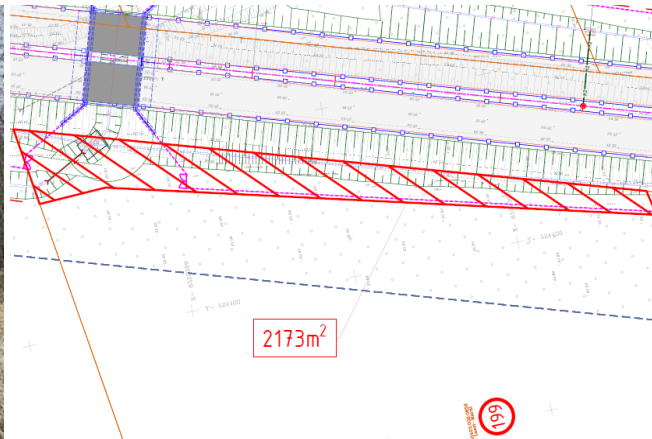


Eksperthinnang nr 0273-24



Aadress: Rapla maakond, Märjamaa vald, Aruküla, Laasi-Mardi
Hinnatav vara: Kinnistust reg. osa nr 3510837 ja hoonestusõigusest reg. osa nr 22660050 teostatav äralõige suurusega 2173 m²
Väärtuse kuupäev: 26.03.2024
Hindamisaruande kuupäev: 02.05.2024

Vara	Hüvitusväärtus (ümardatud)	Äralõike harilik väärtus	Kaasnev kahju	Saamata jääv tulu
Kinnistust reg. osa nr 3510837 teostatav äralõige suurusega 2173 m ²	4900 € ehk 2,25 €/m ²	3390 € ehk 1,56 €/m ²	Ei teki	1506 €
Hoonestusõigusest reg. osa nr 22660050 teostatav äralõige suurusega 2173 m ²	Ei kahjusta hoonestusõiguse omaniku huve ja hüvitamist ei toimu	Ei kahjusta hoonestusõiguse omaniku huve ja hüvitamist ei toimu	Ei teki	Ei teki

Vastavalt KAHOS § 11 lg 6 Tasu määratakse alates 1-eurosest väärtusest ühe euro täpsusega ja alates 100-eurosest väärtusest kümne euro täpsusega.

Koostaja: Taavo Vainomaa
 Kutseline hindaja 163384
 Vara hindaja, tase 7
 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
 Tel: +372 5062838

SISUKORD

KOKKUVÕTE	3
1 Hindamise alused	4
1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk	4
1.2 Hindamise algandmed	4
1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused	5
2 Hinnatava vara kirjeldus	5
2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus	5
2.2 Asukoht	8
2.3 Maakasutus	9
2.4 Kommunikatsioonid	13
2.5 Äralõige	13
2.6 Vara kestlikkus	14
3 Turuülevaade	14
3.1 Majandusülevaade	14
3.2 Raplamaa hoonestamata maatulundusmaade turuülevaade	16
3.3 Eesti ja Raplamaa metsamaade tehingute statistika	16
3.4 Puiduturu ülevaade 2023.a IV kvartali seisuga	18
3.5 Turustatavuse analüüs	21
3.6 Pakkumisinfo	21
3.7 Müügitehingud	24
4 Hindamine	27
4.1 Vara parim kasutus	27
4.2 Hindamismeetodi valik	27
4.3 Kinnistu turuväärtuse hindamine (kasvava metsata metsamaa)	28
4.4 Äralõike ja sellel paikneva kasvava metsa hariliku ja hüvitusväärtuse hindamine	30
4.5 Analüüs äralõike teostamisest tuleneva mõju kohta alles jäävale kinnistule	32
4.6 Kaasnevate kahjude ja saamata jäävate tulude hindamine	32
4.7 Hüvitusväärtuse hindamine	33
Lisa 1 Fotod	34
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte	36
Lisa 3 Kinnisasja hüvitusväärtuse hindamise tabel	39
Lisa 4 Kasvava metsa väärtuse ja hüvitusväärtuse arvutused	40
Lisa 5 Mullastikunäitajate täpsem selgitus	41
Lisa 6 Väljavõtted Hoonestusõigusega koormamise lepingust	44
Vastavuskinnitus standardi nõuetele	54

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED				
Hinnatav vara	Kinnistust reg. osa nr 3510837 ja hoonestusõigusest reg. osa nr 22660050 teostatav äralõige suurusega 2173 m²			
Aadress	Rapla maakond, Märjamaa vald, Aruküla, Laasi-Mardi			
Omanik	Kinnisasja omanik: Palumetsa OÜ (registrikood 10816949), hoonestusõiguse omanik: Evecon Märjamaa OÜ (registrikood 16104150)			
Katastritunnus	50403:002:0652			
Kinnistu registriora nr	Kinnisasi: 3510837, hoonestusõigus: 22660050			
Omandivorm	Kinnisasi ja hoonestusõigus			
Kinnistu pindala	8,89 ha ehk ca 88 900 m², millest on planeeritud teostada äralõige suurusega 2173 m²			
Planeeringud / ehitusõigus	Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000.a määrusega nr 11 kehtestatud Märjamaa valla üldplaneeringu järgselt jääb hinnatav kinnistu perspektiivsele põllumajanduspiirkonna alale. Detailplaneering / projekteerimistingimused puuduvad (kinnistule kavandatakse tuulegeneraatoreid, millede täpne arv ja paiknemine ei ole hindamise hetkel teada)			
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED				
Hinnangu eesmärk	Kinnisasja hindamine hüvitamise eesmärgil kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel			
Väärtuse liik	Turuväärtus, harilik väärtus, hüvitusväärtus			
Ülevaatuse kuupäev	26.03.2024			
Väärtuse kuupäev	26.03.2024			
Hindamisaruande kuupäev	02.05.2024			
Tellija	Transpordiamet			
Tellimusleping	07.02.2024 sõlmitud TÖÖVÕTULEPING nr 3.2-2/24/196-1			
Hindamise eeldused	Puuduvad			
Hinnang likviidsusele	Äralõige on ebalikviidne, kinnistu müügiperiood on kuni 12 kuud.			
Hindamistulemuse täpsus	Keskmine või keskmisest mõnevõrra madalam ±20%.			
Käibemaks	Hinnatud turuväärtus ja hüvitusväärtus ei sisalda käibemaksu.			
KOMMENTAARID				
Hoonestusõiguse omaniku esindaja ei ole hindajale esitanud plaanimaterjali ega ka esialgset kavandit tuulikute paiknemise kohta, kuna detailplaneeringut ei ole ning tuulealad ei ole veel määratud. Hoonestusõiguse omanik on kinnitanud e-maili teel, et äralõige ei kahjusta nende huve. Eelpool toodu tõttu ei teki hoonestusõiguse omanikule kaasnevaid kahjusid ega ka saamata jäävaid tulusid, mistõttu hoonestusõiguse omanikul puudub alus hüvitise saamiseks.				
HINDAMISTULEMUS				
Vara	Hüvitusväärtus (ümardatud)	Äralõike harilik väärtus	Kaasnev kahju	Saamata jääv tulu
Kinnistust reg. osa nr 3510837 teostatav äralõige suurusega 2173 m²	4900 € ehk 2,25 €/m²	3390 € ehk 1,56 €/m²	Ei teki	1506 €
Hoonestusõigusest reg. osa nr 22660050 teostatav äralõige suurusega 2173 m²	Ei kahjusta hoonestusõiguse omaniku huve ja hüvitamist ei toimu	Ei kahjusta hoonestusõiguse omaniku huve ja hüvitamist ei toimu	Ei teki	Ei teki

Koostaja:

Taavo Vainomaa

Kutseline hindaja 163384

Vara hindaja, tase 7, EKHÜ liige

1 HINDAMISE ALUSED

Hindamisel on lähtutud Eesti varahindamise standarditest EVS 875, kehtivast seadusandlusest ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

Hüvitusväärtus (*compensation*) üldmõiste, mis on seotud kahjude hüvitamisega kinnisvara omandiõiguse ja muude varaliste õiguste kitsendamisel, sundvõõrandamisel ja muudel sarnastel eesmärkidel (EVS 875-12).

Harilik väärtus on eseme kohalik keskmine müügihind (turuhind) (tsiviilseadustiku üldosa seadus) Harilik väärtus viitab kitsalt toimunud müügitehingute statistilisele analüüsile, kuid käsitlemist ei leia väärtuse kuupäev, tehingu poolte vaba tahte avaldus, müügitegevuse nõuetekohasus jms tingimused, mis on loetletud turuväärtuse definitsioonis.

Hindamise praktikas mõistetakse hariliku väärtuse mõiste all turuväärtust. Kui tellija on hindamise eesmärgiks seadnud hariliku väärtuse leidmise, tuleb hindamisel lähtuda turuväärtuse hindamise nõuetest.

Turuväärtus on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritava ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvast tehingust pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta. (EVS 875-1).

Ülevaatus kuupäev on kuupäev, millal on tehtud vara ülevaatus (EVS 875-1).

Väärtuse kuupäev on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. See peab kokku langema hindamise kuupäeva või ülevaatus kuupäevaga või eelnema ühele või mõlemale neist, st hindamine peab olema tehtud kas oleviku või mineviku kuupäeva seisuga (EVS 875-1).

Hindamisaruande kuupäev on kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud. (EVS 875-1).

1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk

Ülevaatus kuupäev	26.03.2024
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline hindaja Taavo Vainomaa
Ülevaatus juures viibinud isikud	Hindaja teostas ülevaatus iseseisvalt, kinnisasja omaniku esindaja ega hoonestusõiguse omanik ei ole esitanud soovi ülevaatus juures viibida
Ülevaatus ulatus	Kogu äralõike ulatuses
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud
Hindamise eesmärk	Kinnisasja hindamine hüvitamise eesmärgil kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel

1.2 Hindamise algandmed

Allikas:	Kuupäev:
EVS Standardiseeria 875	
Kinnistusraamatu väljavõte	13.03.2024
Kinnisvaraportaali www.kv.ee	17.04.2024
Maa-ameti kodulehekülge www.maaamet.ee ja kaardirakendus	17.04.2024
Lahe Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	17.04.2024
Metsaportaali	17.04.2024
Kohapealne ülevaatus	26.03.2024
Tellimusleping koos projektmaterjalide ja tehnilise kirjeldusega	Sõlmitud 07.02.2024
Märjamaa valla üldplaneering	Kehtestatud 20.06.2000

Rapla maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 44,0-92,0”	Kehtestatud 23.05.2016
Kinnisasja omaniku esindaja Liis Florides vastuskiri e-maili teel	02.05.2024
Hoonestusõiguse omaniku esindaja Rainer Raud vastuskiri e-maili teel	02.04.2024 ja 09.04.2024
Allhanked	Jah, Metsaeksperdi Metsakorralduse OÜ poolt koostatud kinnistu äralõikel kasvava metsa väärtuse ja hüvitusväärtuse arvutus 02.04.2024
Hindaja peab andmeallikaid usaldusväärseteks	Jah

1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused

Eeldused:

Hindamisel oleme eeldanud, et esitatud andmed ja informatsioon on korrektsed. Hindaja ei vastuta hinnangus olevate valeandmete eest, mille õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu koostamise käigus puudub hindajal võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindajal ei ole pädevust saastatuse ja saastuse ohu uurimiseks ega avamiseks, mistõttu ei ole hindaja vastavaid uuringuid teostanud, samuti ei ole hindajale esitatud andmeid vastavate ohtude olemasolust. Seega oleme eeldanud, et mingit saastatust või saastuse ohtu ei ole või et saaste/saastusohu kõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Kui pärast hindamist ilmneb, et hinnataval varal või selle läheduses paiknevaid varasid on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust. (EVS 875-4).

Piiravad tingimused:

Käesolev hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eespool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil. (EVS 875-4).

2 HINNATAVA VARA KIRJELDUS

2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus

Aadress	Rapla maakond, Märjamaa vald, Aruküla, Laasi-Mardi
Registriora nr	Kinnisasi: 3510837, hoonestusõigus: 22660050
Vara liik, omandivorm	Kinnisasi ja hoonestusõigus
Omanik	Kinnisasja omanik: Palumetsa OÜ (registrikood 10816949), hoonestusõiguse omanik: Evecon Märjamaa OÜ (registrikood 16104150)
Katastritunnus	50403:002:0652
Kinnistu pindala (hinnatav katastriüksus)	8,89 ha ehk ca 88 900 m ²
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Kanded registriora I jaos	Kinnisasi: 3510837 <ul style="list-style-type: none"> Täiendavad kanded puuduvad Hoonestusõigus: 22660050 <ul style="list-style-type: none"> Hoonestusõigus tähtajaga 50 aastat, mis on koormatisena kantud: kinnistu nr 3510837 registriora 3. jakku. Koormatud kinnisasja omanikuna on sisse kantud Palumetsa OÜ (registrikood 10816949).

	Hoonestusõigus tähtajaga arvates hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest hoonestusõiguse sisuga vastavalt 27.12.2022.a lepingu punktidele 3 ja 4.
Kanded registriosa III jaos	<p>Kinnisasi: 3510837</p> <ul style="list-style-type: none"> Hoonestusõigus tähtajaga 50 aastat Evecon Märjamaa OÜ (registrikood 16104150) kasuks. Hoonestusõigus tähtajaga arvates hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest hoonestusõiguse sisuga vastavalt 27.12.2022.a lepingu punktidele 3 ja 4. Hoonestusõiguse kohta on avatud registriosa number 22660050. <p>Hoonestusõigus: 22660050</p> <ul style="list-style-type: none"> Reaalkoormatis kinnistu nr 3510837 igakordse omaniku kasuks. Reaalkoormatise rahaline väärtus on 35000.00 eurot. Reaalkoormatis vastavalt 27.12.2022.a lepingu punktile 4.1, igakordse hoonestusõiguse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele. Eelmärge reaalkoormatise muutmise tagamiseks kinnistu nr 3510837 igakordse omaniku kasuks. Hoonestusõiguse tasu muutmine vastavalt 27.12.2022.a lepingu punktile 4.4.
Kanded registriosa IV jaos	<p>Kinnisasi: 3510837</p> <ul style="list-style-type: none"> Kolm kustutuskannet (ei mõjuta turu- ega hüvitusväärtust) <p>Hoonestusõigus: 22660050</p> <ul style="list-style-type: none"> Puuduvad
Hoonestusõiguse sisu	<p>Hoonestusõigus on seatud tähtajaga 50 aastat. Hoonestusõiguse omanikul on kohustus välja ehitada ja omada hoonestusõiguste tähtaja jooksul Laasi-Mardi, Aruküla ja Oti-Hansu, Sõmeru küla kinnistutel vähemalt kaks (2) tuulikut (omamata tähtsust, millisele konkreetsele kinnistule nimetatud arv tuulikuid rajatakse) ja neid teenindav taristu. Eelnimetatud kinnistutele rajatavate tuulikute arv võib väheneda maksimaalselt ühe (1) tuuliku arvu võrra ja üksnes hoonestajast mitte sõltuvatest asjaoludest, mis ei võimalda kinnistutele tuulikuid planeerida või rajada.</p> <p>Hoonestajal on õigus kasutada ühe (1) tuuliku püstitamise jaoks kaks tuhat ruutmeetrit (2000 m²) maad (mis jaguneb järgnevalt: 1000 m² tuuliku vundament ja 1000 m² ehitusplatvorm kraanale tuuliku püstitamiseks). Lisaks on hoonestajal õigus kasutada kuni 7000 m²-st ala ajutiselt ehituse alal materjalide (tuuliku labad) hoiustamiseks.</p> <p>Muus osas on omanikul võimalik kinnistu kasutamise jätkamine vastavalt otstarbele. Äralõike alad ei kitsenda tuulikute püstitamise võimalikkust, mistõttu äralõigete teostamine hoonestusõigust ei mõjuta.</p> <p>Hindamise hetkel puuduvad tuulikute paiknemise eskiislahendused ja tuulikute asukohad ei ole teada, kuid Evecon Märjamaa OÜ esindaja on 02.04.2024 kinnitanud, et Transpordiameti poolt kavandatavad äralõiked ei kahjusta nende huve.</p> <p>Täpsem sisu vt lisa 6</p>

Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused

Maakatastri kitsenduste kaardi väljavõte

Kuupäev 17.04.2024

X = 524565, Y = 6522670








X = 523834, Y = 6521939

Otsingu objekti andmed

Otsinguobjekt: Katastriüksus
Tunnus: 50403:002:0652

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m ²)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	4/7121153	4	7289.17	Maantee	4
	Ranna või kalda piiranguvöönd	51111900200000011M /17036459	51111900200000011M	7750.82	Maaparandussüsteemi eesvool üle 25km ²	51111900200000011M
	Ranna või kalda ehituskeeluvöönd	51111900200000011M /17036460	51111900200000011M	1270.02	Maaparandussüsteemi eesvool üle 25km ²	51111900200000011M
	Eesvoolu kaitsevöönd	51111900200400011M /17041406	51111900200400011M	45.89	Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km ²	51111900200400011M
	Maaparandushoiu-ala	5111040011530003 /18482613	5111040011530003	188.17	Maaparandussüsteemi maa-ala	5111040011530003

* VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator

Allikas: Maa-ameti kitsenduste kaardirakendus

Kinnistu paikneb vähesel määral ida- ja läänepoolses osas ranna või kalda ja eesvoolu kaitse-/piirangu-/keeluvööndites ja maaparandushoiu alal, äralõike ala jääb täies ulatuses avalikult kasutatava tee kaitsevööndisse. Hindaja hinnangul vastavad kitsendused vara hüvitusväärtuse kujunemist ei mõjuta

Üürilepingud

Lisaks hoonestusõigusele ei ole hindajale teadaolevalt sõlmitud kehtivaid üüri- või rendilepinguid

2.2 Asukoht

Makroasukoht		
Paiknemine	Hinnatav vara paikneb Rapla maakonnas Märjamaa vallas Arukülas, Märjamaa alevi keskusest ca 9 km kaugusel	
Konkureerivad turupiirkonnad	Eelkõige Raplamaa teised piirkonnad	
		
Allikas: kaart.regio.ee		
Mikroasukoht		
Iseloomustus	Hinnatav vara piirneb Tallinn-Pärnu-Ikla põhimaanteeaga. Lähiumbruses valdavalt hoonestamata maatulundusmaad (valdavalt metsamaad)	
Haljastus	Piirkonnas valdavalt kõrghaljastus, vähemal määral ka madalhaljastust	
Juurdepääs	Vara piirneb avalikult kasutatava põhimaanteeaga, kuid mahasõit maanteelt puudub, paikneb teiste metsaga kaetud kinnistute vahel, hinnatava varani ligipääs võimalik läbi eraomandis oleva naaberkinnistu pinnastee (servituudid puuduvad)	
Parkimisvõimalus piirkonnas	Puudub või lahendatud kinnistute siseselt	
Kaugused	Teeninduspunktid	Ühistransport
	Lähimad ja suuremad teeninduspunktid Märjamaa alevis	Ca 3 km kaugusel



Allikas: Maa-ameti kaardirakendus

2.3 Maakasutus

Kaardirakenduse plaan (hinnatav kinnistu on ümbritsetud jämeda punase joonega)

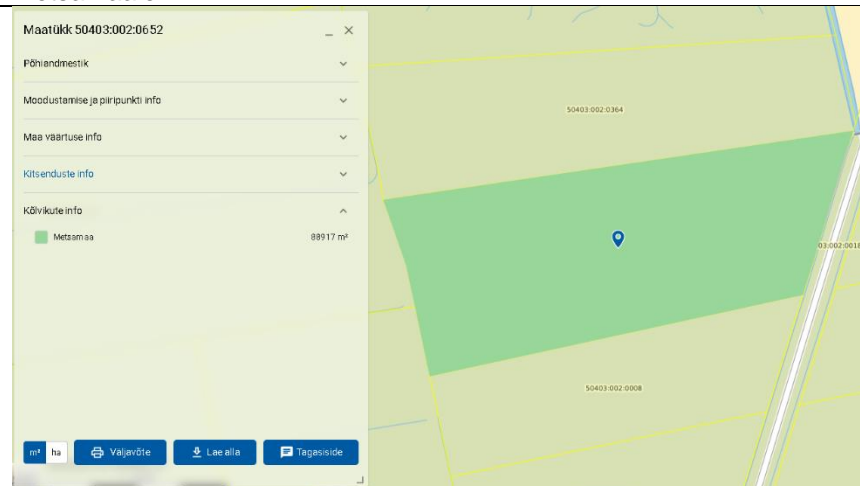


Allikas: Maa-ameti kaardirakendus

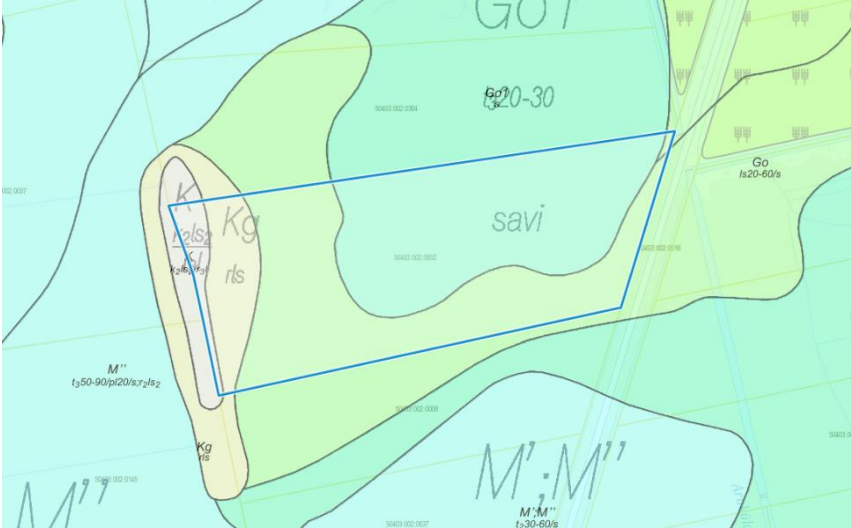
Kuju, reljeef

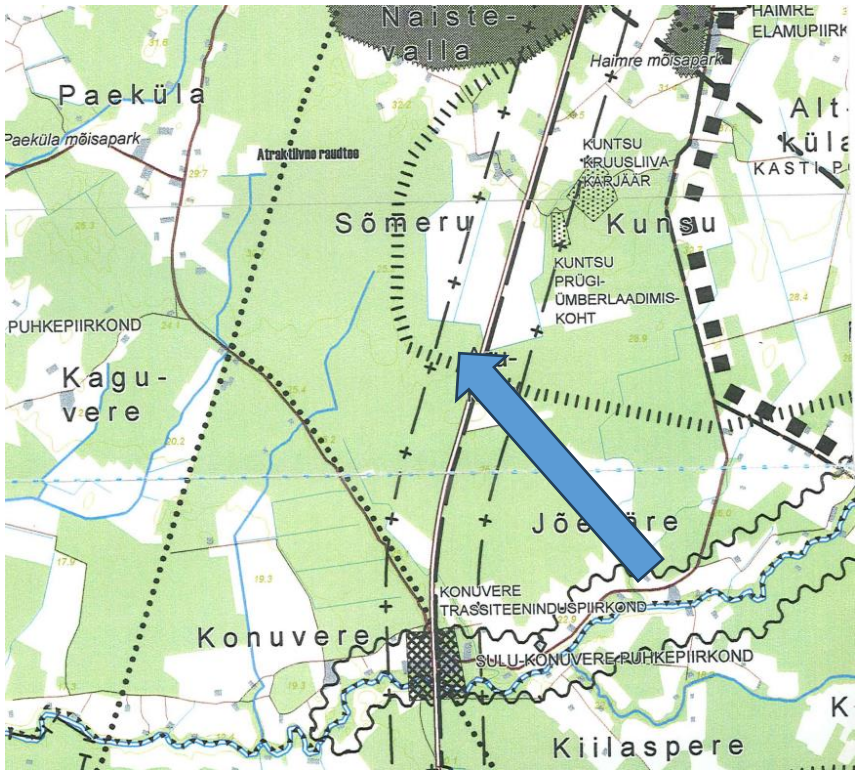
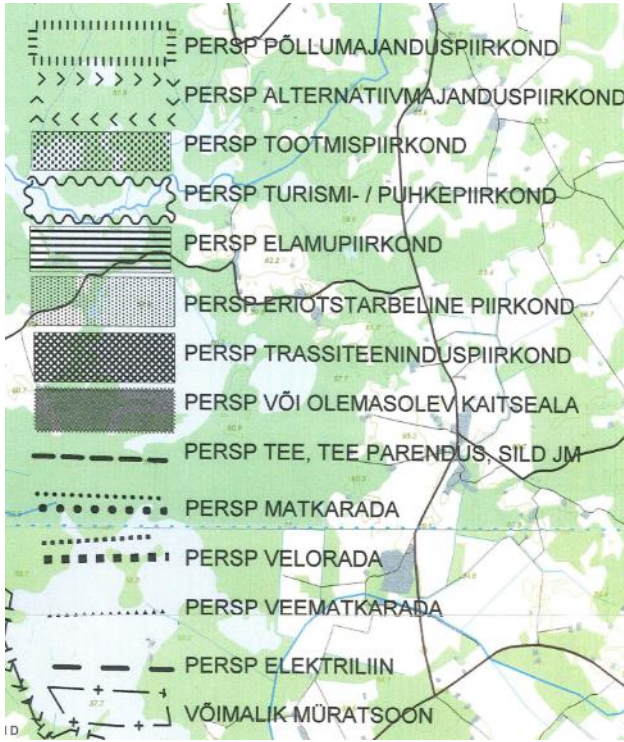
Valdavalt korrapärase kujuga, kompaktnel ja tasane, reljeef iseloomulik metsamaale

Kõlvikuline koosseis



Allikas: <https://minu.kataster.ee/>

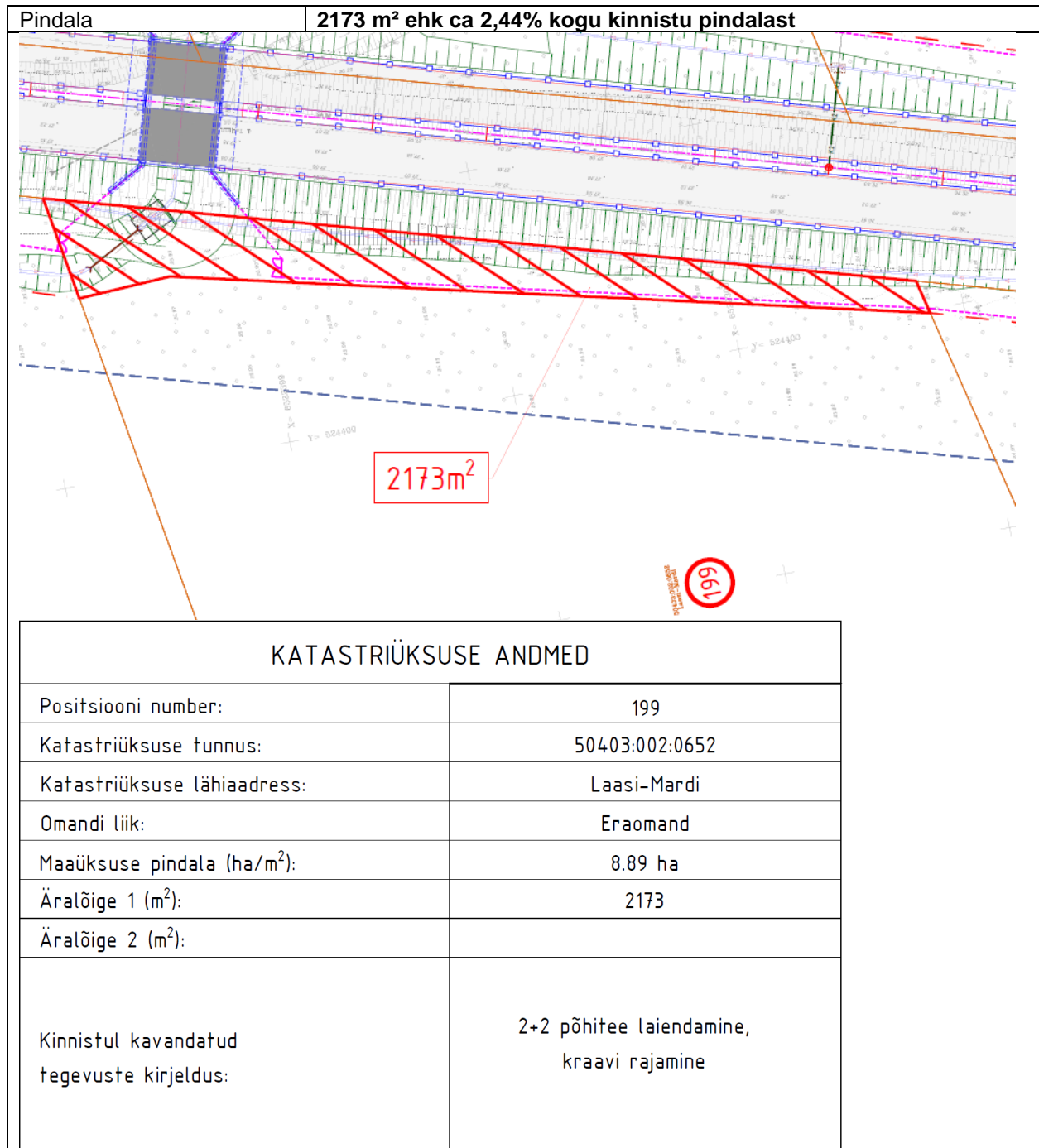
Pria registreering	Puudub Allikas: https://kls.pria.ee/kaart/
Mullastik	 <p>Valdavalt Go1, Go, vähesemal määral Kg, K</p> <p>Mullastikunäitajate täpsem selgitus leitav lisas nr 5</p>
Kasvukoha tüüp ja boniteet	<p>Kinnistu tervikuna koosneb Metsaportaali järgselt 4-st metsamaa eraldisest</p> <p>Metsaportaalis märgitud:</p> <p>eraldis nr 1 kasvukohatüübiks sinilille, boniteediklass II eraldis nr 2 kasvukohatüübiks angervaksa, boniteediklass II eraldis nr 3 kasvukohatüübiks jänese kapsa, boniteediklass Ia eraldis nr 4 kasvukohatüübiks tarna-angervaksa, boniteediklass II</p> <p>Allikas: https://register.metsad.ee/</p> <p>Metsaeksperti Metsakorralduse OÜ 27.03.2024 välitööde käigus märgitud äralõike ala kasvukohatüübiks angervaksa, boniteediklassiks on märgitud II</p> <p>Hindamisel lähtume värskeste välitööde käigus määratud äralõike ala kasvukohatüüpidest ja boniteediklassidest</p>
Kuivendused	Kuivendused olemas
Parkimine	Puudub
Hooned ja rajatised	Puuduvad
Haljastus	Valdavalt metsamaale iseloomulik haljastus, äralõikel kasvava metsa iseloomustus on esitatud punktis 4.4
Piirded	Puuduvad
Maakonnaplaneering	Hinnatav vara jääb Rapla maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 44,0-92,0” järgselt maantee trassi koridori alale



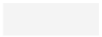





















	  <p> PERSP PÕLLUMAJANDUSPIIRKOND PERSP ALTERNATIIVMAJANDUSPIIRKOND PERSP TOOTMISPIIRKOND PERSP TURISMI- / PUHKEPIIRKOND PERSP ELAMUPIIRKOND PERSP ERIOTSTARBELINE PIIRKOND PERSP TRASSITEENINDUSPIIRKOND PERSP VÕI OLEMASOLEV KAITSEALA PERSP TEE, TEE PARENEMIS, SILD J.M. PERSP MATKARADA PERSP VELOKARADA PERSP VEEMATKARADA PERSP ELEKTRILIIN VÕIMALIK MÜRATSOON </p>
Detailplaneering / projekteerimistingimused / ehitusõigus	Äralõike ala puuduvad planeeringud / projekteerimistingimused puuduvad. Hoonestusõiguse omaniku esindaja ei ole hindajale esitanud plaanimaterjali ega ka esialgset kavandit tuulikute paiknemise kohta, kuna detailplaneeringut ei ole ning tuulealad ei ole veel määratud. Hoonestusõiguse omanik on kinnitanud e-maili teel, et äralõike ei kahjusta nende huve

2.4 Kommunikatsioonid

Veevarustus	Puudub
Kanalisatsioon	Puudub
Elektrivarustus	Puudub
Gaasivarustus	Puudub

2.5 Äralõige



Tingmärgid	
	Katastriüksuse/kinnistu piir
	Projekteeritud teemaa piiri
	Projekteeritud sõidutee asfaltbetoonkate (tüüp 1)
	Projekteeritud sõidutee asfaltbetoonkate (tüüp 2/3)
	Projekteeritud sõidutee/ristmiku/rambi asfaltbetoonkate (tüüp 4/5)
	Projekteeritud kogujatee tolmuva kate/mahasõidu asfaltbetoonkate (tüüp 6/7)
	Projekteeritud kruuskate (tüüp 7.1/9)
	Projekteeritud jalgte asfaltbetoonkate (tüüp 8/10)
	Projekteeritud betoonkivisillutis (tüüp 12 / klompkivikate (tüüp 11)
	Projekteeritud metsa ja võsa raadamine
	Projekteeritud nõlv
	Projekteeritud äralõige (TRAM / KOV)
	Projekteeritud truu (voolu suunaga)
	Projekteeritud ulukitara
	Projekteeritud teekaitsevöönd (põhiteel 50m, ülejäänud teedel 30m)
	Projekteeritud tee telg
	Projekteeritud asfaltkatte serv
	Projekteeritud tugipeenra serv
	Projekteeritud sõidutee äärekivi (h = 0 cm)
	Projekteeritud mürasein
	Projekteeritud sõidutee tänavavalgusti mastil
	Projekteeritud jalgte tänavavalgusti mastil
	Likvideeritav objekt
	Kinnistu positsiooni number

Äralõige	Äralõige on pikliku ebakorrapärase kujuga ning tulenevalt oma suurusest, paiknemisest ja kujust ei ole turuosaliste seas atraktiivne, mistõttu on ebalikviidne. Äralõige on planeeritud teha kavandatava tee rajamise tarbeks.
Paiknemine	Äralõige paikneb kinnistu idapoolses osas ning piirneb Tallinn-Pärnu-Ikla teega. Äralõige ei poolita ega jaga kinnistut erinevateks osadeks.
Haljastus, piirded, hoonestus	Äralõike ala näol on tegemist kinnistu metsamaa osaga, kus paikneb ka kõrghaljastust (puuliigid ja tagavara esitatud punktis 4.4). Hoonestust ja piirdeid äralõike alal ei paikne.

2.6 Vara kestlikkus

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus on ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. Kogu kestlikkuse valdkond koosneb kolmest osast: keskkonna, majanduse ja sotsiaalpoliitiline kestlikkus (EVS 875-10).

Kinnisvara kestlikkus on seotud kinnisvaraarendusega ja sellel puudub otsene seos nende kinnisvaradega, mille puhul arendustegevust ei ole toimunud ja seda ei ole lähemal ajal kavandatud. Sellest tulenevalt tuleb kestlikkust käsitleda vaid nende kinnisvarade puhul, millel on otsene seos arendustegevusega. Tavaliselt on tegemist hoonestatud või hoonestamiseks kavandatud maadega. (EVS 875-10)

Kuna väärtuse kuupäeva seisuga ei ole äralõike alal arenduslikku potentsiaali, siis ei ole antud juhul kinnisvara kestlikkust käsitletud.

3 TURUÜLEVAADE

3.1 Majandusülevaade¹

Eesti Panga värske prognoosi kohaselt on kahe langusaasta järel paranenud tingimused majanduse kasvule pöördumiseks. Energia ja muu toorme hinnad on langenud, hinnatõus on

¹ Allikas Eesti pank seisuga 26.03.2024

aeglustunud ning inimeste ostujõud Eestis ja Euroopas on paranemas. Lisaks on Eesti ettevõtted aktiivselt tegelemas konkurentsivõime parandamisega. Selle aasta jooksul on oodata majanduse elavnemist, kuigi aasta koondtulemus jääb möödunudle veel alla. Järgmiseks kaheks aastaks prognoosib keskpank umbes 3% suurust majanduskasvu.

Tingimused majanduse kasvule pöördumiseks on paranenud. Eesti majandus on kahanenud kaks järjestikust aastat, mis on varasemate langustega võrreldes pikem ja vinduvam. Selle on tinginud üksteist võimendanud takistuste kuhjumine, mille osas on praeguseks siiski juba näha leevenemist või on leevenemine lähiajal suure tõenäosusega juhtumas. Majandusaktiivsuse tõusule aitavad kaasa toormete ja energiakandjate hinnalangus varasematelt kõrgtasemetelt, tarneprobleemide vähenemine, euro soodsam vahetuskurss, aeglaseks muutunud hinnatõus ning oodatav Euroopa Keskpanga intressimäärade alanemine. Paranemise kursil jätkab ka inimeste ostujõud, mis ergutab tarbimiskulutusi ja majanduskasvu. Tööturu tugev vastupanuvõime senistele raskustele on majanduskasvu tekkele heaks pinnaseks, sest suure hõive ja madala töötuse korral jaguneb ostujõu tõus ja tarbimisvõime ühiskonnas ühtlasemalt.

Majandusaktiivsus suureneb, kuid aegamisi. Energiakriisi mõjude hääbumine ja inflatsiooni aeglustumine suurendab inimeste ostujõudu Eestis. Samad tegurid parandavad tarbijate ostujõudu ka välisriikides, mis annab olulise panuse tugevalt kannatada saanud ekspordivõimaluste paranemisse. Samas oodatakse Euroopa majanduse jõulisemat kasvu alates järgmisest aastast. Eestit mõjutab lisaks ka see, et meie traditsioonilistel eksporditurgudel on seis keerukam kui Euroopas tervikuna, seda ennekõike Skandinaavias ja Saksamaal. Suur osa Eesti ettevõtete tootmisvõimsusest on nõrga nõudluse tõttu seisnud jõude, s.t majandusel on olemas potentsiaal ka väga tugevaks kasvukiirenduseks. Kuna see eeldaks hüpet ekspordis nõrga väliskeskkonna kiuste, on siiski tõenäolisem, et uus kasvutsükkel areneb vaoshoitult ja tugevamat majanduskasvu võib Eestis oodata alates 2025. aastast. Ekspordivõimalusi suurendab uutele turgudele sisenemine, millele ettevõtted on järjest enam rõhku panemas, kuid ka need võimalused avanevad ajapikku.

Eesti ettevõtted tegelevad aktiivselt konkurentsivõime parandamisega. Ettevõtete hinnapõhine konkurentsivõime pole enam sama suure löögi all kui aasta-kaks tagasi, ent ettevõtete kulubaas on siiski varasemaga võrreldes kõrgem. See nõuab tootmist Eestis suurema tõhususe, aga ka innovatsiooni suunas, millega kõik ettevõtteid ilmselt kaasa minna ei suuda ja seetõttu jätkub tootmisressursside ümber paigutamine valdkondade ja ettevõtete vahel. Jätkunud on trend, kus inimesed vahetavad väga aktiivselt töökohti ja liikumine on toimunud valdkondadesse, millel läheb suhteliselt paremini. See näitab, et ettevõtjad on kohanenud ning suudavad luua uusi ja ahvatlevaid töökohti. Ühtlasi on see olnud üks põhjustest, mis on hõivel lasknud püsida majanduslangusest hoolimata. Lisaks sellele on hõivet säästnud ka töötundide vähenemine, mis on toimunud valdavalt töötajate omal soovil ja tööandjatel tuleb ka edaspidi hakkama saada muutunud tööaja eelistustega.

Riik on majanduslangust pehmendanud, kuid see on suurendanud eelarvepuudujääki. Valitsemissektor on eelarve puudujäägi suurendamisega lisanud majandusse täiendavalt raha, millest osa on ergutanud ka nõudlust ja piiranud majanduslanguse ulatust. Kui valitsuskaliteerioon jätkab praeguseks seadustatud maksumuudatustega varasemalt välja kujunenud kulutaseme juures, siis süveneb eelarvepuudujääk ja stimuleerimise ulatus tuleval aastal veelgi. Seejuures kujuneb 2025. aasta majanduskasv eeldatavalt juba üsna kiireks ja sestap pole riigi täiendavat eelarvetuge majandusele enam vaja. Arvestades seni majanduskasvu takistanud põhiprobleemide olemust – raskustes eksporditurud, tarneraskused, kallis energia, osade ärimudelite lõppemine sõjaga seonduvalt, hinnapõhise konkurentsivõime kadu – siis neid probleeme täiendav riigipoolne kulutamine olulisel määral ei leevenda. Järjest enam tõuseb aga päevakorda vajadus kahandada struktuurset ehk püsivaks kujunenud eelarvepuudujääki. Järgmistel aastatel on väljakutseks mitte ületada 3% puudujäägi piiri, mis lisaks riigirahanduse jätkusuutlikule rajale suunamise vajadusele läheks vastuollu ka Euroopa Liidu ühiste reeglitega. Fiskaalstabiliteeti taastamine on oluline võla kuhjumise vältimiseks ja oluline on ka, et puudujäägist väljumine ehk fiskaalstiimuli eemaldamine toimuks viisil, mis ei kahjustaks majanduse kasvuvõimalusi.

Eesti Panga majandusproгноosi põhinäitajad

avaldatud 26.03.2024

	2022	2023	2024*	2025*	2026*
majanduse maht jooksevhindades (mld eurodes)	35,98	37,68	39,38	41,48	43,43
majanduskasv püsihindades (%)	-0,5	-3,1	-0,6	3,2	3,1
hinnatõus (%)	19,4	9,2	3,2	2,4	1,9
töötus (%)	5,6	6,4	7,6	7,2	6,8
keskmine brutopalk (eurodes)	1645	1832	1959	2049	2147
keskmise palga muutus (%)	11,7	11,4	6,9	4,6	4,8
eelarvetasakaal (% SKPst)	-0,8	-3,4	-3,2	-4,4	-3,5

* prognoos

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

3.2 Raplamaa hoonestamata maatulundusmaade turuülevaade

Valdav osa hoonestamata maatulundusmaade tehingutest on teostatud kinnistutega, mis sobivad maa harimiseks, karjamaana või rohumana kasutamiseks. Sellised tehingud jäävad valdavalt suurusjärku 3000-10000 €/ha (odavam hinnaga on rohumaks või karjamaaks sobivad kinnistud ning kõrgema hinnaga maa harimiseks sobivad kinnistud). Tehinguid tehakse ka metsamaadega, kuid nende hinnad on väga erinevad ning sõltuvad peamiselt võimalikest raiemahtudest.

Üha enam ostetakse maatulundusmaid ka eesmärgiga püstitada neile üksikelamu. Selliste kinnistute ühikhinnad võivad olla märkimisväärselt kõrgemad (eelkõige suuremate asulate lähistel) kui maatulunduslikel eesmärkidel ostetud kinnistute hinnad.

Suuremate maatulundusmaade hinnad, kus on ka arenduslik potentsiaal (kruntide arendus), on jäänud valdavalt suurusjärku 1-5 €/m² (kõik sõltub täpsest asukohast ja arenduslikust perspektiivist).

Järgnevalt toome välja hoonestamata maatulundusmaade tehingute statistika Raplamaal:

	Pindala(m ²)		Tehingu summa (€)	Pinnaühiku hind (€/m ²)		
	Arv	Keskmine	Maksimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine
2016	571	99 588,00	439 950	1,29	0,21	0,24
2017	533	112 657,10	216 000	2,71	0,22	0,27
2018	452	101 663,70	210 000	3,14	0,27	0,33
2019	508	98 387,60	402 000	12,22	0,31	0,41
2020	686	89 576,70	240 000	42,14	0,34	0,57
2021	832	96 225,70	355 000	6,12	0,39	0,48
2022	459	89 927,40	470 000	15,66	0,59	0,87
2023	358	79 269,00	419 055	689,28	0,60	2,89

Allikas: maaamet.ee

Tehingute arv on viimasel kahel aastal olnud mõningases languses, samas on märgata kasvu mediaanhindades. Prognoosime, et turg püsib ka käesoleval aastal pigem passiivne ning tehingute mediaanhinnad jäävad sarnasele tasemele võrreldes eelneva kahe aastaga.

3.3 Eesti ja Raplamaa metsamaade tehingute statistika

Kuna ärälõike ala näol on tegemist metsamaaga, siis järgnevalt on esitatud metsamaade turuülevaade

Metsamaa kinnistute tehingute hinnad on aasta aastalt kasvanud ning metsamaade tehingute keskmised hinnad on Eestis jäänud viimaste aastate jooksul valdavalt vahemikku 8000 – 10000 €/ha ning Raplamaal vahemikku 7000 – 9000 €/ha. Turul enam hinnatud on küpse metsaga kinnistud, millede tehinguhinnad võivad ületada 25 000 €/ha. Samas tehakse tehinguid ka lageraie lankidega, kus tehingute hinnad varieeruvad valdavalt vahemikus 2000 – 4000 €/ha. Seega võivad kinnistute hinnad tugevalt erineda olenevalt metsa tagavarast ning võimalikust raiemahust.

Tehingute mahud on viimastel aastatel märkimisväärselt langenud. 2023. aastal teostati Eestis tervikuna vaid 1316 ning Raplamaal 93 metsamaa müüki. Kasvava metsata metsamaade tehingute arv on viimaste aastate jooksul püsinud vahemikus 20-59 tehingut aastas.

Eesti metsamaa (valdavalt koos kasvava metsaga) kinnistute tehingustatistikat kirjeldab järgnev tabel:

	Pindala(ha)		Tehingu summa (eur)		Pinnaühiku hind(eur /ha)		
	Arv	Keskmine	Kokku	Maksimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine
2016	2 675	9,00	53 397 061	306 515	12 619	1 726	2 356
2017	2 621	8,80	61 339 315	505 000	14 482	2 000	2 771
2018	2 422	8,00	68 361 866	431 000	16 610	2 916	3 784
2019	2 176	8,50	67 568 523	502 559	17 000	3 110	3 879
2020	3 019	8,90	109 061 140	2 000 000	19 797	3 478	4 306
2021	2 774	8,90	122 628 536	703 600	24 096	4 168	5 170
2022	1 934	7,80	115 116 070	800 000	33 422	6 151	7 790
2023	1 316	7,80	80 969 283	691 470	33 824	6 400	7 984

Allikas: maaamet.ee

Raplamaa metsamaa (valdavalt koos kasvava metsaga) kinnistute tehingustatistikat kirjeldab järgnev tabel:

	Pindala(ha)		Tehingu summa (eur)		Pinnaühiku hind(eur /ha)		
	Arv	Keskmine	Kokku	Maksimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine
2016	207	8,90	3 802 089	147 000	8 000	1 846	2 208
2017	180	11,40	5 429 920	194 538	11 377	2 152	2 876
2018	162	9,20	5 273 668	175 000	16 247	3 010	3 688
2019	181	9,90	5 867 755	190 000	16 308	2 976	3 530
2020	220	10,00	8 464 640	240 000	15 397	3 319	3 901
2021	326	10,70	15 976 359	355 000	18 970	4 044	4 680
2022	132	9,7	9 699 456	470 000	25 714	6 008	7 532
2023	93	8,2	5 073 064	419 055	26 501	6 459	7 168

Allikas: maaamet.ee

Kasvava metsata metsamaa tehingustatistika Eestis:

	Arv	Kogu pindala (ha)	Keskmine pindala (ha)	Tehingute summa (€)	Keskmine hind (€/ha)	Mediaan (€/ha)	Minimaalne (€/ha)	maksimaalne (€/ha)
2020	50	335	6,80	428 718	1 295	1 272	600	2 091
2021	20	79,6	4,3	151 322	1 859	1 960	711	2 836
2022	36	179,2	5,0	478 640	2 617	2 636	990	4 157
2023	59	224,2	4,7	786 505	3 718	3 471	811	7141

Allikas: Maa-ameti poolt koostatud Eesti kinnisvaraturu ülevaade

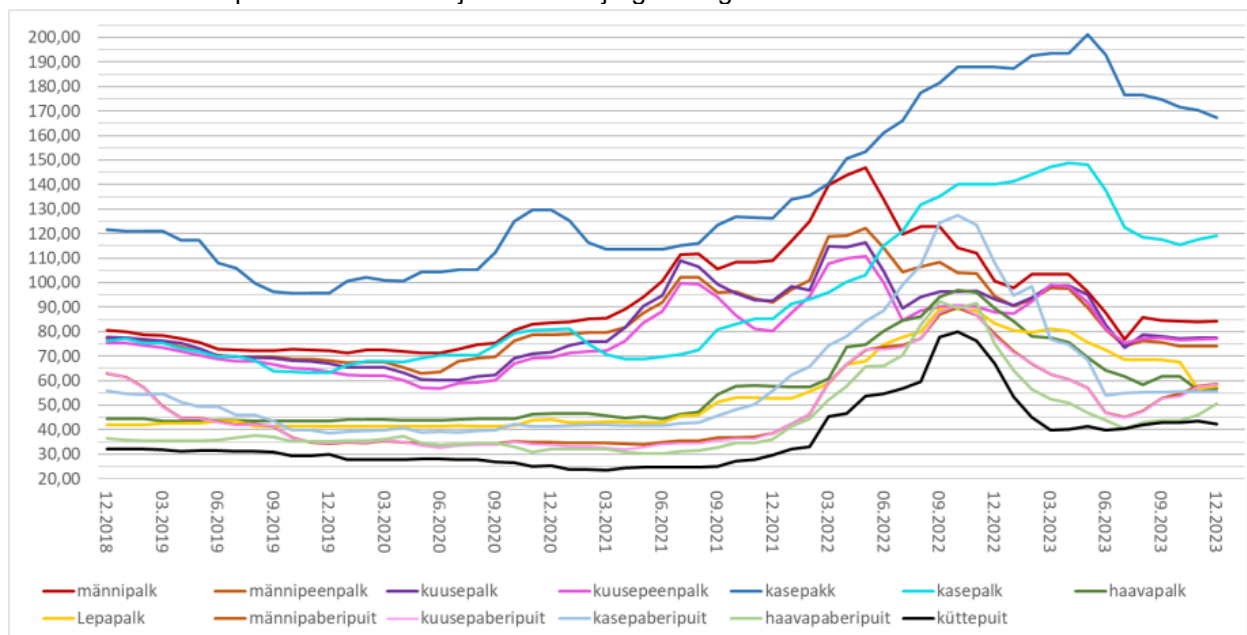
Prognnoos

Tõenäoliselt püsivad metsa ja metsa aluste maade hinnad ning tehingute arv lähematel perioodidel pigem stabiilsed.

3.4 Puiduturu ülevaade 2023.a IV kvartali seisuga

Majanduslangus kestab ja ehitusturgu suruvad alla jätkuvalt kõrged intressid. Kõik see peegeldub vastu ümarpuiduhindadelt, eelkõige palgiturul. Aastaga on hinnad langenud kõigil sortimentidel. Okaspuupalkide hinnad on stabiilselt madalad, kasejämesortimendi hind on langevas trendis, aga piisavalt kõrge, haava- ja lepalpalgi hind stabiilselt rahuldav, paberipuidu hind kergelt kasvav ja metsaomaniku vaatevinklist hea ning küttepuidu hind stabiilne ja piisavalt kõrge, et ka natuke keerulisematest kohtadest varuda.

Aastate keskmised puiduhinnad on välja toodud alljärgneval graafikul:



*Erametsa puidu hinnad €/tm ilma käibemaksuta suuremate ettevõtete lõpplaohindade alusel

Allikas: eramets.ee

Puidu keskmised hinnad 2023. aasta lõpu seisuga:

Sort	Hind euro	Hinnamuut võrreldes eelmise kvartali hinnaga	Hinnamuut võrreldes aasta taguse hinnaga
männipalk	84,40	-0,4%	-16,2%
männipeenpalk	74,08	-2,1%	-21,5%
kuusepalk	77,58	-0,5%	-16,7%
kuusepeenpalk	77,17	-0,6%	-12,1%
kasepakk	167,30	-4,2%	-11,0%
kasepalk	119,23	1,4%	-14,9%
haavapalk	56,83	-7,7%	-36,5%
lepapalk	57,79	-15,8%	-30,7%
männipaberipuit	58,61	11,1%	-25,7%
kuusepaberipuit	58,61	11,1%	-24,9%
kasepaberipuit	55,58	0,4%	-48,5%
haavapaberipuit	50,53	15,3%	-32,7%
küttepuit	42,43	-1,0%	-36,8%

Allikas: eramets.ee

Puidu varumis- ja transpordikulud

Erametsa hinnastatistika tugineb lõpplaohindadel. Kui metsaomanik soovib välja arvutada kännuraha (kasvava metsa müügi hinda), siis tuleks lõpplaohinnast maha lahutada puidu varumiskulud (raiumine ja kokkuvedu) ning autotransport lõpplattu (tarbija juurde) ehk väljaveokulud. Varumiskulud sõltuvad paljudest aspektidest nagu näiteks: raielangist (sh kasvukohatüübist), raieviisist, valitud tehnoloogiast, asukohast metsatee suhtes jne (vt tabel 6). Seega on iga langi varumiskulud unikaalsed.

Transpordikulu sõltub eelkõige lõpplao kaugusest (teekonna pikkusest), eeldusel, et sõidetakse täiskoormaga. Nii võib tekkida olukord, kus 2-3 eurot odavam lõpplaohinna aga väiksema veokaugusega, on kännuraha, mis metsaomanikule lõpuks jääb, suurem. Koorma suuruse roll tuleb hästi esile RMK küttepuidu müügihindades, kus väiksema kohale toodud koguse eest tuleb tarbijal maksta tihumeetri kohta rohkem.

Varumis- ja transpordikulu määramiseks on kasutatud ekspertarvamusi. Nii võib praegu hinnata varumiskulude suuruseks keskmiste lageraielankide korral 15-19 €/tm (kasv 1 €/tm), millele tuleks lisada keskmine transpordikulu 6,5-8,5 €/tm (langus 0,5/tm). Harvendusraiel (eriti esimesel harvendusraiel) on raiekulu kindlasti suurem. Keskmine hind esimesel harvendusraiel algab 26 €/tm ja teisel harvendusraiel vahemikus 19-22 €/tm. Hind sõltub siin tugevalt puistu iseloomust ja rakendatavast tehnoloogiast ja võib olla väga erinev.

Võrdlustabel mõnedest aspektidest, mis mõjutavad varumis- ja transpordikulu:

Odavam varumis- ja transpordikulu	Kallim varumis- ja transpordikulu
Suur raielank	Väike raielank
Kuiv kasvukoht	Märg kasvukoht
Uuendusraie (lageraie, turberaie)	Hooldusraie (harvendusraie, sanitaarraie)
Lageraie	Turberaie, harvendusraie, sanitaarraie
Harvesteriraie	Raie saameestega
Jäme mets	Peenike mets
Raie alusmetsa raiumata	Raie koos alusmetsa raiega
Tugev kokkuveotee	Pehme kokkuveotee
Lank asub metsatee läheduses (lühike kokkuvedu)	Lank asub metsateest kaugel (pikk kokkuvedu)
Lõpptarbija asub lähedal	Lõpptarbija asub kaugel
Autokoorem on täis	Autokoorem on poolik

Keskmise kännuraha tabelist (lõigu all) võib näha, et ühegi sortimendi hind ei ole lageraie korral negatiivne. Siiski tuleks hakata suuremat tähelepanu pöörama seal, kus varumis- ja transpordikulud osutuvad keskmisest kõrgemaks (näiteks väga peenike mets, harvendusraie, pikk kokkuvedu või lõpptarbija on kaugel) ja põhiline varutav sortiment on küttepuud. Selliste raielankide hetke kasumlikkus võib osutuda küllaltki madalaks, kui jätta kõrvale metsamajanduslike tööde tegemise vajadus tulevikumetsa jaoks.

Keskmine kännuraha seisuga september 2023:

Sortiment	Keskmine kännuraha vahemik €/tm	
	miinimum	maksimum
männipalk	56,9	62,9
männipeenpalk	46,6	52,6
kuusepalk	50,1	56,1
kuusepeenpalk	49,7	55,7
kasepakk	139,8	145,8
kasepalk	91,7	97,7
haavapalk	29,3	35,3
Lepapalk	30,3	36,3
männipaberipuit	31,1	37,1
kuusepaberipuit	31,1	37,1
kasepaberipuit	28,1	34,1
haavapaberipuit	23,0	29,0
küttepuit	14,9	20,9

Kokkuvõte

Keerulises majandusolukorras võib osutuda otsustavaks faktoriks kindlustunne või selle puudumine tuleviku ees. Investeeringuid puidutööstusesse tehes vaadatakse vähemalt kolmkümmend aastat ette, metsa istutades mõeldakse kaks-kolm korda pikemale perioodile. Kui kaob kindlustunne, jäävad investeeringud puidu töötlemiseks tegemata. Eesti Metsa- ja Puidutööstuse Liidu juhatuse esimees Jaano Haidla ütleb otse, et niikaua investeeringuid teha ei julgeta, kuni püsib ebakindel poliitiline olukord, kus pole teada, mis hakkab toimuma raieahtudega ja metsapoliitikaga Eestis üldiselt. Investeeringute tegemata jätmine mõjutab majandust mitte ainult makrotasemel (netoeksport, SKP, töötuse määr jne) vaid ka mikrotasemel - otseselt metsaomanikele makstavat hinda ümarpuidu eest. Habe on jõudnud juba ette kasvada sellele loole, mis räägib puidurafineerimise jõulisemast edendamise vajadusest. Aga kindlustunnet vajavad ka metsaomanikud. Demoniseerides metsamajandust ja luues ebakindlust metsaomanike hulgas vähendame investeeringuid uude metsapõlve ja hilisemaid kulutusi sellest kvaliteetpuidu kasvatamiseks.

Ja lõpuks on kaotajaks kogu ühiskond. Kindlustunde loomine, arusaadava ja ettenägeva metsapoliitika kujundamine on võimalik ilma suuremate kulutusteta, kui Vabariigi Valitsusel selleks ainult head tahet oleks. Kuidas nad oma õigusi ja kohustusi 2024. aastal kasutavad, näitab aeg.

Kui aga teha mõningaid prognoose puiduturu osas, siis okaspuupalkide ja lepa- ning haavapalgi hind lähikuudel ilmselt ei oluliselt muutu. Kasepaku ja -palgi hind on küll hea, kuid ilmselt langeb veelgi. Paberipuidu hind võiks ahvatleda metsaomanikke harvendusraieid tegema ja varasemate aastate praktika on näidanud, et aastaalguse hind ei ole enne kevadet üldjuhul oluliselt langenud. Küttepuidu hind on hästi vastu pidanud gaasi hinna langusele ja küllaltki pehmele talvele ning nii nagu paberipuidu korral statistika suurt hinnalangust enne kevadet reeglina ei ennusta.

Allikas: <https://erametsaliit.ee/>

3.5 Turustatavuse analüüs

Äralõige tulenevalt oma suurusest ja kujust ei ole turul atraktiivne ja on ebalikviidne ning ei rahulda turusegmendi nõudeid, mistõttu on järgnevalt esitatud turustatavuse analüüs kogu kinnistu kontekstis. Samuti ei ole turustatavuse analüüsi teostatud hoonestusõigust arvesse võttes, kuna äralõike ala ei ole hoonestusalaga seotud ja oluline on välja selgitada kinnistu kui maatulundusmaa turustatavus.

Vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused	Metsa majandamisega tegelevad isikud ja ettevõtted
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Rahuldab, kuna kinnistu suurus on piisav, et olla atraktiivne metsa majandamiseks
Kui suur osa soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama	Tõenäoliselt keskmine osa soovib ja on võimeline soetama
Müügiperiood	Kuni 12 kuud, kuid üldjoontes müüakse sarnaseid varasid oksjoni korras, kus oksjonite tähtajad varieeruvad mõnest nädalast mõne kuuni
Missugused on oodatavad müügihinnad	Kinnisvaraturg üldisemalt on hindamise hetkel võrdlemisi passiivne, pikenenud on müügiperioodid ja märgata on survet hindade alanemisele. Maatulunduslikel eesmärkidel ostetud maade hinnad püsivad lähitulevikus pigem stabiilsetena.
Alternatiivsed kasutused	Alternatiivsed kasutused pigem puuduvad

3.6 Pakkumisinfo

Kuna äralõike ala näol on tegemist metsamaaga, siis järgnevalt on esitatud metsamaade pakkumisinfo

Pakkumiste arv	Eestis tervikuna on müügis 968 hoonestamata maatulundusmaad, millest 24 asuvad Raplamaal. Metsamaasid on Eestis pakkumisel kokku 193, millest 3 asuvad Raplamaal.
Pakkumishinnad	Metsamaade, kus raied valdavalt teostatud, pakkumishinnad jäävad valdavalt vahemikku 3000-5000 €/ha. Kasvava metsaga metsamaade pakkumishinnad on väga erinevad sõltuvalt metsa tagavarast.

Allikas: www.kv.ee

Toome välja www.kv.ee protaalist mõned pakkumised sarnaste kinnistutega (millede näol ei ole tegemist oksjonitega):







Aadress	Lisainfo	Pakkumishind, €, /€/ha
Remniku, Alutaguse vald, Ida-Virumaa	100% maatulundusmaa, 41 900 m ² , millest 31 400 m ² metsamaa, ligipääs olemas, raied tehtud	15 000 € ehk 3600 €/ha
Jõepera, Räpina vald, Põlvamaa	100% maatulundusmaa, 139 600 m ² , millest 77 400 m ² metsamaa ja 52 900 muu maa, ligipääs olemas,	54 000 € ehk 3900 €/ha

	kasvava metsa tagavara 1067 tm, I järgu raieaht 408 tm.	
Sepa, Samma, Viru-Nigula vald, Lääne-Virumaa	100% maatulundusmaa, 49 100 m², mis valdavalt looduslik rohumaa, kuid alternatiiv võib olla metsastamine, ligipääs mööda mitt09e avalikke pinnasteid	16 000 € ehk 3300 €/ha






Rõhutame, et eelpool toodud varade puhul on tegemist pakkumishindadega, mitte müügihindadega. On olemas võimalus, et pakkumishinnad avaliku müügi käigus oluliselt langevad või enampakkumise tingimustes tõusevad. Seepärast leiame, et hinnatud hariliku väärtuse/turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda hinnatud tulemust täpsust.

Erinevates oksjonikeskkondades (timber.ee ja tehingukeskus.ee) on pakkumisel metsamaasid, kus raied valdavalt teostatud, alghindadega 2000-3000 €/ha. Lõpphinnad sarnastel oksjonitel on valdavalt jäänud vahemikku 2500-4000 €/ha.

Tehingukeskus.ee ja timber.ee (kuupäeva seisuga 27.03.2024) käimas olevad oksjonid, kus metsa tagavara vähene:

	Metsakondimaa Läänemaa, Lääne-Nigula vald, Keedika küla 12576450 55201:001:0532	5,89 ha Pindala	14 700€ Alghind	01.04.2024 14:00 Oksjoni lõpp
	Marukse Harjumaa, Kose vald, Laane küla 7939202 36302:001:0109	4,97 ha Pindala	15 000€ Alghind	01.04.2024 14:00 Oksjoni lõpp
	Kopli Raplamaa, Märjamaa vald, Paisumaa küla 23046650 50404:001:1621	9,65 ha Pindala	30 000€ Alghind	01.04.2024 14:00 Oksjoni lõpp
	Allika Viljandi Maakond, Viljandi Vald, Mähma Küla 89201:007:0362	1.80 ha Hall lepp 31 tm	Alghind 6 200 € 7p 02h 18m	
	Lambimetsa Pärnu Maakond, Pärnu Linn, Kavaru Küla, Lambimetsa 82603:004:0140	2.38 ha Kuusk, Kask, Hall lepp 180 tm	Alghind 9 000 € 6p 02h 18m	
	Jaagu Pärnu Maakond, Lääneranna Vald, Nurmsi Küla 19502:002:0004	5.42 ha Kask 197 tm	Alghind 12 500 € 1p 02h 18m	

Timber.ee ja tehingukeskus.ee keskkonnas ja on nähtavad järgnevad lõppenud hanked metsamaa kinnistutega, kus raied valdavalt teostatud / metsa tagavara vähene:

	Muru-Mardi Lääne-Virumaa, Tapa vald, Kuie küla 281931 78702:002:0422	2,26 ha Pindala	5000€ Alghind 9600€ Lõpphind 01.02.2024 14:00
	Lepikumetsa Läänemaa, Lääne-Nigula vald, Piirsalu küla 2972432 43601:001:0300	5,15 ha Pindala	12 800€ Alghind 16 111€ Lõpphind 01.02.2024 14:00
	Vene Saaremaa, Saaremaa vald, Pähkla küla 1880534 34801:004:0146	6,91 ha Pindala	14 000€ Alghind 14 102€ Lõpphind 05.01.2024 14:00
	Jürirahva Lääne-Virumaa, Kadrina vald, Pariisi küla 5069431 71601:002:0422	2,75 ha Pindala	9700€ Alghind 10 501€ Lõpphind 02.10.2023 14:00
	Poksi Tartumaa, Peipsiääre vald, Tahemaa küla 2322750 86102:003:0208	5,99 ha Pindala	18 000€ Alghind 21 000€ Lõpphind 01.08.2023 14:00



Lõpphind
4 300 €

87% üle alghinna

Vissi
Põlva Maakond, Põlva Vald, Mammaste Küla
62101:001:0302

0.57 ha Kask




Lõpphind
17 600 €

14% üle alghinna

Ilmari
Saare Maakond, Saaremaa Vald, Ratla Küla
40302:004:0130

6.51 ha Kask, Haab, Tamm, Teised lehtpuud 524 tm



Lõpphind
5 100 €

76% üle alghinna

Karjametsa
Võru Maakond, Antsla Vald, Kraavi Küla
14201:001:0021

0.70 ha Kask 3 tm




Lõpphind
12 500 €

26% üle alghinna

Jaani
Võru Maakond, Antsla Vald, Savilöövi Küla, Jaani
14303:002:2090

3.16 ha Kask 4 tm



Lõpphind
6 300 €

Karjatse
Harju Maakond, Lääne-harju Vald, Vesikiküla
86801:001:0254

2.27 ha Kuusk, Haab 5 tm



Lõpphind
10 300 €

1% üle alghinna

Sillaotsa
Viljandi Maakond, Viljandi Vald, Villa Küla, Sillaotsa
79701:002:0012

3.28 ha Haab, Hall lepp

3.7 Müügitehingud

Kuna äralõike ala näol on tegemist metsamaaga, siis järgnevalt on esitatud metsamaade müügitehingute info.

Müügitehingute valimile esitatud kriteeriumid:

- Kinnistu on hoonestamata
- Kinnistul puudub ehitusõigus
- Teostatud lageraie või metsa tagavara vähene
- Tehingu toimumise aeg 2022-2024 veebruar

Hindajale on teada järgnevad ost-müügi tehingud sarnaste kinnistutega:

Nr	Asukoht	Aeg	Kinnistu, ha	Hind, €	Hind, €/ha	Lisainfo
1	Harju maakond, Rae vald, Vaidasoo küla	09.2023	4,68	11900	2543	Maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis metsamaa, teostatud lageraie, juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt

						puudub, kinnistu kompaktne, kasvukoha tüüp naadi, väheosas jänese kapsa-kõdusoo, boniteediklass valdavalt I ja II, väiksemas osas III, kuivendus olemas
2	Lääne maakond, Lääne-Nigula vald, Kuijõe küla	02.2024	5,15	16 111	3128	Maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis metsamaa, teostatud lageraie, juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub, kuid võimalik läbi naaberkiinnistuid läbivalt teelt, kompaktne kuju, kasvukoha tüüp-valdavalt angervaksa, väiksemas osas jänese kapsa-mustika, boniteediklass II, kuivendus olemas
3	Pärnu maakond, Põhja-Pärnumaa vald, Lehu küla	12.2023	8,06	23 100	2866	Maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis valdavalt metsamaa, valdavas osas teostatud lageraie, kuid ca 15-20% ulatuses jäänud mets (noorendik) kasvama, juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub võimalik läbi naaberkiinnistute, kinnistu kuju piklik, kuid kompaktne, kasvukoha tüüp-osja, sinilille, boniteediklass valdavalt II väiksemas osas IV, kuivendus olemas
4	Järva maakond, Järva vald, Reinavere küla	08.2023	4,4455	22 000	4949	Maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis metsamaa, teostatud lageraie, koosneb kahest katastriüksusest, mis paiknevad lähestiku, juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub, katastriüksused kompaktsed, mõlemal juhul kasvukoha tüüp sinilille, boniteediklass I, kuivendus olemas
5	Lääne maakond, Lääne-Nigula vald, Kuijõe küla	05.2023	4,17	10200	2446	Maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis metsamaa, teostatud lageraie, muu maa, juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, kinnistu kuju piklik, kuid kompaktne, kasvukoha tüüp-mustika/mustika kõdusoo
6	Tartu maakond, Peipsiääre vald,	08.2023	5,99	21000	3506	Maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis valdavalt metsamaa, valdavas osas teostatud

	Tähemaa küla					lageraie, kuid ca 5-10% ulatuses jäänud mets kasvama (raie polnud võimalik, kuna kinnistul hiireviu), juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub võimalik pinnaskattega teelt läbi naaberkinnistute, kinnistu kuju piklik, kuid kompaktne, kasvukoha tüüp-valdavalt angervaksa, väiksemas osas naadi
7	Rapla maakond, Märjamaa vald, Orgita küla	10.2023	1,9223	10 800	5618	Maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis metsamaa, osaliselt haritav ja rohumaa, tagavara 322 tm (kuusk, kask), juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, kinnistut läbib tee, kasvukoha tüüp-sinilille
8	Lääne maakond, Lääne-Nigula vald, Kokre küla	01.2023	6,28	18 000	2866	Maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis valdavalt metsamaa, valdavalt lageraie, juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub, kinnistu kuju piklik, kuid kompaktne, kasvukoha tüüp-angervaksa/sinilille
9	Lääne maakond, Lääne-Nigula vald, Vidruka küla	02.2023	4,6895	11 940	2546	Maatulundusmaa, koosneb kahest katastriüksusest, kõlvikuline koosseis valdavalt metsamaa, teostatud lageraie, juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt ühele katastriüksusele puudub, teine avaliku tee ääres, katastriüksused pikliku kujuga, kuid kompaktsed, kasvukoha tüüp-angervaksa
10	Rapla maakond, Rapla vald, Loe küla	05.2022	3,96	13 143	3344	100% maatulundusmaa, mis valdavas osas metsamaa, valdavalt lageraie, väiksemas osas jäetud mets kasvama + seemnepuud, kasvukoha tüüp valdavalt angervaksa, väiksemas osas tarna-angervaksa, ligipääs naaberpõllu äärest

*tehingute hinnad ei sisaldanud käibemaksu

Allikas: Maa-ameti ja LAHE kinnisvara tehingute andmebaas

4 HINDAMINE

4.1 Vara parim kasutus

Vara parim kasutus: hindamisstandard defineerib vara parimat kasutust kui vara kõige tõenäolisemat kasutust, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatud, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse (EVS 875-1).

Ekspert hinnangu koostaja on seisukohal, et arvestades hinnatava vara asukohta, õiguslikult lubatud ning tegelikku kasutust, füüsilist võimalikkust ja finantsmajanduslikku otstarbekust, on hinnatava vara parimaks kasutuseks olemasolev kasutus metsamaana. Samuti on teadaolevalt kinnistu seotud hoonestusõigusega, mille järgi on kavandatud kahele kinnistule, mille hulgas on ka hinnatav kinnistu, vähemalt kaks tuulikut, kuid hindamise hetkel on tuulikute planeerimine algstaadiumis ning täpsem lahendus ei ole hindamise hetkel teada. Tõenäoliselt on ka tuulikute rajamine üheks osaks parimast kasutusest.

Muud kasutused on hindaja hinnangul vähe tõenäolised.

Äralõike puhul on tegemist pikliku maa-alaga, mis asub avalikult kasutatava tee kaitsevööndis. Tulenevalt äralõike suurusest, kujust ja paiknemisest ei vasta äralõige turul vabalt kaubeldavate kinnisasjade kriteeriumitele, mistõttu muud kasutust kui praegune kasutus äralõikel väärtuse kuupäeva seisuga ei ole.

4.2 Hindamismeetodi valik

Hindamisel on rakendatavad peamiselt kolm meetodit: võrdlusmeetod, tulumetod ja kulumetod. Meetodi valik sõltub peamiselt hinnatavast varast ning olemasolevast turuinformatsioonist.

Hinnatava vara turuväärtuse hindamisel kasutame võrdlusmeetodit (sobivaim meetod sarnaste varade hindamisel).

Võrdlusmeetod:

Kinnisvara hindamisel võrdlusmeetodil lähtutakse eeldusest, et ükski informeeritud ostja ei ole nõus maksma omandatava vara eest rohkem, kui teine ostja hiljuti toimunud analoogse tehingu korral. Hinnatav vara peab olema võrreldav teiste analoogsetega nii füüsiliste tunnuste, asukoha, majandusliku otstarbe kui ka ajafaktori näitajate poolest. Turuväärtuse määramisel on aluseks seos, et turusituatsioon on hindamise hetkel vastav, st. turul olevate üksteist asendavate kaupade hinnad on võrdsed. Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikku nõudlust ja pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav.

Antud meetodi puhul hinnatakse turuväärtus hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise alusel.

Äralõike hüvitusväärtuse hindamisel oleme lähtunud KAHOS § 12 lõikest 4, EVS875-12 punktist 6.3.4 ja punktist 6.7.2.

KAHOS § 12 lõikest 4:

Kui omandamisele kuuluv kinnisasjast tehtav äralõige on iseseisvalt kasutatav, hinnatakse äralõiget kui võimalikku müügiobjekti. Kui äralõige ei ole iseseisvalt kasutatav, on hindamise aluseks kinnisasja kui terviku turuväärtuse vähenemine, mis on põhjustatud kinnisasjast tehtavast äralõikest ja ümbritseva keskkonna muutusest

EVS875-12 punkt 6.7.2: Kui äralõige puudutab ainult kinnisasja hoonestamata osa, antakse hinnang üksnes maale ilma hoonestuseta, seda nii kinnisasja kui terviku, aga ka äralõike väärtuse kohta. Olukorras, kus äralõige puudutab hoonestatud kinnisasja hoonestamata osa, peab hindaja veenduma, et äralõike väärtus iseloomustab piisava adekvaatsusega kinnisasja hoonestatud osa väärtuse vähenemist.

Kuna hindaja hinnangul on äralõige eraldiseisvana pigem vähe likviidne, siis oleme hindamisel lähtunud EVS875-12 punktist 6.3.4:

Äralõike korral, mis oma suuruse, kuju jms näitajate poolest ei vasta kriteeriumitele, mis on omased turul vabalt kaubeldavatele kinnisasjadele, võib alusena kasutada ühikuväärtust, mis on omane kinnisasjadele, millega antud piirkonnas kaubeldakse.

Hindamiskäigu kirjeldus:

1. Hindame kinnistu kasvava metsata metsamaa turuväärtuse ühikhinna (tulenevalt asjaolust, et ärälõike ei ole eraldiseisvalt võõrandatav)
2. Hindame ärälõike hariliku väärtuse (liites kasvava metsata metsamaa ja kasvava metsa harilikud väärtused)
3. Hindame saamata jäävad tulud ja kaasnevad kahjud
4. Hindame hüvitamisele kuuluva summa liites ärälõike hariliku väärtuse, kaasnevad kahjud ja saamata jäävad tulud

4.3 Kinnistu turuväärtuse hindamine (kasvava metsata metsamaa)

Võrdluseks valitud varad ²	1, 2, 3 ja 4, mis sobivad eelkõige ajaliselt ja teadaoleva info poolest.
Käibemaksu info	Varade võrdlemisel oleme kasutanud ilma käibemaksuta sisendeid.
Võrdlusühik	Hektari hind, sest sarnaste maade sektoris kaubeldakse hektari hinna alusel.
Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.	
Võrdluselemendid:	Võrdluselemendi selgitus:
Ajaline kohandus	Alates 2023. aasta augustist kuni väärtuse kuupäevani ei ole me antud turusektoris hindade muutusi täheldanud
Asukoha kohandus	Metsa aluste maade puhul on makro asukoht vähem tähtis, kuid huvi tuntakse enam linnade lähistel asuvate või suurte metsamassiivide vahel asuvate lankide vastu (sellisel juhul ostjaks eelkõige naaberkinnistute omanikud).
Ligipääs	Metsamajandamise kontekstis on oluline kinnistule juurdepääsu olemasolu teelt (vähem oluline on asjaolu, kas tee on avalik või mitte, kuid eelistatum on ligipääs avalikult teelt). Vähem hinnatud on kinnistud, milleni puudub ligipääsutee ning metsa majandamise tarbeks on vajalik läbida mitmeid naaberkinnistuid ja saada erinavad nõusolekuid. Samuti tuleb arvestada, et piirnemine põhimaanteega tihtilugu ei taga ligipääsu kinnistuni (kui puudub mahasõit ja kinnistu piirneb kraaviga, võib see tähendada, et metsamaterjali ladustamine maantee läheduses ja selle äravedu maanteepoolse osa kaudu ei ole võimalik ning läheneda tuleb läbi naaberkinnistute).
Kinnistu pindala	Lageraielankide puhul, mida ostetakse metsastamise eesmärgil, mastaabiefekti turul üldjoontes ei rakendu.
Kuju	Kompaktse kujuga kinnistud on enam hinnatud
Kasvukoha tüüp ja boniteet	Viljakama mulla ja kõrgema boniteediga kasvukohatüübid on enam hinnatud (head kasvukohatüübid on näiteks naadi, jänese kapsa, mustika, angervaksa jt ning vähem hinnatud kasvukohatüübid raba, osja, siirdesoo vms on üldiselt seotud liigniiskete piirkondadega. Lisaks on enim hinnatud boniteediklass Ia, Ib ja I ning kõige vähem hinnatud boniteediklass on V)
Teostatud raied	Turuväärtuselt on kõrgemad kinnistud, kus osa metsast on kasvama jäetud, mõju sõltub alles jäänud kasvava metsa osakaalust ja kvaliteedist.
Muid parameetreid ei ole kohandatud, kuna hinnatav vara on võrdlustehingutega samaväärne või erinevuse mõju harilikule väärtusele/turuväärtusele on marginaalne.	

² Müügitehingute tabel, p.3.7.

Kohandustabel:

	HINNATAV VARA	Võrreldavad varad			
		1	2	3	4
Tehinguhind:	Hindamisel lähtuti hektari hinnast	11 900 €	16 111 €	23 100 €	22 000 €
Hektari hind:		2 543 €	3 128 €	2 866 €	4 949 €
Tehingu aeg:	03.2024	sept.23	veebr.24	dets.23	aug.23
Ajaldamine:		0%	0%	0%	0%
Ajaldatud hind:		2 543 €	3 128 €	2 866 €	4 949 €
Asukoht:	Rapla maakond, Märjamaa vald, Aruküla	Harju maakond, Rae vald, Vaidasoo küla	Lääne maakond, Lääne-Nigula vald, Piirsalu küla	Pärnu maakond, Põhja-Pärnumaa vald, Lehu küla	Järva maakond, Järva vald, Reinavere küla
Kohandus		0%	0%	0%	0%
Juurdepääs:	Paikneb Tallinn-Pärnu-Ikla ääres, kuid mahasõit maanteelt puudub, paikneb teiste metsaga kaetud kinnistute vahel	juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub, paikneb teiste metsaga kaetud kinnistute vahel, ligipääsetavus võrreldav	juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub, võimalik läbi naaberkiinnistutel paikneva tee, ligipääsetavus parem	juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub, võimalik läbi naaberkiinnistute, ligipääsetavus võrreldav	juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub, võimalik läbi naaberkiinnistute, ligipääsetavus võrreldav
Kohandus		0%	-5%	0%	0%
Pindala (ha)	8,89	4,68	5,15	8,06	4,4455
Kohandus		0%	0%	0%	0%
Kuju	kompaktne	kompaktne	kompaktne	kompaktne	koosneb kahest eraldiseisvast katastriüksusest, mis mõlemad on kompaktsed
Kohandus		0%	0%	0%	0%
Kasvukoha tüüp ja boniteet	angervaksa, boniteediklass II	kasvukoha tüüp naadi, väheses osas jänesekapsa-kõdusoo, boniteediklass valdavalt I ja II, väiksemas osas III	valdavalt angervaksa, jänesekapsa-mustika, boniteediklass II	osja ja sinilille, boniteediklass valdavalt II väiksemas osas IV, kehvem kasvukohatüüp ja boniteet	sinilille, boniteediklass I
Kohandus		0%	0%	20%	-10%
Teostatud raied	eelduslikult lageraie	lageraie	valdavas osas teostatud lageraie, kuid ca 10-15% ulatuses jäänud mets kasvama	lageraie, 15-20% ulatuses jäänud mets (noorendik) kasvama	lageraie
Kohandus		0%	-10%	-15%	0%
Summaarne kohandus:		0%	-15%	5%	-10%
Kohandatud hektari hind:		2 543 €	2 659 €	3 009 €	4 454 €
Kohanduste absoluutväärtuste summa		0%	15%	35%	10%
Osakaal lõpphinna:	100%	30%	25%	20%	25%
Kaalutud hektari hind, (€):	3 143 €	763 €	665 €	602 €	1 113 €

Hariliku väärtuse/turuväärtuse hindamiseks on sobivaim kaalutud keskmine, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud ebatäpsust. Kõige vähem kohandatud varale antakse suurem kaal ja kõige rohkem kohandatud varale kõige väiksem kaal.

Kinnistu turuväärtuse ühik hinnaks hindame 3143 €/ha ehk 0,3143 €/m² ning kinnistu kui terviku turuväärtuseks ilma kasvava metsata hindame: 3143 €/ha * 8,89 ha ≈ 27 941 €.

Hinnatud tulemus ei sisalda käibemaksu.

4.4 Äralõike ja sellel paikneva kasvava metsa hariliku ja hüvitusväärtuse hindamine

1) Metsamaa väärtuse hindamine (ilma kasvava metsata)

KAHOS § 12 lõige 4

Kui omandamisele kuuluv kinnisasjast tehtav äralõige on iseseisvalt kasutatav, hinnatakse äralõiget kui võimalikku müügiobjekti. Kui äralõige ei ole iseseisvalt kasutatav, on hindamise aluseks kinnisasja kui terviku turuväärtuse vähenemine, mis on põhjustatud kinnisasjast tehtavast äralõikest ja ümbritseva keskkonna muutusest.

Äralõige ei ole vabal turul eraldi kaubeldav (eelkõige oma suuruse tõttu), mistõttu pole võimalik hinnata äralõike turuväärtust.

Kinnistu kui terviku väärtuse vähenemise hindamise üheks võimaluseks on kinnistu kui terviku väärtuse hindamine enne äralõike teostamist ja peale äralõike teostamist ning tulemuste vahe võiks anda infot väärtuse vähenemise kohta. Kahjuks ei ole suurematest kinnistutest teostatavate väiksemate äralõigete korral vastav metoodika tihtilugu rakendatav.

Seega oleme lähtunud EVS875-12 6.3.4:

Äralõike korral, mis oma suuruse, kuju jms näitajate poolest ei vasta kriteeriumitele, mis on omased turul vabalt kaubeldavatele kinnisasjadele, võib alusena kasutada ühikuväärtust, mis on omane kinnisasjadele, millega antud piirkonnas kaubeldakse.

Seega antakse sarnastel puhkudel hinnang äralõike harilikule väärtusele (definitsioon esitatud hinnangus lk 4) jälgides maksimaalselt turuväärtuse hindamise põhimõtteid ja nõudeid. Antud juhul on äralõike harilik väärtus (kasvava metsata) tuletatud kinnisasja (kasvava metsata) turuväärtusest ühikuväärtuse 3143 €/ha ehk 0,3143 €/m² kaudu.

Seega oleme äralõike hariliku väärtuse (ilma kasvava metsata) hinnanud järgnevalt:

$0,3143 \text{ €/m}^2 \cdot 2173 \text{ m}^2 \approx 683 \text{ €}$.

Hindaja hinnangul iseloomustab äralõike harilik väärtus (ilma kasvava metsata) piisava adekvaatsusega kinnisasja kui terviku väärtuse vähenemist (ilma kasvava metsata).

2) Äralõikel paikneva kasvava metsa väärtuse ja hüvitusväärtuse hindamine

Äralõikel paikneva kasvava metsa hüvitusväärtusele on allhanke korras metsa väärtuse ja hüvitusväärtuse arvutused teostanud Metsaeksperdi Metsakorralduse OÜ:

Kinnistu äralõikel kasvava metsa hüvitusväärtuse arvutus vastavalt Vabariigi Valitsuse määrus nr 22/18.03.2023 "Kinnisasja erakorralise hindamise kord"

Kinnistu nimi: Laasi-Mardi kinnistust kavandatav äralõige
 Kinnistu reg nr: 3510837
 Katastritunnus: 50403:002:0652
 Maakond: Raplamaa
 Omavalitsus: Märjamaa vald
 Asustusüksus: Aruküla

Äralõike

Metsamaa pindala:	0,22 ha	Arenguklassid		
Tagavara:	77 tm	Nimetus	Pindala, ha	%
HR tagavara:	0 tm	Küps mets	0,22	100
LR tagavara:	74 tm	Kokku	0,22	100
Boniteedi kaalutud keskmine:	2,00	Puuliigid		
Kokkoveokaugus:	25 m	Puuliik	Tagavara, tm	%
		LM	29	38
		HB	12	16
		KS	11	15
		LV	11	15
		KU	9	11
		teised	5	5
		Kokku	77	100
Väärtused EUR:		Metsakasvukohatüübid		
Metsa väärtused:		KKT	Pindala, ha	%
1. hüvitusväärtus:	4213,45 EUR	AN	0,22	100
	19152,05 EUR/ha	Kokku	0,22	100
2. harilik väärtus:	2706,54 EUR			
	12302,45 EUR/ha			

Metsa hüvitusväärtuse määramiseks kasutatud - RMK vahelaohinnad * ja kuluhinnad ***

Puuliik	hind, eur/tm						
	spoonipakk	palk	peenpalk	paberipuit	küttepuit	raidmed	kulu raietele
LM		101,52	101,52		55,43	61,26	10,84
HB		86,21	86,21	55,43	55,43	61,26	10,84
KS	303,66	207,92	118,10	79,54	55,43	61,26	10,84
LV		72,52	72,52		55,43	61,26	10,84
KU		92,71	79,52	65,77	55,43	61,26	10,84
teised					55,43	61,26	10,84

Metsa hariliku väärtuse määramiseks kasutatud - RMK vahelaohinnad ** ja kuluhinnad ***

Puuliik	hind, eur/tm						
	spoonipakk	palk	peenpalk	paberipuit	küttepuit	raidmed	kulu raietele
LM		61,16	61,16		38,39	57,52	11,03
HB		52,00	52,00	41,50	38,39	57,52	11,03
KS	221,63	120,35	56,22	49,15	38,39	57,52	11,03
LV		41,97	41,97		38,39	57,52	11,03
KU		77,55	68,49	51,26	38,39	57,52	11,03
teised					38,39	57,52	11,03

* - RMK viimase 12 kuu hindadest 3 kõrgema keskmisega kuu hindade keskmised. (märts - mai 2023. aasta)

** - RMK viimase avaldatud kuu (veebruar 2024) hinnad.

*** - RMK 2023 II poolaasta kuluhinnad.

Kõik arvutused on tehtud VV määrus 22/2023 metoodika ja valemitega.

Takseerimise kuupäev: 27.03.2024

Arvutuse kuupäev: 02.04.2024

Kuna äralõike aluse kasvava metsata maa väärtuse on hindaja hinnanud võrdlusmeetodil, siis täiendavalt oleme kasvava metsa hindamisel lähtunud Metsakorralduse OÜ poolt koostatud arvutustest, mille järgselt:

- kasvava metsa harilik väärtus: $\approx 2707 \text{ €}$
- kasvava metsa hüvitusväärtus: $\approx 4213 \text{ €}$

Seega on hindaja hinnangul äralõike harilikuks väärtuseks kokku $683 \text{ €} + 2707 \text{ €} = 3390 \text{ €}$ ehk $1,56 \text{ €/m}^2$.

Saamata jääva tuluna on käsitletav kasvava metsa hüvitusväärtuse ja hariliku väärtuse vahe ehk **1506 €**.

4.5 Analüüs äralõike teostamisest tuleneva mõju kohta alles jäävale kinnistule

KAHOS § 12 lg 3

Kinnisasja omandamisel viiakse hindamine läbi hüvitamise eesmärgil. Kahju hüvitamine on tegevus, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui omandamise asjaolu ei oleks esinenud.

Analüüs:

Äralõige teostatakse kinnistu idapoolsest osast, mis piirneb Tallinna-Pärnu-Ikla põhimaanteeaga, kusjuures äralõige ei jaga ega poolita kinnistut erivateks osadeks. Äralõike teostamise tulemusel väheneb kinnistu pindala 2,44% ning see ei oma mõju alles jääva kinnistu osa ühikväärtusele. Seoses äralõike teostamisega ning sõidutee laiendamisega nihkub mõnevõrra edasi ka avalikult kasutatava tee kaitsevöönd. Arvestades äralõike suurust ja paiknemist, siis äralõike teostamisega ei kaasne olulist negatiivset mõju alles jääva kinnistu funktsionaalsusele ega ka kasutamisele.

Samuti ei mõjuta äralõike teostamine alles jäävat hoonestusõigust (hoonestusõiguse omaniku informatsioon).

4.6 Kaasnevate kahjude ja saamata jäävate tulude hindamine

Kinnisasi: 3510837

Kinnisasja omaniku esindaja Liis Florides vastuskiri e-maili teel 02.05.2024 seoses kaasnevate kahjude ja saamata jäävate tuludega:

„Tere,

Meil erisoove ei ole. KAHOSi järgi koos motivatsioonitasuga sobib.

Terviatdes,

Liis Florides“

Hoonestusõigus: 22660050

Kinnistu omaniku esindaja Rainer Raud kiri e-maili teel 02.04.2024 seoses kaasnevate kahjude ja saamata jäävate tuludega:

„Tere

Äralõike alad ei kahjusta meie huve.

Lugupidamisega,
Rainer Raud

Evecon OÜ
5031881"

Hindaja on teostanud paikvaatluse, analüüsinud olukorda ning kinnisasja omaniku esindaja ning hoonestusõiguse omaniku väiteid ning on seisukohal, et oluline negatiivne mõju lisaks äralõike aluse maa ja sellel kasvava metsa väärtusele puudub.

Äralõike näol on tegemist pikliku ja kitsa maa-alaga, mis piirneb põhimaanteeaga ning kuhu vahetus lähedusse tuulikuid ei kavandata. Eelpool toodu tõttu äralõigete teostamine hoonestusõiguse omaniku huve ei kahjusta. Samuti ei muuda äralõigete teostamine hoonestusõiguse tasu, sest ei ole seotud planeeritavate hoonestusaladega.

Seega eelnevast tulenevalt ei teki hindaja hinnangul täiendavaid kahjusid ega saamata jäävaid tulusid (kasvava metsaga seotud saamata jäävaid tuleviku tulusid on arvestatud metsa hindaja poolt kasvava metsa hüvitusväärtuse arvutamisel ning see on välja toodud punktis 4.4).

4.7 Hüvitusväärtuse hindamine

Kinnisasi: 3510837

Hindame hüvitamisele kuuluva summa liites äralõike hariliku väärtuse, kaasnevad kahjud ja saamata jäävad tulud.

Äralõike harilik väärtus: 3390 €

Kaasnevad kahjud: puuduvad

Saamata jäävad tulud: 1506 €

$3390 \text{ €} + 1506 \text{ €} = 4896 \text{ €} \approx 4900 \text{ €}$ (neli tuhat üheksasada eurot) ehk 2,25 €/m² äralõike pindala kohta.

Vastavalt KAHOS § 11 lg 6 Tasu määratakse alates 1-eurosest väärtusest ühe euro täpsusega ja alates 100-eurosest väärtusest kümne euro täpsusega.

Hinnatud hüvitusväärtus ei sisalda käibemaksu.

Hinnatud tulemus on keskmine või keskmisest mõnevõrra madalam $\pm 20\%$.

Hoonestusõigus: 22660050

Hoonestusõiguse omaniku esindaja ei ole hindajale esitanud plaanimaterjali ega ka esialgset kavandit tuulikute paiknemise kohta, kuna detailplaneeringut ei ole ning tuulealad ei ole veel määratud.

Hoonestusõiguse omanik on kinnitanud e-maili teel, et äralõige ei kahjusta nende huve. Eelpool toodu tõttu ei teki hoonestusõiguse omanikule kaasnevaid kahjusid ega ka saamata jäävaid tulusid, mistõttu hoonestusõiguse omanikul puudub alus hüvitise saamiseks.

LISA 1 FOTOD





Aerofoto:



Allikas: <https://fotoladu.maaamet.ee/> (Pildistuse aeg: 2023-04-07)

LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Kinnisasi:

Registriosa:

Registriosa number 3510837
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	50403:002:0652	Maatulundusmaa 100%, Rapla maakond, Märjamaa vald, Aruküla, Laasi-Mardi.	8,89 ha	Maakatastri andmed üle võetud 29.04.2022.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
3	Palumetsa OÜ (registrikood 10816949)	22.11.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 3.12.2018. Kohtunikuabi Ave Talts	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Hoonestusõigus tähtajaga 50 aastat Evecon Märjamaa OÜ (registrikood 16104150) kasuks. Hoonestusõigus tähtajaga arvates hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest hoonestusõiguse sisuga vastavalt 27.12.2022.a lepingu punktidele 3 ja 4. Hoonestusõiguse kohta on avatud registriosa number 22660050.	Sisse kantud 3.01.2023. 5.05.2023 kinnistamisavalduse alusel muudetud 22.05.2023. Kohtunikuabi Sigrid Orumets	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud 22.11.2018 kinnistamisavalduse alusel 3.12.2018. Kohtunikuabi Ave Talts	kehtiv

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
2			Kustutatud 22.11.2018 kinnistamisavalduse alusel 3.12.2018. Kohtunikuabi Ave Talts	kehtiv
3			Kustutatud 22.11.2018 kinnistamisavalduse alusel 3.12.2018. Kohtunikuabi Ave Talts	kehtiv

Hoonestusõigus:

Registriosa:

Registriosa number 22880050
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	50403:002:0652	Maatulundusmaa 100%, Rapla maakond, Märjamaa vald, Aruküla, Laasi-Mardi.	8,89 ha	27.12.2022 kinnistamisavalduse alusel registriosa avatud 3.01.2023. Kohtunikuabi Tiiu Karu	kehtiv
<p>Hoonestusõigus tähtajaga 50 aastat, mis on koormatisena kantud: kinnistu nr 3510837 registriosa 3. jakku. Koormatud kinnisasja omanikuna on sisse kantud Palumetsa OÜ (registrikood 10818949).</p> <p>Hoonestusõigus tähtajaga arvates hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest hoonestusõiguse sisuga vastavalt 27.12.2022.a lepingu punktidele 3 ja 4.</p>					

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
2	Eveon Märjamaa OÜ (registrikood 18104150)	5.05.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 22.05.2023. Kohtunikuabi Signid Orumets	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Reaalkoormatis kinnistu nr 3510837 igakordse omaniku kasuks. Reaalkoormatise rahaline väärtus on 35000.00 eurot. Reaalkoormatis vastavalt 27.12.2022.a lepingu punktile 4.1, igakordse hoonestusõiguse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele.	27.12.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 3.01.2023. Kohtunikuabi Tiiu Karu	kehtiv
1	Eelmärke reaalkoormatise muutmise tagamiseks kinnistu nr 3510837 igakordse omaniku kasuks. Hoonestusõiguse tasu muutmise vastavalt 27.12.2022.a lepingu punktile 4.4. 27.12.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 3.01.2023. Kohtunikuabi Tiiu Karu		kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
-----------	------------	-----------------	--	----------------

LISA 3 KINNISASJA HÜVITUSVÄÄRTUSE HINDAMISE TABEL

Muutuja	Jah/Ei	Kirjeldus ja mõju
Hüvitusväärtus=turuväärtus	Jah (äralõike aluse maa osas)	
Hüvitusväärtus=asendusmaksumus	Ei	
Kaasnevad kahjud:		
1. Ehitise likvideerimine või kasutuks muutumine, samuti muude parenduste kasutuks muutumine	Ei	
2. Detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine	Ei	
3. Metsa, muu taimestiku ja istanduse hävimine	Ei	Kasvavat metsa on arvesse võetud äralõike hariliku väärtuse arvutamisel, mistõttu seda pole arvestatud kaasneva kahjuna.
4. Kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenemine	Ei	
5. Muu kahju	Ei	
Saamata jääv tulu:		
1. Tegutseva ettevõtte tegevuse peatamine	Ei	
2. Piiratud asjaõiguse või rendi- ja üürilepingust tulenev saamata jääv tulu	Ei	
3. Muu tulu	Jah	Kasvava metsaga seonduv saamata jääv tulu. Vt punkt 4.4

LISA 4 KASVAVA METSA VÄÄRTUSE JA HÜVITUSVÄÄRTUSE ARVUTUSED

Kasvava metsa väärtuse ja hüvitusväärtuse arvutused on teostanud allhanke korras Metsaeksperti Metsakorralduse OÜ ning see on lisatud eraldi failina digikonteinerisse.

LISA 5 MULLASTIKUNÄITAJATE TÄPSEM SELGITUS

Maa-ameti mullastiku kaardi legend:

Mulla		Mulla	
tähistus kaardil	nimetus	tähistus kaardil	nimetus
Kh'	Väga õhuke paepealne muld	Tz	Maetud muld
Kh''	Õhuke paepealne muld	Tzg	Gleistunud maetud muld
Kr	Koreserikas rähkmuld	Gor	Koreserikas leostunud gleimuld
K	Rähkmuld	Go	Leostunud gleimuld
Kk	Klibumuld	GI	Leetjas gleimuld
Kor	Koreserikas leostunud muld	LPG	Kahkjass leetunud gleimuld
Ko	Leostunud muld	LkG	Leetunud gleimuld
KI	Leetjas muld	LG	Leede-gleimuld
LP	Kahkjass leetunud muld	GhI	Paepealne turvastunud muld
LkI	Nõrgalt leetunud muld	GoI	Küllastunud turvastunud muld
LkII	Keskmiselt leetunud muld	GII	Küllastumata turvastunud muld
LkIII	Tugevasti leetunud muld	LG1	Leede-turvastunud muld
L(k)I	Nõrgalt leetunud huumuslik leedemuld	M' ja M''	Väga õhuke ja õhuke madalsoomuld
L(k)II	Keskmiselt leetunud huumuslik leedemuld	M'''	Sügav madalsoomuld
L(k)III	Tugevasti leetunud huumuslik leedemuld	S' ja S''	Väga õhuke ja õhuke siirdesoomuld
Lo	Primitiivne leedemuld (liivmuld)	S'''	Sügav siirdesoomuld
LI	Nõrgalt leetunud leedemuld	R' ja R''	Väga õhuke ja õhuke rabamuld
LII	Keskmiselt leetunud leedemuld	R'''	Sügav rabamuld
LIII	Tugevasti leetunud leedemuld	E2k	Keskmiselt erodeeritud rähkmuld
Ls	Sekundaarne leedemuld	E2o	Keskmiselt erodeeritud leostunud ja leetjas muld
Kh'g	Gleistunud väga õhuke paepealne muld	E2I	Keskmiselt erodeeritud kahkjass leetunud ja leetunud muld
Kh''g	Gleistunud õhuke paepealne muld	E3k	Tugevasti erodeeritud rähkmuld
Krg	Gleistunud koreserikas rähkmuld	E3o	Tugevasti erodeeritud leostunud ja leetjas muld
Kg	Gleistunud rähkmuld	E3I	Tugevasti erodeeritud kahkjass leetunu ja leetunud muld
Kkg	Gleistunud klibumuld	D	Deluviaalmuld
Korg	Gleistunud koreserikas leostunud muld	Dg	Gleistunud deluviaalmuld
Kog	Gleistunud leostunud muld	DG	Deluviaal-gleimuld
KIg	Gleistunud leetjas muld	Ag	Gleistunud lammimuld
LPg	Gleistunud kahkjass leetunud muld	AG	Lammi-gleimuld
LkIg	Gleistunud nõrgalt leetunud muld	AGI	Lammi-turvastunud muld
LkIIg	Gleistunud keskmiselt leetunud muld	AM'	Väga õhuke lammi-madalsoomuld

Mulla		Mulla	
tähistus kaardil	nimetus	tähistus kaardil	nimetus
LkIIIg	Gleistunud tugevasti leetunud muld	AM''	Õhuke lammi-madalsoomuld
L(k)Ig	Gleistunud nõrgalt leetunud huumuslik leedemuld	AM'''	Sügav lammi-madalsoomuld
L(k)IIg	Gleistunud keskmiselt leetunud huumuslik leedemuld	Ar	Sooldunud primitiivne muld
L(k)IIIg	Gleistunud tugevasti leetunud huumuslik leedemuld	ArG	Sooldunud gleimuld
LIg	Gleistunud nõrgalt leetunud leedemuld	ArGI	Sooldunud turvastunud muld
LIIg	Gleistunud keskmiselt leetunud leedemuld	Arv	Sooldunud veealune muld
LIIIg	Gleistunud tugevasti leetunud leedemuld	Gr	Ranniku - gleimuld
Lsg	Gleistunud sekundaarne leedemul	GrI	Ranniku - turvastunud muld
Gh'	Väga õhuke paepealne gleimuld	Mr	Ranniku - madalsoomuld
Gh''	Õhuke paepealne gleimuld	Av	Veealune muld
Gkr	Koreserikas rähkne gleimuld	TzG	Maetud gleimuld
Gk	Rähkne gleimuld	TzM	Maetud madalsoomuld
B	Rusukaldemuld	Tu	Puistangumuld
Bg	Gleistunud rusukaldemuld	Tug	Gleistunud puistangumuld
BG	Rusukalde gleimuld	TuG	Puistangu gleimuld
Tx	Eemaldatud muld	TuM	Puistangu madalsoomuld
Txg	Gleistunud eemaldatud muld	Pu	Puistangupinnas
TxG	Eemaldatud gleimuld	Pug	Gleistunud puistangupinnas
TxM	Eemaldatud madalsoomuld	PuG	Glei-puistangupinnas
TxR	Eemaldatud rabamuld	Pp	Paljandpinnas
Ty	Segatud muld	Ppg	Gleistunud paljandpinnas
Tyg	Gleistunud segatud muld	PpG	Glei-paljandpinnas
TyG	Segatud gleimuld	C	Tehispinnas
TyM	Segatud madalsoomuld		

Märkus: Mõnedel mullastiku kaardi osadel võivad olla leetunud liivmullad ja nende gleistunud analoogid leetumisastmete järgi eraldamata:

L	leedemuld
Lk	leetunud muld
Lg	gleistunud leedemuld
Lkg	gleistunud leetunud muld

A- HEAD PÖLLUTÜÜBILISED HARITAVAD MAAD

AGRORÜHM	SIFER	BONITEET	LÕIMIS	MULDADE ISELOOMUSTUS
A21	LP, LP(g)	48-60	sl, ls, sl/ls	Parasniisked ja nõrkade liigniiskuse tunnustega kahkjad keskmise raskusega mullad
A22	Ko;Kor; Ko(g); Kor(g) Kl; Kl(g)	41-50	sl; sl/ls; ls	Parasniisked ja nõrkade liigniiskuse tunnustega leostunud ja leetjad keskmise raskusega mullad
A41	Kg, Kog, Korg, Kl _g	41-50	sl, ls, sl/ls	Kuivendatud keskmise raskusega gleistunud kamarmullad.
A42	LP _g	48-60	sl, ls, sl/ls	Kuivendatud keskmise raskusega gleistunud kahkjad mullad

B- KESKMISED PÖLLUTÜÜBILISED HARITAVAD MAAD

B51	Kg, Kog, Korg, Gk, Go, Gor, Gkr	38-45	sl, ls, sl/ls, s	Kuivendamata gleistunud keskmise raskusega ja rasked kamarmullad, rahuldavalt kuivendatud keskmise raskusega ja rasked kamargleimullad
------------	--	-------	---------------------	--

C- ROHUMAATÜÜBILISED HARITAVAD MAAD

C 6	Go, M ⁰ , M ¹ ; M ²	21-38	Kõik lõimised	Hästi kuivendatud turvastunud ja hästi lagunenenud turvasmullad
------------	---	-------	------------------	---

Lõimised:

ls – liivsavi
sl – saviliiv
s – savi

Kivisus:

II¹ v₁⁰ – maht 5-20 m³/ha, raudkiviveeris 1-10cm
II¹ v₁⁰ – maht 5-20 m³/ha, raudkiviveeris 1-10cm
II¹ – maht 5-20 m³/ha
II¹ v₂⁰ – maht 5-20 m³/ha, raudkiviveeris 1-10cm
II⁰_{2,1} – maht 5-20 m³/ha, raudkivid

Märkus:

A21, A41, A42 – teravilja kasvatamiseks parimad mullad

B51 – keskmine põllumaa

A+B – põllutüübilise haritava maa

C – rohumaadeks sobiv maa

LISA 6 VÄLJAVÕTTED HOONESTUSÕIGUSEGA KOORMAMISE LEPINGUST



Notari ametitegevuse raamatu registri nr 3430

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja kaugtöestamise teel tõestanud Tallinnas, kahekümne seitsmendal detsembril kahe tuhande kahekümne teisel (27.12.2022.) aastal

TALLINNA NOTAR LIIVI LAOS,
kelle büroo asub Eesti Vabariigis Tallinnas Maakri tn 19,

käesolevas notariaaltoimingus osalejad on:

Palumetsa OÜ (endise ärinimega **OÜ Paloküla-Palomõtsa Põllud ja Metsad**), registrikood 10816949, asukoht Riia tn 24d, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond 51010, e-posti aadress: mart@kinnistu.ee, äriühingu registriandmed on notar kontrollinud maakohtu registriosakonna keskandmebaasi lepingu sõlmimise päeva väljatrüki alusel, milline on käsitletav registriseisu tõendina notariaadiseaduse § 31 tähenduses, volitatud esindaja – **Liis Florides**, isikukood 47507020245, kelle isik on notarile tuntud ja kelle esindusõiguse on notar tuvastanud notarile esitatud volikirja alusel, edaspidi nimetatud **omanik** ja ka **hoonestusõiguse seadja**, ja

Evecon Wind OÜ, registrikood 10340323, asukoht Lossi tn 3, Kuressaare linn, Saaremaa vald, Saare maakond 93819, e-posti aadress: info@evecon.ee, volitatud esindaja – prokurist **Gert Virves**, isikukood 39306060810, kelle isiku on notar tuvastanud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel, äriühingu registriandmed ja esindaja esindusõiguse on notar kontrollinud maakohtu registriosakonna keskandmebaasi lepingu sõlmimise päeva väljatrüki alusel, milline on käsitletav registriseisu tõendina notariaadiseaduse § 31 tähenduses, edaspidi nimetatud **hoonestaja**, edaspidi koos nimetatud **lepinguosalised** ja ka **lepingupooled**.

Liis Florides'e, asukoht kaugtöestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt on Tartu linn.
Gert Virves'e, asukoht kaugtöestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt on Kuressaare.

Lepinguosalised avaldasid, et nende sooviks on sõlmida alljärgnev

KINNISTU JAGAMISE KINNISTAMISAVALDUS,
KINNISTUTELE HOONESTUSÕIGUSTE,
REAALKOORMATISTE JA MÄRGETE SEADMISE LEPING
NING
ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED

1. Registrite andmed ja lepingu esemed

1.1. Vastavalt kinnistusraamatu elektroonilise andmebaasi lepingu sõlmimise päeva väljatrükile on Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr **3510837** sisse kantud kinnistu (edaspidi nimetatud **kinnistu 1** ja ka **lepingu ese 1**):

Esimesse jakku on kantud katastritunnus 50403:002:0652; sihtotstarve – maatulundusmaa (100%); asukoht **Rapla maakond, Märjamaa vald, Aruküla, Laasi-Mardi**, pindala 8,89 ha. **Teise jakku** on omanikuna sisse kantud **Palumetsa OÜ** (registrikood 10816949).

Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.2. Vastavalt kinnistusraamatu elektroonilise andmebaasi lepingu sõlmimise päeva väljatrükile on Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registris nr 2316737 sisse kantud kinnistu nimetusega **Otti-Hansu** (edaspidi nimetatud kinnistu 2):

Esimesse jakku on kantud:

- katastritunnus 50403:002:0074, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%), asukoht **Rapla maakond, Märjamaa vald, Naistevalla küla, Oti-Hansu**. Katastriüksus on moodustatud plaani ja kaardimaterjali alusel, pindala 10,09 ha;

- katastritunnus 50403:002:0075, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%), asukoht **Rapla maakond, Märjamaa vald, Sõmeru küla, Oti-Hansu**. Katastriüksus on moodustatud plaani ja kaardimaterjali alusel, pindala 12,34 ha.

Telse jakku on omanikuna sisse kantud **OÜ Paloküla-Palomõtsa Põllud ja Metsad** (registrikood 10816949).

Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.2.1. Käesoleva lepingu esemeks 2 on käesoleva lepingu alusel jagamise tulemusena tekkinud kinnistu katastritunnusega 50403:002:0075, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%), asukoht **Rapla maakond, Märjamaa vald, Sõmeru küla, Oti-Hansu**. Katastriüksus on moodustatud plaani ja kaardimaterjali alusel, pindala 12,34 ha (edaspidi nimetatud lepingu ese 2).

Edaspidi lepingu ese 1 kuni lepingu ese 2 koos nimetatud kinnistud ja ka lepingu esemed.

3. Hoonestusõiguste seadmine, sihtotstarve, ulatus, korrashoid ning täiendavad kokkulepped

3.1. Omanik ja hoonestaja on kokku leppinud, et:

Hoonestusõiguste sisu

3.1.1. hoonestusõigustega koormatakse kinnistud selliselt, et hoonestajal on Planeeringu kehtestamisel kohustus välja ehitada ja omada hoonestusõiguste tähtaja jooksul Hoonestusõiguste alal vähemalt kaks (2) Tuulikut, kuni 110 kV jaotusalajaama koos kaabelliinide, juhtimis-, jaotusseadmete ning muude ruumidega, ning alajaama ja Tuulepargi teenindus- ja hooldustöödeks vajalikke juurdepääsuteid ja ladustusplatse (edaspidi nimetatud **Rajatised**). Hoonestusõigused seatakse kinnistutele ulatuses, mis hõlmab hoonestusõiguste alusel rajatavaid tuulegeneraatoreid (eespool ja edaspidi nimetatud **Tuulik/Tuulikud**) ja Tuulepargi infrastruktuuri vastavalt kehtestatavale Planeeringule tingimusel, et lepingu esemetele rajatakse vähemalt kaks (2) Tuulikut (omamata tähtsust, millisele konkreetsele kinnistule nimetatud arv Tuulikuid rajatakse). Lepingu esemetele rajatavate Tuulikute arv võib väheneda maksimaalselt ühe (1) Tuuliku arvu võrra ja üksnes hoonestajast mitte sõltuvatest asjaoludest, mis ei võimalda kinnistutele Tuulikuid planeerida või rajada (selguse huvides on siin mõeldud keskkonna-, tervise- ja riigikaitsealastest piirangutest tulenevaid asjaolusid). Tuuliku ja Tuulepargi täpne ala ning asukoht kinnistutel (edaspidi nimetatud **Hoonestusõiguste ala**) määratakse kindlaks Planeeringuga;

3.1.2. hoonestaja võib Planeeringuga kehtestada Hoonestusõiguste alale rajatava tee (edaspidi nimetatud **Tee**), mille lauseks on minimaalselt viis meetrit (5 m) ning väljakeeramiskohad vajadusel laiemad (vastavalt Planeeringule ning teeprojektile). Maakaabelliinide rajamine planeeritakse võimalusel rajatava Tee alasse. Juhul, kui

maakaabelliin rajatakse väljapoole Tee ala, hõlmab liin trassi laiusega kokku kolm meetrit (3 m);

3.1.3. hoonestajal on õigus enne Tuuliku valmimist püstitada Hoonestusõiguste alale ajutine tuulemöötemast kõrgusega kuni ca ükssada viiskümmend meetrit (150 m), mille hoonestaja tekitab Tuuliku valmides või hoonestusõiguste lõppedes või omanikule langemisel. Nimetatud masti püstitamiseks kohustub hoonestaja omanikuga kooskõlastama masti asukoha;

3.1.4. Planeeringu kehtestamise järgselt on omanikul või hoonestajal õigus nõuda käesoleva lepingu muutmist selliselt, et Hoonestusõiguste ala paiknemine näidata käesoleva lepingu muutmiseks sõlmitava notariaalakti lisaks oleval plaanil, mis vastab kehtestatud Planeeringule ja selles ette nähtud kinnistutele rajatavate Tuulikute Hoonestusõiguste alale / asukohale ning käesoleva lepingu punktis 3.1.1 kokkulepitud tingimustele;

3.1.5. Rajatised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud ehitusreeglite järgi kooskõlas ehitusala seadusandlusega, sealhulgas kooskõlas planeerimiseseadusega ja ehitusseadustikuga ning kohaliku omavalitsuse õigusaktide ja ehitusmäärusega. Eelnimetatud kohustuse mittetäitmisega seotud tekkida võiva kahju (sh kolmandatele isikutele tekkiva kahju) eest vastutab hoonestaja;

3.1.6. omanik kohustub hoonestajaga tegema mõistlikus mahus koostööd käesolevas lepingus sätestatud tingimustele vastava Tuulepargi rajamisel, sh Planeeringu koostamisel, kõikide vajalike nõusolekute ja kooskõlastuste andmisel. Hoonestaja esimesel nõudmisel kohustub lepingu esemete omanik väljastama hoonestajale asjakohase volikirja. Omanik kohustub mitte takistama hoonestaja poolt Tuulepargi rajamist ega võimaldama teistel isikutel lepingu esemete kasutamist Tuulepargi rajamise eesmärgil, mh mitte sõlmima mistahes vastavasisulisi eelkokkuleppeid kolmandate isikutega;

3.1.7. hoonestaja kohustub Planeeringus ette nägema kinnistute kruntideks jagamise ning kinnistute koosseisu kuuluvate maaüksuste baasil uute katastriüksuste moodustamise ja kinnistute jagamise selliselt, et käesoleva lepingu alusel seatavad hoonestusõigused jäävad koormama üksnes kinnistute jagamisel tekkivaid kinnistuid, millele ulatub kehtestatud Planeeringus ette nähtud Hoonestusõiguste ala ning teisi jagamisel tekkivaid kinnistuid hoonestusõigused koormama ei jää. Juhul, kui Planeering kinnistute jagamist ette ei näe, on omanikul ja/või hoonestajal õigus nõuda kinnistute jagamist selliselt, et käesoleva lepingu alusel seatavad hoonestusõigused jäävad koormama üksnes kinnistute jagamisel tekkivaid kinnistuid, millele ulatub kehtestatud Planeeringus näidatud Tuulepargi täpne ala ning teisi jagamisel tekkivaid kinnistuid hoonestusõigused koormama ei jää;

3.1.8. omanik ja hoonestaja on kokku leppinud, et käesoleva lepingu muutmist kooskõlas käesoleva lepingu punktidega 3.1.1 ja 3.1.4 või kinnistute jagamist kooskõlas lepingu punktiga 3.1.7 nõudev lepingupool informeerib teist lepingupoolt käesolevas lepingus märgitud aadressil või e-posti aadressil käesoleva lepingu muutmise lepingu sõlmimise või kinnistute jagamise avalduse esitamise ning selleks vajalike nõusolekute andmise ajast ja kohast vähemalt kolmkümmend (30) kalendripäeva ette ning eelnimetatud teate saanud lepingupool kohustub ilmuma eelnimetatud tehingute tegemiseks teatatud ajal kohale. Hoonestaja kohustub tagama, et vajadusel annavad hoonestusõigusi koormavate piiratud asjaõiguste omajad eelnimetatud tehingute tegemiseks oma vormikohase tagasivõtmatu nõusoleku ning sellise kohustuse peab hoonestaja sätestama piiratud asjaõiguse seadmise lepingus. Lepinguosalised kinnitavad, et teavitavad viivitamatult käesoleva lepingu teist poolt enda käesolevas lepingus nimetatud kontaktandmete vahetumisest, millisel juhul saadetakse vastavad teated uutele kontaktandmetele;

3.1.8.1. kui kehtestatud Planeeringu kohaselt ei ulatu kinnistutele Tuulikupargi ala, on kinnistute omanikul või hoonestajal õigus nõuda hoonestusõiguste lõpetamist ja kinnistusraamatust kustutamist;

3.1.9. käesoleva lepingu punktis 3.1.1 nimetatud Rajatiste ehitamiseks vajaliku Planeeringu kehtestamiseks vajalikud toimingud teeb ja Rajatised ehitab ning kulud kannab hoonestaja. Kõik käesoleva lepingu punktides 3.1.1 kuni 3.1.8 nimetatud toimingute ja tehingutega (sh kinnistute jagamisega) seotud kulud ja tekkinud kahju kannab hoonestaja;

3.1.10. hoonestaja on kohustatud hoidma Rajatised ja Hoonestusõiguste ala heas seisukorras ning tagama olemasolevate tehnosüsteemide säilimise. Hoonestajal on kohustus hoonestusõiguste alusel Hoonestusõiguste alale rajatavaid teid hooldada ja korras hoida, tagades nende seisukorra vastavuse avaliku võimu poolt kehtestatud heakorraeeskirjadele, samuti on hoonestaja kohustatud lubama kinnistutel asuvate, kolmandatele isikutele kuuluvate seadmete ning tehnovõrkude- ja rajatiste ning muude konstruktsioonide takistamatut kasutamist ja hooldamist ning neid mitte kahjustama. Hoonestusõiguste alal paiknevaid teid, sh hoonestaja kulul rekonstrueeritavaid või rajatavaid teid, on ka omanikul ja omaniku volitatud isikutel õigus kasutada ilma omanikult ja omaniku volitatud isikutelt mistahes tasu või hüvitise küsimise õiguseta. Hoonestajal puudub õigus kasutada kinnistuid muul otstarbel kui käesoleva lepingu punktis 3.1.1 nimetatud sihtotstarbel;

3.1.10.1. hoonestaja kohustub taastama teed, mis asuvad Hoonestusõiguste alast väljaspool, kuid mis on saanud kahjustada hoonestaja või tema volitatud isikute poolsest kasutamisest. Taastamiskohustuse kohustub hoonestaja täitma hiljemalt 3 kuu jooksul kahjustuse tekkimise hetkest. Juhul, kui hoonestaja teid tähtaegselt ei taasta, võib seda teha omanik, kuid kõik taastamisega seotud kulud hüvitab hoonestaja;

3.1.11. omanik on kohustatud lubama hoonestaja poolt ehitatud Rajatiste ning muude konstruktsioonide takistamatut kasutamist ja hooldamist hoonestaja poolt ning hoiduma nende tahtlikust kahjustamisest. Hoonestusõiguste teostamine ei tohi piirata omaniku ja omaniku volitatud isikute kinnistute osa kasutamist ja ligipääsu kinnistute osale, millele Hoonestusõiguste ala ei ulatu;

3.1.11.1. kolmandatele isikutele või keskkonnale Tuulepargi opereerimisel tekitatud otsese kahju või Tuulikute tekitatud kahju eest vastutab hoonestaja;

3.1.11.2. hoonestusõiguste lõpetamisega, omanikule langemisega või hoonestusõiguste lõppemisega tähtaja möödumise tõttu seotud võimalikud kulud, arvestades käesolevas lepingus kokkulepitud erisusi, kannab hoonestaja.

Hoonestusõiguste kasutamine

3.1.12. hoonestusõiguste võõrandamiseks ja koormamiseks asjaõigustega ei ole vajalik hoonestusõigustega koormatud lepingu esemete igakordse omaniku nõusolek, kuid hoonestaja kohustub hoonestusõiguste võõrandamisest ja hoonestusõiguste omandaja kontaktandmed teatama omanikule hiljemalt kolme (3) päeva jooksul hoonestusõiguste võõrandamise tehingust arvates;

3.1.13. hoonestaja kohustub hoonestusõiguste oluliseks osaks olevad Tuulikud ja nende teenindamiseks vajalikud Rajatised valmis ehitama hiljemalt kolme (3) aasta jooksul arvates vastava ehitusloa väljastamisest. Valmisehitamise kohustus loetakse täidetuks, kui Tuulikutele ning Rajatistele on väljastatud kasutusluba. Juhul, kui Tuulikupargi alale rajatavatele ehitistele antud ehitusluba vaidlustatakse, siis vaidluste ajaks eelnimetatud tähtaja kulgemine peatub, kuid mitte kauemaks kui kaheks (2) aastaks;

3.1.14. hoonestajal on õigus kasutada ühe (1) Tuuliku püstitamise jaoks kaks tuhat ruutmeetrit (2000 m²) maad (mis jaguneb järgnevalt: 1000 m² Tuuliku vundament ja 1000 m² ehitusplatvorm kraanale Tuuliku püstitamiseks). Lisaks on hoonestajal õigus kasutada kuni 7000 m²-st ala ajutiselt ehituse alal materjalide (Tuuliku labad) hoiustamiseks, ala asukohas eelnevalt omanikuga kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis kokku leppides. Hoiustamise periood on kuni viis (5) kuud ja kui sellest tekib omanikule otsene kahju (ei saa külvata, vilja koristada või rikutakse põld, ei saa metsa majandada jne), hüvitab hoonestaja tekkinud otsese kahju;

3.1.15. hoonestusõiguste kehtivuse ajal hoonestusõigustelt saadavad viljad kuuluvad hoonestajale (omanik ja hoonestaja soovivad täiendavalt märkida, et raadamisel, metsa raiumisel saadav vill kuulub omanikule, vastavalt käesoleva lepingu punktis 3.1.23 kokkulepitule);

3.1.16. hoonestaja kohustub tasuma kinnistute suhtes kehtestatud maamaksu. Kõik Tuulikupargi rajamise, opereerimise, kasutamisega seotud maksud ja kulud kannab hoonestaja;

3.1.17. käesolevas lepingus kokku leppimata tingimused ei kuulu hoonestusõiguste sisu hulka;

3.1.18. omanik ja hoonestaja loevad Hoonestusõiguste ala otsese valduse omaniku (hoonestusõiguse seadja) poolt hoonestajale üle antuks Planeeringu kehtestamisega, mistõttu enne Hoonestusõiguste ala otsese valduse üleandmist hoonestajale kohustub hoonestaja kinnistutel Planeeringu kehtestamiseks vajalike eeltööde teostamisest omanikku eelnevalt kirjalikku taasesitamist võimaldaval viisil teavitama vähemalt üks (1) nädal ette, sh teostama kõik eeltööd, uuringud vms selliselt, et kinnistuid ja nendel kasvavat metsa ei kahjustataks;

3.1.19. juhusliku hävimise ja juhusliku halvenemise risk läheb hoonestajale üle koos valduse ülemineku hetkega (v.a juhul, kui hoonestaja teeb enne Planeeringu kehtestamist kinnistutel eeltöid (nt püstitab tuulemõõtemasti), siis nimetatud juhul läheb juhusliku hävimise ja juhusliku halvenemise risk hoonestajale üle eeltööde teostamise hetkest);

3.1.20. kui hoonestusõiguste oluliseks osaks olevad ehitised (sh Tuulik) hävivad tervikuna või osaliselt selliselt, et nende töö jätkamine ei ole võimalik või kui nad muutuvad kasutuskõlbmatuks, ei ole hoonestaja kohustatud ehitisi (sh Tuulikut) taastama. Juhul, kui hoonestaja hävinud ehitisi, sh Tuulikut ei taasta hiljemalt ühe (1) aasta jooksul selle hävimisest, on omanikul ja hoonestajal õigus käesolev leping üles öelda hävinud või kasutuskõlbmatuks muutunud ehitistega koormatud kinnistu osas ning vastav notariaalne kokkulepe vastava hoonestusõiguse kinnistusraamatust kustutamiseks tuleb sõlmida hiljemalt ühe (1) kuu jooksul käesoleva lepingu üles ütlemisest. Hoonestaja kohustub korraldama hävinud ehitiste maapealsete osade (sh Tuuliku) äravedamise kinnistutelt ühe (1) aasta jooksul arvates vastava sündmuse toimumisest (so Rajatise hävimisest), taastades kinnistutel lepinguelse olukorra, kuid seejuures ei ole hoonestajal kohustust lammutada ja ära vedada hävinud ehitiste vundamenti. Juhul, kui hävinud Tuuliku osas vastavat kinnistut koormavat hoonestusõigust lepinguosalisel lõpetada ei soovi, kohustub hoonestaja, kuni vastava hoonestusõiguse lõppemiseni, omanikule langemiseni või tähtaja saabumiseni, maksma hävinud Tuuliku eest käesoleva lepingu punktis 4.1.1 nimetatud Tuuliku miinimumtasu;

3.1.20.1. omanik ja hoonestaja on kokku leppinud, et juhul, kui hoonestaja ei soovi hävinud Tuulikut taastada ja vastav hoonestusõigus vastava kinnistu osas lõpetatakse, on omanikul õigus paigaldada hävinud Tuuliku asemele uus Tuulik ja selle opereerimiseks vajalikud rajatised hiljemalt ühe (1) aasta jooksul alates vastava hoonestusõiguse ülesütleamise teate saamisest arvates;

3.1.21. pärast kehtestatud Planeeringuga Tuuliku asukoha kindlaksmääramist ja vastava vajaduse tekkimisel on omanikul ja hoonestajal õigus nõuda õhuservituudi seadmist. Õhuservituudi ala täpne suurus ja paiknemine määratakse kindlaks õhuservituudi seadmise lepinguga. Õhuservituut seatakse tasuta;

3.1.22. pärast kehtestatud Planeeringuga Hoonestusõiguste alale rajatava Tee ja kaablite asukoha kindlaksmääramist on omanik ja hoonestaja kohustatud sõlmima vastava teeservituudi ja kaablirajatiste servituudi seadmise lepingu ning nimetatud servituutide alade täpsed asukohad ning tingimused määratakse kindlaks teeservituudi ja kaablirajatiste servituudi seadmise lepingutega;

3.1.23. omanikul on õigus teostada kinnistutel kõik vajalikud raieetööd, mis on vajalikud Tuulepargi aluse maa ja selle teenindamiseks vajalike tehnovõrkude ning Rajatiste teenindamiseks vajaliku maa raadamiseks ning kogu raadamisest saadav tulu kuulub omanikule, samuti on kinnistute omanikul kooskõlas metsaseadusega õigus raiuda ja müüa kinnistutel kasvavat metsa, mille kogutulu kuulub omanikule. Hoonestaja ei või eelnevalt nimetatud omaniku tegevust ebamõistlikult takistada.

Hoonestusõiguste tähtaeg ja pikendamine

3.1.24. omanik ja hoonestaja on kokku leppinud, et omanik seab kinnistutele hoonestaja kasuks hoonestusõigused tähtajaga viiskümmend (50) aastat alates hoonestusõiguste kandmisest kinnistusraamatusse selliselt, et hoonestajal on õigus omada lepingu esemetel

nendega püsivalt ühendatud, käesoleva lepingu punktis 3.1.1 nimetatud Rajatisi, mis on hoonestusõiguste olulised osad;

3.1.25. hoonestusõiguste tähtaja saabumisel on hoonestajal õigus taotleda hoonestusõiguste lepingu sõlmimist täiendavaks perioodiks, esitades sellekohase taotluse omanikule vähemalt kaheksateist (18) kuud enne käesoleva lepingu alusel seatavate hoonestusõiguste tähtaja saabumist. Omanik kohustub vastama hoonestaja tähtaja pikendamise taotlusele vähemalt üks (1) aasta enne hoonestusõiguste tähtaja saabumist. Kui hoonestaja ja omanik tähtaja pikendamises ning hoonestusõiguste tingimustes kokkuleppele ei jõua, lõpeb hoonestusõiguste leping tähtaja möödumisel ning hoonestaja on kohustatud andma omanikule vormikohase ning tagasivõtmatu nõusoleku hoonestusõiguste kannete kustutamiseks kinnistusraamatust ning hoonestusõigustele avatud registriosade sulgemiseks. Hoonestaja tagab, et hoonestusõiguste kinnistusraamatust kustutamise hetkeks on lõpetatud ja kinnistusraamatust kustutatud või hiljemalt samaaegselt hoonestusõiguste kinnistusraamatust kustutamise avaldusega lõpetatakse ja kustutatakse kõik hoonestusõigusi koormavad piiratud asjaõigused, sh hüpoteegid.

Hoonestusõiguste lõpetamine

3.1.26. hoonestusõigused võib lõpetada enne hoonestusõiguste tähtaja saabumist hoonestaja ja omaniku notariaalselt tõestatud kokkuleppe alusel, muudel seaduses või käesolevas lepingus sätestatud alustel või hoonestusõiguste omanikule langemisel (kui hoonestaja on käesolevat lepingut rikkunud). Kõik hoonestusõiguste lõpetamisega, omanikule langemisega seotud kulud, sh seotud tehingukulud, tasub hoonestaja;

3.1.26.1. täiendavalt käesoleva lepingu punktile 3.1.26 on omanikul ja/või hoonestajal õigus käesolev leping ühepoolse avalduse alusel ülesse öelda juhul, kui:

3.1.26.1.1. Tuulepargi rajamise ehitusluba ei ole hoonestajale väljastatud hiljemalt seitsme (7) aasta jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest;

3.1.26.1.2 hoonestaja rikub käesoleva lepingu punktis 5.1.2 toodud kohustust ja takistab omanikul kinnistuid kasutada vastavalt käesolevas lepingus sätestatule;

3.1.26.2. käesoleva lepingu ülesütlemiseks saadab õigustatud pool teisele poolele ühepoolse avalduse, milles märgib käesolevast lepingust ülesütlemise aluse. Lepingu ülesütlemine jõustub avalduse üleandmisel, kuid mitte hiljem kui viiel (5.) päeval arvates avalduse tähtkirjaga postiasutusele üle andmisest. Hiljemalt ühe (1) kuu jooksul arvates käesoleva lepingu ülesütlemise avalduse kättesaamisest arvates kohustuvad omanik ja hoonestaja sõlmima kokkuleppe hoonestusõiguste lõpetamiseks ning esitama vastavasisulised kinnistamisavaldused hoonestusõiguste kinnistusraamatust kustutamiseks ning hoonestusõigustele avatud registriosade sulgemiseks. Hoonestaja tagab hoonestusõigusi koormavate hüpoteekide ja muude piiratud asjaõiguste kustutamise kinnistusraamatust hiljemalt hoonestusõiguste lõpetamise ja kustutamise hetkeks;

3.1.27. hoonestusõiguste tähtaja möödumisel või hoonestusõiguste lõpetamisel lepinguosaliste kokkuleppel või muudel seaduses või lepingus sätestatud alustel (sh juhul, kui hoonestaja hävinud Rajatisi vastavalt käesoleva lepingu punktile 3.1.20 ei taasta) või hoonestusõiguste omanikule langemisel on hoonestaja kohustatud Tuuliku, v.a selle vundamendi ja Rajatised (v.a Teed ja maakaabelliinid) omal kulul demonteerima ja ära vedama kuue (6) kuu jooksul arvates hoonestusõiguste alusel rajatud Tuuliku töö lõppemisest (selguse huvides soovivad lepinguosalisel täpsustada, et nimetatud juhul on mõeldud olukorda, mil Tuulik enam elektrit võrku ei anna), kuid mitte hiljem kui ühe (1) aasta jooksul arvates hoonestusõiguste tähtaja möödumisest või hoonestusõiguste ennetähtaegselt lõpetamisest või hoonestusõiguste omanikule langemisest. Kui hoonestusõiguste alusel rajatud Tuulikuid ei ole käesoleva lepingupunkti esimeses lauses nimetatud tähtaja jooksul ära veetud, muutuvad need lepingu esemete oluliseks osaks ja lähevad lepingu esemete omaniku omandisse ning omanik hoonestajale nende eest hüvitist ei maksta;

3.1.28. hoonestusõiguste tähtaja möödumisel või hoonestusõiguste lõpetamisel lepinguosaliste kokkuleppel või muudel seaduses või lepingus sätestatud alustel või hoonestusõiguste omanikule langemisel ei või hoonestaja demonteerida ja ära vedada

käesoleva lepingu punktis 3.1.1 nimetatud hoonestusõiguste alusel Tuulikute teenindamiseks rajatud Teid ja maakaabelliine, mis muutuvad kinnistute oluliseks osaks ja lähevad lepingu esemete omaniku omandisse ning omanik hoonestajale nende eest hüvitist ei maksta;

3.1.29. juhul, kui hoonestaja Tuuliku, v.a selle vundamendi, ja teiste Rajatiste, v.a Teede ja maakaabelliinide, demonteerimise ja ära vedamise kohustust õigeaegselt ei täida, on omanikul õigus nõuda leppetrahvi, mille suurus on hoonestusõiguste alusel rajatud rajatiste, ehitiste, jms demonteerimise, lepingu esemetelt eemaldamise, likvideerimise tegelikud kulud ja selle korraldamisega seotud kulud ning täiendavat leppetrahvi summas kakskümmend tuhat (20 000) eurot;

3.1.30. hoonestaja on kohustatud üks (1) aasta enne hoonestusõiguste tähtaja lõppemist võtma pakkumise käesoleva lepingu punktis 3.1.1 nimetatud Rajatiste (v.a Tuuliku vundament) likvideerimiseks ja utiliseerimiseks ning kuus (6) kuud enne hoonestusõiguste tähtaja lõppemist on hoonestaja kohustatud deponeerima eelnimetatud rajatiste likvideerimiseks ja utiliseerimiseks vajaliku summa notari ametialasele kontole. Hoonestaja kohustub hiljemalt kuus (6) kuud enne hoonestusõiguste tähtaja lõppemist lepingu esemete omanikku teavitama, millise notari ametialasele kontole on eelnimetatud summa deponeeritud. Omanik ja hoonestaja on kokku leppinud, et hoonestaja esitab vastavale notarile juhised deponeeritud summa väljamaksmiseks selliselt, et deponeeritud summa kannaks notar enda ametialaselt kontolt üle omaniku kontole (millise konto numbri kohustub omanik esitama hoonestajale eelnimetatud rahasumma deponeerimisel) hiljemalt kolme (3) tööpäeva jooksul omaniku poolse vastava avalduse tegemisest notarile, kelle ametialasel kontol vastav summa on deponeeritud, kui hoonestaja ei ole käesolevas lepingus sätestatud tähtajaks Rajatisi (v.a Tuuliku vundamenti) kohaselt likvideerinud ja utiliseerinud.

Hoonestusõiguste omanikule langemine

3.1.31. kinnistute omanikul on õigus nõuda hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguste kandmiseks kinnistute omaniku nimele (hoonestusõiguste omanikule langemine) või hoonestusõiguste üleandmist kinnistute omaniku poolt nimetatud isikule ühe (1) kuu jooksul arvates kinnistute omaniku poolt hoonestajale vastavasisulisel nõude esitamisest, kui:

3.1.31.1. hoonestaja on oluliselt rikkunud lepingust tulenevaid kohustusi. Oluliseks lepingurikkumiseks loetakse muuhulgas Tasu maksmisega viivitamist rohkem kui kuus (6) kuud, ja/või;

3.1.31.2. Planeeringut ei ole kehtestatud ja/või ehitisluba ei ole väljastatud hiljemalt seitsme (7) aasta jooksul arvates lepingu sõlmimisest ja/või;

3.1.31.3. Planeeringut ei ole kehtestatud vastavalt käesoleva lepingu punktis 3.1.1 toodud tingimustel ja/või;

3.1.31.4. hoonestaja ei ole Tuulikutu infrastruktuuri rajamist alustanud kahe (2) aasta jooksul arvates Planeeringu kehtestamisest;

3.1.32. juhul, kui Planeeringu kehtestamine viibib kohtuvaidluse tõttu või Rajatistele antud ehitusloa vaidlustatakse, siis vaidluste ajaks käesoleva lepingu punktides 3.1.31.1 - 3.1.31.4 sätestatud tähtaegade kulgemine peatub, kuid mitte pikemaks perioodiks kui kaks (2) aastat;

3.1.33. hoonestusõiguste omanikule langemise korral tagab hoonestaja hoonestusõigusi koormavate hüpoteekide kustutamise kinnistusraamatust hoonestusõiguste kinnistute omanikule või tema poolt nimetatud isikule üleandmise päevaks või samaaegselt hoonestusõiguste kinnistute omanikule või tema poolt nimetatud isikule üleandmisega;

3.1.34. omanik ja hoonestaja on kokku leppinud, et hoonestusõiguste omanikule langemisel on väljastatud kinnistute omaniku poolt hüvitiste maksmine hoonestajale.

4. Hoonestusõiguste tasu ja hoonestusõiguste tasu muutmine

4.1. Omanik ja hoonestaja on kokku leppinud, et hoonestaja maksab kinnistute omanikule Hoonestusõiguste tasu, millele lisandub käibemaks juhul, kui omanik on arve esitamise hetkel käibemaksukohustuslane ning mis koosneb järgmistest komponentidest:

4.1.1. **Tuulikutasust** summas 5% Tuuliku elektrienergia müügitulust (mille hulka arvestatakse taastuveneglatoetus, muud toetused ja kompensatsioonid, sh taastuvenegla tasud, roheline elektri sertifikaadi müügi ja päritolutunnistuste müügi tulud ja muud Tuuliku töötamisest saadavad tulud) ühe (1) Tuuliku kohta aastas, mis arvutatakse kogu Tuulepargi keskmise tulu järgi järgnevalt: kogu pargi elektrimüügi tulu/tuulikute arv x 5% x Tuulikute arv omaniku kinnistutel või minimaalselt summas kolmkümmend viis tuhat (35 000) eurot ühe (1) Tuuliku kohta aastas, kui 5% elektrienergia müügitulust oleks väiksem summa. Kinnistute puhul lähtutakse Tuulikupargi keskmisest tulust ja Tuulikute arvust. Hoonestaja tõendab elektrimüügi tulu dokumentaalselt ja selleks sobib ka aasta aruanne, kui seal on eristatav konkreetse Tuulepargi elektrimüügi tulu. Hoonestaja esitab omanikule vastava arveldusperioodi eest elektrienergia müügiarved vähemalt kaks (2) nädalat enne tasu maksmise tähtaega, mis on sätestatud punktis 4.3. Juhul, kui 5% Tuuliku elektrienergia müügitulust peaks olema väiksem summa kui 35 000 eurot Tuuliku kohta, siis on Tuulikutasu minimaalselt summas 35 000 eurot ühe (1) Tuuliku kohta aastas, kuid vastav kalkulatsioon tuleb teha iga Tuulikutasu arvestusaasta kohta. Omanik ja hoonestaja on kokku leppinud, et omanik on õigus küsida mõtteseadmehete väljavõtteid ja vajadusel väljavõtte kontrollimiseks paluda tutvumist mõtteseadmehetega;

4.1.2. **ühikordsest tasust** kinnistutele käesoleva lepingu alusel ehitatavate Rajatiste eest järgmiselt:

4.1.2.1. **tee eest** arvestusega kaks (2) eurot/m² (tee eest tasu arvestamisel võetakse aluseks tee alune pind koos teepöördega);

4.1.2.2. **maakaabelliini eest** arvestusega kaks (2) eurot/kaitsevööndi m² (maakaabelliini eest tasu arvestamisel võetakse aluseks trass laiusega kokku kolm meetrit (3 m));

4.1.2.3. **õhukaabelliini eest** arvestusega kaks (2) eurot/kaitsevööndi m²;

4.1.2.4. **trafo(de) ja muude elektriseadmete eest** arvestusega kaks (2) eurot/kaitsevööndi m²;

4.1.2.5. **ajutise tuulemõõtemasti püstitamise eest** summas üks tuhat viissada (1500) eurot ühe (1) tuulemõõtemasti kohta;

4.1.3. **Planeeringuaegsest tasust** summas kaks tuhat (2 000) eurot igale kinnistule käesoleva lepingu alusel planeeritava Tuuliku eest aastas (selguse huvides soovivad lepinguosalised täpsustada, et käesoleva lepingu sõlmimise hetkel on nimetatud tasu 2 Tuulikut x 2000 eurot = 4000 eurot).

4.2. Tasu hakatakse arvestama ja maksuma alljärgnevalt:

4.2.1. käesoleva lepingu punktis 4.1.1 nimetatud tuulikutasu (edaspidi nimetatud **Tuulikutasu**) maksmise kohustus tekib peale kehtivate ehituslubade väljastamist ja makstakse ette järgneva perioodi eest. Juhul, kui ehitusload väljastatakse perioodil jaanuarist novembrini, siis tasub hoonestaja Tuulikutasu jooksva aasta eest suuruses, mis vastab selle kalendriaasta lõpuni jäänud täis kalendrikuude arvule vastavale proportsionaalsele osale Tuulikutasu aastasest tasust. Tasu makstakse hoonestusõiguste lõppemiseni. Kui hoonestusõigused lõppevad kalendriaasta keskel, tasub hoonestaja Tuulikutasu hoonestusõiguste lõppemise aasta eest suuruses, mis vastab selle kalendriaasta sees hoonestusõiguste lõppemise hetkeni möödunud täis kalendrikuude arvule vastavale proportsionaalsele osale Tuulikutasu aastasest tasust.

4.2.2. käesoleva lepingu punktis 4.1.2 nimetatud ühekordse tasu (edaspidi nimetatud **Ühekordne tasu**) maksmise kohustus tekib hetkest, mil käesoleva lepingu punkti 4.1.2 alapunktis nimetatud vastava rajatise ehitustööd on lõpetatud ja see on valmis sihipäraseks kasutamiseks või selle kohta kasutusteatise või kasutusloa taotluse esitamisele sõltuvalt sellest, kumb sündmus toimub varem, v.a ajutise tuulemõõtemasti püstitamise tasu, mis tasutakse viivitamatult masti püstitamise järgselt. Ühekordne Tasu makstakse täies suuruses sõltumata sellest, mis kuupäeval vastava aasta raames eelnimetatud rajatis valmib.

4.2.3. Juhul, kui käesoleva lepingu punktis 4.2.1 nimetatud tasu maksmise kohustuse tekkimise hetke osas, mis on määratud ehitustööde alustamisega (käesoleva lepingu punkt 4.2.1), on vaidlusi, siis loevad lepinguosalised tasu maksmise kohustuse tekkimise hetkeks

vastavalt kas käesoleva lepingu punktis 4.2.1 nimetatud ehitusteatise või ehitusloa taotluse varasema esitamise hetke.

4.2.4. Hoonestajal on õigus alustada Hoonestusõiguste tasu maksmist kinnistute omanikule enne käesoleva lepingu punktides 4.2.1 ja 4.2.2 sätestatud tasu maksmise kohustuse tekkimise hetke, võttes Hoonestusõiguste tasu suuruse arvestamise aluseks käesoleva lepingu punktis 4.1 sätestatu ja Planeeringu dokumentatsiooni.

4.3. Tuulikutasu kohustub hoonestaja tasuma ühe maksena iga kalendriaasta eest sellele kalendriaastale järgneva aasta esimesel veebruaril (01.02) kinnistute omaniku poolt täiendavalt teatatud kontole ning omaniku poolt väljastatud arve alusel. Igakordne aastatasu summa loetakse tasutuks selle laekumisest kinnistute omaniku poolt esitatud kontole. Juhul, kui arve väljastamise hetkel on omanik käibemaksukohustuslane, väljastab omanik käesolevast lepingust tulenevad arved koos käibemaksuga ning arvel on märgitud maksetähtjaks vähemalt kümme (10) kalendripäeva.

4.4. Alates 31.12.2023.a muudetakse käesoleva lepingu punktis 4.1.1 nimetatud Tuuliku miinimumtasu ja käesoleva lepingu punktides 4.1.2 ning 4.1.3 nimetatud tasusid iga-aastaselt vastavalt ametlikult avaldatud tarbijahinna indeksi (THI) muutusele võrreldes eelmise kalendriaastaga. Negatiivset THI muutust arvesse ei võeta ehk käesoleva lepingu punktis 4.1.1 nimetatud miinimumtasu ja käesoleva lepingu punktides 4.1.2 ja 4.1.3 nimetatud tasude uus suurus ei või olla väiksem eelmisel aastal rakendunud vastavast tasust (arvutatuna kogu kalendriaasta kohta), sh 2023. aastal kehtinud miinimumtasust (näiteks: kui ametlikult avaldatud THI oli 2% ja eelmise aasta eest makstud miinimumtasu suurus oli 35 000 eurot, siis uus miinimumtasu suurus arvutatakse nii: $35\,000 \text{ eurot} \times 1,02 = 35\,700 \text{ eurot}$). Esimese käesoleva lepingu punktis 4.1.1 nimetatud miinimumtasu makse tegemisel arvestatakse THI muutust ajaperioodil 31.12.2023.a kuni kalendriaasta lõpuni, mille eest arvestatakse esimene miinimumtasu (selguse huvides näitena: kui esimene miinimumtasu tasutakse 2024. aasta eest 2025. aastal, võetakse arvesse THI muutus ajavahemikul 31.12.23 kuni 31.12.2024. a).

4.5. Käesoleva lepingu punktis 4.1.2 nimetatud ühekordse tasu kohustub hoonestaja tasuma kinnistute omaniku poolt täiendavalt teatatud kontole ning omaniku poolt väljastatud arve alusel hiljemalt kahe (2) kuu jooksul arvates päevast, kui käesoleva lepingu punktis 4.1.2 alapunktis nimetatud vastava rajatise ehitustööd on lõpetatud ja vastav rajatis on valmis sihipäraseks kasutamiseks. Ühekordse tasu summad loetakse tasutuks nende laekumisest kinnistute omaniku poolt esitatud kontole. Juhul, kui arve väljastamise hetkel on omanik käibemaksukohustuslane, väljastab omanik ühekordse tasu arve koos käibemaksuga ning arvel on märgitud maksetähtjaks vähemalt kümme (10) kalendripäeva.

4.6. Käesoleva lepingu punktis 4.1.3 nimetatud tasu kohustub hoonestaja tasuma ühe maksena iga kalendriaasta eest omaniku poolt esitatud kontole sellele kalendriaastale järgneva aasta esimesel veebruaril (01.02). Esimese aasta eest makse arvutatakse järgnevalt: $(\text{Planeeringuaegne aasta tasu} / 12) \times \text{aasta lõpuni jäänud kuude arv}$. Käesolevas lepingupunktis nimetatud tasu tasutakse hetkeni, mil hoonestaja alustab Tuulikutasu maksmist kinnistute omanikule. Käesolevas lepingupunktis nimetud tasu loetakse tasutuks selle laekumisest kinnistute omaniku poolt esitatud kontole.

4.7. Hoonestusõiguste tasu maksmise kohustuse täitmise tagamiseks kantakse kinnistusraamatusse hoonestusõiguste kohta avatavate kinnistusregistri registriosade kolmandatesse jagudesse esimesele järjekohale reaalkoormatiseid kinnistute igakordse omaniku kasuks hoonestusõiguste igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele reaalkoormatistega tagatud rahalise nõude rahuldamiseks. Hoonestusõiguste tasu muutmise nõude tagamiseks kantakse hoonestusõiguste kohta avatavate kinnistusregistri registriosadesse kinnistute igakordse omaniku kasuks hoonestusõigusi koormavate reaalkoormatistega ühele ja samale esimesele järjekohale vastavad märked.

4.8. Omanik ja hoonestaja on kokku leppinud, et hoonestusõiguste tasu tasumist tagavad reaalkoormatised jäävad erinevalt täitemenetluse seadustiku § 158 lõikes 3 sätestatust püsima, kui kinnistute omanik reaalkoormatiste alusel või mõne teise eespool või samal järjekohal asuva piiratud asjaõiguse omanik hoonestusõigustele sissenõude pöörab.

4.9. Hoonestusõiguste tasu või muude käesolevas lepingus ettenähtud maksete tasumisega hilisemise korral maksab hoonestaja viivist, mille määr on võrdne õigusaktides sätestatud viivisemääradele.

4.10. Juhul, kui tulevikus peaks Tuulikupargi infrastruktuuri omamisele või opereerimisele kehtestatama uusi makse või muid rahalisi kohustusi, tasub need hoonestaja.

VASTAVUSKINNITUS STANDARDI NÕUETELE

- Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutseline pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a. juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Koostaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Taavo Vainomaa
Kutseline hindaja 163384
Vara hindaja, tase 7
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Tel: +372 5062838