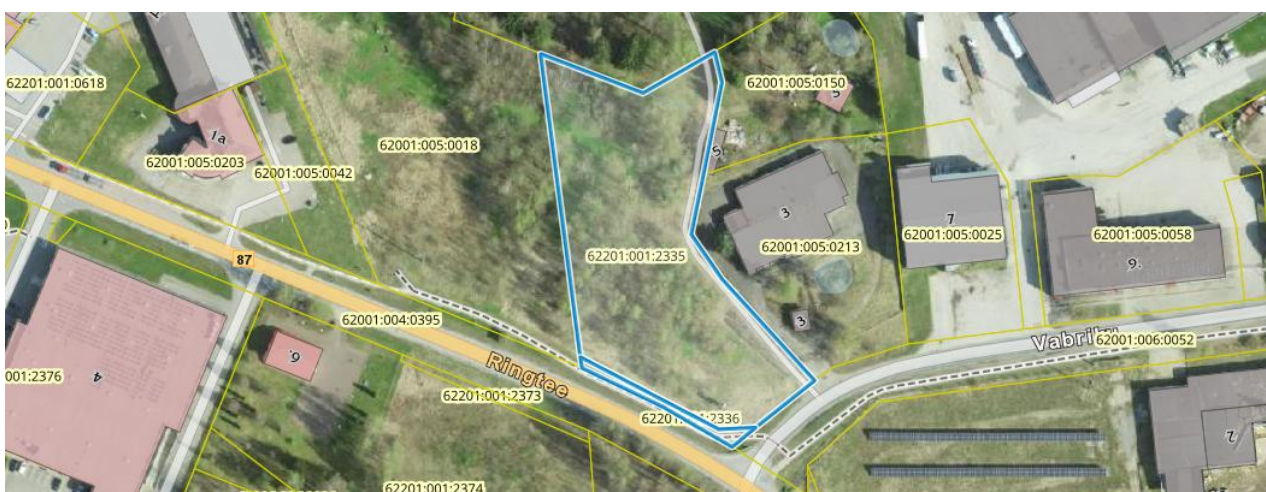




Ekspert hinnang nr ARE-260231C

Aadress:	Põlva maakond, Põlva vald, Põlva linn, 87 Põlva ringtee L10 (äralõige endisest Vabriku tn 1 tervikust)
Hinnatav vara:	kinnisasjast registriosa numbriga 269638 avalikes huvides omandatav äralõige pindalaga 202 m ² - mis moodustab katastriüksuse tunnusega 62201:001:2336
Hinnangu eesmärk:	kinnisasja omandamise tasu, sh täiendava hüvitise hindamine seoses äralõike avalikes huvides omandamisega (KAHOS § 4 lõike 1 punkti 7 alusel).
Ülevaatuse kuupäev:	29.01.2026
Väärtuse kuupäev:	16.05.2025
Hindamisaruande kuupäev:	06.03.2026
Telliija:	Transpordiamet (registrikood 70001490)
Hindamisaruande koostaja:	Eva-Mari Luts kutseline vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 202931 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige +372 520 3807 eva-mari.luts@arcovara.ee

SISUKORD

1. HINNATAV VARA, HINDAMISE EESMÄRK, ALUSED, EELDUSED JA PIIRAVAD TINGIMUSED	6
1.1 Hinnatav vara ja hindamise eesmärk.....	6
1.2 Hindamise alused.....	7
1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused	7
2. HINDAMISE ALGANDMED JA HINNATAVA VARA ÜLEVAATUS	8
2.1 Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon	8
2.2 Vastuolud lähteandmete ja vara tegeliku olukorra vahel.....	8
2.3 Hinnatava vara ülevaatus	8
3. HINNATAVA VARA KIRJELDUS	10
3.1 Õigussuhete kirjeldus	10
3.2 Asukoha kirjeldus	11
3.3 Katastriüksuste kirjeldus.....	16
3.4 Planeeritava äralõike kirjeldus.....	18
3.5 Hinnatava vara kestlikkus ja vastavus ESG nõuetele	19
4. TURUÜLEVAATED	21
4.1 Makromajanduse ülevaade	21
4.2 Eesti kinnisvaraturu ülevaade.....	24
4.3 Põlva maakonna teenindus-, lao- ja tootmisotstarbelise kinnisvara turuülevaade.....	28
4.4 Pakkumise ülevaade	30
4.5 Turustatavuse analüüs	31
5. TURUVÄÄRTUSE HINDAMINE	32
5.1 Parim kasutus	32
5.2 Hindamismeetodid	33
5.3 Hindamismeetodi valik	34
5.4 Hindamine.....	34
5.4.1 Võrdlusmeetodi rakendus	34
5.4.2 Saamata jääva tulu	39
5.4.3 Kaasnevad otsesed varalised kahjud	39
5.4.4 Hinnatava vara omandamise tasu	39
Lisa nr 1 Fotod hinnatavast varast.....	40
Lisa nr 2 Ärakiri kinnistu registriosast.....	42
Lisa nr 3 Maa- ja Ruumiameti avalike kaardirakenduste väljavõtted	44
Lisa nr 4 Äralõike plaan – POS 25.....	49
Lisa nr 5 Väljavõtted isiklike kasutusõiguste lepingutest.....	50
Lisa nr 6 Kuvatõmmis meilivahetusest algatatud detailplaneeringu menetluse kohta	56
Lisa nr 7 Vastavuskinnitus standardi nõuetele.....	57

KOKKUVÕTE

Hinnatava vara koondandmed		
Hinnatav vara:	kinnisasjast registriosa numbriga 269638 avalikes huvides omandatav äralõige pindalaga 202 m ² - mis moodustab katastriüksuse tunnusega 62201:001:2336	
Aadress:	Põlva maakond, Põlva vald, Põlva linn, 87 Põlva ringtee L10 (äralõige endisest Vabriku tn 1 tervikust)	
Omanik:	OÜ Rekontra (registrikood 10298331)	
Kinnistu liik:	kinnisasi	
Katastriüksuste tunnused	62201:001:2335	62201:001:2336
Sihtotstarve	Tootmismaa 100%	Transpordimaa 100%
Katastriüksuse pindala:	7364 m ²	202 m²
Kinnisasjal paiknevad ehitised, sh tehnoõrgud:	puuduvad	
Planeeringud, ehitusõigus:	Vastavalt kehtivale Põlva valla üldplaneeringule (kehtestatud Põlva Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 1-3/16) asub hinnatav vara segakasutusega äri- ja tootmisettevõtte maa-alal (erinevus SE alast, et siin ei asu elamuid ja ühiskondlikke hooneid). Olemasolev maakasutus ei ole vastusolus kehtiva üldplaneeringuga. Väärtuse kuupäeva seisuga on hinnataval varal kehtiv detailplaneering „Põlva linnas kinnistutel Ringtee 1F ja Silva 44 detailplaneering“, kehtestatud 30.09.2005. Kahe krundi Silva 44a ja Ringtee tn.1F (praegused Vabriku tn 1 ja Ringtee tn 1c) ühendamine, maaüksuse sihtotstarbe määramine ja krundile hoonestus- ja parkimistingimuste määramine, moodustatavale krundile juurdepääsude sidumine olemasoleva ja kavandatud tänavavaõrguga. Ehitusõigus on määratud ühiselt kahe kinnisasja liitumisel üheks kinnisasjaks. Ehitusõiguse ala jääb samuti kahe kinnisasja piirile, kinnisasju väärtuse kuupäeva seisuga liidetud ei ole. Maaüksuste täisehitus 26,8% ulatuses kokku 4783 m², lubatud on rajada kuni 3 hoonet kuni kolme korrusega. Maa sihtotstarveteks on määratud tootmismaa, büroohoonete maa, haljasala, elektrirajatiste maa ja teealad. Hinnataval varal on täiendavalt 24.11.2021 algatatud detailplaneering Põlva vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/578 Põlva linnas Ringtee 1c ja Vabriku tn 1 katastriüksuste ja lähialadele. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada planeeringuala paarismaja kruntideks. Planeeringuala kasutamist piiravad kaks ohtlikku ettevõtet: Alexela AS Põlva automaattankla ning Tere AS Põlva tootmisosakond. Ettevõtete ohualad jagunevad vastavalt nende risikialanalüüsiledele kolmeks tsooniks. Käesoleval juhul ulatuvad mõlema ohtliku ettevõtte eriti ohtlikud alad planeeringualale. See aga ei tähenda automaatselt, et sellisele alale ei tohi midagi kavandada. Ülevaatuse kuupäeva seisuga (seega ka väärtuse kuupäeva seisuga, mis on oluliselt varasem) ei ole ohutuse hindamise protsess lõppenud, puuduvad juhised ohutusmeetmetele, kooskõlastus Päästeametiga. Päästeameti kooskõlastus või selle puudumine on siduva tähendusega, millest tulenevalt algatamisfaasis detailplaneeringuga hindamisel ei arvestata. Olemasolev kehtiv detailplaneering on kehtiv kuni samale alale uue DP kehtestamiseni või olemasoleva kehtetuks tunnistamiseni.	
Äralõige:	katastriüksuse lõunaosas asuv hoonestamata maa-ala (kitsas riba tee ääres) pindalaga 202 m ² , moodustatud on eraldi katastriüksus tunnusega 62201:001:2336. Äralõike alal hindajale teadaolevalt tehnoõrkude	

	liitumispunktid puuduvad. Äralõikele jääb osaliselt sidekaabel ja olemasolev kergliiklustee.
Hindamistulemust mõjutada võivad vastuolud andmetes:	Puuduvad
Hindamisaruande koondandmed	
Hinnangu eesmärk:	kinnisasja omandamise tasu, sh täiendava hüvitise hindamine seoses äralõike avalikes huvides omandamisega (KAHOS § 4 lõike 1 punkti 7 alusel).
Lähteülesanne:	hinnata tasu Vabriku tn 1 kinnisasja registriosa numbriga 269638 planeeritud äralõike suurusega 202 m ² avalikes huvides võõrandamisel kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel. Äralõike võõrandamiseks on moodustatud eraldi katastriüksus tunnusega 62201:001:2336. Hindamisel on lähtutud olukorrast enne maaüksuse jagamist ning seega on äralõike maakasutuse sihtotstarbeks tootmismaa vastavalt täiendavale tellimuskirjale 09.12.2025. Vastavalt tellimuslepingu tehnilise kirjelduse punktile 2.4.1 esitatakse kõik hindamistulemused ümardamata, 1 eurosendi täpsusega.
Ülevaatuse kuupäev:	29.01.2026
Väärtuse kuupäev:	16.05.2025
Hindamisaruande kuupäev:	06.03.2026
Tellija:	Transpordiamet (registrikood 70001490)
Tellija esindaja:	Riin Kodu, maade projektijuht
Tellimusleping:	tellimusleping nr 3.2-2/25/147-1, sõlmitud 03.02.2025, töövõtulepingu nr 3.2-2/25/147-1 muutmine, muudatus nr 1, sõlmitud 08.07.2025, täiendav tellimuskiri 09.12.2025.
Hindamise eeldused:	- hinnataval varal ei esinenud selle ülevaatamise hetkel varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama; - hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene; - vastavalt tellimuskirjale on lähtutud olukorrast enne kinnisasja jagamist, kuna kinnisasja jagamine ja äralõike sihtotstarbe muutmine on teostatud äralõike võõrandamise eesmärgil.
Tasu:	kinnisasja omandamise tasu on 1438,24 eurot, sh: - äralõike harilik väärtus 1438,24 € ehk 7,12 €/m ² - saamata jääv tulu 0 € - kaasnev otsene varaline kahju 0 €
Hinnang likviidsusele:	ei ole võimalik hinnata, sest tegemist on turule mittesuunatud varaga.
Hindamistulemuse täpsus:	tulenevalt hindamise eesmärgist ei ole tegemist turupõhise käsitlusega. Seetõttu on hindamistulemus madala täpsusega, hindamistulemuse täpsuseks on ±20%
Käibemaks:	hindamistulemus ei sisalda käibemaksu, kuid võimaliku ostu-müügitehingu tegemisel võib selle osas käesoleval juhul lisanduda käibemaks Eesti Vabariigis kehtivates õigusaktides sätestatud korras. Turul on levinud analoogsete varade puhul hinna käsitlus käibemaksuta tasemel
Kommentaariid	
Puuduvad	
Hindamistulemus	
Põlva maakonnas Põlva vallas Põlva linnas aadressil Vabriku tn 1 asuva kinnisasja registriosa numbriga 269638 äralõike katastritunnusega 2201:001:2336, aadressil 87 Põlva ringtee L10, pindalaga 202 m ² avalikes huvides omandamise tasu on väärtuse kuupäeva 16.05.2025 seisuga 1438,24 (üks tuhat	

nelisada kolmkümmend kaheksa eurot ja kakskümmend neli eurosenti) eurot. Hinnatud tasu koosneb äralõike harilikust väärtusest, otsesest varalist kahju ja saamata jäävat tulu ei esine.

Hindamisaruande koostaja:



/ Allkirjastatud digitaalselt /

Eva-Mari Luts

kutseline vara hindaja,
tase 7, kutsetunnistus nr 202931
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

1. HINNATAV VARA, HINDAMISE EESMÄRK, ALUSED, EELDUSED JA PIIRAVAD TINGIMUSED

1.1 Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Põlva maakond, Põlva vald, Põlva linn, 87 Põlva ringtee L10 (äralõige endisest Vabriku tn 1 tervikust)	
Hinnatav vara:	kinnisasjast registriosa numbriga 269638 avalikes huvides omandatav äralõige pindalaga 202 m ² - mis moodustab katastriüksuse tunnusega 62201:001:2336
Tellija:	Transpordiamet (registrikood 70001490)
Tellija esindaja:	Riin Kodu, maade projektijuht
Tellimusleping:	tellimusleping nr 3.2-2/25/147-1, sõlmitud 03.02.2025, töövõtulepingu nr 3.2-2/25/147-1 muutmise, muudatus nr 1, sõlmitud 08.07.2025, täiendav tellimuskiri 09.12.2025.
Hinnangu eesmärk:	kinnisasja omandamise tasu, sh täiendava hüvitise hindamine seoses äralõike avalikes huvides omandamisega (KAHOS § 4 lõike 1 punkti 7 alusel). <i>Hindamise eesmärk on hindamisaruannete koostamine kinnisasja omandamise tasu leidmiseks vastavalt Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses (edaspidi KAHOS) sätestatule. Tasu koosneb kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad. Tasu korral on arvesse võetud majanduslikku kahju, mida kinnisasja võõrandaja võõrandamisel kannab vastavalt KAHOS §-s 11, 12, 13, 14, 18 ja 20 sätestatule.</i>
Hinnangu kasutaja:	Transpordiamet <i>Tulenevalt hinnatava objekti olemusest ning hindamise eesmärgist ei ole tegemist turupõhise käsitlusega ning seetõttu pole käesolev hindamisaruanne sobilik esitamiseks krediitdiasutustele tagatisvara hinnanguna.</i>
Väärtuse liik:	tasu¹ <i>Kinnisasja omanikule makstav tasu koosneb kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad. Hüvitamise eesmärgil hinnatakse omandatava kinnisasja või selle osa väärtus ning analüüsitakse kinnisasja kui terviku väärtuse võimalikku muutumist. Kui kinnisasja väärtuse vähenemine ei iseloomusta kogu varalist kahju, mis isikule tekib, siis hinnatakse väärtuse vähenemisele lisanduv otseselt kaasnev varaline kahju ja saamata jääv tulu.</i> <i>Vara väärtuseks hoonestamata vara hüvitamisel on tavaliselt harilik väärtus, millele vastab vara hindamise standardites turuväärtus².</i>

¹ Varasemalt kasutuses olnud mõistest hüvitusväärtus on kehtivas hindamisstandardis EVS 875-12:2024 loobutud, KAHOS sellist mõistet ei käsitlenud, kasutusele on võetud mõiste tasu.

² **Turuväärtus** (market value) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõikidele nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures pooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta (EVS 875-1).

Lähteülesanne:	hinnata tasu Vabriku tn 1 kinnisasja registriosa numbriga 269638 planeeritud äralõike suurusega 202 m² avalikes huvides võõrandamisel kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel. Äralõike võõrandamiseks on moodustatud eraldi katastriüksus tunnusega 62201:001:2336. Hindamisel on lähtutud olukorrast enne maaüksuse jagamist ning seega on äralõike maakasutuse sihtotstarbeks tootmismaa vastavalt täiendavale tellimuskirjale 09.12.2025. Vastavalt tellimuslepingu tehnilise kirjelduse punktile 2.4.1 esitatakse kõik hindamistulemused ümardamata, 1 eurosendi täpsusega.
----------------	---

1.2 Hindamise alused

Hindamisel on lähtutud Eestis kehtivast vara hindamise standardisarjast EVS 875, kehtivast seadusandlusest ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused

Hindamistulemus on kehtiv järgmistel eeldustel:

- hinnataval varal ei esinenud selle ülevaatamise hetkel varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama;
- hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene;
- vastavalt tellimuskirjale on lähtutud olukorrast enne kinnisasja jagamist, kuna kinnisasja jagamine ja äralõike sihtotstarbe muutmine on teostatud äralõike võõrandamise eesmärgil.

Hindaja ei ole teinud ehitise uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel lähtusime eeldusest, et need ehitise osad on piisavalt heas seisundis tagamaks ehitise eesmärgipärast kasutust. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust ehitise nende osade kohta, mida ei ole inspekteeritud, ning see hindamisaruanne ei kinnita hoone struktuuri ja kattematerjalide laitmatust. (EVS 875-4)

Hindamisaruanne on hindamise eesmärgi huvides avalik. Juhul, kui seda hindamisaruanne soovitakse avaldada muul eesmärgil, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga enne kirjalikult kokku leppida. (EVS 875-4)

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

Hindaja ei ole teinud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ega saa seega esitada kindlat seisukohta, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtus märgatavalt mõjutada. (EVS 875-4)

2. HINDAMISE ALGANDMED JA HINNATAVA VARA ÜLEVAATUS

2.1 Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

KASUTATUD ANDMEALLIKAD	
- kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus (edaspidi KAHOS); - kinnisasja erakorralise hindamise kord (Eesti Vabariigi Valituse määrus); - Krundijaotuskava POS 25 RT 87 Põlva ringtee km 3,09–6,034 ja RT 90 Põlva-Karisilla km 0,15 - 0,40 Põlva linna ja Rosma küla vahelise lõigu jalgratta ja jalgte projektist töö nr 22036; - Jääkreostuse alade kaart, https://register.keskkonnaportaali.ee/register, seisuga 29.01.2026; - Eesti pinnase radooniriski kaart (Eesti Geoloogiateenistus, andmed 2023. a. seisuga), seisuga 26.06.2025; - Põlva valla üldplaneering https://www.polva.ee/uldplaneering, seisuga 29.01.2026; - Põlva valla detailplaneeringute info, https://www.polva.ee/detailplaneeringud 29.01.2026 seisuga; - Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeks; - Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875; - Maa- ja Ruumiamet www.maaruum.ee ja sealsed kaardirakendused, seisuga 29.01.2026; - Transpordiameti liiklussageduse kaardirakendus https://www.transpordiamet.ee/liiklussagedus, seisuga 29.01.2026; - Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas; - Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ tehinguinfo seisuga 16.05.2025; - algandmete esitajate poolt esitatud teave; - kinnisvaraportaali www.kv.ee, seisuga 08.08.2025; - Eesti kaart www.kart.delfi.ee, seisuga 29.01.2026; - e-kinnistusraamat www.kinnistusraamat.rik.ee, seisuga 29.01.2026; - vara kohapealne ülevaatus ja selle käigus teostatud märkmed.	
Allhange	
Hindamistoimingute läbiviimise käigus ei kasutatud allhanget.	

2.2 Vastuolud lähteandmete ja vara tegeliku olukorra vahel

Hindaja ei tuvastanud hindamistoimingute läbiviimise käigus andmetes vastuolusid ning hindab muus osas andmed usaldusväärseteks.

2.3 Hinnatava vara ülevaatus

Ülevaatus kuupäev ³ :	29.01.2026
Väärtuse kuupäev ⁴ :	16.05.2025
Hindamisaruande kuupäev ⁵ :	06.03.2026
Ülevaatus teostanud hindaja:	Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ kutseline hindaja Eva-Mari Luts
Ülevaatus juures viibinud isikud:	Ülevaatus on teostatud hindaja poolt ainuisikuliselt

³ **Ülevaatus kuupäev** (date of inspection) - kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus (EVS 875-1).

⁴ **Väärtuse kuupäev** (date of valuation) - kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. See peab kokku langema hindamise kuupäeva või ülevaatus kuupäevaga või eelnema ühele või mõlemale neist, s.t hindamine peab olema tehtud kas oleviku või mineviku kuupäeva seisuga. (EVS 875-1)

⁵ **Hindamisaruande kuupäev** (date of valuation report) - kuupäev, millal hindamisaruande on allkirjastatud (EVS 875-1).

