



TALLINNA NOTAR LIINA VAIDLA

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

REGISTRI NUMBER

1183

VÕLAÕIGUSLIK HOONESTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING AVALDUS EELMÄRGETE KINNISTAMISEKS

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja videosilla vahendusel tõestanud Tallinna notar Liina Vaidla notaribüroos Tallinnas, Maakri tn 23a kahekümne kuuendal juunil kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (26.06.2025. a) ning selles notariaalaktis osalejad on

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

VKG Fiber OÜ, registrikood 16885928, aadress Järveküla tee 14, Järve linnaosa, Kohtla-Järve linn, e-posti aadress info@vkg.ee, edaspidi nimetatud **Hoonestaja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Hans-Sten Pisang**, isikukood 38605280371, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel ja videosilla vahendusel ning e-notari süsteemis isiku näotuvastuse vahendusel, kes kinnitab, et tema asukoht notariaalakti tõestamise hetkel on Tallinnas (*Hoonestaja esindajate esindusõiguse on notariaalakti tõestaja tuvastanud ja Hoonestaja registriandmed on kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval e-notari teabesüsteemi kaudu registriandmete väljatrüki alusel*).

Osalejad sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. REGISTRITE ANDMED JA LEPINGU ESE

1.1. Omanikule kuulub aadressil Kohtla metskond 2, Aa küla, Lügänuuse vald, Ida-Viru maakond asuv kinnistu (edaspidi nimetatud ka **kinnistu 1**) **koos selle juurde kuuluvate osade ja päraldistega**. Kinnistu 1 on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr **13978550**, mille koosseisu kuulub maaüksus, mille katastritunnus 43701:003:0310, pindala 13485716 m², aadress Kohtla metskond 2, Aa küla, Lügänuuse vald, Ida-Viru maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%). Pindala on ebatäpne. 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 (26.06.2025. a).

1.2. Omanikule kuulub aadressil Kohtla metskond 136, Aa küla, Lüganuse vald, Ida-Viru maakond asuv kinnistu (edaspidi nimetatud ka **kinnistu 2**) **koos selle juurde kuuluvate osade ja päraldistega.** Kinnistu 2 on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 14429850**, mille koosseisu kuulub maaüksus, mille katastritunnus 43701:003:0155, pindala 30551,0 m², aadress Kohtla metskond 136, Aa küla, Lüganuse vald, Ida-Viru maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%). Pindala on ebatäpne. 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 (26.06.2025. a).

Kinnistu 1 ja kinnistu 2 edaspidi ühiselt koos nimetatud
kinnistu ja ka kinnistud.

1.3. Lepingu esemeks (st hoonestusõigusega koormatavaks kinnistuks) on kinnistu 1 ja kinnistu 2 alusel vastavalt eriplaneeringule moodustatav ligikaudu ühesaja seitsmekümne hektari (170 ha) suurune kinnistu.

1.4. E-notari teabesüsteemi ja:

1.4.1. ehitisregistri elektroonilise andmebaasi kohaselt on kinnistu 1 (*Kohtla metskond 2*) koosseisu kuuluva maaüksusega on seotud järgmised ehitised:

Ehitisregistri kood	Nimetus	Esmane kasutus	Ehitisealune pind m ²	Staatuse	Liik
220616159	Sidevõrgu maakaabli (ÕL L300 mast 113 - Püssi AJ) Lüganuse valla osa.	2011	0,0	olemas	kinnisasi
220566489	330 kV õhuliini L359 Eesti EJ-Püssi AJ Lüganuse valla osa.	1979	764800,0	olemas	vallasasi
220276733	Balti-Kiisa 330 kV õhuliin	1962	817600,0	olemas	vallasasi

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

1.4.2. ehitisregistri elektroonilise andmebaasi kohaselt ei ole kinnistu 2 (*Kohtla metskond 136*) koosseisu kuuluva maaüksusega ühtegi ehitist seotud;

1.4.3. 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;

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

1.4.5. maa- ja ruumiameti teabesüsteemi andmete kohaselt ei ole kinnistute koosseisu kuuluvate maaüksustega seoses projekteeritavaid looduskaitseobjekte registreeritud;

1.4.6. maa- ja ruumiameti teabesüsteemi andmete kohaselt ei asu kinnistud tervenisti ega osaliselt ranna ehituskeeluvööndis, püsielupaigas, kaitstava looduse üksikobjekti piiranguvööndis, kaitsealal ega hoiualal;

1.4.7. maa- ja ruumiameti teabesüsteemi andmete kohaselt kinnistutel on järgmised kitsendused:

1.4.7.1. kinnistu 1 (Kohtla metskond 2) koosseisu kuuluval maaüksusel on järgmised kkkatastriüksuse kitsendused:

Eesvoolu kaitsevöönd
 ulatus: 24107,26 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Seljamäe 1/PÜ-54 Kohtla);
 seisund: kehtiv;
 ulatus: 58155,14 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Tuhavälja 1/PÜ-54 Kohtla);
 seisund: kehtiv;
 ulatus: 42821,68 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Roodu 1/TP-758 Kohtla);
 seisund: kehtiv;
 ulatus: 3190,87 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Pavandu 2); seisund: kehtiv;
 ulatus: 6743,06 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Tuhavälja 2/PÜ-54 Kohtla);
 seisund: kehtiv;
 ulatus: 133093,72 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool üle 25km² (Varbe peakraav); seisund: kehtiv;
 ulatus: 346,33 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool 10-25km² valgalaga (Varja peakraav);
 seisund: kehtiv.

Elektripaigaldise kaitsevöönd
 ulatus: 431488,97 m²; nähtus: Elektriõhuliin 220-330kV (Kõrgepingeliin) (Püssi haru); seisund: kehtiv;
 ulatus: 77571,80 m²; nähtus: Elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) (Püssi - Kiikla); seisund: kehtiv;
 ulatus: 216309,21 m²; nähtus: Elektriõhuliin 220-330kV (Kõrgepingeliin) (Viru - Püssi); seisund: kehtiv;
 ulatus: 177783,78 m²; nähtus: Elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) (Püssi - LVT); seisund: kehtiv;
 ulatus: 177783,78 m²; nähtus: Elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) (Püssi - MVT); seisund: kehtiv;
 ulatus: 431492,09 m²; nähtus: Elektriõhuliin 220-330kV (Kõrgepingeliin) (Balti - Püssi); seisund: kehtiv;
 ulatus: 178412,12 m²; nähtus: Elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) (Püssi - MVT); seisund: kehtiv;
 ulatus: 178412,12 m²; nähtus: Elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) (Püssi - LVT); seisund: kehtiv;
 ulatus: 215950,88 m²; nähtus: Elektriõhuliin 220-330kV (Kõrgepingeliin) (Aruküla - Balti); seisund: kehtiv;
 ulatus: 133202,21 m²; nähtus: Elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) (Balti - Püssi); seisund: kehtiv.

Gaasipaigaldise kaitsevöönd
 ulatus: 21727,95 m²; nähtus: D kategooria gaasitorustik alates 200mm kuni 500mm (T210 Kohtla-Nõmme LKS - Aseri LKS); seisund: kehtiv;
 ulatus: 67707,93 m²; nähtus: D kategooria gaasitorustik alates 500mm ja suurem (T115 Nitrofert LKS - Kohtla-Nõmme LKS); seisund: kehtiv;
 ulatus: 43469,95 m²; nähtus: D kategooria gaasitorustik alates 500mm ja suurem (T120 Kohtla-Nõmme LKS - Aseri LKS); seisund: kehtiv.

