

Ekspert hinnang nr. 0152-23T.korrigeeritud

Ekspert hinnangut nr 0152-23T (allkirjastatud algselt 06.09.2023) on käesolevaga korrigeeritud vastavalt Tartu linnavalitsuselt kirjalikult saadud informatsioonile.



Address:	Tartu maakond, Tartu linn, Vorbuse küla, Mari
Hinnatav vara:	Kinnistu reg.osa nr. 2614004, hoonestamata maatulundusmaa
Tellija:	Transpordiamet
Väärtuse kuupäev:	21.06.2023
Hindamisaruande kuupäev:	01.11.2023
Hüvitusväärtus	150 597 €
1 m ² hüvitusväärtus:	5.08 €
Otsene varaline kahju (puitmaterjal)	4385 €

Koostaja: /allkirjastatud digitaalselt/
Grete Laanmets
Kutseline hindaja
Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 169734
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

SISUKORD

KOKKUVÕTE.....	3
1. Hindamise alused.....	4
1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk.....	4
1.2 Hindamise algandmed.....	5
1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused	5
2. Hinnatava Vara kirjeldus.....	6
2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus	6
2.2 Asukoht	6
2.3 Maakasutus.....	8
2.4 Tehnosüsteemid.....	10
2.5 Äralõige.....	11
3. Turuülevaade	12
3.1 Majandusülevaade	12
3.2 Tartumaa hoonestamata maade turuülevaade	13
3.3 Turustatavuse analüüs	17
3.4 Pakkumisinfo.....	18
3.5 Müügitehingud.....	19
4. Hindamine.....	22
4.1 Vara parim kasutus	22
4.2 Hindamise meetodi valik	22
4.3 Äralõike hüvitusväärtuse hindamine	22
4.4 Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine	26
Lisa 1 Fotod	28
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte	29
Lisa 3 Maa-ameti avaliku teenuse kitsenduste andmed.....	31
Lisa 4 Metsamaa hindamisakt	32
Lisa 5 Väljavõte Tartu linnavalitsuse poolt saadetud e-kirjast	34
Lisa 6 Maalise asustuse maa-ala hoonestustingimused ja lisatingimused väärtusliku põllumajandusmaa maa-alal.....	35
Vastavuskinnitus standardi nõuetele	36

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Kinnistu reg.osa nr. 2614004, hoonestamata maatulundusmaa
Aadress	Tartu maakond, Tartu linn, Vorbuse küla, Mari
Omanik	WESICO PROJECT OÜ (registrikood 10882277)
Katastritunnus	83101:003:0166
Omandivorm	Kinnisasi
Katastriüksuse pindala	2,96 ha
Detailplaneering/ ehitusõigus	Hindajale teadaolevalt puudub algatatud või kehtestatud detailplaneering.
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Kinnisasjast tehtava äralõike hüvitusväärtuse hindamine kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel, esitamiseks Transpordiametile
Väärtuse liik	Kinnisasja turuväärtuse ja äralõike hüvitusväärtuse hindamine
Ülevaatuse kuupäev	21.06.2023
Väärtuse kuupäev	21.06.2023
Hindamisaruande kuupäev	01.11.2023
Tellija	Transpordiamet
Tellimusleping	Kirjalik tellimus sõlmitud 27.03.2023 vastavalt töövõtulepingule nr 3.2-2/23/585-1
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.
Hinnang likviidsusele	Keskmine (kuni 9 kuud).
Hindamistulemuse täpsus	Tulenevalt hinnatavaga sarnaste võrdlusvarade vähesusest keskmisest madalama täpsusklassiga, ±20%
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu.
KOMMENTAARID	
Ekspert hinnangu oluliseks lisaks on Metsaekspertiisid OÜ koostatud metsamaa hindamisakt (vt lisa nr 4).	
HINDAMISTULEMUS	
Hüvitusväärtus:	150 597 €
1 m ² hüvitusväärtus:	5.08 €
Otseselt kaasnev varaline kahju (puitmaterjal)	4385 €

Kinnisasja hüvitusväärtuse hindamise tabel

Muutuja	Jah/Ei	Kirjeldus ja mõju
Hüvitusväärtus=turuväärtus	Ei	
Hüvitusväärtus=asendusmaksumus	Ei	
Otseselt kaasnev varaline kahju:		
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	Jah	Puitmaterjaliga on hindamisel arvestatud
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	Ei	

Koostaja:

/allkirjastatud digitaalselt/
Grete Laanmets
Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 169734
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

1. HINDAMISE ALUSED

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

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

Harilik väärtus on eseme kohalik keskmine müügihind (turuhind) (tsiviilseadustiku üldosa seadus § 65).

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. (EVS 875-3)

Hüvitusväärtus (*compensation*) üldmõiste, mis on seotud kahjude hüvitamisega kinnisvara omandiõiguse ja muude varaliste õiguste kitsendamisel, sundvõõrandamisel ja muudel sarnastel eesmärkidel (EVS 875-12). Kahju hüvitamine on tegevus, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud. (EVS 875-12)

Äralõige (*land taken*) – võõrandamisele kuuluv piiritletud osa maatükist (EVS 875-12).

Kaasnev kahju. Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine on vajalik, kui kinnisasja (turu)väärtuse vähenemine ei iseloomusta kogu varalist kahju, mida kahju kandev isik saab. Kaasnev kahju võib olla ühekordse või püsiva iseloomuga, kuid olenemata sellest käsitletakse kaasnevat kahju hüvitusväärtuse osana ehk siis puudub käsitus, mille järgi kaasnevat kahju tuleks hüvitada perdioidiliselt tulevikus. (EVS 875-12)

Ülevaatuse kuupäev on kuupäev, millal teostati hinnatava vara ülevaatus. Ülevaatuse kuupäev peab alati eelnema väärtuse kuupäevale (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	21.06.2023
Ülevaatuse teostanud hindaja	Kutseline hindaja Grete Laanmets. Metsamaa osa vaatas 11.08.2023 üle metsakorraldaja Olavi Murumets.
Ülevaatuse juures viibinud isikud	Hindaja teostas vara ülevaatuse ainuisikuliselt
Ülevaatuse ulatus	Kinnistu äärest visuaalne ülevaatus
Ülevaatuse põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud
Hindamise eesmärk	Kinnisasjast tehtava äralõike hüvitusväärtuse hindamine kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel, esitamiseks Transpordiametile

1.2 Hindamise algandmed

Allikas:	Kuupäev:
EVS Standardiseeria 875	
Kinnistusraamatu väljavõte	28.08.2023
Kinnisvaraportaali www.kv.ee	28.08.2023
Maa-ameti kodulehekülge www.maaamet.ee ja kaardirakendus	28.08.2023
Lahe Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	28.08.2023
Tartu linna üldplaneering Tartu linna veebileheküljelt, kehtestatud Tartu Linnavolikogu poolt 07.10.2021.a nr 373.	28.08.2023
Endise Tähtvere valla üldplaneering Tartu linna veebileheküljelt, kehtestatud Tähtvere Vallavolikogu 21.juuli 2006 määrusega nr 14.	28.08.2023
Kohapealne ülevaatus	21.06.2023
Omaniku esindaja suulised selgitused telefoni teel	21.08.2023
Tartu linnavalitsuse ruumiloome osakonna suulised selgitused telefoni teel ning kirjalikud vastused e-posti teel, kontaktisik keskkonnaplaneerija Tiiu Tuuga	22.09.2023 ja 11.10.2023
Tellija poolt edastatud kirjalik informatsioon ja äralõike plaan	27.03.2023
Allhanked	Jah, metsa hindamise allhange
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).

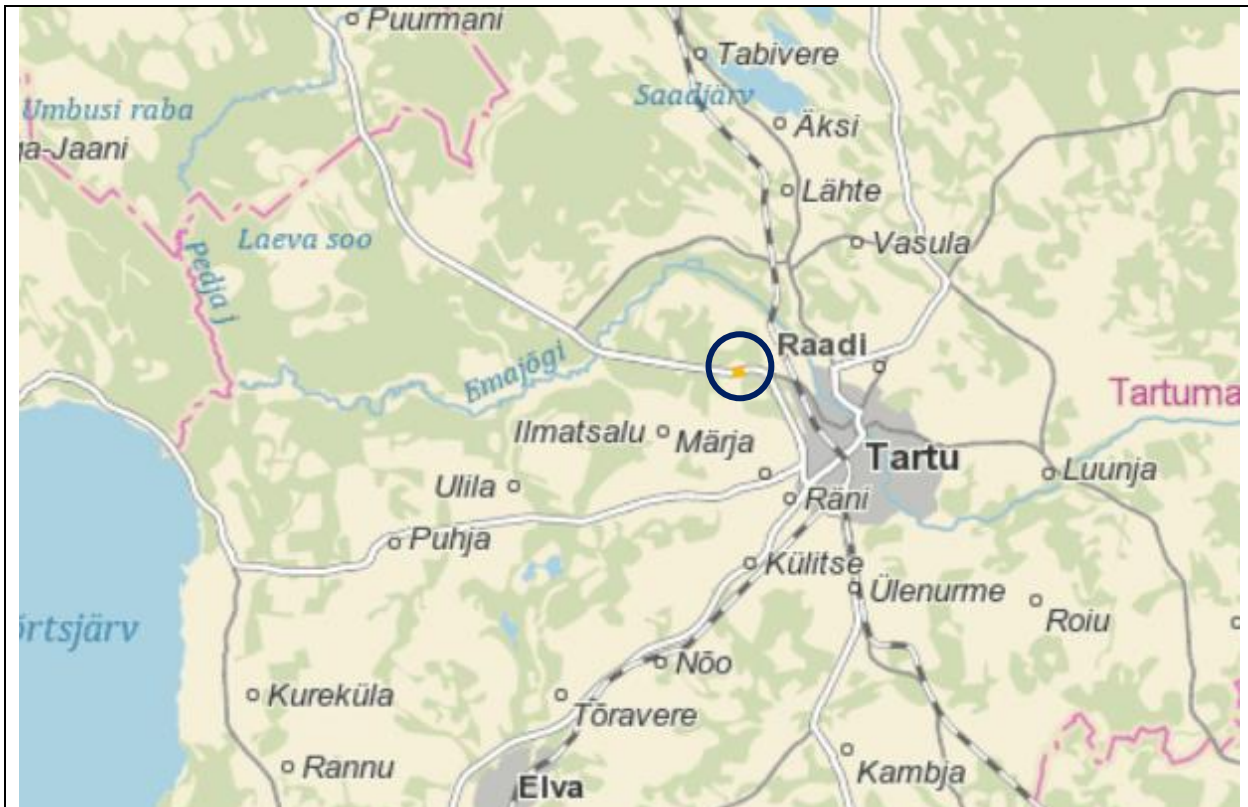
2. HINNATAVA VARA KIRJELDUS

2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus

Aadress	Tartu maakond, Tartu linn, Vorbuse küla, Mari
Registriosia nr	2614004
Vara liik, omandivorm	Kinnisasi
Omanik	WESICO PROJECT OÜ (registrikood 10882277)
Katastritunnus	83101:003:0166
Katastriüksuse pindala	2,96 ha
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Kanded registriosia III jaos	Puuduvad. <i>Kinnistusraamatu väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 2.</i>
Kanded registriosia IV jaos	Puuduvad. <i>Kinnistusraamatu väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 2.</i>
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	Turuväärtust mõjutavad kitsendused puuduvad. Olemasolevad kitsendused ei oma mõju vara turuväärtusele, kuna ei piira vara sihipärast kasutamist. <i>Maa-ameti kitsenduste väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 3.</i>
Rendilepingud	Hindajale teadaolevalt puuduvad