Ülevaatuse ulatus:	ülevaatus hõlmas hinnatavat maa-ala (selle maapealne osa)
Ülevaatuse põhjalikkus:	Ülevaatuse käigus teostati maa-ala visuaalne vaatlus, seda ilma erivahendeid kasutamata. Ülevaatuse teostaja lähtus maa-ala ülevaatuse tegemisel plaanimaterjalist.
Algandmed esitanud isik:	Töövõtja endise kontaktisiku Allan Ladvä 11.02.2025 veebikohtumise käigus suusõnaliselt meili teel esitatud info, töövõtja kontaktisiku Riin kodu poolt edastatud täiendav info meili teel 09.12.2025 (sh uus krundijaotuskava), omaniku esindaja Peep Põld poolt tel teel 30.01.2026 ja meili teel 31.01.2026 esitatud info, Põlva valla arhitekt-planeerija Tiia Zuppur poolt esitatud info meili teel.
Hindamisaruande koostanud hindaja:	kutseline hindaja Eva-Mari Luts (kutseline vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 202931)

3. HINNATAVA VARA KIRJELDUS

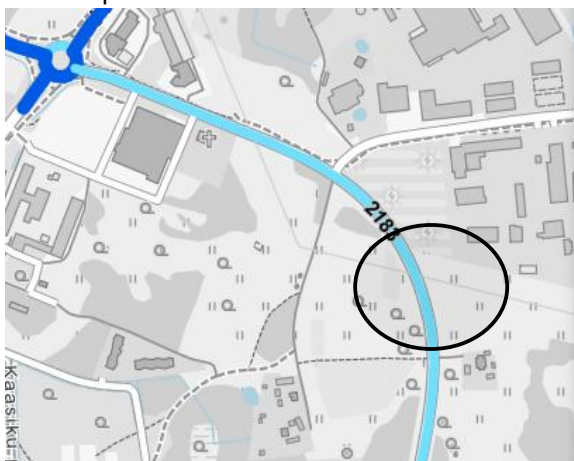
3.1 Õigussuhete kirjeldus

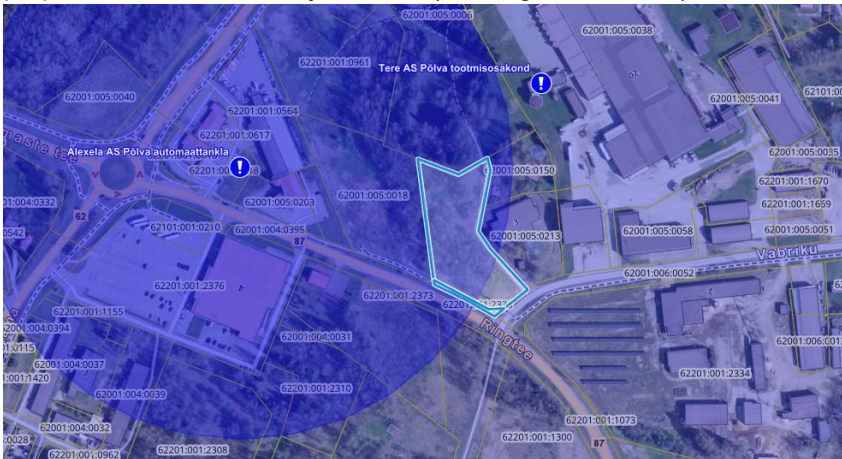
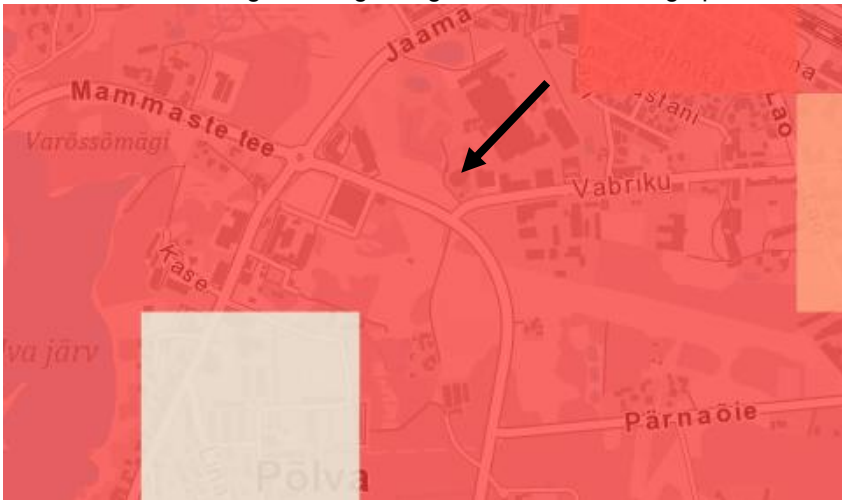
Põlva maakond, Põlva vald, Põlva linn, Vabriku tn 1		
Kinnistu nimi:	SILVA NR.44 A	
Kinnistu liik:	kinnisasi	
Registriora number:	269638	
Katastriüksuse tunnus	62201:001:2335	62201:001:2336
Sihtotstarve	Tootmismaa 100%	Transpordimaa 100%
Katastriüksuse pindala:	7364 m ²	202 m²
Omanik:	OÜ Rekontra (registrikood 10298331)	
Hinnatava vara kasuks seatud piiratud asjaõigused:	väärtuse kuupäeva seisuga registriora I jaos vastavasisulised kehtivad kanded puuduvad	
Koormatised ja kitsendused:	väärtuse kuupäeva seisuga on registriora III jaos järgmised kehtivad kanded: - Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatult elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 07.09.2006 lepingu p.-le 2 ja lepingu lisaks olevale plaanile. Tegemist on tavapärase tehnovõrgu omamiseks ja hoolduse tagamiseks mõeldud isikliku kasutusõigusega, mis ei takista ega piira märkimisväärselt vara sihtotstarbepärast kasutamist, tasu on vara väärtust arvestades marginaalne ja seega vara turuväärtust ei mõjuta. Sh ei jää isikliku kasutusõiguse ala äralõikele. (vt isikliku kasutusõiguse lepingu väljavõtet lisas nr 5) - Isiklik kasutusõigus Mittetulundusühing Eesti Andmesidevõrk (registrikood 80361841) kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus elektroonilise side võrgu ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks vastavalt 13.10.2014 lepingu punktidele 2 ja 3 ning lepingu lisaks 3 olevale plaanile. Tegemist on tavapärase tehnovõrgu omamiseks ja hoolduse tagamiseks mõeldud tasuta isikliku kasutusõigusega, mis ei takista ega piira märkimisväärselt vara sihtotstarbepärast kasutamist ega mõjuta vara turuväärtust. Isikliku kasutusõiguse ala jääb osaliselt hinnatava äralõike piiridesse ning seda on täpsemalt kajastatud punktis 3.4 (vt isikliku kasutusõiguse lepingu väljavõtet lisas nr 5) - Eelmärge isikliku kasutusõiguse muutmise tagamiseks Eesti Andmesidevõrgu AS (registrikood 14539659) kasuks. Tegemist on andmeside ettevõtete vahelise ostu-müügitehingu eelmärkega, mis ei avalda mõju hinnatava vara väärtusele ega sihtotstarbelisele kasutusele.	
Hüpoteegid:	väärtuse kuupäeva seisuga registriora IV jaos kehtivad hüpoteegid puuduvad.	
Pooleliolevad kinnistamisavaldused (plommid)	väärtuse kuupäeva seisuga puuduvad	
Hinnatavat vara koormavad üüri- ja/või rendilepingud:	rendilepingud puuduvad, vara on omaniku kasutuses.	

Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud aspektid, piirangud:	vastavalt Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakendusele lasuvad katastriüksusel tunnusega 62201:001:2335, järgmised maakasutuse kitsendused: - elektripaigaldise kaitsevöönd; - avalikult kasutatava tee kaitsevöönd; - geodeetilise märgi kaitsevöönd; - gaasipaigaldise kaitsevöönd - sideehitise kaitsevöönd; - planeeringu ala. vastavalt Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakendusele lasuvad katastriüksusel tunnusega 62201:001:2336, järgmised maakasutuse kitsendused: - sideehitise kaitsevöönd; - avalikult kasutatava tee kaitsevöönd; - planeeringu ala; Olemasolevad kitsendused ei takista valdavalt kuigi olulisel määral hinnatava vara võimalikku sihtotstarbelist kasutamist ega takista vara võõrandamist, mistõttu ei oma olemasolevad maakasutuse kitsendused käesoleval juhul hinnatava vara turuväärtusele ega likviidsusele kuigi olulist mõju. Kitsenduste kaardid, nende loetelu ja ulatus on toodud eksperthinnangu Lisas number 3
---	--

3.2 Asukoha kirjeldus

Makroasukoht			
Maakond, asustusüksus:	Põlva maakond, Põlva vald, Põlva linn		
Kaugus keskustest:	Põlva kesklinn (Keskväljak) asub ~ 2,3 km kaugusel (mööda sõiduteed)		
Konkureerivad turupiirkonnad:	Põlva linn ja linnaümbruse asulad, eelkõige Mammaste, Orajõe ja Rosma piirkonnad.		
Mikroasukoht			
Naabrus:	Ühepereelamud, tootmishooned		
Juurdepääs:	jalakäijad	hea, kergliiklustee	
	sõidukid	hea	
	kommentaar	otsene juurdepääs avalikult kasutatavalt Põlva ringteelt (tee nr 87, asfaltkate) üle avalikult kasutatava Vabriku tänava (tee nr 6200082, mustkate), millelt on rajatud mahasõit. Teed on heas seisukorras kõvakattelised.	

		RiigiteedSees  Põhimaantee  Tugimaantee  Kõrvalmaantee  Ramp, ühendustee  Muu riigitee  trassi osa Kohalik-, era- ja metsateeSees  Kohalik tee  Eratee  Metsatee Registreeritud KÜSees  registreeritud KÜ
		Allikas: Maa- ja Ruumiameti Teeregistri kaardirakendus
Infrastruktuur:	kool	Roosi kool ~ 1,4 km
	lasteaed	Põlva Lasteaed Mesimumm ~ 1,4 km mööda teed.
	kauplus	Põlva Maksimarket ~ 500 m kaugusel
	ühistranspordi-peatus	maakonnaliinide peatused „Selvehall“ ~ 800 m kaugusel, „Lina“ ~ 1,1 km
Veekogu:	puudub	
Vara majandamisega kaudsemalt seotud keskkonna- ja sotsiaaluhtimise aspektid (sh füüsilised kliimakriiskid ja üldine keskkonnakvaliteet)		
Müratase:	hinnatava maa-ala või ka selle lähiümbruse osas pole täpne müratase teada, mille juures piirkondliku mürafooni moodustab peamiselt läheduses olevate teede liiklusrüü ja tööstusrüü (müratase on hinnanguliselt keskmisest madalama tasemega)	
Liikluskoormus:	Tuginedes 2024. aasta Transpordiameti liiksussageduse kaardirakenduse andmetele, on hinnatava varaga piirnev Põlva ringtee keskmisest madalama liiklusrüü sagedusega, mille aktiivsus on ca 2200 autot ööpäevas.  Liiklusrüü sagedused 2024 AKÖL 20 000 + 10 000 - 19 999 6 000 - 9 999 3 000 - 5 999 1 000 - 2 999 300 - 999 - kuni 299 AKÖL 20 000 + 10 000 - 19 999 6 000 - 9 999 3 000 - 5 999 1 000 - 2 999 300 - 999 - kuni 299	
	Allikas: Transpordiameti liiklusrüü sageduse kaardirakendus Hinnatava vara asukoht on tähistatud musta sõõriga.	
Reostus ja reostusoh, jääkreostus:	Keskkonnaportaali kaardirakenduse andmeil ei ole hinnatava kinnisasja osas teada võimalikku jääkreostust.	

	Hindajal puudub muus osas teave, et kas maa-alal esineb reostust või reostuse ohtu (vt ka piiravad tingimused peatükis 1.3). Sealjuures pole ka teada, et kinnisasja osas oleks läbi viidud keskkonnavalaseid ekspertiise või esineks muid reostust kinnitavaid materjale.
Maardlad:	Maa- ja Ruumiameti maardlate kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara teadaolevalt maardlate (sh prognoosvarude) maa-alal ega ka altkaevandatud maa-alal
Ohtlikud kätised:	Maa- ja Ruumiameti ohtlike kätiste kaardirakenduse andmeil paikneb vara Tere AS Põlva tootmisosakonna alal, kus kemikaalideks on ammoniaak, lämmastikhape, väävelhape ja osaliselt ka Alexela AS Põlva automaattankla ohualal, kus kemikaalideks on diislikütus, propaan-butaan ehk LPG ja bensiin (C-kategooria ohuala)  Allikas: Maa- ja Ruumiameti ohtlike kätiste kaardirakendus Ekspert hinnangu koostaja hinnangul ei ole mõju täpsemalt määratletav, kuna turuosaliste poolt ei ole nõudluse ja mõju väärtusele tuvastatav. Vastavalt Päästeameti koostatud kemikaaliseaduse § 32 juhenditele hinnatakse planeerimisel või ehitusprojekti koostamisel, millise tundlikkusega hoonet millisesse ohutsooni on lubatud ehitada vt ka käesoleva hindamisaruande peatükk 3.3 – detailplaneering.
Radoonirisk:	Eesti radooniriski levialade kaardi andmeil paikneb hinnatav vara alal, kus võib esineda kõrge või väga kõrge radoonisaldusega pinnaseid:  Märkus: hinnatava vara ligikaudne asukoht on tähistatud musta noolega.

	Rn-riski ruutkaart (500x500 m) Rn-riski väärtus (kBq/m³) < 10 10 - 30 30 - 50 50 - 100 100 - 150 150 - 250 250 - 500 Rn-risk omavalitsuse tasemel Omavalitsuse klass - Kõrge või väga kõrge - Täiendav uuringuvajadus - Keskmine või madal Allikas: Eesti pinnase radooniriski kaart (Eesti Geoloogiateenistus, andmed 2023. a. seisuga) Eksperthinnangu koostaja hinnangul ei oma käesoleval juhul asjaolu, et hinnatav vara paikneb maa-alal, kus võib esineda radooniriski, hinnatava vara turuväärtusele ega likviidsusele otsest negatiivset mõju (sh isegi kui taoline mõju esineb, ei ole see eksperthinnangu koostaja hinnangul üheselt ega täpselt määratletav ning kuna hinnatava vara turuväärtuse hindamisel on peatükis 5.4 võrdlusmeetodi rakendamisel kasutatud võrdlustehinguid ainuüksi sarnasest piirkonnast, mis on tervikuna sarnase radooniriski esinemissageduse tõenäosusega piirkond, sisaldub seega radooniriski võimalik mõju juba hindamistulemuses
Üleujutusrisk (sh pinnase erosioon ja maalihked):	Maa- ja Ruumiameti üleujutusosalade kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara teadaolevalt üleujutusriskiga maa-alal. Samaaegselt ei paikne hinnatav vara ka teadaolevalt võimaliku pinnase erosiooni või ka maalihete esilekerkimise ohuga piirkonnas.
Soojussaared ⁶ :	Maa- ja Ruumiameti soojussaarte kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara soojussaarte esinemistõenäosusega alal (sh esineb hinnataval kinnisasjal kui ka naabruses olevatel kinnisasjadel arvestataval määral madal- kui ka kõrghaljastust)
Metsatulekahjude oht:	hinnatav vara paikneb loodusliku kõrghaljastusega piirkonnas, kus võib esineda Eesti Vabariigi kontekstis metsatulekahjude esile kerkimise riski, mille juures hindaja soovib siinkohal vastavat riski mitigeerida eeskätt võimaliku vara kindlustuslepingu sõlmimise läbi
Muud võimalikud kliimaohud:	võttes arvesse Eesti geograafilist asukohta ja hõredat asustust, on siinsed kliimamuutustega kaasnevad riskid suhteliselt väikesed ja reeglina väga piiratud ning sageli pelgalt kohaliku mõjualaga. Asustust mõjutavad muud võimalikud kliimaohud avalduvad üle Eesti üsna juhuslikult (nt tormid, kuumalained, äkilised üleujutused jmt), sõltudes pigem võimenduvast juhuste kokkusattumisest, puudulikest ehituskvaliteedist või ohtude ignoreerimisest (erinevaid kliimakahjustusi on mõningal määral võimalik ennetada lisaks üld- ja detailplaneeringutes sätestatavate maakasutus- ja ehitustingimustele ka ehitustegevuse ning selle kvaliteedi kaudu)⁷.

⁶ Kuumalainete sagenemine on üks peamisi tulevikukliima riske nii Eestis kui ka mujal maailmas. Kuumalained võimenduvad eeskätt linnades, aga ka tiheasustusaladel soojussaare efektina, kus suured tumedad pinnad (nt: asfaltteed, asfaltkattega parklad, bituumenkatused) neelavad suurema osa päikese kiirgusest, mis omakorda kütavad linnaruumi õhku. (allikas: Keskkonnaagentuuri kodulehekülge)

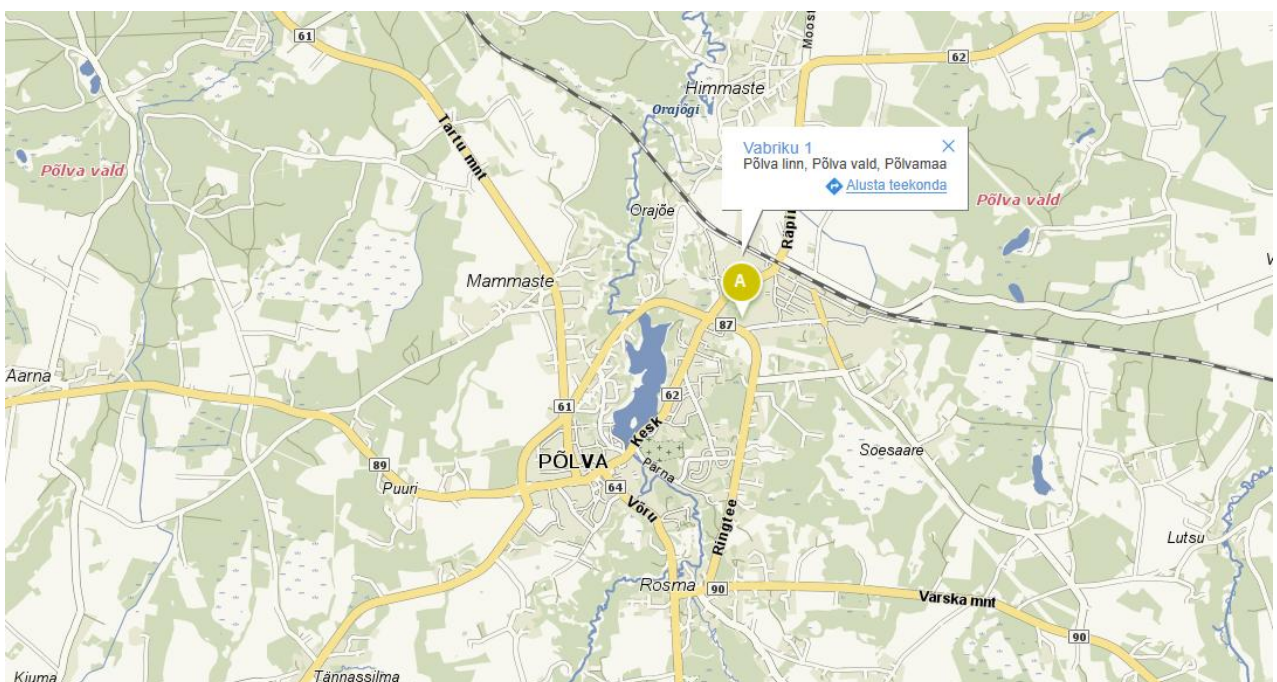
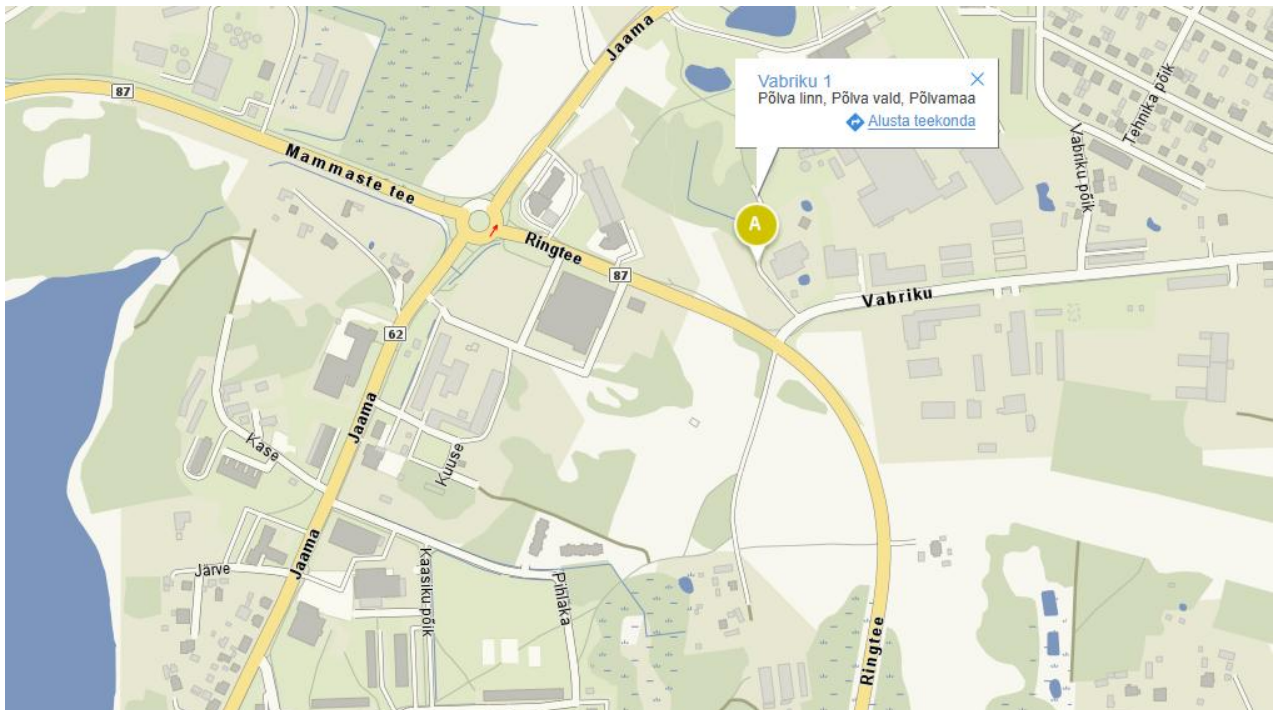
⁷ Allikas: Kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030 (Keskkonnaministeerium).

	Muude võimalike kliimaotudega seotud tagajärgede kaudselt ennetamiseks soovib hindaja siinkohal sõlmida vara osas eeskätt kindlustuslepingu
--	---

Koondhinnang asukohale

Hinnanguliselt kõrge nõudlusega asukoht Põlva maakonna kinnisvaraturul. Ääri- ja tootmisettevõtte jaoks logistiliselt hea asukoht maantee lähedalt hea mahasõiduvõimalusega. Ploirkonnas on ka elamui, m suurem elamupiirkond jääb ~300 m kaugusele kirdesuunas. Ringtee vahetus ümbruses on hoonestamata maatuludnasmaad suures osas loodusliku kõrghaljastusega ning ka erinevad lao- ja tootmishooned, erinevas suuruses ja erinevas vanuses.

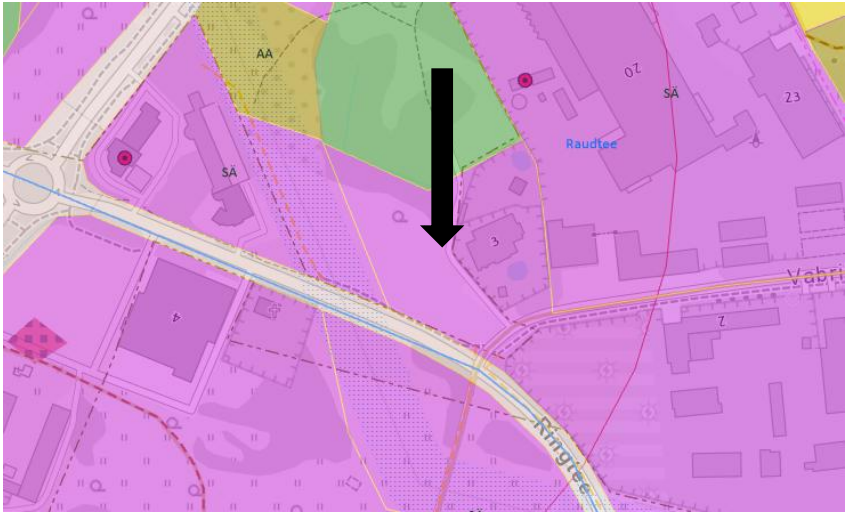
Asukohaskeemid:



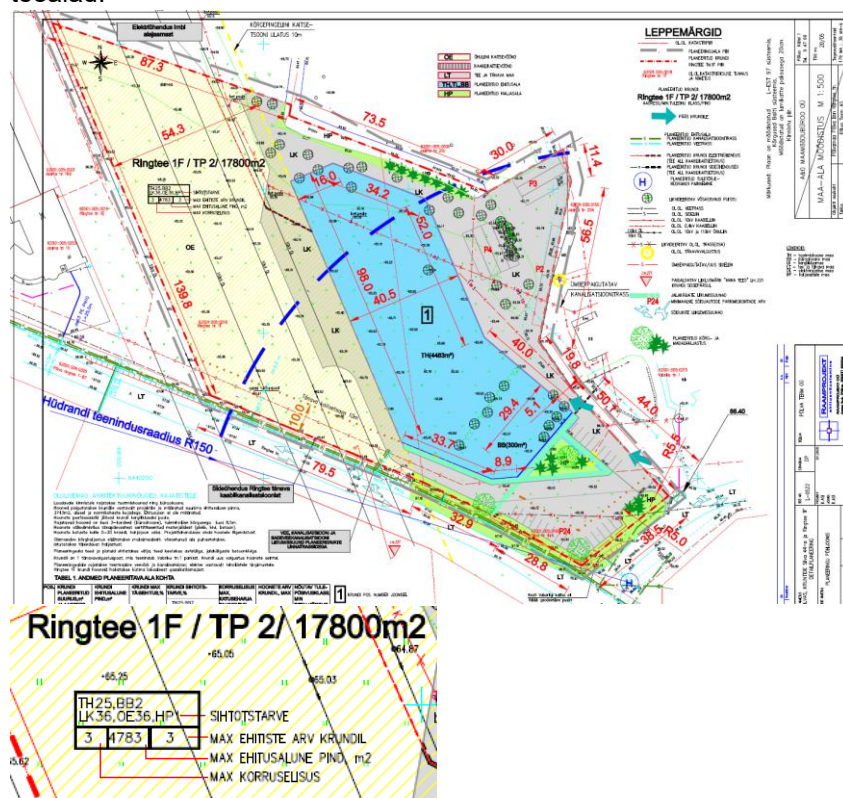
Allikas: www.kaart.delfi.ee

3.3 Katastriüksuste kirjeldus

Tulenevalt lähteülesandest on katastriüksuseid kirjeldatud ühe tervikvarana, kuna lähtuda tuleb maajagamise eelsest olukorrast.

Katastriüksused	62201:001:2335 ja 62201:001:2336
Katastriüksuse pindala:	7364 m ² + 202 m ² , kokku 7566 m ²
Sihtotstarve:	62201:001:2335 - tootmismaa 100%; 62201:001:2336 – transpordimaa 100%. Eelduslikult tootmismaa 100%.
Geomeetria:	Katastriüksused tervikuna on ebakorrapärase kujuga, moodustades veidi pikliku, kuid kompaktse maaala
Reljeef:	Valdavalt tasane reljeef, kerge langusega lõuna suunal
Haljastus:	looduslik kõrghaljastus
Piirdeaiad:	puuduvad
Jalg/sõiduteed:	Katastriüksuse idaservas kulgeb kruusakattega tee kogu katastriüksuse ulatuses. Tegemist on tupikteega süidukitele, tee lõppedes muutub se edasi jalgrajaks
Jäätmemajandus:	puudub
Parkimistingimused:	Parkimine tee ääres, katastriüksuse siseselt parkimisvõimalused välja ehitamata, elektriauto laadimispunkt puudub, lähim ~ 2,5 km kaugusel.
Üldplaneering:	Vastavalt kehtivale Põlva valla üldplaneeringule (kehtestatud Põlva Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 1-3/16) asub hinnatav vara segakasutusega äri- ja tootmisettevõtte maa-alal (erinevus SE alast, et siin ei asu elamuid ja ühiskondlikke hooneid). Ehitustingimused: ehitusõigust tagava katastriüksuse min suurus 800 m², täisehituse % 60, hoone max kõrgus 15 m; vähemalt 10% katastriüksusest peab olema kõrghaljastusega Olemasolev maakasutus ei ole vastusolus kehtiva üldplaneeringuga.  Märkus: hinnatava vara asukoht on tähistatud musta noolega. Allikas: Põlva valla üldplaneeringu maakasutuskaart Olemasolev maakasutus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.
Detailplaneering:	Väärtuse kuupäeva seisuga on hinnataval varal kehtiv detailplaneering „Põlva linnas kinnistutel Ringtee 1F ja Silva 44 detailplaneering“, kehtestatud 30.09.2005. Kahe krundi Silva 44a ja Ringtee tn.1F (praegused Vabriku tn 1 ja Ringtee tn 1c) ühendamine, maaüksuse sihtotstarbe määramine ja krundile hoonestus- ja parkimistingimuste määramine, moodustatavale krundile juurdepääsude sidumine olemasoleva ja kavandatud tänavavaõrguga.

Ehitusõigus on määratud ühiselt kahe kinnisasja liitumisel üheks kinnisasjaks. Ehitusõiguse ala jääb samuti kahe kinnisasja piirile, kinnisasju väärtuse kuupäeva seisuga liidetud ei ole. Maaüksuste täisehitus 26,8% ulatuses kokku 4783 m², lubatud on rajada kuni 3 hoonet kuni kolme korrusega. Maa sihtotstarveteks on määratud tootmismaa, büroohoonete maa, haljasala, elektrirajatiste maa ja teealad.



Allikas: Detailplaneeringu põhijoonis.

Hinnataval varal on täiendavalt 24.11.2021 algatatud detailplaneering Põlva vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/578 Põlva linnas Ringtee 1c ja Vabriku tn 1 katastriüksuste ja lähialadele. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada planeeringuala kruntideks, määrata kruntidele hoonestusala, ehitiste toimimiseks vajalike ehitiste võimalik asukoht, ehitiste ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused, liikluskorralduse- ja haljastuse põhimõtted ning määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõigus kaksikelamute püstitamiseks. Juurdepääs moodustatavatele kruntidele planeeritakse Vabriku tänavalt. Detailplaneeringu koostamise ettepanekus toodud tegevused ei olnud vastuolus planeeringu algatamise hetkel kehtinud Põlva valla üldplaneeringuga 2029+, kuid ei ole kooskõlas 2024. aastal kehtestatud uue Põlva valla üldplaneeringuga. Üldplaneering määrab arengu üldised suunad ning kuniks juhtotstarbele vastav maakasutus jääb piirkonnas valdavaks, võib üldplaneeringu elluviimisel piirkonna mõnes osas näha ette ka teistsugust maakasutust (Riigikohus 3-3-1-31-16).

Detailplaneeringut koostatakse Põlva linnas Vabriku tn 1 ja Ringtee 1c katastriüksustele ning lisaks elektriliinide ja riigitee kaitsevöönditele piiravad ala kasutamist kaks ohtlikku ettevõtet: Alexela AS Põlva automaattankla ning Tere AS Põlva tootmisosakond. Ettevõtete ohusalad jagunevad vastavalt nende riskianalüüsidele kolmeks tsooniks. Vastavalt Päästeameti koostatud kemikaalseaduse § 32 juhenditele

	hinndatakse planeerimisel või ehitusprojekti koostamisel, millise tundlikkusega hoonet millisesse ohutsooni on lubatud ehitada. Käesoleval juhul ulatuvad mõlema ohtliku ettevõtte eriti ohtlikud alad planeeringualale. See aga ei tähenda automaatselt, et sellisele alale ei tohi midagi kavandada. Ülevaatusse kuupäeva seisuga (seega ka väärtuse kuupäeva seisuga, mis on oluliselt varasem) ei ole ohutuse hindamise protsess lõppenud, puuduvad juhised ohutusmeetmete, kooskõlastus Päästeametiga. Päästeameti kooskõlastus või selle puudumine on siduva tähendusega. Nimetatud ohualad vähendavad tõenäoliselt ka juba kehtiva detailplaneeringu ehitusmahtu, kuid eluhoonete pülaneerimine riski piirkonda on märksa küsitavam. Olemasolev kehtiv detailplaneering on kehtiv kuni samale alale uue DP kehtestamiseni või olemasoleva kehtetuks tunnistamiseni. (vt ka KOV kirjaliku vastust hindamisaruande lisas nr 6).
Ehitusõigus:	Kehtiva detailplaneeringu ehitusõigus on täies ulatuses kasutamata.
Tehnovõrgud	Puuduvad, vee- ja kanalisatsioonitrassiga liitumised lähikonnas olemas, trass kulgeb Ringtee äärest. Elektriga liitumine ampritasu alusel, alajaam lähemal kui 400 m. Maaüksusel on ka sidekaabel ja gaasitrass, kehtiv detailplaneering näeb ette ka sama gaasitrassiga liitumist. Kõik liitumised puuduvad. Kaugküttetorustik lähipiirkonnas puudub.
Kinnisasja olulised osad	
Puuduvad.	
Ekspert hinnangu Lisas nr 1 on toodud hinnatavat vara iseloomustav fotomaterjal.	

3.4 Planeeritava äralõike kirjeldus

Katastriüksus	äralõige teostatakse katastriüksusena tunnusega 62201:001:2336
Äralõike pindala:	202 m ²
Positsioon:	25
Omandaja:	Eesti Vabariik
Paiknemine:	Äralõige paikneb kinnisasja lõuna osas, moodustab kitsa siilu tee ääres.  Allikas: Krundijaotuskava RT 87 Põlva ringtee km 3,09–6,034 ja RT 90 Põlva-Karisilla km 0,15 - 0,40 Põlva linna ja Rosma küla vahelise lõigu jalgratta ja jalgte projektist
Planeeritud ehitustööd:	Jalgratta- ja jalgte ehitus koos muldkeha ehitusega.
Geomeetria:	Äralõige paikneb eraldi katastriüksusena Ringtee ääres moodustades kitsa siilu
Reljeef:	Reljeef valdavalt tasane
Piirdeaed:	Puudub
Jalg- ja sõiduteede kate:	Äralõike alal on osaliselt kergliiklustee, tee ei ole rajatud omaniku enda poolt ega maa omaniku kuludega.

Haljastus:	madalhaljastus
Ehitusõigus:	Puudub
Hoonestus:	Puudub
Tehnovõrgud:	Hindajale teadaolevalt on hinnataval katastriüksusel sidekaabel  Allikas: Maa- ja Ruumiamet Kitsenduste kaardirakendus
Omaniku poolne täiendav kommentaar:	Telefoni vestluse kokkuvõte 30.01.2026: Omaniku esindaja Peep Põld on teehitusest teadlik, tehnovõrkudega liitumised puuduvad, omaniku esindaja andmetel sidekaabel jääb osaliselt äralõike alale. Omanik esitas uue algatatud detailplaneeringu alusmaterjalid, põhiplaani, seletuskirja – kavandamisel paarismajade arendus Vabriku tn 1 ja Ringtee tn 1c kinnisasjadele, millest on eraldatud hinnatav katastriüksus 62201:001:2336.

3.5 Hinnatava vara kestlikkus ja vastavus ESG nõuetele

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 kestlikkuse all mõistetakse sihipärast kinnisvaraarendust, mis tagab kinnisvara kasutamise kvaliteedi parandamise kooskõlas kestliku arengu põhimõtetega. Kestlikkuse kontekstis arendatud kinnisvara eesmärkide oluline tunnus on suunatus püsivuse ja jätkumise kindlustamisele, kasutades ressursse säästlikult ning vähendades tegevuskulusid. (EVS 875-10)

Hindaja hinnangul on kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid võimalik järgida sihipärase kinnisvaraarenduse kaudu, mis võimaldab vara kestlikku kasutamist.

ESG hõlmab tegureid, mis kuuluvad järgmistesse valdkondadesse: keskkond (E-environment), sotsiaal (S-social) ja juhtimine (G-governance). ESGd võib tingilikult nimetada vastutustundlikkuseks. Kestlikkuse ampluaa on ESGga sama, kuid ESG näol on tegemist pigem üldisema käsitlusega. ESG koos konkreetsete mõõdikutega on üha laiemat kasutust leidnud ettevõtte ja investeeringu analüüsimisel, mille juurest on see jõudnud ka kinnisvara valdkonda, sh kinnisvara hindamisse. ESG lisab valdkonda konkreetsetust ja loob paremad võimalused varade võrdlemiseks. (EVS 875-13).

Hinnatav vara vastab eksperthinnangu koostaja hinnangul väärtuse kuupäeva seisuga kehtivatele võimalikele ESG nõuetele üsna arvestatavas ulatuses.

Senist kinnisvara juhtimise kvaliteeti võib üldplaanis pidada heaks.

Täpsem ESG tegurite loetelu on esitatud eksperthinnangu allkirjastatud digikonteineris oleva Lisa C all.

Hindajale teadaolevalt kinnisasja osas kõrvalekalded tavapärasest keskkonnakvaliteedist üldplaanis puuduvad (vt ka peatükk 3.2).

Kehtivad kestlikkuse ja ESG nõuetele vastavuse kriteeriumid ei mõjuta hetkel hindaja hinnangul teadaolevalt kuigi laialdasel võimalikul määral hinnatava vara turuväärtust või ka likviidsust, kuid ei saa välistada, et vara võimaliku kestlikkuse muutumise (halvenemise), ESG nõuete regulatiivse karmistumise või ka hetkel ettenägematutel põhjustel keskkonnakvaliteedi võimaliku muutumise (halvenemise) korral võib vastav mõju selgemalt esineda (süveneda) ning seda eeskätt pikemas perspektiivis.

4. TURUÜLEVAATED

4.1 Makromajanduse ülevaade

Alus – Eesti Pank, Eesti Statistikaamet, Eesti Töötukassa, Rahandusministeerium, Eesti Konjunkturiinstituut 15.05.2025

2022. aasta alguses esile kerkinud Ukraina kriisist alustades tabas majandust otsestest ja kaudsetest põhjustest 2022. aasta III kvartalist taaskordne surutis. Kuigi Eesti majandussidemed seoses Venemaa ja Valgevenega olid ekspordi osas suhteliselt vähesed, on kujundanud rakendatud majandussanktsioonid siiski arvestatavat mõju just eksporditavate ja ka imporditavate kaupade hinnatasemetele, mille juures hinnatõus on 2022. aastast olnud üheks tõsisemaks probleemiks edasise majanduskasvu kui ka elanikkonna reaalsissetulekute kasvu hoidmisel. Kiire inflatsiooniga keskkonnas asuti 2022. aastast baasintressimäärasid järsult tõstma, mis oli omakorda vahepeal majanduslangust võimendanud. 2023. aastal langes sisemajanduse kogutoodang reaalhindades aastases võrdluses koguni 3,1%, kuid 2024. aastal juba siiski pelgalt 0,2% võrra, mille juures 2024. aasta IV kvartalis püsiv majanduslangus 1,2%lise aastase kasvu taustal taas lõppes. Majanduskasv osutus aasta lõpus kiiremaks kui esialgselt prognoositud, mille juures võib ka 2025. aasta avalduda hetkel oodatust optimistlikumate näitajatega. 2025. aasta I kvartali kiirhinnang majanduskasvule oli 1,2%.

Edasine majanduskasv eeldab lühiperspektiivis probleemide lahendamist seoses välisnõudlusega, inflatsiooni vaibumist kui ka laenu raha täiendavat odavnemist ning pikemas perspektiivis investeringuid ja tootlikkuse kasvu. Valitsus peaks majanduskasvu ja konkurentsivõimet toetama hetkel võimalikult positiivse ettevõtluskeskkonnaga, kuid peale riigikogu valimisi on 2023. aastast mindud selles osas aga hoopis vastupidises suunas. Majanduse täiendav laenu rahaga toetamine tooks aga ehk kaasa püsiva hinnatõusu, suurema palgasurve ja ettevõtete investeringute vähenemise, mis võivad mõningase viitajaga ohustada ettevõtete konkurentsivõimet. Valitsussektori suurenenud kulutuste taustal oli juba ettenähtavalt üha suurem risk, et maksukoormus võib asuda mõningase viitajaga suurenema. Edasine majanduskasvu potentsiaali realiseerimine sõltub suuresti 2021. aasta lõpust esile kerkinud inflatsioonilise keskkonna rahunemisest ning tarbijakindluse paranemisest, mille juures aga laenu raha on juba asunud 2023. aasta lõpust odavnema ja ettevõtete investeringud on suurenenud. Üleüldiselt kuigi jõulist majanduskasvu taastumist siiski lähikvartaliteks justkui ei näi, mille juures Eesti Pank prognoosib 2025. aastaks majanduskasvu pelgalt 1,5% ulatuses.

Kiirenenud toormehindade kasvu, kiirenenud palgakasvu ja kõrgete energiahindade taustal võis eeldada, et Eesti konkurentsivõime eksporditurgudel asub mõningase viitajaga halvenema ning seda võis juba 2022. aasta II poolest ka täheldada, mille järel 2023. aastal olukord märgatavalt kehvemaks muutus. Kuigi ka veel 2024. aastal taandus kaubaeksport Eestis 4% ja import 2% ulatuses, siis üldiselt siiski näib, et eksporditööride jaoks jäi keeruliseim periood juba 2023. aasta III kvartalis ning välisnõudlus on asunud taas paranema, viidates 2025. aasta vaates kaubaeksporti võimalikule suurenemisele. 2025. aasta I kvartalis suurenes kaupade eksport jooksevhindades võrreldes aastatagusega juba 14%, samalaadsest kui import kasvas omakorda 14% ulatuses. Ekspordikasv püsis sealjuures kolmandat kvartalit järjest, viidates selgelt majanduslanguse tsüklist väljumisele. 2025. aasta märtsis kasvas kaupade eksport juba koguni 17% ja import 13% võrra.

Veel 2022. aasta I pooles olid eluasemelaenu intressimäärad Eestis ajalooliselt madalaimal tasemel (märtsis madalaim tase 2,02%), kuid laenuintressi fikseerimise soov ei olnud laenuvõtjatel olenemata seejärel esilekerkinud Euribori järsust tõusust kasvanud. Suurenenud konkurentsi ja EKP ekspansiivse rahapoliitika tõttu olid intressimäärad 2020. aasta juulist üsna kiirelt alanenud, kuid see oli pelgalt ajutine ning 2022. aasta suve algusest asusid intressid taas kasvama, küündides 2022. aastal keskmiselt 2,68% ja 2023. aastal juba 5,33% juurde. Pankade likviidsuse üleküllus ja 2022. aastast aset leidnud elamispingade turu jähkemine suunas konkurentsi suurenedes intresse siiski ülespoole oodatust väiksemas ulatuses. 2024. aastal kujunes seejärel keskmiseks eluasemelaenu intressimääraks 5,25%. Laenu raha kallinemist on tagasi hoidnud marginaalide langus ja asjaolu, et suur hulk krediidiandjate finantseerib end Eestis suuresti läbi hoiuste, mitte läbi rahvasvaheliste kapitaliturgude. Euribori osas on aga tõusutsükkel läbitud, mille juures

2023. aasta sügisel oli tipptasemeks 4,15%, samaaegselt kui 2025. aasta maikuu keskpaigas oli 6-kuu Euribor ligi 2,1% tasemel. Ettevaatavalt laenuraha odavnemine 2025. aastal püsib. 2025. aasta märtsis oli uute väljastatud eluasemelaenude keskmiseks intressimääraks juba 4,1%.

Tähtjaks tasumata laenude maht on püsinud aga jätkuvalt väga madal. Üle 60 päeva viivises olevate eluasemelaenude osakaal eluasemelaenude portfelist oli 2025. aasta märtsis 0,18%, mida oli marginaalselt enam kui aasta varasemalt. Viivislaenude osakaalu vähenemist oli 2021. aasta sügisest suuresti mõjutanud II pensionisamba raha vabanemine, kuid marginaalset kasvu on mõjutanud 2022. aasta sügisest avaldunud majanduslik olukord. Eluasemelaenuturu võimaliku ülekuumenemise taustal tõi Eesti Pank veel 2022. aasta alguses välja, et võib vajadusel laenuandmise tingimusi karmistada, kuid sellele oli viidatud ka juba varasematel aastatel ning tagantjärele vaadatuna oleks seda võinud tegelikkuses ka juba 2021. aasta II pooles teataval määral teha, sest 2022. aasta IV kvartalist algas kinnisvaraturul laiapõhjaline jahenemine peale turu selget ülekuumenemist. KredExi käenduse osas mõningad esmased muutused küll toimusid, kuid nende mõju oli marginaalne. Eesti Pank on omakorda 2022. aasta lõpust viidanud, et eluasemelaenude väljastamise nõudeid pole lähiajal enam täiendavalt plaanis muuta ning 2024. aastast pigem näib, et laenuraha pakkumist üritatakse kaudselt soodustada nii krediidiastutuste kui ka kinnisvaraarendajate ja Keskpanga endi poolt.

Ettevõtete pikaajaliste laenude keskmine intressimäär on püsinud muutlik, mis on tingitud sellest, et laenuprojektide ja ettevõtete endi riskitase erineb kuust kuusse rohkem kui majapidamiste puhul. 2025. aasta märtsis väljastatud pikaajaliste ärialaenude keskmiseks intressimääraks kujunes 5,1%, mida oli koguni 27% võrra vähem kui aasta tagasi. Viimaste aastate kõrgemate intressimäärade ja Eestis laialdaselt kasutusel olevate ujuvate intressimäärade tõttu üleüldiselt on viivises olevate äriühingute laenude maht hiljaaegu suurenenud, mille juures taoliste laenude hulk oli hiljutiste aastate kõrgeimal tasemel just 2024. aasta lõpus. Mitmed juba esmalt koroonakriisis kannatada saanud ettevõtted võivad ka veel 2025. aastal lõplikult ukсед sulgeda, kuna neid on tabanud aastast aastasse kestvad püsivad ületamatud raskused, seda eriti madala lisandväärtusega ettevõtete puhul väljaspool Eesti piirkondlikke suuremaid keskusi. Suuremad koondamislained näivad olevat siiski üleriigiliselt juba peamiselt 2023. aasta näol möödunud, kuid kõrgemate intressimääradega kohanemine leiab aset teatava ajalise viitega.

2025. aasta aprilli istungil otsustas Euroopa Keskpanka (EKP) nõukogu alandada hoiustamise püsivõimaluse intressimäära 2,25% tasemele, mille juures edasiselt võib ka 2025. aastal oodata olukorda, kus intressimäärasid omakorda täiendavalt langetatakse. Vaibunud inflatsiooni taustal on Euroopas ka positiivsed reaalinressid periooditi taas esile kerkinud, kuid pikas perspektiivis ei pruugi see olla siiski püsiv nähtus. Euroala finantssüsteemile pakutavat likviidsustuge on viimasel ajal vähendatud ning sellel kursil jätkatakse ka edasiselt. EKP hinnastabiilsuse eesmärgiks on, et euroala inflatsioon püsiks 2% lähedal, kuid EKP prognooside kohaselt pole seda püsivalt enne 2026. aastat oodata, kuna alusinflatsioon ei ole veel piisavalt aeglustunud. Intressimäärade tõstmine on jahutanud nii reaalmajandust tervikuna kui ka paralleelselt kinnisvara- ja finantsturgudel toimuvat, kuid see ei lahenda vahepealset suures osas tarneahelate probleemidest põhjustatud hinnakasvu kiirenemist. Intressipoliitika muutustele on jooksvalt reageerinud ka Euribor, mis viitas aga krediitkulude kõrgtaseme saavutamisele juba 2023. aasta II pooles ja mis arvatavalt jätkab langust ka 2025. aastal, taandudes aasta lõpuks ligi 1,75% tasemele ja asudes seejärel taas vaikselt tõusma.

2022. aasta septembrini kestnud ettevõtete pikaajaliste laenude mahu kasv pöördus majanduslanguse faasi alates samuti langusesse, mille juures ettevõtjate kindlustunne investeringuid teha oli halvenenud ning nõudlus nii sise- kui ka välisturgudel oli vähenenud. 2022. aastal üldiselt suurenes ettevõtete laenude käive veel siiski 6,9% võrra, mille järel 2023. aastal alanes laenude käive siiski pelgalt 2,6% ulatuses, olles suuresti seotud refinantseerimiste kasvuga sarnaselt eluasemelaenude turule. 2024. aastal väljastati seejärel ettevõtetele suunatud laene koguni 13% suuremas mahus kui 2023. aastal, mille juures laenuõudlus suurenes just IV kvartalis. 2024. aasta detsembris kasvas ettevõtete laenukäive võrreldes aastatagusega koguni 77%, mille juures 2021. aasta detsembrikuiisele ajaloolisele rekordile jäädi veel siiski mõnevõrra alla. Struktuuriselt on kinnisvarasektoriga seotud laenude maht olnud jätkuvalt küllaltki laialdane, viidates majandussüsteemis ebaühtlastele arengutele. Viimati, 2025. aasta märtsis, kasvas väljastatud laenude käive aastases võrdluses 57% ulatuses.

Ettevõtete hoiuste maht püsis vahepealse marginaalse vähenemise järgselt 2024. aastal samal tasemel nagu 2023. aastal, mille kõrval aga kodumajapidamiste hoiuste kasv kiirenes 5% tasemelt koguni 12% juurde. Hoiuste kasvutempo oli aastatel 2022 - 2023 taandunud peamiselt suurenenud kulutuste ja ettevõtete puhul ka vähenenud sissetulekute arvelt. Hoiuste maht kasvas Eestis nii 2022. kui ka 2023. aastal tunduvalt aeglasemini kui pankade laenu- ja liisinguportfell, viidates majandusagentide kapitaliseerituse halvenemisele ja võimalike maksehäirete esilekerkimisele lähitulevikus. Olenemata sellest, et inimeste säästud 2024. aastal taas tugevalt kasvasid, on selle taga olnud aga peamiselt jõukamad leibkonnad. Laiapõhjalise hinnakasvu taustal elasid 2022. aastal paljud majapidamised II poolaastal juba vahepeal säästude arvelt, kuna nende säästmisvõimekus on olnud löögi all. Kodumajapidamiste olukord on küll asunud paranema, kuid ettevõtete käekäik on teatava ajalise viitega olnud veel siiski üsna keerukas, mille juures on aga märgata, et ettevõtte on asunud siiski suunama varasemast enam kapitali uuteks investeeringuteks. 2025. aasta märtsis suurenes kodumajapidamiste hoiuste hulk aastases võrdluses 0,8% ning ettevõtetel 0,3% võrra.

Kui 2023. aastal aeglustus kodumajapidamiste laenu- ja liisinguportfelli jäägi kasv 5,8% tasemele, siis 2024. aastal kiirenes kasv taas 8,4% juurde, ületades ka elanikkonna sissetulekute keskmist kasvutempot. Eluasemelaenu portfelli kasvas sealjuures 7,7%, mille juures uute eluasemelaenu käive oli refinantseerimisoperatsioonide laialdase hulga tõttu koguni 15% kõrgem kui 2023. aastal. Uute eluasemete laenulepingute koguarv suurenes 2024. aastal paralleelselt siiski pelgalt 0,4%, samaaegselt kui keskmine kodulaenu summa kasvas taas kiirenevas tempos 7,4% võrra. Uute korterite paberil ettemüük on küll jätkuvalt vähenenud, kuid laenuvõtjate aktiivsust hoiab suuresti olemasolevate laenu refinantseerimine ning näib, et elamisvõimaluste turul on aktiivsus laialdaselt hiljaaegu suurenenud just järelturul. 2025. aastal võib oodata eluasemelaenu järgse nõudluse mõningast suurenemist, mis on tihedalt seotud intressimäärade taandumistsükliga ja oodatava majanduskeskkonna kui ka üldise tarbijakindlusega võimaliku paranemisega. 2025. aasta märtsis kasvas eluasemelaenu käive aastases võrdluses 32%, mille kõrval lepingute arv suurenes 0,6%.

Statistikaameti andmetel oli 2024. aastal Eesti tööturul tööjõus osalemise määr 74,6%, tööhõive määr 68,9% ja töötuse määr 7,6% tasemel. Eesti Pank prognoosib 2025. aasta tööpuuduse määraks 7,3%, mille juures hiljutine kasv on suures osas aset leidnud aga sõjapõgenike tööturule lisandumisest. 2025. aasta I kvartalis oli töötuse määr 8,6%, tööhõive määr 67,4% ja tööjõus osalemise määr koguni 73,7%, mille juures töötute arv on absoluutnumbrites olnud viimase 12 aasta kõrgeimal tasemel. Aastatel 2022 - 2023 halvenenud tööturuga seotud probleemid olid suuresti struktuursed, kus sügavamad probleemid esinesid pigem üksikutes sektorites. Töötajaid üritati aastate 2022 - 2024 majanduslanguse vältel töödandjate poolt suuresti säilitada, mis aga viitab, et majanduskasvu esilekerkides ei pruugi see tööturul lähitulevikus just kuigi märkimisväärset positiivset mõju kaasa tuua. Kuigi tööpuudus on 2025. aasta kevadel olnud Töötukassa andmeil madalam kui veel aastatel 2023 - 2024, on siiski täheldada struktuurse tööpuuduse püsimist, mis omakorda viitab ka pikemas perspektiivis palgakasvu jätkumisele.

2021. aastal kasvasid peamiselt energiakandjate kallinemise tõttu Eestis tarbijahinnad 4,6% ja 2022. aastal juba laiapõhjalise hinnatõusu taustal koguni 19,4% võrra. 2023. aastal vaibus hinnatõus seejärel 9,2% tasemele, püsid 2024. aastal taas pelgalt 3,5% juures. Viimastel kuudel on juba olnud siiski taaskordselt viiteid hinnatõusu järjekordsest kiirenemisest, mille juures 2025. aasta aprillis oli aastane hinnatõus 4,5%. Energia- ja toorainehindade kasv oli kuni 2022. aasta sügiseni järsult kiirenenud, millele omakorda lisandus ka toiduainehindade, rõivaste ja teenuste hinnakasv koos üldise palgakasvu spiraaliga, kuid eeskätt energiahinnad on hiljaaegu taas arvestatavalt taandunud. Erinevate toormete kui ka energiahindade osas võib inflatsioon majanduslike olude paranemise puhul siiski peatselt taas kiirenema asuda. 2025. aastal ongi üldiselt oodata hinnatõusu kiirenemist, mille juures tarbijahindade kasv püsib erinevate institutsioonide prognooside kohaselt 5 kuni 6% tasemel, olles peamiselt seotud aga siinmail rakendatud või ka veel rakendatavate (sh käibe- ja tulumaks püsivalt 24%) maksutõusudega. Inflatsioon püsib tempokas ka veel aastatel 2026 - 2027, jäädes mõlemal juhul prognoositavalt Eestis vähemalt üle 2,5%.

Statistikaameti andmetel ulatus keskmine brutokuupalk 2024. aastal 1981 euroni, mida oli 8,1% enam kui varasemal aastal. Kuigi üsna tempokas palgakasv püsis, võis siiski täheldada juba palgakasvu tempo aeglustumist. Tööealise elanikkonna vähenemise ning jätkuva hinnatõusu toel püsib perspektiivis surve siiski

edasisteks palgatõusudeks, kuid nominaalselt palgakasv veel prognooside kohaselt täiendavalt aeglustub. 2024. aasta IV kvartalis kasvas keskmine brutopalk 8,3% (2062 €), samal ajal kui tarbijahindade kasv oli 3,9%. Elanikkonna ostujõud on küll mõnevõrra vaibunud inflatsiooni taustal paranenud, kuid inflatsioon 2025. aastal taas kiireneb ning ostujõu kasvu takistavad ka siinsed maksutõusud. Jätkuv ebakindlus ja veel vähene sise- kui ka välisnõudlus pidurdab ettevõtete soovi töötajaid hetkel hoogsalt juurde värvata, mis omakorda hoiab palgakasvusurvet veidi tagasi. Eestisse saabunud sõjapõgenikud on tööjõupuudust leevendanud, mis samuti on 2023. aastast vähendanud võimalust palkadel kasvada. Erinevad Eestis tegutsevad institutsioonid on prognoosinud 2025. aasta brutopalka nominaalkasvuks ligi 6% ning aastate 2026 - 2027 osas juba pelgalt ligi 5%.

Majanduslik olustik oli 2022. aasta algusest rahvusvaheliselt halvenenud, kus Ida-Euroopa pingekoldest on Ukraina näol nii majanduslikud kui ka sotsiaalsed probleemid kiiresti ülemaailmselt negatiivselt mõju avaldanud eeskätt läbi majandussanktsioonide ja julgeolekuriskide kasvu tõttu. Seejärel oli 2024. aasta lõpuks küll olukord asunud paranema, kuid seoses USA presidendivalimistele järgnenud muutunud geo- ja majanduspoliitilise olukorraga on olustik endiselt ebakindlatel alustel ka 2025. aastal. Paralleelselt püsivad täiendavad pingekoldest endiselt ka Kesk-Aasias, Lähis-Idas ning Hiina ja Taiwani vahel, mis põhjustab ebakindlust tuleviku ees üheskoos endiselt kiire inflatsiooniga, kus pikaajaliste prognooside tegemine on keeruline. Jätkuvalt kiire inflatsiooni pikaajaline kestus võib viia laiapõhjaliste probleemideni majanduses laiemalt, mis osaliselt on ka olnud Eestis 2023. aasta kevadest presenteeritud uute maksutõusude põhjuseks. Lühiajaliselt on eeskätt probleemiks endiselt pigem kallis laenu raha koos jätkuvalt kiire hindade kasvuga ja vähese välisnõudlusega, mille juures näib, et aastate 2022 - 2024 majanduslanguse perioodi kestust oli alahinnatud.

Kuni 2022. aasta keskpaigani püsinud madalate intressimäärade ja kasvanud inflatsiooni tõttu realiseerus oht, et kinnisvarahinnad ning eluasemelaenu ja kinnisvaraettevõtete laenu võivad hakata kiirenevas tempos kasvama, mida võis nii Eestis kui ka globaalselt 2021. aastast täheldada. Krediidi väljastamist 2020. aastal ajutiselt piirati, kuid 2021. aastal olid eluasemelaenu intressid juba madalamad kui enne koroonakriisi, mille järgselt 2022. aasta keskpaigast asus laenu raha järsult kallinema. Üldplaanis oli kinnisvaraturg Eestis koroonapandeemia sotsiaalsetele ja majanduslikele mõjudele suhteliselt vastupidav ning oli seda ka aastatel 2022 - 2024, mil keskkonda iseloomustas pikalt vinduv majandussurutis. Nii elamisvõimaluste kui ka ärikinnisvara lõikes oli küll turuaktiivsus 2022. aastast järsult vähenenud ja varade nominaalne hinnalangus algas paralleelselt 2022. aasta IV kvartalist, kuid 2024. aastal enam olukord ei halvenenud ning 2025. aastast võib kinnisvaraturul oodata taaskordset kasvutsükli algust. Laenu raha kallinemine on lõppenud juba 2023. aasta IV kvartalist ning kuigi kõrgemate intressimäärade mõju võib piirkondlikku majanduskeskkonda üle jõuda veel mõningase ajalise viitega, jääb selle mõju aga kinnisvarasektorile üldiselt vastuvõetavaks.

4.2 Eesti kinnisvaraturu ülevaade

Alus – Maa- ja Ruumiamet, Eesti Pank, Statistikaamet, Eesti Konjunktuuriinstituut, Arco Vara statistika 15.05.2025

2024. aastal tehti Eesti kinnisvaraturul kokku 40 711 ostu-müügitehingut, mida oli pelgalt 0,2% võrra enam kui 2023. aastal. Turuaktiivsuse langus püsis veel 2023. aastal teist aastat järjest, mille juures ka 2024. aastal veel justkui kuigi olulisi muutusi turul aset ei leidnud. 2025. aasta vaates võib aga oodata aktiivsuse täiendavat suurenemist, mille juures tehingute arvu kasv peaks tugevamalt esile kerkima hakkama just aasta II poolest. 2024. aastal oli struktuuriselt siiski tehingute arvu kasv juba üsna laiapõhjaline, mille juures 2023. aastaga võrreldes üsna analoogset tehingute arvu taset turul tervikuna hoidis pelgalt asjaolu, et korteriturul ja ka hoonestusõiguste turul aktiivsuse langus endiselt teatava ajalise viitega püsis.

Kunagine buumi periood sai küll 2021. aastal tehingute koguväärtuse osas ületatud, kuid jäi tehingute arvu osas jätkuvalt ületamata ning selle ületamist ei ole ka lähiaastatel oodata. Turu laiapõhjalisemat kasvu on pikemat aega tagasi hoidnud 2008. aasta majanduskriisi järgselt moodustunud erineva kiirusega ja arengupotentsiaaliga Eesti, kus kinnisvaraturgu on vedanud põhiliselt suuremad keskused ning väiksemate piirkondade turuaktiivsus ja hinnakasv on jäädavalt maha jäänud. 2020. aasta koroonakriisi mõju piirdus majanduslikult eeskätt teenindussektoriga, mistõttu ei olnud veel tollastel sündmustel Eesti väikeasumitele

kuigi olulist negatiivset mõju, kuid 2022. aastast halvenenud tööturu ja kallinenud laenuraha taustal on ääremaastumine piirkonniti taaskordselt võimendunud, millele viitab ka Harju maakonnas tehtud kinnisvaratehingute osakaalu laialdane hiljaaegne suurenemine.

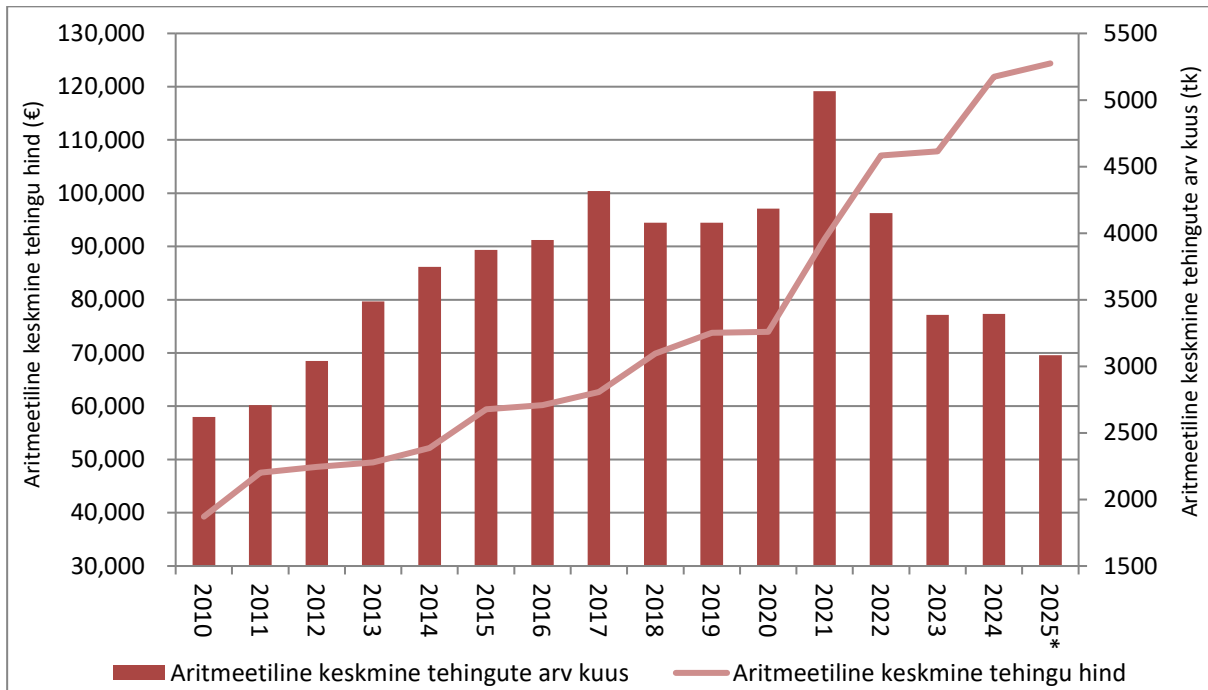
Kinnisvara ostu-müügithehingute arvu madalseis jäi 2024. aasta I kvartalis

2024. aasta I kvartalis tehti Eestis nii kinnisasjadega, korteriomanditega kui ka hoonestusõigustega kokku pelgalt 8462 ostu-müügitheingut, mis oli viimaste aastate madalaim tase. Hooajaliste tegurite mõjul aga 2024. aasta II kvartalis turuaktiivsus taas ootuspäraselt suurenes, püsid 10 374 tehingu tasemel, mida oli siiski 7,0% vähem kui veel 2023. aasta II kvartalis. III kvartalis tehti seejärel 10 338 ostu-müügitheingut, mida oli samuti veel 0,7% vähem kui aasta varasemalt. IV kvartalis suurenes seejärel aga turuaktiivsus 11 537 ostu-müügitheinguni juures võrreldes aastatagusega koguni 13% võrra, viidates langustsükli üsna selgele lõppemisele. Turuaktiivsuse üldine kulg on seni järginud võrdlemisi tugevalt makromajanduslikke muutusi, mille juures majanduskasvu osas on oodata 2025. aastal taaskordseid positiivsemaid trende, mida võiks järgida ka kinnisvaraturg, viidates lähikvartalitel tehingute arvu püsivamale võimalikule suurenemisele.

2025. aasta I kvartalis teostati Eesti kinnisvaraturul ostu-müügitheinguid kokku 8978 ühiku ulatuses, mida oli küll hooajaliselt 22% vähem kui 2024. aasta IV kvartalis, kuid siiski 6,0% enam kui aasta tagasi. Turuaktiivsuse kasv püsis siinkohal ootuspäraselt juba teist kvartalit järjest. Tänavu I kvartalis tehti kinnisvaraturul ostu-müügitheinguid kokku ligi 1,12 miljardi euro väärtuses, mida oli küll 34% vähem kui eelmises kvartalis, kuid siiski 16% rohkem kui 2024. aasta I kvartalis. Tehingute rahalise käibe suurenemist on hiljaaegu toetanud suuresti ärikinnisvaraturu põhjast taastuma asumine, mille juures turul on taaskordselt tehtud üksikuid suuremamahulisi ostu-müügitheinguid. 2022. aastast kuni 2024. aasta I pooleni oli turuaktiivsuse langedes andnud kõige suurema negatiivse panuse tehingute koguväärtuse languse osas just elamispindade turg, kuid 2024. aasta II poolest on olnud täheldada elamispindade turul järjekordset aktiveerumist ning tehingute arvus on see suuresti kajastunud nii üksikelamute turul kui ka korterite järelturul.

Laenuraha odavnemine küll ettevaatavalt ka 2025. aastal püsib, kuid laenutooted jäävad endiselt oluliselt kallimaks kui enne 2023. aastat, mis jääb tugevalt mõjutama ka lähituleviku tehingute arvu taset. 2022. aastast püsinud langustsüklilist väljumine aga 2025. aastal jätkub, mille juures segmentiti on siiski eelolevatel kvartalitel turuaktiivsuse kasvuvõimalused üsna piiratud ning seda just turusegmentide lõikes, mis näitasid ka 2024. aastal kõige laialdasemat suurenemist. Kuna elamispindade turul oli üksikelamute ja ka korterite järelturutehingute tase pikaajalise keskmisega võrreldes ja valitsenud majanduskeskkonda arvestades pigem kõrge, on seetõttu ka elamispindade turu osas 2025. aasta vaates edasised kasvuvõimalused piiratud. 2025. aastal siiski majanduskeskkonna lõikes turukonjunktuuri paranemine püsib, viidates pakkumismahu osas tipu saavutamisele juba 2024. aasta keskpaigas, millele omakorda teatava ajalise viitega jätkub 2025. aasta II poolest ka mitmete turusektorite ja -segmentide lõikes arvatav taaskordne pikemaajalisem mõõdukas hinnatõus.

Ostu-müügithehingute tehingute arvu- ja hinnadünaamika Eestis perioodil 2010 - 2025



* 2025. aasta andmed on toodud aprilli seisuga.

Allikas: Maa- ja Ruumiamet, tehingute andmebaas

Elamispindade turul olid 2024. aastal selged viited olukorra paranemisest

2024. aastal tehti Eesti korteriturul kokku 22 962 ostu-müügitehingut, sh eluruumidega 20 614 ja mitteeluruumidega 2348 tehingut. Korteriomandite tehingute arv vähenes võrreldes aastatagusega küll 2,8%, kuid seda pelgalt eluruumide lõikes, millede turuaktiivsus vähenes 3,5% ulatuses. Korteritehingute arvu vähenemise põhjuseks on suuresti olnud uute korterite asjaõiguslepingute arvu vähenemine, mis on omakorda aga seotud peamiselt aastate 2022 - 2024 uute korterite vähese ettemüügiga. Viimase tõttu on ka veel 2025. aastal oodata vähest uute korterite asjaõiguslepingute taset, kuid kuna võlaõiguslike lepingute hulk juba 2024. aastal taas suurenes, siis on üldine uute korterite turuaktiivsuse langustsükkel pöördunud. Viimasele eelnes 2024. aastal juba korterite järelturul avaldunud laialdane tehingute arvu tõus ja seda eeskätt Tallinnas, mille juures hulk järelturukortereid soetati asjaolude tõttu, et uute elamispindade kättesaadavus on endiselt väga kehv ning viimastel aastatel edasilükatud elamispindade ostuotsuseid realiseeriti laialdaste valikuvõimaluste tõttu just järelturul. Seetõttu on ka 2025. aasta vaates korterite järelturul edasise püsiva turuaktiivsuse kasvu ootused üsnagi küsitavad, samaaegselt kui uute korterite asjaõiguslepingute arv aga taaskordselt viitajaga suureneb.

Eesti väikelinnade lõikes on siserändesaldo jätkuvalt Harjumaa kasuks negatiivne, liive on samuti negatiivne ning neid saadab omakorda rahvastiku pidev vananemine ja vähene uusehituse aktiivsus. Keskmise leibkonna suurus püsib Eestis senisel madalal tasemel ning vanema elanikkonna osas maalt linna kolimine püsib aktuaalne veel pikema perioodi vältel, hoides likviidsena just optimaalse suurusega keskküttega madalama korruse korterid. Mitmete väikelinnade osas jõuti aastatel 2021 - 2024 hulgaliselt arendusprojekte edukalt läbi viia, mida võis nii pakkumise struktuuri paranemise, elamufondi vananemise aeglustumise kui ka üldise piirkondliku tehnilise ja sotsiaalse infrastruktuuri jätkusuutlikkuse tõstmise osas pidada igati positiivseks nähtuseks. Aktiivseimate Eesti väikelinnade osas võib lähiperspektiivis oodata kohalike omavalitsuste laenukoormuse kasvu, mille taustal viiakse ellu üha enam erinevate teemaplaneeringute raames kavandatud avalikku kasutusse suunatud infrastruktuuriprojekte. Niinimetatud turutõrgete likvideerimise tõttu peavad munitsipaalüksused aga järjest rohkem leidma viise, kuidas erasektori arendustegevust oma administratiivpiirkonnas soodustada.

2025. aasta I kvartalis tehti Eestis korteriomanditega kokku 5481 ostu-müügitehingut, sh eluruumidega 4888 ja mitteeluruumidega 593 ostu-müügitehingut. Võrreldes 2024. aasta IV kvartaliga alanes eluruumide tehingute arv hooajaliselt 15%, suurenedes siiski võrreldes aastatagusega 12% ulatuses, mille juures

aastatagusega võrreldes püsis aktiivsuse kasv juba kolmandat kvartalit järjest. Potentsiaalsete ostjate kindlustunne asus 2024. aastal paranema, mis väljendus peamiselt järelturuaktiivsuse suurenemises. Hinnatõusu sealjuures veel siiski 2024. aasta II pooles otseselt esile ei kerkinud, kuid taaskordselt vähenema asunud müügipakkumine viitab, et 2025. aastal avaldub pakkumis- kui ka tehinguhindade lõikes järjekordne võimalik kasvutsükkel ning see saab esmalt alguse Tallinnast ja selle lähiümbrusest. 2023. aasta keskpaigast on elamispinna kättesaadavus mõnevõrra paranenud, kuid see ei suuda lähiajal veel kompenseerida eelnevate aastate tugeva kinnisvarade hinnatõusu ja ulatusliku laenuraha kallinemise komponenti.

Elamuturu taastumist toetavad suuresti Eesti demograafilised tegurid

2024. aastal tehti eluhoonetega hoonestatud maadega Eestis 5082 ostu-müügitehingut, mida oli 4,3% enam kui varasemal aastal. Keskmiseks elamutehingu hinnaks kujunes sealjuures 147 900 eurot, mida oli jätkuvalt laialdase uusehitiste müügi tõttu koguni 19% enam kui 2023. aastal. Elamuturg on siinkohal väljunud langustsüklist varasemalt kui korteriturg, mille juures on potentsiaalseid ostjaid elamuturule lisandunud üha enam nn laulva revolutsiooni põlvkonnast, kus kolmekümnendates tarbijad on kortereid üksikelanute vastu välja vahetamas. Võib eeldada, et taoline trend püsib ka veel lähiaastatel, kuid siiski 2021. aasta tasemest mõõdukama tehingute arvu juures.

Laialdase uusehitiste järgse nõudluse tõttu võib eeldada, et elamuehituse lõikes asub ehitusaktiivsus 2025. aastal taas suurenema ning sellega üheskoos ka spekulatiivne pakkumismaht. Kehv elamispinna kättesaadavuse keskkond ning ehituslikult uuemate ja vanemate elamute laialdane hinnadiferents aga püsib, mida osaliselt mõjutab ka 2025. aasta II poolest arvatavalt taaskordselt avaldub ehitushinna tõus. Eesti elamuturust moodustavad valdava osa eelmisel sajandil ehitatud hooned, mis on tänaseks võrdlemisi kehv seisukorras. Kõrge moraalse kui ka füüsilise kulumiga elamuid on pakkumisel suurel hulgal, mis on üksikelanu eelistamist korterile peale 2000ndate finantskriisi tagasi hoidnud. Eesti elamuturu tugevamat kasvu hoiab arvestataval määral tagasi väike keskmise leibkonna suurus, mistõttu on nõudlus tänapäeval seega pigem väiksemate elamute järele, mida turul aga püsivalt napib.

2025. aasta I kvartalis tehti Eestis eluhoonetega hoonestatud maadega kokku 1027 ostu-müügitehingut. Võrreldes eelmise kvartaliga vähenes tehingute arv hooajalistel põhjustel 25%, püsid aastatagusega võrreldes siiski 22% võrra kõrgemal. Üldplaanis võis 2022. aastal märgata, et tempokas hinnakasv leidis aset kuni aasta keskpaigani ning III kvartalist ei saanud seejärel enam ei elamute ega ka korterite turul üldiselt võrreldes II kvartaliga olulisi hinnadünaamika muutusi täheldada, mille juures ka üldplaanis 2024. aasta vältel sarnased hinnatasemed jätkuvalt püsisid. 2025. aasta I kvartalis tehtud ostu-müügitehingute puhul kujunes aritmeetiliseks keskmiseks hinnatasemeks 178 900 eurot, mida oli 9,2% enam kui eelmises kvartalis ning ühtlasi koguni 28% rohkem kui aasta tagasi samal perioodil, mille juures statistilist hinnatõusu on aga jällegi toetanud muutunud tehingute struktuur ja suurenenud Harju maakonna osakaal, mitte veel turul laiapõhjaliselt aset leidnud hinnatasemete tõus.

Proгноosisid

Eesti kinnisvaraturu aktiivsust jääb elukondliku kinnisvara osas hoidma lähitulevikus 1990ndate I pooles sündinud tarbijaskond, kuid nende mõju on võrreldes möödunud kasvutsükli vältel turgu kujundanud 1980ndate II pooles sündinud ostjaskonnaga oluliselt marginaalsem. Laulva revolutsiooni perioodil sündis Eestis kõige enam inimesi, kes lähitulevikus on pigem siirdumas korteriturult edasi elamuturule ning mistõttu saab likviidsuse osas lähitulevikus üha enam probleemsemaks just nõukogudeaegsete korterite turg eesotsas Eesti väikeasumitega. Aktiivne eluasemelaenuturul osalemine on viimaste aastate halvenenud elamispinna kättesaadavuse taustal vanuse osas veidi kaugemale nihkunud, kuid üldplaanis jäävad turgu jätkuvalt mõjutama eeskätt 30ndates isikud. Aktiivseimateks piirkondadeks jäävad ennekõike juba väljakujunenud suuremad keskused eesotsas Tallinnaga ja selle lähiümbrusega, mis jätkavad kasvamist ka seniste volatiilsete perioodide möödudes. Kui 2008 - 2009 aastate sündmustest taastumist toetas kinnisvaraturul 1980ndate kõrge sündimus, siis eelolevad aastad on demograafilistele teguritele tuginevalt tunduvalt keerukamad lisaks ostu-müügitehingute turule ka üüriturul. Siiski, rändesaldo on Eestis olnud alates 2015. aastast positiivne ning Ukrainaga seoses on Eestisse saabunud hulgaliselt sõjapõgenikke, kes keskpikas perspektiivis siinset kinnisvaraturgu nii ostu-müügitehingute- kui ka üürimise loikes toetavad. Tallinna ja selle lähiümbruse pideva kasvuga kaasneb küll Eestis madalama jätkusuutlikkusega piirkondade ääremaastumise püsiv jätkumine, kuid ka Tallinna elanike arvu kasv on olnud 2024. aastast marginaalne.

Arvestades Eesti elukondliku kinnisvaraturu edasisi arengutrende, võib 2025. aastaks prognoosida 2024. aastaga võrreldes mõnevõrra kõrgemat turuaktiivsust, mille juures oli siiski 2024. aastal juba eeskätt korterite järelturul tehingute arv võrdlemisi laialdane, viidates 2025. aastal edasise kasvupotentsiaali üsna piiratud olemusele. Hinnatasemetes osas on kasv 2022. aasta II poolest laiapõhjaselt lõppenud, mille juures surve hinnatasemetes langetamiseks on aga 2024. aastast leevenenud, viidates suurenenud turuaktiivsuse taustal 2025. aastal avalduvale taaskordsele hinnatõusu tsüklile nii pakkumis- kui ka tehinguhindade lõikes. Jätkuvalt alanevad intressimäärad, paranev majanduskeskkond kui ka elanikkonna kindlustunne viitab 2025. aasta lõikes olukorrale, kus müügipakkumine enam täiendavalt ei suurene ning müügiperioodid võiksid asuda taas mõnevõrra lühenema ja seda eeskätt II kvartalist alates.

4.3 Põlva maakonna teenindus-, lao- ja tootmisotstarbelise kinnisvara turuülevaade

Alus – Maa-amet, Statistikaamet, Eesti Pank, riiklik ehitisregister, Arco Vara statistika 10.04.2025

Põlva maakonna ja sellega võrreldavate turupiirkondade lao- ja tootmispindade müügiturul on viimastel aastatel selgete turutrendide välja toomine väga keeruline. Põlva maakonna suurim keskus on Põlva linn, kus on lao- ja tootmispindade müügitehinguid viimastel aastatel teostatud valdavalt hinnavahemikus 50 - 250 € hoonestuse SNP m² kohta, universaalsema kasutusega ja/või paremas seisukorras hoonete puhul ka kuni 500 €/hoonestuse SNP m² kohta. Ostu-müügitehingute objektideks on eelkõige olnud universaalsed hall-tüüpi hooned või hoonetekompleksid, samas on teostatud tehinguid ka halvema funktsionaalsuse ja seetõttu piiratud kasutusotstarbega hoonetega, mille müügihinnad on kujunenud universaalsete hall-tüüpi hoonetega võrreldes oluliselt madalamaks. Turule suunatud arendustegevus äri- ja tootmispindade osas praktiliselt puudub, hooneid ehitatakse ennekõike omakasutusse, vahel osaliselt väljaüürimiseks.

Ekspert hinnangu koostamise hetkel on Põlva maakonnas müügipakkumisel 8 erinevas suuruses ja kvaliteedis äripinda, nendest lao- ja tootmishoonetega 3 kinnistut. Pakkumiste arv on viimase aasta jooksul püsinud mõõdukas languses. Pakutavad varad on väga erineva suuruse ja kvaliteediga hoonestusega, pakkumishinnad jäävad vahemikku 32 000 – 550 000 €. Lao-teeninduspindasid on pakkumises ca 3, nende pakkumishinnad vahemikus 297 000 - 520 000 €, tegemist on peamiselt suuremate tootmishoonetega, mis ei ole hinnatavaga seisukorra ja funktsionaalsuse poolest võrreldavad.

Potentsiaalsete tootmispindade üürnike ja ostjate eelistused Põlva maakonnas on jäänud suhteliselt sarnaseks eelnenud aastatele. Suures osas ollakse huvitatud köetavast keskmises seisukorras laopindadest suurusega 100 - 300 m² ning tootmisruumidest koos ladustamistingimuste ja olmeruumidega 500 - 1000 m², mida soovitakse üldjuhul suuremate teede lähedusse, soovitud suuruse ja asukohaga pindu napib või küsitakse nende eest ebamõistlikult kõrget hinda.

Põlva maakonnas lao- ja tootmispindade üüriturul on nõudlus tootmis- ja laopindade üürimise järele kasvanud. Hetkel on kogu maakonnas pakkumisel ainult 4 üüriobjekti, tegemist on büroopindadega. Viimase aasta jooksul on pakkumiste hulk stabiilne. Hindajale teadaolevalt on Lõuna-Eesti maakondades, va Tartu linn ja selle lähipiirkonnas, kütteta laopinnad antud üürile hinnaga 0,5 kuni 2 €/m²/kuus, kütttega rahuldavas korras pinnad hindadega vahemikus 2 – 3,5 €/m²/kuus ja kaasaegsemad lao/tootmispinnad 3 – 5,5 €/m²/kuus.

Tehingud ja arengud

Hoonestatud ärimaa müügitehingute arv on aastate lõikes võrdlemisi sarnane, hoonestatud tootmismaa maht on viimasel aastal langenud. Tehinguhindadest ei saa suuremaid järeltõlge statistiliste andmete baasil teha, kuna tehinguhinnad on selgelt sõltuvuses hoonete suurusest. Tehingute tausta pikemaajalise uurimise baasil on hindaja hinnangul tehingute hinnad mõõdukas tõusutrendis, kuid mõjuteguriks on siin eelkõige viimaste aastate kõrge inflatsiooni ning ehitushindade kasv. Suuremaid arendusi Võrumaal äripindade turul

ei nähtu, kuna ehitushinnad on võimalikest müügihindadest üldjuhul kõrgemad, ehitatakse uusi ärihooneid peamiselt ettevõtte omakasutusse.

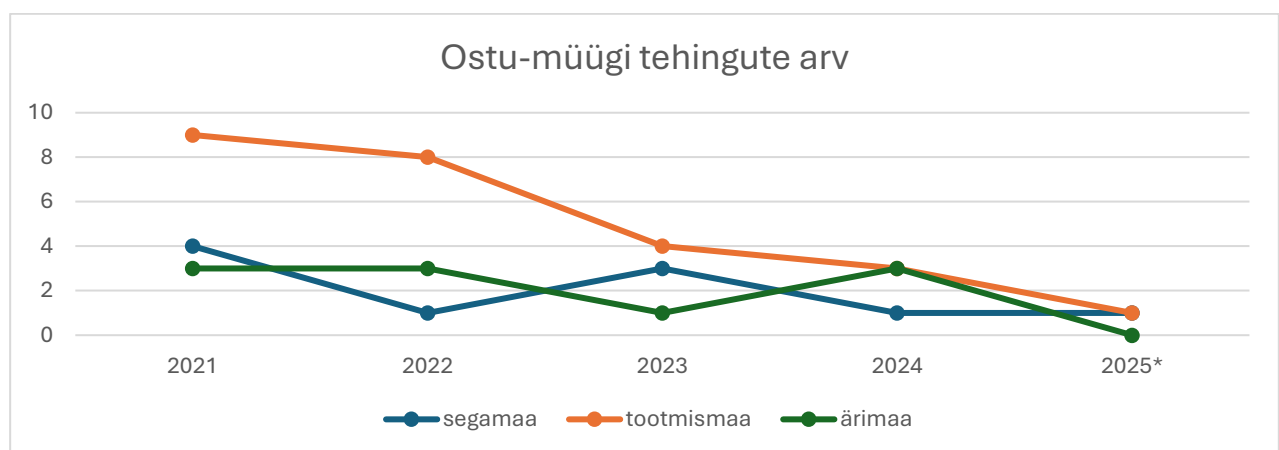
Hoonestatud äri- tootmis- ja segamaa⁸ müügitehingud Põlva maakonnas aastatel 2021-2025 (30.04.2025 seisuga)

			Pindala (m ²)	Tehingu summa (eur)			
		Arv	Keskmine	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine
2021	segamaa	3	***	***	***	***	***
	tootismaa	25	11292	2000	870000	36000	100424
	ärimaa	6	4092	5000	156000	39000	58000
2022	segamaa	1	***	***	***	***	***
	tootismaa	25	12679	80	750000	20000	102670
	ärimaa	6	1994	3500	192000	25000	60083
2023	segamaa	3	***	***	***	***	***
	tootismaa	14	9470	5000	200000	27688	56527
	ärimaa	3	***	***	***	***	***
2024	segamaa	6	15530	3500	143500	29650	54883
	tootismaa	12	9556	5000	100000	14750	33708
	ärimaa	6	2613	25000	110000	39250	54833
2025	segamaa	0	***	***	***	***	***
	tootismaa	12	9312	3429	460000	36500	80286
	ärimaa	1	***	***	***	***	***

Allikas: Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas

Hoonestamata äri-, lao- ja tootismaade tehingute arv on aastate jooksul püsinud mõõdukas. Tootismaade tehinguid on enim tehtud Põlva vallas, samas kui ärimaade puhul ei ole märgata selget koondumist Põlva linna ega selle lähiümbrusse. Harju, Pärnu ja Tartu maakondadest väljaspool eelistatakse uute hoonete rajamise asemel sageli olemasolevate vanemate hoonete ostu ja renoveerimist. Selle peamine põhjus on asjaolu, et ehitushinnad on sarnased kogu Eestis, kuid kinnisvara väärtused jäävad väiksemates maakondades oluliselt madalamaks, mis muudab uusehituse majandusliku tasuvuse piiratumaks.

Põlva maakonna hoonestatud sega-, äri- ja tootismaa müügitehingud ajavahemikul 2020 – 2025 (mai seisuga)



Allikas: Maa- ja Ruumiamet, tehingute andmebaas

⁸ Segamaa - ühegi sihtotstarbe osakaal ei ole 100% ja kinnistu koosneb mitmest sihtotstarbest

Keskmine äri ja tootmismaa pinnaühikuhind on kõikunud 5 ja 7 euro vahel, sõltuvalt eelkõige asukohast ja maaüksuse suuruselt. Maksimaalne tootmismaa pinnaühikuhind on küündinud 19 euron, ärimaa puhul veidi üle 13 euro 1 ruutmeetri kohta. Otsesed arenduspiirkonnad puuduvad. Põlva linna äri ja tootmismaaade hoonestamine on viimase paarikümne aasta jooksul asetat leidnud eelkõige Ringtee ääres, seda eelkõige logistilistel põhjuste ning vaba maa olemasol tõttu

4.4 Pakkumise ülevaade

Kinnisvara portaalis www.kv.ee on Põlva vallas 08.08.2025 (pakkumised sama hankeprojektiraames teostatud hindamistega samast kuupäevast) seisuga müügipakkumises ~ 17 hoonestamata erineva sihtotstarbega maad (va elamumaad) suurusega 1695 – 179 000 m². Pakkumishinnad jäävad vahemikku 4500 – 350 000 €, pinnaühikuhinnad 0,38– 118 €/m².

Hinnatava varaga oma olemuselt sarnaseimad võrreldavad müügipakkumised Põlva linnas ja vahetus ümbruses 08.08.2025 seisuga on järgmised:

Address	Pakkumishind, € ja €/m ²	Pakutava vara kirjeldus
Põlva vald, Põlva linn, Vabriku tn 26 	56 120 / 6,27	Kinnistu pindala 8954 m ² Sihtotstarve: tootmismaa Põlva valla üldplaneering on kehtestatud 27.06.2024.a, nimetatud üldplaneeringu järgselt on kinnisasja maakasutuse juhtfunktsiooniks segakasutusega äri- ja tootmisettevõtte maa-ala (SÄ). Kinnisasja läbib sidetrass, servaalal kulgeb gaasitrass. Lähedale jääb katlamaja, vee- ja kanalisatsioonitrassid. DP puudub.
Jaama tn 18a, Põlva linn, Põlva vald, Põlvamaa 	98 000 / 20,3	Kinnistu pindala 4835 m ² Sihtotstarve: ärimaa Tänaval uus kõnnitee, vee- ja kanalisatsioonitrass. DP puudub.
Jaama tn 59a, Põlva linn, Põlva vald, Põlvamaa 	120 000 / 25,8	Kinnistu pindala 4660 m ² Sihtotstarve: ärimaa Kehtiv detailplaneering lubab ehitada krundile kuni 3 hoonet ehitusaluse pinnaga kokku 1500m ² (suletud brutopind 2300m ²). Juurdepääsu tee servituut Energia tn.9 krundilt.

Allikas: kinnisvara portaal www.kv.ee

Hinnatav vara ei ole eksperthinnangu koostamise hetkel avalike müügipakkumiste hulgas.

Rõhutame, et ülaltoodud varade puhul on tegemist pakkumishinnaga, mitte müügihinnaga. Esineb võimalus, et pakkumishinnad võivad avaliku müügi käigus oluliselt langeda või ka erandina enampakkumise tingimustes tõusta. Seepärast peame siinkohal oluliseks mainida, et hinnatud turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda hinnatud tulemust täpsust.

4.5 Turustatavuse analüüs

Turustatavuse analüüs on protsess, mille käigus uuritakse, kuidas konkreetne vara neeldub, st kui pika aja jooksul vara müüakse või renditakse oodatavates turutingimustes. See põhineb hinnatava vara turusegmendi turu-uuringul. Turustatavuse analüüs lisab turuanalüüsi kasutajale turu dimensiooni, uurides seega nõudluse ja konkureeriva pakkumise vahetava hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt.

Hinnatav äralõige on piisavalt väike, kitsa siilu kujuga hoonestama ala, mis pole töö koostaja hinnangul võimaliku müügiobjektina käsitletav, kuna ei vasta kriteeriumitele, mis on omased turul vabalt kaubeldavatele kinnisasjadele. Avalikus pakkumises sarnaseid varasid ei ole ja vabaturutehinguid nendega ei teostata. Seega antakse turustatavuse analüüsi hinnang üksnes katastriüksusele tervikuna.

Turustatavuse analüüs	
Vara lõppkasutajad:	eelkõige juriidilised isikud
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused:	potentsiaalne ostjaskond on ettevõtted, kes sooviksid logistiliselt hea juurdepääsuga asukohas arendada ettevõtlust, hoonestada maaüksuse äri või tootmishoonega
Vastavus turusegmendi nõuetele:	hinnatav vara vastab potentsiaalsete ostjate ootustele järgmises osas: - kinnisasi paikneb Põlva linnas - hea juurdepääs (Vabriku tänavalt), hea nähtavus maanteelt; - üldplaneering annab suhteliselt laia valiku hoonestamiseks; - olemas kehtiv detailplaneering, ehitusõigus määratud äri- ja tootmishoonetele; Vara võimalikud puudused potentsiaalsete ostjate silmis: - tegemist on võrdlemisi vana detailplaneeringuga, vastavalt Päästeameti koostatud kemikaaliseaduse § 32 juhenditele ja kahe ohtliku ettevõtte ohualade ulatamisele hinnatavale varale, võib ehitusõigus mõnevõrra muutuda, väheneda või hoopis kaduda, kuid seni kuni detailplaneering on kehtiv ei ole otseselt põhjust arvestada ehitusmahu muutusega. - tehnovõrkude puudumine, lähikonnas on need siiski olemas;
Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja on võimelised hinnatavat vara soetama:	vara osta soovivate lõppkasutajate hulka pole võimalik küll täpselt määratleda, kuid kuna hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid valdavas osas, siis hinnanguliselt sooviks vara enamus võimalikest lõpptarbijatest. Vara on oma turuväärtuse absoluutväärtusest tulenevalt kättesaadav enamikele potentsiaalsetele ostjatele
Konkureeriv pakkumine turul:	Pakkumised on välja toodud peatükis 4.4
Arendusprojektid, turule lisanduvad konkureerivad varad:	Ümbruskonnas on minimaalselt elamukruntide arendusi, kuid valdavalt jäävad kinnisasjade suurused alla 2000 m ² , ärikinnisvara arendused puuduvad. Lao- ja tootmispindade arendused puuduvad
Müügiperiood:	hinnatava vara prognoositav müügiperiood on keskmiselt 6-12 kuud

Neelduvus:	eksperthinnangu koostamise hetkel on piirkonnas müügipakkumisel ligikaudu 12 kuu maaüksuste müügitehingute maht
Oodatavad müügi- ja üürihinnad:	järgnevaks pooleks aastaks olulist hinnamuutust ei prognoosi
Alternatiivne kasutus:	hinnataval varal otsesed finantsmajanduslikult otstarbekamad alternatiivsed kasutused puuduvad (vt ka peatükk 5.1)

5. TURUVÄÄRTUSE HINDAMINE

5.1 Parim kasutus

Parim kasutus on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. Parima kasutuse põhimõte on turuväärtuse hindamise lahutamatu osa. (EVS 875-1)

Hinnatav äralõige, selleks juba moodustatud eraldi katastriüksus tunnusega 62201:001:2336, on pika peenikese kujuga hoonestama ala, mis pole töö koostaja hinnangul võimaliku müügiobjektina käsitletav, kuna ei vasta kriteeriumitele, mis on omased turul vabalt kaubeldavatele kinnisasjadele. Avalikus pakkumises sarnaseid varasid ei ole ja vabaturutehinguid nendega ei teostata. Seega analüüsime maaüksuse (katastriüksused tunnustega 62201:001:2335 ja 62201:001:2336) kui terviku parimat kasutust.

Õiguslik lubatavus

Hinnatavaks varaks on Põlva vallas Põlva linnas aadressil Vabriku tn 1 asuv kinnisasi. Kinnisasja sihtotstarve on tootmismaa. Vastavalt kehtivale Põlva valla üldplaneeringule (kehtestatud Põlva Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 1-3/16) asub hinnatav vara segakasutusega äri- ja tootmisettevõtte maa-alal (erinevus SE alast, et siin ei asu elamuid ja ühiskondlikke hooneid).

Väärtuse kuupäeva seisuga on hinnataval varal kehtiv detailplaneering „Põlva linnas kinnistutel Ringtee 1F ja Silva 44 detailplaneering“, kehtestatud 30.09.2005. Kahe krundi Silva 44a ja Ringtee tn.1F (praegused Vabriku tn 1 ja Ringtee tn 1c) ühendamine, maaüksuse sihtotstarbe määramine ja krundile hoonestus- ja parkimistingimuste määramine, moodustatavale krundile juurdepääsude sidumine olemasoleva ja kavandatud tänavavaorguga. Maa sihtotstarveteks on määratud tootmismaa, büroohoonete maa, haljasala, elektrirajatiste maa ja teealad. Ehitusõigus on määratud ühiselt kahe kinnisasja liitumisel üheks kinnisasjaks. Ehitusõiguse ala jääb samuti kahe kinnisasja piirile, kinnisasju väärtuse kuupäeva seisuga liidetud ei ole. Maaüksuste täisehitus 26,8% ulatuses kokku 4783 m², lubatud on rajada kuni 3 hoonet kuni kolme korrusega. Detailplaneering ning olemasolev maakasutus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga, detailplaneering ei ole realiseeritud, ehitusõigus on täielikult kasutamata.

Hinnataval varal on täiendavalt 24.11.2021 algatatud detailplaneering Põlva vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/578 Põlva linnas Ringtee 1c ja Vabriku tn 1 katastriüksuste ja lähialadele. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada planeeringuala paarismaja kruntideks, määrata kruntidele hoonestusala, ehitiste toimumiseks vajalike ehitiste võimalik asukoht, ehitiste ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused, liikluskorralduse- ja haljastuse põhimõtted ning määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõigus kaksikelamute püstitamiseks. Detailplaneeringu koostamise ettepanekus toodud tegevused ei olnud vastuolus planeeringu algatamise hetkel kehtinud Põlva valla üldplaneeringuga 2029+, kuid ei ole kooskõlas 2024. aastal kehtestatud uue Põlva valla üldplaneeringuga. Üldplaneering määrab arengu üldised suunad ning kuniks juhtotstarbele vastav maakasutus jääb piirkonnas valdavaks, võib üldplaneeringu elluviimisel piirkonna mõnes osas näha ette ka teistsugust maakasutust (Riigikohus 3-3-1-31-16), mistõttu ei saa lugeda algatamisfaasis detailplaneeringut vastuoluliseks kehtiva üldplaneeringuga. Küll aga koostatakse detailplaneeringut katastriüksustele, millel lisaks elektriliinide ja riigitee kaitsevöönditele piiravad ala kasutamist kaks ohtlikku ettevõtet: Alexela AS Põlva automaattankla ning Tere AS Põlva tootmisosakond.

Käesoleval juhul ulatuvad mõlema ohtliku ettevõtte eriti ohtlikud alad planeeringualale, mis küll ei tähenda automaatselt, et sellisele alale ei tohi midagi kavandada, kuid hoonestuse lubatavust hinnatakse eraldi ning vajalik on Päästeameti kooskõlastus. Väärtuse kuupäeva seisuga Päästeameti kooskõlastus puudub, mistõttu puudub alus algatatud planeeringu arvestamiseks käesoleva hindamise raames.

Füüsiline võimalikkus

Kinnisasja üldist olemust arvestades (kinnisasja kuju, reljeefi, pindala, ligipääsu) on eksperthinnangu koostaja hinnangul maa-ala hoonestamiseks füüsiliselt võimalik kehtiva detailplaneeringu realiseerimisel. Olemas on hea juurdepääs Vabriku tänavalt.

Finantsmajanduslik otstarbekus

Hinnatava vara asukohast, selle olulistest osadest ja nende olemusest ning väärtuse kuupäeva turusituatsioonist lähtuvalt on hinnatava vara parim finantsmajanduslik kasutus arendusmaana, võimalikud kasutused nii äri, lao- kui tootmismaade arendus.

Järeldus

Arvestades hinnatava vara asukohta (Põlva linnas elamute lähedal, teisalt maantee ääres), kehtestatud üldplaneeringut (segahoonestusala), hinnatava vara turupiirkonna võrreldavate varade turusituatsiooni ja selle prognoositavaid muutusi lähitulevikus tervikuna, on hindaja seisukohal, et hinnatava vara parimaks kasutuseks on selle kasutus arendusmaana, detailplaneeringu realiseerimise läbi. Ostja soetab vara ennekõike omakasutusse hoonestamiseks, aga ka investeerimisobjektiks.

Alternatiivsed kasutused puuduvad.

5.2 Hindamismeetodid

Olenevalt hinnatava vara olemusest saab kasutada hindamisel nii eraldi, kui ka kombineeritult kolme põhimeetodit: võrdlusmeetod, tulummeetod ning kulumeetod. Kasutatava meetodi valik sõltub hinnatavast varast ning kasutada olevast turuinformatsioonist.

Võrdlusmeetod

Võrdlusmeetod (*sales comparison approach*) põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdud varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning leitakse hinnatava vara väärtus. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui võrdlemisel aluseks olevad tehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvessevõtmine tugineb turuinformatsioonile. (EVS 875-11)

Tulummeetod

Tulupõhine käsitlus (*income approach*) ehk **tulummeetod** põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatava tulu nüüdisväärtust. Rakendades kinnisvara hindamisel tulummeetodit, on aluseks põhimõte, et ostja ei ole nõus vara eest maksma rohkem, kui on vara oodatavate rahavoogude nüüdisväärtus kogu vara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul. (EVS 875-9)

Kulumeetod

Kulupõhine käsitlus (*cost approach*) ehk **kulumeetod** lähtub põhimõttest, et potentsiaalne ostja ei ole valmis vara eest maksma rohkem, kui tuleks kulutada sarnase kasulikkusega vara ostmiseks või loomiseks, arvestades ka kaasnevaid riske ja ebamugavust. Sageli on hinnatav vara võrreldes alternatiivse varaga vähem atraktiivne tulenevalt vanusest, kulumisest jms. Seega kohandatakse tulemus kulumise arvessevõtmise kaudu. (EVS 875-8)

5.3 Hindamismeetodi valik

Kuna hüvitamise 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, tugineb hüvitusväärtus just sellele väärtusele, mis kahju suurust kõige paremini iseloomustab. Tavaliselt selgitatakse hüvitamise olemusel sel moel, et hüvitise saaja varanduslik seisund ei tohi hüvitamise kaudu halveneda. **Kindlasti tuleb eraldi rõhutada aga ka seda, hüvitise saaja ei tohi hüvitamise kaudu rikastuda** (EVS 875-12).

Hinnatava vara puhul on vajalik hüvitada maa väärtuse vähenemine, kuna hinnatav katastriüksus on juba tee ehitusprojekti raames lahku mõõdetud ja eraldi registrisse kantud, kui hindamisel arvestame sellele eelnenud olukorda. Töö koostaja hinnangul on siin kohaldatav äralõike hüvitusväärtuse hindamise põhimõtted - vajalik on hinnata tinglikult hoonestamata kinnisasja turuväärtus (pindalale taandatud ühikväärtus).

Sarnased varad on piirkonnas valdavalt müügikäibes, seega on hindamismeetodiks valitud võrdlusmeetod. Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpseimaks (EVS 875-1 p 9.4.2.3).

5.4 Hindamine

5.4.1 Võrdlusmeetodi rakendus

Võrdlustehingute valikul lähtutakse sellest, et analüüsitav vara oleks eri võrdluselementide osas hinnatava varaga võimalikult sarnane ja et müügitehing oleks tehtud vaba turu tingimustes väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja sarnases turusituatsioonis.

Allolevasse võrreldavate tehingute koondtabelisse (valimisse) on koondatud ostu-müügitehingud järgmiste tunnuste alusel:

- asukoha mõistes Põlva linn ja linna lähiümbrus eelkõige Mammaste, Himmaste ja Rosma küla;
- ostu-müügitehingu toimumise aeg perioodil jaanuar 2021 – juuli 2025 (tagatud on seeläbi optimaalne arv võrreldavaid tehinguid);
- pindala on 5000 kuni 50 000 m²;
- müüdnud on kinnistu tervikuna;
- potentsiaalselt arendusmaa;
- tegemist on asjaõiguslike ostu-müügitehingutega
- tegemist on vabaturutehingutega;
- hindajale on tehingute aluste varade osas teada vajaliku detailsusega informatsioon, et võrdlusmeetodit vajaduse korral rakendada;

Hindajatele on teada järgmised hinnatava varaga võrreldavad ostu-müügitehingud:

	VÕRRELDAVAD TEHINGUD				
	1	2	3	4	5
	Põlva linn, Oru tn	Põlva linn, Kaasiku	Põlva linn, Lao tn	Rosma küla	Põlva linn, Lao tn
Tehingu hind (ei sisalda käibemaksu):	51 000 €	39 900 €	153 551 €	75 000 €	110 000 €
Tehinguhind kinnisasja pinnaühiku alusel, €/m²:	4.02 €	7.51 €	6.17 €	2.34 €	2.37 €
Tehingu aeg:	10-2021	03-2024	03-2023	07-2025	04-2025

	VÕRRELDAVAD TEHINGUD				
	1	2	3	4	5
	Põlva linn, Oru tn	Põlva linn, Kaasiku	Põlva linn, Lao tn	Rosma küla	Põlva linn, Lao tn
Asukoht:	Põlva linna Oru tänaval elamute piirkonnas hea juurdepääsuga arenduskrunt, maanteedest eemal, privaatne	Kaasiku tn Põlva linnas, läheduses äri- ja kaubanduspiinnad, Selver, kortermajad, väga hea juurdepääs	Põlva linna tootmis- ja laopiirkond, piirneb kolme tänavaga, hea nähtavus Tööstus, Pärnaõie ja Lao tänavalt	Rosma küla, tootmispiirkond, Värskas maantee ca 300 m kaugusel, hea juurdepääs	Põlva linna tootmis- ja laopiirkond, peamiselt sisekvartalis ning mitte üleliia hea nähtavusega, juurdepääs ja nähtavus Lao tänavalt tehniliselt olemas
Kinnisasja pindala:	12687	5313	20546	32024	46462
Sihtotstarve:	Elamumaa 100% / ÜP juhtotstarve väikeelamute maa-ala	Elamumaa 100% / ÜP järgi segakasutusega äri- ja teeninduse maa-ala	Tootmismaa 100% / ÜP järgi Segakasutusega äri- ja tootmisettevõtte maa-ala	Maatulundusmaa 100% / ÜP järgi tootmise maa-ala	Sihtotstarbeta maa 100% / ÜP järgi Segakasutusega äri- ja tootmisettevõtte maa-ala
Detailplaneering/projekteerimis-tingimused/ehitusõigus:	DP puudub, maksimaalne täisehitus 25%, 9 m	DP puudub, maksimaalne täisehitus 40%, 2 korrust 15 m	DP kehtestatud, maksimaalne täisehitus 30%, 3 krunti, 16 hoonet, 2 korrust; väiksemal katastriüksusel 40% täisehitust 3 hoonet, 2 korrust	DP puudub, ehitusmaht täpsustamata	DP puudub, maksimaalne täisehitus 60%, max kõrgus 15 m
Juurdepääs:	hea; juurdepääs avalikult kasutatavalt asfaltkattega teedelt ja tänavatelt, tänavavalgustus	hea; juurdepääs avalikult kasutatavalt asfaltkattega teedelt ja tänavatelt	hea; juurdepääs avalikult kasutatavalt asfaltkattega teedelt ja tänavatelt	rahukdav; juurdepääs üle naaber kinnistute kulgeva eratee, servituut puudub	hea; juurdepääs avalikult kasutatavalt asfaltkattega teedelt ja tänavatelt
Tehnovõrgud:	tsentraalse vee- ja kanalisatsioonitrasid ning gaasitorustik koos liitumispunktidega a kinnisasja piiril, elektrivõrguga liitumine on võimalik ampritasu põhiselt; liitumised tegemata	tsentraalse vee- ja kanalisatsioonitrasid koos liitumispunktidega a kinnisasja piiril, elektrivõrguga liitumine on võimalik ampritasu põhiselt; liitumised tegemata	tehnovõrkudest on planeeringualal vee-, sademevee-, reoveekanalisatsioonitrasid ja gaasitorustik, liitumised tegemata, elektriga liitumine ampritasu põhiselt; väiksemal kinnistul olemas tsentraalne vee-kanalisatsioon ja side	gaasitrass maaüksuse piiril, elektriga liitumine ampritasu põhiselt, vee- ja kanalisatsioonitrasid puuduvad, liitumised tegemata	tsentraalse vee- ja kanalisatsioonitrasid, gaasitrass Lao tänaval, liitumised puuduvad, elektrivõrguga liitumine on võimalik ampritasu põhiselt
Kitsendused/muud tegurid:	olulised kinnisasja kasutust piiravad kitsendused puuduvad	olulised kinnisasja kasutust piiravad kitsendused puuduvad	tehingus kaks eraldi kinnisasja, väiksem 4325 m ² suurune on hoonestatud kahe väiksema, kasutuskõlbmatu	olulised kinnisasja kasutust piiravad kitsendused puuduvad	kõrgepingeliisit tingitud piiranguvöönd ca 15% ulatuses kinnistu pindalast

	VÖRRELDAVAD TEHINGUD				
	1	2	3	4	5
	Põlva linn, Oru tn	Põlva linn, Kaasiku	Põlva linn, Lao tn	Rosma küla	Põlva linn, Lao tn
			hoonega ning suurem 20546 m ² , millel tehnovõrgud samuti puuduvad. Mõlemad kinnistud jäävad sama DP alale. Väiksem on sisuliselt valmis olemasolevate hoonete lammutamisel hoonestamiseks		
Sobivus	Ei sobi, linnasisene elamukruntide arendus	Sobib	Sobib	Ei sobi, ostjale kuulub ka paar naaberkinnistut, väärtuse kuupäevast hilisem tehing	Ei sobi, naaberkinnistu omanikuga seotud tehingu osapool

Edasises võrdluses kasutame tehinguid nr 2 ja 3. Tehing nr 1 on ajaliselt vanim tegemist on linna sisese elamukruntide arendusega, mis on oma olemuselt hinnatavast erinev. Tehing nr 4 on välja toodud turuolukorra kaudseks ilmetamiseks, kuid ei ole sobilik, kuna on toimunud peale väärtuse kuupäeva ning ostjaks oli naaberkinnistu (võimalike erihuvidena) omanik. Tehing nr 5 on kadselt võrreldav, kuid naaberkinnisaja omaniku juhatuse liige kuulub ostja ettevõtte juhatusse, st tegemist võib olla erihuvides ostuga.

Tehingute kohandamine

Kohandamine on protseduur, mida kasutatakse võrreldava vara hinna teisendamiseks lähtuvalt erisustest võrreldes hinnatava varaga. Kohandamisel võetakse arvesse võrre5 on pindlaldava vara erisused, kasutades selleks kvantitatiivseid ja kvalitatiivseid võtteid. (EVS 875-11)

Kohandamisel on aluseks võetud kinnisasjade **pindala (m²)**.

Võrdlusühik (comparison unit) on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades hinnatakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja -piirkonna eripärasid. (EVS 875-11)

Hindamisel lähtutakse võrreldavate varade (maatükkide) **pinnaühiku hinnast (€/m²)**, kuna see on piirkonna turu toimemehhanisme arvestades tavapärane.

Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel. Kohandus on võrdluselemendi teisendus, mis lähtub konkreetse elemendi erinevusest hinnatava vara ja võrreldava vara vahel. (EVS 875-11)

Võrdluselementideks on peale tehingu aja, tulenevalt hinnatava vara iseloomust, esitatud algandmete põhjal valitud:

Jrk nr	Võrdluselement
1	Asukoht
2	Kinnisasja pindala, m ²
3	Sihtotstarve

4	Detailplaneering/ projekteerimis-tingimused/ehitusõigus
5	Juurdepääs
6	Tehnovõrgud
7	Kitsendused/muud tegurid

Rohkem parameetreid ei ole võrdluselementidena käesoleval juhul vaadeldud, kuna väärtuse kuupäeva seisuga on hinnatava vara turupiirkonnas muud võimalikud väärtust mõjutavad tegurid tarbijakäitumisele tuginevalt ja hindamistulemuse täpsuse seisukohast lähtuvalt pigem väheolulised või on varad muude võimalike tegurite osas sarnased.

Turuväärtuse hindamiseks kohandame võrdluseks valitud turutehinguid hinnatavale varale:

	HINNATAV VARA	2 Põlva linn, Kaasiku	3 Põlva linn, Lao tn
Tehingu hind (ei sisalda käibemaksu):		39 900 €	153 551 €
Tehinguhind kinnisasja pinnaühiku alusel, €/m²:		7.51 €	6.17 €
Tehingu aeg: Ajaldamine: ⁹	16.05.2025	03-2024 0%	03-2023 0%
Ajaldatud tehinguhind, €/m²:		7.51 €	6.17 €
Asukoht: Kohandus ¹⁰	Põlva linn, Vabriku tn 1	Kaasiku tn Põlva linnas, läheduses äri- ja kaubanduspinnad, Selver, kortermajad, väga hea juurdepääs 15%	Põlva linna tootmis- ja laopirirkond, piirneb kolme tänavaga, hea nähtavus Tööstus, Pärnaõie ja Lao tänavalt 10%
Kinnisasja pindala: Kohandus ¹¹	7566	5313 0%	24871 15%
Sihtotstarve: Kohandus ¹²	Tootismaa 100% / ÜP järgi segakasutusega äri- ja tootmisettevõtte maa-ala 100%	Elamumaa 100% / ÜP järgi segakasutusega äri- ja teeninduse maa-ala -5%	Tootismaa 100% / ÜP järgi Segakasutusega äri- ja tootmisettevõtte maa-ala 0%
Detailplaneering/ projekteerimis-tingimused/ ehitusõigus: Kohandus ¹³	DP kehtestatud, maksimaalne täisehitus 26.8% , kokku kolm hoonet, planeeringuala hõlmab ka naaberkinnisasja, ehitusala määratud ühiselt	DP puudub, maksimaalne täisehitus 40%, 2 korrust 15 m 0%	DP kehtestatud, maksimaalne täisehitus 30%, 3 krunti, 16 hoonet, 2 korrust; väiksemal katastriüksusel 40% täisehitust 3 hoonet, 2 korrust -5%

⁹ **Ajaldamine** on võrdlustehingu hinna kohandamine, võttes arvesse hinnatõusu või –langust, mis on toimunud võrreldava varaga tehingu toimumise ja väärtuse kuupäeva vahelisel ajal (EVS 875-11). Vaadeldaval ajaperioodil ei ole arendusmaade hinnatasemed muutunud.

¹⁰ Üldjuhul on linnale lähemad asukohad enam eelistatud, mateeäärsed hea juurdepääsuga ja hea nähtavusega asukohad on enam eelistatud, kui linna servas paiknevad lao- ja toomitspiirkonnad või arenduspiirkonnad. Hinnatav vara on oluliselt parema nähtavuse ja ja logistiliselt parema ligipääsuga kui võrreldavad;

¹¹ Suurema pindalaga kinnistute ühikuhinnad on madalamad ja vastupidi.

¹² Olulisim on uue ÜP järgi võimalik kaustus ning seejärel olemasolev kasutus. Sihtotstarbeta maa on vähem eelistatud kui maatulundusmaa, mis on vähem eelistatud kui tootismaa, mis on üldjuhul vähem eelistatud kui elamumaa.

¹³ Kehtestatud detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ja muud maakasutuse tingimused, mistõttu on kehtestatud detailplaneeringuga kinnistud üldjuhul enam väärtustatud kui kinnistud, millel ei ole potentsiaalne ehitusõigus ega maakasutuse tingimused täpselt määratletud.

Kinnistud, mille puhul on optimaalne täisehitatuse võimalus on mõnevõrra kõrgemalt hinnatud kui kinnisasjad, millel on ebapraktiliselt madal (kuni 20%) täisehitatuse osakaal (ebaratsionaalselt suur täisehitatuse osakaal (üle ~ 70%) ei ole enam olulise lisaväärtusega, kuna hoonestuse teenindamiseks vaba maad on suurenenud hoonestustiheduse tõttu järjest vähem). Kinnisasjad, mille puhul on olemas

Juurdepääs:	hea, asfaltkattega, vahetlult maantee mahasõidu servast Vabriku tänava kaudu	hea; juurdepääs avalikult kasutatavalt asfaltkattega teedelt ja tänavatelt	hea; juurdepääs avalikult kasutatavalt asfaltkattega teedelt ja tänavatelt
Kohandus ¹⁴		5%	5%
Tehnovõrgud:	tsentraalse vee- ja kanalisatsioonitrassid lähikonnas olemas, liitumispunktid kinnistul puuduvad, elektriga liitumine ampritasu põhisel	tsentraalse vee- ja kanalisatsioonitrassid koos liitumispunktidega kinnisasja piiril, elektrivõrguga liitumine on võimalik ampritasu põhisel; liitumised tegemata	tehnovõrkudest on planeeringualal vee-, sademevee-, reoveekanalisatsiooni ja gaasitorustik, liitumised tegemata, elektriga liitumine ampritasu põhisel; väiksemal kinnistul olemas tsentraalne vesi- kanalisatsioon ja side
Kohandus ¹⁵		-10%	-15%
Kitsendused/muud tegurid:	olulised kinnisasja kasutust piiravad kitsendused puuduvad	olulised kinnisasja kasutust piiravad kitsendused puuduvad	tehingus kaks eraldi kinnisasja, väiksem 4325 m2 suurune on hoonestatud kahe väiksema, kasutuskõlbmatu hoonega ning suurem 20546 m2, millel tehnovõrgud samuti puuduvad. Mõlemad kinnistud jäävad sama DP alale. Väiksem on sisuliselt valmis olemasolevate hoonete lammutamisel hoonestamiseks
Kohandus ¹⁶		0%	-10%
Summaarne kohandus:		5%	0%
Kohandatud tehinguhind:		7.89 €	6.17 €
Kohanduste absoluutväärtuste summa:		35%	60%
Osakaalud: ¹⁷	100%	55%	45%
Kaalutud kohandatud tehinguhind:		4.34 €	2.78 €

kehtiv ehitusõigus olemasoleva ehitusloa näol, on üldiselt mõnevõrra kõrgemalt väärtustatud kui varad, mille puhul kehtiv ehitusõigus puudub (lao- ja tootmishoonete püstitamiseks sobilikke kinnisasju hoonestatakse üldiselt suhteliselt homogeensete hoonetega ehk olemasolev ehitusprojekt sobib üldiselt suhteliselt laialdaseks kasutuseks ja seega ka suhteliselt laialdasele potentsiaalsele ostjaskonnale, ilma, et peaks koostama uut ehitusprojekti või olemasolevat muutama). Hinnata on mõnevõrra vähem eelistatud tehingust nr 3, kuna hoonestusala on määratud kahele kõrvuti asuval kinnisasjale, mitte eraldi hinnatavale varale, mistõttu planeering ei ole realiseeritav ühe kinnisasja raames.

¹⁴ Maatükid, millele on hea juurdepääs kõvakattega teedelt ja tänavatelt, on enam väärtustatud kui maatükid, millele vahetu juurdepääs puudub või mille juurdepääsuteede teekatted on halva kvaliteediga ja/või raskesti läbitavad. Lao- ja tootmiskaade puhul on täiendavalt eelistatud otse maanteelt ligipääsuga maaüksused.

¹⁵ Kõrgeimalt on hinnatud kinnisasjad, mille puhul on tasutud kommunikatsioonidega liitumised. Mõnevõrra madalamalt on hinnatud kinnisasjad, mille osas on liitumised tegemata, kuid olemasolevad tehnovõrgud paiknevad kinnisasja piiril või selle vahetus läheduses. Madalaimalt on hinnatud kinnisasjad, mille lähistel puuduvad olemasolevad tehnovõrgud ning nendega liitumise võimalused on sellest tulenevalt rahaliselt ning sageli ka ajaliselt kulukamad.

¹⁶ Oluliste maakasutust piiravate kitsenduste olemasolu ning nende tavapärasest suurem osakaal kinnisasja pindalas on oluline turuväärtust negatiivselt mõjutav tegur. Kõrgeimalt on hinnatud varad, mille puhul kas maakasutust potentsiaalselt piiravate kitsenduste mõju ja ulatus on väike või kitsendused üldse puuduvad. Kitsenduste poolest on võrdlusvarad ja hinnatav samaväärsed. Võrdlusvara nr 3 koosneb kahest eraldi kinnisasjast, mis müüdi ühe tehinguga. Mõlemad asuvad sama kehtiva DP alal. Väiksem kinnisasi oli kehvast seisukorras, lammutamist vajavate hoonetega hoonestatud, kuid samas olid olemas osalised tehnovõrgud ning maaüksus hoonete lammutamisel valmis hoonestamiseks või arenduskruundina edasi müümiseks. Samuti on olemasolevad hooned osaliselt kasutatavad ehitusajal materjalide ladustamiseks, mistõttu on võrdlusvara eelistatum hinnatavast.

¹⁷ Hindamistulemuse arvutamisel kasutatakse kaalutud keskmist, kuna võrreldes aritmeetilise keskmisega annab see usaldusväärsema tulemuse. Kaalude andmisel lähtutakse sellest, et suurem kaal antakse vähem kohandatud tehingutele ja väikse kaal rohkem kohandatud tehingutele. Selle üle otsustatakse kohanduste absoluutväärtuste summa põhjal.

Kaalutud keskmine kohandatud tehinguhind:	7.12 €
Turuväärtus:	53 834 €

Seega on hinnatava vara turuväärtus 7,12 €/m² ja selle baasil äralõike harilik väärtus: 202 m² x 7,12 €/m² = 1438,24 eurot.

5.4.2 Saamata jääva tulu

Saamata jäävaks tuluna hinnatakse kasu, mis ei sisaldu omandatava kinnisasja või sellest tehtava äralõike väärtuses ega otseses varalises kahjus ning mida isik oleks enda tehtud ettevalmistuste tõttu tõenäoliselt saanud, kui kahju hüvitamise aluseks olevat asjaolu poleks ilmnenu. Saamata jääva tuluna ei hinnata kinnisasja omaniku äriplaanide realiseerimata jäämise eest loodetud äritulusid.

Töö koostaja hinnangul hinnatava osas saamata jääv tulu puudub (0 eurot).

5.4.3 Kaasnevad otsesed varalised kahjud

Hüvitamisele kuulub selgelt tuvastatud ja tõendatud otseselt kaasnev varaline kahju, mis on tekkinud kinnisasja turuväärtuse vähenemisega äralõike tõttu. Otseselt kaasnev varaline kahju hüvitatakse ühekordselt.

Otseselt kaasneva varalise kahjuna käsitatakse eelkõige kinnisasja omanikule alles jääva kinnisasjaga seonduvat järgmist kahju (KAHOS § 13):

- 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 pikenemine.

Kinnisasja erakorralise hindamise korra §31 lg 2 kohaselt ei hinnata otsese varalise kahjuna 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.

Töö koostaja hinnangul hinnatava osas otsene varaline kahju puudub (0 eurot).

5.4.4 Hinnatava vara omandamise tasu

Punktide 5.4.1, 5.4.2 ja 5.4.3 tulemuste summeerimisel kujuneb hinnatava vara omandamise tasuks:

Hinnatava vara omandamise tasu kokku, sh	1438,24 €
Äralõike harilik väärtus	1438,24 €
Saamata jääv tulu	0 €
Kaasnev otsene varaline kahju	0 €

Põlva maakonnas Põlva vallas Põlva linnas aadressil Vabriku tn 1 asuva kinnisasja registriosa numbriga 269638 äralõikeks moodustatud katastriüksuse tunnusega 62201:001:2336 ja pindalaga 202 m² avalikes huvides omandamise tasu on väärtuse kuupäeva 16.05.2025 seisuga **1438,24 (üks tuhat nelisada kolmkümmend kaheksa eurot ja kakskümmend neli eurosent) eurot.**

Lisa nr 1 Fotod hinnatavast varast



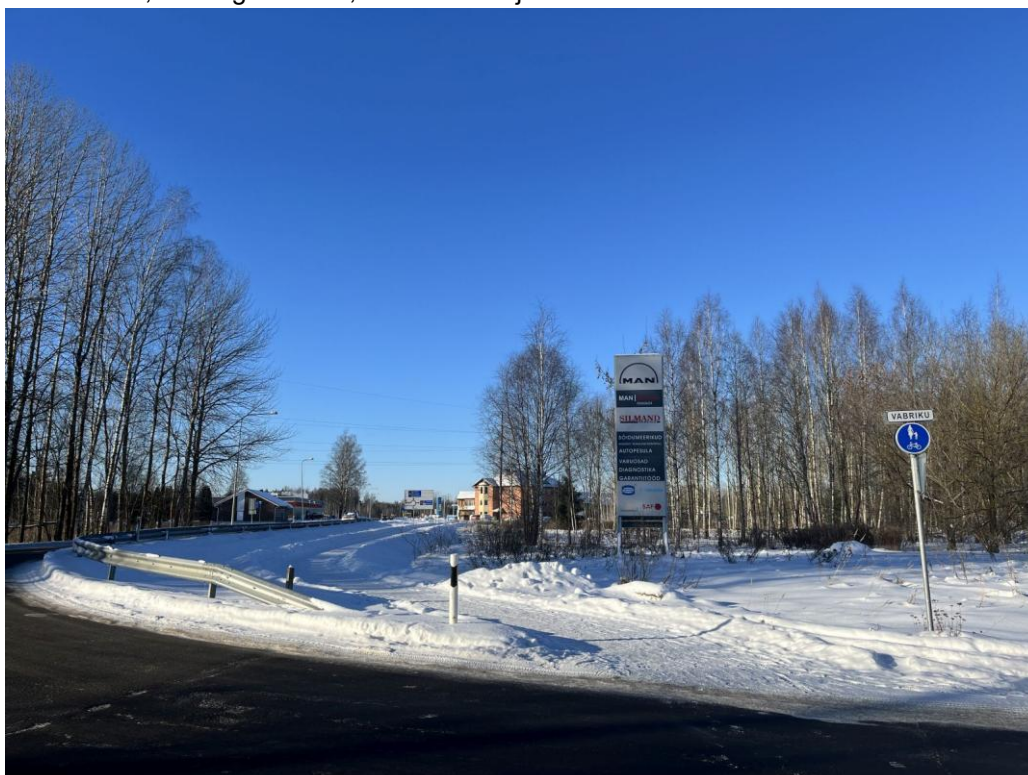
Vaade Ringteelt



Vaade Vabriku tänavalt, pareml on näha mööda Vabriku tn 1 kideserva kulgevat umbtänavat



Äralõike ala, sh kergliiklustee, mis osaliselt jääb äralõike alale



Vaade Vabiku tänava ja Ringtee ristmikult äralõike alale

Lisa nr 2 Ärakiri kinnistu registriosast

Registriosast number 269638
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Kinnistu nimi SILVA NR.44 A

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	62201:001:2335 62201:001:2336	Tootmismaa 100%, Põlva maakond, Põlva vald, Põlva linn, Vabriku tn 1. Transpordimaa 100%, Põlva maakond, Põlva vald, Põlva linn, 87 Põlva ringtee L10.	7364 m2 202 m2	Maakatastri andmed üle võetud 11.12.2025.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
6	OÜ Rekontra (registrikood 10298331)	1.10.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 8.10.2019.	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; kasutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatult elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevõõndi ulatuses vastavalt 07.09.2006 lepingu p.-le 2 ja lepingu lisaks olevale plaanile.	Sisse kantud 26.09.2006. 13.10.2014 äriregistri andmete alusel parandus sisse kantud 16.10.2014. Kanne asendab eelmist kannet.	kehtiv
2	Isiklik kasutusõigus Mittetulundusühing Eesti Andmesidevõrk (registrikood 80361841) kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus elektroonilise side võrgu ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks vastavalt 13.10.2014 lepingu punktidele 2 ja 3 ning lepingu lisaks 3 olevale plaanile. 13.10.2014 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 16.10.2014.		kehtiv
2	Eelmärge isikliku kasutusõiguse muutmise tagamiseks Eesti Andmesidevõrgu AS (registrikood 14539659) kasuks.		kehtiv

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
	Eelmärge omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks. 1.04.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 4.05.2022.		
2		Isikliik käsutusõigus on koormatud pandiga United Broadband Capital OÜ (registrikood 14500829) kasuks. Sisse kantud 07.07.2020. 22.12.2025 kinnistamisavalduse alusel muudetud 08.01.2026.	kehtiv
2		Isikliik käsutusõigus on koormatud pandiga United Broadband Capital OÜ (registrikood 14500829) kasuks. Sisse kantud 07.07.2020. 22.12.2025 kinnistamisavalduse alusel muudetud 08.01.2026.	kehtiv
2		Isikliik käsutusõigus on koormatud pandiga Elevi AS (registrikood 12349570) kasuks. Sisse kantud 07.07.2020. 22.12.2025 kinnistamisavalduse alusel muudetud 09.01.2026.	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Arco Vara Kinnisvarabüroo AS

Nimi: Eva-Mari Luts

Kuupäev: 29.01.2026 14:24:33

Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Lisa nr 3 Maa- ja Ruumiameti avalike kaardirakenduste väljavõtted

Katastriüksuste ortofoto (hübriidkaart)



Fotoladu

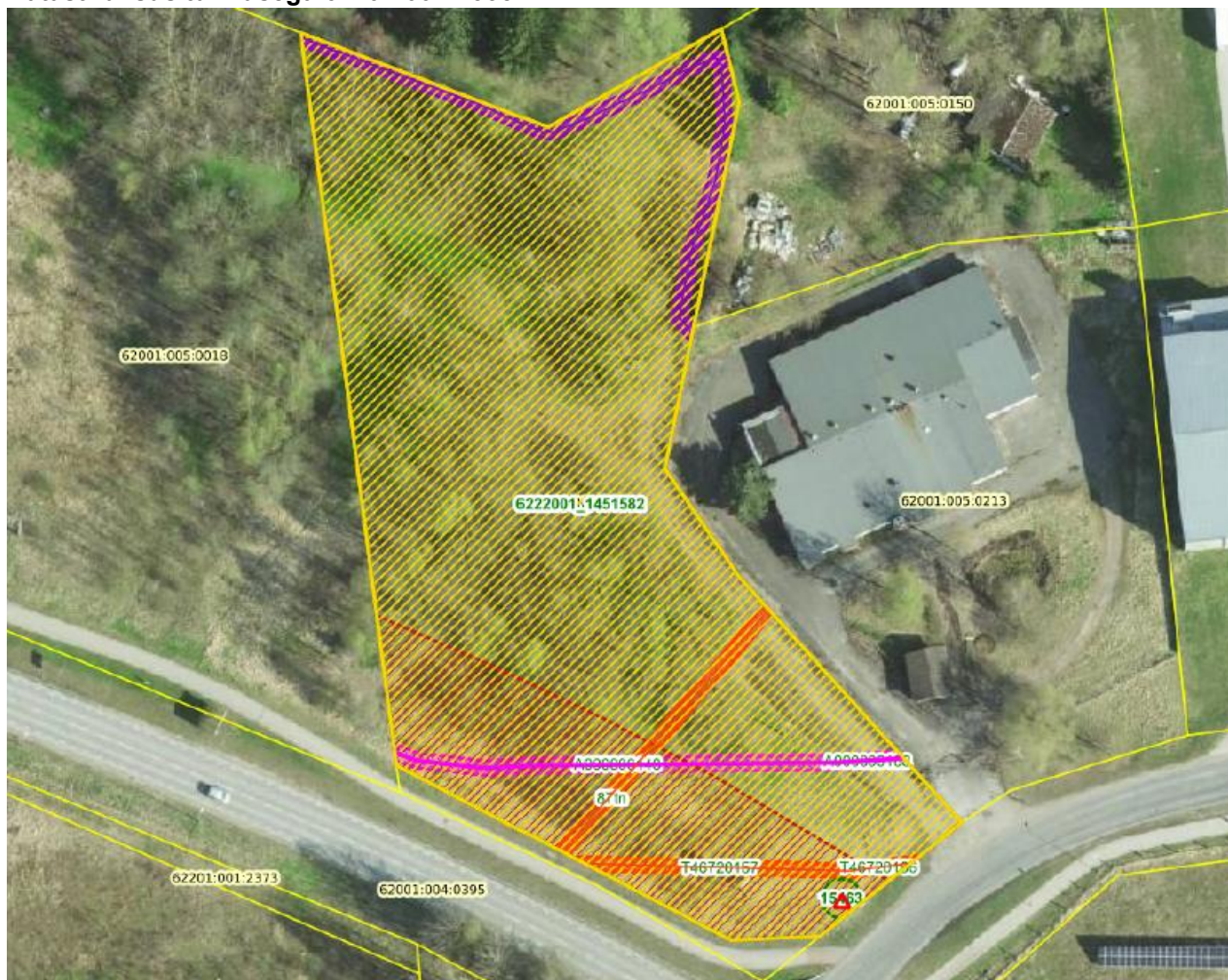


Pildistamise aeg: 28.04.2024



Pildistamise aeg: 28.04.2024

Katastriüksuste kitsenduste kaardid Katastriüksus tunnusega 62201:001:2335



Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	206.21
	Planeeringu ala	7364.14
	Planeeringu ala	7364.14
	Geodeetilise märgi kaitsevöönd	26.48
	Gaasipaigaldise kaitsevöönd	170.94
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	1514.71
	Sideehitise kaitsevöönd	194.88
	Planeeringu ala	7364.14
	Planeeringu ala	7364.14

Katastriüksus tunnusega 62201:001:2336

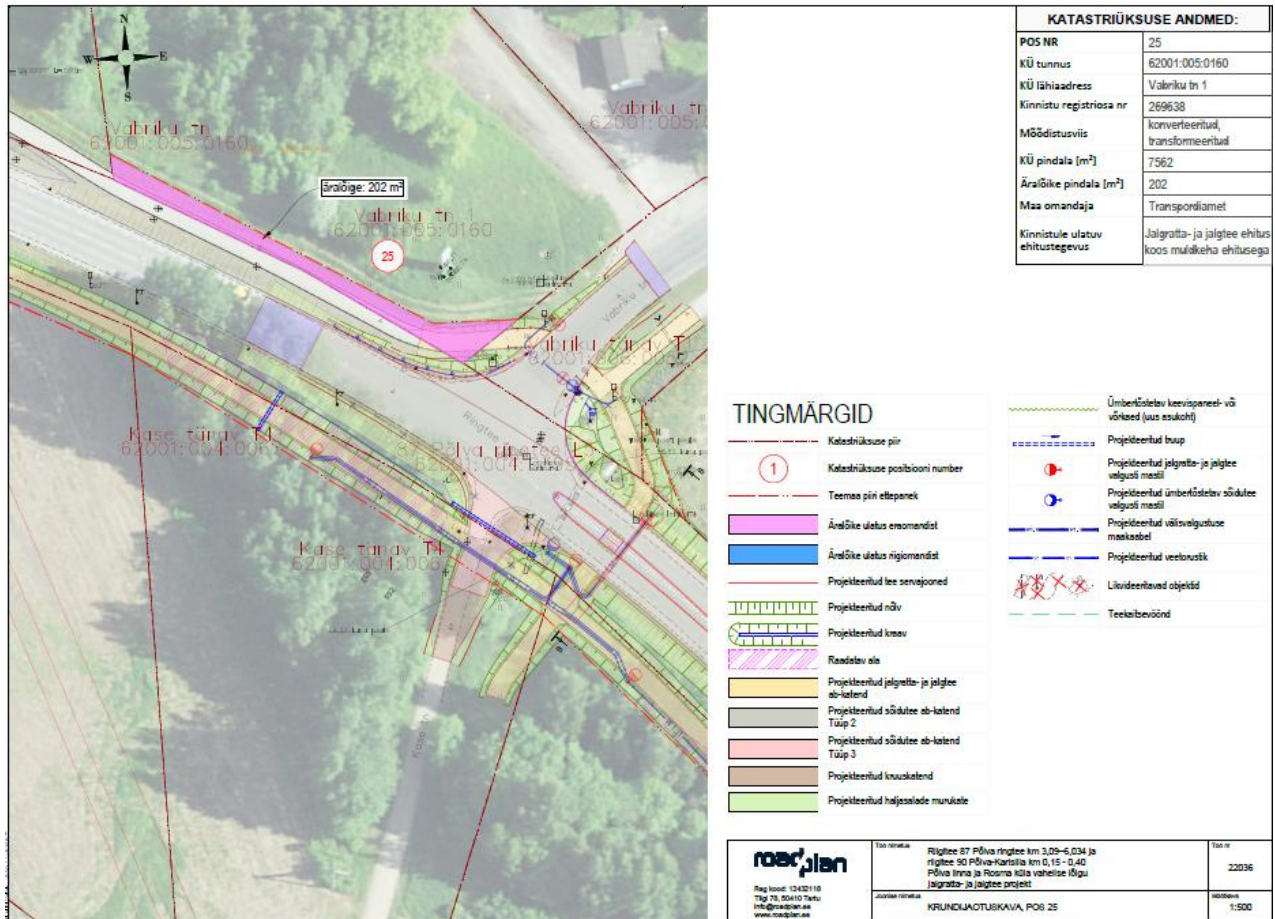
Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m ²)
	Planeeringu ala	201.63
	Planeeringu ala	201.63
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	201.63
	Sideehitise kaitsevöönd	30.34
	Planeeringu ala	201.63
	Planeeringu ala	201.63

Legend

Keskkonnakaitselised objektid - kaitstav loodusobjekt - nitraaditundlik ala - vääriselupaik - kaitstav loodusobjekt - keskkonnaseirejaam Muud riiklikult olulised objektid - geoloogilised piirangud - kultuurimälestis - planeeringuala - riigikaitseline maa - geodeetiline märk - kultuurimälestis - saasteallikas Veekaitselised objektid - allikas, karst - maaparanduse reg. võrk - sanitaarkaitseala - veehaare - veekogu - eesvool - rannajoon - allikas, karst - sanitaarkaitseala - veehaare	Tehnorajatised - alajaam - gaasiehitis - lennuväli - surveehitis - vee- ja kanal. ehitis - talumiskohustusega tehnorajatis - elektriliin - gaasitorustik - raudtee - surveehitis - survetorustik - tee - telekom. liin - vee- ja kanal. torustik - talumiskohustusega tehnorajatis - alajaam - gaasiehitis - surveehitis - telekom. mast - vee- ja kanal. ehitis - talumiskohustusega tehnorajatis Katastrikaart - registreeritud KÜ - toimikuga seotud LÜ - piiriettepanek - aeguv LÜ Halduspiirid - Omavalitsus - Maakond - Riigipiir - Eesti-Vene kontrolljoon	Veekaitselised piirangud - maaparandushoiuala - matmispaiga sanitaarkaitseala - ranna või kalda piirangud - veehaarde piirangud Keskkonnakaitselised piirangud - kaitseobjekti piirangud - kaitsmata põhjaveega ala - metsa kitsendused - paikne saasteallikas - valgala reostuskaitsevöönd Muud maakasutuspiirangud - geod. märgi kaitsevöönd - geoloogilised piirangud - muinsuskaitse kitsendused - planeeringuala - riigikaitselised kitsendused Tehnorajatisest tulenevad piirangud - elektripaigaldise kaitsevöönd - gaasipaigaldise kaitsevöönd - lennuvälja lähiümbrus - liinirajatise kaitsevöönd - raudtee kaitsevöönd - surveadme kaitsevöönd - talumiskohustusega ala - tee kaitsevöönd - vee- ja kanal. kaitsevöönd
---	--	--

Lisa nr 4 Äralõike plaan – POS 25



Lisa nr 5 Väljavõtted isiklike kasutusõiguste lepingutest



Põlva Notar Ere Kürsa

NOTARI AMETITOIMINGUTE RAAMATU

REGISTRI NUMBER 3441

KINNISASJALE ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING JA ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Põlva notar Ere Kürsa, kelle büroo asub Kesk tn.6 Põlva linn, seitsmendal septembril kahe tuhande kuuendal aastal (07.09. 2006.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

Osaihing Jaotusvõrk, registrikood 11050857, asukoht (aadress) Tallinn Kadaka tee 63 12915, edaspidi nimetatud **kasutaja**, esindaja notariaalaktile lisatud volikirjade alusel TERJE KUKLASE, is. k. 46410216523, elukoht Võru linn, e-post kinnistamisotsus@energia.ee kes on tõestajale tuntud,

OÜ PÕLVA-TERM, registrikood 10254724, asukoht (aadress) Raudtee 3 Põlva, edaspidi nimetatud **omanik**, esindaja juhatuse liige VALERI VESKIOJA, is. k.35505106520, aadress Põlva, kes on tõestajale tuntud,

ÄRAKIRI

Sisselüüdnud
1030 14.09.2006

1. Leping P.K.
2. Mõnikü 6 lk.
3. Eügil - kv. 1 lk.
S. Stale
ft.

2. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE

2.1.Käesoleva lepinguga seab omanik vastavalt poolte kokkuleppele käesoleva lepingu punktis üks üks (1.1) nimetatud kinnistule, kasutaja kasuks kinnistusraamatu kolmanda jao esimesele vabale järjekohale tähtjatu isikliku kasutusõiguse, tasu maksmise kohustusega vastavalt seadusandlusega kehtestatud suurusele ja korrale.

2.2.Kasutusõiguse ala on kinnistul, mille registriosa nr. 269638 paiknev ja lepingu lisaks oleval plaanil punasega tähistatud 0,4 kV maakaabelliini kaitsevöönd, mis on 1 m mõlemal pool liini äärmisest kaablist paiknev mõtteline vertikaaltasand (edaspidi kasutusõiguse ala), nõustuvad selle sisuga, kinnitavad plaani oma allkirjaga ja eeltoodud plaan on lepingu lahutamatu lisa.

2.3.Kasutajal on õigus kasutada, rajada ja omada kasutusõiguse alal elektripaigaldist- elektriline ja elektrilajaama ning majandada elektripaigaldist säilitades selle senise majandusliku sihtotstarbe ning kasutades seda korrapäraselt ja heaperemehelikult.

2.4.Lepinguosalised on kokku leppinud selles, et kolmandate isikute poolt on võimalik kõigi kasutusõigusest kasutajale tulenevate õiguste teostamine.

2.5. Isiklik kasutusõigus on üleantav. Omanik ja Kasutaja lepivad kokku, et kui Omanik võõrandab käesoleva lepinguga isikliku kasutusõigusega koormatud kinnistu või selle mõttelise osa, kohustub ta tagama kõigi käesolevast lepingust tulenevate omaniku õiguste ja kohustuste ülevõtmise uue omaniku poolt koos järgnevatele omanikele ülekandmise kohustusega ning kui Kasutaja võõrandab isikliku kasutusõiguse kohustub ta tagama kõigi käesolevast lepingust tulenevate kasutaja õiguste ja kohustuste ülevõtmise uue kasutaja poolt koos järgnevatele omanikele ülekandmise kohustusega. Lepingupooled kohustuvad vastava lepingu sõlmimisest teavitama teist poolt kolme (3) tööpäeva jooksul arvates vastava lepingu sõlmimisest.

2.6.Kasutaja annab Omanikule nõusoleku lepingu esemete ühendamiseks ja jagamiseks, lepingu esemetele reaalservituutide, isiklike servituutide ja hüpoteekide seadmiseks tingimustel Omaniku äranägemisel, samuti lepingu esemete koosseisu kuuluva maatüki ja maatüki oluliseks osaks olevate ehitiste suhtes kasutuskorra kokkulepete sõlmimiseks tingimustel Omaniku enda äranägemisel.

Kasutaja annab käesolevaga oma tagasivõetamatu nõusoleku reaalservituutide ja isiklike servituutide seadmiseks käesoleva lepingu alusel Kasutaja kasuks seatava isikliku kasutusõigusega samale järjekohale.



PÕLVA NOTAR ERE KÜRSA

Notari ametitegevuse raamatu registri nr 1873

KINNISASJADELE ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING
ASJAÕIGUSLEPINGUD

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Põlva notar Ere Kürsa, kelle büroo asub Põlvas, Kesk tn 6, kolmeteistkümnendal oktoobril kahe tuhande neljateistkümnendal aastal (13.10.2014) ning selles notariaalaktis osalejad on

Mittetulundusühing Eesti Andmesidevõrk, registrikood 80361841, aadress Pikk tn 15a, Võru linn, e-post info@eestiandmeside.ee (edaspidi nimetatud Kasutaja), esindaja volikirjade alusel Tõnu Nurm, isikukood 34711036534, kes on tuvastatud isikutunnistuse nr. AA0284615 alusel (edaspidi Kasutaja esindaja),

OÜ PÕLVA-TERM, registrikood 10254724, aadress Raudtee 3, Põlva vallasisene linn, Põlva vald, Põlva maakond, e-post polvaterm@hotmail.ee (edaspidi nimetatud Omanik), esindaja juhatuse liige Valeri Veskioja, isikukood 35505106520, kes on tuvastatud isikutunnistuse nr. AA0071810 alusel (edaspidi Omaniku esindaja).

2. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE

2.1. Omanik ja Kasutaja lepivad kokku seada Kasutaja kasuks Kinnistutele tähtajatu isiklik kasutusõigus, mille kohaselt Kasutajal on õigus omada Kinnistutel elektroonilise side võrgu liinirajatisi (edaspidi nimetatud liinirajatised), kasutada liinirajatisi sihipäraselt ning samuti teostada kõiki töid, mis on vajalikud liinirajatisete ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks.

2.2. Omanik ja Kasutaja lepivad kokku, et isikliku kasutusõiguse teostamine on tasuta.

2.3. Kasutajal on õigus kasutada Kinnistuid käesoleva lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks kasutusõiguse alal, mis ümbritseb maatükiga püsivalt ühendatud liinirajatisi ja mille paiknemine on lepingu lisaks olevatel plaanidel tähistatud sinise viirutatud alana (edaspidi nimetatud kasutusõiguse ala).

Kasutusõiguse ala on maa-ala liinirajatisest mõlemale poole kaks (2) meetrit või kuni naaberkinnisasja piirini või hooldustööd takistava objektini, kui piir või hooldustööd takistav objekt on liinirajatisele lähemal kui kaks (2) meetrit.

3. LEPINGUOSALISTE ÕIGUSED, KOHUSTUSED JA KOKKULEPPED

3.1. Kasutajal on õigus kasutusõiguse eset vallata ja kasutada, säilitades selle senise majandusliku sihtotstarbe ning kasutades seda korrapäraselt ja heaperemehelikult. Pooled on kokku leppinud selles, et kolmandate isikute poolt on võimalik kõigi kasutusõigusest kasutajale tulenevate õiguste teostamine.

3.2. Kasutaja kohustub teavitama Kinnistu igakordset Omanikku kasutusõiguse alal tehtavatest plaanilistest ehitus-, hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm (3) päeva enne tööde alustamist. Avariiremondi korral võib Kasutaja vajaduse korral alustada vajalike töödega viivitamata, teatades sellest Kinnistu igakordsele Omanikule.

3.3. Pärast kasutusõiguse alal teostatud elektroonilise side võrgu ehitus-, hooldus-, remont- või likvideerimistööde lõpetamist on Kasutaja kohustatud taastama oma kulul tööde alustamise hetke olukorra.

3.4. Kasutaja kohustub kasutama kasutusõiguse ala kooskõlas käesoleva lepinguga säästlikult ja heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks omaniku või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist mistahes viisil.

3.5. Kasutaja kohustub hoidma kasutusõiguse alal paiknevad liinirajatised oma vahenditega ja omal kulul korras.

3.6. Kasutaja kohustub kandma kasutusõiguse ala kasutamisest tulenevat vastutust kolmandate isikute ees, mis on Kasutaja tegevuse või tegevusetuse otsene tagajärg.

3.7. Kinnistu igakordne Omanik kohustub tagama Kasutaja töötajatele ja Kasutaja poolt volitatud isikutele kasutusõiguse ala kasutamiseks ööpäevaringselt ning kasutusõiguse alale juurdepääsuks nii jalgsi kui punktis 2.1 nimetatud tegevuseks mõistlikult vajalike sõidukite ja tehnikaga.

3.8. Kinnistu igakordne Omanik ja Kasutaja kohustuvad järgima ja samuti nõudma nende volitusel Kinnistul tegutsevatelt kolmandatelt isikutelt kehtivate õigusaktidega, sh elektroonilise side seadusega, liinirajatisete kaitsevööndis kehtestatud piirangute järgimist.

3.9. Kasutaja võib isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste ja kohustuste teostamise üle anda kolmandale isikule. Üleandmiseks on vajalik kokkulepe (asjaõigusleping) vana ja uue õigustatud isiku vahel.

3.10. Kõik maksud (kaasaarvatud maamaks) ja/või lõivud ning kõik kinnistuga seoses tasumisele kuuluvad maksed ja samuti muud kinnistul lasuvad maksud ja võlaintrissid ning kinnistuga seotud muud koormised, ekspluateerimiskulud ja muud kulutused kuuluvad tasumisele omaniku poolt, v.a käesolevas lepingus kokkulepitud juhtudel (näiteks p.3.6).

3.11. Kasutusõiguse võib lõpetada kas poolte vahelise kokkuleppega või muudel seaduses või käesolevas lepingus sätestatud alustel.

3.12. Kasutajal on õigus nõuda kasutusõiguse lõpetamist igal ajal mistahes põhjusel, kui Kasutaja teatab soovist kasutusõigus lõpetada omanikule vähemalt kuus (6) kuud ette, samuti juhul, kui liinirajatised muutuvad kasutuskõlbmatuks asjaolu tõttu, mille eest Kasutaja ei vastuta.

3.13. Kasutusõiguse lõpetamise korral kohustuvad pooled 30 päeva jooksul, alates teiselt poolelt vastava nõude saamisest leppima kokku kasutusõiguse lõpetamises, mille alusel tehakse kanne kinnistusraamatusse kasutusõiguse kustutamise kohta, ning tegema kõiki muid seaduses ettenähtud toiminguid, mis on vajalikud kasutusõiguse kustutamiseks kinnistusregistrist.

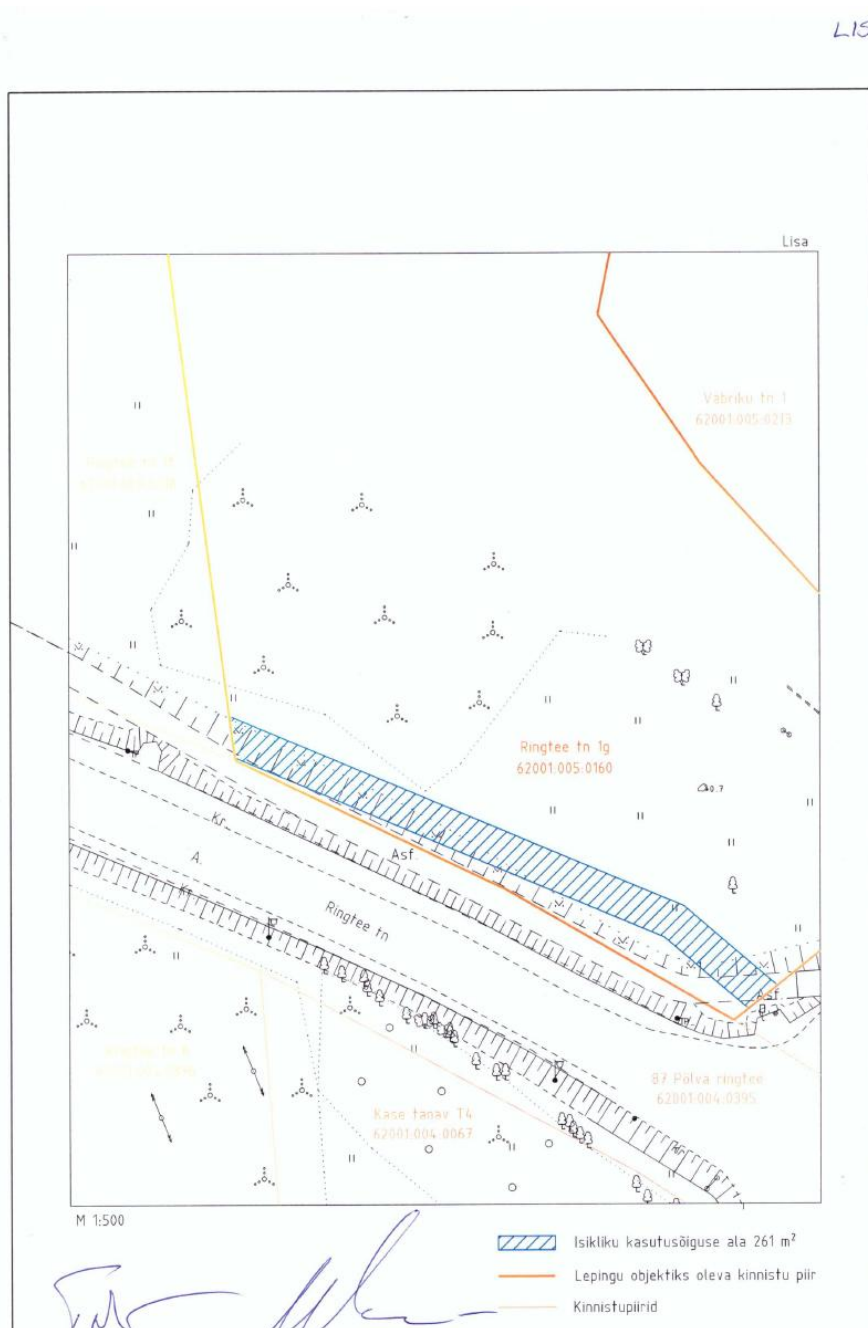
3.14. Kasutusõiguse lõpetamisel või lõppemisel ükskõik kumma poole algatusel seaduses ja käesolevas lepingus nimetatud alustel on Kasutajal õigus ja Omaniku nõudmisel kohustus kolme (3) kuu jooksul arvates kasutusõiguse lõpetamisest/lõppemisest vedada ära kinnistul kasutusõiguse alal paiknevad liinirajatised, ilma, et kummalgi poolel tekiks kulude hüvitamise kohustust, kui pooled ei lepi kokku teisiti.

4. VALDUSE ÜLEANDMINE. KASUTAJA NÕUSOLEK

4.1. Omanik ja Kasutaja avaldavad, et kasutusõiguse ala otsene valdus ning päraldiseks olevad dokumendid loetakse Omaniku poolt Kasutajale üle antuks käesoleva lepingu sõlmimisega.

4.2. Kasutaja annab Omanikule nõusoleku Kinnistu jagamiseks, ühendamiseks, Kinnistu reaalservituutide, isiklike servituutide ja hüpoteekide seadmiseks tingimusel Omaniku enda äranägemisel, sealhulgas käesoleva lepingu alusel Kasutaja kasuks seatud isikliku kasutusõigusega samale järjekohale.

4.3. Lepinguosalised annavad mõlema isikliku kasutusõiguse tehinguväärtuseks kuussada kolmkümmend üheksa (639) eurot.



Lisa nr 6 Kuvatõmmis meilivahetusest algatatud detailplaneeringu menetluse kohta



Tiia Zuppur

Adressaat:  Eva-Mari Luts

Koopia:  Kurmet Mürsepp

 Vasta  Vasta kõigile  Saada edasi   ...

N, 05.02.2026 13:24

Tere!

Vabriku tn 1 katastriüksusel (62201:001:2335) on kehtestatud detailplaneering (DP) ja see on kehtiv kuni samale alale uue DP kehtestamiseni või olemasoleva kehtetuks tunnistamiseni.

Alale on 2021. a novembris algatatud DP ning see on endiselt menetluses. Otsust DP koostamine lõpetada, ei ole. Olete oma eelnevas kirjas õigesti märkinud, et algatamise ajal oli tegemist üldplaneeringu (ÜP) kohase DP-ga ja et kehtiva ÜP-ga see DP päris kooskõlas ei ole.

ÜP määrab arengu üldised suunad ning kuniks juhtotstarbele vastav maakasutus jääb piirkonnas valdavaks, võib ÜP elluviimisel piirkonna mõnes osas näha ette ka teistsugust maakasutust (Riigikohus 3-3-1-31-16). Samuti ei ole Põlva Vallavalitsus teinud otsust, kas mõningane kõrvalekalle ÜP-ga sätestatud maakasutusest on antud juhul põhjendatud või kas DP menetlust tuleks hoopiski jätkata kui ÜP-d muutva DP menetlusena.

Nagu te meie telefonikõnes mainisite, on tegemist keerulise piirkonnaga. DP-d koostatakse Põlva linnas Vabriku tn 1 ja Ringtee 1c katastriüksustele ning lisaks elektriliinide ja riigitee kaitsevöönditele piiravad ala kasutamist kaks ohtlikku ettevõtet: Alexela AS Põlva automaattankla ning Tere AS Põlva tootmisosakond. Ettevõtete ohualad jagunevad vastavalt nende risikialalüüsidele kolmeks tsooniks. Alexela AS Põlva automaattankla tsoonide ulatused on 137, 223 ja 249 m, Tere AS Põlva tootmisosakonnal 183, 347 ja 643 m.

Vastavalt Päästeametiga koostatud kemikaalseaduse § 32 juhenditele hinnatakse planeerimisel või ehitusprojekti koostamisel, millise tundlikkusega hoonet millisesse ohutsooni on lubatud ehitada. Käesoleval juhul ulatuvad mõlema ohtliku ettevõtte eriti ohtlikud alad planeeringualale. See aga ei tähenda automaatselt, et sellisele alale ei tohi midagi kavandada. Lubatavust hinnatakse otsustamise maatriksi alusel ja vastavalt sellele, millised ohtusmeetmed rakendatakse.

Nagu eespool mainisin, ei ole vallavalitsus teinud otsust, kas ja kuidas selle DP menetlusega edasi minnakse. Ja siinkohal juhin tähelepanu ka sellele, et Päästeameti kooskõlastus või selle puudumine on siduva tähendusega.

Lugupidamisega

Tiia Zuppur

arhitekt-planeerija

Põlva Vallavalitsus

+372 5347 1669

tiia.zuppur@polva.ee

www.polva.ee

Lisa nr 7 Vastavuskinnitus standardi nõuetele

1. Selle hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu korraldanud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
2. See hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardisarja EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
3. Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.
4. Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud infot 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.
5. Hindaja on tegutsenud sõltumatu välishindajana.
6. Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
7. Hindaja hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
8. Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
9. Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Hindamisaruande koostaja:



/ Allkirjastatud digitaalselt /

Eva-Mari Luts

kutseline vara hindaja,
tase 7, kutsetunnistus nr 202931
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige