

Anne Margusoo

Saatja: Triinu Kroon <triinu.kroon@kinnisvaraekspert.ee>
Saatmisaeg: neljapäev, 12. detsember 2024 09:43
Adressaat: Anne Margusoo
Teema: RE: Hinnapakkumise küsimine - Aseri maastikukaitseala 3
Manused: 2412_10265_01_TRK_Aseri maastikukaitseala 3_Aseriaru küla_ Viru-Nigula vald_ Lääne-Viru maakond.asice

Tere!

Täna tagasiside eest. Parandasin ära ja saadan digiallkirjastatud hinnangu. Kas üleandmis-vastuvõtmisakti ei ole vaja vormistada?

Tervitades,

Triinu Kroon

Kutseline vara hindaja | Kinnisvaraekspert OÜ

Mob: +372 56198047

triinu.kroon@kinnisvaraekspert.ee

From: Anne Margusoo <anne.margusoo@rmk.ee>
Sent: 12 December 2024 09:16
To: Triinu Kroon <triinu.kroon@kinnisvaraekspert.ee>
Cc: Jaarek Konsa | RMK <jaarek.konsa@rmk.ee>
Subject: RE: Hinnapakkumise küsimine - Aseri maastikukaitseala 3

Tere,

Vaatasime hindamisaruande läbi. 2 tähelepanekut, mis palume ära parandada:

1. lk 3, lk 28 ja lk 29 - tuulegeneraatori rootori üleehitusseervituudi pindala on 184,2 m² (vastavalt joonisele). Hetkel on hinnangus pindala 182,4 m².
2. lk 3 – tabelis “üleehitusseervituudi kasutustasu”. Palume ka see lahter ära täita.

Muus osas nõustume aruandega ning palume vormistada lõplik dokument.

Palun saatke hindamisaruande arve e-arvekeskuse kaudu ning saajaks Riigimetsa Majandamise Keskus.

Lugupidamisega

Anne Margusoo
taastuenergia arendamise spetsialist
arendus- ja kliimaosakond
Riigimetsa Majandamise Keskus

5147578

anne.margusoo@rmk.ee

From: Triinu Kroon <triinu.kroon@kinnisvaraekspert.ee>
Sent: Monday, December 9, 2024 11:53 AM
To: Anne Margusoo <anne.margusoo@rmk.ee>
Subject: RE: Hinnapakkumise küsimine - Aseri maastikukaitseala 3

Tere!

Saadan eksperthinnangu esialgu pdf-ina läbi vaatamiseks. Kui on mingeid küsimusi või kommentaare, siis võib julgelt teada anda.

Tervitades,
Triinu Kroon
Kutseline vara hindaja | Kinnisvaraekspert OÜ
Mob: +372 56198047
triinu.kroon@kinnisvaraekspert.ee

From: Anne Margusoo <anne.margusoo@rmk.ee>
Sent: 04 December 2024 13:27
To: Triinu Kroon <triinu.kroon@kinnisvaraekspert.ee>
Subject: RE: Hinnapakkumise küsimine - Aseri maastikukaitseala 3

Tere,

Aitäh teavitamast. Sobib kui esitate hinnangu esmaspäeval, 09.12.2024.

Lugupidamisega

Anne Margusoo
taastuenergia arendamise spetsialist
arendus- ja kliimaosakond
Riigimetsa Majandamise Keskus

5147578
anne.margusoo@rmk.ee

From: Triinu Kroon <triinu.kroon@kinnisvaraekspert.ee>
Sent: Wednesday, December 4, 2024 12:01 PM
To: Anne Margusoo <anne.margusoo@rmk.ee>
Subject: RE: Hinnapakkumise küsimine - Aseri maastikukaitseala 3

Tere!

Olen tegelemas Aseri maastikukaitseala 3 hindamisega. Tahtsin küsida, et kas ekspethinnangu võiks esitada ka 09.12? Olen nädalavahetusel töö asjus nagunii sinna kanti sattumas ja teeksin ülevaatus laupäeval. Ehk siis hinnangu saaksin esitada esmaspäeval.

Tervitades,
Triinu Kroon
Kutseline vara hindaja | Kinnisvaraekspert OÜ
Mob: +372 56198047

triinu.kroon@kinnisvaraekspert.ee

From: Anne Margusoo <anne.margusoo@rmk.ee>
Sent: 16 November 2024 09:48
To: aivar.tomson@kinnisvaraekspert.ee
Cc: triinu.kroon@kinnisvaraekspert.ee
Subject: Re: Hinnapakkumise küsimine - Aseri maastikukaitseala 3

Tere,

Täna teavitamast.

Lepime siis kokku, et uus töö teostamise tähtaeg on 6.12.2024.

Kõike head,

Anne Margusoo
taastuenergia arendamise spetsialist
arendus- ja kliimaosakond
Riigimetsa Majandamise Keskus

5147578
anne.margusoo@rmk.ee

Saatja: aivar.tomson@kinnisvaraekspert.ee <aivar.tomson@kinnisvaraekspert.ee>
Saatmisaeg: Reede, november 15, 2024 4:14:32 PM
Adressaat: Anne Margusoo <anne.margusoo@rmk.ee>
Koopia: triinu.kroon@kinnisvaraekspert.ee <triinu.kroon@kinnisvaraekspert.ee>
Teema: RE: Hinnapakkumise küsimine - Aseri maastikukaitseala 3

Tere!

Kinnitan, et oleme tellimuse kätte saanud.

Kuna hetkel on palju tööd ees, kas oleks võimalik tähtaega ühe nädala võrra edasi lükata? Meie poolt hakkaks hindamisega tegelema Triinu Kroon, kelle lisan Cc:-sse.

Lugupidamisega,
Aivar Tomson
Kinnisvaraekspert OÜ

From: Anne Margusoo <anne.margusoo@rmk.ee>
Sent: Thursday, November 14, 2024 9:51 AM
To: aivar.tomson@kinnisvaraekspert.ee
Subject: RE: Hinnapakkumise küsimine - Aseri maastikukaitseala 3

Tere,

16.09.24 küsis RMK e-kirja teel hinnapakkumist Lääne-Viru maakond, Viru-Nigula vald, Aseriaru küla, Aseri maastikukaitseala 3 kinnisasjale seatava tuulikulaba üleehitusservituudi turuväärtuse hindamiseks. 26.09.24 esitasite vastava hinnapakkumise (900 € + KM), millega nõustusime 07.10.24 kuid samas palusime Teil aruande koostama asumisega oodata kuniks oleme saanud Keskkonnaameti seisukoha.

11.11.2024 saime kätte Keskkonnaameti seisukoha üleehitusservituudi võimaliku mõju osas RMK kinnisasjale, Aseri maastikukaitseala 3 (15401:001:0332). Lisatud käesolevale e-kirjale (lisa 1_KeA vastus). Seega saame nüüd edasi minna hindamisaruande koostamisega.

Aseri maastikukaitseala 3 kinnisasjal kehtib Aseri valla osavalla üldplaneering, mille materjalid on leitavad Viru-Nigula valla kodulehelt https://viru-nigula.ee/kehtivad_uldplaneeringud

Tuuleveski kinnisasjal kehtiva detailplaneeringu info, mille alusel on koostatud tuuliku ehitusprojekt, on leitav kaardirakendusest EVALD <https://evald.ee/virunigulavalld/#/planeeringud/id/63>

Üleehitusservituudi pindala (182,4 m²) on näidatud käesoleva e-kirja lisas (Lisa 2_Asendiplaan).

2023. a tuuliku ehitusprojekt on lisatud käesoleva e-kirja lisas (Lisa 4_Ehitusprojekt)

Kinnistusraamatu väljavõte Aseri maastikukaitseala 3 kohta on leitav käesoleva e-kirja lisas (Lisa 3_Register_10392850).

Töö teostamise tähtaeg: 29.11.2024. Palume töö teostamise tähtaega täpsustada, kui määratud ajaks ei ole võimalik tööd teostada.

Lugupidamisega

Anne Margusoo
taastuenergia arendamise spetsialist
arendus- ja kliimaosakond
Riigimetsa Majandamise Keskus

5147578
anne.margusoo@rmk.ee

From: aivar.tomson@kinnisvaraekspert.ee <aivar.tomson@kinnisvaraekspert.ee>

Sent: Thursday, September 26, 2024 1:39 PM

To: Anne Margusoo <anne.margusoo@rmk.ee>

Subject: RE: Hinnapakkumise küsimine

Tere!

Täna pöördumast. Mh viitan ka meie omavahelistele telefonikõnedele ning esitan pakkumise.

Meie hinnapakkumine Teie poolt toodud ala hindamiseks kü-st 15401:001:0332 on 900 (üheksasada) € + käibemaks. Selgituseks sedavõrd, et tegemist on väärtuse kontekstis marginaalse väärtusega ning ilmselt rootori ulatumine nimetatud maaüksuse kohale ei mõjuta maaüksuse senist kasutust ja seeläbi ka turuväärtust. Metoodilises plaanis on võimalik leida hinnatava ala väärtus kinnistu sarnase kasutusega osa

ühikuväärtuse (€/m²) põhjal. Eeldatakse, et see ala muutub maaomanikule kasutuks. Tinglikult võrreldakse väärtust enne ja pärast üleehitusseervituudi seadmist, kusjuures väikese pindala ja seeläbi väikese väärtuse tõttu saab lähtuda vaid ühikuväärtusest (tervikväärtuse puhul oleks tulemus null). Hinnatud väärtusest saab omakorda tuletada kasutustasu. Kui maaomanikule kasutuks muutumist mitte eeldada, siis ilmselt on väärtus ja sellest tuletatud kasutustasu null, sest maaomaniku jaoks ei muutu sellisel juhul ju midagi.

Lugupidamisega,
Aivar Tomson
Kinnisvaraekspert OÜ

From: Anne Margusoo <anne.margusoo@rmk.ee>

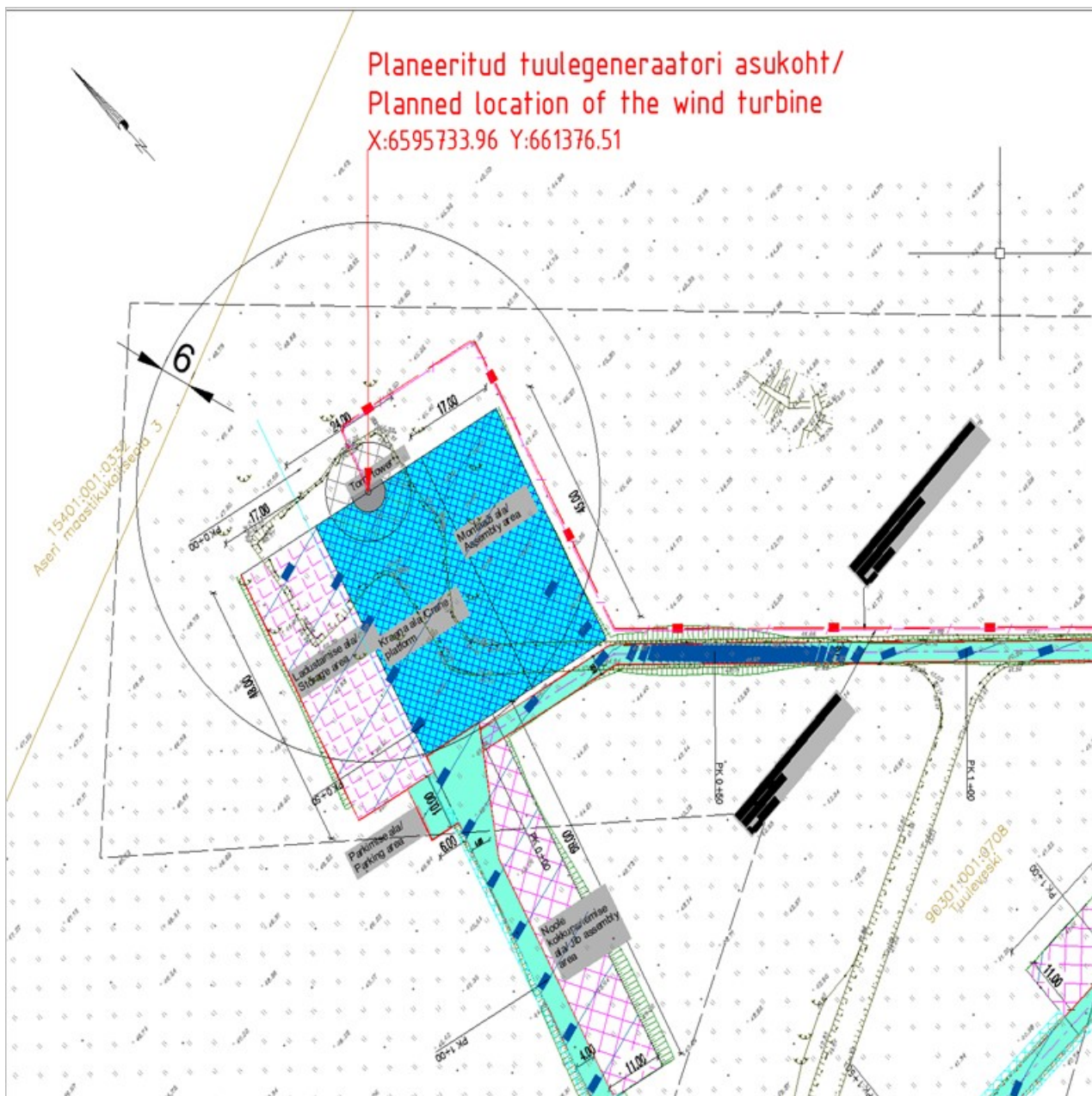
Sent: Monday, September 16, 2024 9:50 AM

To: Anne Margusoo <anne.margusoo@rmk.ee>

Subject: Hinnapakkumise küsimine

Hinnapakkumise küsimine hindamisaruande koostamiseks Aseri maastikukaitseala 3 kinnistule ulatuva üleehitusseervituudi seadmiseks vajaliku tasu määramiseks

Taust: Utilitas OÜ tütarettevõtte Tuulepealne Maa OÜ on ehitanud Viru-Nigula vallas Aseriaru külas Tuuleveski kinnistule (90301:001:0708) kaks tuulikut Enercon E92, millest ühe WTG1 (tsentri koordinaadid X:6595733,96; Y:661376,51) rootor ulatub RMK Aseri maastikukaitseala 3 kinnistule (15401:001:0332) 6 meetri jagu (vt. allolevat väljavõtet).



Utilitas OÜ tütarettevõtte Tuulepealne Maa OÜ tuulik on ehitatud pahauskelt, kuna kohustus kontrollida tuuliku püstitamist õigele kinnistule ja sellega kaasnev vastutus lasus Tuulepealne Maa OÜ-l ning tuuliku püstitamise ehitusprotsessist ei teavitatud RMK-d. Sellest tulenevalt soovib RMK leppida Tuulepealne Maa OÜ-ga kokku servituudi seadmise tasus üleehitamise eest vastavalt turutingimustele.

Eesmärk: Võttes aluseks Metsaseaduse § 55 lg 1 ning lg 2 p 2 ja Riigivaraseaduse § 18 lg 1 ning § 18¹ lg 1 palume Teil esitada hinnapakumine hindamisaruande koostamiseks Aseri maastikukaitseala 3 kinnistule servituudi seadmise tasu määramiseks üleehitamise eest vastavalt turutingimustele.

Kinnistu andmed:

- Katastritunnus: 15401:001:0332
- Aadress: Aseri maastikukaitseala 3, Aseriaru küla, Viru-Nigula vald, Lääne-Viru maakond
- Sihtotstarve: kaitsealune maa 100%
- Pindala: 258286.0 m²
- Registriosa: 10392850
- Omandivorm: riigiomand

- Objekti kood Riigi kinnisvararegistris: KV60220
- Valitseja: Kliimaministeerium
- Volitatud asutus: Riigimetsa Majandamise Keskus

Lisatingimused:

- Palume hindamisaruande koostamisel lähtuda Vabariigi Valitsuse määrusest „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ § 27.
- Palume töö käigus analüüsida, hinnata ja tervikliku hindamisaruanadena esitada:
 - turuanalüüs, sealhulgas ülevaade sarnaste kinnisasjade kasutamiseks andmise tehingutest ja sarnaste kinnisasjade kasutamiseks andmise pakkumistest;
 - hindamiskäigu selgitus, sealhulgas andmete kogumise ja analüüsi ning hindamismeetodite valiku ja rakendamise selgitus;
 - hindamistulemusena hinnatud kasutustasu suurus ühe kuu, ühe aasta või muu asjakohase perioodi kohta;
 - soovitusel kasutustasu muutmiseks lepinguperioodil.
- Hindamisaruanne on vastavalt avaliku teabe seadusele avalik ning kättesaadav avalike dokumendiregistrite kaudu, välja arvatud juhul, kui teabele juurdepääs on seadusega kehtestatud korras piiratud.
- Hindamisaruanne peab olema koostatud 7. taseme vara hindaja kutsetunnistusega hindaja poolt.

Eelnev info RMK kavatsuse kohta on esitatud teadmiseks ja ei kuulu avaldamisele kolmandatele osapooltele või kasutamiseks muul viisil ilma RMK nõusolekuta.

Hinnapakkumise esitamise tähtaeg: 20.09.2024

Töö teostamise tähtaeg: 04.10.2024. Palume hinnapakkumises täpsustada, kui määratud ajaks ei ole võimalik tööd teostada.

Lugupidamisega,

Anne Margusoo
 RMK Arendus- ja kliimaosakond
 Taastuvenergia arendamise spetsialist

e-post anne.margusoo@rmk.ee

