metskond 210, 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 12361650**, mille koosseisu kuulub maaüksus, mille katastritunnus 35701:001:0062, pindala 423725,0 m², aadress Aimla metskond 210, Maalasti küla, Põhja-Sakala vald, Viljandi 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 (04.03.2025. a).

1.5. Lepingu esemeks 5 on aadressil Viljandi maakond, Põhja-Sakala vald, Kurnuvere küla, Aimla metskond 338, 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 10824850**, mille koosseisu kuulub maaüksus, mille katastritunnus 75801:001:0452, pindala 281613,0 m², aadress Aimla metskond 338, Kurnuvere küla, Põhja-Sakala vald, Viljandi maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%). 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 (04.03.2025. a).

1.6. Lepingu esemeks 6 on aadressil Viljandi maakond, Põhja-Sakala vald, Paaksima küla, Aimla metskond 90, 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 14635350**, mille koosseisu kuulub maaüksus, mille katastritunnus 35701:001:0734, pindala 3649055,0 m², aadress Aimla metskond 90, Paaksima küla, Põhja-Sakala vald, Viljandi 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 (04.03.2025. a).

1.7. Lepingu esemeks 7 on aadressil Viljandi maakond, Põhja-Sakala vald, Kurnuvere küla, Aimla metskond 167, 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 12179350**, mille koosseisu kuulub maaüksus, mille katastritunnus 54501:004:0007, pindala 2234668,0 m², aadress Aimla metskond 167, Kurnuvere küla, Põhja-Sakala vald, Viljandi maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%). 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 (04.03.2025. a).

Lepingu ese 1 kuni lepingu ese 7 edaspidi ühiselt koos nimetatud
lepingu ese ja ka lepingu esemed.

Kinnistu 1 kuni kinnistu 7 edaspidi ühiselt koos nimetatud
kinnistu ja ka kinnistud.

1.8. E-notari teabesüsteemi ja:

1.8.1. ehitisregistri elektroonilise andmebaasi kohaselt ei ole lepingu eseme 1 (*Aru*), lepingu eseme 2 (*Aimla metskond 225*), lepingu eseme 3 (*Aimla metskond 4*) ega lepingu eseme 7 (*Aimla metskond 167*) koosseisu kuuluva maaüksusega ühtegi ehitist seotud;

1.8.2. ehitisregistri elektroonilise andmebaasi kohaselt lepingu eseme 4 (*Aimla metskond 210*) koosseisu kuuluva maaüksusega on seotud järgmine ehitis:

Ehitisregistri kood	Nimetus	Esmane kasutus	Ehitisealune pind m ²	Staatus	Liik
220633231	Kapptelefonijaama Tääksi 2 elektrivõrguga liitumine	2011	4,0	olemas	kinnisasi

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

1.8.3. ehitisregistri elektroonilise andmebaasi kohaselt lepingu eseme 5 (*Aimla metskond 338*) koosseisu kuuluva maaüksusega on seotud järgmised ehitised:

Ehitisregistri kood	Nimetus	Esmane kasutus	Ehitisealune pind m ²	Staatus	Liik
220633231	Kapptelefonijaama Tääksi 2 elektrivõrguga liitumine	2011	4,0	olemas	kinnisasi
220603291	Kabuna 15/04 kV komplektalajaam, 15 ja 0,4 kV maakaabelliin, 0,4 kV rippkeerdkaabelliin	2010	150,0	olemas	vallasasi

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

1.8.4. ehitisregistri elektroonilise andmebaasi kohaselt lepingu eseme 6 (*Aimla metskond 90*) koosseisu kuuluva maaüksusega on seotud järgmised ehitised:

Ehitisregistri kood	Nimetus	Esmane kasutus	Ehitisealune pind m ²	Staatus	Liik
220633231	Kapptelefonijaama Tääksi 2 elektrivõrguga liitumine	2011	4,0	olemas	kinnisasi
220603291	Kabuna 15/04 kV komplektalajaam, 15 ja 0,4 kV maakaabelliin, 0,4 kV rippkeerdkaabelliin	2010	150,0	olemas	vallasasi

