



## TALLINNA NOTAR TIIT SEPP

Notaribüroo Tallinn Rävalla pst 3 / Kuke tn 2  
www.revalnotar.ee  
Tel 6996 300

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU  
NUMBER

1760

### HOONESTUSÕIGUSE JA REAALKOORMATISE SEADMISE VÕLAÕIGUSLIK LEPING NING VÕLAÕIGUSLIK REAALSERVITUUTIDE SEADMISE LEPING

**Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Tiit Sepp'a asendaja Indra Schmidt, tegutsedes notari ülesannetes, kahekümne esimesel aprillil kahe tuhande kahekümne kuuendal aastal (21.04.2026. a) Eesti Vabariigis ning selles notariaalaktis osalejad on**

**Eesti Vabariik**, edaspidi nimetatud **Omanik**, tegutsedes **Kaitseministeeriumi** kui riigivara valitsema volitatud asutuse kaudu, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris registrikoodiga 70004502, aadress Sakala tn 1, Tallinn, e-posti aadress info@rkik.ee, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel **Tambet Tõnisson**, isikukood 37512156014, kes on tõestajale tuntud isik ning kes kinnitab, et tema volitused esindatava nimel käesoleva lepingu sõlmimiseks on piisavad ja kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud,

**ARCA Baltics Operations OÜ**, registrikood 17084780, aadress Vesivärava tn 50, Tallinn, e-posti aadress arca.baltic@arcadefense.com.tr, edaspidi nimetatud **Hoonestaja**, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel **Gökay Güran Kisa**, sünniaeg 18.09.1984, Türgi Vabariigi isikukood 12340943084, kes on tuvastatud Türgi Vabariigi passi alusel (*kuna osaleja esindaja ei valda piisavalt eesti keelt, selgitas notariaalakti tõestaja talle õigust nõuda notariaalakti kirjaliku tõlke koostamist, kuid osaleja esindaja loobus sellest*), ning kes kinnitab, et tema volitused esindatava nimel käesoleva lepingu sõlmimiseks on piisavad ja kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud,

Omanik ja Hoonestaja edaspidi **kumbki eraldi** nimetatud ka **Pool** ning **koos** nimetatud **Pooled**,

**Osalejad sõlmivad käesoleva lepingu (edaspidi – Leping) alljärgnevas:**

## **1. HOONESTUSÕIGUSEGA KOORMATAV KINNISTU, TEENIV KINNISTU 1, TEENIV KINNISTU 2 NING TEENIV KINNISTU 3**

**1.1.** Omanikule kuulub kinnistu asukohaga **Põhjaala, Varinurme küla, Lüganuse vald, Ida-Viru maakond ja Kanali, Varinurme küla, Lüganuse vald, Ida-Viru maakond ja Lõunaala, Varinurme küla, Lüganuse vald, Ida-Viru maakond**, koos selle oluliste osadega ja päraldistega, edaspidi nimetatud **Kinnistu**, mis on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr **3271708** all.

**1.1.1.** Kinnistusregistriosa esimese jao andmete kohaselt on maa koosseisus katastritunnus 44201:001:1330, pindala 488556,0 m<sup>2</sup>, aadress Põhjaala, Varinurme küla, Lüganuse vald, Ida-Viru maakond, maa sihtotstarve tootmismaa (50%), ärimaa (50%); katastritunnus 44201:001:1329, pindala 183876 m<sup>2</sup>, aadress Kanali, Varinurme küla, Lüganuse vald, Ida-Viru maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%); katastritunnus 44201:001:1328, pindala 737550 m<sup>2</sup>, aadress Lõunaala, Varinurme küla, Lüganuse vald, Ida-Viru maakond, maa sihtotstarve tootmismaa (50%), ärimaa (50%).

**1.1.2.** Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

**1.1.3.** Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

**1.1.4.** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

**1.2. Hoonestusõigusega koormatavaks kinnistuks on Kinnistu, pindalaga kokku 1 409 982 m<sup>2</sup> ehk ligikaudu 141 ha.**

**1.3. Riikliku ehitisregistri elektroonilise andmebaasi** ([www.ehr.ee](http://www.ehr.ee)) kohaselt ei paikne maaüksusel, mis kuulub Kinnistu koosseisu, ehitisi (Kinnistu on hoonestamata) ning ehitisregistrist ei nähtu andmeid ehitusloa või -teatise ega kasutusloa või -teatise kohta.

**1.4. Maakatastri kitsenduste kaardi** kohaselt on maaüksuse, mis kuulub Kinnistu koosseisu, kasutamise seotud kitsendused järgmised:

Katastriüksuse 44201:001:1328 kitsendused:

Maardla

ulatus: 412086,30 m<sup>2</sup>; nähtus: Maardla (Eesti); seisund: kehtiv.

Katastriüksuse 44201:001:1329 kitsendused:

Maardla

ulatus: 100223,79 m<sup>2</sup>; nähtus: Maardla (Eesti); seisund: kehtiv.

Katastriüksuse 44201:001:1330 kitsendused:

Eesvoolu kaitsevöönd

ulatus: 371,90 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool 10-25km<sup>2</sup> valgalaga (Ilmaste 4);  
seisund: kehtiv;

ulatus: 11476,43 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool 10-25km<sup>2</sup> valgalaga (Ilmaste 2);  
seisund: kehtiv.

Maaparandushoiu-ala

ulatus: 2514,82 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv.

Maardla

ulatus: 258083,07 m<sup>2</sup>; nähtus: Maardla (Eesti); seisund: kehtiv.

Ranna või kalda ehituskeeluvöönd

ulatus: 875,68 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool 10-25km<sup>2</sup> valgalaga (Ilmaste 4);  
seisund: kehtiv;

ulatus: 18471,89 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool 10-25km<sup>2</sup> valgalaga (Ilmaste 2);  
seisund: kehtiv.

Ranna või kalda piiranguvöönd

ulatus: 2980,32 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool 10-25km<sup>2</sup> valgalaga (Ilmaste 4);  
seisund: kehtiv;

ulatus: 36577,01 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool 10-25km<sup>2</sup> valgalaga (Ilmaste 2);  
seisund: kehtiv.

Ranna või kalda veekaitsevöönd

ulatus: 192,35 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool 10-25km<sup>2</sup> valgalaga (Ilmaste 4);  
seisund: kehtiv;

ulatus: 8031,01 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool 10-25km<sup>2</sup> valgalaga (Ilmaste 2);  
seisund: kehtiv;

ulatus: 8073,00 m<sup>2</sup>; nähtus: Kanal, peakraav (valgala 10km<sup>2</sup> ja üle) (Ilmaste peakraav);  
seisund: kehtiv.

#### 1.5. Maakatastri andmete kohaselt on:

1.5.1. maaüksuse katastritunnusega 44201:001:1328 kõlvikuline koosseis järgmine: muu maa 737550,0 m<sup>2</sup>;

1.5.2. maaüksuse katastritunnusega 44201:001:1329 kõlvikuline koosseis järgmine: muu maa 183876,0 m<sup>2</sup>;

1.5.3. maaüksuse katastritunnusega 44201:001:1330 kõlvikuline koosseis järgmine: metsamaa 38182,0 m<sup>2</sup> ja muu maa 450374,0 m<sup>2</sup>.

1.6. Omanikule kuulub kinnistu asukohaga **Paeplatsi, Varinurme küla, Lüganuse vald, Ida-Viru maakond**, koos selle oluliste osadega ja päraldistega, eespool ja edaspidi nimetatud **Teeniv kinnistu 1**, mis on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr **26906250** all.

1.6.1. Maa koosseisus on katastritunnus 44201:001:1331, pindala 1082782,0 m<sup>2</sup>, aadress Paeplatsi, Varinurme küla, Lüganuse vald, Ida-Viru maakond, maa sihtotstarve mäetööstusmaa (100%).

1.6.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

1.6.3. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

1.6.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.7. Maa-ameti Maakatastri **kitsenduste kaardi** ([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)) kohaselt on Teeniva kinnistu 1 koosseisu kuuluva maaüksuse kasutamise seotud kitsendused järgmised:

Katastriüksuse 44201:001:1331 kitsendused:

Eesvoolu kaitsevöönd

ulatus: 568,96 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km<sup>2</sup> (Liignurme1/TTP-269/Püssi); seisund: kehtiv;

ulatus: 165,63 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool 10-25km<sup>2</sup> valgalaga (Uuemõisa oja); seisund: kehtiv.

Elektripaigaldise kaitsevöönd

ulatus: 44,90 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) (SAX-50); seisund: kehtiv.

Geodeetilise märgi kaitsevöönd

ulatus: 28,09 m<sup>2</sup>; nähtus: Geodeetilised märgid (7254); seisund: kehtiv;

ulatus: 20,96 m<sup>2</sup>; nähtus: Geodeetilised märgid (4070); seisund: kehtiv.

Maaparandushoiu-ala

ulatus: 14,54 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala (Liignurme1/TTP-269/Püssi);  
seisund: kehtiv.

Maardla

ulatus: 532810,36 m<sup>2</sup>; nähtus: Maardla (Eesti); seisund: kehtiv.

Planeeringu ala

ulatus: 13,25 m<sup>2</sup>; nähtus: Tiheasustusala; seisund: kehtiv;

ulatus: 13,25 m<sup>2</sup>; nähtus: Tiheasustusala (Lüganuse valla üldplaneering); seisund: kehtiv.

Ranna või kalda ehituskeeluvöönd

ulatus: 460,30 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool 10-25km<sup>2</sup> valgalaga (Uuemõisa oja); seisund: kehtiv;

ulatus: 1184,58 m<sup>2</sup>; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km<sup>2</sup> valgalaga veekogu (Uuemõisa oja);  
seisund: kehtiv.

Ranna või kalda piiranguvöönd

ulatus: 1837,72 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool 10-25km<sup>2</sup> valgalaga (Uuemõisa oja); seisund: kehtiv;

ulatus: 2373,66 m<sup>2</sup>; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km<sup>2</sup> valgalaga veekogu (Uuemõisa oja);  
seisund: kehtiv.

Ranna või kalda veekaitsevöönd

ulatus: 47,33 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km<sup>2</sup> (Liignurme1/TTP-269/Püssi); seisund: kehtiv;

ulatus: 73,61 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool 10-25km<sup>2</sup> valgalaga (Uuemõisa oja); seisund: kehtiv;

ulatus: 473,99 m<sup>2</sup>; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km<sup>2</sup> valgalaga veekogu (Uuemõisa oja);  
seisund: kehtiv.

Piiranguvöönd määratlemata

ulatus: 1,58 m<sup>2</sup>; nähtus: I kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Varinurme); seisund: kehtiv.

- 1.8. Omanikule kuulub kinnistu asukohaga Sonda metskond 20, Varinurme küla, Lüganuse vald, Ida-Viru maakond, koos selle oluliste osadega ja päraldistega, eespool ja edaspidi nimetatud Teeniv kinnistu 2, mis on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr 15672250 all.**

- 1.8.1.** Maa koosseisus on katastritunnus 75101:003:0114, pindala 172983,0 m<sup>2</sup>, aadress Sonda metskond 20, Varinurme küla, Lügänuſe vald, Ida-Viru maakond, maa ſihtotſtarve maatulundusmaa (100%).
- 1.8.2.** Teiſe jakku on omanikuna ſiſſe kantud Eeſti Vabariik.
- 1.8.3.** Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
- 1.8.4.** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteeĒi kandeid ei ole.

**1.9.** Maa-ameti Maakataſtri **kitsenduste kaardi** ([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)) kohaselt on Teeniva kinniſtu 2 koosseisu kuuluva maaüksuse kaſutamiiſega ſeotud kitsendused järgmiiſed Kataſtriüksuse 75101:003:0114 kitsendused:

Eesvoolu kaitſevöönd

kogu ulatus: 9884,70 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandusſüſteemi eesvool kuni 10km<sup>2</sup> (Liignurme1/TTP-269/Püſſi); ſeiſund: kehtiv.

Geodeetiliiſe märgi kaitſevöönd

ulatus: 28,09 m<sup>2</sup>; nähtus: Geodeetiliiſed märgid (2558); ſeiſund: kehtiv.

Maaparandushoiu-ala

ulatus: 157529,59 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandusſüſteemi maa-ala (Liignurme1/TTP-269/Püſſi); ſeiſund: kehtiv.

Maardla

ulatus: 165858,37 m<sup>2</sup>; nähtus: Maardla (Eeſti); ſeiſund: kehtiv.

Planeeringu ala

ulatus: 50,95 m<sup>2</sup>; nähtus: Tiheasuſtusala; ſeiſund: kehtiv;

ulatus: 50,95 m<sup>2</sup>; nähtus: Tiheasuſtusala (Lügänuſe valla üldplaneering); ſeiſund: kehtiv.

Ranna või kalda ehituſkeeluvöönd

ulatus: 4491,66 m<sup>2</sup>; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km<sup>2</sup> valgalaga veekogu (Uemõiiſa oja); ſeiſund: kehtiv.

Ranna või kalda piiranguvöönd

ulatus: 18,65 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandusſüſteemi eesvool 10-25km<sup>2</sup> valgalaga (Uemõiiſa oja); ſeiſund: kehtiv;

ulatus: 10068,76 m<sup>2</sup>; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km<sup>2</sup> valgalaga veekogu (Uemõiiſa oja); ſeiſund: kehtiv.

Ranna või kalda veekaitſevöönd

kogu ulatus: 389,43 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandusſüſteemi eesvool kuni 10km<sup>2</sup> (Liignurme1/TTP-269/Püſſi); ſeiſund: kehtiv;

ulatus: 1624,93 m<sup>2</sup>; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km<sup>2</sup> valgalaga veekogu (Uemõiiſa oja); ſeiſund: kehtiv.

Piiranguvöönd määratlemata

ulatus: 38595,88 m<sup>2</sup>; nähtus: I kategooria kaitſealused liigid ja kiviſtiſed (Varinurme);

seisund: kehtiv.

**1.10.** Omanikule kuulub kinnistu asukohaga **Liignurme kaeveväli, Varinurme küla, Lüganuse vald, Ida-Viru maakond**, koos selle oluliste osadega ja päraldistega, eespool ja edaspidi nimetatud **Teeniv kinnistu 3**, mis on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr **4689308** all.

**1.10.1.** Maa koosseisus on katastritunnus 75101:003:0298, pindala 616318,0 m<sup>2</sup>, aadress Liignurme kaeveväli, Varinurme küla, Lüganuse vald, Ida-Viru maakond, maa sihtotstarve mäetööstusmaa (100%).

**1.10.2.** Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

**1.10.3.** Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

**1.10.4.** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

**1.11.** Maa-ameti Maakatastri **kitsenduste kaardi** ([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)) kohaselt on Teeniva kinnistu 3 koosseisu kuuluva maaüksuse kasutamise seotud kitsendused järgmised:  
Katastriüksuse 75101:003:0298 kitsendused:

Geodeetilise märgi kaitsevöönd

ulatus: 28,09 m<sup>2</sup>; nähtus: Geodeetilised märgid (2183); seisund: kehtiv.

Maaparandushoiu-ala

ulatus: 9,00 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala (Liignurme 2/TTP-269 Püssi);  
seisund: kehtiv.

Maardla

ulatus: 195277,80 m<sup>2</sup>; nähtus: Maardla (Eesti); seisund: kehtiv.

Piiranguvöönd määratlemata

ulatus: 37579,75 m<sup>2</sup>; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Varinurme);  
seisund: kehtiv;

kogu ulatus: 65153,35 m<sup>2</sup>; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised; seisund:  
kehtiv.

**1.12.** Lepingu punktis 1 nimetatud Kinnistu, Teeniva kinnistu 1, Teeniva kinnistu 2 ja Teeniva kinnistu 3 kohta toodud andmed on notariaalakti tõestaja eelnimetatud elektroonilistes andmebaasides kontrollinud Lepingu tõestamise päeval (21.04.2026) infosüsteemi e-notar kaudu või internetiaadressil.

**1.13. Selguse huvides on Lepingus defineeritud mõisted alljärgnevad:**

**1.13.1. Asendiplaan** – Pakkumise lisaks olev plaan, millel on näha Hoonestusõiguse alale ehitatavate Ehitiste esialgne paiknemine Hoonestusõiguse alal.

**1.13.2. Asjaõigusleping** - lisaks Lepingule (võlaõiguslik leping), Lepingu alusel sõlmitav asjaõigusleping Kinnistu koormamiseks hoonestusõigusega ja seatava hoonestusõiguse koormamiseks reaalkoormatise ja märkega ja realservituutide kandmiseks kinnistusraamatusse.

**1.13.3. Ehitised** - Hoonestusõiguse alale rajatavad ja/või sellel paiknevad ehitised.

**1.13.4. Ettevalmistustööd** - Projekti ettevalmistamiseks vajalikud tegevused.

- 1.13.5. Hoonestustasu** – Lepingu punktis 7.8 sätestatud tasu, milleks on Lepingu sõlmimise hetkel 403 542 eurot (lähtudes 2862 eurot iga Hoonestusõiguse ala hektari kohta) aastas, millele lisandub käibemaks.
- 1.13.6. Hoonestusõigus** - Lepingu punkti 4.1 kohaselt Kinnistule seatav ja Projekti elluviimiseks Hoonestaja poolt omandatav hoonestusõigus tähtajaga 70 aastat.
- 1.13.7. Hoonestusõiguse ala** – kogu Kinnistu ala.
- 1.13.8. Juurdepääsutee** – Lepingu punktis 5.12.1 sätestatud tee avalikult kasutatavalt teelt (kinnistu nr 8034050, 17120 Sämi-Sonda-Kiviõli tee) kuni Hoonestusõiguse ala piirini (peasissepääs Hoonestusõiguse ala kagunurgas).
- 1.13.9. Kaitsetööstuspark** - Planeeringu kohaselt Kinnistule kavandatud tööstuspark, kuhu rajatakse eelduslikult büroohooned, tööstushooned ja -rajatised, keemiatööstuse hooned ja rajatised, laohooned, erihooned, veejaotustorustikud, kanalisatsiooniehitised, elektri- ja sideliinid ning nendega seotud muud kohalikud rajatised, piirdeaiad ja väravad, teed ning muud tööstuspargi toimimiseks vajalikud rajatised, nagu laskemoona või lõhkeaine katseplats ja lõhkeaine tootmisjääkide hävitamise plats.
- 1.13.10. Kinnistu** – Omanikule kuuluv kinnistu, mis on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr 3271708 all, mis koormatakse hoonestusõigusega.
- 1.13.11. Kinnitus** – Hoonestaja poolt vastavalt Lepingu punktile 13.2 Omanikule kirjalikult esitatav Asjaõiguslepingu sõlmimise sooviavaldus.
- 1.13.12. Käikuandmise Kuupäev** - kuupäev, mil Ehitiste kasutamine Projekti eesmärgi täitmiseks on alanud, sh Hoonestajale on väljastatud Käitamisluba.
- 1.13.13. Käitamisluba** – relvaseaduse § 83<sup>41</sup> lg-s 1 nimetatud käitamisluba, mis on vajalik sõjarelva, relvasüsteemi, sõjarelva laskemoona või lahingumoonaga käitlemiskohal, seejuures relvaseaduse § 83<sup>49</sup> lg-s 3 kohaselt kehtestab nõuded käitlemiskohale, riigikaitse korraldamise valdkonna eest vastutav minister relvaseaduse § 83<sup>2</sup> lõikes 3 sätestatud määrusega.
- 1.13.14. Loobumisteade** - Hoonestaja poolt Omanikule kirjalikult esitatav Lepingu lõpetamise soov, vastavalt Lepingu punktile 14.1.
- 1.13.15. Pakkumine** - Lepingu punktis 2.3.6 nimetatud Kaitsetööstuspargi valikpakkumise menetluses 01.04.2026.a. esitatud lõplik pakkumine.
- 1.13.16. Parkla** – Lepingu punktis 5.12.3 sätestatud parkla Hoonestusõiguse ala peasissepääsu juures vähemalt 300-le (kolmesajale) sõiduautole.
- 1.13.17. Planeering** - Kinnistu ja Teeniva kinnistu 1 osas kehtiv riigi eriplaneering, mis on kehtestatud Vabariigi Valitsuse poolt 22.08.2025 a. vastu võetud korraldusega nr 151 „Kaitsetööstuspargi riigi eriplaneeringu osaline kehtestamine Pärnu 1 ala ja Põhja-Kiviõli ala osas“.
- 1.13.18. Projekt** – Hoonestaja poolt Hoonestusõigusele laskemoona tehase rajamine, pärast tehase rajamist tehase käitamine ning Hoonestusõiguse kehtivuse lõppemisel tehase teisaldamine. Projekt hõlmab kõigi laskemoona tehase rajamiseks ja käitamiseks mõistlikult vajalike ehitiste, sh vastavad hooned ja taristu, ehitamist ja käitamist. Hoonestaja eesmärgiks on käidelda Hoonestusõigusele rajatavas laskemoona tehases Hoonestaja poolt esitatud Pakkumises nimetatud tooteid ja muud laskemoona, sh lõhkematerjali mittesisaldavat lahingumoonaga, lõhkeainet sisaldavat lahingumoonaga ning sõjalist lõhkematerjali või sõjalist lõhkeainet või nende komponente. Mitmeti mõistetavuste vältimise huvides ei hõlma Projekt pürotehnilise toote valmistamist juhul, kui see ei ole lahingumoonaga või muu ülalmainitud toote osa.

- 1.13.19. Projekteerimistingimused** – Lepingu punktis 2.3.2 nimetatud projekteerimistingimused.
- 1.13.20. Taristu** – Lepingu punktis 5.12 (sh alapunktides) sätestatud taristu, sh Juurdepääsutee, Varutee, Parkla, elektrivõrk koos liitumispunktiga, puurkaev, joogivee pumpla, reovee kanalisatsioon koos liitumispunktiga, reovee puhastusseadmed, interneti kaabel koos liitumispunktiga ja gaasitrass koos liitumispunktiga, mille rajamise on Lepingu kohaselt kohustatud tagama Omanik (Taristu võib paikneda ka väljaspool Hoonestusõiguse ala).
- 1.13.21. Teeniv kinnistu 1** - Omanikule kuuluv kinnistu asukohaga Paeplatsi, Varinurme küla, Lüganuse vald, Ida-Viru maakond.
- 1.13.22. Teeniv kinnistu 2** - Omanikule kuuluv kinnistu asukohaga Sonda metskond 20, Varinurme küla, Lüganuse vald, Ida-Viru maakond.
- 1.13.23. Teeniv kinnistu 3** - Omanikule kuuluv kinnistu asukohaga Liignurme kaeveväli, Varinurme küla, Lüganuse vald, Ida-Viru maakond.
- 1.13.24. Tegevusluba** - Hoonestajale Pakkumise kohase Projekti elluviimiseks vajalik relvaseaduse § 83<sup>33</sup> lg 1 p 1 või p 6 sätestatud tegevusluba.
- 1.13.25. Varutee** – Lepingu punktis 5.12.2. sätestatud tee Juurdepääsuteelt kuni Hoonestusõiguse ala piirini (varusisepääs Hoonestusõiguse ala edelanurgas).

## **2. OSALEJATE KINNITUSED**

### **2.1. Omaniku esindaja kinnitab, et:**

- 2.1.1.** Kinnistu, Teeniv kinnistu 1, Teeniv kinnistu 2, Teeniv kinnistut 3 on Omaniku omandis ning need ei ole arestitud, nende suhtes ei ole vaidlusi ega kehti mingeid keelde, neid ei ole koormatud Lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.
- 2.1.2.** Kinnistu, Teeniva kinnistu 1, Teeniva kinnistu 2 ega Teeniva kinnistu 3 suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 2.1.3.** Omanikule teadaolevalt ei kehti Kinnistu, Teeniva kinnistu 1, Teeniva kinnistu 2 ega Teeniva kinnistu 3 valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ega ole kehtestamisel Lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid, riigikaitsealaseid ega muid piiranguid.
- 2.1.4.** Omanikule teadaolevalt ei ole Kinnistul keskkonnakahjusid, millest Omanik ei ole Hoonestajale teatanud või mida Hoonestaja ei saanud märgata ülevaatusel teostamisel.
- 2.1.5.** Omanikule teadaolevalt ei paikne Kinnistul kolmandatele isikutele kuuluvaid maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatisi ega muid ehitisi, millest Omanik ei ole Hoonestajale teatanud või mida Hoonestaja ei oleks saanud märgata ülevaatusel teostamisel.
- 2.1.6.** Kinnistu omandiõiguse suhtes ei ole käimasolevaid vaidlusi ega menetlusi ametiasutuste või muude isikutega ning Omanik ei ole teadlik ühestki põhjusest, mis võiksid sellise vaidluse või menetluse algatada ning puuduvad ametiasutuste poolt Omanikule määratud Kinnistuga seonduvad lahendamata arestitud ja keelud. Kinnistu suhtes ei ole tehtud mistahes kehtivaid ettekirjutusi ega hoiatusi.
- 2.1.7.** Omanik on tasunud kõik Kinnistu ja selle kasutamisega seotud maksed, mille maksetähtaeg on saabunud, ning Kinnistuga seoses ei ole Omaniku poolt tasumisele kuuluvaid mistahes tasumise tähtaega ületanud võlgnevusi.

- 2.1.8. Omanik ei anna ühtegi avalik-õiguslikku kinnitust selle kohta, et Kinnistule on võimalik ehitiste rajamine või et see on võimalik Hoonestajale sobivatel tingimustel.
- 2.1.9. Omanik ei anna ühtegi Lepingu punktis 2.1 sõnaselgelt nimetatata otsest ega kaudset kinnitust.
- 2.1.10. Planeeringu suhtes on Lepingu sõlmimise hetkel Tallinna Halduskohtus menetlemisel haldusasi nr 3-25-3125 Pärnu ala osas, mille kohaselt esialgset õiguskaitset kohaldatud ei ole.
- 2.1.11. Käesolev leping sõlmitakse vastavalt Kaitseministeeriumi 14.04.2026.a käskkirjale nr 1-2/26/72 „*Valikpakkumise tulemuste kinnitamine*” ja 21.04.2026.a käskkirjale nr 1-2/26/82 „*Kaitseministri 14.04.2026 käskkirja nr 72 „Valikpakkumise tulemuse kinnitamine“ muutmine*”.
- 2.1.12. Kinnistule ei ole olemas Lepingu sõlmimise hetkel otsejuurdepääsu avalikult kasutatavalt teelt.

## **2.2. Hoonestaja esindaja kinnitab, et:**

- 2.2.1. Hoonestaja on Hoonestaja poolt vajalikuks peetavas ulatuses üle vaadanud Hoonestusõiguse ala, tutvunud Kaitsetööstuspargi ala plaaniga ning on eelnimetatud andmete alusel Hoonestaja poolt vajalikuks peetud ulatuses teadlik Hoonestusõiguse ala suuruselt, piiridest ja selle sobivusest Projekti elluviimiseks vastavalt Planeeringule niivõrd, kui niivõrd see on võimalik ilma vastavaid täiendavaid uuringuid läbi viimata (nt eeldab projekteerimine topo-geodeetilisi ja ehitusgeoloogilisi uuringuid). Omanik on vastanud kõigile Hoonestaja küsimustele Kinnistu kohta.
- 2.2.2. Hoonestaja on teadlik Kinnistu suhtes kehtivatest Lepingus nimetatud kitsendustest, nende sisust, kuid mitte mõjust Kinnistu kasutamisele ega Projekti elluviimisele.
- 2.2.3. Hoonestajal ei ole kehtivat maksuvõlga ning Hoonestaja põhitegevusala vastavalt äriregistri andmetele on ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine, EMTAK (2008) 70221.
- 2.2.4. Hoonestajale ei ole väljastatud sõjarelvade käitlemise luba ega lõhkematerjali käitlemise tegevusluba.
- 2.2.5. Hoonestaja põhikirja ja juhtimisorganite otsustega on Hoonestaja esindajal kõik õigused, volitused, nõusolekud sõlmida Leping, talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist.
- 2.2.6. Hoonestaja on õigusvõimeline äriühing ning Lepingu sõlmimisega ei kahjustata Hoonestaja võlausaldajate huve ning Hoonestaja suhtes ei ole algatatud likvideerimis- ega pankrotimenetlust ega esitatud pankrotihoiatust.
- 2.2.7. Ükski Hoonestaja juhatuse liige ei ole kriminaalkorras karistatud.

## **2.3. Omaniku esindaja ja Hoonestaja esindaja kinnitavad, et:**

- 2.3.1. Hoonestusõiguse ala asub Planeeringu alal, kuhu rajatakse Projekti elluviimiseks eelduslikult büroohooned, tööstushooned ja -rajatised, keemiatööstuse hooned ja rajatised, laohooned, erihooned, veejaotustorustikud, kanalisatsiooniehitised, elektri- ja sideliinid ning nendega seotud muud kohalikud rajatised, piirdeaiad ja väravad, teed ning muud tööstuspargi toimimiseks vajalikud rajatised, nagu laskemoona või lõhkeaine katseplats ja lõhkeaine tootmisjääkide hävitamise plats.
- 2.3.2. Planeeringu kehtestamisel on loobutud detailse lahenduse koostamisest ja see on kehtestatud Planeeringu asukoha eelvaliku alusel, mistõttu eeldab Kinnistule hoonete püstitamine eelnevalt projekteerimistingimuste väljastamist (EhS § 26<sup>1</sup> lg 1).

- 2.3.3.** Pooled on tutvunud Planeeringuga, selle seletuskirjaga ning seletuskirja lisaga, nende sisu on neile teada ning nad loobuvad nimetatud dokumentide ettelugemisest ja Lepingule lisamisest.
- 2.3.4.** Omanik ei anna ühtegi kinnitust selle kohta, et Kinnistule väljastatakse Projekteerimistingimused või ehitusluba Hoonestajale sobivatel tingimustel.
- 2.3.5.** Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus, registrikood 70009764, on 09.04.2025 a. kuulutanud välja valikpakkumise, mille korras hoonestusõiguse seadmise teel antakse kuni 70 aastaks kasutusse maa-ala eesmärgiga toetada Eesti kaitse- ja julgeolekuvaldkonna arengut, andes võimaluse kasutada maa-ala laskemoona, lõhkeainet mittesisaldava lahingumoonaga, lõhkeainet sisaldava lahingumoonaga, sõjalise lõhkematerjali või sõjalise lõhkeaine valmistamiseks või eelnimetatud asjade komponentide valmistamiseks ulatuses, mis tagab riigi eriplaneeringu kohaselt rajatava kaitsetööstuspargi alale nimetatud tegevusteks vajaliku taristu, sealhulgas tootmis- ja muude hoonete ning rajatiste ehitamiseks ning on kooskõlas kaitsetööstuspargi riigi eriplaneeringu asukoha eelvaliku otsusega.
- 2.3.6.** Lepingu punktis 2.3.5 nimetatud Kaitsetööstuspargi valikpakkumise menetluses on esitanud Pakkumine, mille lisaks on ka Asendiplan, mis võib Projekteerimistingimuste menetluses muutuda.
- 2.3.7.** Nad on teadlikud asjaolust, et lisaks Lepingule (võlaõiguslik leping) on Hoonestajal ja Omanikul vaja sõlmida Asjaõigusleping.
- 2.4.** Pooled tagavad ja kinnitavad, et vastava Poole poolt Lepingus antud kinnitused on õiged, täielikud ja mitteeksitavad nii Lepingu sõlmimise hetke seisuga kui ka Asjaõiguslepingu sõlmimise hetke seisuga. Ulatuses, milles kinnitused käsitlevad Omanikule teadaolevaid asjaolusid, lähtutakse Omaniku teadmisesest Asjaõiguslepingu allkirjastamise ajal. Lepingus Hoonestaja poolt antud kinnitused loetakse Asjaõiguslepingu sõlmimisel Hoonestaja antud kinnitusteks. Ulatuses, milles kinnitused on antud Lepingus Kinnistu kohta, loetakse need Asjaõiguslepingu sõlmimisel antuks Kinnistu kohta.

### **3. LEPINGU SÕLMIMISE EESMÄRGID**

- 3.1.** Hoonestaja kasutab Hoonestusõigust Projekti elluviimiseks, sh Hoonestusõiguse alale Ehitiste rajamiseks ja käitamiseks. Hoonestaja kohustub Omanikku teavitama tehases toodetavate toodete nomenklatuuri muutumisest.
- 3.2.** Projekti elluviimiseks soovib Hoonestaja omandada hoonestusõiguse Lepingus sätestatud tingimustel.
- 3.3.** Hoonestajal on õigus Projekti kavandada ning Ettevalmistustöid teostada ka enne Asjaõiguslepingu sõlmimist.
- 3.4.** Hoonestaja kinnitab, et ei pea enne Asjaõiguslepingu sõlmimist Kinnistule Kaitsetööstuspargi teenindamiseks ja toimimiseks vajalike servituutide seadmist Hoonestaja õigusi kahjustavaks või piiravaks ning annab Omanikule käesolevaga nõusoleku vastavate servituutide seadmiseks, eeldusel, et servituudi ala ei takista Hoonestajal Projekti elluviimist, sh Ehitiste rajamist ega muul viisil Hoonestusõiguse teostamist.

### **4. HOONESTUSÕIGUSE SEADMINE, HOONESTUSÕIGUSE ULATUS JA TÄHTAEG**

- 4.1.** Omanik ja Hoonestaja on kokku leppinud ning Omanik seab Kinnistule esimesele järjekohale Hoonestaja kasuks tasulise hoonestusõiguse **tähtajaga seitsekümmend (70)**

**aastat** alates hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse.

- 4.2. Hoonestusõigus seatakse Kinnistule kogu ulatuses. Ehitiste täpne ala ning asukoht Kinnistul määratakse kindlaks Projekteerimistingimustega, seejuures Hoonestaja ei või rajada Hooneid Kinnistu koosseisu kuuluvale maaüksusele katastritunnusega 44201:001:1329.
- 4.3. Hoonestusõigus ei ulatu kolmandatele isikutele kuuluvatele Kinnistul paiknevatele ja seda läbivatele liinidele, trassidele ja muudele kommunikatsioonidele (tehnovõrkudele ja -rajatistele).
- 4.4. Kinnistule Hoonestusõiguse alusel püstitatavad Ehitised on Hoonestusõiguse olulised osad.

## **5. PROJEKTI RAJAMINE JA OPEREERIMINE**

- 5.1. Hoonestusõiguse alusel on Hoonestajal õigus rajada Hoonestusõiguse alale kõik Ehitised, mis on mõistlikult vajalikud Projekti elluviimiseks. Hoonestajal on kogu Hoonestusõiguse tähtaja jooksul õigus põhjendatud vajadusel Ehitisi Hoonestusõiguse ala piires ümber paigutada, asendada, teisaldada, muuta või paigutada Hoonestusõiguse alale uusi Ehitisi, saates Omanikule eelnevalt selle kohta uue asendiplaani tingimusel, et need uued Ehitised rajatakse Projekti eesmärgi täitmiseks ja et seeläbi ei kahjustata Omaniku ega teiste Kaitsetööstuspargi kasutajate õiguseid.
- 5.2. Kui Pooled ei lepi kokku teisiti, sh Lepingus, on Hoonestaja kohustatud rajama Hoonestusõiguse alale kõik Ehitised ja seadmed, mis on vajalikud Käitamisloa väljastamiseks.
- 5.3. Pooled on kokku leppinud, et Käikuandmise Kuupäev peab saabuma hiljemalt 01.01.2030 aastal. Pooled teevad koostööd eesmärgiga, et Käikuandmise Kuupäev saabuks hiljemalt 01.01.2028 aastal. Kui Käikuandmise Kuupäev viibib Projekti rajamisega seotud kohtuvaidluse tõttu (sh Planeeringu, Projekteerimistingimuste, Ehitusloa, Käitamisloa vaidlustamine vms) või tehnovõrkudega liitumise võimalikkuse viibimise tõttu (nt ei valmi vastavad tehnovõrgud ja/või liitumispunktid käesolevas lepingus sätestatud tähtjal) või vastava loa või projekteerimistingimuste menetleja õigusvastase viivituse tõttu, siis pikeneb tähtaeg vastava vaidluse või viivituse aja võrra (mida arvestatakse kuni lõpliku jõustunud kohtulahendi jõustumiseni). Selguse huvides, Käikuandmise Kuupäeva ei mõjuta eraõiguslikud vaidlused Hoonestaja tarnijate, finantseerijate ja muude koostööpartneritega.
- 5.4. Hoonestajal on õigus kasutada Hoonestusõigust, sh Ehitisi üksnes Projekti eesmärgi täitmiseks. Selguse huvides, käesolev säte ei kohusta Hoonestajat tootmise käigus hoidmiseks, kui see ei ole Hoonestajale majanduslikult mõistlik või kui tootmine on takistatud Hoonestajast mittesõltuva asjaolu tõttu. Käesolev säte ei kohusta Hoonestajat tingimata kasutama järjepidevalt kõiki Hoonestusõiguse alale püstitatud Ehitisi või seadmeid.
- 5.5. Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et võimaliku tootmisseisaku tekkimise teadmisest teatab Hoonestaja Omanikku esimesel võimalusel. Omanik ja Hoonestaja alustavad mitte hiljem kui kuue (6) möödumisel omaniku informeerimisest läbirääkimisi tootmisseisaku lõpetamiseks või Hoonestusõiguse tingimuste muutmiseks või Hoonestusõiguse võõrandamiseks.
- 5.6. Hoonestusõiguse kasutamine muul eesmärgil kui Projekti eesmärk on lubatav üksnes Omaniku eelneva kirjaliku nõusoleku alusel.
- 5.7. Hoonestaja ühinemine, jagunemine ja ümberkujundamine ning Hoonestaja aktsiate või osade omandiõiguse üleandmine on kuni Käikuandmise Kuupäevani lubatav üksnes Omaniku eelneval kirjalikul nõusolekul. Omanikul on õigus nõusoleku andmisest keelduda ainult

juhul, kui kavandatava tehingu tulemusel satub ohtu Projekti teostamine. Hoonestaja peab Omanikku käesolevas punktis sätestatud muudatustest mõistliku aja jooksul ette teavitama. Omanik annab nõusoleku mõistliku tähtaja jooksul, kuid mitte kauem kui kolme (3) kuu jooksul alates nõusoleku taotluse esitamisest, mistõttu peab Hoonestaja teavitama Omanikku ette piisava ajavaruga, et Omanikul oleks aega nõusoleku andmise üle otsustamiseks enne kavandatava sündmuse toimumist.

- 5.8.** Hoonestusõiguse kolmanda isiku omandisse või Hoonestusõiguse ala kolmanda isiku kasutusse andmine on lubatav üksnes Omaniku eelneva kirjaliku nõusoleku alusel. Omanik ei tohi põhjendamatult keelduda Hoonestusõiguse ala kolmanda isiku kasutusse andmise nõusoleku andmisest. Käesolev ei piira AÕS § 249<sup>1</sup> kehtivust.
- 5.9.** Juhul, kui Hoonestusõiguse alale jääb Asjaõiguslepingu sõlmimise seisuga kasvavat metsa, mis tuleb vastavalt Asendiplaanile Ehitiste rajamiseks eemaldada, siis Omanikul on Hoonestaja põhjendatud taotluse saamisel kohustus korraldada sellise metsa Hoonestusõiguse alalt raiumine ja ära vedamine mõistlikult võimalikult lühikese aja jooksul, aga igal juhul hiljemalt kuue (6) kuu jooksul (arvestades looduskaitse piirangutega mittekaetud aega) taotluse Omaniku poolt kättesaamisest arvates, kusjuures metsa realiseerimisest saadav tulu kuulub Eesti riigile. Hoonestaja kohustub Hoonestusõiguse alal säilitama maksimaalselt võimalikus ulatuses kõrghaljastuse. Hoonestaja kannab metsa raiega Omanikule tekkinud kulu (s.h keskkonnatasude seadusest tuleneva raadamisõiguse tasu).

**5.10. Hoonestaja kohustub:**

- 5.10.1.** täitma omal kulul kõik oma Lepingust tulenevad kohustused;
- 5.10.2.** mitte kahjustama Kaitsetööstuspargi osi, mis jäävad välja Hoonestusõiguse alast;
- 5.10.3.** arvestama mõistlikult teenusepakujate ja Omaniku õigustega ning mitte põhjustama Kaitsetööstuspargi kasutamisel suuremaid negatiivseid kõrvalmõjusid, kui on Hoonestaja tegevust reguleerivate õigusaktide alusel lubatav;
- 5.10.4.** täitma kõiki Tegevusloast, Käitamisloast ja seadusest tulenevaid kohustusi ja tagama Hoonestusõiguse eesmärgipärasel kasutamisel kõigi vajalike lubade, nõusolekute ja kooskõlastuste olemasolu ja kehtivuse;
- 5.10.5.** täitma Projekti tegevusalal kehtivaid tööstusharu parimaid praktikaid, sh tervise- ja ohutusealaseid nõudeid;
- 5.10.6.** tagama Hoonestusõiguse alal kõigi heakorra-, keskkonna-, tuleohutuse jm nõuete täitmise, vältides oma tegevusega kehtivaid norme ületavaid kahjulikke keskkonna- ja muid mõjusid Omaniku varale, inimeste tervisele ning likvideerima ja hüvitama koheselt Hoonestaja õigusvastasest tegevusest või tegevusetusest põhjustatud kahju, sh kolmandatele isikutele;
- 5.10.7.** teavitama viivitamatult Hoonestusõiguse alal või Kaitsetööstuspargis toimunud avariist, tulekahjust või muust õnnetusest Omaniku kontaktisikuid, vajadusel häirekeskust ning võtma kohe tarvitusele abinõud, et vältida ja vähendada sündmusest tulenevaid võimalikke kahjusid ning kõrvaldada sündmuse tagajärjed;
- 5.10.8.** taluma Planeeringu alusel rajatava Kaitsetööstuspargi opereerimise võimalikke negatiivseid kõrvalmõjusid, sh Kaitsetööstusparki rajatavatest ehitistest tulenevaid negatiivseid mõjutusi (sh müra, lööklaineid, vibratsiooni jmt), mis võivad ületada kohustuslikke või soovitatavaid piirtasemeid, mis on kehtestatud seadusandlusega või normidega, või üldiselt soovitatavaks või tervislikuks peetavaid tasemeid ning Kaitsetööstuspargi ehitistest tingitud liikumispääsmeid. Kaitsetööstuspargi negatiivsed kõrvalmõjud ei või kaasa tuua selliste piiranguvööndite kehtestamist Hoonestusõiguse

alal, mis takistavad Hoonestusõiguse teostamist.

**5.11.** Hoonestusõiguse alale elektriühenduse rajamiseks kohustub Omanik esitama liitumistaotluse võrguettevõtjale ja kandma Kinnistu elektrivõrguga liitumisega seonduvad kulud, sh liitumistasu. Omanik kohustub võimaldama elektri võrguettevõtjal tasuta kasutada Kaitsetööstuspargi ala kuni Kinnistu piirini elektriühenduse rajamiseks vajaliku infrastruktuuri rajamiseks, sh seadma võrguettevõtja nõudmisel vastavad servituudid.

**5.12. Omanik kohustub:**

**5.12.1.** Tagama oma kulul **kahesuunalise kõvakattega (asfalt) sõidutee** väljaehitamise koos Planeeringus ettenähtud valgustusega avalikult kasutatavalt teelt (kinnistu nr 8034050, 17120 Sämi-Sonda-Kiviõli tee) kuni Hoonestusõiguse ala piirini hiljemalt kaheteistkümne (12) kuu jooksul Asjaõiguslepingu sõlmimisest arvates. Juurdepääsutee algab Hoonestusõiguse ala piirilt (Hoonestusõiguse ala kagunurka kavandatava peasissepääsu juurest) ja kulgeb läbi Teeniva kinnistu 1, Teeniva kinnistu 2, Teeniva kinnistu 3, Mati tee T1 kinnistu (kinnistu nr 7140450) ja Baasi tee kinnistu (kinnistu nr 7101950) kuni avalikult kasutatava Sämi-Sonda-Kiviõli teeni (kinnistu nr 8034050). Juurdepääsutee paiknemine on näidatud Lepingu lisaks oleval asendiplaanil tähistatud sinise joonega. Juurdepääsutee peab olema projekteeritud ja ehitatud võimaldamaks ohutut liiklemist sõidu- ja veoautodega (sh M3 ja N3 kategooria sõidukid koos O4 kategooria haagisega) ning talumaks liikluskoormust vähemalt üks tuhat (1000) sõiduautot päevas (mõlemas sõidusuunas kokku) ja vähemalt ükssada (100) veoautot päevas (mõlemas sõidusuunas kokku).

**5.12.2.** Tagama oma kulul Teenival kinnistul 1 ja eraomandis oleval Liignurme kinnistul (kinnistu nr 2172408) kahesuunalise kruusa- või killustikkattega sõidutee olemasolu Hoonestusõiguse ala edelanurgas asuva varu-väljapääsu juurest kuni kõvakattega Juurdepääsuteeni ehk **Varutee** hiljemalt kaheteistkümne (12) kuu jooksul Asjaõiguslepingu sõlmimisest arvates. Varutee paiknemine on näidatud Lepingu lisaks oleval asendiplaanil punase värviga. Juurdepääsutee peab olema projekteeritud ja ehitatud võimaldamaks ohutut liiklemist sõidu- ja veoautodega (sh M3 ja N3 kategooria sõidukid koos O4 kategooria haagistega). Varuteed hooldab Hoonestaja vastavalt enda vajadustele.

**5.12.3.** Tagama oma kulul Hoonestusõiguse ala sissesõidu juurde kõvakattega (asfalt) Parkla rajamise hiljemalt kaheteistkümne (12) kuu jooksul Asjaõiguslepingu sõlmimisest arvates. Parkla ala jooksva hoolduse tagab Hoonestaja.

**5.12.4.** Hoidma Juurdepääsutee (kattega tee seisunditase 3), Varutee (kruusatee seisunditase 2) ja Parkla (kattega tänava seisunditase 1) oma kulul kogu Hoonestusõiguse kehtivuse kestel nõuetele vastavas seisundis ja heas korras kuni Hoonestusõiguse lõppemiseni, sh korraldama lumekoristust ja mõistlikult vajalikku tee remonti (Omanik ei ole kohustatud korraldama lumekoristust Parklas ja Varuteel). Juurdepääsutee ja Parkla seisukorda hindab omanik iga aasta mai kuus ja selle järgselt teostab parandustegevused pragudele, laiusega kuni 2,0 cm, teekatte murenemisele sügavusega kuni 2,5 cm. Juurdepääsutee augud läbimõelduga kuni 20,0 cm ja sügavusega kuni 5,0 on lubatud 15.11-01.06. Juurdepääsuteel on lubatud roopa maksimaalne sügavus 4 cm ja koheva lume maksimaalne sügavus 8 cm.

**5.12.5.** Tagama oma kulul kogu Hoonestusõiguse kehtivuse ajal nii õiguslikult kui füüsiliselt Hoonestajale Projekti elluviimiseks ja Hoonestusõiguse eesmärgipäraseks kasutamiseks vajaliku juurdepääsu Hoonestusõiguse alale avalikult kasutatavalt teelt (kinnistu nr 8034050, 17120 Sämi-Sonda-Kiviõli tee) nii sõidu- kui veoautodega (sh M3 ja N3 kategooria sõidukid koos O4 kategooria haagistega) ning seadma Hoonestaja kasuks

selleks vajalikud servituudid või tagama vastavate juurdepääsu servituutide seadmise, sh. Teenivale kinnistule 1, Teenivale kinnistule 2, Teenivale kinnistule 3, Mati tee T1 kinnistule (kinnistu nr 7140450) ja Baasi tee kinnistule (kinnistu nr 7101950) ning eraomandis olevale Sonda tee 15 kinnistule (kinnistu registriosa nr 4511308; katastriüksuse nr 30901:001:0015) hiljemalt kaheteistkümne (12) kuu jooksul Asjaõiguslepingu sõlmimisest arvates.

- 5.12.6.** Tagama oma kulul Hoonestajale hiljemalt kaheteistkümne (12) kuu jooksul alates Asjaõiguslepingu sõlmimisest Hoonestusõigusega alale nii füüsilise kui õigusliku võimaluse liituda piirkonna võrguettevõtja elektrivõrguga, mille keskpingel tarbimissuunaline liitumisvõimsus on 5MW. Sealjuures on Omanik kohustatud tasuma võrguettevõtjale Kinnistu ja Hoonestusõiguse elektrivõrguga liitumisega seonduvad kulud, sh liitumistasu. Hoonestaja tasub tarbitud elektrienergia eest vastavalt Hoonestaja ja elektriettevõtja vahel sõlmitavale elektrienergia tarbimise müügilepingule (selguse huvides, Hoonestaja tasub ka tema tarbimisega seotud võrgutasu ja muid elektrienergia hinnakomponente).
- 5.12.7.** Tagama oma kulul hiljemalt kaheteistkümne (12) kuu jooksul alates Asjaõiguslepingu sõlmimisest Hoonestajale nii füüsilise kui õigusliku võimaluse tarbida Hoonestusõiguse alal **joogivee kvaliteediga vett** vähemalt mahus kümme tuhat (10 000) kuupmeetrit kalendrikuus ( $m^3/m$ ), sh peab olema Hoonestusõigusega alale rajatud vastav I astme pumbajaam koos vastava puurkaevuga. Omanik kannab pumbajaama ja puurkaevu rajamise kulud. Hoonestusõiguse alale rajatav puurkaev ja pumbajaam antakse pärast nende valmimist üle Hoonestaja valdusesse ja kasutusse, kes vastutab nende edasise käitamise ja hooldamise eest kogu Hoonestusõiguse kehtivuse kestel, sh kannab ka vastavad kasutamise ja korrashoiuga seonduvad kulud.
- 5.12.8.** Tagama oma kulul hiljemalt kaheteistkümne (12) kuu jooksul alates Asjaõiguslepingu sõlmimisest Hoonestajale õigusliku ja tehnilise võimaluse tarbida Hoonestusõigusega alal Hoonestusõiguse kehtivuse ajal **reovee kanaliseerimise ja/või puhastamise teenust** vähemalt mahus kümme tuhat (10 000) kuupmeetrit kalendrikuus ( $m^3/m$ ), sh peavad olema Hoonestusõiguse alale või sellega piirnevale Kaitsetööstuspargi alale rajatud vastavad puhastusseadmed ja Hoonestusõigusega ala piirini vastav kanalisatsiooni trass ning Hoonestusõiguse ala piirile vastav liitumispunkt. Omanik on kohustatud kandma kõik vastavate reovee puhastusseadmete, reovee trassi (väljastpoolt kuni Hoonestusõiguse ala liitumispunktini) ning liitumispunkti rajamise kulud ja sõlmima vajadusel vastava vee-ettevõtjaga vastava liitumislepingu. Hoonestaja tasub tarbitud reovee vastuvõtu / puhastamise teenuse eest vastavalt Hoonestaja ja vee-ettevõtja vahel sõlmitavale reovee vastuvõtu / puhastamise teenuse lepingule. Kui reovee puhastusseadmeid ja reovee trassi (väljaspoole Hoonestusõiguse ala) haldab Omanik, tasub Hoonestaja reovee vastuvõtu ja puhastamise teenuse eest kulupõhist teenustasu, mis ei tohi sisaldada vastavate reovee puhastussüsteemi ehitiste, seadmete, trassi ja liitumispunkti rajamiseks kantud kulusid.
- 5.12.9.** Tagama oma kulul Hoonestajale hiljemalt kaheteistkümne (12) kuu jooksul alates Asjaõiguslepingu sõlmimisest Hoonestusõiguse alal nii füüsilise kui õigusliku võimaluse tarbida **interneti teenust** läbi fiiberoptilise kaabli, sh peab olema Hoonestusõigusega ala piirini veetud vastav fiiberoptiline kaabel ning piirile ehitatud vastav liitumispunkt. Omanik tasub võrguettevõtjale sidevõrgu liitumistasu. Hoonestaja tasub tarbitud interneti teenuse eest vastavalt Hoonestaja ja side-ettevõtja vahel sõlmitavale interneti-side teenuse osutamise lepingule.
- 5.12.10.** Tagama oma kulul hiljemalt kaheteistkümne (12) kuu jooksul alates

Asjaõiguslepingu sõlmimisest Hoonestajale nii füüsilise kui õigusliku võimaluse tarbida Hoonestusõiguse alal **maagaasi** mahus kuni 210 m<sup>3</sup>/h rõhul 1,5 - 2,8 bar, sh peab olema rajatud Hoonestusõigusega ala piirini vastav maagaasi trass ning piirile ehitatud vastav liitumispunkt. Omanik tasub võrguettevõtjale gaasitrassi liitumistasu. Hoonestaja tasub tarbitud gaasi eest vastavalt Hoonestaja ja gaasi-ettevõtja vahel sõlmitavale gaasi tarbimise lepingule.

- 5.12.11.** Tagama oma kulul hiljemalt kaheteistkümne (12) kuu jooksul alates Asjaõiguslepingu sõlmimisest Hoonestusõiguse ala ümbritseva tugeva 2400 mm, mis on täiendavalt varustatud tipus lõiketraadiga ja süvistatud 30 cm pinnasesse, **piirdeaia** rajamise (üleval lõiketraad, koos kahe väravaga, millest peavärav on nn voldikvärav ja reservpääsla on nn liugvärav). Piirdeaed koos väravatega loetakse Hoonestusõiguse oluliseks osaks ning pärast nende valmimist vastutab nende hooldamise ja korrashoiu eest Hoonestaja, sh kannab vastavad kulud. Piirdeaia täpsed tehnilised tingimused ning ehitustegevuse tegevuskava kooskõlastatakse enne ehitustegevuse algust Poolte vahel, et Hoonestajal oleks võimalik mõistlikel tingimustel paigaldada piirdeaiale vajalikud valveseadmed ja andurid, sh kaamerad.
- 5.12.12.** Tagama Hoonestaja poolt Projekti elluviimise käigus Hoonestusõiguse alal toodetud laskemoona testlaskmise võimaluse Eesti territooriumil (vähemalt mahus 15 laskepääva kalendriaastas kuni 10 km kaugusele).
- 5.12.13.** Tagama Omaniku kulul rasketehnikale sobiliku „**kanalite ületuse**“ rajamise viies asukohas, sh horisontaalse kanali mõlemalt küljelt ja vertikaalse kanali keskelt ja lõunapoolsest otsast, hiljemalt 12 kuu jooksul Asjaõiguslepingu sõlmimisest arvates.
- 5.12.14.** Tagama Juurdepääsutee, Varutee, Parkla, kanalite ületuse ning reoveega seonduva taristu, mis paiknev väljaspool Hoonestusõigus ala, säilimise ja töökorras oleku kuni Hoonestusõiguse kehtivuse lõpuni.
- 5.13.** Juhul, kui Omanik ei raja Taristut punktis 5.12 (sh alapunktides) nimetatud tähtjaks, pikeneb viivituses oldud aja võrra vastavalt Hoonestajale Lepinguga määratud Käikuandmise Kuupäev.

## **6. KINDLUSTAMIS- JA KORRASHOIUKOHUSTUS**

- 6.1.** Hoonestaja kohustub kindlustama Ehitised kogu Hoonestusõiguse kehtivuse ajal vähemalt tegevusvaldkonnas tavapärasel ulatusel ja tingimustel.
- 6.2.** Hoonestaja on kohustatud hoidma Ehitised (sh sinna paigaldatud seadmed) ja Hoonestusõiguse ala alaliselt mõistlikult heas seisukorras kuni Ehitiste lammutamise või Hoonestusõiguse lõppemiseni, kumb iganes saabub varem.

## **7. HOONESTUSÕIGUSE TASU JA HOONESTUSÕIGUSE TASU MUUTMINE**

- 7.1.** Hoonestaja kohustub tasuma Omanikule alates Asjaõiguslepingu sõlmimisest kuni Käitamislõa saamiseni iga-aastaselt tasu summas, mis on kümme protsenti (10%) Hoonestustasust, millele lisandub käibemaks seaduses sätestatud juhtudel ja määras. Alates Käitamislõa saamisest kohustub Hoonestaja tasuma Omanikule kuni Hoonestusõiguse kinnistusraamatust kustutamiseks nõutavas vormis notariaalse kinnistamisavalduse esitamiseni tasu summas, mis vastab vastaval ajahetkel kehtivale Hoonestustasule, millele lisandub käibemaks seaduses sätestatud juhtudel ja määras.
- 7.2.** Hoonestajal ei ole kohustust tasuda Omanikule kuni Asjaõiguslepingu sõlmimiseni mistahes

tasu.

- 7.3. Hoonestustasu iga-aastased summad tasutakse järgneva perioodi eest ette kaks korda aastas võrdsetes summades, iga aasta 1. juuliks ja 1. jaanuariks, Omaniku poolt saadetud arve alusel.
- 7.4. Esimese kalendaarse poolaasta eest, mille jooksul sõlmitakse Asjaõigusleping, tasutakse Hoonestustasu kümne (10) tööpäeva jooksul Hoonestajale vastavasisulise arve esitamisest arvates, kuid mitte varem kui kümne (10) tööpäeva jooksul Asjaõiguslepingu sõlmimisest. Esimese poolaasta tasu arvestatakse proportsionaalselt nende päevade eest, mis jäävad vastavast poolaastast alles alates Asjaõiguslepingu sõlmimise kuupäevast.
- 7.5. Omanik esitab Hoonestajale hiljemalt kolmkümmend (30) päeva enne iga maksetähtaja saabumist arve, millel on näidatud vähemalt Hoonestustasu summa ja Omaniku arvelduskonto number. Erandina esitab Omanik esimese arve ühe (1) kuu jooksul alates Asjaõiguslepingu sõlmimise päevast. Kui Omanik esitab arve Lepingus sätestatust hiljem, siis pikeneb vastava arve tasumise tähtaeg vastava viivituse kestuse võrra.
- 7.6. Omanik esitab Hoonestajale hiljemalt iga kuu 20. kuupäevaks arve möödunud kuul tarbitud kommunaalteenuste eest. Hoonestaja kohustub arve tasuma kolmekümne (30) päeva jooksul.
- 7.7. Kui Hoonestustasu maksmise kohustus lõpeb poolaasta jooksul, tagastatakse Hoonestajale enam makstud Hoonestustasu proportsionaalselt poolaasta lõpuni jäävate päevade arvuga. Kui Hoonestustasu määr muutub poolaasta jooksul, tasub Hoonestaja muutunud määras Hoonestustasu alates järgmisest poolaastast, kusjuures varasemate perioodide Hoonestustasu ümber ei arvutata.
- 7.8. Hoonestustasu suurus Asjaõiguslepingu sõlmimise hetkel on **403 542 eurot (lähtudes 2862 eurot iga Hoonestusõiguse ala hektari kohta) aastas**, millele lisandub käibemaks seaduses sätestatud juhtudel ja määras. Hoonestustasu suurst muudetakse automaatselt alates Asjaõiguslepingu sõlmimisele järgnevast teisest kalendriaastast iga kalendriaasta järel vastavalt Eesti Statistikaameti (või kui Eesti Statistikaamet lõpetab vastava tegevuse, siis muu ameti või asutuse, kes tegeleb riikliku statistika avaldamisega) poolt avaldatud Eesti tarbijahinnaindeksi (IA02: TARBIJAHINNAINDEKS, 1997 = 100 (KUUD)) muutusele eelneva aasta jooksul. Kui nimetatud indeksi avaldamine lõpeb, võtab Omanik aluseks muu võimalikult sarnase sisuga indeksi. Omanik arvutab Hoonestustasu suuruse muutuse igal indekseerimise aastal ümber vastavalt käesolevas punktis sätestatule ning teatab selle Hoonestajale hiljemalt 1. juuliks tasutava Hoonestustasu arve esitamisel.
- 7.9. Hoonestustasu ja kommunaalteenuste arve tasumisega või mistahes muu Lepingu või Hoonestusõigusega seonduva rahalise kohustuse täitmisega viivitamisel on rikkumises oleval poolelt õigus nõuda tasumata summalt viivist. Viivise määr on 0,05% iga viivitatud päeva eest või seadusejärgne viivise määr, kui see on suurem kui 0,05% päevas.
- 7.10. Hoonestustasu maksmise kohustuse täitmise tagamiseks kantakse kinnistusraamatusse Hoonestusõiguse kohta avatava kinnistusregistri registriosa kolmandasse jakku esimesele järjekohale reaalkoormatis Hoonestusõigusega koormatud kinnistu igakordse omaniku kasuks Hoonestusõiguse igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele reaalkoormatisega tagatud rahalise nõude rahuldamiseks. Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et Hoonestustasu tasumist tagav reaalkoormatis jääb erinevalt täitemenetluse seadustiku § 158 lõikes 3 sätestatust püsima, kui Omanik reaalkoormatise alusel või mõne teise eespool või samal järjekohal asuva piiratud asjaõiguse omanik Hoonestusõigusele sissenõude pöörab.
- 7.11. Hoonestustasu muutmise nõude tagamiseks kantakse Hoonestusõiguse kohta avatava kinnistusregistri registriosa Hoonestusõigusega koormatud kinnistu igakordse omaniku

kasuks Hoonestusõigust koormava reaalkoormatisega ühele ja samale esimesele järjekohale vastav märke.

## **8. HOONESTUSÕIGUSE VÕÕRANDAMINE JA KOORMAMINE NING KINNISTU VÕÕRANDAMINE**

- 8.1.** Omanik kohustub tagama, et Hoonestusõigusega koormatud Kinnistu või selle osa võõrandamisel (sh omaniku vahetumisel ühinemisel, jagunemisel või ettevõtte ülemineku käigus), v.a võõrandamisel täite- ja pankrotimenetluses, võtab Hoonestusõigusega koormatud Kinnistu omandaja üle kõik Lepingus sätestatud Omaniku ja Hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslikud kokkulepped. Hoonestaja annab käesolevaga nimetatuks oma tingimusteta ja tagasivõtmatu nõusoleku.
- 8.2.** Hoonestajal on Hoonestusõiguse tervikuna või osaliselt võõrandamiseks vajalik Kinnistu igakordse omaniku eelnev nõusolek. Nõusoleku andmisega, Hoonestusõiguse võõrandamiseks, loetakse Omanik ühtlasi andnuks oma tingimusteta ja tagasivõtmatu nõusoleku Lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste üleandmiseks Hoonestusõiguse omandajale.
- 8.3.** Hoonestaja kohustub tagama, et Hoonestusõiguse või selle osa võõrandamisel (sh Hoonestaja vahetumisel ühinemisel, jagunemisel või ettevõtte ülemineku käigus), v.a võõrandamisel täite- ja pankrotimenetluses, võtab Hoonestusõiguse omandaja üle kõik Lepingus sätestatud Omaniku ja Hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslikud kokkulepped.
- 8.4.** Hoonestusõiguse koormamiseks on vajalik Omaniku eelnev nõusolek. Omanik peab otsustama nõusoleku andmise 30 päeva jooksul alates nõusoleku andmiseks piisavat informatsiooni sisaldava taotluse saamisest. Ilma Omaniku eelneva nõusolekuta on lubatav Hoonestusõigusele hüpoteegi seadmine Euroopa Majanduspiirkonnas registreeritud krediidiastutuse kasuks.

## **9. EHITISTE SAATUS HOONESTUSÕIGUSE TÄHTAJA MÖÖDUMISEL VÕI HOONESTUSÕIGUSE LÕPETAMISEL**

- 9.1.** Pooled on kokku leppinud, et Hoonestusõiguse tähtaja möödumisel või Hoonestusõiguse lõppemisel muul alusel, v.a. Lepingu punktides 14.6.1 ja 14.8 sätestatud alusel, on Hoonestaja kohustatud Hoonestusõiguse alal asuvad Ehitised (v.a teed, sillad, kraavid ja äravoolusüsteemid) omal kulul demonteerima ja ära vedama ning heakorrastama Hoonestusõiguse ala ühe (1) aasta jooksul arvates Hoonestusõiguse tähtaja möödumisest või Hoonestusõiguse lõppemisest. Omanik ei tasu Kinnistule jäänud ehitiste eest hüvitist. Omanik ei tasu Kinnistule jäänud ehitiste eest hüvitist, v.a. kui Lepingus on sätestatud teisiti.
- 9.2.** Pooled on kokku leppinud, et juhul, kui Hoonestaja ei ole punktis 9.1 sätestatud tähtajaks samas punktis sätestatud kohustusi täitnud, siis on Omanikul õigus Ehitised ise ära vedada ja Hoonestusõiguse ala heakorrastada ning nõuda Hoonestajalt vastavate tööde tegemiseks tehtud mõistlike kulude hüvitamist.
- 9.3.** Juhul, kui Hoonestaja õigusvastase tegevusega tekitatakse kolmandatele isikutele, sh Kaitsetööstuspargi teistele kasutajatele kahju, kohustub Hoonestaja kahju hüvitama.

## 10. TAASTAMISKOHUSTUS

**10.1.** Kui Hoonestusõiguse oluliseks osaks olevad Ehitised hävivad tervikuna või osaliselt selliselt, et Projekti eesmärgi täitmise jätkamine ei ole võimalik, ei ole Hoonestaja kohustatud Ehitisi taastama, kui ta esitab teate Hoonestusõiguse lõpetamiseks vastavalt punktile 14.7 (teatab Omanikule kirjalikult vähemalt 12 kuud ette Hoonestusõiguse lõpetamise ja kustutamise soovist). Hoonestusõiguse lepingu lõpetamisel kohustub Hoonestaja korraldama hävinud Ehitiste teisaldamise punktis 9.1 nimetatud tähtaja jooksul ja ulatuses.

## 11. VILJAD JA MAKSUD

**11.1.** Kõik Hoonestusõiguse kehtivuse ajal Hoonestusõiguselt saadavad viljad kuuluvad Hoonestajale.

**11.2.** Hoonestaja on kohustatud Hoonestusõiguse kehtivuse kestel kandma kõik Hoonestusõigusega seotud avalik-õiguslikud koormatised ja tasuma kõik maksud, sh maamaksu.

**11.3.** Juhul, kui tulevikus peaks Ehitiste või Hoonestusõiguse omamisele või opereerimisele kehtestama uusi makse või muid rahalisi kohustusi, tasub need Hoonestaja.

## 12. ETTEVALMISTAVAD TEGEVUSED JA HOONESTUSÕIGUSE ALA VALDUSE ÜLEANDMINE

**12.1.** Lepingu sõlmimisest kuni Asjaõiguslepingu sõlmimiseni on Hoonestajal õigus omal kulul teostada järgnevaid Projekti ettevalmistamiseks vajalikke tegevusi, eespool ja edaspidi **Ettevalmistustööd**, kooskõlas kõigi Ettevalmistöödele kehtivate õigusaktidega, teavitades sellest Omanikku vähemalt 5 tööpäeva enne vastava Ettevalmistustöö alustamist:

**12.1.1.** teostada Kinnistul vajalikke mõõdistusi ja uuringuid, sh keskkonnamõjude hindamisega seotud uuringud, pinnaseuuringud (sh pinnase puurimine) ning paigaldada uuringute läbiviimise eesmärgil vastavaid ajutisi tehnilisi seadmeid või rajatisi;

**12.1.2.** kasutada Planeeringu alale rajatud juurdepääsuteid, hüvitades Hoonestaja poolt teede tekitatud kahju ulatuses, mis ületab tavapärasest kulumist.

**12.2.** Ettevalmistustööde hulka ei kuulu ehitustööde või muude füüsiliste toimingute teostamine Kinnistul, v.a juhul, kui need on Projekti ettevalmistamiseks vajalikud toimingud (eelkõige pinnaseuuringud, keskkonnamõjude hindamisega seotud uuringud, kuid mitte ehitustööd). Ettevalmistustööde käigus ei ole Hoonestajal õigust raiuda Kinnistul asuvat metsa. Ulatuses, milles metsa raiumine on vajalik Ettevalmistustööde läbiviimiseks, korraldab selle Omanik Hoonestaja põhjendatud taotluse alusel Hoonestaja kulul.

**12.3.** Omanikul on õigus saada Hoonestajalt teavet selle kohta, milliseid Ettevalmistustöid on Hoonestaja teostanud ja kavatseb teostada.

**12.4.** Ettevalmistustööd võivad jätkuda ka pärast Hoonestaja poolt punktis 13.2 nimetatud Kinnituse esitamist.

**12.5.** Omanik on kohustatud Hoonestajale andma kõik vajalikud tahteavaldused, mis on seotud Ettevalmistustööde ja Projekti elluviimisega kuni Asjaõiguslepingu sõlmimiseni või Lepingu lõppemiseni (kumb iganes saabub varem).

**12.6.** Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et Hoonestusõiguse ala otsene valdus loetakse

Hoonestajale üle antuks ning Hoonestusõiguse ala juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko Hoonestajale üle läinuks Asjaõiguslepingu sõlmimisega.

- 12.7.** Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et Omaniku valduses olevad Hoonestusõiguse ala päraldisteks olevad dokumendid, mida ei säilitata üheski avaliku kasutusega arhiivis annab Omanik Hoonestajale üle hiljemalt neljateistkümne (14) kalendripäeva jooksul arvates Asjaõiguslepingu sõlmimise päevast.

### **13. ASJAÕIGUSLEPINGU SÕLMIMISE EELDUSED**

- 13.1.** Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et sõlmivad Asjaõiguslepingu ja esitavad kinnistamisavalduse Hoonestusõiguse, reaalkoormatise, märke ja reaalservituutide kinnistamiseks notariaalselt tõestatud vormis mitte hiljem kui 1 aasta ja 3 kuud käesoleva lepingu sõlmimisest, kuid hiljemalt kolme (3) kuu jooksul arvates alljärgnevate tingimuste täitmisest:

**13.1.1.** Hoonestajale on väljastatud Pakkumise kohase Projekti elluviimiseks vajalik Tegevusluba, ja

**13.1.2.** Hoonestaja on esitanud Omanikule Lepingu punktis 13.2 nimetatud Kinnituse.

- 13.2.** Hoonestaja kohustub esitama Omanikule mitte hiljem kui kolme (3) kuu jooksul Tegevusloa väljastamisest Asjaõiguslepingu sõlmimise sooviavalduse. Kinnituse esitamise tähtaega ei pikendata.

- 13.3.** Asjaõiguslepingu sõlmimine toimub notariaalselt tõestatud vormis. Omanik kohustub informeerima Hoonestajat pärast Hoonestaja poolset Kinnituse esitamist Asjaõiguslepingu sõlmimise ajast ja kohast vähemalt 30 kalendripäeva ette.

- 13.4.** Kõik Asjaõiguslepingu sõlmimisega seotud tasud (sh notari tasud) ja riigilõivud tasub Hoonestaja.

- 13.5.** Kinnistusraamatusse kandmisel saab Hoonestusõigus Kinnistu kohta avatud registriosa kolmandas jaos esimese järjekoha. *Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et Hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmiseks tuleb Asjaõiguslepingu sõlmimise hetkel Kinnistut koormavad kanded kas kustutada või muuta õiguste järjekohti selliselt, et need saavad järjekoha Hoonestusõiguse järel. Nii märgete kustutamiseks või järjekohtade muutmiseks on vajalikud õigustatud isikute vormikohased nõusolekud.*

- 13.6.** Omanik kohustub tagama, et Omanik ei anna enne Hoonestusõiguse kinnistusraamatus Hoonestaja nimele kandmist Kinnistu omandit üle kolmandale isikule.

- 13.7.** Omanik kohustub tagama, et Omanik ei koorma Kinnistut asja- või võlaõigustega kolmandate isikute kasuks (v.a. piiratud kasutusõigustega teenusepakkujate, nagu näiteks vee- ja energiaettevõtted, kasuks), mille tulemusel on takistatud Kinnistu koormamine hoonestusõigusega kinnistusraamatusse esimesele järjekohale ja/või hoonestusõiguse teostamine (Ehitiste rajamine vastavalt Planeeringule, Projekteerimistingimustele ja / või Asendiplaanile).

- 13.8.** Pooled on kokku leppinud, et Lepingu alusel ei kanta kinnistusraamatusse Hoonestusõiguse seadmist tagavat eelmärget Hoonestaja kasuks. *Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et Hoonestusõigus tekib ja Hoonestaja saab hoonestusõiguse omanikuks Hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmise hetkest. Kokkulepitud tingimuste saabumisel sõlmivad Omanik ja Hoonestaja notariaalselt tõestatud vormis hoonestusõiguse seadmise asjaõiguslepingu, koos hoonestusõiguse omaja kohustusega tasuda*

*hoonestusõigusega koormatud kinnistu igakordsele omanikule tasu, mille tasumise tagamiseks koormatakse hoonestusõigus reaalkoormatise ja mille muutmise tagamiseks kantakse märkus kinnistusraamatusse.*

- 13.9.** Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et Lepingu kokkulepped, mille kohta on võimalik teha Hoonestusõiguse sisuna kanne kinnistusraamatusse, kantakse suurimas võimalikus ulatuses Asjaõiguslepingu alusel kinnistusraamatusse, seal hulgas alljärgnevad kokkulepped:
- 13.9.1.** Hoonestusõiguse ulatus vastavalt Lepingu punktidele 4.2 ja 4.3;
- 13.9.2.** ehitamise kohustus vastavalt Lepingu punktidele 5.1 ja 5.2;
- 13.9.3.** sihtotstarbelise kasutamise kohustus vastavalt Lepingu punktidele 5.4, 5.6, 5.10.4 ja 5.10.5;
- 13.9.4.** kindlustamiskohustus vastavalt Lepingu punktidele 6.1;
- 13.9.5.** korrashoiukohustus vastavalt Lepingu punktidele 5.10.6 ja 6.2;
- 13.9.6.** kokkulepe ehitiste taastamise kohustuse kohta vastavalt Lepingu punktidele 10.1;
- 13.9.7.** kokkulepe ehitiste saatuse ning hüvitise maksmise välistamise kohta hoonestusõiguse tähtaja möödumisel vastavalt Lepingu punktidele 9.1;
- 13.9.8.** kokkulepe Hoonestaja kohustuse kohta maksta leppetrahvi vastavalt Lepingu punktidele 15.2, 15.5 kuni 15.7 ja 15.9.6;
- 13.9.9.** kokkulepe maksude tasumise ja koormatiste kandmise kohta vastavalt Lepingu punktidele 11.2 ja 11.3;
- 13.9.10.** hoonestusõiguse võõrandamiseks koormatud kinnisasja omaniku nõusoleku nõue vastavalt Lepingu punktidele 5.8 ja 8.2;
- 13.9.11.** hoonestusõiguse piiratud asjaõigustega koormamiseks koormatud kinnisasja omaniku nõusoleku nõue vastavalt Lepingu punktidele 8.4.

#### **14. LEPINGU LÕPETAMINE JA LEPINGUST TAGANEMINE NING HOONESTUSÕIGUSE LÕPETAMINE**

- 14.1.** Lepinguosalised on kokku leppinud, et juhul kui Hoonestaja ei ole esitanud Omanikule Kinnitust loevad Omanik ja Hoonestaja käesoleva lepingu lõppenuks alates Hoonestaja poolt Omanikule Loobumisteate esitamisest. Eeltoodud juhul ei ole Hoonestajal õigust nõuda Omanikult Asjaõiguslepingu sõlmimist kuni Kinnituse esitamiseni. Samuti ei ole Hoonestajal õigus nõuda Omanikult lepingu esemega seotud maksete, tasude või kahjuhüvitiste tasumist.
- 14.2.** Hoonestajal on kirjaliku teatega kuni Asjaõiguslepingu sõlmimiseni täiendavat tähtaega kohustuse täitmiseks andmata õigus Lepingust ühepoolse avalduse alusel taganeda, kui Omanikust tuleneval põhjusel viibib Asjaõiguslepingu sõlmimine ja see on sõlmimata ka taganemisavalduse esitamise hetkel.
- 14.3.** Omanikul on kirjaliku teatega kuni Asjaõiguslepingu sõlmimiseni täiendavat tähtaega kohustuse täitmiseks andmata õigus Lepingust ühepoolse avalduse alusel taganeda kui esineb ükskõik milline allpool toodud alustest:
- 14.3.1.** ARCA SAVUNMA SAN. TİCARET ANONİM ŞİRKETİ poolt valikpakkumise menetluses või Pakkumises esitatud andmed osutuvad ebaõigeaks;
- 14.3.2.** Hoonestajale keeldutakse Tegevusloa andmisest ja Hoonestaja ei ole Tegevusloa andmisest keeldumisest ühe (1) kuu jooksul esitanud uut taotlust või Hoonestajale ei ole väljastatud Tegevusluba kaheteistkümne (12) kuu jooksul Lepingu sõlmimisest;
- 14.3.3.** Hoonestaja ei esita Omanikule Kinnitust kolme (3) kuu jooksul alates Tegevusloa väljastamisest;

- 14.3.4. Hoonestaja ei esita Tegevusloa taotlust üheksakümne (90) päeva jooksul alates Lepingu sõlmimisest;
- 14.3.5. Hoonestaja võtab Tegevusloa taotluse tagasi ja ei esita uut Tegevusloa taotlust 30 päeva jooksul Tegevusloa taotluse tagasi võtmisest;
- 14.3.6. Hoonestaja suhtes toimub pankroti- või saneerimismenetlus;
- 14.3.7. Hoonestajast tuleneval põhjusel viibib Asjaõiguslepingu sõlmimine ja see jääb Hoonestajast tuleneval põhjusel sõlmimata ka Omaniku poolt määratud ja vähemalt kümme (10) tööpäeva ette teatatud uuel ajal ning sellisest uuest ajast on möödunud enam kui kaksikümmend (20) tööpäeva.
- 14.4. Omanikul on õigus enne Asjaõiguslepingu sõlmimist Lepingust, vähemalt kolme (3) kuu pikkuse etteteatamisajaga kirjaliku teatega, taganeda ka juhul, kui Kinnistu on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil ja Omanik hüvitab Hoonestajale taganemisest tuleneva Projektiga seotud otsese varalise kahju
- 14.5. Kui Pooled ei ole eraldi kokku leppinud teisiti, kohustub Hoonestaja Lepingu lõppemisel Lepingu punktides 14.1 kuni 14.3 sätestatud alusel kolme (3) kuu jooksul taastama Kinnistu seisukorra sellisena, nagu see oli enne Ettevalmistustööde teostamist, välja arvatud Hoonestaja palvel Omaniku poolt teostatud raie tagajärgede taastamine.
- 14.6. Omanik ja Hoonestaja on kokku leppinud, et **Hoonestajal on õigus nõuda** Omanikult Hoonestusõiguse (ennetähtaegset) lõpetamist ja nõusoleku andmist Hoonestusõiguse kinnistusraamatust kustutamiseks, teatades sellest Omanikule kirjalikult vähemalt kolmkümmend (30) päeva ette, kui:
- 14.6.1. Omanik rikub oluliselt Lepingut ning see piirab või takistab oluliselt Hoonestusõiguse teostamise võimalust ning Omanik ei ole rikkumist lõpetanud ka Hoonestaja poolt antud 30-päevase tähtaja jooksul. Sellisel juhul kohustub Omanik hüvitama Hoonestajale Lepingu rikkumise ja Hoonestusõiguse lõpetamisega seotud otsese varalise kahju;
- 14.6.2. Hoonestusõigus ei ole kinnistusraamatusse kantud kolme (3) kuu jooksul arvates Asjaõiguslepingu sõlmimise kuupäevast;
- 14.6.3. Hoonestaja soovib enne Käikuandmise Kuupäeva loobuda Projekti elluviimisest.
- 14.7. Omanik ja Hoonestaja on kokku leppinud, et **Hoonestajal on õigus nõuda** Omanikult Hoonestusõiguse (ennetähtaegset) lõpetamist ja nõusoleku andmist Hoonestusõiguse kinnistusraamatust kustutamiseks, teatades sellest Omanikule kirjalikult vähemalt 12 kuud ette, kui Hoonestaja soovib pärast Käikuandmise Kuupäeva lõpetada Hoonestusõiguse kasutamise.
- 14.8. Omanik ja Hoonestaja on kokku leppinud, et **Omanikul on õigus nõuda** Hoonestajalt Hoonestusõiguse (ennetähtaegset) lõpetamist ja nõusoleku andmist Hoonestusõiguse kinnistusraamatust kustutamiseks, teatades sellest Hoonestajale kirjalikult vähemalt 12 kuud ette, kui lepingu objekti on vaja riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil (RVS § 20 lg 2). Sellisel juhul kohustub Omanik hüvitama Hoonestajale lõpetamisega seotud otsese varalise kahju;
- 14.9. Lepingu punktides 14.6 kuni 14.8 sätestatud juhtudel sõlmivad Pooled Hoonestusõiguse lõpetamise kokkuleppe hiljemalt 20 päeva jooksul arvates taganemise jõustumisest notariaalselt tõestatud vormis ning taotleavad Hoonestusõiguse kande kustutamist kinnistusraamatust. Hoonestaja kohustus maksta

Hoonestustasu lõpeb Hoonestusõiguse kinnistusraamatust kustutamiseks nõutavas vormis notariaalse kinnistamisavalduse esitamisega.

**14.10.** Hoonestusõiguse lõpetamisel mõnes Lepingu punktis 14 sätestatud alusel ei maksa Pooled teineteisele mingeid hüvitisi (v.a. Lepingu punktides 14.4, 14.6.1 ja 14.8 nimetatud juhul). Nimetatu ei mõjuta Hoonestaja kohustust maksta kuni Hoonestusõiguse kustutamiseni sissenõutavaks muutunud Hoonestustasu ja sellelt arvestatud viivist (kui see on asjakohane). Selguse huvides, viivisearvestus jätkub ka pärast kustutamist kuni kohustuse kohase täitmiseni käesolevas lepingus nimetatud määras. Selguse huvides, eelnev ei piira ega välista Hoonestaja õigust keelduda Hoonestustasu maksmisest VÕS § 110 lg 1 alusel, nõude Hoonestustasu alandamist VÕS § 112 lg 1 alusel ning tasaarvestada Hoonestustasu endale Omaniku poolt tekitatud kahju hüvitamise nõudega (nt Lepingu punktis 14.6.1 sätestatud juhul, kusjuures võib Hoonestaja kahjaks lugeda ka Hoonestustasu maksmise olukorras, mil Hoonestusõiguse kasutamine on välistatud või piiratud Omaniku poolse rikkumise tõttu).

## **15. VASTUTUS JA POOLE ÕIGUS NÕUDA LEPPETRAHVI**

**15.1.** Pool vastutab Lepingu rikkumise (v.a raske hooletusega põhjustatud või tahtliku rikkumise) korral üksnes otsese varalise kahju eest. Pooled kinnitavad, et Ettevalmistustööd ei ole piisavaks aluseks saamata jäänud tulu nõudmiseks võlaõigusseaduse § 128 lg 4 tähenduses.

**15.2.** Poole Lepingust või Hoonestusõigusest tuleneva kohustuse rikkumise korral, mis ei ole aluseks Hoonestusõiguse omanikule langemisele, on Poolel õigus nõuda rikkumises olevalt Poolelt leppetrahvi summas kuni 500 eurot päevas kuni rikkumise lõpetamiseni.

**15.3.** Juhul, kui Hoonestaja õigusvastase tegevusega tekitatakse kolmandatele isikutele kahju, millega seoses esitatakse nõuded Omaniku vastu on Hoonestaja kohustatud võtma üle Omaniku kaitsmise esitatud nõude vastu ja hüvitama Omanikule viivitamatult ja täies mahus kõik sellistest nõuetest tulenevad rahalised kohustused.

**15.4.** Juhul, kui Hoonestaja õigusvastase tegevusega tekitatakse kolmandatele isikutele kahju, kohustub Hoonestaja kahju hüvitama.

**15.5.** Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et Omaniku Lepingu punktis 5.8 nimetatud eelneva nõusoleku saamise kohustuse rikkumisel on Omanikul õigus nõuda Hoonestajalt leppetrahvi summas 100 000 eurot.

**15.6.** Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et Lepingu punktides 8.1 või 8.3 sätestatud kohustuse rikkumisel on teisel Poolel õigus nõuda rikkuvalt Poolelt leppetrahvi summas 100 000 eurot.

**15.7.** Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et Lepingu punktis 9.1 nimetatud kohustuse rikkumisel on Omanikul õigus nõuda Hoonestajalt ka leppetrahvi summas 500 eurot päevas kuni kohustuse täitmiseni.

**15.8.** Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et kui Poolest tuleneval põhjusel viibib Asjaõiguslepingu sõlmimine ning Asjaõigusleping jääb Poolest tuleneval põhjusel

sõlmimata ka teise Poole poolt määratud ja esimesele Poolele vähemalt 10 tööpäeva ette teatatud uuel ajal, maksab rikkumises olev Pool teisele Poolele leppetrahvi 500 eurot iga Asjaõiguslepingu sõlmimisega viivitatud tööpäeva kohta. Leppetrahvi arvestus algab alates teise Poole poolt määratud ja rikkuvale Poolele vastavalt eelmisele lausele teatatud uue aja kuupäevast.

**15.9.** Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et Omanikul on õigus nõuda Hoonestajalt leppetrahvi summas kuni 1% Hoonestusõiguse tasust iga päeva eest, kui:

**15.9.1.** Käikuandmise Kuupäev ei ole saanud Lepingu punktis 5.3 nimetatud tähtpäevaks ning ei ole saanud ka Omaniku poolt antud täiendava 3-kuulise tähtaja jooksul (ehk alates nimetatud täiendava tähtaja möödumisest), välja arvatud kui Käikuandmise Kuupäev ei ole saanud põhjustatult riigi või kohaliku omavalitsuse asutuse ebaseaduslikust viivitusest Hoonestaja poolt esitatud Käikuandmise Kuupäeva saabumiseks vajaliku loa või projekteerimistingimuste väljastamise taotluse menetlemisel;

**15.9.2.** Hoonestajal puudub õigusaktide kohaselt nõutud kehtiv Tegevus- või Käitamisluba eeldusel, et Hoonestajale antud Tegevusluba või Käitamisluba tunnistatakse kehtetuks Hoonestaja taotlusel ja Hoonestaja ei esita hiljemalt ühe (1) kuu jooksul vastava loa kehtetuks tunnistamisest taotlust uue vastava loa väljastamiseks;

**15.9.3.** Hoonestajal puudub õigusaktide kohaselt nõutud kehtiv Tegevus- või Käitamisluba eeldusel, et vastav luba kaotas kehtivuse tähtaja möödumise tõttu ja Hoonestaja ei esita hiljemalt ühe (1) kuu jooksul alates vastava loa kehtivuse lõppemisest taotlust uue vastava loa väljastamiseks või varem väljastatud loa kehtivuse pikendamiseks;

**15.9.4.** Hoonestajal puudub õigusaktide kohaselt nõutud kehtiv Tegevus- või Käitamisluba eeldusel, et Hoonestajale antud Tegevusluba või Käitamisluba tunnistatakse kehtetuks pädeva ametiasutuse algatusel ja Hoonestaja ei vaidlusta vastavat luba kehtetuks tunnistavat haldusakti seaduses sätestatud tähtaja jooksul või ei esita hiljemalt kolme (3) kuu jooksul taotlust uue vastava loa väljastamiseks;

**15.9.5.** Hoonestajal puudub õigusaktide kohaselt nõutud kehtiv Tegevus- või Käitamisluba eeldusel, et Hoonestajale antud Tegevusluba või Käitamisluba on tunnistatud kehtetuks pädeva ametiasutuse algatusel ja jõustunud kohtulahendiga on jäetud vastavat luba kehtetuks tunnistav haldusakt jõusse ja Hoonestajale pole hiljemalt kuue (6) kuu jooksul pärast vastava kohtulahendi jõustumist väljastatud uut vastavat luba. Käesolevas punktis sätestatud leppetrahvi summa arvestust alustatakse vastava kohtulahendi jõustumisele järgnevast päevast;

**15.9.6.** kui Hoonestaja rajab Hoonestusõiguse alale ehitisi vastuolus Planeeringu või Projekteerimistingimustega ning ei ole rikkumist lõpetanud ka Omaniku poolt antud täiendava 30-päevase tähtaja jooksul (alates täiendava tähtaja möödumisest). Selguse huvides, käesoleva alapunkti alusel ei teki alust leppetrahvi nõudeks, kui Hoonestaja rajab Hoonestusõiguse alale Projekti eesmärgi täitmise seonduvaid abistava iseloomuga ehitisi, mis ei kahjusta Omaniku õiguseid.

**15.10.** Pooled ei loe ühtegi Lepingu punkti 15.9 alapunktides sätestatud juhtumit

selliseks Hoonestaja poolseks oluliseks rikkumiseks, mis annab Omanikule õiguse nõuda Hoonestusõiguse omanikule langemist, öelda Leping üles või Leping mistahes muul alusel ühepoolset lõpetada.

## 16. VÕLAÕIGUSLIK REAALSERVITUUTIDE SEADMISE LEPING

- 16.1.** Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku seada Teenivale kinnistule 1 (*edaspidi nimetatud teeniv kinnistu*) tähtajaga kuni Hoonestusõiguse lõpuni teenival kinnistul 1 paikneva tee ja selle kaitsevööndi ulatuses reaalservituudi (teeservituut) Hoonestusõiguse (*edaspidi nimetatud valitsev kinnisasi*) igakordse omaniku kasuks.
- 16.2.** Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku seada Teenivale kinnistule 2 (*edaspidi nimetatud teeniv kinnistu*) tähtajaga kuni Hoonestusõiguse lõpuni teenival kinnistul 2 paikneva tee ja selle kaitsevööndi ulatuses reaalservituudi (teeservituut) Hoonestusõiguse (*edaspidi nimetatud valitsev kinnisasi*) igakordse omaniku kasuks.
- 16.3.** Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku seada Teenivale kinnistule 3 (*edaspidi nimetatud teeniv kinnistu*) tähtajaga kuni Hoonestusõiguse lõpuni teenival kinnistul 3 paikneva tee ja selle kaitsevööndi ulatuses reaalservituudi (teeservituut) Hoonestusõiguse (*edaspidi nimetatud valitsev kinnisasi*) igakordse omaniku kasuks.
- 16.4.** Servituut on tasuline. Valitseva kinnistu igakordne omanik kohustub teeniva kinnistu koormamise eest maksma tasu (edaspidi nimetatud **Tasu**) vastavalt riigivaraseadusele ning vastavalt teeniva kinnistu omaniku poolt väljastatud arvele, mida koostatakse iga järgmise kalendriaasta esimesel kuul. Arve edastatakse valitseva kinnistu omaniku e-posti aadressile.
- 16.5.** Tähtajaks tasu mittemaksmise korral on teeniva kinnistu omanikul õigus nõuda seadusjärgset viivist iga tasumisega viivitatud päeva eest kuni summa täieliku tasumiseni.
- 16.6.** Hoonestusõiguse igakordsel omanikul ja Hoonestusõiguse otsesel valdajal, samuti kõigil teistel Hoonestajaga seotud isikutel Hoonestusõigusele juurdepääsu vajavatel isikutel on õigus kasutada servituudi ala juurde- ja väljapääsuna Hoonestusõigusele ööpäevaringselt igat tüüpi mootorsõidukiga ja jalgsi, vastavalt liikluskorraldusele.
- 16.7.** Servituudi ala jääb nii teeniva kinnisasja kui ka, valitseva kinnisasja omanike kaaskasutusse.
- 16.8. Valitseva kinnisasja omanik kohustub** kasutama servituudi ala heaperemehelikult ja vastavalt selle otstarbele ning hüvitama tee(de)le tekitatud kahjud esimesel nõudmisel (v.a. tee tavapärase kulumine, mida hüvitada ei tule) ning servituudi lõpetamisel esitama nõuetekohase avalduse servituudi kinnistusraamatust kustutamiseks.
- 16.9. Teeniva kinnisasja omanik kohustub** omal kulul ehitama servituudi alale tee ja juurdepääsuks vajalikud rajatised (*edaspidi rajatised*), hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab servituudi ala sihipärast kasutamist ja teeniva kinnisasja koormamisel teiste servituutidega teavitama isikuid, kelle kasuks kinnisasi koormatakse, käesoleva lepingu alusel seatava servituudi tingimustest.
- 16.10.** Servituutide seadmise tagamiseks ei kanta eelmärkeid kinnistusraamatusse.
- 16.11.** Servituutide seadmise asjaõiguslepingud sõlmitakse Asjaõiguslepingu sõlmimisel. Pooled on kokku leppinud, et Omanik kohustub enne Asjaõiguslepingu sõlmimist

määrama reaalservituutidega seotud maatükkide kasutusala maakatastri piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemi rakenduses (PARI) ning esitama Asjaõiguslepingut tõestavale notarile vastava servituutide alade ruumiandmete tunnused.

- 16.12.** Teeniva kinnisasja omanikul ja valitseva kinnisasja omanikul on ühepoolset õigus servituudi seadmise võlaõiguslikust lepingust taganeda, kui taganetakse Asjaõiguslepingust.
- 16.13.** Servituutide seadmise võlaõiguslikust lepingust taganemise korral ei nõua kumbki pool teiselt poolelt võlaõiguslikust lepingust tulenevate kohustuste täitmiseks tehtud kulutuste hüvitamist

## 17. TEADETE EDASTAMINE

- 17.1.** Kõik Lepingu või Asjaõiguslepingu alusel teisele Poolele esitatavad teated ja tahteavaldused tuleb esitada Lepingus sätestatud või pärast Lepingu sõlmimist nõuetekohaselt teatatud uusi kontaktandmeid kasutades kirjalikult või kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis (mh e-posti teel) juhul, kui Lepingus või Asjaõiguslepingus ei ole konkreetset vorminõuet ette nähtud. Õiguslikku toimet omavad teated tuleb esitada kirjalikus vormis.
- 17.2.** Poolte kontaktandmed Lepingu sõlmimise hetkel on järgmised:

Omanik	Hoonestaja
Eesti Vabariik, tegutsedes Kaitseministeeriumi kui riigivara valitsema volitatud asutuse kaudu	ARCA Baltics Operations OÜ
Kontaktisik: Ivar Kaldasaun	Kontaktisik: Büşra Özen
Aadress: Järve 34a, Tallinn	Aadress: Mõisa street 4, Tallinn
Tel: +372 717 0400	Tel: +90 50 1097 4614
E-post: ivar.kaldasaun@rkik.ee	E-post: arca.baltic@arcadefense.com.tr

- 17.3.** Lepingu või Asjaõiguslepingu alusel edastatud teade loetakse kätte toimetatuks, kui (i) see on saadetud Lepingus või Asjaõiguslepingus ette nähtud aadressile tähitud postiga ning vastav kiri on saajale väljastatud või kui teate postitamisest on möödunud viis (5) päeva siseriikliku kirja puhul või viisteist (15) päeva rahvusvahelise kirja puhul (sõltumata sellest, kas adressaat on postisaadetise vastu võtnud või mitte), või (ii) see on saadetud kulleriga Lepingus märgitud aadressil ning vastu võetud aadressil viibiva isiku poolt (sõltumata tema volitusest) allkirja vastu või (iii) e-posti teel edastamise korral loetakse teade kätte toimetatuks alates järgmisest päevast pärast selle saabumist saaja serverisse (mida võib kinnitada ka serveri automaatne kinnitus).
- 17.4.** Pool kohustub teist Poolt viivitamatult teavitama enda kontaktandmete muutumisest. Kuni uute kontaktandmete teatamiseni loetakse teise Poole poolt varasemaid kontaktandmeid kasutades esitatud teated ja tahteavaldused nõuetekohaselt esitatuks.

## 18. KONFIDENTSIAALSUSKOHUSTUS

- 18.1.** Pooled kohustuvad Lepingu ja Asjaõiguslepingu kehtivuse ajal ning kümne (10) aasta jooksul pärast Lepingu lõppemist ja Hoonestusõiguse kustutamist kinnistusraamatust hoidma konfidentsiaalsena Lepingu sõlmimise ja täitmisega seotud asjaolud ning Lepingu alusel teiselt Poolelt saadud informatsiooni, mille saladuses hoidmise vastu on infot andnud Poolel teise Poole jaoks mõistlikult äratuntav huvi.
- 18.2.** Konfidentsiaalset informatsiooni võib siiski avaldada ilma teise Poole nõusolekuta juhul, kui vastav informatsioon on juba avalik või informatsiooni avaldamist nõutakse seaduse alusel. Konfidentsiaalsuskohustuse rikkumiseks ei loeta ka konfidentsiaalse informatsiooni avaldamist Poole audiitorile, finantseerijale või juriidilisele nõustajale, kui informatsiooni avaldab Pool tagab konfidentsiaalsuskohustusest kinnipidamise ka nimetatud isikute poolt.
- 18.3.** Käesolev punkt 18 ei reguleeri riigisaladuse või muu piiratud juurdepääsuga teabe avaldamist, mida reguleerivad vahetult asjaomased õigusaktid.

## 19. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA SELGITUSED

- 19.1. Asjaõigusleping.** Lisaks käesoleva lepingule on pooltel pärast kokkulepitud tingimuste saabumist vajalik sõlmida notariaalselt tõestatud asjaõigusleping hoonestusõiguse seadmiseks hoonestaja kasuks ning hoonestaja saab hoonestusõiguse omanikuks vastava kande tegemisega kinnistusraamatusse.
- 19.2. Eelmärge.** Käesolevast lepingust tuleneva hoonestusõiguse seadmise nõude tagamiseks oleks kinnistusraamatusse võimalik kanda hoonestaja kasuks eelmärge. Asjaõiguse käsutamine pärast märke kandmist kinnistusraamatusse oleks tühine osas, milles see märkega tagatud nõuet kahjustab või piirab. Vaatamata sellele soovivad Pooled sõlmida käesoleva lepingu selles toodud tingimustel.
- 19.3. Hoonestusõiguse mõiste ja ulatus.** Kinnisasja võib koormata selliselt, et isikul, kelle kasuks hoonestusõigus on seatud, on võõrandatav ja pärandatav tähtajaline õigus omada kinnisasjal sellega püsivalt ühendatud ehitist. Ühele kinnisasjale võib seada ainult ühe hoonestusõiguse. Hoonestusõigus ulatub lisaks ehitisealusele maale ka kinnisasja osale, mis on vajalik ehitise kasutamiseks. Hoonestusõiguse ulatus ei või piirduda ehitise ühe osaga nagu korrus. Hoonestusõigusele kohaldatakse kinnisasja sätteid, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Ehitis, mis on hoonestusõiguse alusel ehitatud või oli selle seadmisel olemas ja millele hoonestusõigus laieneb, on hoonestusõiguse oluline osa (asjaõiguseseadus § 241).
- 19.4. Hoonestusõiguse omanikule langemine.** Kui hoonestaja ei ole hoonestusõiguse seadmisel kokkulepitud tähtaja jooksul nõutavat ehitist püstitanud või kui hoonestaja rikub oluliselt oma lepingulisi kohustusi, on kinnisasja omanikul õigus nõuda hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguse enda nimele kandmiseks (omanikule langemine). Omaniku õigust nõuda hoonestusõiguse kandmist enda nimele ei või lahutada kinnisasjast. Omanik võib hoonestusõiguse enda nimele kandmise asemel nõuda hoonestusõiguse üleandmist tema poolt nimetatud isikule. Asjaõiguseseadus 244<sup>1</sup> 1. lõikes nimetatud nõue aegub kuue kuu möödumisel hetkest, mil kinnisasja omanik saab teada vastava eelduse olemasolust, kuid mitte hiljem kui kahe aasta möödumisel nõude tekkimisest (asjaõiguseseadus § 244<sup>1</sup>).

- 19.5. Hüvitis hoonestusõiguse eest.** Hoonestusõiguse langemisel omanikule peab omanik tasuma hoonestajale hüvitise. Hoonestusõiguse sisuks võib olla kokkulepe hüvitise suuruse ja maksmise viisi, samuti hüvitise välistamise kohta (asjaõigusseadus § 244<sup>2</sup>).
- 19.6. Koormatise püsijäämine.** Hoonestusõiguse omanikule langemisel jääb püsima hoonestusõigust koormav: hüpoteek ja reaalkoormatis, mis ei kuulu hoonestajale endale; muu piiratud asjaõigus, mis koormab ka hoonestusõigusega koormatud kinnisasja. Teised hoonestusõigust koormavad asjaõigused kaotavad kehtivuse (asjaõigusseadus § 244<sup>3</sup>).
- 19.7.** Kui hoonestusõiguse ja maatüki omanikuks saab üks ja sama isik, kustutatakse hoonestusõigus kinnistusraamatust omaniku avalduse alusel. Kande kustutamiseni jääb hoonestusõigus asjaõigusena püsima, kui omanik ei esita avaldust hoonestusõiguse kustutamiseks (asjaõigusseadus § 245).
- 19.8.** Hoonestusõigus ei lõpe ehitise hävimisega (asjaõigusseadus § 246).
- 19.9. Hoonestaja õiguste teostamine.** Hoonestaja ei või oma õiguste teostamisel rikkuda koormatud kinnisasja omaniku õigusi. Hoonestaja peab tagama ehitise säilimise, kui ta ei ole kinnisasja omanikuga kokku leppinud teisiti (asjaõigusseadus 247).
- 19.10.** Hoonestusõiguse kitsendamise keeld. Hoonestusõigust ei või kitsendada selle õiguse olemusega vastuolus olevate tingimustega. Hoonestusõigust ei või seada äramuutva tingimusega. Kokkulepe, millega hoonestusõiguse lõppemine seotakse äramuutva tingimusega, on tühine (asjaõigusseadus 248).
- 19.11. Hoonestusõiguse käsutamine.** Hoonestajal on õigus hoonestusõigust võõrandada või koormata kinnispandi, servituudi, reaalkoormatise või ostueesõigusega. Hoonestusõigust ei või koormata hoonestusõigusega. Hoonestusõiguse võõrandamiseks on vajalik omaniku nõusolek, kui selline tingimus on kinnistusraamatusse kantud. Omanik võib seada nõusoleku andmise tingimuseks ka kõigi tema ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmise hoonestusõiguse omandaja poolt. Hoonestusõiguse koormamiseks asjaõigusega on vajalik omaniku nõusolek, kui selline tingimus on kinnistusraamatusse kantud (asjaõigusseadus § 249).
- 19.12. Nõusoleku andmine.** Kui võib eeldada, et asjaõigusseadus § 249 1<sup>1</sup>. lõikes sätestatud juhul hoonestusõiguse seadmisega taotletud eesmärki oluliselt ei muudeta ega ohustata ja et omandaja tagab hoonestusõiguse sisust tulenevate kohustuste nõuetekohase täitmise, võib hoonestaja nõuda omanikult hoonestusõiguse võõrandamise nõusolekut. Kui võib eeldada, et asjaõigusseadus § 249 2. lõikes sätestatud juhul on koormatis ühendatav korrapärase majandamisega ja et hoonestusõiguse seadmisega taotletud eesmärki oluliselt ei muudeta ega ohustata, võib hoonestaja nõuda omanikult hoonestusõiguse koormamise nõusolekut (asjaõigusseadus § 249<sup>1</sup>).
- 19.13. Hoonestusõiguse järjekoh.** Hoonestusõiguse võib kinnistusraamatus seada ainult esimesele järjekohale. Hoonestusõigusega ei või samal järjekohal olla muid asjaõigusi või märkeid (asjaõigusseadus § 250).
- 19.14. Hoonestusõiguse tähtaeg.** Hoonestusõigust võib seada ainult kindlaks tähtajaks, kuid mitte kauemaks kui 99 aastaks. Kui tähtaeg on määramata või pikem kui 99 aastat, loetakse tähtajaks 99 aastat. Tähtaja möödumisel võivad kinnisasja omanik ja hoonestaja kokkuleppel hoonestusõiguse tähtaega pikendada, kuid mitte rohkem kui

99 aastaks. Hoonestusõiguse pikendamine tuleb kanda kinnistusraamatusse (asjaõigusseadus § 251).

**19.15. Hoonestusõiguse lõpetamine kokkuleppel.** Hoonestusõiguse lõpetamiseks on vajalik kinnisasja omaniku nõusolek. Nõusolek tuleb anda kinnistusosakonnale või hoonestusõiguse omajale (hoonestaja). Nõusolek ei ole tagasivõetav (asjaõigusseadus § 244).

**19.16. Ehitise saatus hoonestusõiguse tähtaja saabumisel.** Hoonestajal on õigus oma ehitise ühe aasta jooksul enne hoonestusõiguse tähtpäeva saabumist ära vedada, kui kinnisasja omanik ei ole kasutanud käesoleva paragrahvi 3. lõikes nimetatud õigust. Kui kinnisasja omanik on esitanud äravedamise nõude hiljemalt neli kuud enne tähtaja lõppu, on hoonestaja kohustatud seda tegema. Ehitise, mis tähtaja lõpuks ei ole ära veetud, muutub kinnisasja oluliseks osaks ja läheb kinnisasja omaniku omandisse. Kui kinnisasja omanik on esitanud äravedamise nõude õigeaegselt, võib ta hoonestajalt nõuda tasu ehitise äravedamise eest, kui kinnisasja omanik on selle ära vedanud ühe aasta jooksul pärast tähtaja lõppu. Kinnisasja omanikul on õigus mitte hiljem kui üks aasta enne tähtpäeva saabumist nõuda ehitise jätmist endale tasu eest, mis võrdub hoonestajale asjaõigusseadus § 252 1. lõikes nimetatud äravedamise õiguse kaotamise tõttu tekkiva kahjuga. Asjaõigusseadus § 252 lõigetes 1–3 sätestatu kehtib niivõrd, kui kinnistusraamatu kande ei määra teisiti (asjaõigusseadus § 252).

**19.17. Hüvitis hoonestusõiguse tähtaja möödumisel.** Hoonestusõiguse lõppemisel selle tähtaja möödumise tõttu peab kinnisasja omanik maksma hoonestajale hüvitise kinnisasjale jääva ehitise eest. Hoonestusõiguse seadmisel võib kokku leppida hüvitise suuruse ja maksmise viisi, samuti hüvitise maksmise välistada.

**19.18. Tasu hoonestusõiguse eest.** Hoonestaja maksab kinnisasja omanikule hoonestusõiguse eest tasu, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Tasu hoonestusõiguse eest makstakse vastavalt kokkuleppele rahas või muudes asendatavates asjades, kusjuures hoonestusõiguse seadmisel võib tasu suurus või suuruse arvutamise alused kogu hoonestusõiguse ajaks ette kindlaks määrata. Hoonestusõiguse seadmisel võib kokku leppida hoonestusõiguse tasu suuruse muutmises vastavalt muutuvatele tingimustele, kui tingimuste muutumine on ajaliselt ja ulatuselt määratav. Hoonestusõiguse eest tasu maksmise kohustuse võib kanda reaalkoormatisena kinnistusraamatusse. Hoonestusõiguse tasu tagamiseks seatud reaalkoormatise muutmiseks seoses hoonestusõiguse tasu muutmisega vastavalt asjaõigusseaduse § 254 lõikele 3 on vaja kinnistusraamatus järjekohas tagapool olevate õiguste omanike nõusolekut vaid siis, kui tasu suurenemine ületab oluliselt tingimuste muutumise. Hoonestusõiguse tasu osas võib kokku leppida, et: 1) tasu tagav reaalkoormatis jääb erinevalt täitemenetluse seadustiku § 158 lõikes 3 sätestatust püsima, kui omanik reaalkoormatise alusel või mõne teise eespool või samal järjekohal asuva piiratud asjaõiguse omanik hoonestusõigusele sissenõude pöörab; 2) igakordsel hoonestajal on igakordse reaalkoormatise omaniku suhtes õigus hoonestusõigust koormata reaalkoormatise järjekohas eespool või samal järjekohal oleva kindlaksmääratud ulatusega hüpoteebiga. Kui hoonestusõigus on koormatud piiratud asjaõigusega, mis asub hoonestusõiguse tasu tagava reaalkoormatise samal järjekohal, on käesoleva paragrahvi 4<sup>2</sup>. lõike punktis 2 nimetatud hüpoteegi kandmiseks kinnistusraamatusse vaja selle isiku nõusolekut, kelle kasuks nimetatud piiratud asjaõigus on seatud (asjaõigusseadus § 245 lg 1).

**19.19. Maksud ja koormatised.** Kõik hoonestusõigusega koormatud maatükil lasuvad

maksud tasub ja avalik-õiguslikud reaalkoormatised kannab hoonestaja, kui ei ole kokku lepitud teisiti (asjaõigusseadus § 255).

**19.20. Maamaksukohustus** tekib jooksva aasta 1. jaanuaril ja maksuteade väljastatakse isikule, kes 1. jaanuari seisuga on kinnistusraamatu andmete kohaselt kinnisasja omanik või hoonestaja. Kuni 100-eurone maamaks mis tahes kohaliku omavalitsuse üksuses asuvalt maalt tasutakse 31. märtsiks. Maamaksust, mis ületab 100 eurot, tasutakse 31. märtsiks vähemalt pool, kuid mitte vähem kui 100 eurot. Ülejäänud osa maamaksust tasutakse hiljemalt 1. oktoobriks. Ülejäänud osa maamaksust tasutakse hiljemalt 1. oktoobriks (maamaksuseaduse § 7 lg 1, § 8 lg 1).

**19.21. Hoonestusõiguse sisu hulka kuuluvad kokkulepped.** Võlaõiguslikud kokkulepped. Lisaks eelnimetatud hoonestusõiguse sisuna kinnistusraamatusse kantavatele kokkulepetele (mh näiteks kinnistu omaniku nõusoleku nõue hoonestusõiguse võõrandamiseks või koormamiseks, hoonestusõiguse tähtaja pikendamise kokkulepe jne) on võimalik kokku leppida ja kinnistusraamatusse kanda vastavalt asjaõigusseaduse § 255<sup>1</sup> ka kokkulepped: 1) ehitise püstitamise, korrashoiu ja kasutamise kohta; 2) ehitise kindlustamise ja ülesehitamise kohta selle hävimisel; 3) hoonestaja kohustuse kohta maksta leppetrahvi; 4) hoonestaja kohustuse kohta kanda vastava eelduse tekkimisel hoonestusõigus üle omanikule; 5) hoonestusõiguse lõppemisel või hoonestusõiguse omanikule langemisel hoonestajale ehitise eest makstava hüvitise kohta; 6) avalik-õiguslike ja eraõiguslike koormatiste kandmise ja maksude tasumise kohta; 7) hoonestajale hoonestusõiguse uuendamiseks pärast selle lõppemist eesõiguse andmise kohta; 8) kinnisasja omaniku kohustuse kohta müüa kinnisasi selle igakordsele hoonestajale.

**19.22. Asjaõigusliku ja võlaõigusliku toimega kokkulepped.** Hoonestusõiguse sisuna saab kinnistusraamatusse üksnes need kokkulepped, mille ulatuses on asjaõigusseaduse 6. osas („Hoonestusõigus“) sätestatud, et pooled saavad kõrvale kalduda hoonestusõiguse seadusjärgsest sisust. Kokkulepped, mis on otseselt või viitena lepingule kantud hoonestusõiguse sisuna kinnistusraamatusse, omavad asjaõiguslikku toimet ja kehtivad hoonestusõigusega koormatud kinnistu igakordse omaniku ja igakordse hoonestaja suhtes. Kokkulepped, mida hoonestusõiguse sisuna kinnistusraamatusse kantud ei ole või mida ei saagi hoonestusõiguse sisuna kinnistusraamatusse kanda, kehtivad üksnes need sõlminud isikute vahel ning ei kehti kinnistu igakordse omaniku ja igakordse hoonestaja suhtes. Lepingus sisalduvad võlaõiguslikud kokkulepped lähevad kinnistu ja/või hoonestusõiguse omandajale üle vaid juhul kui võõrandaja ja omandaja on selles kokku leppinud. Vaatamata notariaalakti tõestaja selgitusele soovivad osalejad sõlmida Lepingus selles toodud tingimustel ning ei soovi Lepingusse lisada muid hoonestusõiguse sisu täpsustavaid sätteid.

**19.23. Reaalkoormatis.** Asjaõigusseaduse § 229 kohaselt võib hoonestusõigust koormata selliselt, et hoonestusõiguse igakordne omanik peab tasuma hoonestusõigusega koormatud kinnistu igakordsele omanikule, perioodilisi makseid rahas.

**19.24. Osalejatel** oleks võimalik koormata kinnistu ostueesõigusega Lepingus alusel seatava hoonestusõiguse igakordse omaniku kasuks ja vastupidi. Vaatamata notariaalakti tõestaja selgitusele soovivad osalejad sõlmida Lepingus selles toodud tingimustel.

**19.25. Ehitise kaitsevöönd.** Ehitise kaitsevöönd on ehitisealune ning seda ümbritsev

maa-ala, mille ulatuses on kinnisasja omanikul kohustus taluda võõrast ehitist ning mille piires on kinnisasja kasutamine ja sellel tegutsemine piiratud ohutuse ning ehitise toimivuse tagamiseks. Kaitsevööndis on keelatud: 1) ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist; 2) ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast; 3) takistada ehitisele juurdepääsu; 4) takistada ehitise hooldamist, sealhulgas kaitsevööndiga ehitise asukohast või ehitisest tulenevast ohust teavitavate tähiste paigaldamist; 5) takistada kaitsevööndis asuva taimestiku või pinnase säilitamist seisundis, mis ei ohusta ehitist; 6) muud seaduses sätestatud tegevused. Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. Nõusoleku andmise eest ei või kaitsevööndiga ehitise omanik võtta tasu ega nõuda selliste lisapiirangute kehtestamist, mis ei seondu ohutusega. Ehitise omanik ei või nõusoleku andmisest põhjendamatult keelduda. Kaitsevööndiga ehitise omanikul on õigus nõuda, et kaitsevööndis tegutsev isik on kaitsevööndiga ehitise omaniku vahetu järelevalve all. Kaitsevööndiga ehitise omanik annab tasuta andmeid ehitise asukoha kohta kinnisasja omanikule ja selle õiguspärasele kasutajale. Kaitsevööndiga ehitise omanikul on kohustus: 1) tegutseda kinnisasja omaniku õigusi vähimal võimalikul viisil riivaval moel; 2) arvestada oma õiguste teostamisel kinnisasja omaniku õigustatud huviga, sealhulgas teavitada maaomanikku ehitus- ja remonditööde tegemisest mõistliku aja jooksul enne tööde alustamist; 3) tagada kaitsevööndiga ehitise korrashoiuks tehtud tööde ajal kinnisasja korrashoid ning tööde lõppedes taastada kinnisasjal endine olukord, välja arvatud kui endise olukorra taastamine oleks vastuolus kaitsevööndis kehtivate piirangutega. Kui samale kinnisasjale ehitatakse mitu kaitsevööndiga ehitist, tuleb võimaluse korral eelistada kaitsevööndite ruumilist kattumist võimalikult suures ulatuses ning kinnisasja koormamist vähimal võimalikul viisil. Eeldatakse, et ühe kaitsevööndiga ehitise kaitsevööndisse võib ehitada teise kaitsevööndiga ehitise. Andmed kaitsevööndi olemasolu, selle sisu ja ruumilise ulatuse kohta kantakse maakatastrisse. Andmed maakatastrisse kandmiseks esitab kaitsevööndiga ehitise omanik. Kui uue ehitise ehitamisel või juba olemasoleva ehitise asukoha muutmisel ei ole kaitsevööndit puudutavate andmete kandmiseks maakatastrisse esitatud avaldust 30 päeva jooksul pärast ehitise valmimist või selle ümberpaigutamist, ei teki ehitise talumiskohustust ning kinnisasja omanikul on õigus nõuda selle eemaldamist oma kinnisasjalt. (8) Kaitsevööndi ulatuse, kaitsevööndi kaitsmise, tähistamise ja soovitusel kaitsevööndis tegutsemise kohta kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrusega (ehitusseadustik § 70).

**19.26. Tegevusluba sõjarelvade, relvasüsteemi, sõjarelva laskemoona ja lahingumoonaga seotud tegevusaladel.** Relvaseaduse § 83<sup>33</sup> lg 1 p 1 ja p 6 ning lg 2 kohaselt peab tegevusluba olema muuhulgas sõjarelva, selle olulise osa või lõhkeainet mittesisaldava lahingumoonaga valmistamise ja laskemoona või lõhkeainet sisaldava lahingumoonaga valmistamise tegevusaladel tegutsemiseks. Tegevusluba sõjarelva, relvasüsteemi, nende olulise osa, sõjarelva laskemoona või lahingumoonaga valmistamiseks annab ettevõtjale õiguse ka omavalmistatud sõjarelva, relvasüsteemi või nende olulist osa müüa, vedada, hooldada ja parandada ning omavalmistatud sõjarelva laskemoona või lahingumoonaga müüa ja vedada.

**19.27. Lõhkematerjaliseaduse § 12 lg 1 kohaselt** võib lõhkematerjali ja pürotehnilist toodet käidelda vaid tegevusloa alusel ning sama seaduse lg 5 kohaselt ei pea

muuhulgas tegevusluba olema isikul, kes soovib Eestis lõhkematerjali või pürotehnilist toodet kasutada ajutiselt ja kellel on mõne teise Euroopa Liidu liikmesriigi või Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriigi (edaspidi koos liikmesriik) antud tegevusluba. Selline isik peab vähemalt kümme tööpäeva enne Eestis lõhkematerjali või pürotehnilise toote kasutamise alustamist teavitama Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametit ja järgima Eestis tegutsedes lõhkematerjali ja pürotehnilise toote kasutamisele kehtestatud nõudeid.

**19.28.** Lõhkematerjaliseaduse § 12 lg 2 p-d 6 ja 7 kohaselt ei pea lõhkematerjaliseaduse § 12 lg 1 nimetatud tegevusluba olema, kui relvaseaduse kohast tegevusluba omav isik relvaseaduses ja selle alusel kehtestatud õigusaktis lubatud koguses ja tingimustel laskemoona ning püssirohtu hoiab, võõrandab, veab ja kasutab või lõhkematerjali käitleval ettevõtjal, kui tal on relvaseaduse kohane tegevusluba sõjarelva laskemoona või lahingumoonna valmistamiseks või hoidmiseks ning loamenetluses on hõlmatud lõhkematerjaliseaduse tegevusloa kontrolliesemes olevad nõuded.

**19.29. Kasutusluba** antakse, kui valminud ehitise ehitamine vastas ehitusloale ning ehitist on võimalik kasutada nõuete ja kasutusotstarbe kohaselt. Kasutusloaga määratakse ehitise kasutamise otstarve või muudetakse seda. Kasutusloata kasutamise eest võidakse karistada rahatrahviga (ehitusseadustik § 50, 139).

**19.30. Krundi ehitusõigusega seonduv.** Ehitusseadustiku § 26<sup>1</sup> lg 1 ja lg 2 kohaselt on riigi eriplaneeringu olemasolul vajalikud asukoha eelvaliku alusel kehtestatud riigi eriplaneeringu alusel rajatavate ehitiste ehitusprojekti koostamiseks. Nimetatud projekteerimistingimuste andmisel lähtutakse ehitusseadustiku § 26 lg 3 p 2 ja p 4 ning määratakse lg 4 nimetatud tingimused.

**19.31.** Ehitusseadustiku § 26 lg 3 p 2 ja p 4 kohaselt arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel, et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga ning muinsuskaitse eritingimusi, kui need on nõutavad muinsuskaitseaduse kohaselt.

**19.32.** Ehitusseadustiku § 26 lg 4 kohaselt määratakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise:

- 1) kasutamise otstarve;
- 2) suurim lubatud arv maa-alal;
- 3) asukoht;
- 4) lubatud suurim ehitisealune pind;
- 5) kõrgus ja vajaduse korral sügavus;
- 6) arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused;
- 7) maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht;
- 8) ehitusuuringu tegemise vajadus;
- 9) haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted;
- 10) lammutamise tähtaeg.

**19.33.** PlanS § 27<sup>1</sup> lõige 2<sup>1</sup> sätestab, et detailse lahenduse koostamisest loobumisel PlanS § 27<sup>1</sup> lg 1 ja 2 sätestatud juhul määratakse kavandatava ehitise maakasutus- ja ehitustingimused ning lahendatakse muud PlanS § 126 lõikes 1 nimetatud asjakohased ülesanded riigi eriplaneeringu asukoha eelvaliku etapis. Asjakohasuse hindamisel lähtutakse planeeringu eesmärgist ja planeeringuga kavandatava ehitise iseloomust. Asukoha eelvaliku etapis lahendatakse asjakohased PlanS § 126 lõikes 1

sätetatud ülesanded, mida tavaliselt lahendatakse detailplaneeringuga (näiteks planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõiguse määramine jms). Detailse lahenduse koostamisest on võimalik loobuda, kui suure riikliku huviga ehitisele on leitud sobiv asukoht ja selle kavandamise varases etapis on olemas piisav teave, et anda välja projekteerimistingimused. See tähendab, et asukoha eelvaliku raames on tehtud piisavas mahus asjakohaseid uuringuid, mis võimaldavad järeldada, et leitud alal puuduvad eelkõige konfliktid inimasulate, tehnilise taristu ning keskkonnakaitsega tervikuna. Kaitsetööstuspargi riigi eriplaneeringu osalise kehtestamise Pärnu 1 ala ja Põhja-Kiviõli ala osas on asukoha eelvalikus määratavad projekteerimistingimuste aluseks olevad tingimused piisavad, et määrata projekteerimistingimustega ehitiste täpne asukoht, samuti EhS § 26 lõikes 4 esitatud muud tingimused.

- 19.34.** Võlaõigusseaduse § 128 lg 4 kohaselt on saamata jäänud tulu kasu, mida isik oleks vastavalt asjaoludele, eelkõige tema poolt tehtud ettevalmistuste tõttu, tõenäoliselt saanud, kui kahju hüvitamise aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud.
- 19.35.** Reaalservituut tekib kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega, ja lõpeb kande kustutamisega kinnistusraamatust.
- 19.36.** Lisaks käesoleva lepingule on pooltel pärast kokkulepitud tingimuste saabumist vajalik sõlmida notariaalselt tõestatud asjaõigusleping Lepingu lisa punkti 12 alusel seatud reaalservituudi kinnistamiseks.
- 19.37.** Reaalservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.
- 19.38.** Reaalservituut annab õiguse teha üksnes neid tegusid, mis servituudi sisust tulenevalt on valitseva kinnisasja huvides vajalikud. Reaalservituuti tuleb teostada viisil, mis on teeniva kinnisasja omanikule kõige vähem koormav ning teeniva kinnisasja ja valitseva kinnisasja võõrandamisel kehtib reaalservituut uute omanike suhtes ulatuses, milles see on kinnistusraamatusse kantud.
- 19.39.** Reaalservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega.
- 19.40.** Asjaõigusseaduse §-des 172 kohaselt reaalservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma. Reaalservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega.
- 19.41.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 176 kui reaalservituudi lõpetamise kokkulepet ei saavutata, on valitseva kinnisasja omanikul olulisel põhjusel õigus nõuda teeniva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks tingimusel, et ta hüvitab teeniva kinnisasja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju. Valitseva kinnisasja omanik peab teeniva kinnisasja omanikule teatama tähtajatu reaalservituudi lõpetamisest või tähtajalise reaalservituudi ennetähtaegsest lõpetamisest kuus kuud ette.
- 19.42.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 177 kui reaalservituudist saadav kasu on teeniva kinnisasja koormatisega võrreldes ebamõistlikult väike, on teeniva kinnisasja

omanikul õigus nõuda valitseva kinnisaja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks tingimusel, et ta hüvitab valitseva kinnisaja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju. Kui valitseva kinnisaja omanik on kaotanud huvi reaalservituudist tulenevate õiguste teostamise vastu, on teeniva kinnisaja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisaja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks. Huvi kaotamist eeldatakse, kui valitseva kinnisaja omanik ei ole 10 aasta jooksul reaalservituuti kasutanud või kui ta on sama aja jooksul lubanud teeniva kinnisaja kasutamist viisil, mis on vastuolus reaalservituudiga.

**19.43.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 178 annab reaalservituut õiguse teha üksnes neid tegusid, mis servituudi sisust tulenevalt on valitseva kinnisaja huvides vajalikud. Reaalservituudi sisu määratakse poolte kokkuleppega, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Reaalservituuti tuleb teostada viisil, mis on teenivale kinnisajale kõige vähem koormav. Valitseva kinnisaja vajaduste suurenemine ei suurenda iseenesest teenival kinnisajal lasuvat koormatist.

**19.44.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 180 on Teeniva kinnisaja omanikul õigus nõuda enda kulul reaalservituudi teostamise viisi muutmist, kui reaalservituudi senist majanduslikku otstarvet võib saavutada ka teostamise viisi muutmise korral ja kui senine teostamise viis on teeniva kinnisaja omaniku huvidele uue viisiga võrreldes tunduvalt kahjulikum. Servituudi teostamise viisi muutmisega seotud kulud peab teeniva kinnisaja omanik ette tasuma.

**19.45.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 181 kui reaalservituudi teostamine piirdub teeniva kinnisaja ühe osa kasutamisega ja mõni teine osa on selleks niisama sobiv ning reaalservituudi teostamine senisel osal on teeniva kinnisaja omanikule mõne teise osaga võrreldes tunduvalt kahjulikum, on tal õigus nõuda, et reaalservituuti teostataks kinnisaja teisel osal. Ümberpaigutamise seotud kulud peab teeniva kinnisaja omanik ette tasuma.

**19.46.** Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped. Kokkulepped, mida kinnistusraamatusse ei kanta või mille kohta märget kinnistusraamatusse ei tehta, on võlaõiguslikud kokkulepped ja ei kehti kolmandate isikute suhtes.

## **20. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD**

### **20.1. Notari tasud:**

Hoonestaja tasub notari tasu võlaõigusliku hoonestusõiguse seadmise lepingu (tehinguväärtus 6 390 000 eurot) ja võlaõigusliku servituudi seadmise lepingu (tehinguväärtus 3 x 639 eurot = 1917 eurot) tõestamisel 10 737,14 eurot (tehinguväärtus 6 391 278,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 5, 6, 9 lg 1, 22, 23 p 2). Eeltoodud summadele lisandub 24% käibemaks. Notari tasu käibemaksuta summa kokku 10 737,14 eurot, käibemaks 2 576,91 eurot, koos käibemaksuga 13 314,05 eurot.

*E-notari viide: IS*

**20.2.** Vastavalt ülaltoodud jaotusele tasub osaleja notari tasu sularahas või maksekaardiga notaribüroos või kolme (3) tööpäeva jooksul ülekandega notari arvelduskontole. Vastavalt notari tasu seaduse § 38 lg 2 vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt.

Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud paber kandjal ühes originaaleksemplaris, mis säilib notari büroos. Digitaalne ära kiri on osalejatele tasuta kättesaadav [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) ja [www.notar.ee](http://www.notar.ee).

Kui osaleja soovib, on tal võimalik notaribüroost saada paber kandjal kinnitatud ära kiri (maksumus 0.24 eurot / lk) või digitaalne kinnitatud ära kiri e-posti teel (maksumus 0.24 eurot / lk). Sellise lepingu ära kirja notari tasu tasub iga osaleja enda ära kirja eest.

Käesolev notariaalakt on eesti keelt valdavale osalejale akti tõestaja juuresolekul ette loetud, antud enne heakskiitmist läbivaatamiseks ning seejärel osaleja poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud. Notariaalakt on eesti keelt mittevaldavale osalejale akti tõestaja poolt suuliselt tõlgitud eesti keelest inglise keelde, antud enne heakskiitmist läbivaatamiseks ning seejärel osaleja poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

Käesolevas notariaalaktis viidatud ning aktile lisatud dokument ja plaan on esitatud osalejatele enne heakskiitmist läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

Käesolevas dokumendis on 77 lehte, mis on köidetud nõõri ja reljeefpitseri abil.

---

*ees- ja perekonnanimi kirjatähtedega*

---

*allkiri*

---

*ees- ja perekonnanimi kirjatähtedega*

---

*allkiri*

*Notariaalakti tõestaja allkiri ja pitser*