Geodeetilise märgi kaitsevöönd
 ulatus: 28,09 m²; nähtus: Geodeetilised märgid (6031); seisund: kehtiv;
 ulatus: 28,09 m²; nähtus: Geodeetilised märgid (6130); seisund: kehtiv;
 ulatus: 28,09 m²; nähtus: Geodeetilised märgid (9432); seisund: kehtiv.

Maaparandushoiu-ala
 ulatus: 2212644,98 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;
 ulatus: 3144776,32 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;
 ulatus: 2625154,18 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;
 ulatus: 527,43 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;
 ulatus: 1014164,93 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;
 ulatus: 226433,92 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;
 ulatus: 967153,50 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;
 ulatus: 2356983,01 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv.

Maardla							
ulatus:	2181367,83	m²;	nähtus:	Maardla	(Aseri);	seisund:	kehtiv.
Ranna		või		kalda			ehituskeeluvöönd
ulatus:	444861,25	m²;	nähtus:	Maaparandussüsteemi	eesvool üle 25km² (Varbe peakraav);	seisund:	kehtiv;
ulatus:	964,49	m²;	nähtus:	Maaparandussüsteemi	eesvool 10-25km² valgalaga (Varja peakraav);	seisund:	kehtiv;
ulatus:	105801,52	m²;	nähtus:	Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga	veekogud (Kohtla jõgi);	seisund:	kehtiv.
Ranna		või		kalda			piiranguvöönd
ulatus:	912540,69	m²;	nähtus:	Maaparandussüsteemi	eesvool üle 25km² (Varbe peakraav);	seisund:	kehtiv;
ulatus:	3869,22	m²;	nähtus:	Maaparandussüsteemi	eesvool 10-25km² valgalaga (Varja peakraav);	seisund:	kehtiv;
ulatus:	233762,19	m²;	nähtus:	Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga	veekogud (Kohtla jõgi);	seisund:	kehtiv;
ulatus:	1473,44	m²;	nähtus:	Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga	veekogud (Kohtla jõgi);	seisund:	kehtiv.
Ranna		või		kalda			veekaitsevöönd
ulatus:	2038,38	m²;	nähtus:	Maaparandussüsteemi	eesvool kuni 10km² (Seljamäe 1/PÜ-54 Kohtla);	seisund:	kehtiv;
ulatus:	4768,57	m²;	nähtus:	Maaparandussüsteemi	eesvool kuni 10km² (Tuhavälja 1/PÜ-54 Kohtla);	seisund:	kehtiv;
ulatus:	3534,28	m²;	nähtus:	Maaparandussüsteemi	eesvool kuni 10km² (Roodu 1/TP-758 Kohtla);	seisund:	kehtiv;
ulatus:	350,36	m²;	nähtus:	Maaparandussüsteemi	eesvool kuni 10km² (Pavandu 2);	seisund:	kehtiv;
ulatus:	622,35	m²;	nähtus:	Maaparandussüsteemi	eesvool kuni 10km² (Tuhavälja 2/PÜ-54 Kohtla);	seisund:	kehtiv;
ulatus:	88732,70	m²;	nähtus:	Maaparandussüsteemi	eesvool üle 25km² (Varbe peakraav);	seisund:	kehtiv;
ulatus:	153,75	m²;	nähtus:	Maaparandussüsteemi	eesvool 10-25km² valgalaga (Varja peakraav);	seisund:	kehtiv;
ulatus:	24234,96	m²;	nähtus:	Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga	veekogud (Kohtla jõgi);	seisund:	kehtiv;
ulatus:	100,94	m²;	nähtus:	Kanal, peakraav (valgala 10km² ja üle) (Varja peakraav);	seisund:	kehtiv;	
ulatus:	63248,16	m²;	nähtus:	Kanal, peakraav (valgala 10km² ja üle) (Varbe peakraav);	seisund:	kehtiv;	
ulatus:	27641,59	m²;	nähtus:	Kanal, peakraav (valgala 10km² ja üle) (Varbe peakraav);	seisund:	kehtiv.	
Raudtee							kaitsevöönd
ulatus:	24185,03	m²;	nähtus:	Raudtee;	seisund:	kehtiv;	
ulatus:	1170,52	m²;	nähtus:	Raudtee;	seisund:	kehtiv;	
ulatus:	979,26	m²;	nähtus:	Raudtee;	seisund:	kehtiv.	
Sideehitise							kaitsevöönd
ulatus:	77,26	m²;	nähtus:	Sideehitis	maismaal;	seisund:	kehtiv;
ulatus:	27,11	m²;	nähtus:	Sideehitis	maismaal;	seisund:	kehtiv;
ulatus:	27,11	m²;	nähtus:	Sideehitis	maismaal;	seisund:	kehtiv;
ulatus:	21,11	m²;	nähtus:	Sideehitis	maismaal;	seisund:	kehtiv;
ulatus:	363,48	m²;	nähtus:	Sideehitis	maismaal;	seisund:	kehtiv;
ulatus:	1058,06	m²;	nähtus:	Sideehitis	maismaal;	seisund:	kehtiv;
ulatus:	442,35	m²;	nähtus:	Sideehitis	maismaal;	seisund:	kehtiv;
ulatus:	41,67	m²;	nähtus:	Sideehitis	maismaal;	seisund:	kehtiv;
ulatus:	15,11	m²;	nähtus:	Sideehitis	maismaal;	seisund:	kehtiv;
ulatus:	549,72	m²;	nähtus:	Sideehitis	maismaal;	seisund:	kehtiv;
ulatus:	41,67	m²;	nähtus:	Sideehitis	maismaal;	seisund:	kehtiv;
ulatus:	634,47	m²;	nähtus:	Sideehitis	maismaal;	seisund:	kehtiv;
ulatus:	698,08	m²;	nähtus:	Sideehitis	maismaal;	seisund:	kehtiv;
ulatus:	30,99	m²;	nähtus:	Sideehitis	maismaal;	seisund:	kehtiv;
ulatus:	510,44	m²;	nähtus:	Sideehitis	maismaal;	seisund:	kehtiv;

ulatus:	24,60	m²;	nähtus:	Sideehitis	maismaal;	seisund:	kehtiv;
ulatus:	2322,02	m²;	nähtus:	Sideehitis	maismaal;	seisund:	kehtiv;
ulatus:	10,14	m²;	nähtus:	Sideehitis	maismaal;	seisund:	kehtiv;
ulatus:	21,11	m²;	nähtus:	Sideehitis	maismaal;	seisund:	kehtiv;
ulatus:	8,15	m²;	nähtus:	Sideehitis	maismaal;	seisund:	kehtiv;
ulatus:	627,82	m²;	nähtus:	Sideehitis	maismaal;	seisund:	kehtiv;
ulatus:	1577,74	m²;	nähtus:	Sideehitis	maismaal;	seisund:	kehtiv;
ulatus:	30,99	m²;	nähtus:	Sideehitis	maismaal;	seisund:	kehtiv;
ulatus:	412,01	m²;	nähtus:	Sideehitis	maismaal;	seisund:	kehtiv;
ulatus:	15,11	m²;	nähtus:	Sideehitis	maismaal;	seisund:	kehtiv;
ulatus:	33,73	m²;	nähtus:	Sideehitis	maismaal;	seisund:	kehtiv;
ulatus:	77,26	m²;	nähtus:	Sideehitis	maismaal;	seisund:	kehtiv;
ulatus:	15,11	m²;	nähtus:	Sideehitis	maismaal;	seisund:	kehtiv;
ulatus:	15,11	m²;	nähtus:	Sideehitis	maismaal;	seisund:	kehtiv;
ulatus:	1457,83	m²;	nähtus:	Sideehitis	maismaal;	seisund:	kehtiv;
ulatus:	480,95	m²;	nähtus:	Sideehitis	maismaal;	seisund:	kehtiv;
ulatus:	24,60	m²;	nähtus:	Sideehitis	maismaal;	seisund:	kehtiv;
ulatus:	33,73	m²;	nähtus:	Sideehitis	maismaal;	seisund:	kehtiv;
ulatus: 6721,33 m²; nähtus: Sideehitis maismaal (SK115 Nitrofert LKS - Kohtla-Nõmme LKS sidekaabel); seisund: kehtiv;							
ulatus: 4347,03 m²; nähtus: Sideehitis maismaal (SK120 Kohtla-Nõmme LKS - Kiviõli HKS sidekaabel); seisund: kehtiv;							
ulatus:	828,42	m²;	nähtus:	Sideehitis	maismaal;	seisund:	kehtiv.

Uuringu ala
ulatus: 9901631,35 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Lääne-ja Ida-Virumaa ehitusmaavarade üldgeo.); seisund: kehtiv.

Veehaarde sanitaarkaitseala
ulatus: 2096,36 m²; nähtus: Puurkaev; seisund: kehtiv.

Veekogu avalik kasutus
ulatus: 30997,75 m²; nähtus: Kanal, peakraav (valgala 10km² ja üle) (Varbe peakraav); seisund: kehtiv.

Veekogu kallasrada
ulatus: 9837,58 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Kohtla jõgi); seisund: kehtiv;
ulatus: 25131,13 m²; nähtus: Kanal, peakraav (valgala 10km² ja üle) (Varbe peakraav); seisund: kehtiv;
ulatus: 10864,24 m²; nähtus: Kanal, peakraav (valgala 10km² ja üle) (Varbe peakraav); seisund: kehtiv.

Vääriselupaik

ulatus:	10205,93	m²;	nähtus:	Vääriselupaik (VEP nr.157097);	seisund:	kehtiv;
ulatus:	61318,02	m²;	nähtus:	Vääriselupaik (VEP nr.157099);	seisund:	kehtiv;
ulatus:	6526,80	m²;	nähtus:	Vääriselupaik (VEP nr.157089);	seisund:	kehtiv;
ulatus:	21093,54	m²;	nähtus:	Vääriselupaik (VEP nr.157100);	seisund:	kehtiv;
ulatus:	22837,24	m²;	nähtus:	Vääriselupaik (VEP nr.157094);	seisund:	kehtiv;
ulatus:	8977,69	m²;	nähtus:	Vääriselupaik (VEP nr.157225);	seisund:	kehtiv;
ulatus:	16023,56	m²;	nähtus:	Vääriselupaik (VEP nr.207390);	seisund:	kehtiv;
ulatus:	16794,80	m²;	nähtus:	Vääriselupaik (VEP nr.157098);	seisund:	kehtiv;
ulatus:	31170,55	m²;	nähtus:	Vääriselupaik (VEP nr.209775);	seisund:	kehtiv;
ulatus:	19256,76	m²;	nähtus:	Vääriselupaik (VEP nr.157092);	seisund:	kehtiv;
ulatus:	31735,57	m²;	nähtus:	Vääriselupaik (VEP nr.157096);	seisund:	kehtiv;
ulatus:	13570,47	m²;	nähtus:	Vääriselupaik (VEP nr.157091);	seisund:	kehtiv;
ulatus:	3158,25	m²;	nähtus:	Vääriselupaik (VEP nr.157088);	seisund:	kehtiv;
ulatus:	12331,64	m²;	nähtus:	Vääriselupaik (VEP nr.209774);	seisund:	kehtiv;
ulatus:	26678,54	m²;	nähtus:	Vääriselupaik (VEP nr.211910);	seisund:	kehtiv.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd
ulatus: 19824,74 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik 250mm kuni alla500mm (Püssi RVP - Kohtla-Järve RVP RVK Dn400); seisund: kehtiv.

Piiranguvöönd määratlemata

ulatus: 13537,69 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Listera ovata* (suur käöpõll)); seisund: kehtiv;

ulatus: 301,71 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Dactylorhiza maculata* (kuradi-sõrmkäpp)); seisund: kehtiv;

ulatus: 27456,14 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Listera ovata* (suur käöpõll)); seisund: kehtiv;

ulatus: 1508,81 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Cypripedium calceolus* (kaunis kuldking)); seisund: kehtiv;

ulatus: 2954,76 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Neottia nidus-avis* (pruunikas pesajuur)); seisund: kehtiv;

ulatus: 1671,20 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Neottia nidus-avis* (pruunikas pesajuur)); seisund: kehtiv;

ulatus: 1199,96 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Neottia nidus-avis* (pruunikas pesajuur)); seisund: kehtiv;

ulatus: 9198,44 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Neottia nidus-avis* (pruunikas pesajuur)); seisund: kehtiv;

ulatus: 8353,46 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Neottia nidus-avis* (pruunikas pesajuur)); seisund: kehtiv;

ulatus: 10823,14 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Neottia nidus-avis* (pruunikas pesajuur)); seisund: kehtiv;

ulatus: 9023,93 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Neottia nidus-avis* (pruunikas pesajuur)); seisund: kehtiv;

ulatus: 16663,99 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Neottia nidus-avis* (pruunikas pesajuur)); seisund: kehtiv;

ulatus: 4780,44 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Neottia nidus-avis* (pruunikas pesajuur)); seisund: kehtiv;

ulatus: 2797,28 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Neottia nidus-avis* (pruunikas pesajuur)); seisund: kehtiv;

ulatus: 6542,18 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Neottia nidus-avis* (pruunikas pesajuur)); seisund: kehtiv;

ulatus: 20845,82 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Neottia nidus-avis* (pruunikas pesajuur)); seisund: kehtiv;

ulatus: 1199,96 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Neottia nidus-avis* (pruunikas pesajuur)); seisund: kehtiv;

ulatus: 28160,13 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Neottia nidus-avis* (pruunikas pesajuur)); seisund: kehtiv;

ulatus: 1206,49 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Neottia nidus-avis* (pruunikas pesajuur)); seisund: kehtiv;

ulatus: 24884,23 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Neottia nidus-avis* (pruunikas pesajuur)); seisund: kehtiv;

ulatus: 301,62 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Neckera pennata* (sulgjas õhik)); seisund: kehtiv;

ulatus: 301,67 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Lycopodium clavatum* (karukold)); seisund: kehtiv;

ulatus: 301,62 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Lycopodium clavatum* (karukold)); seisund: kehtiv;

ulatus: 301,66 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Lycopodium clavatum* (karukold)); seisund: kehtiv;

ulatus: 103,98 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Neottia nidus-avis* (pruunikas pesajuur)); seisund: kehtiv;

ulatus: 2347,22 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Neottia nidus-avis* (pruunikas pesajuur)); seisund: kehtiv;

ulatus: 301,67 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Neckera pennata* (sulgjas õhik)); seisund: kehtiv;

ulatus: 810879,00 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Goodyera repens* (roomav öövilge)); seisund: kehtiv;

ulatus: 301,66 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Neckera pennata* (sulgjas õhik)); seisund: kehtiv;

ulatus: 375831,44 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Goodyera repens* (roomav öövilge)); seisund: kehtiv;

ulatus: 301,71 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Dactylorhiza fuchsii* (vööthuul-sõrmkäpp)); seisund: kehtiv;

ulatus: 1902,84 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Platanthera bifolia*); seisund: kehtiv;