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

1.8.5. kultuurimälestiste registri andmete kohaselt ei kuulu kinnistud arheoloogilise leiukoha piiresse, vallas- või kinnismälestise koosseisu ega asu muinsuskaitseaduses sätestatud kaitsevööndis või muinsuskaitsealal. Nimetatud andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kultuurimälestiste registri elektroonilises andmebaasis enne käesoleva lepingu tõestamist;

1.8.6. maa-ameti teabesüsteemi andmete kohaselt ei ole kinnistute koosseisu kuuluvate maaüksustega seoses projekteeritavaid looduskaitseobjekte registreeritud, kuid iga kinnistu suhtes on tehtud järgmine katastripidaja märge: pindala on ebatäpne (06.04.2024);

1.8.7. maa-ameti teabesüsteemi andmete kohaselt ei asu lepingu esemed tervenisti ega osaliselt ranna ehituskeeluvööndis, I kaitsekategooria liigi püsielupaigas, kaitstava looduse üksikobjekti piiranguvööndis, kaitsealal ega hoiualal, kuid lepingu esemetel on järgmised kitsendused:

1.8.7.1. lepingu eseme 1 koosseisu kuuluval maaüksusel on järgmised katastriüksuse 61501:001:0238 kitsendused:

Piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 152,47 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi

eesvool kuni 10km² (Turu); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: eesvoolu kaitsevöönd; ulatus: 1916,28 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Turu); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: maaparandushoiu-ala; ulatus: 95362,25 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ulatus: 8309,94 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Thalictrum lucidum (ahtalehine ängelhein)); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ulatus: 146,81 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Epipactis helleborine (laialehine neuuvaip)); seisund: kehtiv.

Kitsendusi põhjustava objekti andmed:
 ulatus: 8309,94 m²; nähtus: iII kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Thalictrum lucidum (ahtalehine ängelhein)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 146,81 m²; nähtus: iII kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Epipactis helleborine (laialehine neuuvaip)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 95362,25 m²; nähtus: maaparandussüsteemi maa-ala (Turu); seisund: kehtiv.;

1.8.7.2. lepingu eseme 2 koosseisu kuuluval maaüksusel on järgmised katastriüksuse 54501:004:0008 kitsendused:

Piiranguvöönd: maardla; ulatus: 89681,39 m²; nähtus: Maardla (Soosaare); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 194,35 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Turu); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: eesvoolu kaitsevöönd; ulatus: 2691,13 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Turu); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: maaparandushoiu-ala; ulatus: 42737,74 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ulatus: 98232,65 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Dactylorhiza incarnata (kähkjaspunane sõrmkäpp)); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ulatus: 98232,65 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Nymphaea alba (valge vesiroos)); seisund: kehtiv.

Kitsendusi põhjustava objekti andmed:
 ulatus: 98232,65 m²; nähtus: iII kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Dactylorhiza incarnata (kähkjaspunane sõrmkäpp)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 98232,65 m²; nähtus: iII kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Nymphaea alba (valge vesiroos)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 89681,39 m²; nähtus: maardla (Soosaare); seisund: kehtiv;
 ulatus: 42737,74 m²; nähtus: maaparandussüsteemi maa-ala (Turu); seisund: kehtiv.;

1.8.7.3. lepingu eseme 3 koosseisu kuuluval maaüksusel on järgmised katastriüksuse 54501:004:0117 kitsendused:

Piiranguvöönd: maardla; ulatus: 2063385,50 m²; nähtus: Maardla (Soosaare); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: eesvoolu kaitsevöönd; ulatus: 61776,91 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Kõnnu TTP242); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 5074,49 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Kõnnu TTP242); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 210,38 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Kõnnu TTP242); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: eesvoolu kaitsevöönd; ulatus: 2606,31 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Kõnnu TTP242); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: maaparandushoiu-ala; ulatus: 3600344,92 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ulatus: 166,83 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Navesti jõgi); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 6628,25 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Navesti jõgi); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ulatus: 824,55 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Epipactis helleborine (laialehine neuuvaip)); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ulatus: 313,95 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Huperzia selago (harilik ungrukold)); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ulatus: 313,91 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Platanthera bifolia (kahelehine kääokeel)); seisund: kehtiv.

