



TALLINNA NOTAR LIINA VAIDLA

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

REGISTRI NUMBER

456

ARENDUSKOKKULEPE

HOONESTUSÕIGUSE SEADMISE EELLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja videosilla vahendusel tõestanud Tallinna notar Liina Vaidla notaribüroos Tallinnas, Maakri tn 23a viiendal märtsil kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (05.03.2025. 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 **Karl Mänd**, isikukood 37701230228, 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 (*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*),

Enery Estonia OÜ, registrikood 16269106, aadress Telliskivi tn 60/1, Tallinn, e-posti aadress enery.estonia@enery.energy, edaspidi nimetatud **Arendaja** ja ka **Hoonestaja**, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Marthen-Patrik Kummer**, isikukood 39511230838, 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 temale esitatud volikirja digitaalse originaaleksemplari alusel 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.

Osalejad sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

1.1. Lepingu esemeks 1 on aadressil Harju maakond, Kose vald, Krei küla, Leevikese, 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 3643850**, mille koosseisu kuulub maaüksus, mille katastritunnus 33801:001:0426, pindala 145360,0 m², aadress Leevikese, Krei küla, Kose vald, Harju 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 (05.03.2025. a).

1.2. Lepingu esemeks 2 on aadressil Harju maakond, Kose vald, Krei küla, Paunküla metskond 480, 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 11058050**, mille koosseisu kuulub maaüksus, mille katastritunnus 33701:002:1054, pindala 104325,0 m², aadress Paunküla metskond 480, Krei küla, Kose vald, Harju 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 (05.03.2025. a).

1.3. Lepingu esemeks 3 on aadressil Harju maakond, Kose vald, Saula küla, Paunküla metskond 46, 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 14847250**, mille koosseisu kuulub maaüksus, mille katastritunnus 33701:002:0564, pindala 269275,0 m², aadress Paunküla metskond 46, Saula küla, Kose vald, Harju 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 (05.03.2025. a).

1.4. Lepingu esemeks 4 on aadressil Harju maakond, Kose vald, Krei küla, Paunküla metskond 372, 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 13088650**, mille koosseisu kuulub maaüksus, mille katastritunnus 33701:002:1024, pindala 63308,0 m², aadress Paunküla metskond 372, Krei küla, Kose vald, Harju 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 (05.03.2025. a).

1.5. Lepingu esemeks 5 on aadressil Harju maakond, Kose vald, Krei küla, Paunküla metskond 49, 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 14737150**, mille koosseisu kuulub maaüksus, mille katastritunnus 33701:002:0567, pindala 511444,0 m², aadress Paunküla metskond 49, Krei küla, Kose vald, Harju 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 (05.03.2025. a).

1.6. Lepingu esemeks 6 on aadressil Harju maakond, Kose vald, Krei küla, Paunküla metskond 54, 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 15110650**, mille koosseisu kuulub maaüksus, mille katastritunnus 33701:002:0573, pindala 886698,0 m², aadress Paunküla metskond 54, Krei küla, Kose vald, Harju 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 (05.03.2025. a).

1.7. Lepingu esemeks 7 on aadressil Harju maakond, Kose vald, Krei küla, Paunküla metskond 371, 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 13045750**, mille koosseisu kuulub maaüksus, mille katastritunnus 33701:002:1023, pindala 44833,0 m², aadress Paunküla metskond 371, Krei küla, Kose vald, Harju 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 (05.03.2025. a).

1.8. Lepingu esemeks 8 on aadressil Harju maakond, Kose vald, Krei küla, Paunküla metskond 518, asuv kinnistu (edaspidi nimetatud ka kinnistu 8) koos selle juurde kuuluvate osade ja päraldistega. Lepingu ese 8 on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 9582650**, mille koosseisu kuulub

maaüksus, mille katastritunnus 33801:001:0337, pindala 39930,0 m², aadress Paunküla metskond 518, Krei küla, Kose vald, Harju 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 (05.03.2025. a).

1.9. Lepingu esemeks 9 on aadressil Harju maakond, Kose vald, Krei küla, Paunküla metskond 639, asuv kinnistu (edaspidi nimetatud ka kinnistu 9) koos selle juurde kuuluvate osade ja päraldistega. Lepingu ese 9 on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 3646750**, mille koosseisu kuulub maaüksus, mille katastritunnus 33801:001:0422, pindala 11,06 ha, aadress Paunküla metskond 639, Krei küla, Kose vald, Harju maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%) (katastriüksus on moodustatud plaani alusel). 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 (05.03.2025. a).

1.10. Lepingu esemeks 10 on aadressil Harju maakond, Kose vald, Krei küla, Paunküla metskond 380, asuv kinnistu (edaspidi nimetatud ka kinnistu 10) koos selle juurde kuuluvate osade ja päraldistega. Lepingu ese 10 on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 12997950**, mille koosseisu kuulub maaüksus, mille katastritunnus 33701:002:1030, pindala 44169 m², aadress Paunküla metskond 380, Krei küla, Kose vald, Harju maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%). Registriosas on tehtud alljärgnevad kanded:

1.10.1. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

1.10.2. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

1.10.3. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist käesoleva lepingu sõlmimise päeval (05.03.2025. a).

1.11. Lepingu esemeks 11 on aadressil Harju maakond, Kose vald, Krei küla, Tihase, asuv kinnistu (edaspidi nimetatud ka kinnistu 11) koos selle juurde kuuluvate osade ja päraldistega. Lepingu ese 11 on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 3652250**, mille koosseisu kuulub maaüksus, mille katastritunnus 33801:001:0429, pindala 15,03 ha, aadress Tihase, Krei küla, Kose vald, Harju maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%). Registriosas on tehtud alljärgnevad kanded:

1.11.1. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

1.11.2. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

1.11.3. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist käesoleva lepingu sõlmimise päeval (05.03.2025. a).

1.12. Lepingu esemeks 12 on aadressil Harju maakond, Kose vald, Krei küla, Öökulli, asuv kinnistu (edaspidi nimetatud ka **kinnistu 12**) **koos selle juurde kuuluvate osade ja päraldistega.** Lepingu ese 12 on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 4482050**, mille koosseisu kuulub maaüksus, mille katastritunnus 33801:001:0596, pindala 23374,0 m², aadress Öökulli, Krei küla, Kose vald, Harju maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%). Registriosas on tehtud alljärgnevad kanded:

1.12.1. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

1.12.2. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

1.12.3. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist käesoleva lepingu sõlmimise päeval (05.03.2025. a).

1.13. Lepingu esemeks 13 on aadressil Harju maakond, Kose vald, Krei küla, Pikaripoe, asuv kinnistu (edaspidi nimetatud ka **kinnistu 13**) **koos selle juurde kuuluvate osade ja päraldistega.** Lepingu ese 13 on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 14070802**, mille koosseisu kuulub maaüksus, mille katastritunnus 33701:002:1007, pindala 622116,0 m², aadress Pikaripoe, Krei küla, Kose vald, Harju maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%). Registriosas on tehtud alljärgnevad kanded:

1.13.1. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

1.13.2. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

1.13.3. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist käesoleva lepingu sõlmimise päeval (05.03.2025. a).

Lepingu ese 1 kuni lepingu ese 13 edaspidi ühiselt koos nimetatud
lepingu ese ja ka lepingu esemed.

Kinnistu 1 kuni kinnistu 13 edaspidi ühiselt koos nimetatud
kinnistu ja ka kinnistud.

1.14. E-notari teabesüsteemi ja:

1.14.1. ehtisregistri elektroonilise andmebaasi kohaselt ei ole lepingu esemete koosseisu kuuluvate maaüksustega ühtegi ehitist seotud;

1.14.2. 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;

1.14.3. maa-ameti teabesüsteemi andmete kohaselt on kinnistu 5 (*Paunküla metskond 49*) koosseisu kuuluva maaüksusega seoses registreeritud projekteeritav looduskaitseobjekt (Loodusmetsade looduskaitseala; EELIS kood 816961333);

1.14.4. maa-ameti teabesüsteemi andmete kohaselt ei ole kinnistute 1 kuni 4 ega kinnistute 6 kuni 13 koosseisu kuuluvate maaüksustega seoses projekteeritavaid looduskaitseobjekte registreeritud; kinnistu 9 suhtes ei ole katastripidaja märkeid tehtud; kinnistute 1 kuni 8 ja kinnistute 10 kuni 13 suhtes on tehtud järgmine katastripidaja märged: pindala on ebatäpne (06.04.2024);

1.14.5. 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;

1.14.6. maa-ameti teabesüsteemi andmete kohaselt lepingu esemetel on järgmised kitsendused:

1.14.6.1. lepingu eseme 1 koosseisu kuuluval maaüksusel on järgmised katastriüksuse 33801:001:0426 kitsendused:

Piiranguvöönd: maaparandushoiu-ala; ulatus: 47139,30 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: uuringu ala; ulatus: 145359,63 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum); seisund: kehtiv.

Kitsendusi põhjustava objekti andmed:
ulatus: 47139,30 m²; nähtus: maaparandussüsteemi maa-ala (Saula, TTP-258); seisund: kehtiv;
ulatus: 145359,63 m²; nähtus: uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum); seisund: kehtiv.;

1.14.6.2. lepingu eseme 2 koosseisu kuuluval maaüksusel on järgmised katastriüksuse 33701:002:1054 kitsendused:

Piiranguvöönd: maaparandushoiu-ala; ulatus: 1119,26 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: maaparandushoiu-ala; ulatus: 54933,65 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: uuringu ala; ulatus: 104325,35 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: ulatus: 313,95 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised; seisund: kehtiv.

Kitsendusi põhjustava objekti andmed:
ulatus: 1119,26 m²; nähtus: maaparandussüsteemi maa-ala (Saula, TTP-258); seisund: kehtiv;
ulatus: 54933,65 m²; nähtus: maaparandussüsteemi maa-ala (Saula, TTP-258); seisund: kehtiv;
ulatus: 104325,35 m²; nähtus: uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum); seisund: kehtiv;
ulatus: 313,95 m²; nähtus: iII kategooria kaitsealused liigid ja kivistised; seisund: kehtiv.;

1.14.6.3. lepingu eseme 3 koosseisu kuuluval maaüksusel on järgmised katastriüksuse 33701:002:0564 kitsendused:

Piiranguvöönd: maaparandushoiu-ala; ulatus: 269255,14 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: maaparandushoiu-ala; ulatus: 19,50 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: uuringu ala; ulatus: 269274,81 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum); seisund: kehtiv.

Kitsendusi põhjustava objekti andmed:
ulatus: 269255,14 m²; nähtus: maaparandussüsteemi maa-ala (Saula, TTP-258); seisund: kehtiv;
ulatus: 19,51 m²; nähtus: maaparandussüsteemi maa-ala (Saula, TTP-258); seisund: kehtiv;
ulatus: 269274,81 m²; nähtus: uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum); seisund: kehtiv.;

1.14.6.4. lepingu eseme 4 koosseisu kuuluval maaüksusel on järgmised katastriüksuse 33701:002:1024 kitsendused:

Piiranguvöönd: maaparandushoiu-ala; ulatus: 63308,45 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: uuringu ala; ulatus: 63308,45 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum); seisund: kehtiv.

Kitsendusi põhjustava objekti andmed:
ulatus: 63308,45 m²; nähtus: maaparandussüsteemi maa-ala (Saula, TTP-258); seisund: kehtiv;
ulatus: 63308,45 m²; nähtus: uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum); seisund: kehtiv.;

1.14.6.5. lepingu eseme 5 koosseisu kuuluval maaüksusel on järgmised katastriüksuse 33701:002:0567 kitsendused:

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 56,93 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: vääriselupaik; ulatus: 17592,16 m²; nähtus: Vääriselupaik (VEP nr.212801); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: vääriselupaik; ulatus: 23164,61 m²; nähtus: Vääriselupaik (VEP nr.212802); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: vääriselupaik; ulatus: 33040,37 m²; nähtus: Vääriselupaik (VEP nr.212803); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: eesvoolu kaitsevöönd; ulatus: 4665,17 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Vide); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 247,80 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Vide); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: maaparandushoiu-ala; ulatus: 10,13 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: maaparandushoiu-ala; ulatus: 1,35 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: maaparandushoiu-ala; ulatus: 260,66 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 45,78 m²; nähtus: Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) (AS-35); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: uuringu ala; ulatus: 511443,57 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: geodeetilise märgi kaitsevöönd; ulatus: 14,03 m²; nähtus: Geodeetilised märgid (Kose-Uuemõisa); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 2291,56 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Pirita jõgi); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 102150,22 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Kokasoon); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 21147,98 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Kokasoon); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ulatus: 51529,06 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Kokasoon); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 356,93 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: ulatus: 31817,76 m²; nähtus: Kaitseala (Loodusmetsade looduskaitseala); seisund: projekteeritav.

Kitsendusi	põhjustava	objekti	andmed:
ulatus: 17592,16 m ² ;	nähtus: vääriselupaik	(VEP nr.212801);	seisund: kehtiv;
ulatus: 23164,61 m ² ;	nähtus: vääriselupaik	(VEP nr.212802);	seisund: kehtiv;
ulatus: 33040,37 m ² ;	nähtus: vääriselupaik	(VEP nr.212803);	seisund: kehtiv;
ulatus: 10,13 m ² ;	nähtus: maaparandussüsteemi maa-ala	(Vide);	seisund: kehtiv;
ulatus: 1,35 m ² ;	nähtus: maaparandussüsteemi maa-ala	(Vide);	seisund: kehtiv;
ulatus: 260,66 m ² ;	nähtus: maaparandussüsteemi maa-ala	(Vide);	seisund: kehtiv;
ulatus: 511443,57 m ² ;	nähtus: uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum);	seisund:	kehtiv;
ulatus: 31817,76 m ² ;	nähtus: kaitseala (Loodusmetsade looduskaitseala);	seisund:	projekteeritav.;

1.14.6.6. lepingu eseme 6 koosseisu kuuluval maaüksusel on järgmised katastriüksuse 33701:002:0573 kitsendused:

Piiranguvöönd: maardla; ulatus: 654366,91 m²; nähtus: Maardla (Liivaaugu); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: vääriselupaik; ulatus: 12671,47 m²; nähtus: Vääriselupaik (VEP nr.212722); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: vääriselupaik; ulatus: 33917,38 m²; nähtus: Vääriselupaik (VEP nr.212721); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: vääriselupaik; ulatus: 15551,11 m²; nähtus: Vääriselupaik (VEP nr.212805); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: vääriselupaik; ulatus: 18249,40 m²; nähtus: Vääriselupaik (VEP nr.212806); seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: maaparandushoiu-ala; ulatus: 772909,92 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: maaparandushoiu-ala; ulatus: 113780,97 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;
 Piiranguvöönd: uuringu ala; ulatus: 886697,90 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum); seisund: kehtiv.

Kitsendusi	põhjustava	objekti	andmed:
------------	------------	---------	---------

ulatus: 654366,91 m²; nähtus: maardla (Liivaaugu); seisund: kehtiv;
 ulatus: 12671,47 m²; nähtus: vääriselupaik (VEP nr.212722); seisund: kehtiv;
 ulatus: 33917,38 m²; nähtus: vääriselupaik (VEP nr.212721); seisund: kehtiv;
 ulatus: 15551,11 m²; nähtus: vääriselupaik (VEP nr.212805); seisund: kehtiv;
 ulatus: 18249,40 m²; nähtus: vääriselupaik (VEP nr.212806); seisund: kehtiv;
 ulatus: 772909,93 m²; nähtus: maaparandussüsteemi maa-ala (Saula, TTP-258); seisund: kehtiv;
 ulatus: 113780,98 m²; nähtus: maaparandussüsteemi maa-ala (Saula, TTP-258); seisund: kehtiv;
 ulatus: 886697,90 m²; nähtus: uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum); seisund: kehtiv.;

1.14.6.7. lepingu eseme 7 koosseisu kuuluval maaüksusel on järgmised katastriüksuse 33701:002:1023 kitsendused:

Piiranguvöönd: maaparandushoiu-ala; ulatus: 39135,75 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: maaparandushoiu-ala; ulatus: 3031,65 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: uuringu ala; ulatus: 44833,00 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum); seisund: kehtiv.

Kitsendusi	põhjustava	objekti	andmed:
ulatus: 39135,75 m ² ;	nähtus: maaparandussüsteemi maa-ala (Saula, TTP-258);	seisund: kehtiv;	
ulatus: 3031,65 m ² ;	nähtus: maaparandussüsteemi maa-ala (Saula, TTP-258);	seisund: kehtiv;	
ulatus: 44833,00 m ² ;	nähtus: uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum);	seisund: kehtiv.	

1.14.6.8. lepingu eseme 8 koosseisu kuuluval maaüksusel on järgmised katastriüksuse 33801:001:0337 kitsendused:

Piiranguvöönd: maaparandushoiu-ala; ulatus: 683,06 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: uuringu ala; ulatus: 39929,62 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum); seisund: kehtiv.

Kitsendusi	põhjustava	objekti	andmed:
ulatus: 683,06 m ² ;	nähtus: maaparandussüsteemi maa-ala (Saula, TTP-258);	seisund: kehtiv;	
ulatus: 39929,62 m ² ;	nähtus: uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum);	seisund: kehtiv.	

1.14.6.9. lepingu eseme 9 koosseisu kuuluval maaüksusel on järgmised katastriüksuse 33801:001:0422 kitsendused:

Piiranguvöönd: uuringu ala; ulatus: 110580,85 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum); seisund: kehtiv.

Kitsendusi	põhjustava	objekti	andmed:
ulatus: 110580,85 m ² ;	nähtus: uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum);	seisund: kehtiv.	

1.14.6.10. lepingu eseme 10 koosseisu kuuluval maaüksusel on järgmised

1.14.6.11. lepingu eseme 11 koosseisu kuuluval maaüksusel on järgmised katastriüksuse 33801:001:0429 kitsendused:

Piiranguvöönd: maaparandushoiu-ala; ulatus: 25741,82 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: uuringu ala; ulatus: 150337,09 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum); seisund: kehtiv.

Kitsendusi	põhjustava	objekti	andmed:
ulatus: 25741,81 m ² ;	nähtus: maaparandussüsteemi maa-ala (Saula, TTP-258);	seisund: kehtiv;	
ulatus: 150337,09 m ² ;	nähtus: uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum);	seisund: kehtiv.	

1.14.6.12. lepingu eseme 12 koosseisu kuuluval maaüksusel on järgmised katastriüksuse 33801:001:0596 kitsendused:

Piiranguvöönd: maaparandushoiu-ala; ulatus: 7,59 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: uuringu ala; ulatus: 23373,94 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: vääriselupaik; ulatus: 17446,72 m²; nähtus: Vääriselupaik (VEP nr.213169);

seisund:

kehtiv.

Kitsendusi põhjustava objekti andmed:
ulatus: 7,59 m²; nähtus: maaparandussüsteemi maa-ala (Vide); seisund: kehtiv;
ulatus: 23373,94 m²; nähtus: uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum); seisund: kehtiv;
ulatus: 17446,72 m²; nähtus: vääriselupaik (VEP nr.213169); seisund: kehtiv.

- 1.14.6.13.** lepingu eseme 13 koosseisu kuuluval maaüksusel on järgmised katastriüksuse 33701:002:1007 kitsendused:
- Piiranguvöönd: maaparandushoiu-ala; ulatus: 229587,56 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: maaparandushoiu-ala; ulatus: 347912,07 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: uuringu ala; ulatus: 622115,55 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ulatus: 9851,39 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Leivajõgi); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: veekogu kallasrada; ulatus: 689,48 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Leivajõgi); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 1670,47 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Leivajõgi); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 27222,05 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Leivajõgi); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: ulatus: 534,61 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Cypripedium calceolus (kaunis kuldking)); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: ulatus: 219,62 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Neottia nidus-avis (pruunikas pesajuur)); seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: ulatus: 566,23 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised; seisund: kehtiv;
Piiranguvöönd: ulatus: 460,92 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised; seisund: kehtiv.

Kitsendusi põhjustava objekti andmed:
ulatus: 534,61 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Cypripedium calceolus (kaunis kuldking)); seisund: kehtiv;
ulatus: 229587,56 m²; nähtus: maaparandussüsteemi maa-ala (Saula, TTP-258); seisund: kehtiv;
ulatus: 347912,07 m²; nähtus: maaparandussüsteemi maa-ala (Saula, TTP-258); seisund: kehtiv;
ulatus: 219,62 m²; nähtus: iII kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Neottia nidus-avis (pruunikas pesajuur)); seisund: kehtiv;
ulatus: 622115,55 m²; nähtus: uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum); seisund: kehtiv;
ulatus: 566,23 m²; nähtus: iII kategooria kaitsealused liigid ja kivistised; seisund: kehtiv;
ulatus: 460,92 m²; nähtus: iI kategooria kaitsealused liigid ja kivistised; 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 nimetatata 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 KV62433, ning selle suhtes ei ole sõlmitud kasutuslepinguid;
- 2.1.4.2. lepingu eseme 2 objekti kood on KV54396, ning selle suhtes ei ole sõlmitud kasutuslepinguid;
- 2.1.4.3. lepingu eseme 3 objekti kood on KV14217, ning selle suhtes ei ole sõlmitud kasutuslepinguid;
- 2.1.4.4. lepingu eseme 4 objekti kood on KV47579, ning selle suhtes ei ole sõlmitud kasutuslepinguid;
- 2.1.4.5. lepingu eseme 5 objekti kood on KV14220, ning selle suhtes ei ole sõlmitud kasutuslepinguid;
- 2.1.4.6. lepingu eseme 6 objekti kood on KV14225, ning selle suhtes ei ole sõlmitud kasutuslepinguid;
- 2.1.4.7. lepingu eseme 7 objekti kood on KV47580, ning selle suhtes ei ole sõlmitud kasutuslepinguid;
- 2.1.4.8. lepingu eseme 8 objekti kood on KV61379, ning selle suhtes ei ole sõlmitud kasutuslepinguid;
- 2.1.4.9. lepingu eseme 9 objekti kood on KV62431, ning selle suhtes on sõlmitud üks (1) kasutuslepinguid;
- 2.1.4.10. lepingu eseme 10 objekti kood on KV47865, ning selle suhtes ei ole sõlmitud kasutuslepinguid;
- 2.1.4.11. lepingu eseme 11 objekti kood on KV62432, ning selle suhtes ei ole sõlmitud kasutuslepinguid;
- 2.1.4.12. lepingu eseme 12 objekti kood on KV65144, ning selle suhtes ei ole sõlmitud kasutuslepinguid;
- 2.1.4.13. lepingu eseme 13 objekti kood on KV44411, 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 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 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 1-32/21 Arendaja (Enery Estonia OÜ, registrikood 16269106). 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 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 kolmteist (1.13) 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 kohalikele 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 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 osapoolest 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 3% 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 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 ühepoolsetl 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 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 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 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 registriora 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.** Notariaalakt on koostatud ühes (1) digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel elektroonilises käibes. Vajaduse korral väljastab osalejatele notariaalakti tõestaja notariaalakti kinnitatud ärakirja, mis asendab originaali, paberkandjal.
- 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 tõestamisseaduse § 47 lõikes 1 ettenähtud juhtudel notariaalakti originaali.

- 5.3. Pärast notariaalakti tõestamist luuakse tehinguosalistele riigiportaalil www.eesti.ee (ettevõtjale: <https://www.eesti.ee/est/teenused> > ettevõtjale > õigusabi > notariaalsed dokumendid) juurdepääsuõigus notariaalakti 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 ülekandega notariaalakti 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. Notariaalakti tõestajal on õigus notariaalakti 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 notariaalakti tõestajale. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta kandeavaldus läbi vaatamata.

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

Notari tasu arvutamise aluseks olevad tehinguväärtused, arvestades enampakkumise kinnitatud tulemust (300 eurot iga 10 000 m² kohta) ja iga lepingu eseme kasutusse antava ala pindala suurus, on:

<i>lepingu eseme 1 (Leevikese) puhul</i>	<i>4 362</i>	<i>eurot,</i>
<i>lepingu eseme 2 (Paunküla metskond 480) puhul</i>	<i>3 129</i>	<i>eurot,</i>
<i>lepingu eseme 3 (Paunküla metskond 46) puhul</i>	<i>2 403</i>	<i>eurot,</i>
<i>lepingu eseme 4 (Paunküla metskond 372) puhul</i>	<i>1 188</i>	<i>eurot,</i>
<i>lepingu eseme 5 (Paunküla metskond 49) puhul</i>	<i>1 872</i>	<i>eurot,</i>
<i>lepingu eseme 6 (Paunküla metskond 54) puhul</i>	<i>1 995</i>	<i>eurot,</i>
<i>lepingu eseme 7 (Paunküla metskond 371) puhul</i>	<i>1 221</i>	<i>eurot;</i>
<i>lepingu eseme 8 (Paunküla metskond 518) puhul</i>	<i>816</i>	<i>eurot,</i>
<i>lepingu eseme 9 (Paunküla metskond 639) puhul</i>	<i>714</i>	<i>eurot,</i>
<i>lepingu eseme 10 (Paunküla metskond 380) puhul</i>	<i>588</i>	<i>eurot,</i>
<i>lepingu eseme 11 (Tihase) puhul</i>	<i>807</i>	<i>eurot,</i>
<i>lepingu eseme 12 (Öökulli) puhul</i>	<i>627</i>	<i>eurot,</i>
<i>lepingu eseme 13 (Pikaripoe) puhul</i>	<i>16 056</i>	<i>eurot.</i>
<i>Kokku</i>	<i>35 778</i>	<i>eurot.</i>

Notari tasu arenduskokkuleppe ja hoonestusõiguse seadmise eellepingu tõestamisel on 129,10 eurot (tehinguväärtus 35 778,00 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	149,10 eurot
Käibemaks	32,80 eurot.

Notari tasu kokku 181,90 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 (Enery Estonia OÜ)
esindaja Marthen-Patrik Kummer allkirjastatud digitaalselt*

Tallinna notar Liina Vaidla allkirjastatud digitaalselt