2.2 Asukoht

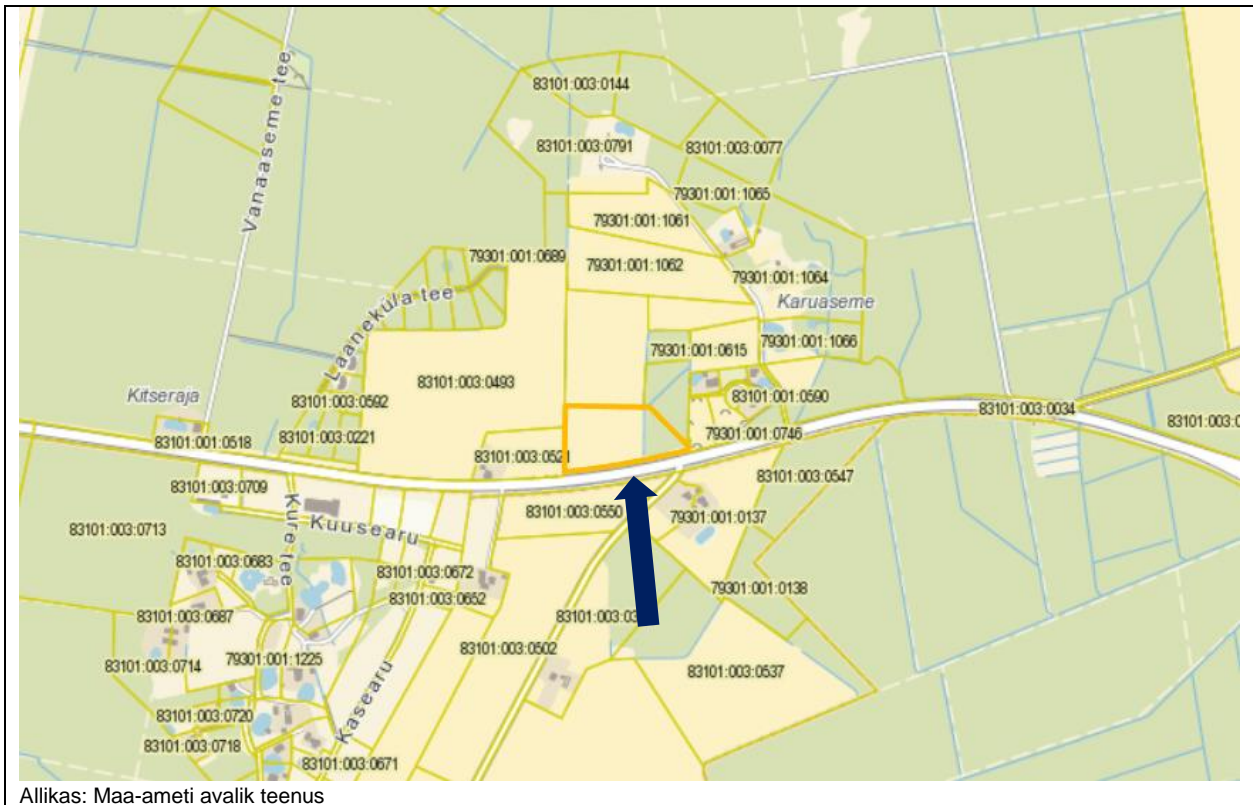
Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatav vara asub Tartumaal Tartu linnas Vorbuse külas. Tartu kesklinn (Raekoja plats) 7,6 km.
Konkureerivad turupiirkonnad	Eelkõige teised Tartu linnalähedased maantee äärsed piirkonnad.




Allikas: Maa-ameti avalik teenus



Mikroasukoht


Iseloomustus	Lähinaabruses peamiselt hoonestamata maatulundusmaad (põllumassiivid ning metsatukad), hoonestamata (ja üksikud hoonestatud) äri- ja tootmismaad, üksikelamutega hoonestatud elamu- ja maatulundusmaad. Katastriüksus piirneb lõunast Tallinn – Tartu – Võru – Luhamaa põhimaanteega.	
Haljastus	Piirkonnas nii madal- kui ka kõrghaljastus, haritava maa massiivid, metsatukad.	
Juurdepääs	Hinnatav vara piirneb lõunast avalikult kasutatava asfaltkattega Tallinn – Tartu – Võru – Luhamaa põhimaanteega. Hindamise hetkel on mahasõit Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteelt üle eraomandis oleva Rähni kinnisasja. Hindajale teadaolevalt juurdepääsuks servituute seatud ei ole. Kuivõrd planeeritav äralõige hõlmab kogu kinnisasja, ei ole juurdepääsu teeprojekti realiseerimise järgselt käsitletud.	
Parkimisvõimalus piirkonnas	Kinnistutel või teede ääres, piirkonnas tasuta parkimine.	
Kaugused	Sotsiaalobjektid	Ühistransport
	Kool ja lasteaed 5 km raadiuses, kauplused 6 km raadiuses	Vahetus läheduses



2.3 Maakasutus

Kaadirakenduse plaan	 <p>Allikas: Maa-ameti avalik teenus (lennuaeg 13.04.2022)</p>
Kuju, reljeef	Ebakorrapärase, kuid põhiosas suhteliselt kompaktses kujuga, reljeefilt valdavalt tasane.
Katastriüksuse pindala ja kõlvikuline koosseis	2,96 ha, sh 2,25 ha haritav maa, 0,58 ha metsamaa ja 0,13 ha muu maa.
Parkimine	Võimalik parkida teede ääres (piirkonnas tasuta parkimine), kinnistul parkimiskohad väärtuse kuupäeva seisuga puuduvad.
Hooned ja rajatised	Puuduvad
Haljastus	Kinnisasja idaosas 0,58 ha suurune metsamaa alal, millel paikneb kasvav mets, millega on hindamisel arvestatud.

<p>Mullastik</p>	 <p>Allikas: Fragment Maa-ameti mullastiku kaardirakendusest</p> <p>Haritava maa osas valdavalt LPg (gleistunud kahkjad leetunud mullad), KI (leetjad mullad) ja Go1 (küllastunud turvastunud mullad). Kaalutud keskmine reaaloniteet 44.</p>
<p>Piirded Üldplaneering</p>	<p>Puuduvad</p> <p>Endise Tähtvere valla üldplaneeringu kohaselt paiknes vara Ä/E – planeeritud äri- ja elamumaa.</p>  <p>Ä/E planeeritud äri- ja elamumaa</p> <p>Väljavõte endise Tähtvere valla üldplaneeringu (kehtestatud Tähtvere Vallavolikogu 21.juuli 2006 määrusega nr 14) põhijoonisest.</p> <p>Tartu üldplaneering 2040+ järgselt: valdavalt MA – maalise asustuse maa-ala; metsamaa osas MK – kaitseotstarbeline mets ja H – roheala, samuti LT – tee ja tänava maa-ala.</p>

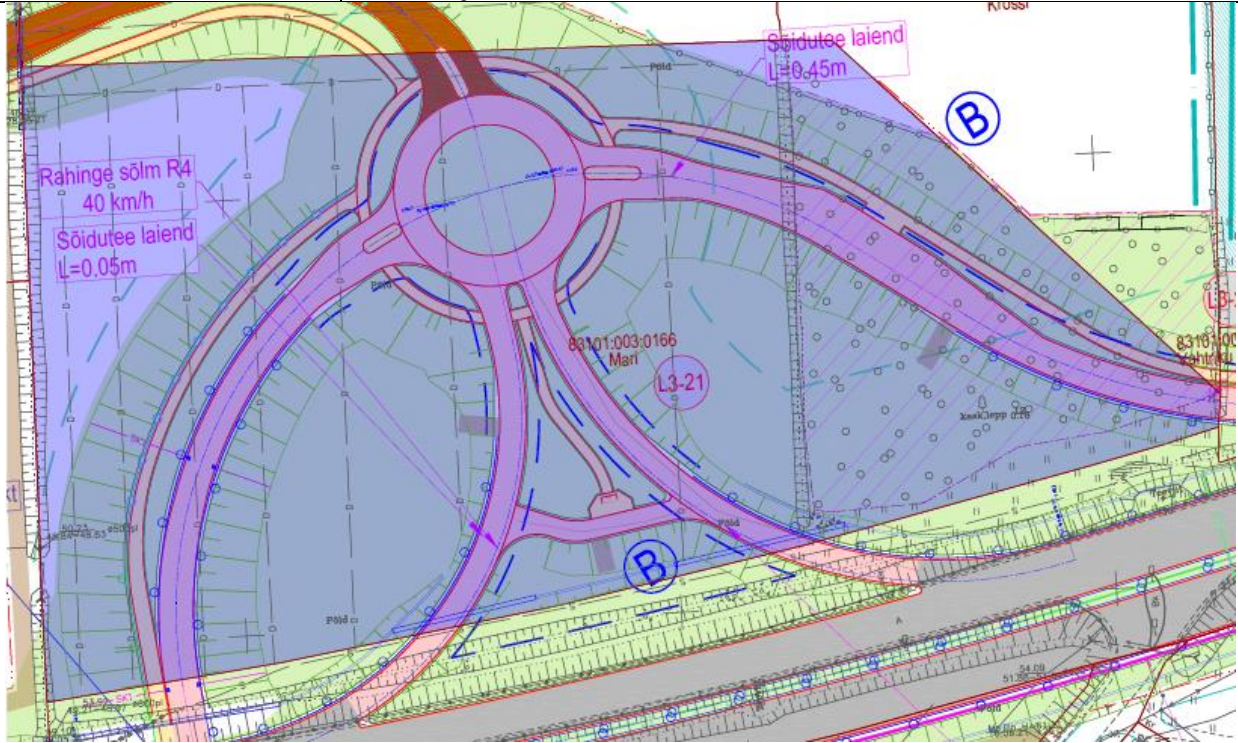
	 <p>Väljavõte Tartu üldplaneering 2040+ (kehtestatud Tartu Linnavalikogu poolt 07.10.2021.a nr 373) maakasutusjoonisest.</p> <p>Hindaja on Tartu linnavalitsusele teinud kirjaliku järelepärimise küsimusega missugune oluks Mari kinnistu kõige tõenäolisem juhtotstarve kehtiva üldplaneeringu kohaselt juhul, kui sinna ei oleks tee ja tänava maa-ala planeeritud. Alljärgnevalt on toodud Tartu linnavalitsuse ruumiloome osakonna keskkonnaplaneerija Tiiu Tuuga kirjalik vastus.</p> <p>„Mari kinnistule ei ole seni koostatud väikeettevõtluse hoone ehitust võimaldavat detailplaneeringut ega väljastatud (äri)hoone ehitusluba. Samuti puudub Mari kinnistule juurdepääs riigimaanteelt, mis on (äri)hoone püstitamisel üheks olulisimaks eeltingimuseks. Teemaa omanik Transpordiamet ei ole viimasel kümnendil lubanud riigi põhimaanteelt kinnistutele uusi mahasõite ehitada, pigem soovitakse sulgeda olemasolevaid. Mari kinnistule ulatuv riigimaanteega rööpne kogujatee rajataksegi eesmärgiga tagada juurdepääs maanteega külgnevatele kinnistutele, kuna riigimaantee ümberehituse käigus suletakse suur osa olemasolevatest juurdepääsudest/mahasõitudest. Oluline on lisada, et linna üldplaneering käsitleb Mari kinnistu põllumaa kõlvikut osana Vorbuse küla väärtuslikust põllumajandusmaast, mis üldjuhul tuleb hoida põllumajanduslikus kasutuses. Hoonete ehitamine Mari kinnistule on siiski lubatud, aga tingimuslikult – ehitamine ja maakasutuse muutmine peab olema põllumajandusmaad säästev ja kaalutletud. Samas on väärtuslikele põllumajandusmaadele lubatud ehitada avalikes või kogukonna huvides, sh rajada avalikke teid ja tänavaid.</p> <p>Kokkuvõtvalt oleks ilma juurdepääsu võimaluseta, hoone ehitusloata ning kõrgete mullaviiljakuse näitajatega Mari katastriüksuse 83101:003:0166 juhtotstarve üldplaneeringus kõige tõenäolisemalt maalise asustuse maa-ala, sihtotstarve maatulundusmaa.“</p>
Detailplaneering	Hindajale teadaolevalt algatatud ja/või kehtestatud detailplaneering puudub.

2.4 Tehnosüsteemid

Veevarustus	Puudub, sh puudub läheduses tsentraalne trass, vajalik lahendada lokaalselt.
Kanaliseatsioon	Puudub, sh puudub läheduses tsentraalne trass, vajalik lahendada lokaalselt.

Elektrivarustus	Liitumisleping puudub. Lähim alajaam 100 meetri raadiuses.
-----------------	--

2.5 Äralõige

Pindala	2,96 ha Märkus: Äralõige hõlmab kogu kinnisasja. Arvestades teemaaks vajalikku maa-ala pindala, kuju ja paiknemist, ei ole hindaja hinnangul võimalik teemaast vaba ala (mõistlikult) kasutada ning vajalik on terve kinnisasja võõrandamine.
	
Märkus: Äralõige on kujutatud sinise värviga.	
Kuju	Äralõige on ebakorrapärase, kuid põhiosas suhteliselt kompaktse kujuga. Arvestades äralõike iseloomu, asukoha ja parameetritega oleks äralõige hindaja hinnangul vabal turul tegutsevatele turuosalistele atraktiivne. Seega, on hindamisel äralõiget käsitletud kui võimalikku müügiobjekti. <i>Märkus: KAHOS § 12 lg 4: Kui omandamisele kuuluv kinnisasjast tehtav äralõige on iseseisvalt kasutatav, hinnatakse äralõiget kui võimalikku müügiobjekti.</i>
Paiknemine	Äralõige hõlmab kogu kinnisasja.
Haljastus, piirded	Piirded puuduvad. Kinnisasja idaosas paikneb väike metsamassiiv, mille kasvav mets – puitmaterjaliga on hindamisel arvestatud.
Hoonestus	Hoonestus puudub.
Äralõike mõju kinnisasjale	Kuna äralõige hõlmab kogu kinnisasja, ei ole äralõike mõju kinnisasjale analüüsitud.
Kaasnevad kahjud ja saamata jääv tulu	Hindaja on seisukohal, et kaasnevat kahju ja saamata jäävat tulu, mida kahju kandev isik saab, iseloomustab käesolevas hinnangus kinnisasja väärtus ja otseselt kaasnev varaline kahju puitmaterjali näol.

3. TURUÜLEVAADE

3.1 Majandusülevaade¹

Eesti Panga värske majandusprognoosi kohaselt on Eesti majanduse üldine olukord rahuldav, kuid kriiside tõttu on tegevusalade seis eripalgeline. Lisaks on majanduse olukorra pilt väga erinev sõltuvalt sellest, kas majanduskasvu puhul arvestada hinnatõusu mõju või mitte. Eurodes mõõdetuna (SKP jooksevhinnas) on Eesti majandus kasvanud kahe aastaga ligi 30%. Kui vaadata aga reaalkasvatust (SKP püsivhinnas), siis on Eesti majandus enam kui aasta vältel järjepidevalt kahanenud. Kui tavapärast toob majanduslangus kaasa töötuse tõusu ja palgakasvu aeglustumise, siis siiani on tööturg osutunud vastupidavaks — tööpuudus on 5% läheduses ja palgakasv ületab 10%. Majanduslangus on tööturu olukorda seni mõjutanud üsna vähe, sest paljudes valdkondades on ettevõtete käive ja kasum tõusnud kiiremini kui palgakulud. Raskemas olukorras on olnud töötlev tööstus ja ehitus, kus hõive on kahanenud, samas kui avaliku ja erasektori teenustesektoris on hõivatute hulk suurenenud.

Eeldatavasti hakkab majanduskasv selle aasta teises pooles taastuma. Aasta esimeses pooles on eratarbimine olnud tagasihoidlik, sest tarbimine langeb eelmise aasta jätkusuutmatult kõrgtasemelt, mis saavutati tänu pandeemia- ja pensionisäästude kasutamisele. Edaspidi tarbimise kasv tõenäoliselt hoogustub, sest ostujõud paraneb. 2021. aastal langusesse pöördunud ja möödunud aastal uuesti kasvama asunud keskmise palga ostujõud taastub 2024. aastal ja jätkab tugevnemist 2025. aastal. Majanduse kasvuvõimalusi toetab ka nõudluse elavnemine peamistel eksporditurgudel ning senisest väiksem kulurisk ekspordihindadele pärast energiakriisi leevenemist. Kuigi Eesti majanduse seis aasta jooksul paraneb, järgneb see viis kvartalit kestnud langusele, mistõttu jääb majanduse maht aasta kokkuvõttes möödunudust 1% väiksemaks. 2024. aastal majanduskasv kiireneb ning jõuab üle 3% 2025. aastaks.

Hinnakasv jätkab senisel, aeglustuval kursil. Inflatsioon jõudis maiks 11% lähedale, peegeldades valdavalt möödunud aasta esimese poole hüppelist hinnakasvu. Samas on tarbijakorv viimase üheksa kuu jooksul kallinenud ligikaudu 4%. Hinnatõus jätkab taltumist ja aeglustub selle aasta lõpuks 5% juurde, jäädes aasta keskmisena 9% juurde. Värskest otsustatud käibemaksu kasv annab ühekordselt hoogu hinnatõusule, mis avaldab peamiselt 2024. aastal. Järgmise aasta keskmine hinnatõus jääb 4% lähedale ja alaneb 2025. aastal 2,5% juurde. Hinnakasvu pidurdumiseni viivad energia odavnemine ja toidutoormete hinnalanguse järkjärguline edasikandumine jaehindadesse, kuid Vene-Ukraina sõja käekäik võib muuta toormete turuhindu. Kuigi erinevate energiakandjate tulevikutehingute põhjal oodatakse nende hinnataseme püsivust eelmise aastaga võrreldes märksa madalamal tasemel, säilib muutunud energiavarustuskanalite tõttu energia ootamatu kallinemise oht.

Intressitõusud takistavad majanduskasvu vähem kui kiire hinnatõus. Inflatsiooni ohjeldamiseks tehtud Euroopa Keskpanga intressitõusud kergitavad laenuhinnade hinda ka Eesti inimeste ning ettevõtete jaoks. Samas on täiendav intressikulu ettevõtetele umbkaudu 10% kasumist ja majapidamistele alla 2% tarbimiskulutustest. Sellega võrreldes on kiire hinnatõusu jätkumisel nii inimeste ostujõule kui ka majandusele märksa kahjustavam mõju. Ka viimastel ettevõtete küsitlusandmetel ei ole kasvu takistuseks rahastamistingimused, vaid ülekaalus on ostujõu kahanemisega seotud vähene nõudlus. Võetud laenukohustustega toimetulemisest annab märku ka väga väikseksa püsiv halbade laenuhinnade osakaal.

Valitsemissektori eelarvepuudujääk suureneb sel aastal järsult. Tulude kasv tänava aeglustub, samas kui kulude kasv kiireneb, sest hüppeliselt on suurenenud nii sotsiaaltoetused kui ka valitsemissektori töötajate palgafond. Eelmise aasta puudujääk oli väiksem ka seetõttu, et käsikäes kiire hinnatõusuga kasvasid ka maksulaekumised, samas kui osa kulutusi jäi tegemata ning hinnakasvuga seotud riiklikud kulutused suurenevad viitajaga. Valitsuse plaanitud kõikide eelarvepoliitiliste muudatuste rakendamine suurendab ajutiselt hinnakasvu, kuid pikemas vaates vähendab püsivat hinnatõusu survet. Eesti Panga hinnangul on vaja vähendada püsivaks kujunenud eelarvepuudujääki, sest see aitaks ohjeldada kiiret hinnakasvu. Samuti aitaks eelarvepuudujäägi vähendamine vältida Eesti riigivõla ja selle pealt makstavate intressikulude edasist kasvu. See probleem muutub tulevikus suuremaks, sest surve jooksvate kulude (nt sotsiaal- ja tervishoiukulud,

¹ Allikas Eesti pank seisuga 20.06.2023

julgeolek) suurendamiseks aja jooksul aina süveneb ja tööelise elanikkonna osakaal rahvastikus väheneb. Pikemas vaates toetavad korras riigirahandus ning madal võlakooormus Eesti konkurents- ja kasvuvõimet.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad

	2022	2023*	2024*	2025*
SKP jooksevhindades miljardites eurodes	36,2	39,4	41,2	43,4
majanduskasv püsihindades %	-1,0%	-1,0%	2,4%	3,5%
hinnatõus % (THI)	19,4%	9,1%	3,9%	2,5%
töötus %	5,5%	6,5%	7,1%	6,2%
keskmine brutopalk eurodes	1645	1832	1974	2086
keskmise palga muutus %	11,6%	11,4%	7,8%	5,6%
eelarvetasakaal % SKPst	-0,9%	-3,4%	-1,7%	-1,3%

**Prognoos*

Märkus: arvestatud on 2023. aasta stabiilsusprogrammis esitatud meetmeid

Allikas: Eesti Pank

3.2 Tartumaa hoonestamata maade turuülevaade²

Hoonestamata maade turu võib laias laastus jagada kolmeks: elamukrundid, äri- ja tootmisotstarbelised krundid ning hoonestamata maatulundusmaad. Tartu maakonnas tervikuna on aktiivseim hoonestamata maatulundusmaade sektor – hoonestamata maatulundusmaadega toimub maakonnas ligi 50% hoonestamata maade tehingutest. Siinkohal on aga oluline välja tuua, et hoonestamata maatulundusmaade seas on lisaks põllu- ja metsamajanduslikule maale ka palju arenduspotentsiaaliga maid.

Viimase kümnendi vältel oli tänu madalatele laenumarginaalidele ja üldisele elatustaseme tõusule hoonestamata maade turg väga aktiivne ning Tartu lähiümbrusesse arendati mitmeid uusi elamurajoone. Samuti on olnud suur nõudlus nii Tartu linnas kui ka väljaspool linna hinnatud piirkondades paiknevate ehitusõigusega maatükkide järele. Viimase paari aasta jooksul on tarbijakindlus aga oluliselt vähenenud ning sellega koos on oluliselt vähenenud ka tehingute arv hoonestamata maadega.

Samuti on suur nõudlus püsinud ka maatulundusmaade vastu, eelkõige metsamaade ning haritud põllumaade osas. Haritava maa puhul on nõudlus eriti kõrge intensiivse põllumajandustootmisega piirkondades, kus vabade maade osakaal on madal, sest suur osa haritavatest maadest on koondunud suuremate tootjate kätte või kaetud pikaajaliste rendilepingutega. Taolistel puhkudel on suuremad ettevõtjad nõus haritavaid maid omandama oma tegevuspiirkonnast üha kaugemal.

Möödunud aastate kestel oli suur nõudlus ka Tartu linnalähedaste arenduspotentsiaaliga maatulundusmaade vastu, kuid ka nende osas on tehinguaktiivsus viimase paari aasta jooksul oluliselt langenud. Arenduspotentsiaaliga maatulundusmaade puhul on oluline piirkonna areng ja maine (sh

² Allikas: Maa-amet

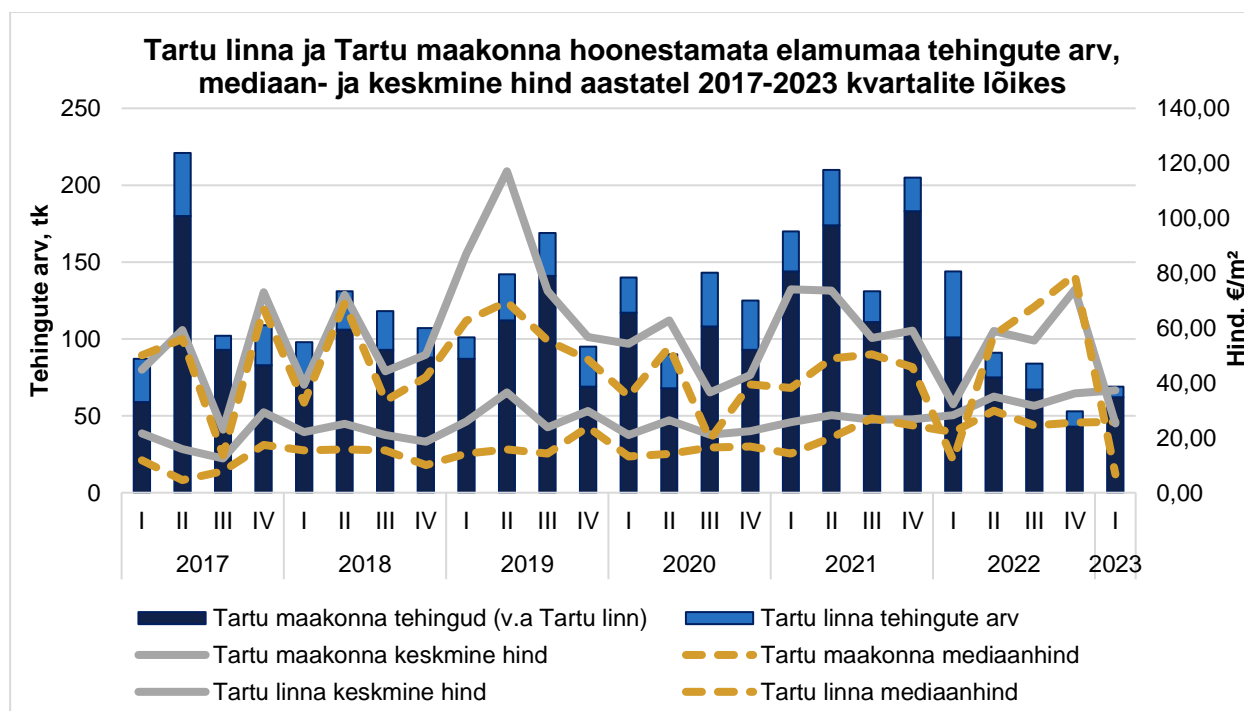
sotsiaaltaristu lähedus, ühistranspordivõrk jm), kommunikatsioonide olemasolu/lähedus, võimalik ehitusõigus. Eelistatumad on varad, millede puhul on detailplaneering kehtestatud või kehtestamisjärgus, väheatraktiivsed on aga varad, mille puhul detailplaneering puudub ning ka valla üldplaneering ei anna konkreetset juhtotstarvet (st puudub kindlus kas ja mida on alale võimalik planeerida). Taoliste varade puhul ei ole võimalik välja tuua keskmiseid tehinguhindasid, kuna seesugused varad on kõik väga ainulaadsed, erineva asukoha, omadustega, pindalaga jne.

Tartumaa hoonestamata elumumaad

Ajaperioodil 2017-2021 toimus Tartumaa kinnistutega, mille sihtotstarve oli elumumaa aasta-aastalt tehingute arvu tõus (2017.a 509 tk, 2018.a 454 tk, 2019.a 507 tk, 2020.a 498 tk, 2021.a 716 tk). 2022. aastal on tehingute arv märgatavalt langenud (372 tk). Tehingute arvu languse põhjusena võib välja tuua eelkõige väga kiire hinnatõusu viimase paari aasta jooksul, kuid ka üldmise majandusliku olukorra ja euribori tõusu, mis on inimeste kindlustunnet tugevalt vähendanud.

Kui alates 2009. aastast on keskmine ruutmeetrihind püsinnud suhteliselt stabiilne (12-14 €), siis 2018-2021 oli keskmine hind tõusnud 22-29 €/m². Keskmine ruutmeetrihind on viimastel aastatel olnud tugevas tõuselus ning saavutanud rekordi käesoleva aasta I kvartalis (37 €/m²).

Tartu linnas tehti kõige rohkem tehinguid 2020. aastal (112 tk). Kui ajaperioodil 2010-2013 püsis keskmine hind 30-40 € vahel, siis 2014. aastal langes hind 22€-ni. Alates 2016. aastast on Tartu linnas hoonestamata elumumaa keskmine hind olnud tõusujoones (2016.a 43€, 2017.a 50 €, 2018.a 51€, 2019.a 84 €). 2020. aastal langes hoonestatud elumumaa keskmine ruutmeetrihind 49 €-ni. 2021. aastal tõusis hoonestatud elumumaa keskmine ruutmeetrihind Tartu linnas 66 €-ni ja langes 2022. aastal 55 €-ni.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

Tartu linna lähivaldadest on hoonestamata elumumaa sihtotstarbega kinnistute tehingute arv olnud kuni 2022. aastani tõusvas joones. Tehingute arvu tõusu põhjuseks on viimastel aastatel suurenenud arendustegevus. Kõige rohkem ehitatakse üksik-, paaris- ja ridaelamuid. Hoonestamata kinnistute müügitehinguid on Tartu linnas võrreldes naaberomavalitsustega vähe ning seda põhjusel, et Tartu linnas on vaba maad vähe.

Siiski on viimastel aastatel märgata tehingute arvu tõusu. Põhjus peitub turu aktiveerumises nii üksikelamute kui kortermajade ehituses. Üldiselt soetatakse korterelamu ehitusõigusega kinnistuid

hoonestamise ja korterite realiseerimise eesmärgil. Tulenevalt pikemast tasuvusajast üürimajadeks taolisi varasid reeglina ei soetata. Kuigi turul on nõudlus üüripindadele olemas, ei ole võimalik saada üüritulu, mis kataks mõistliku aja jooksul maa soetus- ja ehituskulu.

Tartumaa hoonestamata elamumaa kinnistute ostu-müügi tehingute maht aktiivsemates turupiirkondades poolaastate kaupa perioodil 2013-2022:

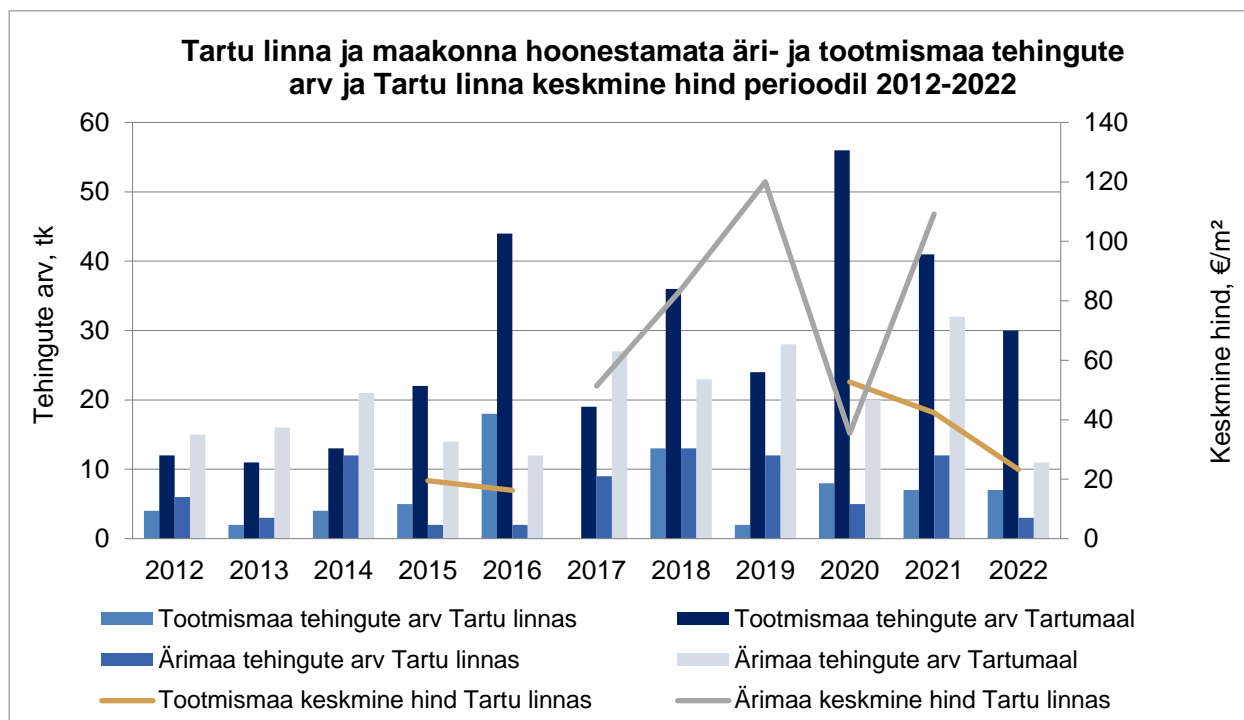
Aeg		Tartumaa	Tartu linn	Luunja vald	Kambja vald	Tartu vald	Kastre vald
2013	I	128	18	9	59	26	5
	II	152	24	19	54	24	17
2014	I	217	75	17	66	19	11
	II	128	19	15	46	25	12
2015	I	207	28	12	65	33	44
	II	205	38	20	44	46	30
2016	I	216	48	20	57	26	44
	II	175	26	32	50	24	23
2017	I	308	69	89	78	20	16
	II	211	35	21	70	36	19
2018	I	229	50	26	75	36	18
	II	225	44	51	60	25	19
2019	I	208	45	35	77	32	31
	II	244	55	29	74	14	26
2020	I	233	46	20	65	33	20
	II	268	66	36	62	32	28
2021	I	380	62	56	77	79	47
	II	336	44	48	65	52	25
2022	I	235	59	31	31	60	10
	II	137	27	23	9	22	33

Maakonna hoonestamata elamumaade põhiliseks hinda mõjutavaks teguriks on kaugus Tartu linna piirist, infrastruktuur ja varustatus tehnosüsteemidega. Turul on enameelistatud hea infrastruktuuriga kesklinna lähedased piirkonnad. Samuti on oluline tsentraalsete kommunikatsioonide lähedus, kuna trasside väljaehitus on arendajale liialt kulukas.

Tartumaa hoonestamata ärimaad

Lõuna-Eestis on äripindade üürimiseks ja omamiseks kõige eelistatum piirkond Tartu linn ning selle vahetu lähiümbrus. Mujal Lõuna-Eestis väljakujunenud äri- ja tootmispindade turust rääkida ei saa, kuna tehinguid on väga vähe ning need on juhuslikud ja võivad olemuselt olla väga erinevad.

Järgnevalt on toodud hoonestamata äri- ja tootmisotstarbelise kinnisvara tehinguaktiivsus aastatel 2010-2022 Tartu maakonnas ja Tartu linnas:



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

Graafikult nähtub, et hoonestamata äri- ja tootmismaa turg on üsna tagasihoidlik, tehinguid on hoonestatud äri- ja tootmismaadest oluliselt vähem ning hinnatasemed on aastate lõikes väga erinevad.

Järgnevalt on toodud täpne tehingustatistika hoonestamata tootmis- ja ärimaa tehingutest Tartu linnas ja Tartu maakonnas perioodil 2014-2022:

Aasta	Tartu linn		Tartu maakond		Tartu linn		Tartu maakond	
	Tootmismaa				Ärimaa			
	Tehingute arv	Keskmine hind	Tehingute arv	Keskmine hind	Tehingute arv	Keskmine hind	Tehingute arv	Keskmine hind
2014	4	***	13	19,54	12	37,94	21	25,17
2015	5	19,48	22	9,09	2	***	14	11,59
2016	18	16,27	44	8,27	2	***	12	34,76
2017	0	***	19	3,74	9	51,34	27	27,32
2018	13	47,52	36	37,48	13	83,76	23	74,23
2019	2	***	24	3,16	12	120,02	28	68,42
2020	8	52,66	56	19,72	5	35,45	20	30,5
2021	7	42,28	41	18,25	12	109,18	32	68,03
2022	7	23,27	30	19,45	3	***	11	35,96

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

*** Tehingute hindsid ja pindala puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

Käesoleval aastal (seisuga 30.06) on Tartu maakonnas teostatud 17 hoonestamata tootmismaa tehingut keskmise pinnauhiku hinnaga 16,46 €. Hoonestamata ärimaadega on samal perioodil toimunud 4 ostu-müügittehingut.

Hoonestamata äri- ja tootmismaa puhul on väärtust mõjutavateks teguriteks eelkõige asukoht, tehnovõrkude olemasolu ja ehitusõiguse olemasolu ning ehitusõiguse suurus. Eelistatamad on kinnistud, mis paiknevad väljakujunenud või perspektiivses äri- ja tootmispiirkonnas ning kus on olemas vajalikud kommunikatsioonid ja väljaarendatud infrastruktuur. Samuti eelistatakse piirkondi, kuhu on nii sõidu- kui ka veoautodega hea juurdepääs ning mis paiknevad hästi nähtavas ja leitavas asukohas. Kuid lisaks makroasukohale on oluline ka mikroasukoht.

Tartu linnas ja lähiümbruses on äri- ja tootmismaa krundid eelistatud tehnoпаркides nagu nt Reola, Ropka, Räniküla, Vahi ja Ülenurme, kus on olemas vajalikud tehnosüsteemid ja väljaarendatud infrastruktuur. Tehnoпаркide kõrval on nii linnas kui ka lähiümbruses välja arendatud väiksemaid maa-alasid. Tehnoпаркides ja teistes heas asukohas paiknevate väljaarendatud kruntide hinnatase taandatuna krundi pindalale on Tartu lähiümbruses toimunud vabaturutehingute puhul olnud valdavalt 20-50 €.

Kui Tartu kesklinn välja arvata, siis suuruse poolest eelistatakse vähemalt 3000 m² krunte, kuivõrd väiksemate kruntide puhul jääb ehitusala liiga väikseks ning on keeruline piisavat parkimist korraldada. Ka väga suurte kruntidega on tehinguid vähe ning pinnaühikuhinnad on madalamad. Tartu linnas ja lähiümbruses tehaksegi ostuotsuseid valdavalt kinnistu pindalale taandatud hindadest.

Kuna äri- ja/või tootmisotstarbelise maa turg on piirkonnas väga väike ning tehinguid vähe ning esineb mitmeid mitte vabaturutehinguid, siis on keeruline ka keskmiseid hinnatasemeid välja tuua. Kuivõrd tulenevalt tehingute vähesusest on Maa-ameti statistika kohaselt keskmised hoonestamata tootmis- ja ärimaade hinnad olnud üsna kõikumavad ning tehingud pigem juhuslikud, sõltudes konkreetsest vara asukohast, suurusest, varustatusest tehnosüsteemidega jne.

Maakonnas, Tartu linnast kaugemal paiknevate maatükkide hinnatase ning hoonestamata äri- ja tootmismaa tehinguaktiivsus on oluliselt madalam kui linnas ja selle lähiümbruses. Samuti võetakse maapiirkondades pigem taas kasutusse vanemat, rekonstrueerimist vajavat hoonestust, selle asemel, et uusi hooneid püstitada.

Müügiperioodid on antud sektoris valdavalt 6 kuni 12 kuud, vale hinnastamise puhul venivad müügiperioodid ka kõvasti üle aasta.

Prognoos

Hoonestamata äri- ja tootmismaa osas prognoosime ka lähitulevikus madalat turuaktiivsust. Surve hoonestamata maade mõõdukaks hindade kasvuks on olemas, kuid praegune makromajanduslik taust ei toeta enamike ettevõtete suuremahulisi investeerimisplaane. Samas soetatakse hoonestamata äri- ja/või tootmismaid ka pikemaajalise investeerimise eesmärgil.

3.3 Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused	Tõenäoliselt piirkonnaga seotud isik, kes soovib tegeleda põllumajandusega ning ka ehitusõiguse taotlemisega eesmärgiga kinnisasi hoonestada ja seeläbi vara väärtust suurendada.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid osaliselt, sest segmendis on nõutud hoonestamata maad. Negatiivsed tegurid: detailplaneering/ehitusõigus puudub, kommunikatsioonid puuduvad (sh puuduvad tsentraalsed trassid lähipiirkonnas - vajalik lahendada lokaalselt), mikroasukoht (paikneb väljakujunemata piirkonnas), juurdepääs avalikult teelt väärtuse kuupäeva seisuga puudub.
Kui suur osa soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama	Suurem osa on võimeline soetama. Tõenäoliselt soovib osta keskmine osa.
Müügiperiood	Keskmine (kuni 9 kuud)
Missugused on oodatavad müügihinnad	Surve hoonestamata maade mõõdukaks hindade kasvuks on olemas, kuid praegune makromajanduslik taust ei toeta suuremahulisi investeerimisplaane.
Alternatiivsed kasutused	Tingimuslikult võimalik kinnisasja hoonestada elamute, ärihoone ja põllumajandushoone või – rajatise, arvestades sealjuures maalise asustusega maa-alal kehtivaid tingimusi ja väärtusliku

	põllumajandusmaa lisatingimusi. Muud alternatiivsed kasutused väärtuse kuupäeva seisuga puuduvad.
--	---

3.4 Pakkumisinfo

Pakkumiste arv	Tartumaal tervikuna on pakkumises 84 maatulundusmaad.
Pakkumishinnad	Tartu linna vahetus lähiümbruses hinnatavaga sarnaseid pakkumisi ei ole. Hoonestamata maatulundusmaade pakkumishinnad on maakonnas väga erinevad, sõltuvalt kinnisasja pindalast, ehitusõiguse olemasolust, asukohast, kommunikatsioonide olemasolust/lähedusest jm.

Allikas: www.kv.ee

Toome välja www.kv.ee portaalist mõned hoonestamata maatulundusmaade pakkumised Tartu linna lähiümbrusest:

Asukoht	Pakkumis-hind, €	Pindala, m ²	Hind, €/m ²	Lisainformatsioon
Haage tee 59a, Kõlitse alevik, Kambja vald	127 500	14 992	8,50	Maatulundusmaa, detailplaneering puudub, olemas elektriliitumine 3x16A, muud kommunikatsioonid puuduvad, võimalik projekteerimistingimuste alusel hoonestada üksikelamu ja kõrvalhoonetega, läheduses Haage järv, kõrghaljastus puudub, juurdepääsutee olemas.
Nepi, Kardla küla, Tartu linn	275 000	14 715	18,7	Detailplaneering/projekteerimistingimused puuduvad, üldplaneeringu kohaselt võimalik ärimaa juhtotstarbega alale kavandada riigimaanteega seonduvaid kaubandus- ja teenindusasutusi. Kommunikatsioonid puuduvad, ebakorrapärase ja ebakompaktse kujuga maatükk.
Vahtra tn 12, Ülenurme alevik, Kambja vald	494 368	17 656	28	Maatulundusmaa, kuulutuses oleva info kohaselt võimalik sihtotstarvet muuta ärimaaks, olemas elektriliitumine 3x16A, detailplaneering ja ehitusõigus puuduvad, juurdepääs avalikult Vahtra kõvakattega teelt, suhteliselt kompaktse kujuga.
Rombi, Rahinge küla, Tartu linn	94 000	11 361	8,27	Maatulundusmaa, elamurajooni ääres paiknev privaatne kõrghaljastusega maaüksus, projekteerimistingimuste taotlemisel võimalik püstitada üksikelamu, üldplaneeringu järgselt metsamaa, kommunikatsioonid puuduvad (vajalik lahendada lokaalselt), seatud teeservituut (juurdepääsutee rajamata).

Hinnatav vara ei ole avalikus pakkumises.

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 leitud turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda leitud tulemust täpsust.

3.5 Müügitehingud

Hindajale on teada järgnevad ostu-müügi tehingud hoonestamata maatulundusmaadega Tartu linna lähikümbruses:

Nr	Asukoht	Aeg	Hind, €	€/m ²	Krundi pind, m ²	Lisainfo
1	Reola küla, Kambja vald	12.2021	335 000	3,27	32 900	Maatulundusmaa, hoonestamata, piirneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega. ÜP järgselt äri- ja tootmise ala, kehtestatud detailplaneering 2021.aasta lõpus. Tsentraalne vesi ja kanalisatsioon krundi piiril (liitumised puuduvad), juurdepääs avalikult kõvakattega teelt, piirneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteega, Tartu kesklinn ca 11 km.
2	Tähtvere küla, Tartu linn	12.2021	120 000	2,32	51 700	Maatulundusmaa, hoonestamata, endise üldplaneeringu järgselt suures osas detailplaneeringu kohustusega ala ja vähesel määral olemasolev maatulundusmaa, uue kehtiva ÜP kohaselt maalise asustuse maa-ala, väikeelamu maa-ala ning tee ja tänava maa-ala (planeeritud Tartu põhjapoolne ümbersõit). Juurdepääs avalikult teelt (viimased 250 m kruuskattega tee, muidu asfaltkattega teelt). Algatatud/kehtestatud detailplaneeringud puuduvad. Kommunikatsioonid puuduvad (tsentraalsed trassid lähikümbruses puuduvad, elektri alajaam 500 m raadiuses). Piirneb jõega, Tartu kesklinn ca 5 km kaugusel.
3	Kambja vald, Ülenurme alevik	12.2021	150 000	4,87	30 780	Maatulundusmaa, hoonestamata, hetkel kehtiva ÜP järgselt äri- ja tootmise ala, uue koostamisel oleva ÜP järgselt elumumaa, algatatud DP elukondlikuks arenduseks. Elektri

Nr	Asukoht	Aeg	Hind, €	€/m ²	Krundi pind, m ²	Lisainfo
						alajaamad 200 m raadiuses, tsentraalne vesi ja kanalisatsioon kinnisasja piiril (liitumised tegemata), juurdepääs avalikult kõvakattega teelt, Tartu kesklinn ca 12 km, läheduses Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee (linnulennult 300m) ja vahetus läheduses raudtee.
4	Kambja vald, Kõlitse alevik	11.2022	55 000	7,52	7315	Maatulundusmaa, hoonestamata, hetkel kehtiva ÜP järgselt haritav maa, koostatava ÜP järgselt ärimaa, algatatud/kehtestatud DP puudub. Elektriliitumine ampripõhine, tsentraalsed trassid lähiümbruses puuduvad (vajalik lahendada lokaalselt), piirneb Jõhvi-Tartu-Valga maanteega, Tartu kesklinn ca 9 km.
5	Kambja vald, Reola küla	02.2022	150 000	4,25	35 300	Maatulundusmaa, hoonestamata, hetkel kehtiva ÜP järgselt äri- ja tootmise ala, algatatud/kehtestatud detailplaneering puudub. Elektri alajaamad 300 m raadiuses, läheduses tsentraalne vee- ja kanalisatsioonitrass (liitumised tegemata), juurdepääs avalikult kõvakattega teelt. Piirneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteega, Tartu kesklinn ca 12 km.
6	Tartu vald, Vahi alevik	12.2021	140 000	1,82	77 050	Maatulundusmaa, hoonestamata, ÜP järgselt detailplaneeringu kohustusega ala – osaliselt kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmise- ja logistikakeskuse maa-ala ning osaliselt liikluse ja liiklust korraldava ehitise maa-ala (osaliselt tarvis maad võõrandada tee-ehituseks). Kehtestatud/algatatud detailplaneeringud puuduvad. Elektri alajaam 400 m raadiuses, tsentraalne vee ja kanalisatsioonitrass mõnesaja meetri kaugusel, piirneb Tartu-

Nr	Asukoht	Aeg	Hind, €	€/m ²	Krundi pind, m ²	Lisainfo
						Jõgeva maanteega, Tartu kesklinn ca 4 km.
7	Tartu linn, Tüki küla	11.2021	78 000	2,59	30 100	Maatulundusmaa, hoonestamata, ÜP järgselt valdavalt väikeelamu maa-ala ja vähesel määral roheala. Kehtiv DP puudub. 400 m raadiuses 4 elektri alajaama, krundi piiril tsentraalne vee- ja kanalisatsioonitrass (liitumised puuduvad). Tartu kesklinn ca 10 km kaugusel.
8	Tartu linn, Rahinge küla	01.2023	223 320	9,87	22 632	Maatulundusmaa, hoonestamata. Uue kehtiva ÜP järgselt väikeelamu maa-ala, lähim alajaam 100 m raadiuses, tsentraalsed trassid piirkonnas puuduvad (vajalik lahendada lokaalselt). Kehtestatud DP puudub. Tartu kesklinn ca 9 km, paikneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee vahetus läheduses.

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 lubatav, 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 ja tegelikku kasutust, sh planeeringulist situatsiooni ning Tartu linnavalitsuse kirjalikult esitatud seisukohta (vt pt 2.3), füüsilist võimalikkust ja finantsmajanduslikku otstarbekust, on hinnatava vara parimaks kasutuseks olemasolev kasutus maalise asustuse maa-alana (sh tingimuslikult võimalik kinnisasja hoonestada elamute, ärihoone ja põllumajandushoone või – rajatisega, arvestades sealjuures maalise asustusega maa-alal kehtivaid tingimusi ja väärtusliku põllumajandusmaa lisatingimusi). Muud alternatiivsed kasutused väärtuse kuupäeva seisuga puuduvad.

4.2 Hindamismeetodi valik

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

Turuväärtuse hindamisel kasutatakse piisava võrdlusbaasi olemasolu tõttu võrdlusmeetodit ehk turupõhist käsitlust.

Tulu- ega kulumetodit ei kasutata, kuna need ei ole hinnatava vara turuväärtuse hindamiseks hindaja hinnangul sobilikud (vastavate varade osas puudub üüritung ning hoonestamata maad ei saa kulumetodil hinnata).

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 leitakse turuväärtus hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise alusel.

4.3 Äralõike hüvitusväärtuse hindamine

Võrdluseks valitud varad ³	Rõhutatud kirjas väljatoodud tehingud, mis sobivad eelkõige asukoha (maantee läheduses) ja/või olemuse (detailplaneering kehtestamata – ehitusõigus teadmata, ebaselge arenduspotentsiaal) poolest.
Käibemaksu info	Kasutanud oleme ilma käibemaksuta sisendeid.
Võrdlusühik	Varade võrdlemisel oleme kasutanud tehingute pinnahihukhindasid, kuna taoliste varadega kaubeldakse valdavalt pinnahihuhinna 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	Sarnaste varade sektoris oleme 2021.aasta lõpust täheldanud mõningast hinnatõusu.

³ Müügitehingute tabel, p.3.5.

Asukoht	Taoliste varade puhul ei ole alati üheselt võimalik asukoha mõju välja tuua. Enameelistatud on kinnistud, millele on hea juurdepääs ning mis on tõmbekeskustele lähedal.
Kinnistu pindala	Üldjuhul on suuremate kinnistute tervikhinnad turul kõrgemad; ruutmeetrihinnad on kõrgemad väiksematel kinnistutel.
Tehnovõrgud	Kinnistu varustus kommunikatsioonide ja tehnosüsteemidega on turuväärtust mõjutav tegur.
Detailplaneering	Enamhinnatud on detailplaneeringuga kinnistud, kus on täpsed ehitusmahud teada.
Sihtotstarve, kõlvikuline koosseis ja lisategurid	Oluline on vara sihtotstarve ja kõlvikuline koosseis ning nendega seotud muud tegurid, antud juhul võrdlusvara nr 2 osas liigniiske jõeäärne ala, kust kulgeb ka kallasrada ning mida ei saa otseselt nõ kasutusele võtta.
Ligipääs	Oluline on kinnistule juurdepääsu olemasolu avalikult teelt.
Muid parameetreid kohandatud ei ole, kuna hinnatav vara on võrdlustehingutega samaväärne, vastava erinevuse mõju turuväärtusele on marginaalne.	

Võrdlustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSVARAD		
		2	3	4
	Hindamisel	2,32 €	4,87 €	7,52 €
Tehingu hind, €	lähtuti	120 000,00 €	150 000,00 €	55 000,00 €
Tehingu aeg:	kinnisasja pinnaühikuhinnast	dets.21	dets.21	nov.22
Ajaldamine:		10%	10%	0%
Ajaldatud tehinguhi nd:		2,55 €	5,36 €	7,52 €
Asukoht:	Mari, Vorbuse küla, Tartu linn	Tähtvere küla, Tartu linn	Ülenurme alevik, Kambja vald	Külitse alevik, Kambja vald
	Piirneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteega, nähtavus ja leitavus väga hea, Tartu kesklinn 7,6 km	Maanteest eemal, Tartu kesklinn 5,3 km, piirneb jõega, kuid kinnisasja hakkab läbima Tartu põhjapoolne ümbersõit, kokkuvõttes samaväärne	Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee läheduses (linnulennult ca 300 m), kuid ei ole maanteelt nähtav, raudtee läheduses, Tartu kesklinn ca 11 km, kehvem	piirneb Jõhvi-Tartu-Valga põhimaanteega, nähtavus ja leitavus väga hea, Tartu kesklinn ca 9 km, samaväärne
Kohandus		0%	10%	0%
Kinnistu pindala (m²):	29 645	51 700	30 780	7 315
Kohandus		15%	0%	-30%
Tehnovõrgud:	Lähim elektri alajaam 100 m raadiuses. Tsentraalsed trassid lähiümbruses puuduvad, (vajalik lahendada lokaalselt)	Lähim alajaam 500 m raadiuses. Tsentraalsed trassid lähiümbruses puuduvad. Alajaam kaugemal kui 400 m, oluliselt kehvem	200 m raadiuses 4 elektri alajaama. Tsentraalne vee- ja kanalisatsioonitras s krundi piiril (liitumised puuduvad), parem	Elektriliitumine ampripõhine, tsentraalsed trassid lähiümbruses puuduvad (vajalik lahendada lokaalselt), samaväärne
Kohandus		25%	-5%	0%
Detailplaneering/ehitusõigus	Üldplaneeringu järgselt maalise asustuse maaala (võimalik tingimuslikult hoonestada elukondliku, ärikondliku või põllumajandusliku hoonega, mis on	Üldplaneeringu järgselt maalise asustuse maaala, väikeelamumaa ning tee- ja tänava maa-ala. Algatatud/kehtestatud	Hetkel kehtiva üldplaneeringu järgselt äri- ja tootmismaa, koostamisel oleva üldplaneeringu järgselt elamumaa. Algatatud	Hetkel kehtiva ÜP järgselt haritava maa, koostatava (kehtestamata) ÜP järgselt ärimaa. Algatatud/kehtestatud DP

	HINNATAV	VÕRDLUSVARAD		
	VARA	2	3	4
	põllumajandusmaad säästev). Algatatud/kehtestatud detailplaneering puudub	detailplaneering puudub, samaväärne	detailplaneering 2016, kuid pärast tehingut 2022.a alguses algatatud uus DP elukondlikuks arenduseks, kokkuvõttes parem	puudub, samaväärne
Kohandus		0%	-10%	0%
Sihtotstarve, kõlvikuline koosseis ja lisategurid	100% Maatulundusmaa; kinnisasja kõlvikulisest koosseisust suurem osa haritav maa, vähemal määral metsamaa	100% maatulundusmaa; valdavalt haritav maa ja looduslik rohuma, kuid osaliselt jõeäärne niiske ala pindalaga ca 1 ha (sh ka avalik kallasrada), lisaks hakkab maakasutust killustama planeeritav Tartu põhjapoolne ümbersõit, oluliselt kehvem	100% maatulundusmaa; valdavalt looduslik rohuma, vähene kõrghaljastus, samaväärne	100% maatulundusmaa, haritav maa, üksikud lehtpuud, samaväärne
Kohandus		25%	0%	0%
Juurdepääs	Juurdepääs avalikult kõvakattega Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteelt üle eraomandis (servituut puudub) oleva Rähni kinnistu. Perspektiivis avalik juurdepääs mööda avalikus kasutuses olevat kogujateed	Juurdepääs avalikult teelt, 250 meetri ulatuses kruuskattega teelt, sh tuleb naaberkinnistu omanikuga koos välja ehitada ja tasuta kov-le üle anda naaberkinnistuga piirnev teelõik, kokkuvõttes kehvem	Juurdepääs avalikult kõvakattega teelt	Juurdepääs avalikult kõvakattega teelt, samaväärne
Kohandus		10%	0%	0%
Summaarne kohandus		75%	-5%	-30%
Kohandatud tehinguhind:		4,47 €	5,09 €	5,26 €
Kohanduste absoluutväärtuste summa		85,00%	35,00%	30,00%
Osakaal lõpphinna:	1,00	0,15	0,40	0,45
Kaalutud hind:	5,08 €	0,67 €	2,04 €	2,37 €

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.

Vara väärtuseks kujuneb: **5,08 €/m²** x 29 645 m² = 150 597 (ükssada viiskümmend tuhat viissada üheksakümmend seitse) €.

Hinnatud tulemus ei sisalda käibemaksu.

Hinnatud tulemus on keskmisest madalama täpsusklassiga tulenevalt eelkõige sarnaste võrdlusvarade vähesusest piirkonnas (+/- 20%).

4.4 Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine

Vastavalt Eesti vara hindamise standardisarja EVS 875 standardile EVS 875-12:2016:

Hindamisel on lähtekohaks põhimõte, et äralõike väärtus koos saamata jääva tulu ja kaasnevate kahjudega moodustavad hüvitusväärtuse. Äralõike väärtus võib, aga ei pruugi, iseloomustada kinnisasja väärtuse vähenemist. (EVS 875-12:2016, p.6.3.1)

Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine on vajalik, kui kinnisasja (turu)väärtuse vähenemine ei iseloomusta kogu varalist kahju, mida kahju kandev isik saab. Kaasnev kahju võib olla ühekordse või püsiva iseloomuga, kuid olenemata sellest käsitletakse kaasnevat kahju hüvitusväärtuse osana ehk siis puudub käsitus, mille järgi kaasnevat kahju tuleks hüvitada perioodiliselt tulevikus. (EVS 875-12:2016, p.7.1.1-7.1.2)

KAHOS § 13 lg 1 osundab, et hüvitamisele kuulub selgelt tuvastatud ja tõendatud otseselt kaasnev varaline kahju, mis on tekkinud kinnisasja turuväärtuse vähenemisega äralõike tõttu. Otseselt kaasnev varaline kahju hüvitatakse ühekordselt. Järgnev lg 2 täpsustab, et otseselt kaasneva varalise kahjuna käsitatakse eelkõige kinnisasja omanikule alles jääva kinnisasjaga seonduvat järgmist kahju:

- 1) ehitise likvideerimine või kasutuks muutumine, samuti muude parenduste kasutuks muutumine;
- 2) detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine;
- 3) metsa, muu taimestiku ja istanduse hävimine;
- 4) kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenedamine.

Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 nr 22 Kinnisasja erakorralise hindamise korra § 31 lg 2 kohaselt ei hinnata järgmist kahju:

- 1) mittevaraline kahju;
- 2) keskkonnanõuetega kooskõlas olevat püsivat mõõdetavat kahju keskkonnale, sealhulgas müra, vibratsiooni ja heitgaase;
- 3) ehitise likvideerimisest tekkivat kahju, mis projekti käigus teise sama funktsionaalsusega ehitisega asendamise kaudu hüvitatakse.

KAHOS § 14 lg 1 kohaselt käsitletakse kinnisasja omaniku saamata jääva tuluna kasu, mida isik oleks tõenäoliselt saanud, eelkõige tema tehtud ettevalmistuste tõttu, kui kinnisasja omandamist ei oleks toimunud. Lg 2 lisab, et piiratud asjaõigusest või rendi- ja üürilepingust tulenev saamata jääv tulu hüvitatakse kuni lepingu lõppemiseni, kui lepingu lõppemiseni on vähem kui aasta. Lepingu ennetähtaegse lõpetamise korral hüvitatakse saamata jääv tulu ühe aasta ulatuses.

Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 nr 22 Kinnisasja erakorralise hindamise kord § 32 lg 2 täpsustab, et saamata jääva tuluna ei hinnata kinnisasja omaniku äriplaanide realiseerimata jäämise eest loodetud äritulusid.

Antud juhul jääb äralõikele ka metsamaa koos seal kasvava puitmaterjaliga, mistõttu on arvestatud ka äralõikele jääva puitmaterjali väärtusega. Puitmaterjali väärtuse hindamisel on lähtutud metsakorraldaja Olavi Murumetsa kogutud algandmetele ning Kadi Lätti poolt koostatud hindamisaktist (hindamisakt on lisatud käesoleva eksperthinnangu lissasse nr 4). Kohapealne metsa ülevaatus teostati metsakorraldaja poolt 11.08.2023.

Raiutava metsa müügihind sortimentidena 4385 €.

Märkus: hindamisel ei ole arvestatud metsahindaja poolt välja toodud maa hinnaga (2700 € ehk 0,47 €/m²), kuivõrd metsa hindaja on maa hindamisel aluseks võtnud lageraiutud metsamaa kõlviku hinna, kuid antud juhul on maa väärtus hinnatud vastavalt primärale kasutusele.

Seega kujuneb äralõikele jääva puitmaterjali väärtuseks vastavalt metsamaa hindamisaktile **4385 (neli tuhat kolmsada kaheksakümmend viis) eurot.**

Hindajale teadaolevalt puuduvad asjaolud, mis viitavad muu kaasneva kahju ja/või saamata jääva tulu tekkele.

LISA 1 FOTOD

Vaated äralõike alale (äralõige terve kinnisasja ulatuses 2,96 ha ehk 29 645 m²)



Äralõike ligikaudne asukoht hindaja poolt tähistatud punase pidevjoonega.




Allikas: Maa-ameti fotoladu seisuga 2023-05-10


LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Registriosa:

 Ava uues aknas
  Prindi
  Salvesta
  E-mail

Registriosa number 2614004
 Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond
 Õigsuse märges  Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 26.02.2007
 Digitoimik Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 03.01.2014


I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Sulge 

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	83101:003:0166	Maatulundusmaa 100%, Tartu maakond, Tartu linn, Vorbuse küla, Mari.	2,96 ha	Maakatastri andmed üle võetud 28.12.2018.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Sulge 

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
5	WESICO PROJECT OÜ (registrikood 10882277)	17.12.2014 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 19.12.2014. Kohtunikuabi Lii Hallikvee	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Sulge 

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 25.10.2012 kohtutäituri avalduse alusel 26.10.2012. Kohtunikuabi Lii Hallikvee	kehtiv
2		Kustutatud 26.12.2018 kohtutäituri avalduse alusel 2.01.2019. Kohtunikuabi Helle Roosvalt	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Sulge 

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud 25.10.2012 kohtutäituri avalduse alusel 26.10.2012. Kohtunikuabi Lii Hallikvee	kehtiv

Asutus: LAHE KINNISVARA LÖUNA-EESTI OÜ

Nimi: Grete Laanmets

Kuupäev: 28.08.2023 17:37:51









LISA 3 MAA-AMETI AVALIKU TEENUSE KITSENDUSTE ANDMED



Otsingu objekti andmed

Otsinguobjekt: Katastriüksus
Tunnus: 83101.003.0166

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)
	Eesvoolu kaitsevöönd	21023600105800022M /6257909	21023600105800022M	160.06	Maaparandussüsteemi kollektoreesvool	21023600105800022M
	Maaparandusühistu tegevuspiirkond	80224305/6268887	80224305	29597.82	Maaparandussüsteemi tegevuspiirkond	80224305
	Eesvoolu kaitsevöönd	21023600105800021M /6965449	21023600105800021M	1868.07	Maaparandussüsteemi esvool kuni 10km ²	21023600105800021M
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	21023600105800021M /6965450	21023600105800021M	270.2	Maaparandussüsteemi esvool kuni 10km ²	21023600105800021M
	Sideehitise kaitsevöönd	ELA081/7115806	ELA081	8.93	Sideehitise maismaal	ELA081
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	2/7121149	2	8435.33	Maantee	2
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	22104/7123660	22104	368.89	Maantee	22104
	Maaparandushoiu-ala	2102360010580002 /13831860	2102360010580002	29598.13	Maaparandussüsteemi maa-ala	2102360010580002

* VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator

LISA 4 METSAMAA HINDAMISAKT



Metsaekspertiisid

Lahe Kinnisvara OÜ poolt tellitud Mari kinnistu 83101:003:0166
äralõike hindamisakt.

Antud hinnang on koostatud 14.08.2023a. Hindamisakti koostamise aluseks on 11.08.2023
teostatud metsa hindamistööd vastavalt Lahe Kinnisvara OÜ 19.07.2023 tellimusele.

Kinnistu üldandmed:

Üldpindala (ha)	2,96 ha
Metsamaa pindala (ha)	0,58 ha
Hindamise aluseks oleva maa-ala pindala	6680m ²
Hindamise aluseks oleva maa-ala metsamaa pindala	6200 m ²
Hindamise aluseks oleva maa-ala muu kõlvikuline pindala	480 m ²
Kasvava metsa maht äralõike metsamaa pindalal	76,6 tm

Sortimentide jagunemine ja hind			
Sortiment	Kogus (tm)	ERAMETS 2023 KESKMINE HIND eur/tm	SUMMA ERAMETS 2023 KESKMISTE hindade alusel eur
KU Jämepalk	0,50	90,46	45,23
KU Peenpalk	0,60	89,42	53,65
KU Paberipuu	0,30	58,70	17,61
KU Raidmed	0,30	14,00	4,20
HB Palk	1,30	73,00	94,90
HB Paberipuu	3,80	50,75	192,85
HB Küte	3,30	42,90	141,57
HB Raidmed	1,90	14,00	26,60
KS Palk	5,50	141,44	777,92
KS Paberipuu	23,90	74,62	1783,42
KS Küte	3,30	42,90	141,57

Metsaekspertiisid OÜ

Meeri 22, Nõo alevik, Tartumaa 61601 info@metsaekspertiisid.ee
+37253037682

KS Raidmed	6,30	14,00	88,20
LV Küte	22,80	42,90	978,12
LV Raidmed	2,80	14,00	39,20
KOKKU	76,60		4385,04

Raiutava metsa müügihind sortimentidena, eur	4 385
Maa hind (eur)	2 700
ÄRALÕIKE HINNANGULINE VÄÄRTUS KOKKU (EUR)	7 085

Hinna määramise aluseks on võetud kasvava metsa maht ja selle sortimendiline väärtus ning maa hind. Äralõike hinnanguline väärtus kokku (eur) sisaldab puidu sortimendilist väärtust ja maa hinda.

ERAMETS 2023 aasta keskmised hinnad tuginevad Keskühistule Eramets ja Eesti Puidumüügikeskusele ettevõtete poolt pakutud lõpploa ümarpuidu kokkuostuhindadele, andmed on leitavad:

<https://erametsaliit.ee/puidu-hinnainfo/>

Maa hinna väärtuse määramisel on kasutatud Maa-ameti kinnisvara hinnastatistika andmeid Tartumaal Tartu linnas 2022- 2023 aasta jooksul toimunud metsamaa tehingute osas, arvestades seejuures maa-ala kõlvikulist jagunemist ning selle kitsendusi ning arenguklasse, algandmed on leitavad <http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/>

Hinnad ei sisalda käibemaksu.

Hall-lepp ning teised puuliigid on kogumalus arvestatud küttepuidu hulka. Sortimentide arvutuse aluseks on keskkonnaministri 04.01.2007 a määruse nr 2 lisa 1.

Metsaekspertiisid OÜ (tegevusluba nr KME000012)

Kadi Lätt
juhatuse liige

LISA 5 VÄLJAVÕTE TARTU LINNAVALITSUSE POOLT SAADETUD E-KIRJAST



Tiiu.Tuuga@raad.tartu.ee
saajale grete.laanmets

11. okt 2023, 17:05 ☆ ↶ ⋮

Lp Grete Laanmets

25. septembril saadetud kirjas palute täpsustada, missugune oluks Mari kinnistu kõige tõenäolisem juhtotstarve kehtiva üldplaneeringu kohaselt juhul, kui sinna ei oleks tee ja tänava maa-ala planeeritud.

Mari kinnistule ei ole seni koostatud väikeettevõtluse hoone ehitust võimaldavat detailplaneeringut ega väljastatud (äri)hoone ehitusluba. Samuti puudub Mari kinnistule juurdepääs riigimaanteelt, mis on (äri)hoone püstitamisel üheks olulisimaks eeltingimuseks. Teemaa omanik Transpordiamet ei ole viimasel kümnendil lubanud riigi põhimaanteelt kinnistutele uusi mahasõite ehitada, pigem soovitakse sulgeda olemasolevaid. Mari kinnistule ulatuv riigimaanteega rööpne kogujatee rajataksegi eesmärgiga tagada juurdepääs maanteega külgnevatele kinnistutele, kuna riigimaantee ümberehituse käigus suletakse suur osa olemasolevatest juurdepääsudest/mahasõitudest. Oluline on lisada, et linna üldplaneering käsitleb Mari kinnistu põllumaa kõlvikut osana Vorbuse küla väärtuslikust põllumajandusmaast, mis üldjuhul tuleb hoida põllumajanduslikus kasutuses. Hoonete ehitamine Mari kinnistule on siiski lubatud, aga tingimuslikult – ehitamine ja maakasutuse muutmine peab olema põllumajandusmaad säästev ja kaalutletud. Samas on väärtuslikele põllumajandusmaadele lubatud ehitada avalikes või kogukonna huvides, sh rajada avalikke teid ja tänavaid.

Kokkuvõtvalt oleks ilma juurdepääsu võimaluseta, hoone ehitusloata ning kõrgete mullaviljakuse näitajatega Mari katastriüksuse 83101:003:0166 juhtotstarve üldplaneeringus kõige tõenäolisemalt maalise asustuse maa-ala, sihtotstarve maatulusmaad.

LISA 6 MAALISE ASUSTUSE MAA-ALA HOONESTUSTINGIMUSED JA LISATINGIMUSED VÄÄRTUSLIKU PÕLLUMAJANDUSMAA MAA-ALAL

Vastavalt Tartu linna kehtivale üldplaneeringule on üldplaneeringuga seatud üldised hoonestustingimused.

1.2.23. Maalise asustuse kohta määratakse üldised nõuded hoonestamiseks järgnevalt:

- Eesmärgiga säilitada maastike senine ilme, kaitsta loodus- ja kultuuriväärtusi võib linn maalise asustuse aladel seada uue hoone ja rajatise asukohavalikule ja ehitusõigusele piiranguid.

- Eelistada tuleb mahajäetud vanade talukohtade või muude kasutusest väljas olevate hoonestusalade taashoonestamist uute hoonestusalade rajamisele.

Väärtuslik põllumajandusmaa

Üldtingimused:

Väärtuslik põllumajandusmaa tuleb säilitada põllumajanduslikuks tegevuseks. Väärtuslikul põllumajandusmaal on ehitustegevus üldjuhul keelatud. Väärtuslikule põllumajandusmaale ehitamise vajaduse korral võib kaalutusotsusena kõrvale kalduda maalise asustuse juhtotstarbega maa-alale määratud hoonete vahelise minimaalse vahemaa nõudest, kui see loob sobivamad tingimused põllumassiivi terviklikkuse säilitamiseks. Väärtusliku põllumajandusmaa metsastamine ei ole lubatud, kuid maastiku mitmekesistamiseks või keskkonnatingimuste parandamiseks võib väärtuslikule põllumajandusmaale looduslikult lasta kasvada puude ja põõsaste real või väikesel puudesalul, samuti hekkidel, mitmekesistel rohumaaribadel puude ja põõsastega, põllusaartel, ent maastikuelemendid ei tohi halvendada juurdepääsu põllumajandusmaa massiivile ja selle sihtotstarbelist kasutamist. Väärtuslikul põllumajandusmaal asuva maardla kaevandamisloale tingimuste seadmisel, kaevandatud ala korrastamistingimuste andmisel, korrastamisprojekti koostamisel ning ala korrastamisel tuleb võimalusel põllumajandusmaa taastada.

Kaalutlused põllumajandushoonete ja –rajatiste ehitamise lubamisel:

Väärtuslik põllumajandusmaa tuleb säilitada põllumajanduslikuks tegevuseks. Väärtuslikul põllumajandusmaal on ehitustegevus üldjuhul keelatud. Väärtuslikule põllumajandusmaale ehitamise vajaduse korral võib kaalutusotsusena kõrvale kalduda maalise asustuse juhtotstarbega maa-alale määratud hoonete vahelise minimaalse vahemaa nõudest, kui see loob sobivamad tingimused põllumassiivi terviklikkuse säilitamiseks. Väärtusliku põllumajandusmaa metsastamine ei ole lubatud, kuid maastiku mitmekesistamiseks või keskkonnatingimuste parandamiseks võib väärtuslikule põllumajandusmaale looduslikult lasta kasvada puude ja põõsaste real või väikesel puudesalul, samuti hekkidel, mitmekesistel rohumaaribadel puude ja põõsastega, põllusaartel, ent maastiku

Kaalutlused uue elamu ehitamise lubamisel:

Väärtuslikule põllumajandusmaale võib ehitada uue elamu ja selle teenindamiseks vajaliku uue hoone või rajatise kui elamu ehitatakse väärtusliku põllumajandusmaa massiivi servaalal paiknevale kuni 0,5 hektari suurusele põllusopile ning elamu ehitamine muule maale on oluliselt ebaotstarbekam. Elamu ehitamine ei tohi halvendada oluliselt väärtusliku põllumajandusmaa sihtotstarbelist kasutamist ning säilitada tuleb väärtusliku põllumajandusmaa massiiv ja selle terviklikkus.

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.
- 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.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Koostaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Grete Laanmets

Kutseline hindaja

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 169734

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige