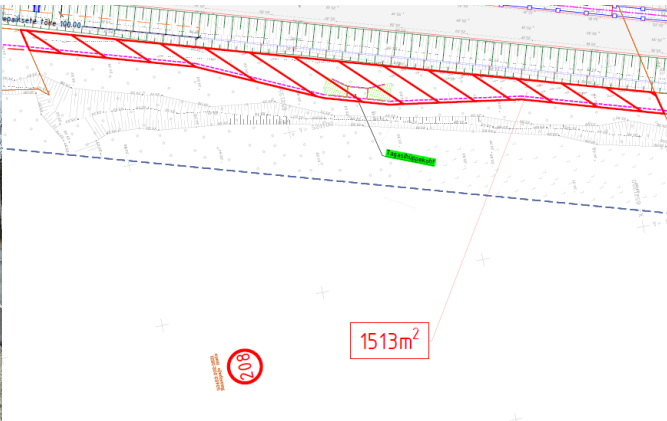


Eksperthinnang nr 0275-24


Aadress: Rapla maakond, Märjamaa vald, Sõmeru küla, Ransipajo mets

Hinnatav vara: Kinnistust reg. osa nr 1570337 ja hoonestusõigusest reg. osa nr 21053650 teostatav äralõige suurusega 1513 m²

Väärtuse kuupäev: 26.03.2024

Hindamisaruande kuupäev: 16.04.2024

Vara	Hüvitusväärtus (ümardatud)	Äralõike harilik väärtus	Kaasnev kahju	Saamata jääv tulu
Kinnistust reg. osa nr 1570337 teostatav äralõige suurusega 1513 m ²	3270 € ehk 2,16 €/m ²	1949 € ehk 1,29 €/m ²	Ei teki	1321 €
Hoonestusõigusest reg. osa nr 21053650 teostatav äralõige suurusega 1513 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	15
3 Turuülevaade	15
3.1 Majandusülevaade	15
3.2 Raplamaa hoonestamata maatulundusmaade turuülevaade	16
3.3 Eesti ja Raplamaa metsamaade tehingute statistika	17
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	51

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED				
Hinnatav vara	Kinnistust reg. osa nr 1570337 ja hoonestusõigusest reg. osa nr 21053650 teostatav äralõige suurusega 1513 m²			
Aadress	Rapla maakond, Märjamaa vald, Sõmeru küla, Ransipajo mets			
Omanik	Kinnisasja omanik: Pähklimäe Talu OÜ (registrikood 12343975), hoonestusõiguse omanik: Evecon Wind OÜ (registrikood 10340323)			
Katastritunnus	50403:002:0831			
Kinnistu registriosa nr	Kinnisasi: 1570337, hoonestusõigus: 21053650			
Omandivorm	Kinnisasi ja hoonestusõigus			
Kinnistu pindala	9,96 ha ehk ca 99 600 m², millest on planeeritud teostada äralõige suurusega 1513 m²			
Planeeringud / ehitusõigus	Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000.a määrusega nr 11 kehtestatud Märjamaa valla üldplaneeringu järgselt ei ole hinnatavale kinnistule juhtotstarvet määratud. 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	16.04.2024			
Tellija	Transpordiamet			
Tellimusleping	07.02.2024 sõlmitud TÖÖVÕTULEPING nr 3.2-2/24/196-1			
Hindamise eeldused	Turuväärtuse hindamisel hüpoteegiga arvestatud ei ole. Hüvitusväärtuse hindamisel võib aga ei pruugi kehtiv hüpoteek hüvitusväärtust mõjutada. Täpsem informatsioon esitatud punktis 2.1.			
Hinnang likviidsusele	Äralõige on ebalikviidne, kinnistu müügiperiood on kuni 12 kuud.			
Hindamistulemuse täpsus	Keskmise 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 1570337 teostatav äralõige suurusega 1513 m²	3270 € ehk 2,16 €/m²	1949 € ehk 1,29 €/m²	Ei teki	1321 €
Hoonestusõigusest reg. osa nr 21053650 teostatav äralõige suurusega 1513 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).

Ülevaatuse 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 ülevaatuse 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

Ülevaatuse kuupäev	26.03.2024
Ülevaatuse teostanud hindaja	Kutseline hindaja Taavo Vainomaa
Ülevaatuse juures viibinud isikud	Hindaja teostas ülevaatuse iseseisvalt, kinnistu ega hoonestusõiguse omanik ei ole esitanud soovi ülevaatuse juures viibida Hindajale teadaolevalt kohtusid metsa hindajad ka kinnistul (Pähklmäe Talu OÜ maade ja metsade haldaja Pajaka Puit OÜ esindaja ja metsa allhanke teostanud metsa taksaator/korraldaja kohtusid välitööde käigus äralõikel 27.03.2024).
Ülevaatuse ulatus	Kogu äralõike ulatuses
Ülevaatuse 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	08.03.2024
Kinnisvaraportaali www.kv.ee	12.04.2024
Maa-ameti kodulehekülge www.maaamet.ee ja kaardirakendus	12.04.2024
Lahe Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	13.04.2024
Metsaportaali	12.04.2024

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 vastuskiri e-maili teel	27.02.2024
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 12.04.2024
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

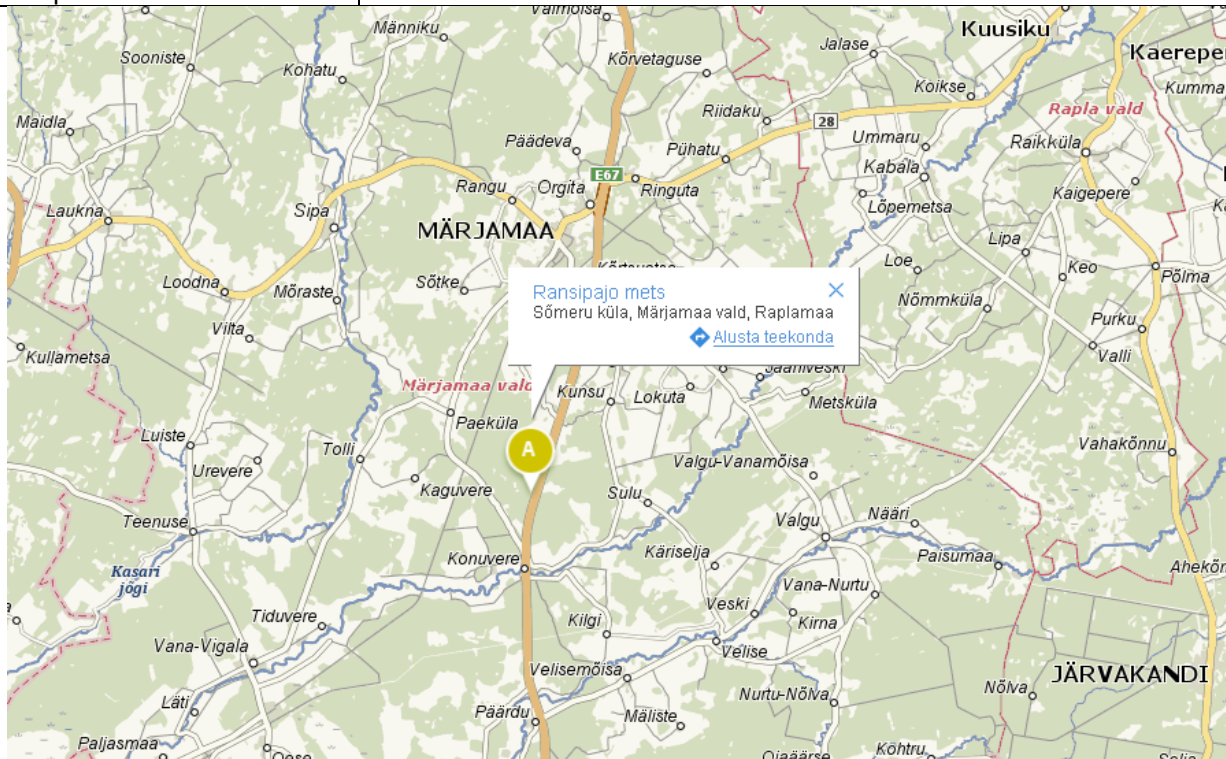
2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus

Aadress	Rapla maakond, Märjamaa vald, Sõmeru küla, Ransipajo mets
Registriora nr	Kinnisasi: 1570337, hoonestusõigus: 21053650
Vara liik, omandivorm	Kinnisasi ja hoonestusõigus
Omanik	Kinnisasja omanik: Pähklimäe Talu OÜ (registrikood 12343975), hoonestusõiguse omanik: Evecon Wind OÜ (registrikood 10340323)
Katastritunnus	50403:002:0831
Kinnistu pindala (hinnatav katastriüksus)	9,96 ha ehk ca 99 600 m ²
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Kanded registriora I jaos	Kinnisasi: 1570337 <ul style="list-style-type: none"> Täiendavad kanded puuduvad Hoonestusõigus: 21053650 <ul style="list-style-type: none"> Hoonestusõigus tähtajaga 50 aastat, mis on koormatisena kantud: kinnistu nr 1570337 registriora 3. jakku. Koormatud