(kahelehine käoheel)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 301,57 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Platanthera bifolia* (kahelehine käoheel)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 301,76 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Lycopodium clavatum* (karukold)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 301,62 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Lycopodium clavatum* (karukold)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 301,62 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Neckera pennata* (sulgjas õhik)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 301,76 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Neckera pennata* (sulgjas õhik)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 301,56 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Dactylorhiza fuchsii* (vööthuul-sõrmkäpp)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 3235,76 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Goodyera repens* (roomav öövilge)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 934937,65 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Platanthera bifolia* (kahelehine käoheel)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 5519,63 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Platanthera bifolia* (kahelehine käoheel)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 301,67 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Dactylorhiza fuchsii* (vööthuul-sõrmkäpp)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 301,62 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Dactylorhiza fuchsii* (vööthuul-sõrmkäpp)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 301,66 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Dactylorhiza fuchsii* (vööthuul-sõrmkäpp)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 301,66 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Dactylorhiza fuchsii* (vööthuul-sõrmkäpp)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 249823,43 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Platanthera bifolia* (kahelehine käoheel)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 377,91 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Dactylorhiza fuchsii* (vööthuul-sõrmkäpp)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 301,52 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Dactylorhiza maculata* (kuradi-sõrmkäpp)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 301,76 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Dactylorhiza fuchsii* (vööthuul-sõrmkäpp)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 5373,47 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Listera ovata* (suur käöpõll)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 464145,43 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Listera ovata* (suur käöpõll)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 301,66 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Platanthera bifolia* (kahelehine käoheel)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 301,67 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Dactylorhiza maculata* (kuradi-sõrmkäpp)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 1734,94 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Listera ovata* (suur käöpõll)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 1452,64 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Dactylorhiza fuchsii* (vööthuul-sõrmkäpp)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 1768,68 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Listera ovata* (suur käöpõll)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 1911,16 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Listera ovata* (suur käöpõll)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 477,47 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Dactylorhiza maculata* (kuradi-sõrmkäpp)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 301,66 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Listera ovata* (suur käöpõll)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 737,47 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Listera ovata* (suur käöpõll)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 2448,64 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Listera ovata* (suur käöpõll)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 200629,22 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Listera ovata* (suur käöpõll)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 301,67 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Listera ovata* (suur käöpõll)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 33585,53 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Listera ovata* (suur käöpõll)); seisund: kehtiv;

käopõll)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 301,61 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Listera ovata* (suur käopõll)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 507,32 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Dactylorhiza maculata* (kuradi-sõrmkäpp)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 301,67 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Epipactis helleborine* (laialehine neiuvaip)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 301,62 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Epipactis helleborine* (laialehine neiuvaip)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 18109,38 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Listera ovata* (suur käopõll)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 301,57 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Dactylorhiza* sp. (sõrmkäpp (liigini määramata))); seisund: kehtiv;
 ulatus: 301,62 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Epipactis helleborine* (laialehine neiuvaip)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 301,62 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Dactylorhiza* sp. (sõrmkäpp (liigini määramata))); seisund: kehtiv;
 ulatus: 301,57 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Epipactis helleborine* (laialehine neiuvaip)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 301,62 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Epipactis helleborine* (laialehine neiuvaip)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 301,52 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Epipactis helleborine* (laialehine neiuvaip)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 301,62 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Listera ovata* (suur käopõll)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 301,67 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Dactylorhiza* sp. (sõrmkäpp (liigini määramata))); seisund: kehtiv;
 ulatus: 301,67 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Dactylorhiza* sp. (sõrmkäpp (liigini määramata))); seisund: kehtiv;
 ulatus: 301,75 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Epipactis helleborine* (laialehine neiuvaip)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 747,39 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Epipactis helleborine* (laialehine neiuvaip)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 301,52 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Epipactis helleborine* (laialehine neiuvaip)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 301,76 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Epipactis helleborine* (laialehine neiuvaip)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 2714,97 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Neottia cordata* (väike käopõll)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 9701,95 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Neottia cordata* (väike käopõll)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 5621,21 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Neottia cordata* (väike käopõll)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 2714,82 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Neottia cordata* (väike käopõll)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 101650,74 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Neottia cordata* (väike käopõll)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 11844,44 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Neottia cordata* (väike käopõll)); seisund: kehtiv;
 ulatus: 14242,64 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised; seisund: kehtiv;
 ulatus: 249792,93 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Voorepere*); seisund: kehtiv.;

1.4.7.2. kinnistu 2 (Kohtla metskond 136) koosseisu kuuluval maaüksusel on järgmised katastriüksuse kitsendused:

Eesvoolu kaitsevöönd
 ulatus: 4876,39 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Tuhavälja 1/PÜ-54 Kohtla);
 seisund: kehtiv.

Maaparandushoiu-ala
 ulatus: 30551,41 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv.

Ranna või kalda veekaitsevöönd

ulatus: 502,65 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Tuhavälja 1/PÜ-54 Kohtla);
seisund: kehtiv.

Uuringu ala
ulatus: 30551,41 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Lääne-ja Ida-Virumaa ehitusmaavarade
üldgeo.); seisund: kehtiv.

Piiranguvöönd määratlemata
ulatus: 7857,65 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Listera ovata (suur
käopõll)); seisund: kehtiv;
ulatus: 3594,69 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Neottia nidus-avis
(pruunikas pesajuur)); seisund: kehtiv.

2. OSALEJATE KINNITUSED

2.1. Omaniku esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- 2.1.1. Punktis üks (1) toodud andmed kinnistute kohta on tõesed ja õiged ning kinnistute suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 2.1.2. Kinnistud on Omaniku omand ning kinnistud ei ole arestitud, nende suhtes ei ole vaidlusi, kinnistuid ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike õigustega, nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud, millest Omanik ei ole Hoonestajat 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 Hoonestaja õiguste realiseerimist ega Hoonestaja kohustuste täitmist.
- 2.1.4. Kinnistud on registreeritud riigi kinnisvararegistris:
 - 2.1.4.1. kinnistu 1 objekti kood on KV2302, ning selle suhtes on sõlmitud üks (1) kasutusleping (edaspidi **Kasutusleping**);
 - 2.1.4.2. kinnistu 2 objekti kood on KV51898, ning selle suhtes ei ole sõlmitud kasutuslepinguid.Riigimetsa Majandamise Keskus on kantud riigi kinnisvararegistrisse volitatud asutusena kinnistute suhtes.
- 2.1.5. Kinnistute 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. Lepingu esemel ei paikne hooneid ega rajatisi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel Hoonestaja õiguste realiseerimist ega Hoonestaja kohustuste täitmist.
- 2.1.7. Lepingu eseme koosseisu kuuluma hakkaval maa-alal ei paikne Omanikule teadaolevalt kolmandatele isikutele kuuluvaid käesolevas lepingus nimetamata maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatisi.
- 2.1.8. Lepingu eseme koosseisu kuuluma hakkaval maa-alal ei esine keskkonnareostust ega muid keskkonnaprobleeme.
- 2.1.9. Käesoleva lepingu sõlmimine toimub vastavalt Omaniku ja Hoonestaja läbirääkimistel saavutatud kokkuleppele, mis vastab otsustaja (st Riigimetsa Majandamise Keskuse nõukogu) kinnitatud vara kasutusse andmise alustingimustele (otsustatud Riigimetsa Majandamise Keskuse nõukogu 20.05.2025. a koosolekul, hääletusprotokoll nr 1-11/6) ja kooskõlas Vabariigi Valitsuse 09. jaanuari 2007. a määruse nr 4 „Riigimetsa Majandamise Keskuse põhimääruse“ § 24 lg 1 ja 5, § 25 lg 7, metsaseaduse § 49 lg 7, § 56 lg 1 p 3 riigivaraseaduse § 23 lg 1 ja lg 2.
- 2.1.10. 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. Hoonestaja esindajad kinnitavad, et:

- 2.2.1.** Hoonestaja on teadlik lepingu eseme koosseisu kuuluma hakkava maa-ala, sh hoonestusõiguse ala, kavandatavast suuruselt ja piiridest, looduses paiknemisest ja selle seisukorrast, sh on Hoonestaja tutvunud kinnistute koosseisu kuuluvate maaüksuste maakatastris registreeritud plaanidega ning ei oma selles osas Omanikule mingeid pretensioone.
- 2.2.2.** Hoonestaja osanik on andnud kooskõlas Hoonestaja põhikirjaga oma nõusoleku käesoleva lepingu sõlmimiseks selles toodud tingimustel.
- 2.2.3.** Hoonestaja on õigusvõimeline äriühing ning käesoleva lepingu sõlmimisega ei kahjustata Hoonestaja võlausaldajate huve ega majanduslikku seisundit ning äriühingu suhtes ei ole otsustatud lõpetamist.
- 2.2.4.** Hoonestaja ei ole pankrotis ning tema suhtes ei ole algatatud pankroti- ega saneerimismenetlust ega tehtud pankrotihoiatust.
- 2.2.5.** Nende volitused juhatuse liikmetena on kehtivad, neid ei ole juhatuselt tagasi kutsutud ega nende volitusi tühistatud ja vajadusel neid on nõuetekohaselt pikendatud, ning neil on kõik põhikirjast ja õigusaktidest tulenevad õigused ning äriühingu sisesed kooskõlastused.

2.3. Osalejad kinnitavad, et:

- 2.3.1.** Osalejad on teadlikud asjaolust, et hoonestusõiguse tekkimiseks (kinnistusraamatusse kandmiseks) on osalejatel vaja sõlmida ka vastavasisuline asjaõigusleping (edaspidi nimetatud **asjaõigusleping**).
- 2.3.2.** Notariaalakti projekt oli neile eelnevalt notariaalakti tõestaja poolt kooskõlastamiseks saadetud ja nad on jõudnud notariaalakti projektiga põhjalikult tutvuda.
- 2.3.3.** Nad soovivad lisada käesolevale lepingule plaani, millel on näha kavandatav hoonestusõiguse ala (lepingule lisatud plaanil (lisa nr 1) tähistatud kui „Biotoodete tootmiskompleksi eelvaliku ala“).
- 2.3.4.** 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. HOONESTUSÕIGUSE SEADMINE (VÕLAÕIGUSLIK LEPING)

3.1. Koormatav kinnistu

- 3.1.1.** Hoonestusõigusega koormatavaks kinnistuks on **lepingu esemeks** olev kinnistu 1 ja kinnistu 2 alusel vastavalt Lüganuse Vallavolikogu 29. mai 2025 otsusega nr 244 kehtestatud Viru Keemia Grupp AS biotoodete tootmiskompleksi kohaliku omavalitsuse eriplaneeringule (eelpool ja edaspidi nimetatud **eriplaneering**) moodustatav ligikaudu ühesaja seitsmekümne hektari (170 ha) suurune kinnistu. Lepingu eseme orienteeruvad piirid on näidatud lepingule lisatud plaanil (lisa nr 1).
- 3.1.2.** Eriplaneeringukohaste kinnistute, sh ka lepingu eseme, moodustamisega kaasnevad maakorraldustoimingud teostab Omaniku nimel Riigimetsa Majandamise Keskus (edaspidi nimetatud **RMK**).
- 3.1.3.** Osalejad lepivad kokku, et käesoleva lepingu punktis kolm kolm üks üks (3.3.1.1) nimetatud arendusperioodi jooksul on Hoonestajal õigus hoonestusõiguse ala vähendada, tingimusel, et tagastatav ala on RMK poolt metsamajandamiseks mõistlikult kasutatav. Hoonestaja teatab ala vähendamisest RMK-le kuuskümmend (60) päeva ette ning kannab asjakohaste maakorraldustoimingute kulud.

3.2. Hoonestusõiguse seadmine ja hoonestusõiguse kasutusotstarve

- 3.2.1.** Omanik seab lepingu esemele esimesele järjekohale Hoonestaja kasuks **tasulise hoonestusõiguse tähtajaga üheksakümmend üheksa (99) aastat alates**

hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse (enne ja edaspidi nimetatud **hoonestusõigus**).

- 3.2.2.** Omanik ja Hoonestaja on kokku leppinud, et hoonestusõigus ulatub lepingu esemeks oleva kinnistu koosseisu kuuluma hakkava maaüksuse osale, milline on käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks nr 1 oleval plaanil tähistatud tumeroosa joonega piiritletud alana (st tumeroosa joonega piiritletud ala leppemärgina: Viru Keemia Grupp AS biotoodete tootmiskompleksi eelvaliku ala), enne ja edaspidi nimetatud **hoonestusõiguse ala** ja ka **hoonestusõigusega koormatav ala**.
- 3.2.3.** Hoonestusõigusega koormatavat ala võib kasutada biotoodete tootmiskompleksi (edaspidi nimetatud **biotoodete tootmiskompleks**) eriplaneeringu elluviimiseks (sh vajalikud energiatootmisehitised), st Hoonestajal on õigus omada lepingu esemel sellega püsivalt ühendatud ehitisi vastavalt käesoleva lepingu punktile neli (4).
- 3.2.4.** Kui biotoodete tootmiskompleks on rajatud, on Hoonestajal õigus arendada hoonestusõiguse alal täiendavat tootmist (nt muudes puidu töötlemise ja väärindamisega seotud või külgnevates tegevusvaldkondades) ja rajada sellega seoses täiendavaid ehitisi.

3.3. Hoonestusõiguse tasu ja indekseerimine

- 3.3.1.** Omanik ja Hoonestaja on kokku leppinud, et Hoonestaja maksab Omanikule hoonestusõiguse eest **tasu**, kusjuures:
- 3.3.1.1.** hoonestusõiguse aastatasu perioodil alates biotoodete tootmiskompleksi ehitamise alustamisest (edaspidi **ehitus- ja opereerimisperiood** ning sellele eelnev periood **arendusperiood** (st arendusperiood algab asjaõiguslepingu sõlmimisest ja lõpeb kui algab ehitus- ja opereerimisperiood)) on kolmsada kaksteist eurot hoonestusõiguse ala hektari kohta (312 €/ha), so ligikaudu **viiskümmend kolm tuhat nelikümmend (53 040) eurot**, millisele summale lisandub käibemaks, sealjuures hoonestaja hüvitab RMK'le eriplaneeringukohaste kinnistute moodustamise ja selle administreerimisega tekkinud ühekordsed mõistlikud tõendatud kulud.
- 3.3.1.2.** hoonestusõiguse aastatasu arendusperioodil, kuid mitte kauem kui viis (5) aastat asjaõiguslepingu sõlmimisest, on üks sada eurot hoonestusõiguse ala hektari kohta (100 €/ha), so ligikaudu **seitseteist tuhat (17 000) eurot**, millisele summale lisandub käibemaks. Arendusperioodil jääb RMK'le õigus eriplaneeringualal metsa majandamiseks.
- 3.3.1.3.** Hoonestusõiguse lepingu (st asjaõiguslepingu) sõlmimise aasta eest tasumisele kuuluv hoonestusõiguse tasu (proportsionaalses ulatuses) tuleb tasuda kahe (2) nädala jooksul asjaõiguslepingu sõlmimisest arvates. Edaspidi makstakse iga-aastane tasu hiljemalt jooksva aasta veebruarikuu lõpuks Omaniku poolt esitatud arve alusel (maksetähtajaga vähemalt neliteist (14) päeva).
- 3.3.2.** Omanik ja Hoonestaja on kokku leppinud, et pärast ehitus- ja opereerimisperioodi algust korrigeeritakse hoonestusõiguse aastatasu iga uue kalendriaasta algusest vastavalt tarbijahinnaindeksi muutumisele eelneval kalendriaastal, aga mitte enam kui kolm koma seitsekümmend viis protsenti (3,75%) aastas. Aluseks võetakse Eurostati poolt avaldatud Eurotsooni HICP (https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc_hicp_manr/default/table?lang=en) Juhul, kui Eurostat ei avalda enam vastavat tarbijahinnaindeksit, võetakse hoonestusõiguse tasu muutmisel aluseks Eurostati (või kui Eurostat lõpetab vastava tegevuse, siis muu ameti või asutuse, kes tegeleb vastava statistika avaldamisega) poolt avaldatud vastav indeks või muu sellele sarnane Eurotsooni riikide tegeliku elukalliduse muutumist kajastav ametlik näitaja. Arendusperioodil hoonestusõiguse tasu ei indekseerita.
- 3.3.3.** Omanik ja Hoonestaja on kokku leppinud, et Hoonestaja ei pea esitama Omanikule hoonestusõiguse tasu tasumise garantiid.

4. HOONESTUSÕIGUSE SISU

4.1. Ehitiste püstitamine

- 4.1.1.** Hoonestaja peab tegema kõik endast oleneva, et ehitusluba biotoodete tootmiskompleksi rajamiseks väljastatakse viie (5) aasta jooksul ja kasutusluba saadakse üheksa (9) aasta jooksul hoonestusõiguse seadmisest (st hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest) arvates.
- 4.1.2.** Vastavad (st käesoleva lepingu punktis neli üks üks (4.1.1) nimetatud) tähtjad pikenevad juhul, kui arendusprotsessis esinevad Hoonestajast sõltumatud viivitused (sealhulgas, kuid mitte ainult viivitused planeerimismenetluses või ehitus- ja/või kasutusloa väljastamisel; projektiga seotud kohtuvaidlustest tingitud viivitused (sh planeeringudokumendi, ehitus- ja/või kasutusloa vaidlustamine vms); viivitused, mis tulenevad Hoonestaja tarnijatest seoses biotoodete tootmiskompleksi rajamiseks vajalike tehniliste seadmetega jne).
- 4.1.3.** Juhul, kui see osutub vajalikuks, peab Hoonestaja enne olemasolevate teede kasutamise piiramist omal kulul projekteerima ja ehitama kuivenduskraavid ja metsaveoteed ümber hoonestusõigusega koormatava ala (projekt tuleb kooskõlastada RMK'ga enne ehitusloa taotlemist ja Hoonestaja on kohustatud arvestama RMK suunistega ja ettepanekutega projektlahenduse osas).
- 4.1.4.** Arendusperioodil majandab metsa RMK ja kannab sellega seonduvad kulud ja saab vastava tulu säilitades samal ajal kinnistu turuväärtust, majandades metsa säästva metsamajanduse põhimõtteid järgides. Hoonestusõigusega koormatud alal korraldab vajalike raadamistööde teostamise RMK kolme (3) kuu jooksul (v.a linnupesitsuse raierahuperiood) arvates Hoonestaja teatest. Raadamistööde kulud ning raadamistasud tasub Hoonestaja.

4.2. Allkasutusse andmine

- 4.2.1.** Hoonestusõigusega koormatava ala või selle osa võib allkasutusse anda vaid Omaniku kirjalikul nõusolekul, mille andmisest ei või Omanik põhjendamatult keelduda. Omaniku teavitamine on kohustuslik, kuid nõusolek pole vajalik allkasutusse andmisel Hoonestajaga samade isikute kontrolli all olevale äriühingule. Andmed allkasutuslepingu kohta avaldatakse riigi kinnisvararegistris kooskõlas riigivaraseadusega.

4.3. Servituudid

- 4.3.1.** Koos hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmiseks sõlmitava asjaõiguslepinguga sõlmivad Omanik ja Hoonestaja kokkuleppe tasuta servituutide ja/või isiklike kasutusõiguste seadmiseks hoonestusõiguse ja/või Hoonestaja ja/või hoonestusõiguse igakordse omaniku kasuks. Need õigused seatakse üksnes olemasolevatele teedele ja tehnovõrkudele/ trassidele (sh vajadusel muudele Omanikule kuuluvatele kinnistutele), mis on vajalik hoonestusõiguse ala teenindamiseks.
- 4.3.2.** Enne uute trasside või teede rajamist Omanikule kuuluvale maale esitab Hoonestaja vastava kavandi Omanikule, kellel on õigus teha põhjendatud ettepanekuid trassi asukoha ja kasutamise ulatuse osas. Hoonestaja on kohustatud võtma arvesse Omaniku põhjendatud seisukohti. Omanik kohustub seadma vajalikud servituudid vastavalt käesolevale punktile mõistliku aja jooksul arvates Hoonestaja vastava teatise saamisest ja tavapärase tasu eest.

4.4. Valduse üleandmine, maksud ja koormatised

- 4.4.1.** Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et hoonestusõiguse ala otsene valdus ja koos selle oluliste osade ja päraldistega antakse Omaniku poolt Hoonestajale üle üheaegselt käesoleva lepingu alusel asjaõiguslepingu sõlmimisega, arvestades punktis neli üks neli (4.1.4) sätestatud erisusega.

4.4.2. Kõik hoonestusõiguse alal lasuvad maksud tasub ja avalik-õiguslikud koormatised kannab alates hoonestusõiguse seadmisest (st hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest) Hoonestaja, v.a mistahes Omaniku või tema rentniku(e) tegevusest tulenevad kulud ja kahjud. Kõik Hoonestaja poolt hoonestusõigusest saadavad viljad kuuluvad hoonestusõiguse kehtivuse ajal Hoonestajale.

5. HOONESTUSÕIGUSE LÕPETAMINE JA/VÕI OMANIKULE LANGEMINE. OSTUEESÕIGUS

5.1. Omanikul on õigus nõuda hoonestusõiguse lõpetamist, st hoonestusõiguse Omanikule langemise alused on (*punktides viis üks üks (5.1.1) ja viis üks kaks (5.1.2) on toodud ammendav aluste loetelu*), **kui esineb üks alljärgnevatest alustest:**

- 5.1.1.** hoonestusõiguse olulisel määral mittesihipärane kasutamine biotoodete tootmiskompleksi algsel rajamisel, st biotoodete tootmiskompleksi eriplaneeringuga ettenähtust oluliselt kõrvale kalduva ehitiste kompleksi rajamine hoonestusõiguse ala algsel hoonestamisel, ning vastava rikkumise heastamata jätmine Omaniku poolt antud mõistliku tähtaja jooksul, mis ei või olla lühem kui kaksteist (12) kuud;
- 5.1.2.** ehitusloa väljastamise viibimine üle käesolevas lepingus sätestatud tähtaja (mis võib lepingus sätestatud juhtudel pikeneda) Hoonestajast sõltuval põhjusel enam kui kakskümmend neli (24) kuud.

Hoonestusõiguse omanikule langemise korral ei maksa kumbki pool teisele poolele hüvitist. Hoonestaja on kohustatud hoonestusõiguse alusel püstitatud ehitised eemaldama ja korrastama hoonestusõiguse ala mõistliku tähtaja jooksul.

5.2. Omanik ja Hoonestaja on kokku leppinud, et Omanikul ei ole hoonestusõiguse seadmise lepingu korralise lõpetamise õigust, kuid **Omanikul on õigus hoonestusõiguse leping erakorraliselt üles öelda** juhul, kui Hoonestaja ei ole tasunud hoonestusõiguse aastatasu kolmel (3) järjestikusel kalendriaastal ning ta ei likvideeri võlgnevust Omaniku poolt kirjaliku teatega antud täiendava kuuekümnepäevase tähtaja jooksul. Hoonestusõiguse lepingu erakorralisel ülesütlemisel Omaniku poolt vastavalt käesolevale punktile ei maksa kumbki pool teisele poolele hüvitist. Hoonestusõiguse lõppemisel Hoonestusõiguse lepingu erakorralisel ülesütlemisel Omaniku poolt vastavalt käesolevale punktile on Hoonestaja kohustatud korraldama hoonestusõigust koormavate hüpoteekide ja/või reaalkoormatiste lõpetamise ja kinnistusraamatust kustutamise. Käesolevas punktis sätestatud hoonestusõiguse lepingu erakorralise ülesütlemise alus on ainus alus, mille esinemisel võib Omanik hoonestusõiguse lepingu üles öelda. Omanikul ei ole õigust hoonestusõiguse lepingut ühelgi muul alusel üles öelda, sellest taganeda ega seda muul viisil ühepoolselt lõpetada.

Notariaalakti tõestaja on osalejate tähelepanu juhtinud asjaolule, et kolmanda isiku õiguse lõpetamine ei ole käesolevas lepingus reguleeritud rohkem kui Hoonestaja on võtnud endale kohustuse see lõpetada, mis tähendab, et vastav kohustus peab olema sätestatud Hoonestusõiguse hüpoteegiga ja/või reaalkoormatisega koormamise lepingus. Osalejad kinnitavad, et neile on notari selgitused arusaadavad ja nad soovivad sõlmida käesoleva lepingu selliselt, et Hoonestusõiguse koormamiseks ei ole vaja Omaniku nõusolekut.

5.3. Omanik ja Hoonestaja on kokku leppinud, et hoonestusõiguse Omanikule langemise aluste esinemisel peavad Omanik ja Hoonestaja enne Omaniku poolt Omanikule langemise õiguse kasutamist heas usus läbirääkimisi, et leida olukorrale mõistlik lahendus ilma hoonestusõiguse omanikule langemiseta, arvestades rikkumise iseloomu ja raskusastet ning võimalusi selle heastamiseks või mõjude leevendamiseks.

5.4. Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et vajadusel sõlmib Omanik Hoonestaja ja tema finantseerijaga kolmepoolse otsekokkuleppe (nn *direct agreement*), mis võimaldab

finantseerijal Hoonestaja rikkumise korral sekkuda ning täita kohustused Hoonestaja eest, et vältida hoonestusõiguse omanikule langemist või selle arvelt sundtäitmist.

5.5. Hoonestajal on õigus nõuda hoonestusõiguse lõpetamist alljärgnevatel juhtudel:

- 5.5.1.** Hoonestaja poolt on hoonestusõiguse korraline lõpetamine (st käesoleva lepingu korraline ülesütlemine) võimalik arendusperioodil, teatades sellest Omanikule ette kuuskümmend (60) päeva. Sellisel juhul hüvitab Hoonestaja Omanikule seoses käesoleva lepinguga kantud otsesed tõendatud kulud, mis ületavad Hoonestaja poolt Omanikule tasutud tasusid;
 - 5.5.2.** peale arendusperioodi lõppu on Hoonestaja poolt hoonestusõiguse korraline lõpetamine (st käesoleva lepingu korraline ülesütlemine) võimalik teatades sellest Omanikule ette kaksteist (12) kuud;
 - 5.5.3.** Omaniku poolt lepingu olulisel rikkumisel, mis takistab Hoonestajal kas faktiliselt või õiguslikult hoonestusõiguse ala ja/või lepingu esemele rajatud ehitiste sihipärast kasutamist või piirab seda oluliselt ning milline rikkumine jääb Hoonestaja poolt antud mõistliku tähtaja jooksul heastamata;
 - 5.5.4.** hoonestusõiguse alusel püstitatud ehitise hävimisel või olulisel kahjustumisel.
- 5.6.** Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et hoonestusõiguse alusel püstitatud ehitise hävimisel või olulisel kahjustumisel on Hoonestajal õigus, aga mitte kohustus, ehitised taastada.
- 5.7.** Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et Hoonestaja poolt käesoleva lepingu ülesütlemisel ei ole Omanikul kohustust tagastada talle juba tasutud hoonestusõiguse tasu (sh jooksva aasta eest ette tasutud tasu).

5.8. Omanik ja Hoonestaja leppivad kokku ehitiste saatuse ja hüvitiste osas hoonestusõiguse Hoonestaja poolt ennetähtaegsel lõpetamisel alljärgnevalt:

- 5.8.1.** arendusperioodil korralisel ülesütlemisel ei maksa kumbki pool teisele poolele mingit hüvitist, Hoonestaja on kohustatud korrastama hoonestusõiguse ala mõistliku tähtaja jooksul;
- 5.8.2.** peale arendusperioodi lõppu korralisel ülesütlemisel ei maksa kumbki pool teisele poolele hüvitist, Hoonestaja on kohustatud hoonestusõiguse alusel püstitatud ehitised eemaldama ja korrastama hoonestusõiguse ala mõistliku tähtaja jooksul;
- 5.8.3.** hoonestusõiguse alusel püstitatud ehitise hävimisel või kahjustumisel ei maksa kumbki pool teisele poolele hüvitist, Hoonestaja on kohustatud hoonestusõiguse alusel püstitatud ehitised eemaldama ja korrastama hoonestusõiguse ala mõistliku tähtaja jooksul, kindlustushüvitis kuulub Hoonestajale.

- 5.9.** Hoonestusõiguse lõppemisel selle tähtaja möödumise tõttu on hoonestaja kohustatud kinnistul asuvad hoonestusõiguse alusel püstitatud ehitised likvideerima ja ala korrastama, va juhul, kui tootmiskompleks on jätkuvalt toimivas seisukorras. Sel juhul ei pea Hoonestaja hoonestusõiguse alusel püstitatud ehitisi likvideerima ega ära vedama (kuid tal on siiski soovi korral vastav õigus) ning pooled võivad heas usus kokku leppida hoonestusõiguse tähtaja pikendamises ehitiste eeldatava püsimise aja lõpuni või omaniku poolt kinnistule jäävate ehitiste eest hoonestajale õiglase hüvitise maksmisel või muudes asjakohastes tingimustes, sh kinnistu võõrandamises hoonestajale, juhul kui see on kooskõlas kehtivate õigusaktidega. Pooled alustavad vastavaid läbirääkimisi vähemalt viis (5) aastat enne hoonestusõiguse tähtaja lõppu.

5.10. Ostueesõigus

- 5.10.1.** Omanik ja Hoonestaja leppivad kokku, et lepingu eseme (st hoonestusõigusega koormatud kinnistu) võõrandamisel on Hoonestajal ostueesõigus. Ostueesõigus kantakse kinnistusraamatusse üheaegselt asjaõiguslepingu sõlmimisega.

5.11. Kui mõni käesoleva lepingu tingimus osutub tulevikus kas osaliselt või täielikult õigusvastaseks (puudusega tingimus), ei mõjuta see ülejäänud lepingu tingimuste kehtivust ja kohaldatavust. Lepingu tingimuse õigusvastaseks osutumisel rakendavad pooled oma parimaid jõupingutusi, et puudusega tingimus poolte kokkuleppel asendada tingimusega, mis on kooskõlas lepingule kohaldatava õigusega ja vastab võimalikult suures osas poolte esialgsele tahtele.

6. ASJAÕIGUSLEPINGU SÕLMIMISE EELDUSED. EELMÄRGETE KINNISTAMINE

6.1. Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et nad sõlmivad asjaõiguslepingu hoonestusõiguse lepingu esemele seadmiseks ühe (1) kuu jooksul lepingu eseme moodustamise (*st on moodustatud lepingu esemele vastav(ad) katastriüksus(ed) ehk on väljastatud vähemalt vastavasisuline Maa- ja ruumiameti eelteatis*) päevast. Omanik kohustub täitma kirjeldatud tingimuse hiljemalt **esimeseks juuniks kahe tuhande kahekümne kuuendal aastal (01.06.2026. a).**

6.2. Kõik toimingud asjaõiguslepingu sõlmimiseks kohustub teostama Hoonestaja, sealhulgas kokku leppima ka notari aja. Asjaõiguslepingu sõlmimise ajast ja kohast kohustub Hoonestaja teavitama Omanikku kirjalikult käesolevas lepingus märgitud e-posti aadressil või Omaniku poolt teatatud muul aadressil vähemalt viis (5) tööpäeva ette.

6.3. Omanik kohustub kuni asjaõiguslepingu sõlmimiseni ja hoonestusõiguse kandmiseni kinnistusraamatusse käesoleva lepingu kehtivusajal mitte sõlmima tehinguid lepingu eseme võõrandamiseks ega käesolevas lepingus kokku leppimata koormamiseks mistahes õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega.

6.4. Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et nad esitavad avalduse kanda kinnistusraamatusse eelmärke, mis tagab Hoonestaja kasuks hoonestusõiguse seadmise käesolevas lepingus toodud tingimustel.

6.5. Omanik ja Hoonestaja ei soovi käesolevas lepingus kokku leppida võlaõiguslikust lepingust taganemise aluseid ja nad on teadlikud, et käesolevast lepingust on õigus taganeda võlaõigusseaduse alusel (olulise lepingurikkumise korral).

6.6. Käesolevast lepingust taganemise korral kohustub Hoonestaja esimesel võimalusel esitama Omanikule või kinnistusosakonnale oma vormikohase tagasivõetamatu nõusoleku käesoleva lepingu alusel kinnistusraamatusse kantava eelmärke kustutamiseks kinnistusraamatust.

7. KINNISTAMISAVALDUSED EELMÄRGETE KINNISTAMISEKS

7.1. Omanik ja Hoonestaja on kinnistule 1 eelmärke seadmises kokku leppinud. Omanik ja Hoonestaja lubavad ja avaldavad soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna registriosa nr 13978550 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale hoonestusõiguse sisuga vastavalt 26.06.2025. a sõlmitud lepingu punktidele kolm (3) kuni viis (5) seadmise nõuet tagav eelmärke VKG Fiber OÜ (registrikood 16885928) kasuks.

7.2. Omanik ja Hoonestaja on kinnistule 2 eelmärke seadmises kokku leppinud. Omanik ja Hoonestaja lubavad ja avaldavad soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna registriosa nr 14429850 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale hoonestusõiguse sisuga vastavalt 26.06.2025. a sõlmitud lepingu punktidele kolm (3) kuni viis (5) seadmise nõuet tagav eelmärke VKG Fiber OÜ (registrikood 16885928) kasuks.

8. TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED

- 8.1. Lisaks käesolevale lepingule tuleb lepingu pooltel pärast kokkulepitud tingimuste täitumist sõlmida hoonestusõiguse seadmise asjaõigusleping (käsutustehing), mille alusel saab hoonestaja hoonestusõiguse omanikuks.
- 8.2. 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.
- 8.3. Kinnisturaamatusseaduse § 36 kohaselt kinnistusosakonnale esitatakse viide kandega seotud õiguse ruumiandmetele maakatastris, kui see on vajalik kande mõistmiseks. Viite asemel võib esitada katastrikaardi skeemi, kui ruumiandmete määramine maakatastris ei ole tehniliselt võimalik või on oluliselt raskendatud.
- 8.4. Hoonestusõigus tekib kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega. Hoonestusõiguse lõpetamiseks on vajalik kinnisasja omaniku nõusolek. Nõusolek tuleb anda kinnistusosakonnale või hoonestusõiguse omajale (hoonestaja). Nõusolek ei ole tagasivõetav.
- 8.5. Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud asjaõigusseaduse hoonestusõiguse kohta käivaid sätteid, samuti käesolevas lepingus kasutatud mõiste juriidilist ja keelelist tähendust.

9. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 9.1. 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.
- 9.2. 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 notariaalakti originaali.
- 9.3. Pärast notariaalakti tõestamist luuakse tehinguosalistele riigiportaalis 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.
- 9.4. Notariaalakti tõestaja esitab notariaalakti digitaalse originaal kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul.

10. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 10.1. Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Hoonestaja.
- 10.2. 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 ärakirju notari tasu tasumiseni kinni pidada.
- 10.3. 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.

Notariaalakt 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.

Notari tasu arvutamise aluseks olev tehinguväärtus, arvestades arendusperioodil tasutava aastatasu suurust (17 000 eurot + KM) ja Ehitus- ja Opereerimisperioodil tasutava aastatasu suurust (53 040 eurot + KM), kokku on 1 397 876 eurot $((17\,000 \times 1,22 \times 5) + (53\,040 \times 1,22 \times 20))$.

Notari tasu arenduskokkuleppe ja hoonestusõiguse seadmise eellepingu tõestamisel on 3 993,94 eurot (tehinguväärtus 1 397 876,00 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 4 013,94 eurot

Käibemaks 883,07 eurot.

Notari tasu kokku 4 897,01 eurot.

Eelnimetatule lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

Riigilõiv kinnistule 1 eelmärke seadmisel on 559,15 eurot (tehinguväärtus 1 397 876,00 eurot: riigilõivuseaduse § 78).

Riigilõiv kinnistule 2 eelmärke seadmisel on 559,15 eurot (tehinguväärtus 1 397 876,00 eurot: riigilõivuseaduse § 78).

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 (VKG Fiber OÜ) esindaja Hans-Sten Pisang

allkirjastatud digitaalselt

Tallinna notar Liina Vaidla

allkirjastatud digitaalselt