Kitsendusi põhjustava objekti andmed:

ulatus: 2063385,50 m²; nähtus: maardla (Soosaare); seisund: kehtiv;
 ulatus: 824,55 m²; nähtus: iII kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Epipactis helleborine (laialehine neiuvaip)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 313,95 m²; nähtus: iII kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Huperzia selago (harilik ungrukold)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 313,91 m²; nähtus: iII kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Platanthera bifolia (kahelehine käokeel)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 3600344,92 m²; nähtus: maaparandussüsteemi maa-ala (Kõnnu TTP242); seisund: kehtiv.;

1.8.7.4. lepingu eseme 4 koosseisu kuuluval maaüksusel on järgmised katastriüksuse 35701:001:0062 kitsendused:

Piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 2085,07 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Punni); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: eesvoolu kaitsevöönd; ulatus: 23872,26 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Punni); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 1450,16 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool üle 25km² (Tõrvaaru PÜ204); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: maaparandushoiu-ala; ulatus: 193,78 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 19981,85 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Põleniku oja); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 93316,17 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Põleniku oja); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ulatus: 48695,56 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Põleniku oja); seisund: kehtiv.

Kitsendusi põhjustava objekti andmed:
 ulatus: 193,78 m²; nähtus: maaparandussüsteemi maa-ala (Punni); seisund: kehtiv.;

1.8.7.5. lepingu eseme 5 koosseisu kuuluval maaüksusel on järgmised katastriüksuse 75801:001:0452 kitsendused:

Piiranguvöönd: maardla; ulatus: 186071,47 m²; nähtus: Maardla (Soosaare); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: eesvoolu kaitsevöönd; ulatus: 6970,21 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Kurnuvere); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 581,31 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Kurnuvere); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: maaparandushoiu-ala; ulatus: 6499,42 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 10618,15 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool üle 25km² (Tääksi oja); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ulatus: 7026,16 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool üle 25km² (Tääksi oja); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: eesvoolu kaitsevöönd; ulatus: 2687,31 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool üle 25km² (Tääksi oja); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 1780,14 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool üle 25km² (Tääksi oja); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 10154,06 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Tääksi oja); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: veekogu kallasrada; ulatus: 709,94 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Tääksi oja); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: veekogu avalik kasutus; ulatus: 890,88 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Tääksi oja); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ulatus: 6444,39 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Tääksi oja); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 1796,42 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Tääksi oja); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ulatus: 3763,02 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Thalictrum lucidum (ahtalehine ängelhein)); seisund: kehtiv.

Kitsendusi põhjustava objekti andmed:
 ulatus: 186071,47 m²; nähtus: maardla (Soosaare); seisund: kehtiv;
 ulatus: 3763,02 m²; nähtus: iII kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Thalictrum lucidum (ahtalehine ängelhein)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 6499,42 m²; nähtus: maaparandussüsteemi maa-ala (Navesti polder (Olustvere)); seisund:

kehtiv;
 ulatus: 890,88 m²; nähtus: üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Täaksi oja);
 seisund: kehtiv.;

1.8.7.6. lepingu eseme 6 koosseisu kuuluval maatüksusel on järgmised katastriüksuse 35701:001:0734 kitsendused:

Piiranguvöönd: maardla; ulatus: 809,30 m²; nähtus: Maardla (Soosaare); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: vääriselupaik; ulatus: 35680,07 m²; nähtus: Vääriselupaik (VEP nr.206625); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: eesvoolu kaitsevöönd; ulatus: 61624,40 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Tõrvaaru PÜ204); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 5117,34 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Tõrvaaru PÜ204); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 146,33 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Punni); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: eesvoolu kaitsevöönd; ulatus: 2825,07 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Punni); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ulatus: 169884,31 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool üle 25km² (Tõrvaaru PÜ204); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 34357,28 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool üle 25km² (Tõrvaaru PÜ204); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: eesvoolu kaitsevöönd; ulatus: 51355,15 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool üle 25km² (Tõrvaaru PÜ204); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 334931,42 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool üle 25km² (Tõrvaaru PÜ204); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: maaparandushoiu-ala; ulatus: 934742,79 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: maaparandushoiu-ala; ulatus: 1185,10 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: maaparandushoiu-ala; ulatus: 6,45 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: maaparandushoiu-ala; ulatus: 2708877,20 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 1603,06 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Nimi teadmata); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ulatus: 641,91 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Põleniku oja); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 2153,15 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Põleniku oja); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 154,55 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Põleniku oja); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 36335,86 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Põleniku oja); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 176845,07 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Põleniku oja); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ulatus: 89883,41 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Põleniku oja); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ulatus: 1261,77 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Dactylorhiza incarnata (kahkjaspunane sõrmkäpp)); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ulatus: 1261,77 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Nymphaea alba (valge vesiroos)); seisund: kehtiv.

Kitsendusi põhjustava objekti andmed:
 ulatus: 1261,77 m²; nähtus: iII kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Dactylorhiza incarnata (kahkjaspunane sõrmkäpp)); seisund: kehtiv;

ulatus: 1261,77 m²; nähtus: iII kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Nymphaea alba (valge vesiroos)); seisund: kehtiv;

ulatus: 809,30 m²; nähtus: maardla (Soosaare); seisund: kehtiv;

ulatus: 35680,07 m²; nähtus: vääriselupaik (VEP nr.206625); seisund: kehtiv;

ulatus: 934742,79 m²; nähtus: maaparandussüsteemi maa-ala (Tõrvaaru PÜ204); seisund: kehtiv;

ulatus: 1185,10 m²; nähtus: maaparandussüsteemi maa-ala (Navesti polder (Kõo)); seisund: kehtiv;

ulatus: 6,45 m²; nähtus: maaparandussüsteemi maa-ala (Navesti polder (Kõo)); seisund: kehtiv;

ulatus: 2708877,20 m²; nähtus: maaparandussüsteemi maa-ala (Tõrvaaru PÜ204); seisund: kehtiv;

ulatus: 20,87 m²; nähtus: kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Pöleniku oja); seisund: kehtiv;

1.8.7.7. lepingu eseme 7 koosseisu kuuluval maaüksusel on järgmised katastriüksuse 54501:004:0007 kitsendused:

Piiranguvöönd: maardla; ulatus: 2089320,98 m²; nähtus: Maardla (Soosaare); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 2006,38 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Turu); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: eesvoolu kaitsevöönd; ulatus: 20380,92 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Turu); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ulatus: 3688,05 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool üle 25km² (Tõrvaaru PÜ204); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 150,49 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool üle 25km² (Tõrvaaru PÜ204); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: eesvoolu kaitsevöönd; ulatus: 338,79 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool üle 25km² (Tõrvaaru PÜ204); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 14627,47 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool üle 25km² (Tõrvaaru PÜ204); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: maaparandushoiu-ala; ulatus: 228118,42 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: maaparandushoiu-ala; ulatus: 346978,72 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: kõrgvee ala; ulatus: 212595,64 m²; nähtus: Kõrgveepiir; seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ulatus: 727,67 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Pöleniku oja); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 3287,95 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Pöleniku oja); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 39,50 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Pöleniku oja); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: veekogu kallasrada; ulatus: 7169,34 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Navesti jõgi); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 17659,41 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Navesti jõgi); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: veekogu avalik kasutus; ulatus: 12972,95 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Navesti jõgi); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ulatus: 86995,73 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Navesti jõgi); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 160691,49 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Navesti jõgi); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ulatus: 406909,53 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Dactylorhiza incarnata (kähkjaspunane sõrmkäpp)); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ulatus: 406909,53 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Nymphaea alba (valge vesiroos)); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ulatus: 313,97 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Dactylorhiza fuchsii (vööthuul-sõrmkäpp)); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ulatus: 313,96 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Platanthera bifolia (kahelehine käokeel)); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ulatus: 313,99 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Thalictrum lucidum (ahtalehine ängelhein)); seisund: kehtiv.

Kitsendusi põhjustava objekti andmed:
 ulatus: 406909,53 m²; nähtus: iIII kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Dactylorhiza incarnata (kähkjaspunane sõrmkäpp)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 406909,53 m²; nähtus: iIII kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Nymphaea alba (valge vesiroos)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 2089320,98 m²; nähtus: maardla (Soosaare); seisund: kehtiv;
 ulatus: 313,97 m²; nähtus: iIII kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Dactylorhiza fuchsii (vööthuul-sõrmkäpp)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 313,96 m²; nähtus: iIII kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Platanthera bifolia (kahelehine käokeel)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 313,99 m²; nähtus: iIII kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Thalictrum lucidum (ahtalehine ängelhein)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 228118,42 m²; nähtus: maaparandussüsteemi maa-ala (Kõnnu TTP242); seisund: kehtiv;

ulatus: 346978,72 m²; nähtus: maaparandussüsteemi maa-ala (Turu); seisund: kehtiv;
ulatus: 212595,64 m²; nähtus: kõrgveepiir (Navesti jõgi); seisund: kehtiv;
ulatus: 12972,95 m²; nähtus: üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Navesti jõgi);
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 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 KV83216, ning selle suhtes ei ole sõlmitud kasutuslepinguid;
- 2.1.4.2.** lepingu eseme 2 objekti kood on KV43283, ning selle suhtes ei ole sõlmitud kasutuslepinguid;
- 2.1.4.3.** lepingu eseme 3 objekti kood on KV3771, ning selle suhtes ei ole sõlmitud kasutuslepinguid;
- 2.1.4.4.** lepingu eseme 4 objekti kood on KV43360, ning selle suhtes ei ole sõlmitud kasutuslepinguid;
- 2.1.4.5.** lepingu eseme 5 objekti kood on KV70930, ning selle suhtes ei ole sõlmitud kasutuslepinguid;
- 2.1.4.6.** lepingu eseme 6 objekti kood on KV3761, ning selle suhtes ei ole sõlmitud kasutuslepinguid;
- 2.1.4.7.** lepingu eseme 7 objekti kood on KV41293, 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 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 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 26.11.2024. a otsuse nr 1-32/98 **Tuulealade hoonestusõiguse enampakkumise korraldamine**, mille alusel korraldatud elektroonilise enampakkumise lepingu esemete hoonestusõigusega koormamiseks võitjaks kinnitati Riigimetsa Majandamise Keskuse juhatus 03. veebruari 2025. a

otsusega nr 1-32/19 Arendaja (Windscreen OÜ, registrikood 17163137). Eelnimetatud Riigimetsa Majandamise Keskuse juhatuse 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 ka **tuuleala**).
- 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.

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 seitse (1.7) nimetatud riigile kuuluvad kinnisasjad, millele Arendaja võib kavandada taastuenergia tootmisega seotud ehitiste rajamist käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks nr 1 oleval plaanil musta viirutusega tähistatud Arenduse ja ka hoonestusõiguse alal (**tuulealal**). Taastuenergia tootmisega seotud ehitisteks loetakse tuulikud koos nende alusehitisega, päikesepaneelid, energia salvestamise ja transformeerimise seadmed ja rajatised, alajaamad, elektriliinid, ehitistele juurdepääsu teed jm taastuenergia 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 kohalikule omavalitsusele taotlus alkatada lepingu eset hõlmav taastuenergia ehitiste rajamiseks vajalik planeering, välja arvatud juhul, kui see on varem juba alkatatud. 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 ehitusluba**.
- 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 tähtajaks.
- 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 päeva (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 6,66% lepingu esemeks olevate kinnisasjade maa maksustamishindade summast. Tasu arvutatakse tasuperioodi aasta alguses kehtiva maa maksustamishinna 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 leping lõpeb ehitusloa kehtima hakkamise kuupäeval.
- 3.1.9.2.** Arendaja on kohustatud hiljemalt **kolme (3) kuu jooksul arenduseperioodi lepingu lõppemisest arvates** sõlmima **hoonestusõiguse seadmise lepingu**.
- 3.1.9.3.** Kui arendajale ei ole ehitusloa väljastatud hiljemalt käesoleva lepingu punktis kolm üks neli kolm (3.1.4.3.) nimetatud tähtjaks, 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 tähtja 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 lepingulistele kasutajatele või ei arvesta põhjendamatult Omaniku huvidega;
 - 3.1.9.4.4.** Arendaja ei sõlmi määratud tähtjaks 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 vähemalt 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 nimetamata tingimustes või muuta käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks nr 2 olevas dokumendis 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 (ülesütleamise).
- 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.** Lisaks käesolevale lepingule tuleb lepingu pooltel pärast kokkulepitud tingimuste täitumist sõlmida hoonestusõiguse seadmise leping, milles sisaldub ka käsutustehing, mille alusel saab hoonestaja hoonestusõiguse omanikuks.
- 4.2.** 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.
- 4.3.** 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.** Notariaalakkt on koostatud **ühes (1) digitaalses originaaleksemplaris**, mis on kasutusel elektroonilises käibes. Vajaduse korral väljastab osalejatele notariaalakkti tõestaja notariaalakkti kinnitatud ärakirja, mis asendab originaali, paberkandjal.
- 5.2.** Kaugtõestamise puhul säilitatakse digitaalset originaaldokumenti digitaalses notariaalarhiivis. Kaugtõestamise korral säilitatakse digitaalsest originaaldokumendist tehtud kinnitatud ärakirja paberkandjal, mille pealdis sisaldab kinnitust, et ära kiri asendab tõestamisseaduse § 47 lõikes 1 ettenähtud juhtudel notariaalakkti originaali.
- 5.3.** Pärast notariaalakkti tõestamist luuakse tehinguosalistele riigiportaalil www.eesti.ee (ettevõtjale: <https://www.eesti.ee/est/teenused> > ettevõtjale > õigusabi > notariaalsed dokumendid) juurdepääsuõigus notariaalakkti 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 ülekandegas notariaalakkti 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. Notariaalakkti tõestajal on õigus notariaalakkti ära kirja 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 notariaalakkti tõestajale. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta kandeavaldus läbi vaatamata.

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

Notari tasu arvutamise aluseks olevad tehinguväärtused, arvestades enampakkumise kinnitatud tulemust (666 eurot iga 10 000 m² kohta) ja iga lepingu eseme kasutusse antava ala pindala suurus, on:

<i>Lepingu eseme 1 (Aru) puhul</i>	<i>6 351,11</i>	<i>eurot,</i>
<i>lepingu eseme 2 (Aimla metskond 225) puhul</i>	<i>7 842,22</i>	<i>eurot,</i>
<i>lepingu eseme 3 (Aimla metskond 4) puhul</i>	<i>109 832,32</i>	<i>eurot,</i>
<i>lepingu eseme 4 (Aimla metskond 210) puhul</i>	<i>13 656,20</i>	<i>eurot,</i>
<i>lepingu eseme 5 (Aimla metskond 338) puhul</i>	<i>6 365,76</i>	<i>eurot,</i>
<i>lepingu eseme 6 (Aimla metskond 90) puhul</i>	<i>43 451,31</i>	<i>eurot,</i>
<i>lepingu eseme 7 (Aimla metskond 167) puhul</i>	<i>20 970,01</i>	<i>eurot.</i>
<i>Kokku</i>	<i>208 468,93</i>	<i>eurot.</i>

Notari tasu arenduskokkuleppe ja hoonestusõiguse seadmise eellepingu tõestamisel on 646,70 eurot (tehinguväärtus 208 468,93 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	666,70 eurot
Käibemaks	146,67 eurot.
Notari tasu kokku	813,37 eurot.

Eelnimetatule lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

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

<i>Omaniku (Eesti Vabariik) esindaja (Riigimetsa Majandamise Keskus)</i>	<i>allkirjastatud digitaalselt</i>
<i>esindaja Ere Kaaristu</i>	

<i>Arendaja (Windscreen OÜ) esindaja Mihkel Loorits</i>	<i>allkirjastatud digitaalselt</i>
---	------------------------------------

<i>Tallinna notar Liina Vaidla</i>	<i>allkirjastatud digitaalselt</i>
------------------------------------	------------------------------------