

## EKSPERTHINNANG



Hinnatav vara:	Hoonestamata kinnisasi (reg osa nr 19703601)
Aadress:	Pikaliiva tn 69, Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond
Ekspert hinnang nr:	2606-10847-02/AT
Väärtuse kuupäev:	01.07.2026
Hindamisaruande kuupäev:	01.07.2026
Tellija:	Maa- ja Ruumiamet

---

# Sisukord

<b>Kokkuvõte</b>	<b>3</b>
<b>1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused</b>	<b>5</b>
1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk	5
1.2. Hindamise eeldused	5
1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus	5
<b>2. Hinnatava vara kirjeldus</b>	<b>7</b>
2.1. Asukoht	7
2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon	8
2.3. Maakasutus	10
<b>3. Turuülevaade</b>	<b>13</b>
3.1. Majandus ja kinnisvaraturg	13
3.2. Tallinna maaturg piirkondades, kus määravaks on ehitusõiguse ulatus	17
3.3. Turustatavuse analüüs	19
<b>4. Turuväärtuse hindamine</b>	<b>20</b>
4.1. Parim kasutus	20
4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	20
4.3. Kestlikkus	21
4.4. Turuväärtuse hindamine võrdlusmeetodil	21
<b>Lisa 1. Fotod</b>	<b>27</b>
<b>Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte</b>	<b>28</b>
<b>Lisa 3. Hindamise lähteülesanne</b>	<b>30</b>
<b>Lisa 4. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele</b>	<b>31</b>

## Kokkuvõte

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestamata kinnisasi (reg osa nr 19703601)
Aadress	Pikaliiva tn 69, Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	78406:606:0018
Omandivorm	Kinnisasi
Kinnistu pindala	117 239 m <sup>2</sup>
Sihtotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Tallinna üldplaneering	Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu järgi asub hinnatav kinnistu väikeelamute ja ühiskondlike puhkeehitiste alal.  Lähteülesandest tulenevalt ÜP-ga hindamisel ei arvestata.
Haabersti linnaosa üldplaneering	Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017. aasta otsusega nr 40 kehtestatud Haabersti linnaosa üldplaneeringu järgi asub kinnisasi osaliselt rohealal ja osaliselt ühiskondlike hoonete juhtotstarbega alal.  Lähteülesandest tulenevalt ÜP-ga hindamisel ei arvestata.
Detailplaneering	Kinnisasjal kehtib Tallinna Linnavolikogu 30.04.2026 otsusega nr 60 kehtestatud üldplaneeringut muutev Pikaliiva tn 69 kinnistu ja lähiala detailplaneering, mille kohaselt on kinnisasjale kavandatud lasteaed, põhikool, spordisaal, täisealiste hoolekandeesutus, eakatele teenusmajad, väikelaste perepesa ruumid, erivajadusega laste päevahoid, parki teenindav paviljon, vaatetorn.  Lähteülesandest tulenevalt DP-ga hindamisel ei arvestata.
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Riigivara võõrandamine riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 alusel
Ülevaatuse kuupäev	01.06.2026
Väärtuse kuupäev	01.07.2026
Hindamisaruande kuupäev	01.07.2026
Tellija	Maa- ja Ruumiamet
Tellimusleping	Hankeleping nr 4-2/26/10, tellimus 20.05.2026, nr 3
Hindamise eeldused	Hindamisel eeldatakse, et ülevaatuse kuupäeva ja väärtuse kuupäeva vahelisel ajal ei ole toimunud hinnatava varaga muutusi, mis mõjutaksid selle väärtust
Hinnang likviidsusele	Eeldatav müügiperiood on kuni 1 aasta
Hindamistulemuse täpsus	±20%
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu
KOMMENTAARID	
Puuduvad	
VASTUOLUD ALGANDMETES	
Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärki ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.	

**HINDAMISTULEMUS**

Pikaliiva tn 69, Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond asuva kinnisasja (reg osa nr 19703601) turuväärtus on väärtuse kuupäeval **6 697 000 (kuus miljonit kuussada üheksakümmend seitse tuhat) €**.

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

**Aivar Tomson, MRICS**

Kinnisvaraekspert OÜ

hindaja

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

vara hindaja, 7. tase

(kutsetunnistus nr. 218863)

# 1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused

## 1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk

Hinnatavaks varaks on aadressil Pikaliiva tn 69, Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond paiknev kinnisasi (reg osa nr 19703601). Töö eesmärgiks on riigivara võõrandamine riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 alusel, hindamisel lähtutakse riigivaraseaduse § 46 lõikest 1.

Hinnangu andmisel on lähtutud Eesti Vabariigi õigusaktidest, Eesti varahindamise standarditest EVS 875 (asjakohased viited on esitatud lühivalt) ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

**Turuväärtus** (*market value*) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritava ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõikidele nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta. (EVS 875-1:2015, p. 3.1.11)

**Väärtuse kuupäev** on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875-1:2015, p. 3.2.4)

## 1.2. Hindamise eeldused

Hindamisel eeldatakse, et ülevaatus kuupäeva ja väärtuse kuupäeva vahelisel ajal ei ole toimunud hinnatava varaga muutusi, mis mõjutaksid selle väärtust.

Hinnang kehtib eeldusel, et hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi. Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

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 väärtust märgatavalt mõjutada. (EVS 875-4:2024, p. 7.4.10)

## 1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus

Hindamist puudutavad algandmed on saadud:

- e-kinnistusraamatust 21.06.2026;
- Maa- ja Ruumiameti geoportaalist, minu.kataster.ee-st ja tehinguandmete päringukeskkonnast 21.06.2026 ning tehingute andmebaasist 11.06.2026;
- Tallinna Linnavalitsuse kodulehelt 21.06.2026;
- kinnisvaraportaalist kv.ee 21.06.2026.

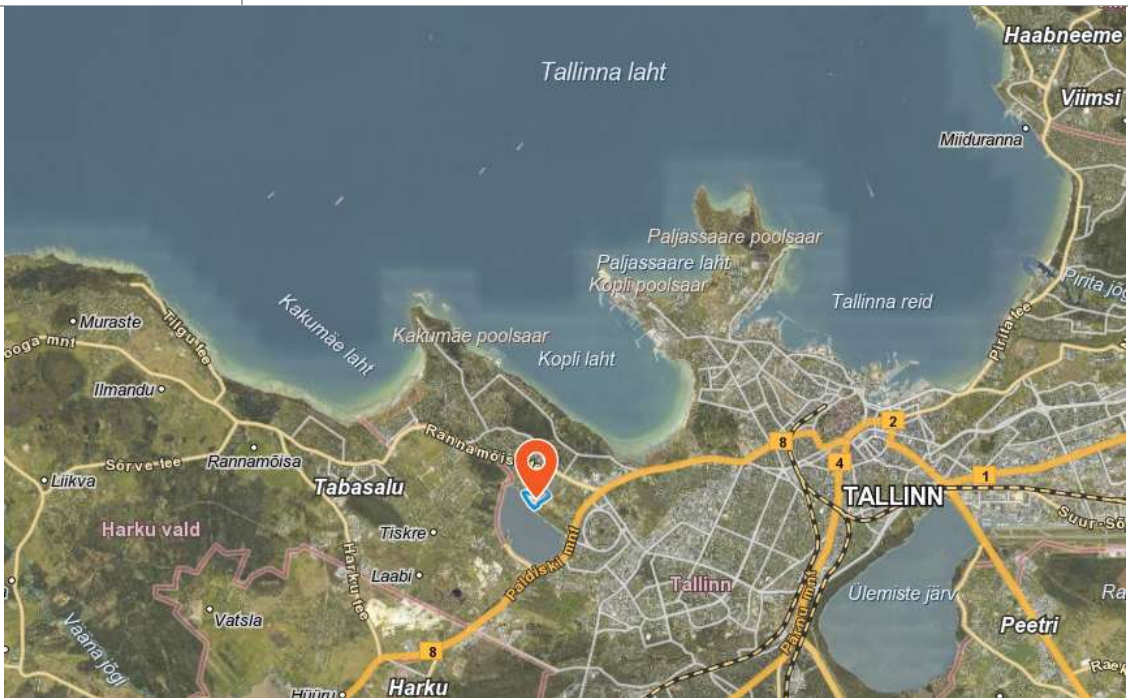
---

Hindaja Aivar Tomson tegi hinnatava vara ülevaatuse 01.06.2026. Ülevaatus hõlmas kinnisasja iseloomulikke osasid ja tehti juuresolijateta.

Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärgi ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.

## 2. Hinnatava vara kirjeldus

### 2.1. Asukoht

Aadress	
Maakond	Harju maakond
Omavalitsus	Tallinn
Asustusüksus	Haabersti linnaosa
Lähiaadress	Pikaliiva tn 69
Makroasukoht	
Kirjeldus	Paikneb Haabersti linnaosa läänepoolses osas
Kaugus keskusest	Tallinna kesklinnast ca 9 km
	
Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; hinnatav vara on viidatud oranži tähisega	
Mikroasukoht	
Kirjeldus	Haabersti linnaosa lääneosa, Pikaliiva asum, piirkonnas üldisemalt domineerivad elamud
Juurdepääs	Juurdepääs kõvakattega munitsipaalomandis Pikaliiva tänavalt
Tehnovõrgud	Piirkond on varustatud vajalike tehnovõrkudega





Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega ja viidatud oranži tähisega

## 2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon

Omandisuhted	
Kinnistu registriosa nr	19703601
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Eesti Vabariik
Kanded kinnistusraamatu kolmandas jaos	<p>28.09.2009 sisse kantud isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AS-i Tallinna Vesi kasuks ja 20.09.2019 tähtajatu isiklik kasutusõigus Telia Eesti AS-i kasuks.</p> <p>Tegemist on tiheasustuse puhul tavapäraste kannetega, mis mh kattuvad ka järgnevalt kajastamist leidvate kitsendustega. Võib väita, et oluline mõju vara väärtusele puudub.</p>



## Kitsendused

Maa- ja Ruumiameti avalike teenuste kitsenduste kaardil on hinnatava vara kohta kitsendustena märgitud:



Osingusobjekti kitsenduste mõjuala (kosa) ruumilised lühenud andmed

Tüüp	Kitsenduste originaal nimetus	Ulitatus (m <sup>2</sup> )
	Elektrivõrgi ja -seadistuste võrk	874.13
	Õhukütepaigaldiste küttevõrk	306.89
	Õhuküte küttevõrk	346.13
	Ruumi- või kütte pöördealad	39021.31
	Ruumi- või kütte pöördealad	8702.03
	Õhukütepaigaldiste küttevõrk	391.81

Hinnataval kinnisasjal on erinevad tehnovõrkudega (ühisveevärk ja -kanalisatsioon, elektripaigaldis, sideehitis, gaasipaigaldis) seotud võõndid, mis on ulatuselt väikesed ja tiheasustuse puhul tavapärased. Mh kattuvad need osaliselt kinnistusraamatu III jao kannetega. Oluliselt suuremad Harku järvest tulenevad võõndid, kuid ehituskeeluvõõndi suuruseks on 8 202 m<sup>2</sup>, mis kinnistu suurust arvestades ei ole kuigi suur. Seega võib väita, et kitsendustel oluline mõju vara väärtusele puudub.

## Hüpoteegid

Puuduvad

## 2.3. Maakasutus

### Maakasutuse peamised näitajad



Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega ja viidatud oranži tähisega

Aadress	Pikaliiva tn 69, Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond						
Katastritunnus	78406:606:0018						
Pindala	117 239 m <sup>2</sup>						
Maakasutuse sihtotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa 100%						
Kõlvikuline koosseis	<table border="1"> <tr> <td>looduslik rohumaa</td><td>103706 m<sup>2</sup></td></tr> <tr> <td>Metsamaa</td><td>1120 m<sup>2</sup></td></tr> <tr> <td>Muu maa</td><td>12413 m<sup>2</sup></td></tr> </table> <p>Allikas: minu.kataster.ee</p>	looduslik rohumaa	103706 m <sup>2</sup>	Metsamaa	1120 m <sup>2</sup>	Muu maa	12413 m <sup>2</sup>
looduslik rohumaa	103706 m <sup>2</sup>						
Metsamaa	1120 m <sup>2</sup>						
Muu maa	12413 m <sup>2</sup>						
Kirjeldus	Hulknurkne, liigendatud, suurust arvestades kompaktne, tasane reljeef						
Hoonestus	Puudub						
Maa maksustamishind (2022. aasta korralise hindamise tulemus)	3 976 747 €						
Riigi kinnisvararegistri kood	KV15102						

[illegible]

## Detailplaneering

Kinnisasjal kehtib Tallinna Linnavolikogu 30.04.2026 otsusega nr 60 kehtestatud üldplaneeringut muutev Pikaliiva tn 69 kinnistu ja lähiala detailplaneering, mille kohaselt on kinnisasjale kavandatud lasteaed, põhikool, spordisaal, täisealiste hoolekandeaustus, eakatele teenusmajad, väikelaste perepesa ruumid, erivajadusega laste päevahoid, parki teenindav paviljon, vaatetorn.

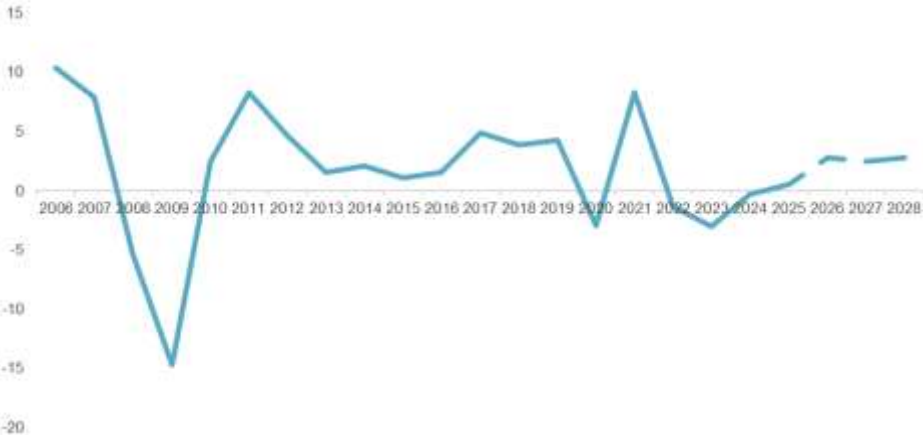


Allikas: Pikaliiva tn 69 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu põhijoonis  
Lähteülesandest tulenevalt DP-ga hindamisel ei arvestata.

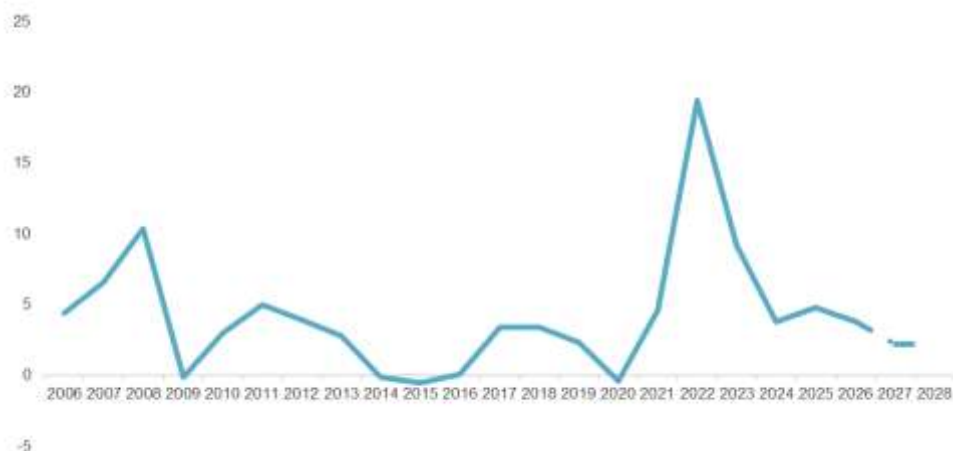


## 3. Turuülevaade

### 3.1. Majandus ja kinnisvaraturg

Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist	
SKP	<p>Statistikaameti andmetel kasvas sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2025. aasta neljandas kvartalis võrreldes 2024. aasta sama ajaga 0,7% ja 2025. aastal kokku võrreldes aasta varasemaga 0,6%. Jooksevhindades moodustas SKP eelmise aasta viimases kvartalis 11 miljardit eurot ja 2025. aastal kokku 41,6 miljardit eurot. 2025. aasta oli Eesti majanduses viimase kolme aasta parim. Statistikaameti esialgsel hinnangul suurenes sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2026. aasta esimeses kvartalis võrreldes eelmise aasta sama ajaga 1,3%. Eesti Panga majandusproгноosi kohaselt (avalikustatud 31.03.2026) prognoositakse 2026. aastal majanduskasvuks 2,8%, 2027. aastal 2,5% ja 2028. aastal 2,8%.</p>
SKP kasv Eestis	
	
<p>2026.–2028. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusproгноosiga (avalikustatud 31.03.2026) Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank</p>	
THI	<p>Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2025. aastal 2024. aasta keskmisega võrreldes 4,8%. Tarbijahinnaindeksi muutust mõjutasid 2025. aastal kõige rohkem toidu ja mittealkohoolsete jookidega seotud hinnatõusud, mis kallinesid aastaga 6,9%. Toidukaupadest kallinesid enim šokolaad (31,5%), kohv (31%), linnuliha (15,2%) ning värsked puuviljad ja marjad (12,7%). Samas odavnesid suhkur (17,1%), kartul (5,7%), värsked või jahutatud kala (3,9%) ning töödeldud puuvili (3,9%). Bensiin oli 6,8% ja diislikütus 6,6% odavam. Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks aprillis võrreldes märtsiga 0,8% ja võrreldes 2025. aasta sama ajaga 3,4%. Eelmise aasta aprilliga võrreldes olid kaubad 3,8% ja teenused 2,8% kallimad. Eesti Panga majandusproгноosi (avalikustatud 31.03.2026) kohaselt on tarbijahinnaindeksi muutus 2026. aastal 3,8%, 2027. aastal 2,2% ja 2028. aastal 2,2%.</p>

## Tarbijahinnaindeks Eestis



2026.–2028. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusprognosisiga (avalikustatud 31.03.2026)

Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

## Tööturg

Statistikaameti andmetel oli viimaste aastate kõrgeim töötuse tase 2021. aasta aprillis ulatudes 8,8%-ni. Seejärel hakkas töötus tasapisi langema, kuid alates 2023. aasta II kvartalist pöördus taas kasvule. 2025. aastal oli töötuse määr 7,5%, tööhõive määr 68,5% ja tööjõus osalemise määr 74,1%. Töötuse määr (7,5%), mis näitab, kui suur osa tööjõust on töötud, oli möödunud aastal vaid 0,1 protsendipunkti madalam kui aasta varem. 2025. aasta keskmine töötute arv oli 56 200, mida on 900 inimese võrra vähem kui 2024. aastal. Eesti Panga majandusprognosi (avalikustatud 31.03.2026) kohaselt on töötuse määr 2026. aastal 6,8%, 2027. aastal 6,7% ja 2028. aastal 6,6%.

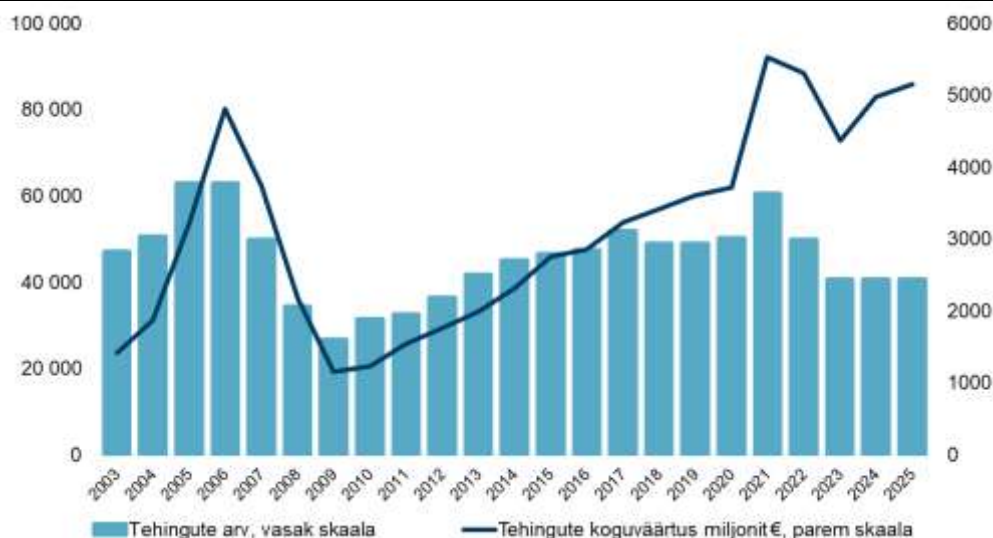
## Kinnisvaraturg

## Üldinfo

Eesti kinnisvaraturg on selgelt Tallinna ja Harjumaa keskne – sinna on koondunud ca 2/3 kogu kinnisvaraturu mahust.



## Kinnisvaraturu dünaamika Eestis

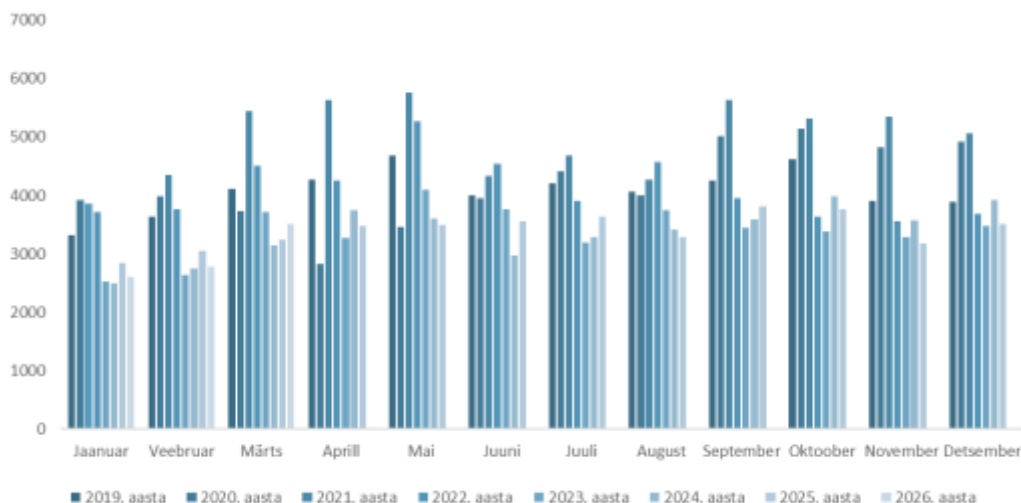


Allikas: Statistikaamet, Maa- ja Ruumiamet

Kinnisvaraturu  
aktiivsus ja  
maht

Kolme viimase aasta kinnisvaratehingute arv on püsinud sarnasel tasemel. Samas on see olnud oluliselt väiksem võrreldes pikaajalise keskmisega (ca 41 000 tehingut aastas võrreldes ca 49 000 tehinguga sellele eelneval 10-aastaselt perioodil (2013–2022)). Tehingute koguväärtus on kahel viimasel aastal siiski kasvanud. Sellest ei saa järeldada üldist hinnatõusu, vaid areng on olnud turusektorite kaupa erinev.

## Kinnisvaratehingute arv Eestis



Allikas: Maa- ja Ruumiamet

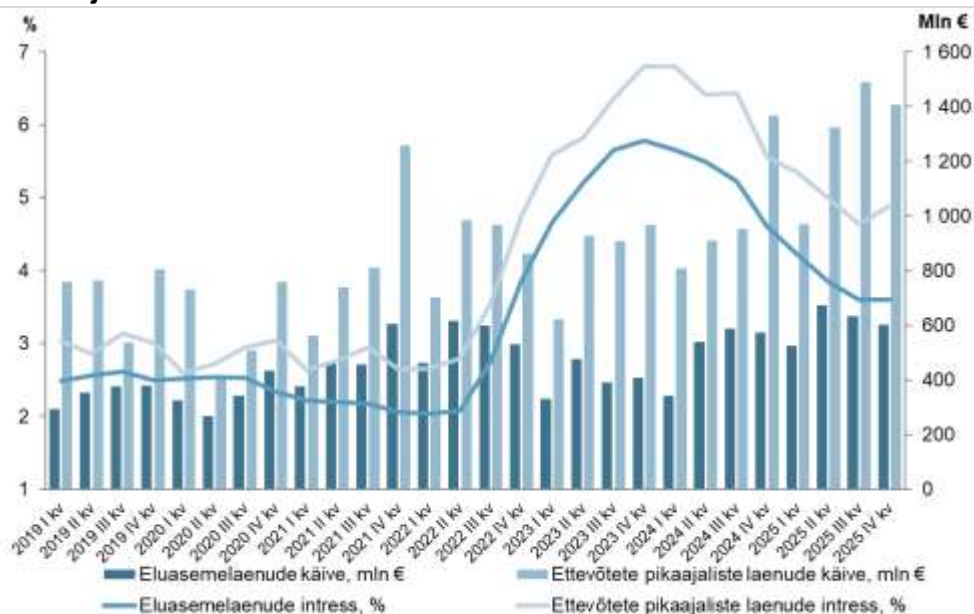
## Laenuturg

Eluaseme-  
laenud ja  
pikaajalised  
laenud  
ettevõtetele

Eluasemelaenude käive hakkas hoogsalt tõusma 2020. a IV kvartalist alates ning oli kõrge kuni 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes laenukäive 2019. aastaga sarnasele tasemele. Ettevõtete pikaajaliste laenude käive tõusis 2021. aasta IV kvartalis tavapärasest kõrgemale ning jäi kõrgemaks 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes sarnaselt eluasemelaenudele ka ettevõtete laenukäive. 2023. aasta II kvartalis tõusis laenude käive taas 2022. aastaga sarnasele tasemele ning oli suhteliselt stabiilselt sarnasel tasemel 2023. aasta IV kvartalini. 2024. aasta I kvartalis langes laenude käive taas mõnevõrra, kuid 2024. aasta II kvartalist alates on eluasemelaenude osas laenukäive tõusnud. See oli viimati nii kõrge 2022. aasta III kvartalis kui euribor alles tõusma hakkas. Ettevõtete laenude käive oli 2025. aastal kõrge, kuid nagu tavapäraselt, oli I kvartali puhul tegemist mõnevõrra väiksema käibega. Eluasemelaenude käive on samuti viimaste aastate kõrgeimaid.

Laenude keskmine intressimäär hakkas tõusma 2022. aasta III kvartalist ning tõusis 2023. aasta III kvartaliks eluasemelaenude osas 5-6% tasemele ja ettevõtete laenude osas 6-7% tasemele. Viimati enne seda oli laenude keskmine intressimäär üle 5% 2007. aasta I kvartalist kuni 2008. aasta IV kvartalini. Intressid on 2024. aastast alates hakanud vähehaaval langema nii eluasemelaenude kui ka ettevõtete laenude osas. Eluasemelaenude intressimäär oli 2026. aasta märtsis 3,75% ja ettevõtete pikaajaliste laenude summaga üle 1 miljoni euro intressimäär 4,39%.

## Laenude käive ja intress



Allikas: Eesti Pank

### 3.2. Tallinna maaturg piirkondades, kus määravaks on ehitusõiguse ulatus

Üldinfo	<p>Atraktiivses asukohas paiknevate hoonestamata kinnistute väärtus sõltub eelkõige kinnistu suurusest ning (detailplaneeringuga) lubatud ehitusõigusest. Hinnatasemetes pole eriti vahet, kas tegemist on äri- või elamumaaga, kuid üksikud eriti atraktiivsed ärikrundid on siiski pigem kallimad ja tavapärasel elumupiirkonnas paiknevad ärikrundid on elamumaast üldjuhul odavamad. Eriti oluline on ehitusõiguse ulatust analüüsida aladel, kus lubatud mahud väiksema piirkonna siseselt võivad olla väga erinevad. See puudutab Haabersti piirkonda ja ka muid turu kontekstis atraktiivseid ja samas suhteliselt heterogeenseid alasid.</p>
Piirkondlikud erinevused	<p>Haabersti ja eriti kesklinna poolne osa on hinnatasemelt muudest Tallinna piirkondadest selgesti eristuv. Väiksemad elamuarendused ja korterid üldisemalt on tihtipeale kõrge hinnaga ka Põhja-Tallinna linnaosas, eriti Kalamaja asumis. Atraktiivseid äärelinna asukohti (kohalikud keskused jms) leidub kõigis linnaosades ja kohati ka väljaspool Tallinna administratiivpiire. Madalama hinnatasemega piirkondades ehitusõiguse ulatusest tulenev maa hinnaerinevus puudub või see on väike. Maa ruutmeetripõhised ühikuhinnad on sarnased üksikelaumukruntide hindadega ja hinnastamise aluseks ongi tavapäraselt maa ruutmeetri hind.</p>
Tallinna hoonestamata maa tehingud	<p>Turuolukorda iseloomustab mõõdukas aktiivsus ja suur varieeruvus hinnatasemetes. Kõrgeima ühikuhinnaga on väiksemad projektid (ehitusõiguse suurus ca 1 000 SBPm<sup>2</sup>) Haabersti piirkonnas, mille hinnatase on valdavalt vahemikus ca 600 kuni 800 €/SBPm<sup>2</sup>, kuid eriti atraktiivsetes asukohtades võib seda ka ületada. Võib väita, et parimas asukohas paikneva maaga viimastel aastatel pole tehinguid toimunud, mis jätab mõnevõrra lahtiseks ka absoluutse hinnatipu. Suuremad projektid on riskantsemad ja ehitusõiguse väärtus on nende puhul madalam. Projektide, mille ehitusõiguse suurus on ca 5 000 SBPm<sup>2</sup> või enam, hinnatase on 400 kuni 500 €/SBPm<sup>2</sup>, kuid taas pole põhjust välistada kõrgemaid hindu, kui tegemist on eriti atraktiivse asukohaga. Tehingud kinnistutega, mille ehitusõigus on üle 10 000 SBPm<sup>2</sup>, on harvad ja nende hinnatase on oluliselt madalam väiksemate projektide omast. Tallinna äärelinnas on tehinguhinnad omakorda oluliselt madalamad ning sõltudes projekti suurusest ja asukoha iseärasustest jäävad tavaliselt vahemikku 100 kuni 200 €/SBPm<sup>2</sup>, väiksemate projektide puhul ulatuvad ka kõrgemale. Tuleb silmas pidada, et hulgiallahindluse mõju on pigem väike, sest vastupidises suunas mõjutab hindu arenduskulude suurus, mis suuremate projektide puhul on mahu kasvades pindalaühiku põhisel arendaja jaoks soodsam.</p> <p>Hinnadünaamikat on keerukas jälgida, kuna toimub vaid üksikuid tehinguid. Hinnad on mõjutatud eelkõige iga konkreetse maatüki eripäradest ja olukorras, kus vähese hulga tehingute hinnavariatsioon on suur, puudub mõte keskmiste hindade võrdlemiseks.</p>

Prognoos 2026. aasta kohta	Hinnad püsivad stabiilsed või kasvavad mõõdukalt. Kuna tehingute arv on nii nõudlusest kui pakkumisest tingituna väike, siis väiksemad hinnamuutused ei pruugi olla tajutavad.
----------------------------	--

Järgnevalt on esitatud Lasnamäe, Mustamäe ja Haabersti linnaosa ehitusõigusega hoonestamata kinnisasjade müügitehingud 2023–2026 (seisuga 11.06.2026).

Linnaosa	Asum	Tehingu kuupäev	Hind, €	Krundi pindala, m <sup>2</sup>	Ehitus-õigus, SBPm <sup>2</sup>	Hind, €/SBPm <sup>2</sup> (ilma KM <sup>1</sup> )	KM	Sihtots-tarve <sup>2</sup>
Lasnamäe linnaosa <sup>3</sup>	Mustakivi asum	21.01.2025	570 960	5 872	1 600	292,5	Jah	Ä
<b>Lasnamäe linnaosa</b>	<b>Sikupilli asum</b>	<b>30.12.2024</b>	<b>427 000</b>	<b>1 103</b>	<b>1 655</b>	<b>211,5</b>	<b>Jah</b>	<b>E</b>
Lasnamäe linnaosa <sup>4</sup>	Priisle asum	09.12.2024	915 000	3 603	5 400	138,9	Jah	Ä
Lasnamäe linnaosa <sup>5</sup>	Paevälja asum	05.06.2024	1 220 000	1 899	2 375	421,1	Jah	E
Lasnamäe linnaosa <sup>6</sup>	Sikupilli asum	17.06.2024	1 001 250	3 514	15 800	284,8	Ei	T
Lasnamäe linnaosa	Sikupilli asum	17.06.2024	3 498 750	12 277				
Lasnamäe linnaosa <sup>7</sup>	Kuristiku asum	12.09.2023	225 720	1 320	DP puudub	Maa ühikuhind 171 €/m <sup>2</sup> , müüdud enam-pakkumisel	Ei	Ä
Lasnamäe linnaosa <sup>8</sup>	Väo asum	18.09.2023	505 176	5 208	2 000	252,6	Ei	Ä50%, T50%
Mustamäe linnaosa <sup>9</sup>	Kadaka asum	22.11.2023	890 000	3 707	1 180	314,2	Ei	Ä60%, T40%
Haabersti linnaosa <sup>10</sup>	Astangu asum	06.09.2024	719 800	2 950	1 920	200,0	Jah	Ä

<sup>1</sup> KM- käibemaks

<sup>2</sup> Ä- ärimaa, E- elamumaa, T- tootmismaa, TR- transpordimaa

<sup>3</sup> Ei ole kasutatud kohandamisel, kuna ehitustihedus (FAR) on eradlikult madal (0,3)

<sup>4</sup> Ei ole kasutatud kohandamisel, kuna asukoht on oluliselt erinev

<sup>5</sup> Ei ole kasutatud kohandamisel, kuna asukoht on oluliselt atraktiivsem

<sup>6</sup> Ei ole kasutatud koos järgneva tehinguga kohandamisel, kuna tehingu detailid ei ole teada

<sup>7</sup> Ei ole kasutatud kohandamisel, kuna tegemist on suhteliselt vana ja enampakkumisel toimunud tehinguga

<sup>8</sup> Ei ole kasutatud kohandamisel, kuna tegemist on suhteliselt vana tehinguga ja osaliselt tootmismaaga

<sup>9</sup> Ei ole kasutatud kohandamisel, kuna hind on erandlikult kõrge ja DP on osaliselt kehtetuks tunnistatud

<sup>10</sup> Ei ole kasutatud kohandamisel, kuna valiku tegemisel eelistati kahte Lasnamäe tehingut ja Haabersti tehingut, millel oli suurem ehitusõigus

Haabersti linnaosa	Väike-Õismäe asum	04.07.2024	736 000	6 258	5 006	147,0	Ei	TR
Haabersti linnaosa	Pikaliiva asum	03.06.2026	2 356 000	11 787	8 251	285,5	Jah	Ä

Allikas: Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas

Hoonestamata suurte maatükkide (üle 5000 m <sup>2</sup> ) müügipakkumised Haabersti linnaosas seisuga 21.06.2026 <sup>11</sup>					
Aadress	Hind, €	Maaüksuse pindala, m <sup>2</sup>	Maapealne ehitusõigus, SBPm <sup>2</sup>	Hind, €/SBPm <sup>2</sup>	Kommentaar
Härgmäe tn 25	2 544 480	13 392	8 852	287	DP, Hinnas sisalduvad liitumised: ÜVK, gaas, side. Hinnale lisandub: elektriliitumine, asukoht Paldiski mnt ääres, hinnale lisandub käibemaks, ehitusõigus projekti põhjal, võimalik ehitada rohkem ja tükeldada kuni kolmeks maaüksuseks

Allikas: kv.ee

### 3.3. Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutaja	Vara lõppkasutajaks on arendajad, kui kõrvale jätta kasutajad pärast hoonestuse valmimist
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Suured arendajad
Vastavus turusegmendi nõuetele	Vastab turusegmendi nõuetele, kuid samas segmendis on atraktiivsemaid varasid
Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja saavad hinnatavat vara soetada	Lõppkasutajate hulk on arenduspotentsiaalset lähtuvalt piiratud
Konkureeriv pakkumine	Kinnisvaraportaalis kv.ee on Haabersti linnaosas vaid üks mõnevõrra sarnase vara pakkumine (vt ptk 3.2).
Müügiperiood (likviidsus)	Müügiperiood on kuni 1 aasta
Alternatiivsed kasutused	Võimalik kasutada ühiskondlike hoonete maana, nagu näeb ette kehtiv detailplaneering

<sup>11</sup> Vaadeldud on maatükke, mille väärtus kujuneb eelkõige ehitusõiguse alusel, st kõrvale on jäetud üksikelaamukrundid

## 4. Turuväärtuse hindamine

### 4.1. Parim kasutus

Vara parim kasutus – vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult teostatav ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875-1:2015, p. 7.1.2)

Pikaliiva tn 69, Tallinn kinnisasja katastris registreeritud sihtotstarbeks on ühiskondlike ehitiste maa. Tegemist on hoonestamata kinnisasjaga, mille pindala on 117 239 m<sup>2</sup>. Kinnisasi paikneb Haabersti linnaosa keskosas Harku järve kaldal, kaugus kesklinnast ca 9 km.

Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu järgi asub hinnatav kinnistu väikeelamute ja ühiskondlike puhkeehitiste alal.

Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017. aasta otsusega nr 40 kehtestatud Haabersti linnaosa üldplaneeringu järgi asub kinnisasi osaliselt rohealal ja osaliselt ühiskondlike hoonete juhtotstarbega alal.

Kinnisasja osas kehtib Tallinna Linnavolikogu 30.04.2026 otsusega nr 60 kehtestatud üldplaneeringut muutev Pikaliiva tn 69 kinnistu ja lähiala detailplaneering, mille kohaselt on kinnisasjale kavandatud lasteaed, põhikool, spordisaal, täisealiste hoolekandeesutus, eakatele teenusmajad, väikelaste perepesa ruumid, erivajadusega laste päevahoid, parki teenindav paviljon, vaatetorn.

Kinnisasja vahetus ümbruses domineerivad elamumaa (üksik- ja korruselamud) ja maatulundusmaa ning kinnisasjast läände jääb Harku järv.

Lähteülesandest ja hindamise eesmärgist tulenevalt peab eirama olemasolevat kasutust ühiskondlike ehitiste maana ja detailplaneeringust tulenevat kasutust eelkõige hariduslikel ja sotsiaalsel eesmärgidel. Hinnatakse selleks, et leida väärtus, kui maa võõrandatakse või koormatakse hoonestusõigusega. Kui maa müüda, siis tehtaks seda turu tõenäolist kasutuspotentsiaali arvestades. Tuleb lähtuda nii olemasolevast ümberkaudsest asustusest, milles domineerib elamumaa, kui ka Haabersti linnaosa üldplaneeringust, mille põhjal piirkonnas üldisemalt domineerib elamumaa kasutus. Ehitustiheduse määratlemiseks tuleb analüüsida nii kehtivat detailplaneeringut kui ümberkaudset hoonestust.

Lähtudes kehtivast Haabersti linnaosa üldplaneeringust ja piirkonnas väljakujunenud maakasutusest on parimaks kasutuseks elamumaa. Selline kasutus on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult teostatav ning selle tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse.

### 4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Hindamisel kasutatakse võrdlusmeetodit ja jäägimeetodit. Seesugune lähenemine tuleneb asjaolust, et puuduvad suurte maatükkide tehingud, mille väärtus kujuneb ehitusõiguse kaudu. Seetõttu on hinnatud võrdlusmeetodil turu kontekstis tavapärasema suurusega maaüksuseid ning jäägimeetodit rakendades on läbi pikemale ajaperioodile planeeritud müügitulu leitud maaüksuse kui terviku väärtus.

Tavapärase suurusega maaüksuste turuväärtuse hindamiseks kasutatakse võrdlusmeetodit (inglise keeles *Sales Comparison Method*). Meetodi valikul on lähtutud asjaolust, et maaturul domineerivad



võrandamistehingud. Võrdlusmeetodi rakendamisel on ülimalt oluline ehitustiheduse määratlemine, mida on tehtud Haabersti linnaosa üldplaneeringu andmetele tuginedes.

Võrdlusmeetodi ehk turupõhise käsitluse korral võrreldakse hinnatavat vara sarnaste müüdnud varade hindadega, kasutades selleks erinevaid võtteid. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Võrdlusmeetodil leitakse hinnatava objekti väärtus sarnaste objektidega toimunud tehingute analüüsimisel. Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpseimaks. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui kõik hindamisel aluseks olevad võrdlustehingud on tehtud vaba turu tingimustes. (EVS 875-1:2015, p. 9.4.2)

Hindamisel kasutatakse võrdluskõlblike kinnistutega tehtud tehinguid. Võrreldavate tehingute ja varade erisuste arvesse võtmiseks kasutatakse võrdluselementide kohandamist.

Jäägimeetodit kasutatakse maa hindamisel, kui informatsioon müügitehingute kohta on võrdlusmeetodi rakendamiseks ebapiisav ja puudub aktiivne rendisuhetel põhinev maaturg. Tihtipeale leiab see rakendust just suuremate ehituslikku potentsiaali omavate maatükkide puhul, mille kasutusele võtmiseks tuleb olemasolev maatükk enne tükeldada. (EVS 875-8:2018, p. 9.2)

Selles hindamises seisneb jäägimeetodi rakendamine müügitulu diskonteerimises, kuid samas on arvesse võetud ka oodatavat hinnatõusu.

## 4.3. Kestlikkus

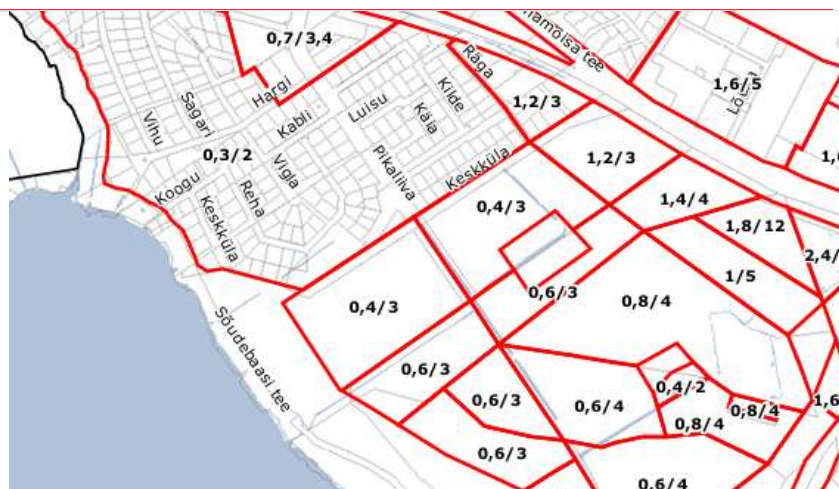
Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus on ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. (EVS 875-10:2019, p. 9.1.1)

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 875-10:2019, p. 9.1.2)

Kinnisvaraarenduse puhul tuleb järgida kõiki esitatavaid nõudeid, mis tagaksid kestlikkuse. Väärtuse kuupäeva seisuga hinnatava maaüksusel midagi arendatud ei ole, kestlikkust on võimalik tagada läbi sihipärase arenduse.

## 4.4. Turuväärtuse hindamine võrdlusmeetodil

Võrdlustehingute ja võrdluselementide valik ning kohandamise põhimõtted	
Ehitustiheduse määratlemine	Ehitustiheduse määratlemisel on analüüsitud Haabersti linnaosa üldplaneeringus esitatud ehitustihedusi.



Allikas: Haabersti linnaosa üldplaneering

Hinnatava maaüksuse puhul on see hoonestatavas osas 0,4, kuid tuleb silmas pidada, et Harku järve äärses osas ei ole hoonestamisega arvestatud. Samas ka hinnatavast alast kirdesse jäävas ja väikeelamutega piirneval alal on see 0,4 ehk siis ehitustihedus 0,4 ei ole ilmselt seotud üksnes ühiskondlike ehitistega. Silmas pidades, et Harku järve äärsel alal ei ole hoonestamine tõenäoline, on hindamisel lähtutud ehitustihedusest 0,3.

Punktist 3.2 on võrdlustehinguteks valitud hinnatava maaüksusega võimalikult sarnaste varadega toimunud tehingud. Võrreldavate varade valiku kohta on kommentaarid esitatud punktis 3.2.

Võrdlustehingute valik	Asukoht	Kuupäev	Tehingu- summa ilma käibemaksu- ta, €	SBPm <sup>2</sup>	Tehingu- summa, €/SBPm <sup>2</sup>
	Haabersti linnaosa, Pikaliiva asum	03.06.2026	1 900 000	8 251	230
	Lasnamäe linnaosa, Sikupilli asum	30.12.2024	350 000	1 655	211
	Haabersti linnaosa, Väike- Õismäe asum	04.07.2024	736 000	5 006	147
Võrdlusühiku valik	Võrdlusühikuks on valitud tehinguhind, €/SBPm <sup>2</sup>				
Tehingute ajaldamine	Üks tehing on tehtud selle aasta juunis ja selle hinda ei ole ajaldatud. Kaks tehingut pärinevad 2024. aastast. Sellele järgneval ajal kuni väärtuse kuupäevani on toimunud mõõdukas hinnatõus, mistõttu neid hindu on ajaldatud 5%.				

Võrdluselementide  
valik ja  
kohandamise  
põhimõtted

Võrdluselementideks on valitud tulenevalt hinnatava vara iseärasustest järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:

- Asukoht, juurdepääs
  - Parema asukoha eest ollakse turul nõus kõrgemat hinda maksuma. Makroasukoha puhul vaadeldakse eelkõige kaugusi keskustest ning olulisest taristust. Mikroasukoha puhul vaadeldakse vara lähiümbrust, kaugust ühistranspordipeatusest jms. Ärikruntide puhul on olulisteks samuti juurdepääs, nähtavus, parkimisvõimalused piirkonnas. Kui võrreldavad varad on sama makroasukohaga, siis erisused ei ole tavaliselt suured ja jäävad üldjuhul 5-10% piiresse.
- Ehitusõiguse ulatus
  - Suurem ehitusõigus kätkeb endas suuremat riski ja tavaliselt kehtib mastaabiefekt. Samas on suur maht eelis, sest võimaldab mastaabi arvelt arenduskulusid kokku hoida. Ehitusõiguse ulatusena on selles hinnangus käsitletud 25% kogu ehitusõigusest, sest jäägimeetodi rakendamisel on müügitulu jaotatud nelja-aastasele perioodile.
- Tehnovõrgud
  - Tehnovõrkude puudumine võib langetada vara väärtust sõltuvalt sellest, kui kulukaks nende rajamine läheb. Tüüpilises linnalises asustuses ja suhteliselt kõrge maa väärtuse puhul ei ole sellest tulenevad erisused tavaliselt märkimisväärsed.
- FAR (ehitusõigus / kinnistu pindala)
  - Madalam hoonestustihedus on enam hinnatud, sest see loob avarust, võimaldab hoonestamata maad kasutada muudel eesmärkidel, avab vaateid jms.
- Kinnistu kuju
  - Kuju, mis raskendab krundi funktsionaalset kasutust alandab väärtust. Negatiivse mõju suurus sõltub sellest, kui suurt osa krundist ei saa efektiivselt kasutada.
- Sihtotstarve
  - Elamumaa väärtus on võrreldes ärimaaga elamupiirkondades kõrgem. Ärimaa suhteliselt kõrgem väärtus on omane üksikutes äriliselt eriti atraktiivsetes asukohtades.
- Detailplaneering
  - Detailplaneeringu puudumine võib avaldada kinnistu väärtusele negatiivset mõju juhul, kui detailplaneeringu olemasolu on kohustuslik. Detailplaneeringu olemasolul on oluline ka see, millal detailplaneering on kehtestatud, sest vanemate detailplaneeringute elluviimine võib osutuda keerukaks. Samas annavad need üldjuhul siiski hea aluse silmas pidades hoonestamise mahtu.
- Kitsendused
  - Kitsendustest on linnalises asustuses olulised need, mis takistavad hoonestamist või muudavad kasutuse keerukaks. Enamjaolt on tegemist tehnovõrkudega seotud kitsendustega, millel mõju vara väärtusele puudub.

	Hinnatav vara	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3
	Tallinn	Tallinn	Tallinn	Tallinn
	Haabersti	Haabersti	Lasnamäe	Haabersti
	Pikaliiva asum	Pikaliiva asum	Sikupilli asum	Väike-Õismäe asum
	Pikaliiva tee 69			
Tehinguhind ilma käibemaksuta, €		1 900 000	350 000	736 000
Tehinguhind, €/SBPm <sup>2</sup>		230,28	211,48	147,02
Tehingu aeg		03.06.2026	30.12.2024	04.07.2024
Kohandus		0%	5%	5%
Ajaldatud tehinguhind, €/SBPm <sup>2</sup>		230,28	222,05	154,37
Asukoht, juurdepääs	Viru väljak ca 9 km, juurdepääs avalikult tänavalt, Harku järve ääres	Viru väljak ca 9 km, juurdepääs avalikult tänavalt	Viru väljak ca 3 km, juurdepääs avalikult tänavalt	Viru väljak ca 9 km, juurdepääs avalikult tänavalt
Kommentaar		Halvem, sarnane kaugus, kuid ei ole järve ääres	Sarnane, kesklinnale palju ligemal, aga ei ole veekogu ääres	Halvem, sarnane kaugus, kuid ei ole järve ääres
Kohandus		20%	0%	20%
Ehitusõiguse ulatus, SBPm <sup>2</sup>	8 793	8 251	1 655	5 006
Kommentaar		Sarnane	Väiksem	Väiksem
Kohandus		0%	-15%	-5%
Tehnovõrgud	Läheduses	Läheduses	Läheduses	Läheduses
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
FAR (maapealne ehitusõigus / kinnistu pindala)	0,3	0,7	1,5	0,8
Kommentaar		Suurem	Suurem	Suurem
Kohandus		10%	15%	10%
Kinnistu kuju	Hulknurkne, kompaktne, tasane reljeef	Trapetsilaadne, kompaktne, tasane reljeef	Ristküliku kujuga, kompaktne, tasane reljeef	Ligilähedaselt ruudukujuline, kompaktne, tasane reljeef
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Sihtotstarve	E100%	Ä100%	E100%	Ä90%, T10%
Kommentaar		Halvem	Sarnane	Halvem
Kohandus		5%	0%	5%

Detailplaneering	DP puudub	DP puudub	DP puudub	DP puudub, kuid hoonestamine on võimalik tõenäoliselt projekteerimis-tingimuste alusel
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Parem
Kohandus		0%	0%	-5%
<b>Kitsendused ja lammutamist vajav hoonestus</b>	Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad	Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad	Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad	Maaüksusest ca 54% jääb elektripaigaldise kaitsevööndisse
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Halvem, elektripaigaldise kaitsevöönd
Kohandus		0%	0%	15%
Summaarne kohandus		35%	0%	40%
Summaarne kohandus, €/SBPm <sup>2</sup>		80,60	0,00	61,75
<b>Kohandatud tehinguhind, €/SBPm<sup>2</sup></b>		<b>310,88</b>	<b>222,05</b>	<b>216,12</b>
Kohanduste absoluutväärtuste summa		35%	35%	65%
Kaalud		0,40	0,40	0,20
<b>Kaalutud keskmine tehinguhind, €/SBPm<sup>2</sup></b>	<b>256,40</b>	124,35	88,82	43,22
<b>Turuväärtus, €</b>	<b>2 254 477</b>			

Enam kohandatud tehingutele on antud väiksem kaal ja vähem kohandatud tehingutele suurem kaal.

Hindamistulemus 2 254 477 € iseloomustab ¼ ehitusõiguse ehk 8 793 SBPm<sup>2</sup> väärtust. Seesugune maht on realiseeritav nelja-aastase perioodi jooksul iga-aastaselt. Võtmaks arvesse oodatavat hinnakasvu, on ehitusõiguse müügitulu kasvatatud iga-aastaselt 3,0%. Seesugune kasv ületab pikaajalist inflatsiooniprognosi, mis on 2% suurusjärgus. Kuna tegemist on atraktiivse asukohaga, siis hinnakasv ongi tavaliselt pisut kiirem. Samas, võtmaks arvesse asjaolu, et müügitulu laekub tulevikus, on seda diskonteeritud 15,0%-ga, mis on oluliselt kõrgem võrreldes rendi- jms tulu tootvate objektide näitajatega, aga silmas tuleb pidada erinevaid kaasnevaid riske ja eriti seda, et tegemist on Tallinna oludes märkimisväärselt suure ehitusõigusega.

	Aasta 1	Aasta 2	Aasta 3	Aasta 4
Ehitusõiguse müügitulu, €	2 254 477	2 322 112	2 391 775	2 463 528
Diskontokordaja (15%)	0,8696	0,7561	0,6575	0,5718
Diskonteeritud ehitusõiguse müügitulu, €	1 960 415	1 755 850	1 572 631	1 408 530
	<b>6 697 427</b>			

Hinnatava vara turuväärtus on ümardatult 6 697 000 €.

---

Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu.

Hindamistulemuse täpsus on  $\pm 20\%$ .



## Lisa 1. Fotod



## Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa number 19703601  
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

### I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	78406:606:0018	Ühiskondlike ehitiste maa 100%, Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa, Pikaliiva tn 69. Pindala on ebatäpne.	117239 m2	Maakatastri andmed üle võetud 24.04.2024.	kehtiv

### II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	20.12.2005 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 15.03.2006.Kohtunikuabi Ave Strählman	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		Kustutatud ametiülesannete korras kinnistusraamatuseaduse § 79 <sup>10</sup> alusel 29.03.2017	kehtiv
2	Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks. Tasuta isiklik kasutusõigus kinnistul paikneva tehnorajatise omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, remontimiseks, korrahoiuks, hooldamiseks, arendamiseks kaitsevööndi ulatuses 28.07.2009. a lepingu punktis 3 kokku lepitud tingimustel ja lepingu lisaks nr 2 oleval plaanil tähistatud kasutusõiguse alal. 28.07.2009 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 28.09.2009.		kehtiv
3	Isiklik kasutusõigus Telia Eesti AS (registrikood 10234957) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158(1) järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus sideehitise rajamiseks vastavalt 12.09.2019 lepingu punktidele 3.1 ja 3.2 ja lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile. 12.09.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.09.2019.		kehtiv

## IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ

Nimi: Aivar Tomson

Kuupäev: 21.06.2026 21:11:06

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

## Lisa 3. Hindamise lähteülesanne

<b>Hinnatav vara</b>	Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa, <b>Pikaliiva tn 69</b>
<b>Kinnistu registriosa</b>	19703601
<b>Katastritunnus</b>	78406:606:0018
<b>Pindala</b>	117 239 m <sup>2</sup>
<b>Sihtotstarve</b>	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
<b>Koormatiseid ja kitsendusi</b>	Kinnistusraamatu III jakku on 28.09.2009 sisse kantud isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat AS-i Tallinna Vesi kasuks ja 20.09.2019 tähtajatult isiklik kasutusõigus Telia Eesti AS-i kasuks. IV jaos kandeid ei ole.  <u>Kitsendused:</u> Elektripaigaldiste, sideehitiste, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, gaasipaigaldise kaitsevööndid, ranna või kalda piirangu- ja ehituskeeluvöönd.
<b>Omanik</b>	Eesti Vabariik
<b>Riigi kinnisvararegistri kood</b>	KV15102
<b>Hindamise eesmärk</b>	Riigivara võõrandamine riigivaraseaduse RVS § 33 lõike 1 punkt 1 alusel, väärtuse määramisel lähtuda riigivaraseaduse § 46 lõikest 1.
<b>Tellimuse alus</b>	Raamleping nr 4-2/26/10, tellimus nr 3
<b>Hindamise alused</b>	Riigivaraseadus; Vabariigi Valitsuse määrus „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“; Standardiseeria EVS 875 „Vara hindamine“
<b>Hinnatav väärtus</b>	Turuväärtus
<b>Hindamisaruande vorm</b>	Ekspert hinnang
<b>Kinnisasja koormavate lepingute andmed</b>	Riigi kinnisvararegistri andmetel ei ole kinnisasjal kehtivaid üüri- ega rendilepinguid.
<b>Teadaolev info senise maakasutuse kohta</b>	Kinnisasi koosneb valdavalt loodusliku rohumaa ja muu maa kõlvikust. Kinnisasjale on juurdepääs Pikaliiva tänava kaudu.
<b>Planeeringute info</b>	Kinnisasi jääb Haabersti linnaosa üldplaneeringu (kehtestatud 20.04.2017 Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 40) kohaselt osaliselt rohealale ja osaliselt ühiskondlike hoonete juhtotstarbega alale. Haabersti linnaosa ÜP materjalid: <a href="https://www.tallinn.ee/et/ruumiloom/haabersti-linnaosa-uldplaneering-kehtestatud">https://www.tallinn.ee/et/ruumiloom/haabersti-linnaosa-uldplaneering-kehtestatud</a>  Kinnisasjal kehtib Tallinna Linnavolikogu 30.04.2026 otsusega nr 60 kehtestatud üldplaneeringut muutev Pikaliiva tn 69 kinnistu ja lähiala detailplaneering, mille kohaselt on kinnisasjale kavandatud lasteaed, põhikool, spordisaal, täisealiste hoolekandeaustus, eakatele teenusmajad, väikelaste perepesa ruumid, erivajadusega laste päevahoid, parki teenindav paviljon, vaateorn. DP materjalid: <a href="https://tpr.tallinn.ee/DetailPlanning/Details/DP044890#tab35">https://tpr.tallinn.ee/DetailPlanning/Details/DP044890#tab35</a>
<b>Lisatingimused</b>	Hindamisaruanne on vastavalt avaliku teabe seadusele avalik, välja arvatud sellise teabe osas, millele on juurdepääs õigusaktidega kehtestatud korras piiratud.
<b>Tellija</b>	Maa- ja Ruumiamet

---

## Lisa 4. Vastavuskinditus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele

Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.

Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardite seeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.

Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.

Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale kliendiga kokkulepitud isikute, va. juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.

Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes ning hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.

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

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

**Aivar Tomson, MRICS**

Kinnisvaraekspert OÜ

hindaja

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

vara hindaja, 7. tase

(kutsetunnistus nr. 218863)

KINNISVARA  
EKSPERT

Tallinn  
Järve tn 2-3  
Tallinn, 11314  
+372 626 4250

Pärnu  
Pikk 12  
Pärnu, 80013  
+372 442 0700