	<p>kinnisasja omanikuna on sisse kantud Pähklimäe Talu OÜ (registrikood 12343975)</p> <p>Tasuline hoonestusõigus viitega 07.03.2022 lepingu punktile 6.4.4.1, sisu vastavalt 07.03.2022 lepingu punktidele neli (4) ja viis (5)</p>
Kanded registriosa III jaos	<p>Kinnisasi: 1570337</p> <ul style="list-style-type: none"> Üks kustutuskanne Hoonestusõigus tähtajaga 50 aastat Evecon Wind OÜ (registrikood 10340323) kasuks. Tasuline hoonestusõigus viitega 07.03.2022 lepingu punktile 6.4.4.1, sisu vastavalt 07.03.2022 lepingu punktidele neli (4) ja viis (5). Hoonestusõiguse võõrandamiseks ja koormamiseks piiratud asjaõigustega on vajalik koormatud kinnisasja igakordse omaniku nõusolek. Hoonestusõiguse kohta on avatud registriosa number 21053650 <p>Hoonestusõigus: 21053650</p> <ul style="list-style-type: none"> Reaalkoormatis kinnistu nr 1570337 igakordse omaniku kasuks. Reaalkoormatis hoonestusõiguse tasu maksmise kohustuse tagamiseks vastavalt 07.03.2022.a lepingu punktile viis üks (5.1) Eelmärge reaalkoormatise muutmise tagamiseks kinnistu nr 1570337 igakordse omaniku kasuks. Hoonestusõiguse tasu muutmise tagamine vastavalt 07.03.2022.a lepingu punktile viis viis (5.5)
Kanded registriosa IV jaos	<p>Kinnisasi: 1570337</p> <ul style="list-style-type: none"> Kaks kustutuskannet Hüpoteek summas 15 600 000,00 eurot AS LHV Pank (registrikood 10539549) kasuks <p>Turuväärtuse hindamisel hüpoteegiga arvestatud ei ole. Hüvitusväärtuse hindamisel võib aga ei pruugi kehtiv hüpoteek hüvitusväärtust mõjutada. Mõju võib seisneda eelkõige asjaolus, et seoses ärälõike teostamisega on kinnistu omanik sunnitud tellima kinnistu väärtuse tõendamiseks (pärast ärälõiget) uue eksperthinnangu ning vajalikud võivad olla ka kulutused seoses laenulepingusse tehtavate muudatustega. Kui vastavad kulud täiendavast hindamisest või lepingu muudatustest peaksid tekkima tuleb need hindaja hinnangul kompenseerida.</p> <p>Hoonestusõigus: 21053650</p> <ul style="list-style-type: none"> Puuduvad
Hoonestusõiguse sisu	<p>Hoonestusõigus on seatud tähtajaga 50 aastat. Hoonestusõiguse omanikul on õigus kümnele kinnistule, mille hulgas on ka hinnatav kinnistu, välja ehitada vähemalt seitset (7) ning maksimaalselt kuni kümmet (10) tuulegeneraatorit ja neid teenindav taristu. Hoonestajal on õigus kasutada ühe tuulegeneraatori püstitamise jaoks kolme tuhande ruutmeetri (3000 m²) suurust ala, mis jaguneb järgnevalt: kaks tuhat ruutmeetrit (2000 m²) tuuliku vundamendi rajamiseks ja tuhat ruutmeetrit (1000 m²) ehitusplatvorm kraanale tuuliku püstitamiseks. Lisaks on hoonestajal õigus kasutada neli tuhat ruutmeetrit (4000 m²) suurust maa-ala ajutiselt ehituse alal materjalide (tuulegeneraatori labad) hoiustamiseks.</p> <p>Muus osas on omanikul võimalik kinnistu kasutamise jätkamine vastavalt otstarbele. Äralõike alad ei kitsenda tuulikute püstitamise võimalikkust, mistõttu ärälõigete 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	<p>Maakatastri kitsenduste kaardi väljavõte</p> <p>Kuupäev 12.04.2024</p> <p>X = 524258, Y = 6521656</p>  <p>X = 523708, Y = 6521107</p> <p>Otsingu objekti andmed</p> <p>Otsinguobjekt:Katastriüksus Tunnus: 50403-002-0831</p> <p>Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed</p> <table><tr><th>Legend</th><th>Kitsenduste mõjuala nähtus</th><th>VID (kma)*</th><th>Nimetus</th><th>Ulatus (m2)</th><th>Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus</th><th>Seotud VID (kpo)</th></tr><tr><td></td><td>Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd</td><td>4/7121153</td><td>4</td><td>7971.18</td><td>Maantee</td><td>4</td></tr><tr><td></td><td>Maaparandushoiu-ala</td><td>5111040011530003 /18482613</td><td>5111040011530003</td><td>96619.56</td><td>Maaparandussüsteemi maa-ala</td><td>5111040011530003</td></tr></table> <p>* VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator</p> <p>Allikas: Maa-ameti kitsenduste kaardirakendus</p> <p>Kinnistu paikneb valdavas osas maaparandushoiualal, äralõike ala jääb täies ulatuses avalikult kasutatava tee kaitsevööndisse. Hindaja hinnangul vastavad kitsendused vara hüvitusväärtuse kujunemist ei mõjuta</p>	Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)		Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	4/7121153	4	7971.18	Maantee	4		Maaparandushoiu-ala	5111040011530003 /18482613	5111040011530003	96619.56	Maaparandussüsteemi maa-ala	5111040011530003
Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)																
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	4/7121153	4	7971.18	Maantee	4																
	Maaparandushoiu-ala	5111040011530003 /18482613	5111040011530003	96619.56	Maaparandussüsteemi maa-ala	5111040011530003																
Üürilepingud	<p>Lisaks hoonestusõigusele ei ole kinnisasja omaniku info kohaselt sõlmitud kehtivaid üüri- või rendilepinguid</p>																					

2.2 Asukoht

Makroasukoht		
Paiknemine	Hinnatav vara paikneb Rapla maakonnas, Märjamaa vallas, Sõmeru külas, Märjamaa alevi keskusest ca 10 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 teeninduspunkti Märjamaa alevis	Ca 3 km kaugusel



2.3 Maakasutus

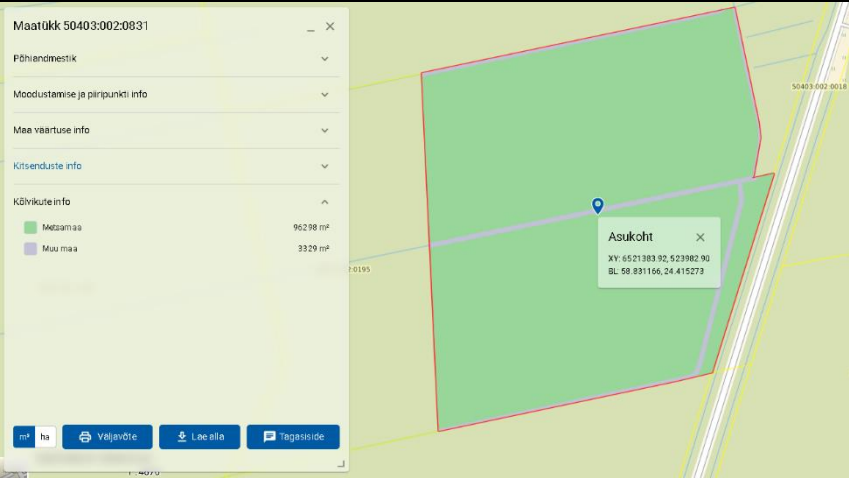
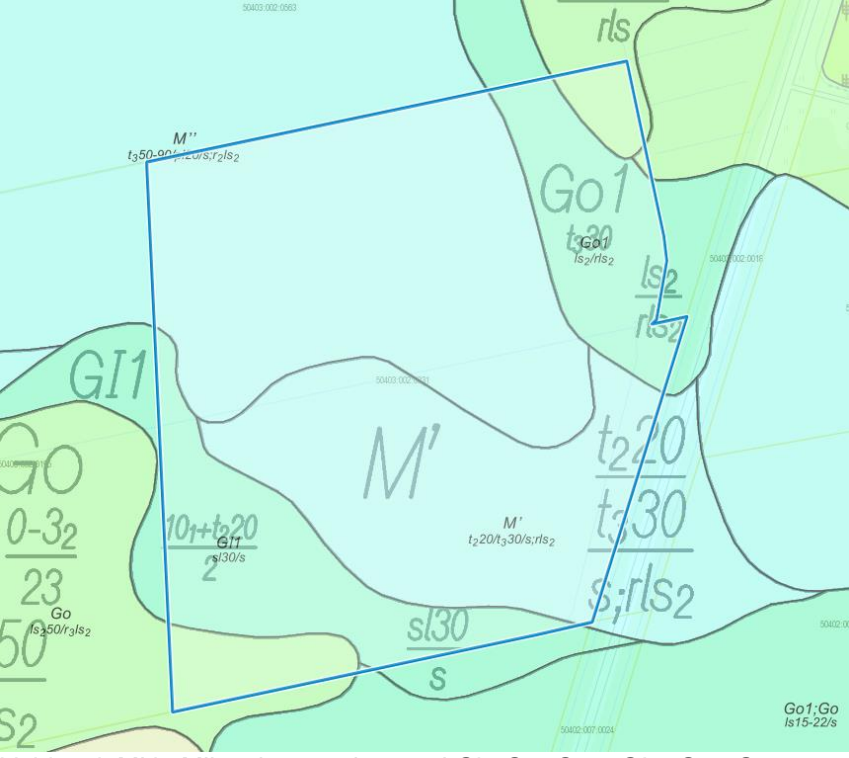
Kaardirakenduse plaan
(hinnatav kinnistu on
ümbritsetud jämeda punase
joonega)




Allikas: Maa-ameti kaardirakendus

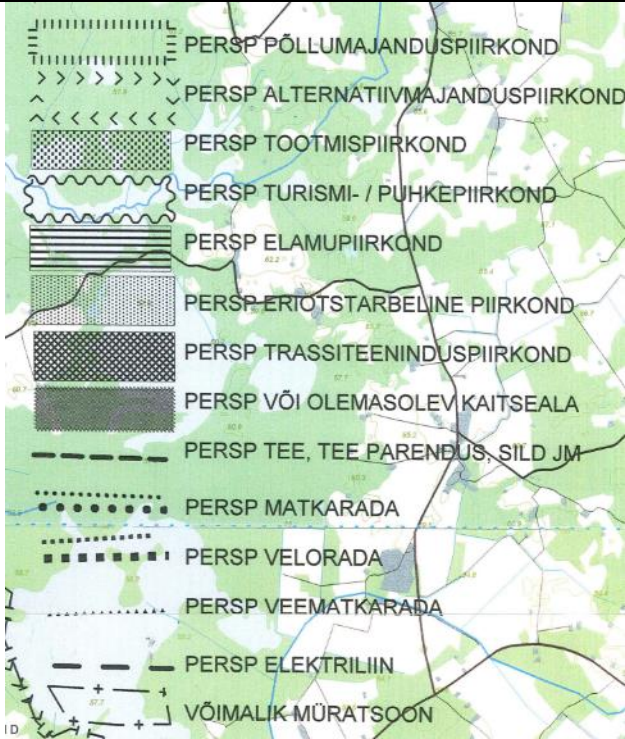
Kuju, reljeef

Mõnevõrra ebakorrapärase hulknurkse kujuga, kompaktne ja üldiselt ka
tasane, reljeef iseloomulik metsamaale

Kõlvikuline koosseis	 <p>Maatükk 50403:002:0831</p> <p>Põhiandmestik</p> <p>Moodustamise ja piiripunkti info</p> <p>Mee vaartuse info</p> <p>Kitsenduste info</p> <p>Kõlvikute info</p> <p>Metsamaa 96298 m²</p> <p>Muu maa 3329 m²</p> <p>Asukoht</p> <p>X: 6521383.92, Y: 523982.90</p> <p>BL: 58.831166, 24.415273</p> <p>Allikas: https://minu.kataster.ee/</p>
Pria registreering	<p>Puudub</p> <p>Allikas: https://kls.pria.ee/kaart/</p>
Mullastik	 <p>Valdavalt M' ja M'', vähesemal määral Gk, Go, Go1, GI1, Go1;Go</p> <p>Mullastikunäitajate täpsem selgitus leitav lisas nr 5</p>
Kasvukoha tüüp ja boniteet	<p>Kinnistu tervikuna koosneb Metsaportaali järgselt 7-st metsamaa eraldisest</p> <p>Metsaportaalis märgitud eraldiste nr 1 ja 2 kasvukohatüübiks mustikakõdusoo ja eraldiste nr 3, 4, 5, 6 ja 7 kasvukohatüübiks angervaksa, boniteediklass valdavalt II ning väiksemas osas I ja III</p> <p>Allikas: https://register.metsad.ee/</p>

	<p>Metsaeksperti Metsakorralduse OÜ 27.03.2024 välitööde käigus märgitud äralõike alale kaks metsamaa eraldist (eraldis nr 1 suurus 0,08 ha, eraldis nr 2 suurus 0,07 ha), mõlema eraldise kasvukohatüübiks märgitud angervaksa, boniteediklass I (eraldis nr 1) ja II (eraldis nr 2)</p> <p>Hindamisel lähtume värskete välitööde käigus määratud äralõike ala kasvukohatüüpide ja boniteediklasside</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	<p>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> 

	 <p>KAHOS § 12 lõike 3 kohaselt arvestatakse hindamisel olukorraga, kus omandamise asjaolu puudub, mistõttu vastava planeeringuga hindamisel ei arvestata</p>
Üldplaneering	<p>Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000.a määrusega nr 11 kehtestatud Märjamaa valla üldplaneeringu järgselt ei ole hinnatavale kinnistule juhtotstarvet määratud</p> 

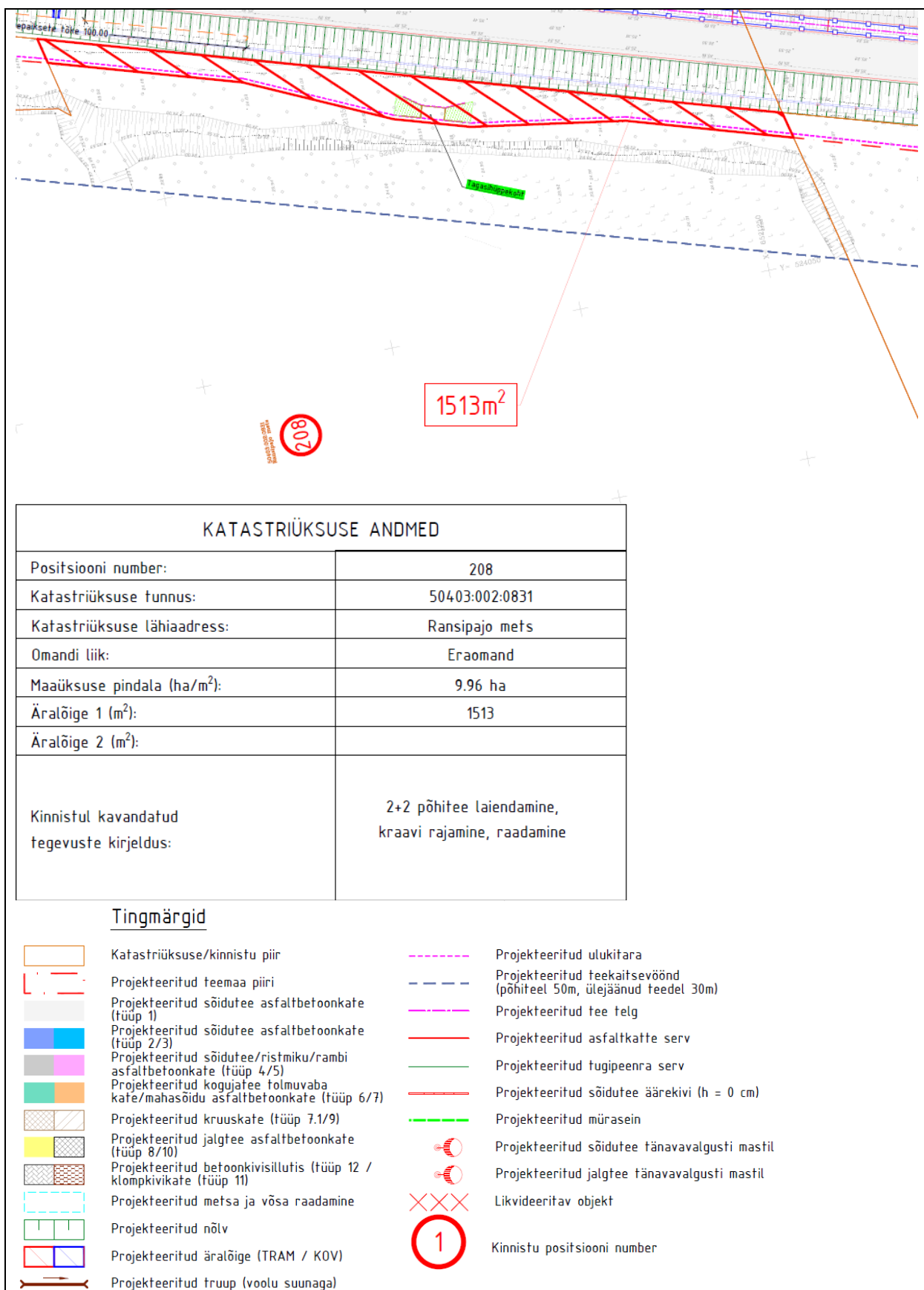
	
Detailplaneering / projekteerimistingimused / ehitusõigus	<p>Äralõike ala puudutavad planeeringud / projekteerimistingimused puuduvad. Hoonestusõiguse omaniku esindaja ei ole hindajale esitanud plaanimaterjali ega ka esialgset kavandit tuulikute paiknemise kohta, kuna detailplaneeringut ei ole ning tuulealad ei ole veel määratud. Hoonestusõiguse omanik on kinnitanud e-maili teel, et äralõike ei kahjusta nende huve</p>

2.4 Kommunikatsioonid

Veevarustus	Puudub
Kanalisatsioon	Puudub
Elektrivarustus	Puudub
Gaasivarustus	Puudub

2.5 Äralõige

Pindala	1513 m ² ehk ca 1,52% kogu kinnistu pindalast
---------	--



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 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 keskpang umbes 3% suurust majanduskasvu.

Tingimused majanduse kasvule pöördumiseks on paranenud. Eesti majandus on kahanenud kaks järjestikust aastat, mis on varasemate langustega võrreldes pikem ja vindavam. 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 Keskpanka 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 jõe, s.t majandusel on olemas

¹ Allikas Eesti pank seisuga 26.03.2024

potentsiaal ka väga tugevaks kasvukiirenduseks. Kuna see eeldaks hüpet ekspordis nõrga väliskeskkonna kiuste, on siiski tõenäolisem, et uus kasvutsükel 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 nügib 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 pehmenanud, 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 valitsuskoalitsioon 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 seondult, 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. Fiskaaldistsipliini 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 (odavama 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 äralõike 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:

	Arv	Pindala(ha)	Tehingu summa (eur)		Pinnaühiku hind(eur /ha)		
		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

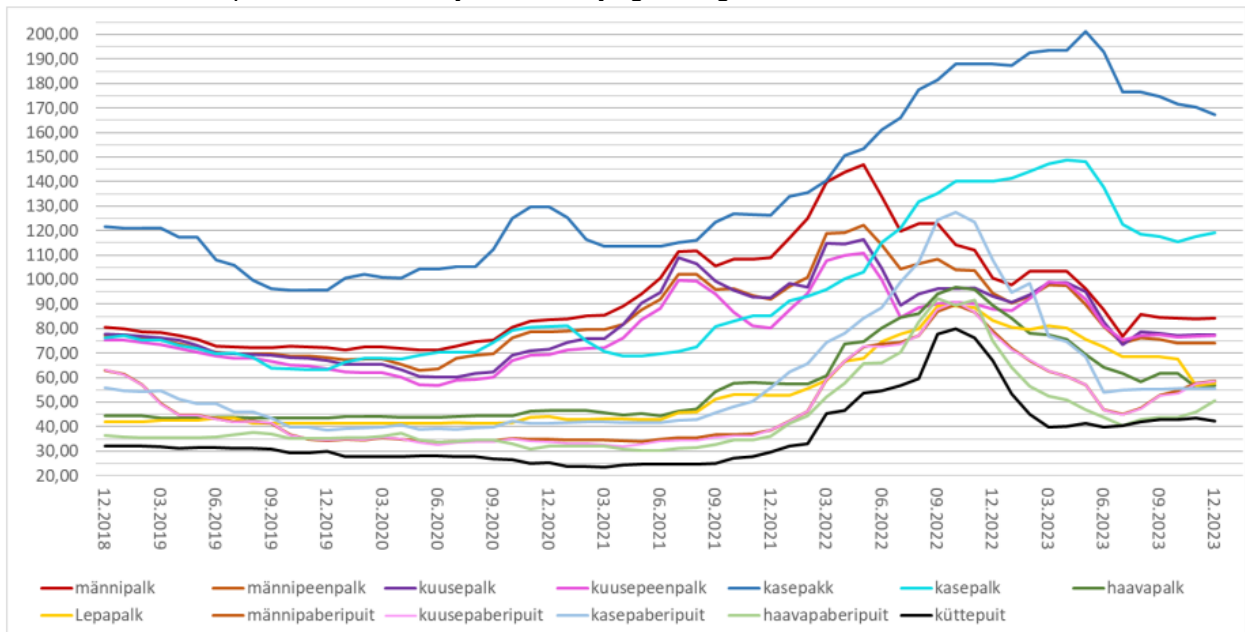
Proгноос

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 leppapalgi 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%
küttepuut	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 odavama 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 küttepuit. 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 raiemahtudega ja metsapoliitikaga Eestis üldiselt. Investeeringute tegemata jätmine mõjutab majandust mitte ainult makrotasemel (netoeksport, SKP, töötuseäär 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 aastalguse 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 müüghinnad	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 portaalist 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, Röpina vald, Põlvamaa	100% maatulundusmaa, 139 600 m ² , millest 77 400 m ² metsamaa ja 52 900 muu maa, ligipääs olemas, kasvava metsa tagavara 1067 tm, I järgu raiemaht 408 tm.	54 000 € ehk 3900 €/ha
Sepa, Samma, Viru-Nigula vald, Lääne-Virumaa	100% maatulundusmaa, 49 100 m ² , 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 tulemuste 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

 <p>Alghind 6 200 €</p> <p>Allika Viljandi Maakond, Viljandi Vald, Mähma Küla 89201:007:0362</p> <p>1.80 ha Hall lepp 31 tm</p>	 <p>Alghind 9 000 €</p> <p>Lambimetsa Pärnu Maakond, Pärnu Linn, Kavaru Küla, Lambimetsa 82603:004:0140</p> <p>2.38 ha Kuusk, Kask, Hall lepp 180 tm</p>	 <p>Alghind 12 500 €</p> <p>Jaagu Pärnu Maakond, Lääneranna Vald, Nurmsi Küla 19502:002:0004</p> <p>5.42 ha Kask 197 tm</p>
---	---	---

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

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



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 kümnele kinnistule, mille hulgas on ka hinnatav kinnistu, vähemalt seitset ning maksimaalselt kuni kümmet tuulegeneraatorit, 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 äraloige ei ole eraldiseisvalt võõrandatav)
2. Hindame äraloike 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 äraloike 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 piirne mine 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, Sõmeru küla	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)	9,96	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 I ja 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		5%	5%	25%	-5%
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:		5%	-10%	10%	-5%
Kohandatud hektari hind:		2 670 €	2 816 €	3 153 €	4 701 €
Kohanduste absoluutväärtuste summa		5%	20%	40%	5%
Osakaal lõpphinnas:	100%	30%	20%	20%	30%
Kaalutud hektari hind, (€):	3 405 €	801 €	563 €	631 €	1 410 €

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 ühikhinnaks hindame 3405 €/ha ehk 0,3405 €/m² ning kinnistu kui terviku turuväärtuseks ilma kasvava metsata hindame: 3405 €/ha * 9,96 ha ≈ 33 914 €.

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 3405 €/ha ehk 0,3405 €/m² kaudu.

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

$$0,3405 \text{ €/m}^2 * 1513 \text{ m}^2 \approx 515 \text{ €}.$$

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 väärtuse arvutus vastavalt Vabariigi Valitsuse määrus nr 22/18.03.2023 "Kinnisasja erakorralise hindamise kord"

Kinnistu nimi: Ransipäjo mets kinnistust kavandatav äralõige
 Kinnistu reg nr: 1570337
 Katastritunnus: 50403:002:0831
 Maakond: Raplamaa
 Omavalitsus: Märjamaa vald
 Asustusüksus: Sõmeru küla

Äralõike

Metsamaa pindala:	0,15 ha	Arenguklassid		
Tagavara:	26 tm	Nimetus	Pindala, ha	%
HR tagavara:	0 tm	Latimets	0,08	53
LR tagavara:	22 tm	Küps mets	0,07	47
Boniteedi kaalutud keskmine:	1,47	Kokku	0,15	100
Kokkoveokaugus:	25 m	Puuliigid		
		Puuliik	Tagavara, tm	%
		KS	12	49
		LM	12	47
		HB	1	2
		teised	1	2
		Kokku	26	100
Väärtused EUR:		Metsakasvukohatüübid		
Metsa väärtused:		KKT	Pindala, ha	%
1. hüvitusväärtus:	2755,26 EUR	AN	0,15	100
	18368,40 EUR/ha	Kokku	0,15	100
2. harilik väärtus:	1433,88 EUR			
	9559,20 EUR/ha			

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

Puuliik	hind, eur/tm						
	spoonipakk	palk	peenpalk	paberipuit	küttepuit	raidmed	kulu raietele
KS	303,66	207,92	118,10	79,54	55,43	61,26	11,26
LM		101,52	101,52		55,43	61,26	11,26
HB		86,21	86,21	55,43	55,43	61,26	11,26
teised					55,43	61,26	11,26

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

Puuliik	hind, eur/tm						
	spoonipakk	palk	peenpalk	paberipuit	küttepuit	raidmed	kulu raietele
KS	221,63	120,35	56,22	49,15	38,39	57,52	12,53
LM		61,16	61,16		38,39	57,52	12,53
HB		52,00	52,00	41,50	38,39	57,52	12,53
teised					38,39	57,52	12,53

* - 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 meetodika ja valemitega.

Takseerimise kuupäev: 27.03.2024

Arvutuse kuupäev: 12.04.2024

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

- kasvava metsa harilik väärtus: $\approx 1434 \text{ €}$
- kasvava metsa hüvitusväärtus: $\approx 2755 \text{ €}$

Seega on hindaja hinnangul äralõike harilikuks väärtuseks kokku $515 \text{ €} + 1434 \text{ €} = 1949 \text{ €}$ ehk $1,29 \text{ €/m}^2$.

Saamata jääva tuluna on käsitletav kasvava metsa hüvitusväärtuse ja hariliku väärtuse vahe ehk **1321 €**.

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 1,52% 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: 1570337

Kinnistu omaniku esindaja Vahur Voll kiri e-maili teel 27.02.2024 seoses kaasnevate kahjude ja saamata jäävate tuludega:

„Tere!

Kinnistu suuruse vähenemine teepoolsest osast ei tohiks riivata Evecon Wind OÜ huvisid aga pean vajalikuks neid informeerida.

Lugupidamisega,
Vahur Voll
Pähklmäe Talu OÜ“

Seega vastuskiri on seotud hoonestusõiguse omanikule tekkivate võimalike kaasnevate kahjudega ning kinnisasjale kaasnevatele kahjudele ja saamata jäävatele tuludele hinnangut antud ei ole.

Hoonestusõigus: 21053650

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 kinnistu 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 põhimaanteega 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: 1570337

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

Äralõike harilik väärtus: 1949 €

Kaasnevad kahjud: puuduvad

Saamata jäävad tulud: 1321 €

1949 € + 1321 € = 3270 € (kolm tuhat kakssada seitsekümmend eurot) ehk 2,16 €/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 ±20%.

Hoonestusõigus: 21053650

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: 2023-05-19)

LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Kinnisasi:

Registriosa:

Registriosa number 1570337
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Kinnistu nimi Ranspajo metsa

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastridaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	50403:002:0831	Maatulundusmaa 100%, Rapla maakond, Märjamaa vald, Sõmeru küla, Ranspajo metsa.	9,96 ha	Maakatastri andmed üle võetud 31.12.2018.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
5	Pähklimäe Talu OÜ (registrikood 12343975)	31.01.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 2.02.2018. Kohtunikuabi Anneli Luur	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		Kustutatud 10.09.2004 kinnistamisavalduse alusel 04.10.2004. Kohtunikuabi R. Keskõla	kehtiv
2	Hoonestusõigus tähtajaga 50 aastat Evecon Wind OÜ (registrikood 10340323) kasuks. Tasuline hoonestusõigus viitega 07.03.2022 lepingu punktile 6.4.4.1, sisu vastavalt 07.03.2022 lepingu punktidele neli (4) ja viis (5). Hoonestusõiguse võõrandamiseks ja koormamiseks piiratud asjaõigustega on vajalik koormatud kinnisasja igakordse omaniku nõusolek. Hoonestusõiguse kohta on avatud registriosa number 21053650. Hoonestusõigus asub esimesel järjekohal 4 jao kande nr 1 ees. 7.03.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 24.03.2022. Kohtunikuabi Oile Juhanson		kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud 22.03.2023 kinnistamisavalduse alusel 3.04.2023. Kohtunikuabi Tilu Karu	kehtiv
1			Kustutatud 22.03.2023 kinnistamisavalduse alusel 3.04.2023. Kohtunikuabi Tilu Karu	kehtiv
2	Hüpoteek summas 15 600 000,00 eurot AS LHV Pank (registrikood 10539549) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohelele sunditult hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 4439; 17537; 47637; 60637; 65037; 70632; 79137; 80336; 80437; 92537; 99637; 107537; 111136; 111202; 111637; 138302; 149437; 164637; 178436; 184632; 271837; 277932; 357002; 375632; 378937; 413850; 480832; 481232; 495836; 497032; 506037; 557832; 575837; 600332; 607737; 637737; 659337; 660037; 747432; 838306; 844632; 851137; 887032; 909637; 921137; 1009032; 1033632; 1059237; 1112637; 1132837; 1149737; 1158237; 1186732; 1218537; 1228237; 1277406; 1261437; 1291537; 1321137; 1326537; 1396837; 1443937; 1482506; 1533832; 1551137; 1570537; 1580437; 1583937; 1598737; 1608232; 1617437; 1641732; 1641937; 1668837; 1694637; 1724837; 1736437; 1745032; 1763637; 1766237; 1799132; 1811637; 1847532; 1852832; 1858532; 1866932; 1868406; 1911532; 1936337; 1951037; 1999737; 2015037; 2054206; 2082537; 2116837; 2124537; 2124837; 2140737; 2152837; 2158737; 2171337; 2181237; 2217637; 2241606; 2276737; 2317550; 2324002; 2337832; 2376906; 2385737; 2436137; 2439237; 2489037; 2499437; 2509237; 2524237; 2530437; 2540137; 2571437; 2572402; 2585437; 2593037; 2598437; 2598737; 2606837; 2620537; 2621537; 2628737; 2646837; 2681237; 2688537; 2698837; 2698937; 2699137; 2706137; 2724537; 2768637; 2768737; 2771737; 2829450; 2834937; 2838032; 2871737; 2871837; 2871937; 2950737; 2993037; 3004950; 3024837; 3043850; 3072337; 3092737; 3176750; 3176950; 3177050; 3214637; 3222737; 3231537; 3311237; 3322837; 3343550; 3356337; 3356437; 3385137; 3394737; 3443037; 3446234; 3447337; 3478437; 3494937; 3495037; 3508037; 3508837; 3508937; 3512137; 3519237; 3531937; 3548937; 3778950; 3837906; 4124750; 4174502; 4424502; 4454150; 4482450; 4618902; 4699750; 4716050; 5395150; 5569150; 6066402; 6227802; 6356150; 6609350; 6769602; 6998402; 7174502; 7234502; 7689702; 7802950; 7982502; 7989850; 7995050; 8162202; 8394702; 8394802; 8537902; 8550202; 8667402; 8691150; 8695602; 8731050; 8737850; 8888150; 8972002; 9061450; 9091302; 9340650; 9340750; 9370302; 9470802; 9511050; 9619002; 9941002; 10382202; 10415202; 10948702; 10961850; 11150902; 11185950; 11300550; 11317050; 11317250; 11533502; 11628450; 11714002; 11818302; 11989550; 12051802; 12525650; 12834502; 12891150; 12965750; 13073702; 13190250; 13314002; 13316550; 13444702; 13630902; 13631102; 13632502; 13793702; 13920802; 14047502; 14126802; 14343150; 14404250; 14651302; 14718050; 14726250; 14852950; 14912550; 15003750; 15613050; 15855250; 15915250; 16120450; 17045750; 17267450; 17538850; 17656550; 18200450; 18491150; 19269050; 19269950; 19359450;	15 600 000,00 EUR	22.03.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 3.04.2023. Kohtunikuabi Tilu Karu	kehtiv
Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
	19432250; 19611050; 19642050; 19682350; 19903050; 19982350; 19996950; 20109550; 20198650; 20269150; 20741550; 20779650; 21416450; 21538050; 21538150; 21566050; 21607450; 21804250; 22003150; 22278050; 22390350; 22555850.			

Asutus: LAHE KINNISVARA HINDAMINE OÜ

Hoonestusõigus:

Registriosa:

Registriosa number 21053650
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	50403:002:0831	Maatulundusmaa 100%, Rapija maakond, Märjamaa vald, Sõmeru küla, Ransipajo mets.	9,96 ha	7.03.2022 kinnistamisavalduse alusel registriosa avatud 24.03.2022. Kohtunikuabi Ülle Juhanson	kehtiv
<p>Hoonestusõigus tähtajaga 50 aastat, mis on koormatisena kantud: kinnistu nr 1570337 registriosa 3. jalku. Koormatud kinnisaja omanikuna on sisse kantud Pähikilmäe Talu OÜ (registrikood 12343975).</p> <p>Tasuline hoonestusõigus viitega 07.03.2022 lepingu punktile 6.4.4.1, sisu vastavalt 07.03.2022 lepingu punktidele neli (4) ja viis (5). Hoonestusõiguse võõrandamiseks ja koormamiseks piiratud asjaõigustega on vajalik koormatud kinnisaja igakordse omaniku nõusolek.</p>					

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Evecon Wind OÜ (registrikood 10340323)	7.03.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 24.03.2022. Kohtunikuabi Ülle Juhanson	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 1570337 igakordse omaniku kasuks. Reaalkoormatis hoonestusõiguse tasu maksmise kohustuse tagamiseks vastavalt 07.03.2022.a lepingu punktile viis (5.1). 7.03.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 24.03.2022. Kohtunikuabi Ülle Juhanson		kehtiv
1	Eelmärge reaalkoormatise muutmise tagamiseks kinnistu nr 1570337 igakordse omaniku kasuks. Hoonestusõiguse tasu muutmise tagamine vastavalt 07.03.2022.a lepingu punktile viis (5.5). 7.03.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 24.03.2022. Kohtunikuabi Ülle Juhanson		kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: LAHE KINNISVARA HINDAMINE OÜ

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 631

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja kaugtõestamise teel tõestanud Tallinnas, seitsmendal märtsil kahe tuhande kahekümne teisel (07.03.2022.) aastal

TALLINNA NOTAR TEA TÜRNPÜÜ,
kelle büroo asub Eesti Vabariigis Tallinnas Maakri tn 19,

käesolevas notariaaltoimingus osalejad on

Pähklimäe Talu OÜ, registrikood 12343975, asukoht Leola/1, Pajaka küla, Märjamaa vald, Rapla maakond 78248, e-posti aadress: vahur.voll@bigbank.ee, seaduslik esindaja – juhatuse liige **Vahur Voll**, isikukood 37011262727, kelle isiku on notar tuvastanud isikutunnistuse nr AB0570651 ja PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel, äriühingu registriandmed ja esindaja esindusõiguse on notar kontrollinud maakohu registriosakonna keskandmebaasi lepingu sõlmimise päeva väljatrüki alusel, milline on käsitletav registriseisu tõendina notariaadiseaduse § 31 tähenduses, 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: avar@t.ee, äriühingu registriandmed on notar kontrollinud maakohu registriosakonna keskandmebaasi lepingu sõlmimise päeva väljatrüki alusel, milline on käsitletav registriseisu tõendina notariaadiseaduse § 31 tähenduses, volitatud esindaja - **Reimo Nook**, isikukood 37107050329, kelle isik on notarile tuntud ja kelle esindusõiguse on notar kontrollinud volikirja alusel, milline on 20.01.2022.a koostatud ja kaugtõestamise teel tõestatud Kuressaare notar Marika Leis'i poolt ning milline on registreeritud notari ametitegevuse raamatu registris nr 192 all, edaspidi nimetatud **hoonestaja**,

ja

AS SEB Pank, registrikood 10004252, asukohaga Tornimäe tn 2, Tallinn 15010, e-posti aadress: kinnistu.tallinn@seb.ee, äriühingu registriandmed on kontrollitud maakohu registriosakonna keskandmebaasi väljatrüki seisuga käesoleva lepingu sõlmimise päeva väljatrüki alusel, milline on käsitletav registriseisu tõendina notariaadiseaduse § 31 tähenduses, volitatud esindaja – **Kaja Hellenurm**, isikukood 46802172741, kelle isiku on notar tuvastanud PPA andmebaasi alusel ja kelle esindusõiguse on notar kontrollinud Tallinna notar Rainis Int'i poolt 13.04.2020.a koostatud ja kaugtõestamise teel tõestatud ning notari ametitegevuse raamatu registris nr 1564 all registreeritud volikirja alusel, edaspidi nimetatud **hüpoteegipidaja**,

edaspidi kõik koos nimetatud **lepinguosalisel** ja ka **lepingupooled**.

Notariaaltoimingus osaleja Vahur Voll'i asukoht kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt on Tallinn, Harju maakonnas.

Notariaaltoimingus osaleja Reimo Nook'i asukoht kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt on Tallinnas, Harju maakonnas.

Notariaaltoimingus osaleja Kaja Hellenurm'e asukoht kaugtöestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt on Tartus, Tartu maakonnas.

Lepinguosalised avaldasid, et nende sooviks on sõlmida alljärgnev

KEELUMÄRGETE KUSTUTAMISE KINNISTAMISAVALDUSED,
PIIRATUD ASJAÕIGUSTE JÄRJEKOHTADE MUUTMISE KOKKULEPE,
KINNISTUTELE HOONESTUSÕIGUSTE,
REAALKOORMATISTE JA MÄRGETE SEADMISE LEPING
NING
KINNISTAMISAVALDUSED JA ASJAÕIGUSLEPINGUD

1. Registrite andmed ja lepingu esemed

1.4. Vastavalt kinnistusraamatu elektroonilise andmebaasi lepingu sõlmimise päeva väljatrükile on Tartu Maakodu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr 1570337 sisse kantud kinnistu nimetusega **Ransipajo metsa** (edaspidi nimetatud **kinnistu 4** ja ka lepingu ese 4):

**4. Hoonestusõiguste seadmine, sihtotstarve, ulatus, korrashoid
ning täiendavad kokkulepped**

4.1. Omanik ja hoonestaja on kokku leppinud, et:

Hoonestusõiguste sisu

4.1.1. hoonestusõigustega koormatakse kinnistud selliselt, et hoonestajal on õigus välja ehitada ja omada hoonestusõiguste tähtaja jooksul hoonestusõigustega koormatud kinnistutel tuulegeneraatoreid, kuni 110 kV jaotusalajaama koos kaabelliinide, juhtimis-, jaotusseadmete ning muude ruumidega, ning alajaama ja Tuulepargi teenindus- ja hooldustöödeks vajalikke juurdepääsuteid (edaspidi koos nimetatud **Märjamaa tuulepark**). Hoonestusõigused seatakse kinnistutele ulatuses, mis hõlmab hoonestusõiguste alusel rajatavat vähemalt seitset (7) ning maksimaalselt kuni kümnet (10) tuulegeneraatorit (edaspidi nimetatud **Tuulik** ja ka **Tuulikud**) ja Märjamaa tuulepargi infrastruktuuri vastavalt Planeeringule. Tuuliku ja Märjamaa tuulepargi täpne ala, Tuulikute arv ning asukoht kinnistutel (edaspidi nimetatud **Hoonestusõiguste ala**) määratakse kindlaks Planeeringuga;

4.1.2. hoonestaja planeerib Planeeringuga kehtestada Hoonestusõiguste alale rajatava tee (edaspidi nimetatud **Tee**), mille laiuse ja väljakeeramiskohtade laiuse kohustub hoonestaja kooskõlastama omanikuga peale Planeeringu vastuvõtmist, kui koostatakse teeprojekt. Maakaabelliinide rajamine on planeeritud rajatava Tee alasse. Juhul, kui maakaabelliin rajatakse väljapoole Tee ala, hõlmab liin trassi laiusega kokku kolm meetrit (3 m);

4.1.3. hoonestajal on õigus hoonestusõiguste seadmisest kuni Planeeringu kehtestamiseni püstitada Hoonestusõiguste alale ajutiselt üks (1) tuulemõõtemast kõrgusega kuni ca ükssada

viiskümmend meetrit (150 m), mille hoonestaja teiseks alaks on Tuuliku valmides. Nimetatud masti püstitamiseks kohustub hoonestaja omanikuga kooskõlastama masti asukohta. Tuulemõõtemasti paigaldamiseks ei ole lubatud kinnistul teostada raadamist;

4.1.4. Planeeringu kehtestamise järgselt kohustuvad omanik ning hoonestaja muutma käesolevat lepingut selliselt, et Hoonestusõiguste ala täpne paiknemine näidatakse käesoleva lepingu muutmiseks sõlmitava notariaalakti lisaks oleval plaanil. Samuti täiendavad lepingupooled käesolevat lepingut selle eelnimetatud muutmise selliselt, et märgitakse ära täpne Tuulikute arv, vastavalt käesoleva lepingu punktis 4.1.1 sätestatule ning koostatakse täpne teeprojekt vastavalt käesoleva lepingu punktis 4.1.2 sätestatule;

4.1.5. Tuulikud, Tee ning muud Hoonestusõiguste alale rajatavad rajatised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud ehitusreeglite järgi kooskõlas ehitusala seadusandlusega, sealhulgas kooskõlas planeerimiseseadusega ja ehitusseadusega ning kohaliku omavalitsuse õigusaktide ja ehitusmäärusega. Eelnimetatud kohustuse mittetäitmisega seotud kolmandatele isikutele tekkida võiva kahju eest vastutab täies ulatuses hoonestaja;

4.1.6. käesoleva lepingu punktis 4.1.1 nimetatud ehitiste ehitamiseks vajaliku detail- või eriplaneeringu kehtestamiseks vajalikud toimingud teeb ning kulud kannab hoonestaja;

4.1.7. omanik kohustub tegema hoonestajaga igakülgset koostööd Märjamaa tuulepargi rajamisel, sh Planeeringu koostamisel, kõikide vajalike nõusolekute ja kooskõlastuste andmisel. Hoonestaja esimesel asjakohasel nõudmisel kohustub lepingu esemete omanik väljastama hoonestajale asjakohase volikirja. Omanik ja hoonestaja on kokku leppinud, et kõik toimingud Märjamaa tuulepargi Planeeringu kehtestamiseks teeb hoonestaja oma kulul. Omanik kohustub mitte takistama hoonestaja poolt Märjamaa tuulepargi rajamist ega võimaldama teistel isikutel lepingu esemete kasutamist Tuulepargi rajamise eesmärgil, mh mitte sõlmima mistahes vastavastandis eelkõigusteid kolmandate isikutega;

4.1.8. kui Planeering näeb ette kinnistute kruntideks jaotamise ning kinnistute koosseisu kuuluvate maaüksuste baasil moodustatakse uued katastriüksused, siis on omanikul või hoonestajal õigus nõuda kinnistute jagamist selliselt, et käesoleva lepingu alusel seatavad hoonestusõigused jäävad koormama vastava kinnistu lõikes üksnes jagamisel tekkivat uut kinnistut, millele ulatub Hoonestusõiguste ala ning teisi jagamisel tekkivaid kinnistuid hoonestusõigused koormama ei jää. Juhul, kui Planeering ei näe ette kinnistute kruntideks jaotamist, jääb omanikule siiski õigus nõuda kinnistute jagamist. Eelmärgitud muudatuste mistahes vormistamise kulud jäävad hoonestaja kanda;

4.1.9. kinnistute jagamisel tekkivate uute kinnistute koormamisel hoonestusõigustega kohustuvad lepinguosalised sõlmima käesoleva lepingu notariaalselt tõestatud lepingu muudatuse, millega täpsustatakse ning fikseeritakse lõplik hoonestusõigustega koormatavate kinnistute nimistu ning eemaldatakse hoonestusõigused kinnistutelt, mida hoonestusõigused koormama ei jää;

4.1.10. omanik ja hoonestaja on kokku leppinud, et käesoleva lepingu muutmist kooskõlas käesoleva lepingu punktidega 4.1.1 ja 4.1.4 või kinnistute jagamist kooskõlas lepingu punktiga 4.1.8 nõudev lepingupool informeerib teist lepingupoolt käesolevas lepingus märgitud aadressil või e-posti aadressil käesoleva lepingu muutmise lepingu või kinnistu 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;

4.1.11. hoonestaja on kohustatud hoidma Tuulikud, Teed, Rajatised ja Hoonestusõiguste ala alaliselt heas seisukorras ning tagama olemasolevate tehnosüsteemide säilimise. Hoonestajal on kohustus hoonestusõiguste alusel Hoonestusõiguste alale rajatavaid Teid hooldada, tagades lepingu esemete seisukorra vastavuse avaliku võimu poolt kehtestatud heakorraeskirjadele ja korras hoida;

4.1.12. omanik on kohustatud lubama lepingu esemetele hoonestaja poolt rajatud Tuuliku, Tee ja Rajatiste ning muude konstruktsioonide takistamatut kasutamist ja hooldamist ning hoiduma nende tahtlikust kahjustamisest, sh ei tee hoonestaja omanikule mistahes takistusi lepingu

esemete ning nende rajatud Teede kasutamiseks vastavalt omaniku parimale äranägemisele;

Hoonestusõiguste kasutamine

4.1.13. hoonestusõiguste võõrandamiseks ja koormamiseks asjaõigustega on vajalik hoonestusõigustega koormatud lepingu esemete igakordse omaniku nõusolek;

4.1.14. hoonestusõiguste võõrandamise korral kolmandatele isikutele kohustub hoonestaja tagama, et kolmas isik, kellele hoonestusõigused võõrandatakse, kohustub võtma üle kõik omaniku ja hoonestaja vahel käesolevas lepingus sõlmitud võlaõiguslikud kokkulepped;

4.1.15. hoonestaja kohustub hoonestusõiguste oluliseks osaks olevad Tuulikud, nende teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud ja -rajatised (edaspidi nimetatud eelpool ja järgnevalt **Rajatised**) ning Teed valmis ehitama hiljemalt kolme (3) aasta jooksul arvates ehitusloa väljastamisest hoonestajale. Valmisehitamise kohustus loetakse täidetuks, kui Tuulikule ning Rajatistele on väljastatud kasutusluba;

4.1.16. hoonestajal on õigus kasutada ühe (1) tuulegeneraatori püstitamise jaoks maa-ala kokku maksimaalselt kuni seitse tuhat ruutmeetrit (7000m²). Viidatud maa-ala kolme tuhande ruutmeetri (3000 m²) suurusel kasutatakse järgnevalt: kaks tuhat ruutmeetrit (2000 m²) tuuliku vundamendi rajamiseks ja tuhat ruutmeetrit (1000 m²) ehitusplatvorm kraanale Tuuliku püstitamiseks. Lisaks on hoonestajal õigus kasutada neli tuhat ruutmeetri (4000 m²) suurusel maa-ala ajutiselt ehituse alal materjalide (tuulegeneraatori labad) hoiustamiseks. Materjalide hoiustamiseks vajalikku nelja tuhande ruutmeetri (4000m²) suurusel maa-ala võib hoiustamiseks kasutada kuni kuus (6) kuud arvates Tuuliku monteeritavate osade saabumisest platsile, millest hoonestaja kohustub teavitama omanikku, ja kui sellest tekib omanikule otsene ja/või kaudne kahju (ei saa külvata, vilja koristada või rikutakse põld, ei saa metsa majandada), hüvitab hoonestaja tekkinud kahju (sh metsa müügi tulu, mis jäi omanikul teenimata tulenevalt hoonestaja poolt tekitatud kahjust);

4.1.17. hoonestusõiguste kehtivuse ajal hoonestusõigustelt saadavad viljad kuuluvad hoonestajale;

4.1.18. hoonestaja kohustub tasuma lepingu esemete suhtes kehtestatud maamaksu. Juhul, kui tulevikus peaks Tuuliku omamisele või opereerimisele kehtestatama uusi makse või muid rahalisi kohustusi, tasub need hoonestaja;

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

4.1.20. omanik ja hoonestaja loevad Hoonestusõiguste ala otsese valduse hoonestusõiguste seadja poolt hoonestajale üle antuks Planeeringu kehtestamisega;

4.1.21. juhusliku hävimise ja juhusliku halvenemise risk läheb hoonestajale üle koos valduse ülemineku hetkega;

4.1.22. hoonestaja ei ole kohustatud Tuuliku hävimisel või kasutuskõlbmatuks muutumisel seda taastama ja hoonestajal on õigus käesolev leping üles öelda hävinud või kasutuskõlbmatuks muutunud Tuuliku osas. Hoonestaja peab eemaldama omal kulul kuue (6) kalendrikuu jooksul kahjustunud Tuuliku;

4.1.23. käesoleva lepingu punktis 4.1.22 nimetatud Tuuliku hävimise korral jääb kehtima hoonestaja kohustus tasuda omanikule lepingu punktis 5.2.4 sätestatud Hoonestusõiguste tasu, sõltumata kui suur arv Tuulikuid kinnistutel paikneb;

4.1.24. Tuuliku hävimise tõttu kõrvalpaiknevatele lepingu esemetele või muudele kinnistutele kahju tekitamise korral kohustub hoonestaja tekkinud kahju täies ulatuses hüvitama (sh, kuid mitte ainult, saamata jäänud tulu hüvitamine, mille omanik oleks teeninud raieküpse metsa müügist, vms.);

4.1.25. pärast Planeeringuga Tuuliku asukoha kindlaksmääramist ja vastava vajaduse tekkimisel on omanikul ja hoonestajal õigus arutada õhuservituudi ala suurus ja paiknemist. Omaniku ja hoonestaja mõlemapoolse nõusoleku korral määratakse õhuservituudi seadmine kindlaks õhuservituudi seadmise lepinguga. Omanik ei küsi tasu õhuservituudi eest;

4.1.26. kinnistute omanikul on õigus teostada kinnistutel kõik vajalikud raie- ja teetööd, mis on vajalikud tuulepargi aluse maa ja selle teenindamiseks vajalike ehitiste, 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. Käesolevas punktis kirjeldatud töid, sh raadamist, on lubatud teha üksnes Planeeringu kinnitamise järgselt. Raadamiseks vajalike tööde teostamiseks kohustub hoonestaja esitama omanikule kogu dokumentatsiooni, mis on vajalik raadamistööde teostamiseks vajalike kooskõlastuste ning lubade taotlemiseks;

Hoonestusõiguste tähtaeg ja pikendamine

4.1.27. 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 esemel nendega püsivalt ühendatud, käesoleva lepingu punktis 4.1.1 nimetatud ehitisi, mis on hoonestusõiguste olulised osad;

4.1.28. hoonestusõiguste tähtaja saabumisel on hoonestajal õigus taotleda tähtaja pikendamist järgmisele 30-aastasele perioodile, esitades sellekohase taotluse omanikule vähemalt kaheksateist (18) kuud enne käesoleva lepingu alusel seatavate hoonestusõiguste tähtaja saabumist. Omanikul ei ole kohustust tähtaja pikendamisega nõustuda, sh on omanikul õigus algatada uue hoonestusõiguse lepingu tingimuste läbirääkimised (sh tasu kokkulepped). 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 kustutamiseks;

4.1.29. kui omanik on vähemalt üks (1) aasta enne hoonestusõiguste tähtaja saabumist esitanud vastava nõude, on hoonestajal kohustus kõik hoonestusõiguste alusel rajatud rajatised, ehitised, jms demonteerida, lepingu esemetelt eemaldada ning likvideerida sellisest tegevusest lepingu esemetele tekkinud kahjulikud tagajärjed. Juhul, kui hoonestaja oma kohustusi ei täida, on omanikul õigus ühe (1) aasta jooksul nõuda leppetrahvi, mille suurus on hoonestusõiguste alusel rajatud rajatiste, ehitiste, jms demonteerimise, lepingu esemetelt eemaldamise ning likvideerimise tegelikud kulud;

Hoonestusõiguste lõpetamine

4.1.30. hoonestusõigused võib lõpetada enne käesoleva lepingu punktis 4.1.27 sätestatud tähtaja saabumist hoonestaja ja omaniku notariaalselt tõestatud kokkuleppe alusel;

4.1.31. kui hoonestaja rikub käesolevas lepingus sisalduvaid kokkuleppeid, on omanikul õigus nõuda hoonestusõiguste enda nimele kandmist (omanikule langemine) ning sellisel juhul ei ole omanikul kohustust hüvitada hoonestajale hoonestusõiguste alusel rajatud ehitiste väärtust;

4.1.32. omanikul ja/või hoonestajal on õigus käesolevast lepingust ühepoolse avalduse alusel taganeda juhul, kui Märjamaa tuulepargi rajamise ehitisluba ei ole hoonestajale väljastatud hiljemalt kaheksa (8) aasta jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest;

4.1.33. lepingust taganemiseks saadab õigustatud pool teisele poolele ühepoolse vormikohaselt (digitaalselt või muul alternatiivsel õiguslikult kehtival allkirjastamise meetmel) allkirjastatud avalduse, milles märgib lepingust taganemise aluse. Lepingust taganemine jõustub taganemisavalduse üleandmisel, kuid mitte hiljem kui viiendal (5.) päeval arvates taganemisavalduse edastamisest lepingupoolte kontaktandmetel;

4.1.34. lepingust taganemise avalduse jõustumisest hiljemalt ühe (1) kuu jooksul kohustuvad omanik ja hoonestaja sõlmima kokkuleppe hoonestusõiguste lõpetamiseks ning esitada vastavasisulise kinnistamisavalduse hoonestusõiguste kinnistusraamatust kustutamiseks ning hoonestusõigustele avatud registriosade sulgemiseks. Hoonestusõiguste kinnistusraamatust kustutamisel lõpeb hoonestaja kohustus tasuda omanikule käesoleva lepingu alusel Hoonestusõiguste tasu;

4.1.35. hoonestusõiguste mistahes põhjusel lõppemisel on hoonestajal kohustus enda poolt rajatud rajatised (sh Tuuliku) demonteerida ja ära viia hiljemalt ühe (1) aasta jooksul arvates hoonestusõiguste lepingu lõppemisest;

4.1.36. hoonestaja on kohustatud kaheksateist (18) kuud enne hoonestusõiguste tähtaja lõppemist võtma pakkumised (vähemalt kaks (2) alternatiivset pakkumist) käesoleva lepingu punktis 4.1.1 nimetatud rajatiste likvideerimiseks ja utiliseerimiseks ning kaheksateist (18) kuud enne hoonestusõiguste tähtaja lõppemist on hoonestaja kohustatud deponeerima eelnimetatud rajatiste likvideerimiseks ja utiliseerimiseks vajaliku summa notari deposiitkontole ja/või esitama omanikule pangagarantii, mis kinnitab käesolevas lepingu punktis nimetatud kohustuse täitmist ja/või esitama muu alternatiivse rahalise tagatise;

4.1.37. kui hoonestusõiguste alusel ehitatud ehitisi ei ole käesoleva lepingu punktis 4.1.35 nimetatud tähtaja jooksul ära veetud ja/või hoonestaja ei ole täitnud käesoleva lepingu punktis 4.1.36. nimetatud kohustust, muutuvad hoonestusõiguste alusel ehitatud ehitised lepingu esemete olulisteks osadeks ja lähevad lepingu esemete omaniku omandisse. Käesolevas lepingu punktis reguleeritu ei välista omaniku poolt lepingu punktis 4.1.29 nimetatud õigust nõuda hoonestajalt leppetrahvi demonteerimiskohustuse täitmata jätmise tõttu;

4.1.38. käesolevat lepingut ja selle täitmist puudutav informatsioon on konfidentsiaalne ega kuulu osalejate poolt avaldamisele kolmandatele isikutele. Nimetatud andmeid võib avaldada vaid teise poole eelneval kirjalikul nõusolekul või otseselt õigusaktidest tulenevatel juhtudel.

5. Hoonestusõiguste tasu

5.1. Omanik ja hoonestaja on kokku leppinud, et hoonestaja maksab lepingu esemete omanikule **Hoonestusõiguste tasu**, mis koosneb järgmistest komponentidest:

5.1.1. arendusperioodi tasu (edaspidi nimetatud **Arendusperioodi tasu**) summas kaks tuhat (2000) eurot ühe (1) Tuuliku kohta aastas lepingu esemetele käesoleva lepingu alusel planeeritava Tuuliku eest;

5.1.2. planeeringuperioodi tasu (edaspidi nimetatud **Planeeringuperioodi tasu**) summas neli tuhat (4000) eurot ühe (1) Tuuliku kohta iga aasta eest pärast Planeeringu vastuvõtmist ühekordse maksena (s.o nii mitme Tuuliku eest, kui palju reaalset kinnistutele püstitatakse);

5.1.3. tuulikutasu (edaspidi nimetatud **Tuulikutasu**) summas kümme tuhat (10 000) eurot ühe (1) Tuuliku kohta aastas, millele lisandub 2,75% genereeritud ja hoonestaja poolt teenitud elektrienergia müügitulust, sh ei tohi omanikule arvestatav ja tasutav genereeritud elektrienergia hind olla madalam, kui mis tahes ajahetkel kehtiv elektrienergia börsihind, sõltumata sellest, millise lepingu hoonestaja on sõlminud ja sõltumata sellest, millist tasu hoonestaja müüdnud elektrienergia eest teenib;

5.1.4. teede ja tehnovõrkude rajamise tasu (edaspidi nimetatud **Tee tasu**) kaks (2) eurot ruutmeetri (m²) kohta ühekordse maksena (s.o nii mitme ruutmeetri eest kui palju Teede rajamiseks kasutatakse).

5.2. Hoonestusõiguste tasu hakatakse arvestama alljärgnevalt:

5.2.1. käesoleva lepingu punktis 5.1.1 nimetatud Arendusperioodi tasu maksmise kohustus tekib käesoleva lepingu sõlmimise hetkest;

5.2.2. käesoleva lepingu punktis 5.1.2 nimetatud Planeeringuperioodi tasu maksmise kohustus tekib ainult pärast Planeeringu vastuvõtmist;

5.2.3. käesoleva lepingu punktis 5.1.3 nimetatud Tuulikutasu maksmise kohustus tekib hetkest, mil alustatakse Tuulikupargi ehitustegevust või väljastatakse ehitusluba Tuulikupargi rajamiseks, sõltumata sellest, kumb sündmus toimub varem;

5.2.4. käesoleva lepingu punktis 5.1.4 nimetatud Hoonestusõiguste tasu arvutamise aluseks on seitse (7) Tuulikut. Kui Planeeringu alusel on kinnistutele võimalik püstitada rohkem Tuulikuid, siis Hoonestusõiguste tasu arvutatakse nii mitme Tuuliku eest, kui mitu Tuulikut reaalset kinnistutele püstitatakse. Kui Planeeringu alusel on aga kinnistutele võimalik püstitada vähem Tuulikuid kui seitse (7), siis Hoonestusõiguste tasu arvutatakse ikkagi vähemalt seitsme (7) Tuuliku eest;

5.2.5. käesoleva lepingu punktis 5.1.4. nimetatud Tee tasu maksmise kohustus tekib pärast teede projekti valmimist.

5.3. Hoonestusõiguste tasu hakatakse tasuma alljärgnevalt:

5.3.1. Arendusperioodi tasu kohta esitab omanik hoonestajale arve üks (1) kord aastas iga aasta 31. märtsiks, võttes arvesse punktis 5.2.4. sätestatud arvestuspõhimõtet;

5.3.2. Planeeringuperioodi tasu tasub hoonestaja omanikule ühekordse maksena, mis arvutatakse iga aasta eest alates käesoleva lepingu sõlmimisest kuni Planeeringu vastuvõtmiseni, vastavalt käesoleva lepingu punktis 5.1.2 sätestatule;

5.3.3. Tuulikutasu tasub hoonestaja jooksva aasta eest suurus, mis vastab selle kalendriaasta lõpuni jäänud täiskalendrikuude arvule vastavale proportsionaalsele osale Tuulikutasu aastasest tasust;

5.3.3.1. Tuulikutasule lisanduvat tasu summas 2,75% genereeritud ja hoonestaja poolt teenitud elektrienergia müügitulust hakatakse arvestama alates elektrienergia tootmise hetkest võttes aluseks kõikide omaniku kinnistutele paigaldatud Tuulikute poolt toodetud elektrienergiast vastavalt käesoleva lepingu punktis 5.1.3 märgitud tingimustele;

5.3.3.2. kuni elektrienergia tootmiseni tasub hoonestaja omanikule Tuulitasu kümme (10 000) eurot ühe (1) Tuuliku kohta aastas. Tuulikutasu makstakse hoonestusõiguste lõppemiseni;

5.3.3.3. Tuulitasu tasub hoonestaja omanikule kvartaalsete maksetena iga kvartali esimese kuu kümnendaks (10.) kuupäevaks, mille kohta esitab omanik hoonestajale arve.

5.4. Hoonestaja kohustus tasuda Arendusperioodi tasu ja Planeeringutasu lõppeb Tuulikutasu maksmise kohustuse algusega, vastavalt käesoleva lepingu punktis 5.2.3 sätestatud tähtajale ja tingimustele.

5.5. Alates käesoleva lepingu sõlmimisest indekseeritakse Hoonestusõiguste tasu iga-aastaselt vastavalt ametlikult avaldatud tarbijahinna indeksi (THI) muutusele võrreldes eelmise kalendriaastaga. Negatiivset THI muutust arvesse ei võeta ehk Hoonestusõiguste tasu uus suurus ei või olla väiksem eelmisel aastal rakendunud vastavast tasust (arvutatuna kogu kalendriaasta kohta). Esimese Hoonestusõiguste tasu makse tegemisel arvestatakse THI muutust ajaperioodil hoonestusõiguste kandmisest kinnistusraamatusse kuni kalendriaasta lõpuni, mille eest arvestatakse esimene Hoonestusõiguste tasu (selguse huvides näitena: kui esimene Hoonestusõiguste tasu tasutakse 2022. aasta eest 2023. aastal, võetakse arvesse THI muutus ajavahemikul hoonestusõiguste kandmisest kinnistusraamatusse kuni 31.12.2022. a).

5.6. Hoonestusõiguste tasu või muude käesolevas lepingus ettenähtud maksete tasumisega hilinemise korral maksab hoonestaja viivist 0,1% vastavast tasust või maksest iga viivitatud päeva eest.

5.7. Omanik ja hoonestaja on kokku leppinud, et tasu maksmise kohustus kantakse kinnistusraamatusse reaalkoormatisena omaniku kasuks.

5.8. Omanik ja hoonestaja on kokku leppinud, et hoonestusõiguse aastatasu muutmise tagamiseks kantakse kinnistusraamatusse märkus omaniku kasuks reaalkoormatisega samale järjekohale.

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