



Eksperthinnang nr 26/5526-1

Vara:	Kinnistu registriosa numbriga 163802 koosseisu kuuluv katastriüksus tunnusega 65301:001:4749 (transpordimaa 100%)
Aadress:	11 Tallinna ringtee T37, Koplimetsa küla, Rae vald, Harju maakond
Väärtuse kuupäev:	04.06.2026
Hindamisaruande kuupäev:	14.09.2026
Hindamistulemus:	Harilik väärtus, mis on võrdne hüvitusväärtusega on 162435,45 €, mis taandatud m ² kohta on 22,83 €/m ² .
Koostaja:	Andres Juss Kutseline hindaja Vara hindaja, tase 7 Kutsetunnistuse nr 177142

Sisukord

KOKKUVÕTE	3
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid.....	4
1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk	4
1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine	4
1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta.....	4
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	5
2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon	5
2.2. Hinnatava vara ülevaatus	5
3. Hinnatava vara kirjeldus	6
3.1. Asukoht.....	6
3.2. Omandisuhted.....	7
3.3. Maakasutus	18
4. Turuülevaade	23
4.1. Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist.....	23
4.2. Hoonestamata äri-ja tootmismaa segmenti ülevaade.....	25
4.2.1. Müügitehingud	28
4.2.2. Turustatavuse analüüs.....	29
4.2.3. Pakkumine	30
5. Hindamine	31
5.1. Parim kasutus	31
5.2. KAHOS § 12 lõikes 3 märgitud olukorra kirjeldus.....	32
5.3. Hinnang ärälõike võõrandamisega kaasnevatele mõjudele	33
5.4. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	34
5.5. Maa turuväärtuse hindamine.....	35
5.6. Tasu KAHOS § 11 lg 2 mõistes hindamine	38
6. Hindamistulemus	39
Lisa 1. Fotod	40
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	41
Lisa 3. Rae Vallavalitsuse e-kiri.....	44
Vastavuskinnitus standardi nõuetele:	47

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Kinnistu registriosas numbriga 163802 koosseisu kuuluv katastriüksus tunnusega 65301:001:4749 (transpordimaa 100%)
Aadress	11 Tallinna ringtee T37, Koplimetsa küla, Rae vald, Harju maakond
Omanik	Aktsiaselts TREF Nord (registrikood 10217746)
Katastritunnused	65301:001:4749 – hinnatav 65301:001:4748 – kaasatud, sest vastavalt tellija poolt esitatud lähteülesandele tuleb äralõige hinnata läbi Lagedi tee 30 kinnisasja.
Omandivorm	Kinnisasi
Katastriüksuse pindala	7115 m ²
Katastriüksuse sihtotstarve	transpordimaa 100%
Katastriüksuse ehitised	EHR andmetel rajatised Tallinna Ringtee Väo-Lagedi Teelõigu Km 0,6-6,0 Tehnilised Projektid. Tehnovõrgud. Sideliinid ja 2 tk Maagaasi Jaotustorustik
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 22 lõike 1 punkti 3 alusel. Eksperthinnang on esitamiseks Transpordiametile
Seos	Kinnitame, et OÜ Inseneribüroo STEIGER ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhtega
Ülevaatuse kuupäev	04.06.2026
Väärtuse kuupäev	04.06.2026
Hindamisaruande kuupäev	14.09.2026
Tellija	Transpordiamet
Tellimusleping	TÖÖVÕTULEPING nr 3.2-2/26/821-1 allkirjastatud 25.05.2026
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.
Hinnang likviidsusele	Hinnatava vara likviidsuse hindame keskmiseks.
Hindamistulemuse täpsus	Hindamistulemuse täpsus on ±20%, mis on selle turusegmendi jaoks tavapärane. Hinnatava kinnisasjaga sarnaste kinnisasjade tehinguhinnad võivad märgitud protsentide piires erineda.
Käibemaks	Hinnatud väärtused ei sisalda käibemaksu ja neile ei lisandu käibemaksu
VASTUOLUD ANDMETES JA MUUD KOMMENTAARID	
Vastavalt tellija poolt esitatud töö tehnilisele kirjeldusele on kinnisasja väärtus eksperthinnangus ümardamata ja m² väärtused 1 eurosendi täpsusega. Hindaja hinnangul 7115 m² suurune äralõige ei ole kinnistu vähemväärtuslik osa. Maavara hindamisel on kaasatud OÜ Inseneribüroo STEIGER ekspert Erki Vaguri. Kaasatud on samas registriosas olev katastriüksus 65301:001:4748, sest vastavalt tellija poolt esitatud lähteülesandele tuleb äralõiked hinnata läbi Lagedi tee 30 kinnisasja (kü 65301:001:4748) ehk nii nagu äralõiget tee ehitamiseks pole tehtud.	
HINDAMISTULEMUS	
Tuginedes hindajale teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on OÜ Inseneribüroo STEIGER hinnangul, aadressil 11 Tallinna ringtee T37, Koplimetsa küla, Rae vald, Harju maakond asuva hoonestamata katastriüksuse hindamistulemused järgmised: Harilik väärtus, mis on võrdne hüvitusväärtusega on 162435,45 €, mis taandatud m² kohta on 22,83 €/m².	

/allkirjastatud digitaalselt/

Andres Juss
Kutseline hindaja
Vara hindaja, tase 7
Kutsetunnistuse nr 177142

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid

1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Aadress	11 Tallinna ringtee T37, Koplimetsa küla, Rae vald, Harju maakond
Registriosas nr	163802
Kinnistu nimi	-
Vara liik	Hoonestamata transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus
Hindamise eesmärk	Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 22 lõike 1 punkti 3 alusel võimaliku vahetusmaa turuväärtuse hindamise eesmärgil ja (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel. Eksperthinnang on esitamiseks Transpordiametile.
Väärtuse liik	Hoonestamata kinnisasja turuväärtuse ja hüvitamise eesmärgil hinnatava väärtuse hindamise hindamisaruanne.

1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine

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

Tasu KAHOS § 11 lg 2 mõistes - Tasu koosneb kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad.

Harilik väärtus - eseme kohalik keskmine müügihind (turuhind) (tsiviilseadustiku üldosa seadus) (EVS 875-3). Hindamise praktikas mõistetakse hariliku väärtuse mõiste all turuväärtust. Kui tellija on hindamise eesmärgiks seadnud hariliku väärtuse leidmise, tuleb hindamisel lähtuda turuväärtuse hindamise nõuetest (EVS 875-3).

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

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

Väärtuse kuupäev (*date of valuation*) – kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud (EVS 875-1).

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

Käesolev hindamisaruanne on avalik.

1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta

Hindaja on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ning kõik hindamisaruandes sisalduvad andmed on tõesed ning esitatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult.

Hinnang kehtib järgmistel eeldustel:

- hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi;
- hinnataval varal ei esine varjatud puudusi, mille tuvastamine väljuks hindaja pädevusest.

Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks hindamisaruande koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindaja ei ole teostanud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ning seega ei saa esitada mingit kindlat seisukohta küsimuses, 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 oluliselt mõjutada (EVS 875-4).

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Hindamist puudutavad algandmed on saadud järgmistest allikatest:

Allikas	Kuupäev
Katastriüksuse omaniku esindaja Mikk Pääru infovahetus ülevaatusel	04.06.2026
Kohapealne ülevaatus	04.06.2026
Rae Vallavalitsuse kirjaga saadetud vastused hindaja järelepärimisele	28.05.2026
Maa- ja Ruumiameti geoportaal, https://geoportaal.maaamet.ee	04.06.2026
Ehitisregister https://www.ehr.ee	04.06.2026
Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas	04.06.2026
Kinnistusraamatu registriosas väljavõte, https://kinnistusraamat.rik.ee	05.06.2026
Rae valla kodulehekülg https://www.rae.ee/	04.06.2026
Kinnisvaraportaalid, https://kinnisvara24.delfi.ee , https://www.kv.ee	04.06.2026
Majandusinfo www.eestipank.ee Eesti Pank publikatsioon Rahapoliitika ja majandus 1/2026, 31.03.2026	31.03.2026
Turuinfo ja statistika www.maaaruum.ee Turuülevaated turusektorite kaupa, Kinnisvara hinnastatistika päring	04.06.2026

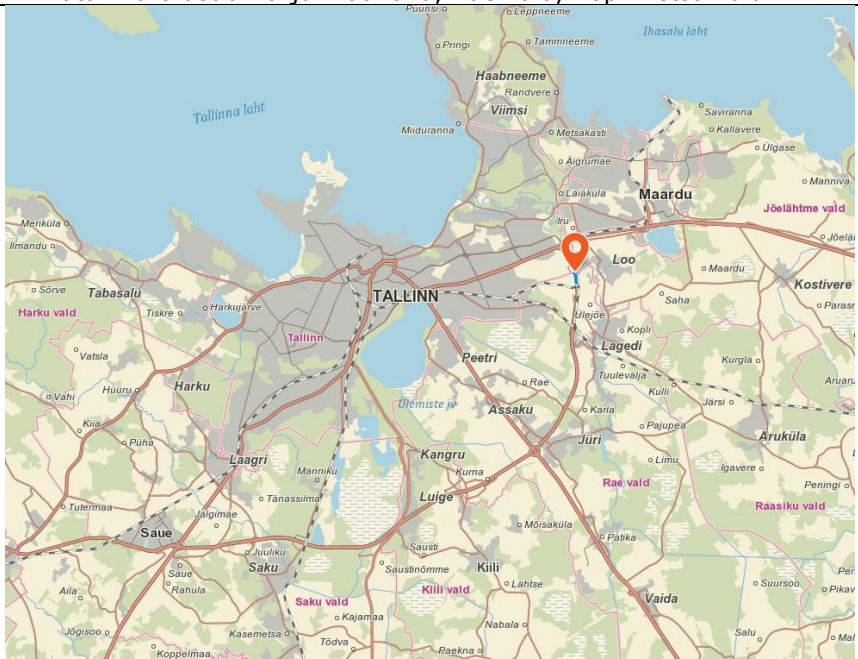
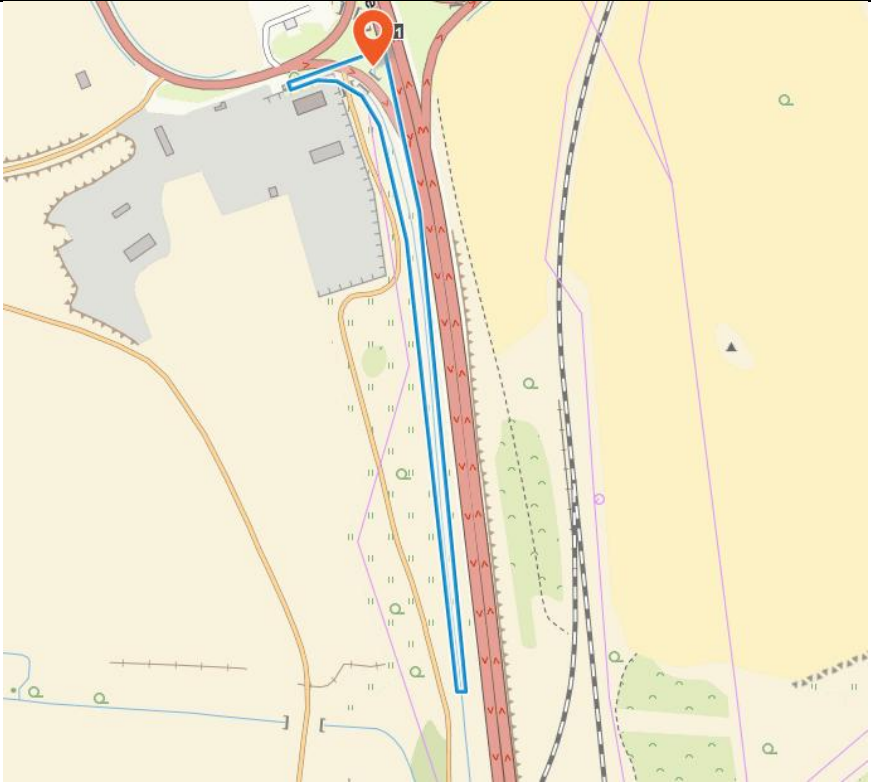
Allhange	puudub
----------	--------

2.2. Hinnatava vara ülevaatus

Ülevaatus kuupäev	04.06.2026
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline hindaja Andres Juss
Ülevaatus juures viibinud isik	Lagedi tee 30 omaniku AS TREF Nord esindaja
Ülevaatus ulatus	Katastriüksuse ülevaatus teostati kogu ulatuses.
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud. Katastriüksuse ülevaatus teostati katastriüksusel seistes.

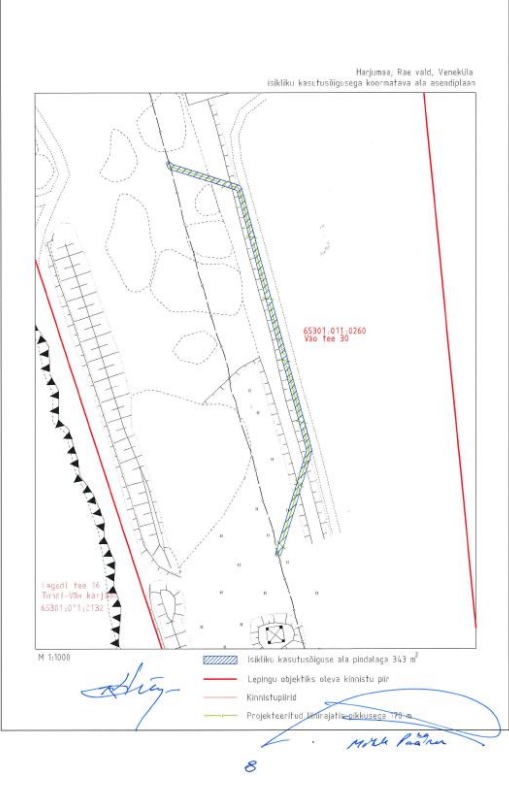
3. Hinnatava vara kirjeldus

3.1. Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatav vara asub Harju maakond, Rae vald, Koplimetsa küla
Asukohaskeem	 Allikas: Maa- ja Ruumiameti geoportaal (maainfo kaardirakendus)
Mikroasukoht	
Iseloomustus	Katastriüksus asub 11 Tallinna ringteest äärest 150 m kaugusel lääne pool, ümbruses hoonestatud tootmismaad ja hoonestamata transpordimaad.
Asukohaskeem:	 Allikas: Maa- ja Ruumiameti geoportaal (maainfo kaardirakendus)
Konkureerivad turupiirkonnad	Harju maakond, kuid peamiselt Rae ja Jõelähtme vallad ja Maardu linn

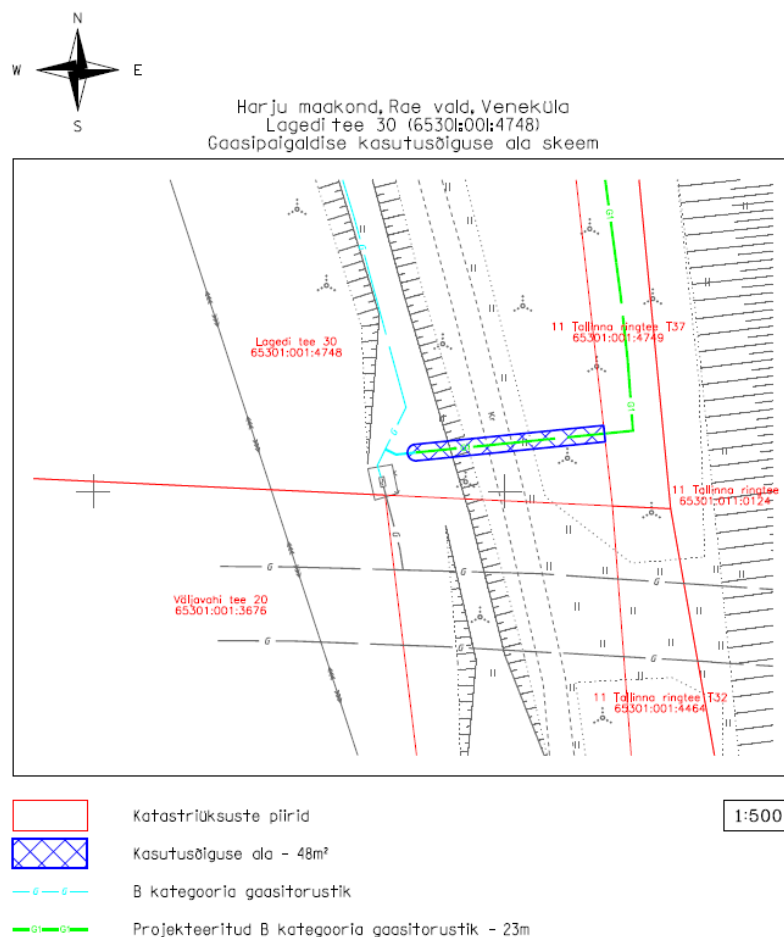
Juurdepääs	Juurdepääs on üle riigi omandis transpordimaalt 11 Tallinna ringtee T33
Kaugused	Lähim suurem keskus on Tallinn, mille keskus asub ca 10 km kaugusel.
Õhu saastatus ja müra	Keskmisest kõrgem
Koondhinnang asukohale	
Tootmismaa seisukohalt on asukoht hea – tootmismaana tegemist on aktiivses tootmise piirkonnas asuva varaga.	

3.2. Omandisuhted

Registriosas number	163802
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Aktsiaselts TREF Nord (registrikood 10217746)
Vara kasuks seatud piiratud asjaõiguse kanded registriosas I jaos	Puuduvad
Vara koormavate koormatiste ja kitsenduste kanded registriosas III jaos	Kanne 2 Isiklik kasutusõigus AS Eesti Telekom (registrikood 10234957) kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus sideehitiste omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, korrashoiuks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks vastavalt 06.08.2015.a sõlmitud lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks olevale plaanile. 6.08.2015 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 14.08.2015. Väljavõtte lepingu lisast:  Kandel puudub mõju hinnatud väärtusele, sest kaitsevöönd ei asu hinnataval alal. Kanne 3 Isiklik kasutusõigus AS Gaasivõrgud (registrikood 12503841) kasuks. Asjaõigusseaduse § 64¹ kohane tähtajatu kasutusõigus gaasitorustiku kinnistule ehitamiseks ning kinnistul asumiseks, remontimiseks, rekonstrueerimiseks,

korrashoiuks, hooldamiseks ja arendamiseks ning gaasitorustiku kaudu maagaasi juhtimiseks vastavalt 16.05.2018 lepingu punktile 2.2 ja 2.3.1 ning lepingu lisaks olevale gaasipaigaldise kasutusõiguse ala skeemile.

Väljavõte lepingu lisast:



Kandel puudub mõju hinnatud väärtusele, sest kaitsevöönd ei asu hinnataval alal.

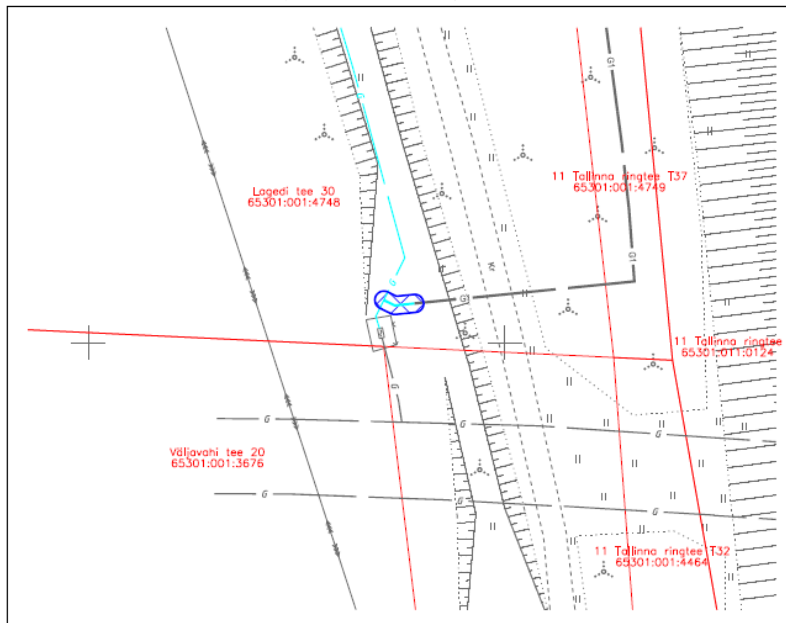
Kanne 4

Isiklik kasutusõigus A Betooni OÜ (registrikood 11412326) kasuks. Tähtajatu kasutusõigus gaasitorustiku kinnistule ehitamiseks ning kinnistul asumiseks, remontimiseks, rekonstrueerimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja arendamiseks ning gaasitorustiku kaudu maagaasi juhtimiseks vastavalt 16.05.2018 lepingu punktile 2.2 ja 2.3.1 ning lepingu lisaks olevale gaasipaigaldise kasutusõiguse ala skeemile. 16.05.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 23.05.2018.

Väljavõte lepingu lisast:



Harju maakond, Rae vald, Veneküla
Lagedi tee 30 (65301:001:4748)
Gaasipaigaldise kasutusõiguse ala skeem



- Katastrirüksuste piirid
- Kasutusõiguse ala - 12m²
- B kategooria gaasitorustik
- Projekteeritud B kategooria gaasitorustik - 4m

1:500

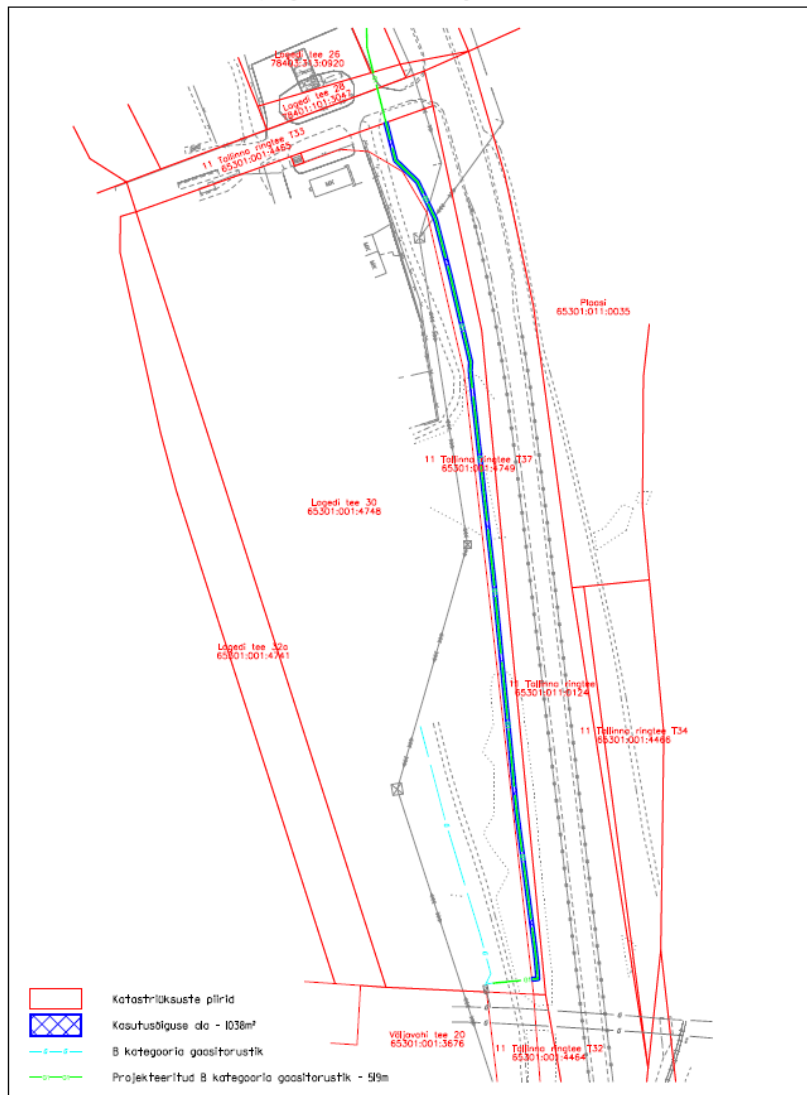
Kandel puudub mõju hinnatud väärtusele, sest kaitsevöönd ei asu hinnataval ala.

Kanne 5

Isiklik kasutusõigus A Betooni OÜ (registrikood 11412326) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus gaasitorustiku ehitamiseks ning gaasitorustiku kinnistul asumiseks, remontimiseks, rekonstrueerimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja arendamiseks ning gaasitorustiku kaudu maagaasi juhtimiseks vastavalt 17.07.2018.a. lepingu punktidele 2.2 ja 2.3.1 ning lepingu lisaks olevale gaasipaigaldise kasutusõiguse ala skeemile. 17.07.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 24.07.2018.

Väljavõtte lepingu lisast:

Harju maakond, Rae vald, Veneküla, II Tallinna ringtee T37 (65301:001:4749)
Gaasipaigaldise kasutusõiguse ala skeem

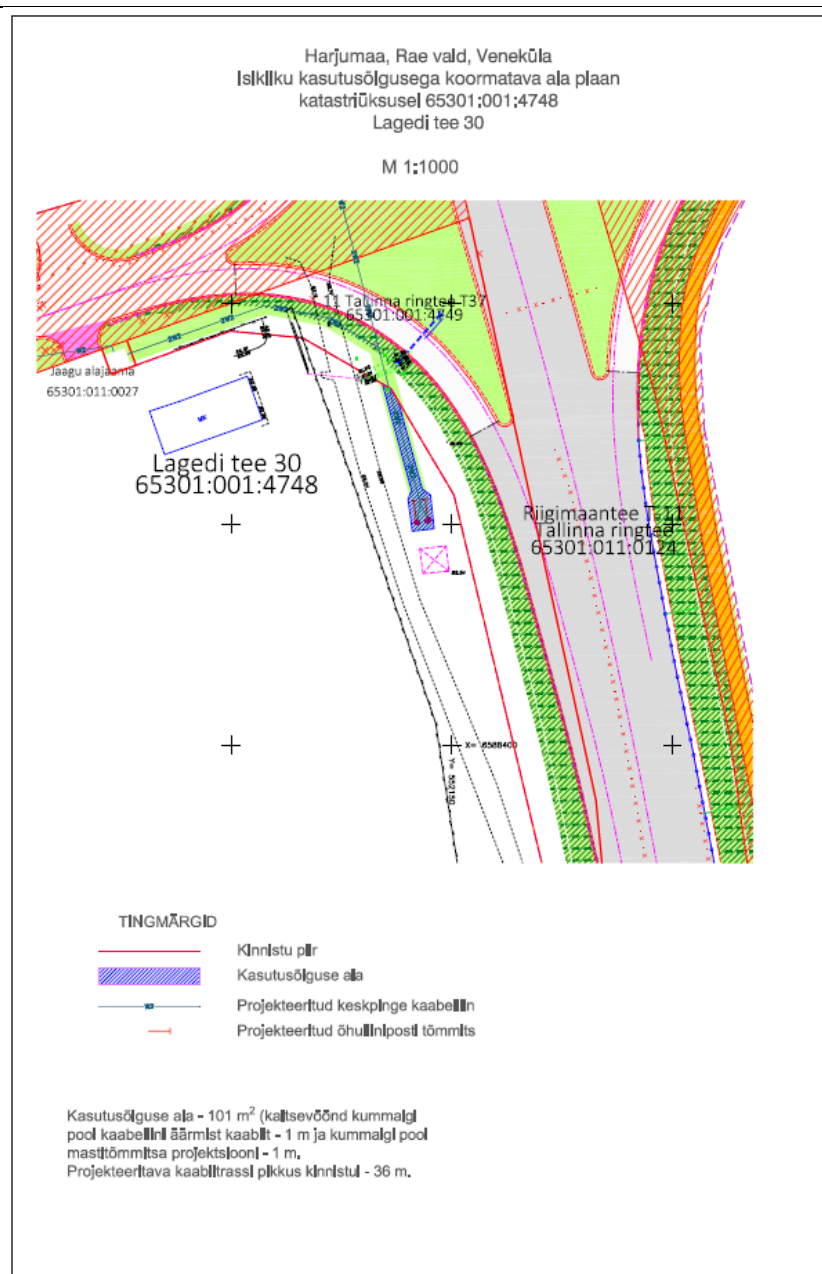


Kandel puudub mõju hinnatud väärtusele, sest kaitsevöönd asub hinnatava ala servas teekaitsevööndis.

Kanne 6

Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks kasutusõiguse alal elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 12.09.2022 lepingu punktidele 3, 4, 5 ning 10.05.2023 sõlmitud kokkuleppe lisaks olevatele plaanidele.

Väljavõte lepingu lisast

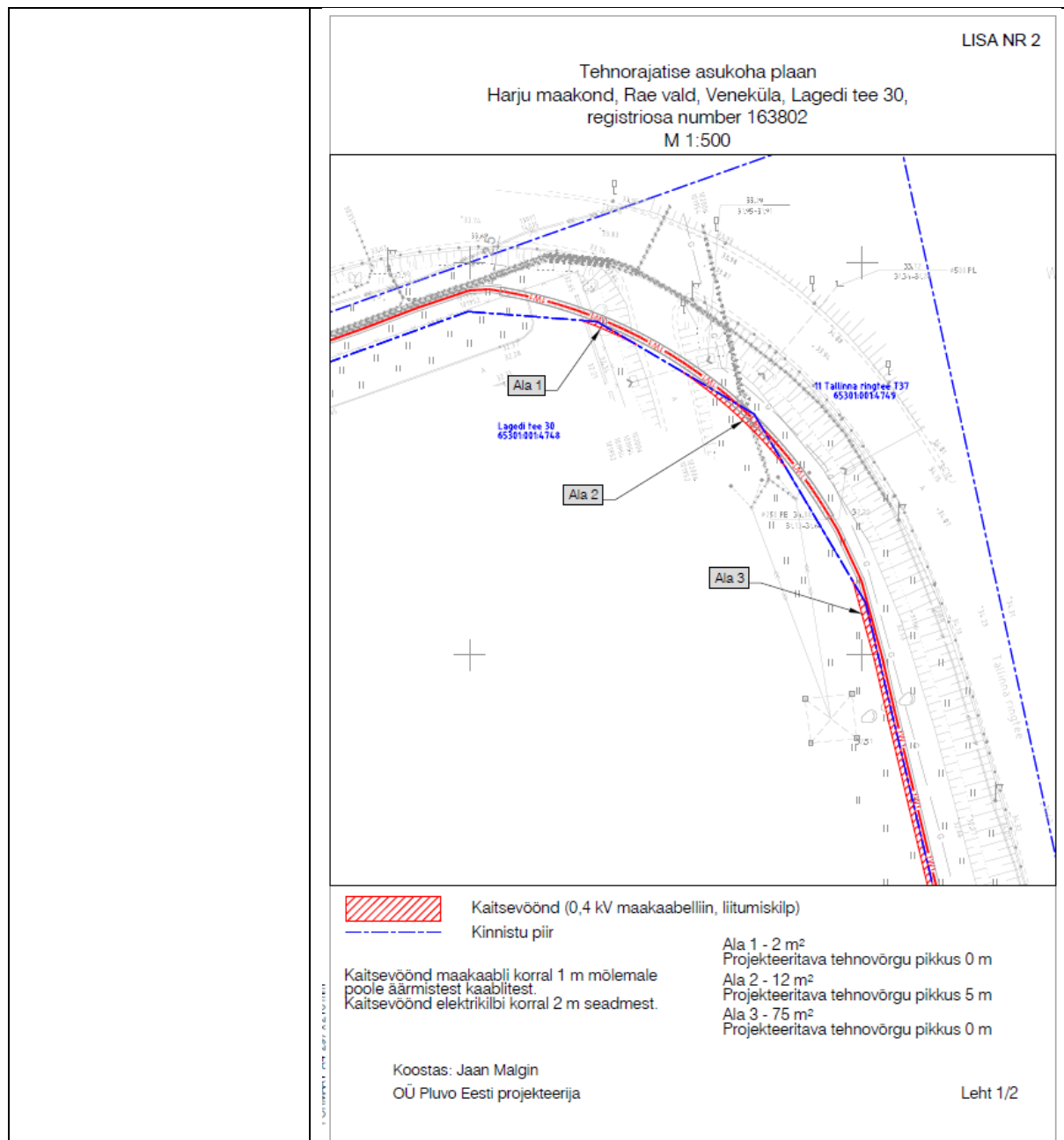


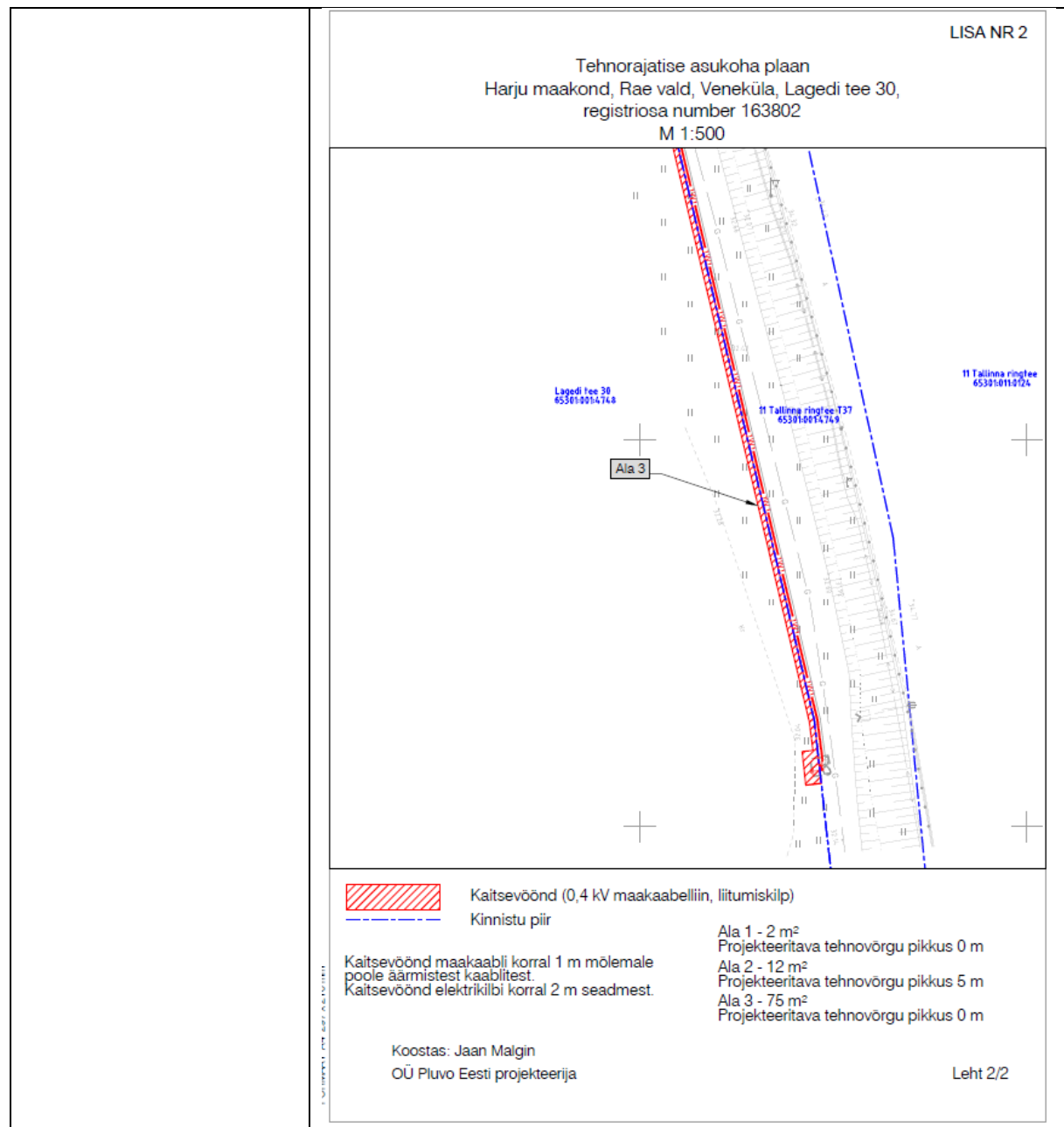
Kandel puudub mõju hinnatud väärtusele, sest kaitsevöönd asub hinnatava ala servas teekaitsevööndis.

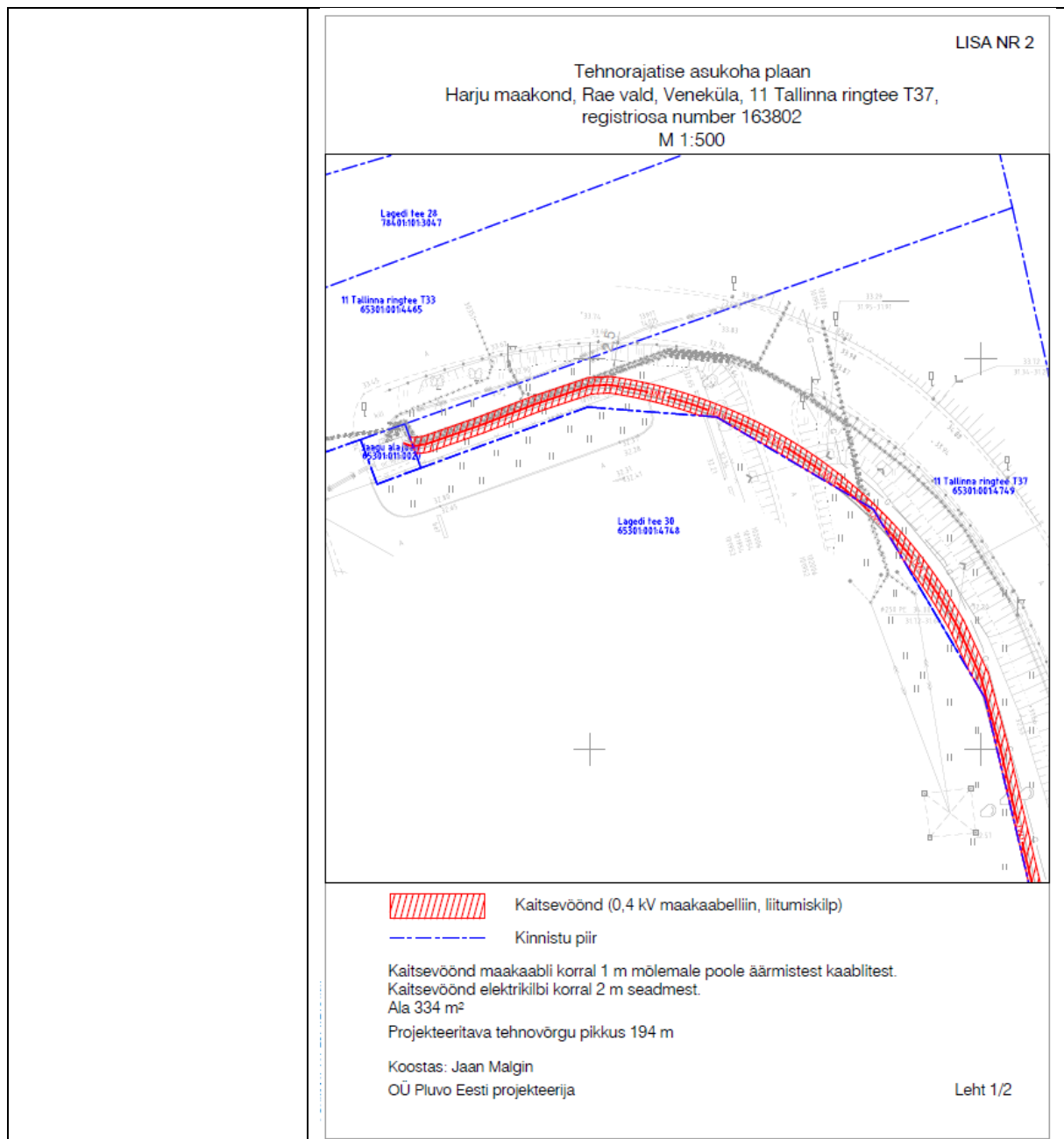
Kanne 7

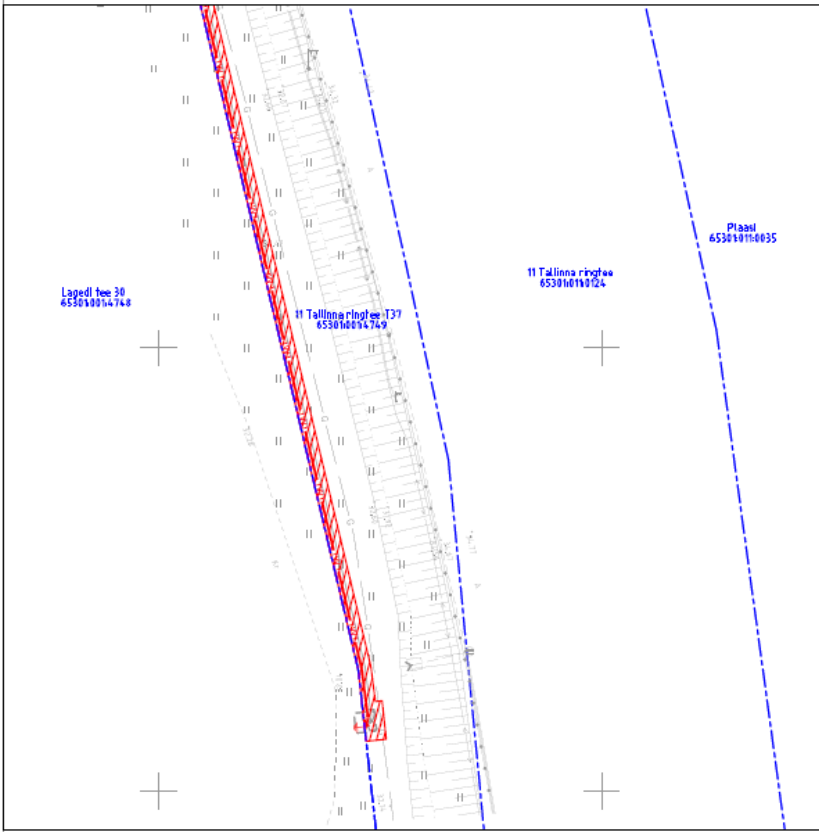
Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektripaigaldise majandamiseks kasutusõiguse alal Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 19.07.2018 sõlmitud lepingu punktidele kaks (2.), kolm (3.) ja neli (4.) ning lepingu lisaks 2 olevale plaanile. 19.07.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 27.07.2018.

Väljavõte lepingu lisast





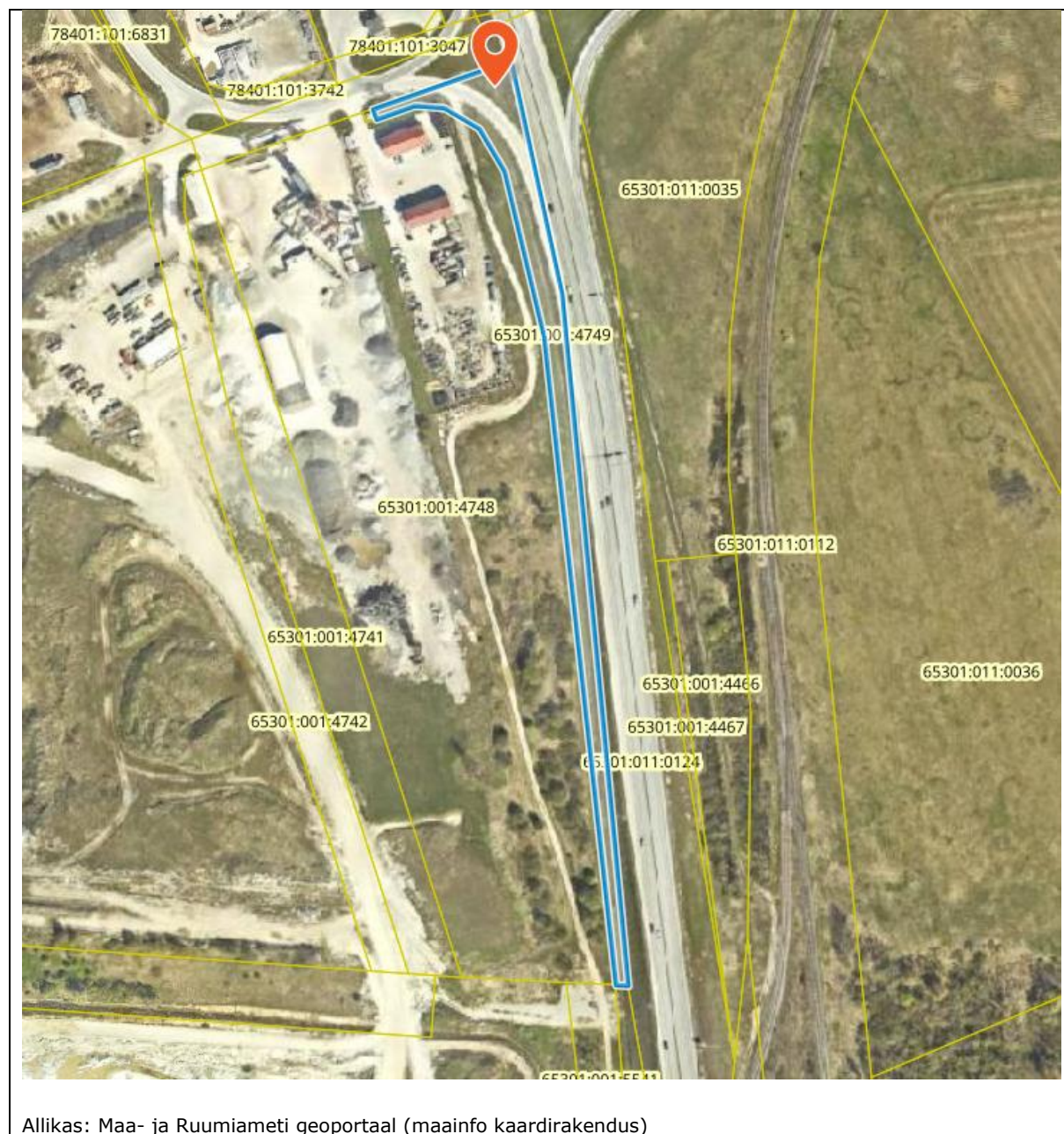


	LISA NR 2 Tehnorajatis asukoha plaan Harju maakond, Rae vald, Veneküla, 11 Tallinna ringtee T37, registriosa number 163802 M 1:500  Leht 2/2
Vara koormavate hüpoteekide kanded registriosa IV jaos	Kanne 2 Hüpoteek SEB Eesti Ühispank(registrikood 10004252, Tallinna linn) kasuks. <i>Kandel puudub mõju hinnatud väärtusele.</i> Kanne 3 Hüpoteek AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks. <i>Kandel puudub mõju hinnatud väärtusele.</i>

Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	planeeringu ala (tiheasustusala, üldplaneeringu ala ja riigi eriplaneering), Gaasipaigaldise kaitsevöönd, Elektripaigaldise kaitsevöönd, Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, Tee avalik kasutus, Sideehitise kaitsevöönd. Gaasipaigaldise kaitsevööndil on negatiivne mõju hinnatud väärtusele, sest kaitsevöönd asub uue moodustatava tootmismaa lõuna osas ja seetõttu lõuna osas tootmishoone asukoha valik on piiratud. Muud kitsendused, arvestades nende olemuse, asendi ja ulatusega, ei mõjuta katastriüksuse turuväärtust, kuna ei takista nende olemasolevat kasutust.
Kitsenduste kaart ja loetelu: Allikas: Maa- ja Ruumiameti geoportaal (kitsenduste kaardirakendus)	

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)
	Planeeringu ala	6367904/6832478	6367904	3347.60	Riigi eriplaneeringu ala	32127
	Planeeringu ala	371008/8047641	371008	27.54	Üldplaneeringu ala	371008
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	253817415/8388925	253817415	71.67	Elektrimaakaabelliin	253817415
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	253817414/8043523	253817414	180.84	Elektrimaakaabelliin	253817414
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	253810391/12743383	253810391	260.96	Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin)	253810391
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	253810392/12743388	253810392	88.04	Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin)	253810392
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	253810379/12971021	253810379	11.09	Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi	253810379
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	253810380/12971022	253810380	2.18	Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi	253810380
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	253817416/12987972	253817416	70.78	Elektrimaakaabelliin	253817416
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	341092711/13033264	341092711	60.11	Elektrimaakaabelliin	341092711
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	566881095/13370776	566881095	386.67	Elektrimaakaabelliin	566881095
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	3860/15960211	3860	560.21	Maantee	3860
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	11/15961166	11	6917.06	Maantee(Euroopa teedevõrgu maantee)	11
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	3859/15961947	3859	795.38	Maantee	3859
	Tee avalik kasutus	3856_tak/15968712	3856_tak	7114.55	Maantee	3856
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	3856/15964266	3856	2850.70	Maantee	3856
	Sideehitise kaitsevöönd	T158737181/16093725	T158737181	47.89	Sideehitis maismaal	T158737181
	Sideehitise kaitsevöönd	T158737117/16361191	T158737117	7.23	Sideehitis maismaal	T158737117
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	ELV670794091-3 /16440273	ELV670794091-3	331.09	Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin)	ELV670794091-3
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	ELV670794090-2 /16608773	ELV670794090-2	55.18	Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin)	ELV670794090-2
	Planeeringu ala	6532011_1605635 /16632356	6532011_1605635	7083.83	Tiieasustusala	6532011_1605635
Kasutuslepingud		Omaniku kinnitusel kasutuslepingud puuduvad				
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud tegurid ja piirangud		Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal muid seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mitte kantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmumine võib muuta käesolevas eksperthinnangus hinnatud vara turuväärtust.				

3.3. Maakasutus

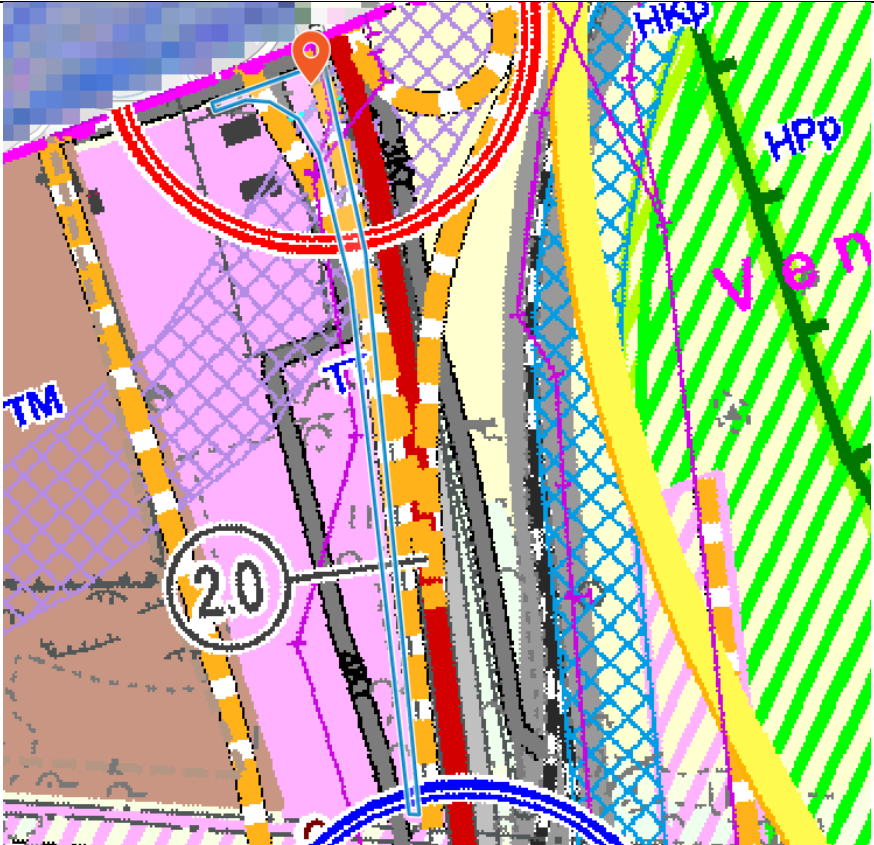


Tunnus	65301:001:4749
Lähiaadress	11 Tallinna ringtee T37
Asustusüksus	Koplimetsa küla
Omavalitsus	Rae vald
Maakond	Harju maakond
Moodustamise aeg	2. aprill 2018.a.
Muudatuse registreerimise aeg	17. juuni 2025.a.
Muudatuse põhjus	KÜ vastavusseviimine seadusega
Maa maksustamishind	7115.00 €
Sihtotstarve 1	Transpordimaa 100%
Pindala	7115.0 m²
Looduslik rohumaa	3077.0 m²
Õuema	40.0 m²
Muu maa	3998.0 m²
Kinnistu nr.	163802
Omandivorm	Eraomand

Andmed 04.06.2026 seisuga

Üldplaneering	Väljavõtte vallavalitsuse e-kirjast: Lagedi tee 30 kinnisasja osas selgitame, et üldplaneeringu kohaselt on tegemist tootmismaa juhtotstarbega alaga, kuid see ei tähenda, et kinnistul oleks juba kehtiv ehitusõigus. Käesoleval ajal detailplaneering puudub ning ehitusõiguse määramine on võimalik üksnes detailplaneeringu koostamise ja kehtestamise alusel. Seetõttu ei saa järeldada, et varasema äralõike tõttu oleks automaatselt vähenenud olemasoleva ehitusõiguse ulatus, kuna konkreetset ehitusõigust ei ole detailplaneeringuga seni määratud. 11 Tallinna ringtee T37 kinnisasja osas on põhimõtteliselt võimalik selle liitmine Lagedi tee 30 kinnisasjaga detailplaneeringu menetluse raames. Selline lahendus annaks kinnistule tõenäoliselt parema sisemise loogika ning terviklikuma ruumilise lahenduse. Samas ei tähenda kinnistute liitmine automaatselt ehitusõiguse suurenemist, kuna võimalik ehitusõigus määratakse detailplaneeringu koostamise käigus, arvestades piirkonna planeeringulisi tingimusi, juurdepääse, krundi sisest logistikat, kõrhaljastuse paiknemist, tehnovõrke ning muid asjakohaseid asjaolusid. Üldplaneeringuga on määratud piirkonnas järgmised ehitustingimused tootmismaal: <table> <tr> <td>Krundi suurus</td><td>-min 0,7 ha -Väo karjääri ja Suur-Sõjamäe tee vahel min 1,5 ha</td></tr> <tr> <td>Krundi sihtotstarve % (EE, EEr, EEk, Ä, T, Üh)</td><td>-Peamiselt rasketööstuse arenguks ettenähtud piirkond</td></tr> </table>	Krundi suurus	-min 0,7 ha -Väo karjääri ja Suur-Sõjamäe tee vahel min 1,5 ha	Krundi sihtotstarve % (EE, EEr, EEk, Ä, T, Üh)	-Peamiselt rasketööstuse arenguks ettenähtud piirkond
Krundi suurus	-min 0,7 ha -Väo karjääri ja Suur-Sõjamäe tee vahel min 1,5 ha				
Krundi sihtotstarve % (EE, EEr, EEk, Ä, T, Üh)	-Peamiselt rasketööstuse arenguks ettenähtud piirkond				

		-Uusi elamukrunte ei saa planeerida	
	Krundi täisehitus %; koormusindeks	-max 60%	
	Kõrgus ja korruselisus	-Tallinna Ringtee ja Suur-Sõjamäe tee ääres kuni 16m -Koplimetsa külas peab kõrgus proportsionaalselt langema kuni 9m elamute kontaktvööndis	
	Haljastus	-10% krundi pinnast haljasala -maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala -krundi iga 1000m ² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m -Läbivate teede ääres puudeallee	
	Abihooned; hoonete arv krundil	-kuni 5 hoonet krundil, olenevalt krundi suuruselt	
	Ehitusjoon	-	
	Katusekalle, räästa kõrgus ⁶⁾	0-20°	
	Piirded	-Ei ole kohustuslik -Piirde rajamisel võrkaed kõrgusega kuni 2m	
	Materjalikäsitus ⁶⁾	-Arvestada olemasoleva ja planeeritud hoonestusega -Kaarhallid lubatud, kuid mitte põhitee ääres -Maantee pool esinduslikum fassaad	

	 Allikas: Maa-ja Ruumiameti planeeringute kaardirakendus
Detailplaneering	puudub
Miljööväärtuslik planeering	Puudub
Kuju, reljeef	pikliku kujuga, reljeef on tasane.
Haljastus, haritava maa kõlvikul kasvatatavad kultuurid, maa seisukord	Tallinna ringtee servas riba, millele osaliselt on rajatud tee.
Põllumassiivi nr ja deklareeritud maakasutus	puudub
Mullastik, kasvukohatüüp	Kh'' ja Ko muld

Mullastiku kaart	 Allikas: Maa- ja Ruumiameti geoportaal (mullastiku kaardirakendus)
Maaparandussüsteemid	puudub
Hooned ja rajatised	EHR andmetel rajatised Tallinna Ringtee Vão-Lagedi Teelõigu Km 0,6-6,0 Tehnilised Projektid. Tehnovõrgud. Sideliinid ja 2 tk Maagaasi Jaotustorustik
Piirded	Puuduvad
Tehnovarustus	puudub

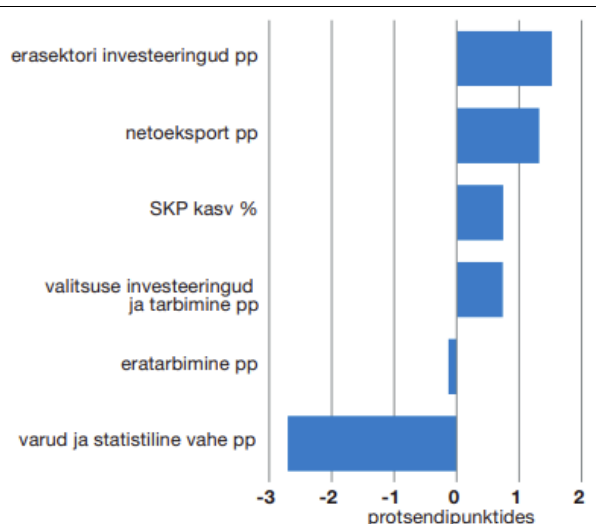
4. Turuülevaade

4.1. Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist¹

Geopoliitilise olukorra pingestumine ning sõjaline konflikt Lähis-Idas on taas muutnud maailmamajanduse olukorra ja selle väljavaate ebakindlamaks. Kui möödunud aasta lõpus ja selle aasta alguses püsis globaalne majandus kasvukursil, mida toetasid aeglustunud inflatsioon ja alanenud intressimäärad, kaubandussuhete stabiliseerumine, eelarvepoliitika ja investeeringud uutesse tehnoloogiatesse, siis 28. veebruaril alanud sõjategevus Iraanis ja piirkonnas laiemalt on uuesti raputanud globaalse majanduskasvu tingimusi. Sõjategevuse esmane mõju on seni avaldunud eeskätt finants- ja tooraineturgudel: energiakandjate hinnad on tõusnud, finantsturgude volatiilsus suurenenud ja võlakirjade tulumäärad kerkinud. Aktsiaturgude volatiilsusindeksite ja geopoliitilise ebakindluse mõõdikute tõus näitab, et investorid on muutunud ettevaatlikumaks ja riskipreemiad on suurenenud. Samuti on tõusnud tarneahelate häireid mõõtvad indeksid, mis osutab kasvavatele pingetele ülemaailmses kaubanduses.

Eesti majanduse kasvukeskkond jätkas aasta alguses paranemist. Uue energiakriisi mõju ei ole majandusaktiivsust kajastavasse statistikasse veel jõudnud, kuid erinevad näitajad kinnitavad, et enne Lähis-Ida konflikti lahvatamist püsis Eesti majandus selgelt elavnemise kursil. Peamiste sektorite — ehituse, teeninduse, jaemüügi ja töötleva tööstuse — ettevõtete tootmis- ja hõiveootused liikusid kuni märtsi alguseni tõusujoones, peegeldades suurenenud optimismi edasisesse kasvuvõimalustesse. Viimase kahe aasta jooksul on kasvanud kaupade müügimaht nii kodu- kui ka välisurul ning eksportööride hinnangud oma toodangu konkurentsivõimele tegid möödunud aasta lõpus märgatava hüppe. Kaubaekspordi ja sellesse enim panustava töötleva tööstuse olukorra paranemine on määrava tähtsusega majanduse väljumisel varasemate kriiside põhjustatud madalseisust.

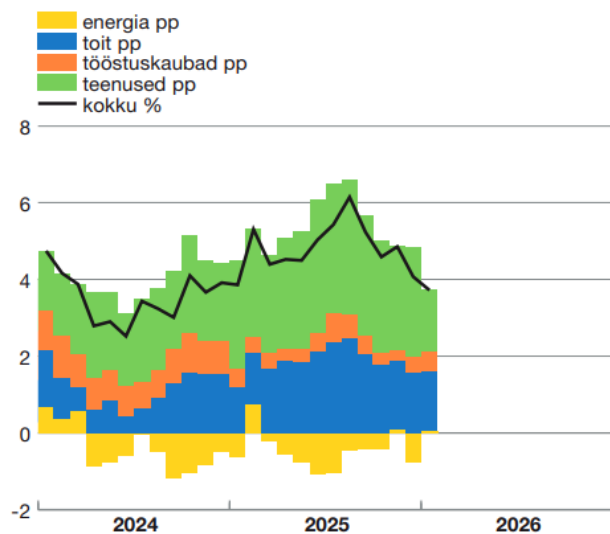
2025. aasta neljandas kvartalis oli majanduskasv küll tagasihoidlik, kuid SKP nõudluskomponendid, nagu investeeringud ja eksport, kasvasid samas üsna kiiresti. Tugev nõudluse kasv kaeti varude vähendamisega (vt joonis 14). Aastataguse ajaga võrreldes kasvas SKP 0,7%, aga võrreldes kolmanda kvartaliga kahanes 0,1%.



Allikad: statistikaamet, Eesti Pank.

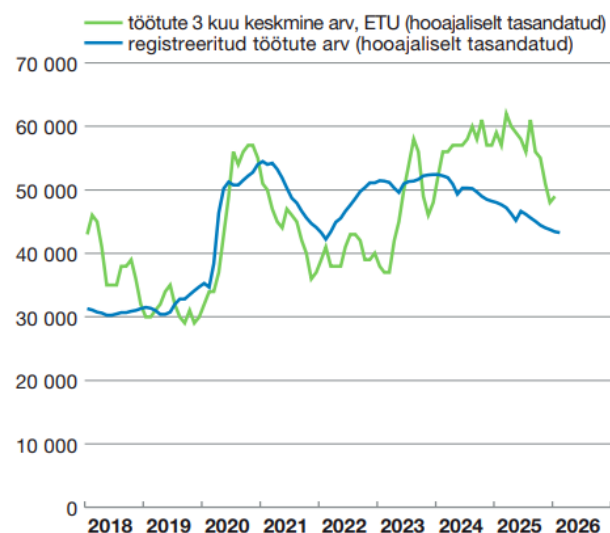
¹ Allikas: Eesti Pank publikatsioon Rahapoliitika ja majandus 1/2026 31.03.2026

Hinnatõus on Eestis viimastel kuudel aeglustunud, kuigi euroala riikidega võrreldes püsib see endiselt suhteliselt kiire. Inflatsioon ulatus eelmise aasta neljandas kvartalis 4,5%ni ja aeglustus 2026. aasta veebruariks 3,1%ni. Eesti kiire hinnatõusu oluline allikas on endiselt maksutõusud: eelmisel aastal panustasid need hinnatõusu 2 protsendipunkti, kuid tänavu on maksude panus langenud ligikaudu 1 protsendipunktini. Ilma maksutõusudeta oleks hinnakasv veebruaris olnud umbes 2%.



Allikad: statistikaamet, Eesti Pank.

Tööpuuduse määr kahanes järsult 2025. aasta viimases kvartalis 6,4%ni, olles eelnenud kvartalis 7,1%. Ka novembri, detsembri ja jaanuari keskmine töötuse määr, mis on eelindikaator 2026. aasta esimesele kvartalile, oli 6,5% juures väga madal. Madala töötuse määra taga ei olnud niivõrd suurem tööhõive, kui erakordselt väike tööjõus osalemise aktiivsus. Tööjõu-uuringus loetakse töötuks mittetöötav isik, kes otsib aktiivselt tööd ja on valmis tööle asuma kahe nädala jooksul. Muul juhul loetakse inimene mitteaktiivseks. Registreeritud töötute arv on samal ajal jätkanud kahanemistrendi ning vähenenud 2023. aasta lõpu tipptasemelt 9200 inimese võrra



Allikad: statistikaamet, töötukassa, Eesti Pank.

Majanduskasv saab hoogu juurde. 2026. aasta majanduskasv kujuneb märksa kiiremaks kui 2025. aastal, sest tulumaksuseaduse muutuse tõttu jõuab majandusse täiendav eelarvestiimul, mis tugevdab nõudlust ja seeläbi SKP kasvu. Samuti püsib suhteliselt tugev välisnõudlus, mis aitab kaasa ekspordi kasvule. Viimastel aastatel majanduskasvu pidurdanud probleemid, nagu erasektori suurenenud intressimaksed ja konkurentsivõime probleemid, on taandunud või vähemalt leevenenud. Paranenud on pangalaenu kättesaadavus ning baromeetrite põhjal on tugevnenud ka kõikide peamiste tegevusalade majanduslik kindlustunne. Iraani sõja mõju nii energiahindadele kui ka globaalsete majandusolude etteennustatavusele kujutab aga varasemaga võrreldes tagasilööki.

Eesti Panga majandusproгноosi põhinäitajad**Tabel 4. Majandusproгноos põhinäitajate kaupa¹⁾**

	2024	2025	2026	2027	2028
SKP jooksevhindades mld eurodes	39,83	41,61	44,33	46,69	49,14
SKP püsivhindades ²⁾	-0,1	0,5	2,8	2,5	2,8
eratarbimine ³⁾	0,2	0,0	3,6	3,2	2,5
valitsemissektori tarbimine	1,8	2,5	3,3	-0,1	2,2
kapitali kogumahutus põhivarasse	-6,1	3,0	10,1	3,3	1,8
eksport	-1,5	4,9	2,8	2,8	3,3
import	0,2	5,1	6,0	2,9	2,6
SKP lõhe (% potentsiaalsest SKPst)	-4,0	-4,3	-2,6	-1,8	-1,0
tarbijahinnaindeks	3,5	4,8	3,8	2,2	2,2
ühtlustatud tarbijahinnaindeks	3,7	4,8	3,9	2,3	2,1
SKP deflaator	4,0	3,9	3,6	2,8	2,4
töötuse määr (% tööjõust)	7,6	7,5	6,8	6,7	6,6
hõive ⁴⁾	0,2	-0,5	0,0	0,0	0,0
keskmine brutokuupalk (EUR)	1981	2092	2215	2323	2429
keskmine brutokuupalk	8,1	5,6	5,9	4,9	4,6
mediaan brutokuupalk (EUR)	1628	1724	1832	1926	2018
mediaan brutokuupalk	8,5	5,9	6,3	5,1	4,8
SKP töötaja kohta püsivhindades	-0,3	1,0	2,9	2,5	2,8
jooksevkonto saldo (% SKPst)	-1,3	-0,2	-3,1	-3,0	-2,3
valitsemissektori eelarvetasakaal (% SKPst)	-1,7	-1,2	-4,4	-4,4	-4,1

1) Näitajad on esitatud aastase muutusena protsentides, juhul kui pole märgitud teisiti. 2) SKP ja selle komponendid on esitatud aheldatud väärtustena. 3) Sisaldab kodumajapidamisi teenindavaid kasumitaotluseta institutsioone. 4) Hõlmab residendist tootmisüksusi.

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank.

4.2. Hoonestamata äri-ja tootmismaa segmenti ülevaade²

Hoonestamata ärimaadega tehti 2025. aastal Eestis kokku 116 tehingut, mis on 25% vähem kui eelneval aastal. Tehingute koguväärtus kahanes 50%.

Ostu-müügitehingute arv ja koguväärtus (sihtotstarve 100% ärimaa)

	Arv 2024	Koguväärtus (€) 2024	Arv 2025	Koguväärtus (€) 2025	Arvu muutus (%)	Koguväärtuse muutus (%)
Terve kinnisasi	133	31 599 699	104	47 546 669	-22%	50%
Osa kinnisasjast	22	861 199	12	1 233 397	-45%	43%
Kokku	155	32 460 898	116	48 780 066	-25%	50%

Allikas: Maa-ameti 2025. aasta turuülevaade

Eelnev tabel kajastab kõiki ostu-müügitehinguid hoonestamata ärimaaga. Järgnev tabel kajastab vaid vabaturutehingute statistikat maakondades.

² Lähtutud on Maa- ja Ruumiameti 2025. aasta turuülevaatest.

Hoonestamata ärimaa tehinguid maakondades

Piirkond	Arv	Keskmine pindala (m²)	Keskmine hind (€/m²)	Mediaan (€/m²)	Standard-hälv (€/m²)	Minimaalne hind (€/m²)	Maksimaalne hind (€/m²)
Harju maakond	12	8 978	427	95	670	14	2 184
sh Tallinn	6	3 210	799	618	808	97	2 184
Hiiu maakond	2	-	-	-	-	-	-
Ida-Viru maakond	3	-	-	-	-	-	-
Jõgeva maakond	1	-	-	-	-	-	-
Järva maakond	0	-	-	-	-	-	-
Lääne maakond	0	-	-	-	-	-	-
Lääne-Viru maakond	2	-	-	-	-	-	-
Põlva maakond	0	-	-	-	-	-	-
Pärnu maakond	1	-	-	-	-	-	-
Rapla maakond	0	-	-	-	-	-	-
Saare maakond	4	-	-	-	-	-	-
Tartu maakond	7	4 860	208	89	253	40	744
Valga maakond	1	-	-	-	-	-	-
Viljandi maakond	0	-	-	-	-	-	-
Võru maakond	0	-	-	-	-	-	-
Eesti kokku	33	5 456	213	51	445	0,6	2 184

Allikas: Maa-ameti 2025. aasta turuülevaade

Lisaks 100% ärimaa sihtotstarbega kinnisasjadele müüakse ka osalise ärimaa sihtotstarbega hoonestamata kinnisasju, kuid need ei kajastu statistikas, s.t tegelik tehingute arv äriotstarbeliste varade või suurem esitatust.

Hoonestamata tootmismaadega tehti 2025. aastal Eestis kokku 200 tehingut, mis on 25% vähem kui eelneval aastal. Tehingute koguväärtus kahanes 2%.

Ostu-müügitehingute arv ja koguväärtus (sihtotstarve 100% tootmismaa)

	Arv 2024	Koguväärtus (€) 2024	Arv 2025	Koguväärtus (€) 2025	Arvu muutus (%)	Koguväärtuse muutus (%)
Terve kinnisasi	253	22 818 683	179	22 370 421	-29%	-2%
Osa kinnisasjast	15	262 712	21	187 430	40%	-29%
Kokku	268	23 081 395	200	22 557 851	-25%	-2%

Allikas: Maa-ameti 2025. aasta turuülevaade

Eelnev tabel kajastab kõiki ostu-müügitehinguid hoonestamata tootmismaaga. Järgnev tabel kajastab vaid vabaturutehingute statistikat maakondades.

Hoonestamata tootmismaa tehingud maakondades

Piirkond	Arv	Keskmine pindala (m²)	Keskmine hind (€/m²)	Mediaan (€/m²)	Standard-hälv (€/m²)	Minimaalne hind (€/m²)	Maksimaalne hind (€/m²)
Harju maakond	10	9 358	29	6	49	1	155
Hiiu maakond	0	-	-	-	-	-	-
Ida-Viru maakond	1	-	-	-	-	-	-
Jõgeva maakond	0	-	-	-	-	-	-
Järva maakond	1	-	-	-	-	-	-
Lääne maakond	1	-	-	-	-	-	-
Lääne-Viru maakond	0	-	-	-	-	-	-
Põlva maakond	2	-	-	-	-	-	-
Pärnu maakond	4	-	-	-	-	-	-
Rapla maakond	6	5 815	4	3	4	1	12
Saare maakond	3	-	-	-	-	-	-
Tartu maakond	7	53 511	37	3	88	0,2	235
Valga maakond	0	-	-	-	-	-	-
Viljandi maakond	6	8 082	5	1,6	8	0,9	22
Võru maakond	1	-	-	-	-	-	-
Eesti kokku	42	17 521	18	3	44	0,2	235

Allikas: Maa-ameti 2025. aasta turuülevaade

Lisaks 100% tootmismaa sihtotstarbega kinnisasjadele müüakse ka osalise tootmismaa sihtotstarbega hoonestamata kinnisasju, kuid need ei kajastu statistikas, s.t tegelik tehingute arv tootmisotstarbeliste varadega võib olla suurem esitatust.

Rae ja Jõelähtme valla ja Maardu linna hoonestamata äri- ja tootmismaa segment

Nendes 3 omavalitsuses on aasta lõikes tehingute arv valdavalt olnud alla 5, mis ei võimalda statistikat välja tuua (statistikas puuduvad segasihtotstarbega maad). Rae vallas oli tehingute arv keskmiste esitamiseks piisav 2023, kui äri ja tootmismaa keskmine oli ca 33-35 €/m². Jõelähtme valla tootmismaa keskmine oli 2025 sarnane ca 29 €/m².

Järgnevas tabelis Rae ja Jõelähtme valla ja Maardu linna hoonestamata äri- ja tootmismaa 2022-2026. aasta hinnastatistika

			Pindala(m2)		Tehingu summa (eur)			Pinnauhiku hind(eur /m2)		
			Arv	Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan
2022	Jõelähtme vald	ärimaa	4	***	***	***	***	***	***	***
	Maardu linn	ärimaa	4	***	***	***	***	***	***	***
	Rae vald	tootmismaa	2	***	***	***	***	***	***	***
		ärimaa	3	***	***	***	***	***	***	***
2023	Jõelähtme vald	tootmismaa	4	***	***	***	***	***	***	***
		ärimaa	2	***	***	***	***	***	***	***
	Maardu linn	ärimaa	1	***	***	***	***	***	***	***
	Rae vald	tootmismaa	11	2 553,10	661 137	1 859	460 000	17,01	51,64	35,15
		ärimaa	6	5 436,20	1 165 184	80 000	315 504	23,39	48,00	32,58
2024	Jõelähtme vald	tootmismaa	3	***	***	***	***	***	***	***
	Maardu linn	tootmismaa	4	***	***	***	***	***	***	***
		ärimaa	2	***	***	***	***	***	***	***
	Rae vald	tootmismaa	22	2 048,40	1 125 004	1	814 789	0,00	87,44	3,04
		ärimaa	6	8 211,20	3 319 991	15 303	2 234 685	2,82	184,52	49,11
2025	Jõelähtme vald	tootmismaa	6	28 122,50	4 678 335	161 200	2 016 245	8,89	36,81	28,78
		ärimaa	1	***	***	***	***	***	***	***
	Maardu linn	tootmismaa	1	***	***	***	***	***	***	***
	Rae vald	tootmismaa	2	***	***	***	***	***	***	***
		ärimaa	4	***	***	***	***	***	***	***
2026	Jõelähtme vald	tootmismaa	1	***	***	***	***	***	***	***
	Maardu linn	tootmismaa	1	***	***	***	***	***	***	***
	Rae vald	tootmismaa	2	***	***	***	***	***	***	***
		ärimaa	2	***	***	***	***	***	***	***

Allikas: Maa- ja Ruumiamet, hinnastatistika päring 29.06.2026

4.2.1. Müügitehingud

Tehinguinfo pärineb Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaasist.

Hindamisel valimisse on võetud tehingud 01.01.2024-05.06.2026, Harju maakond, Rae vald ja Jõelähtme vald ja Maardu linn ärimaa 100% või tootmismaa 100% või segasihtotstarve äri+tootmismaa, hoonestamata kinnisasjad, 1/1 müüdud osa, tehingus osales 1 katastriüksus, pindala alates 5000 m², tehingu summa alates 50000 € , kõik tehingu summad on esitatud ilma käibemaksuta. Ostu-müügi tehingud, lepingus koos VÕL+AÕL tehing (sh VÕL tehingud, millel on teada AÕL kuupäev), hoonestamata kinnisasjad, 1/1 müüdud osa, tehingus osales 1 katastriüksus, välistatud nii ostja kui müüja osapool riik või KOV. Välistatud on plokktehingud, võlaõiguslikud tehingud ja tehingud kus ostjaks on naaber või äriliselt seotud isik. Kohandamisel kasutatavad tehingud on esitatud paksus kirjas.

Asukoht	Tehingu aeg	Hind, €	Hind, €/m ²	Pindala, m ²	Kirjeldus
Harju maakond, Jõelähtme vald, Uusküla	2024-04-04	174333	15,73	11083	Äri ja tootmismaa, kattega teed Detailplaneering - Ehitusalune pind detailplaneeringu järgi krundile 5055m ² , maksimaalne suletud brutopind 10110m ² - Lubatud ehitada max 5 hoonet - Hoonete kõrgus 11 m - Hoonete korruste arv 2 Kommunikatsioonid - elekter tuleb otse leping sõlmida - veevarustus- rajatud on trassid vajalik liitumine Loo veega. - kanalisatsioon- rajatud on trassid vajalik liitumine Loo veega. - võimalik liituda ka gaasitrassiga - liitumislepingud tuleb ise sõlmida

Harju maakond,Jõelähtme vald,Uusküla	2025-04-14	140000	15,78	8870	Äri ja tootmismaa,detailplaneering tehtud, tsentraalne vesi, tööstusvool, tsentraalgaas-Laohoone projekt olemas - Tööstusvool 250 A - Kõik liitumised olemas - Ehitusluba on olemas!
Harju maakond,Maardu linn,Maardu linn	2025-09-22	388000	21,99	17648	Äri ja tootmismaa, detailplaneeringuga kinnistu. Müüdav ärimaa asub Vana-Narva mnt vahetus läheduses. Kinnistu suurus on 17 648 m². Täisehituse % on 40. Max. hoonete arv: 3. Max. korruste arv: 3. Maa sihtotstarve: 30% Ä / 70% T. Kinnistu müügihind on 25 EUR/ m². Hinnale ei lisandu käibemaksu. Liitumistasud: Vastavalt teenuspakkuja hinnakirja alusel.
Harju maakond,Jõelähtme vald,Loo alevik	2024-02-13	135000	19,58	6896	Äri ja tootmismaa,dp olemas, kanalisatsioon, tsentraalgaas, vesi, elekter
Harju maakond,Maardu linn,Maardu linn	2024-05-22	575000	30,44	18891	Tootmismaa, osaliselt asfalteeritud (ca 9000 m²) ja aiaga piiratud hoonestamata kinnistu tööstuspiirkonnas Tallinna külje all, kehtiv DP, võimalik moodustada 3 krunti, ehitusalaune pind igal krundil ca 3000 m², korruselisus 2, hoone sbp ca 9000 m². Liitumistasud: Vastavalt teenuspakkuja hinnakirja alusel.
Harju maakond,Maardu linn,Maardu linn	2024-09-18	200000	33,91	5898	Äri ja tootmismaa,dp olemas, elekter,gaas,vesi,tee,kanalisatsioon
Harju maakond,Maardu linn,Maardu linn	2025-02-19	268098	36,24	7397	Äri ja tootmismaa,dp olemas ehitusalune pind 2590m ² , suletud brutopind: 5180m ² gaasi, side, vee ja kanalisatsiooniga liitumine krundi piiril (vee ja kanaliga liitunud), asfalkattega ja tänavavalgustusega autoteed, tuletõrjemahuti kustutusvee tarbeks. (Elekter 3x80 amprit)

4.2.2. Turustatavuse analüüs³

Hinnatava vara lõppkasutajad	Äri- ja tootmismaaade ostjaks on arendajad, sest Rae valla piirkonnas toimub aktiivne arendustegevus.
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Arendajad
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Arendajate vaatest rahuldab vara turusegmendi nõudeid: maatükk on keskmisest suurem ja asub lähedal Tallinnale. Kuigi hetkel on ärikondlik ehitusaktiivsus piirkonnas madal, prognoosib hindaja lähiaastatel ehitusaktiivsuse mõningast tõusu ja

³ Hinnatav transpordimaa pole eraldi turukõlbulik ning seda on põhjalikumalt käsitletud parima kasutuse analüüsis. Turustatavuse analüüs on EVS 875 Vara hindamise standardi nr 10 „Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus“ järgi kohustuslik turuanalüüsi osa. Standardi järgi on turustatavuse analüüs 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 vahetõu hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt.

	arvestades hinnatava vara asukohaga Rae vallas on nõudlus selle vara vastu kasvamas.
Kui suur osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara	Äri- ja tootmismaa osas valitseb turul keskmine nõudlus ja pakkumisi on mitmeid. Enim soovitakse osta juurdepääsuga ja kommunikatsioonidega varustatud maid, mis asuvad mõne suurema keskuse lähedal.
Kui suur osa lõppkasutajatest on võimalised hinnatavat vara soetama	Raske konkreetselt öelda, kuid soetama on vara võimalised pigem väike hulk potentsiaalsetest lõppkasutajatest (arendajad), sest kinnistule saab rajada hoone ja arendamine on kallid.
Konkureeriv pakkumine turul	Vt p. 4.2.3.
Arendusprojektid	Puuduvad
Müügiperiood	6-12 kuud
Müügihinnad	Järgneva poolaasta jooksul sarnaste varade hinnatasemes, samuti nõudluse ja pakkumise osas muudatusi ei prognoosiks.
Alternatiivsed kasutused	puuduvad

4.2.3 Pakkumine

Avalikes kinnisvaraportalides hinnatava varaga on mitmeid samaväärseid pakkumisi. Toome välja valiku olemasolevaid Rae valla pakkumisi:

Aadress	Suurus (ha)	Pakkumishind (€)/ €/ha	Info
		Linnaaru tee 3, Soodevahe, Rae vald TÖENÄOLISELT ÜKS PARIMAD PAKKUMISI EESTIS! Detailplaneering tehtud, elekter, tsentraalgaas, vesi Müüme hoonestamata äri-ja tootmismaa kinnistut vahetult Lasnamäe veerel Soodevahe ...	ärimaa,... 12451 m ² 550 000 € 44,2 €/m ² Kuumakse 2 232 €
		Kesasoo tee 5, Soodevahe, Rae vald TÖENÄOLISELT PARIM PAKKUMINE EESTIS! Detailplaneering tehtud, elekter, tsentraalgaas, vesi Müüme hoonestamata äri-ja tootmismaa kinnistut vahetult Lasnamäe veerel.Logistiliselt ...	ärimaa,... 21377 m ² 690 000 € 32,3 €/m ² Kuumakse 2 801 €
		Koplipere tee 9, Rae, Rae vald UUS HIND! DETAILPLANEERING, I LIINI KINNISTU RINGTEE ÄÄRES! Müüa detailplaneeringuga kinnistu Rae vallas, Rae külas, aadressil Koplipere tee 9. ...	ärimaa,... 43347 m ² 739 000 € 17,1 €/m ² Kuumakse 2 999 €

Rõhutame, et tegemist on pakkumishindadega, mitte müügihindadega. On olemas võimalus, et pakkumishinnad avaliku müügi käigus oluliselt langevad või enampakkumise tingimustes tõusevad. Seepärast leiame, et hinnatud turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda hinnatud tulemust täpsust.

5. Hindamine

5.1 Parim kasutus

Vara parim kasutus: hindamisstandard defineerib vara parimat kasutust kui vara kõige tõenäolisemat kasutust, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse (EVS 875-1).

Õiguslik lubatavus: Katastriüksuse maakasutuse sihtotstarbeks on transpordimaa. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub hinnataval alal tootmismaa. Seda maad on hinnatud koos Lagedi tee 30 kinnisasjaga 65301:001:4748, mille küljest see maa on eraldatud. Vallavalitsuse kinnitusel käesoleval ajal detailplaneering puudub ning ehitusõiguse määramine on võimalik üksnes detailplaneeringu koostamise ja kehtestamise alusel. Seetõttu ei saa järeldada, et varasema äralõike tõttu oleks automaatselt vähenenud olemasoleva ehitusõiguse ulatus, kuna konkreetset ehitusõigust ei ole detailplaneeringuga seni määratud.

Füüsiline võimalikkus: katastriüksuse asukoht, paiknemine, naabrus, suurus, kuju, haljastus ja kõlvikuline koosseis võimaldab tootmismaana kasutust koos naaberüksusega Lagedi tee 30 kinnisasjaga 65301:001:4748. Katastriüksusel on juurdepääs riigi omandis transpordimaalt. Tsentraalsed kommunikatsioonid on piirkonnas olemas.

Finantsmajanduslik otstarbekus: tegemist on atraktiivses piirkonnas asuva 71490 m² tootmismaaga (DP alusel oleks võimalik saada täiendav ehitusõigus koos Lagedi tee 30 kinnisasjaga 65301:001:4748), mille vastu on turul nõudlus ja mille parim kasutus on tootmismaa, mis on finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse.

OÜ Inseneribüroo STEIGER eksperdi Erki Vaguri hinnangul Kinnistu Tallinna ringtee T37 (katastriüksuse tunnus 65301:001:4749), pindalaga 7115 m² kattub Vão lubjakivimaardla kõrgemargilise ehituslubjakivi passiivse maavara varu plokiga 29. Antud piirkonnas on maavara kasuliku kihi keskmine paksus 10 m. Kuna suur osa äralõike alast oli ka enne jagamist ja tee ümberehitamist avalikult kasutatava tee kaitsevööndis ning Ehitusseadustiku § 72 lg 1 p 3 kohaselt on maavara ja maa-ainese kaevandamine tee kaitsevööndis keelatud, siis hinnangus maavaravaruga ei arvestata.

Kõike eelnevat arvesse võttes on töö koostaja seisukohal, et hinnatava vara parim kasutus on koos piirneva Lagedi tee 30 kinnisasjaga 65301:001:4748 tootmismaa. 11 Tallinna ringtee T37 ei ole iseseisvalt kasutatav pikliku kuju tõttu.



Allikas: Maa- ja Ruumiameti geoportaal (maainfo kaardirakendus)

5.2 KAHOS § 12 lõikes 3 märgitud olukorra kirjeldus

Vastavalt KAHOS § 12 lõikele 3 kahju hüvitamine on tegevus, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui omandamise asjaolu ei oleks esinenud. KAHOS seletuskirjas on lisatud, et tuleb arvestada võimalusega asendada kinnisvara teise samaväärsega või maksta hüvitist mahus, mis tagab isikule võimaluse soetada asemele samaväärne vara. Lisaks õiglase kohtlemise korral tuleb rakendada kompensatsioonimeetmeid, mis tagaksid maaomanikele otseste kaasnevate kahjude ja saamata jääva tulu hüvitamise.

Allesjääval kinnisasjal hindaja hinnagul puudub kaasnev kahju juurdepääsu muutusest, sest juurdepääs ei muutu halvemaks.

Esialgsest katastriüksusest omandatakse äralõige pindalaga 7115 m², seega allesjääva kinnisasja kogupindala on ca 64375 m².

Puudub kaasnev kahju allesjääva 64375 m² kasutusotstarbe kaotusest, sest seda saab edasi kasutada tootmiskaana.

Kuna äralõige asub kinnistu servas, puudub kaasnev kahju tükeldumisest.

Puudub kaasnev kahju taimestiku hävinemisest.

Kuna katastriüksusel puuduvad rendilepingud, siis muud saamata jäävat tulu ei esine.

5.3 Hinnang äralõike võõrandamisega kaasnevatele mõjudele

Hüvitamise lähteseisukohad

Tasu KAHOS § 11 lg 2 mõistes koosneb äralõike väärtusest, otseselt kaasnevast varalisest kahjust ning saamata jäävast tulust. KAHOS § 13 lg 1 viitab, et hüvitamisele kuulub selgelt tuvastatud ja tõendatud otseselt kaasnev varaline kahju, mis on tekkinud kinnisasja turuväärtuse vähenemisega äralõike tõttu. Lõige 2 viitab, et otseselt kaasnev varaline kahju on eelkõige omanikule alles jääva kinnisasjaga seotud kahju. EVS 875-12 p 7.1.1 märgib, et kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine on vajalik, kui vara (turu)väärtuse vähenemine ei iseloomusta kogu varalist kahju, mida kahju kandev isik saab.

Otseselt kaasneva varalise kahju hindamine:

Ehitise likvideerimine või kasutuks muutumine, samuti muude parenduste kasutuks muutumine.

Äralõike maa-alal ehitised puuduvad, mistõttu nende likvideerimise või kasutuks muutumisega kaasnev kahju puudub.

Detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine.

Katastriüksused on hoonestamata ja ei ole kehtestatud ega algatatud detailplaneeringut. Äralõike maa-ala on teaalune maa riigimaantee servas kasutuses. Kaasnev kahju puudub.

Metsa hävimine

Metsa hävimisena käsitatakse metsa likvideerimist. Kaasnev kahju puudub, sest omanikule alles jääval osal metsa hävinemist ei kaasne

Muu taimestiku ja istanduse hävimine

Muu taimestiku all peetakse silmas koduaia aiataimi, viljapuid, tootmisaedasadid ja dekoratiivtaimi. Kaasnev kahju puudub

Kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenemine

Juurdepääs allesjäävale kinnisasjale ei muutu halvemaks. Allesjääval kinnisasjal hindaja hinnagul puudub kaasnev kahju juurdepääsu muutusest.

Muud kahjud

Kaasnev kahju maatüki suuruse vähenemisest, tükeldumisest, kuju muutusest, kasutusotstarbe kaotamisest, tehisoobjektiga kaasneva mõju, visuaalse häiringu mõju, kitsenduste kaitsevööndi mõju tõttu.

Esialgsest katastriüksusest omandatakse äralõige pindalaga 7115 m², seega allesjääva kinnisasja kogupindala on ca 64375 m².

Puudub kaasnev kahju allesjääva 64375 m² kasutusotstarbe kaotusest, sest seda saab edasi kasutada tootmiskauna.

Kuna äralõige asub kinnistu servas, puudub kaasnev kahju tükeldumisest.

Hüvitis servituudi, reaalkoormatise ja ostueesõiguse kustutamise korral

Kuna koormatiseid puuduvad, puudub ka kaasnev kahju.

Hüvitis rentnikule ja üürnikule lepingu lõppemise korral

Kuna lepingud puuduvad, siis puudub ka kaasnev kahju.

Saamata jääva tulu hindamine:

Saamata jääva tuluna käsitatakse eelkõige põhilisest majandustegevusest saamata jäävat tulu, aga põhjendatud juhul ka väljaspool põhilist majandustegevust saamata jäävat tulu. Majandustegevusest saamata jääv tulu leitakse prognoosiperioodi toodangu väärtuse tuluna. Lisaks majandustegevusest tulenevale tulule on levinumad saamata jäävad tulud seotud põllumajandustoetustest või maavara omandiõigusest ilma jäämisega. Saamata jääv tulu on ka piiratud asjaõigusest või rendi- ja üürilepingust tulenev saamata jääv tulu.

Kuna katastriüksusel puuduvad rendilepingud, siis muud saamata jäävat tulu ei esine.

Järeldused:

Äralõige pindalaga 7115 m² moodustab esialgse katastriüksuse kogupindalast ca 10 %. Seega allesjääva kinnisasja kogupindala on 64375 m².

Puudub kaasnev kahju allesjääva 64375 m² kasutusotstarbe kaotusest.

Kuna katastriüksusel puuduvad rendilepingud, siis muud saamata jäävat tulu ei esine.

Kuna puuduvad rendilepingud ja ei saa järeldada, et varasema äralõike tõttu oleks automaatselt vähenenud olemasoleva ehitusõiguse ulatus, kuna konkreetset ehitusõigust ei ole detailplaneeringuga seni määratud, siis puudub kaasnev kahju või saamata jääv tulu tulenevalt ehitatud tee talumiskohustusest aastatel 2018-2026.

Omaniku seisukoht

Hindaja Andres Juss on suhelnud hinnatava Tallinna ringtee T37 ja Lagedi tee 30 omaniku esindajaga ülevaatusel. Omanik tõi välja, et vahetusmaal Lagedi tee 32 kinnisasjalt on maavara kaevandatud ja maapind täidetud. Hindaja on kaasanud eksperdi ja on selgunud, et ka hinnataval Tallinna ringtee T37 katastriüksusel on maavaravaru, kuid eituskeeluvööndi tõttu seda kaevandada ei saa.

Omanik tõi välja, et ta tal oleks olnud võimalik Tallinna ringtee T37 kinnisasjalt saada renditulu, kui sinna ei oleks riik rajanud teed. Kuna katastriüksusel puuduvad rendilepingud, siis hindaja hinnangul ei ole võimalik rendituluga arvestada.

5.4 Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Kahju hüvitamise aluseks on tasu KAHOS § 11 lg 2 mõistes. Tasu koosneb kinnisasja väärtusest ja hüvitise kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad. Kahju hüvitamine on tegevus, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud. Hüvitamise eesmärgil hindamisel tuleb lisaks vara väärtusele ja hoonestatud kinnisasjade puhul ehitusmaksumuse hindamisele hindajal analüüsida ka selgelt tuvastatud ja tõendatud otseselt kaasnevat varalist kahju ja saamata jäävat tulu ning nende olemasolul vastav mõju ka arvesse võtta (EVS 875-12).

Olenevalt hinnatava vara olemusest saab kasutada hindamisel nii eraldi, kui ka kombineeritult kolme põhimeetodit: võrdlusmeetod, tulumetod 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 müüdnud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdnud 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).

Tulumetod

Tulupõhine käsitlus (*income approach*) ehk tulumetod põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatava tulu nüüdisväärtust. Rakendades kinnisvara hindamisel tulumetodit, 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 kulumi arvessevõtmise kaudu (EVS 875-8).

Kuna hinnatava kinnistuga sarnased varad on enamasti müügi- (mitte üüri-) käibes, on selle turuväärtuse hindamise hindamismeetodiks valitud võrdlusmeetod. Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb vaba turu tingimustes faktiliselt teostatud müügitehingute andmete analüüsil, piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikku nõudlust ja pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav.

Kuna vastavalt lähteülesandele tuleb 11 Tallinna ringtee T37 hinnata läbi Lagedi tee 30 kinnisasja 65301:001:4748 (kokku moodustavad Lagedi tee 30 ja Lagedi tee 32 a pindala on 71490 m²), siis hindamisel lähtutakse hinnatavast alast kui tootmismaast.

5.5 Maa turuväärtuse hindamine

Hinnatava vara on 7115 m² transpordimaa, mille hindamisel lähtutakse 71490 m² esialgne tootmismaa parameetritest koos Lagedi tee 30 ja 11 Tallinna ringtee T37. Sedalaadi keskmisest suurema 71490 m² pindalaga Tallinna lähedaste tootmismaadega tehinguid tehakse turul vähe, kuid nõudlus nende vastu on olemas.

Hindamisel valimisse on võetud tehingud 01.01.2024-05.06.2026, Harju maakond, Rae vald ja Jõelähtme vald ja Maardu linn ärimaa 100% või tootmismaa 100% või segasihtotstarve äri+tootmismaa, hoonestamata kinnisasjad, 1/1 müüdud osa, tehingus osales 1 katastriüksus, pindala alates 5000 m², tehingu summa alates 50000 €, kõik tehingu summad on esitatud ilma käibemaksuta. Ostu-müügi tehingud, lepingus koos VÕL+AÕL tehing (sh VÕL tehingud, millel on teada AÕL kuupäev), hoonestamata kinnisasjad, 1/1 müüdud osa, tehingus osales 1 katastriüksus, välistatud nii ostja kui müüja osapool riik või KOV. Välistatud on plokktehingud, võlaõiguslikud tehingud ja tehingud kus ostjaks on naaber või äriliselt seotud isik. Võrdlustehingute valikul lähtutakse sellest, et analüüsitava vara oleks eri võrdluselementide osas hinnatava varaga võimalikult sarnane ehk keskmisest suurema pindalaga. Võrdluseks on valitud 3 Jõelähtme valla ja Maardu linna üle 1 ha pindalaga tehingut. Sobivad ka 2024 tehingud, sest turusituatsioon ei ole muutunud ja üle 1 ha tootmismaade tehingute arv piirkonnas on ebapiisav. Kõigi kohandamisel kasutatavate maaüksuste puhul on kontrollitud müügitehingute tausta.

Võrdlustehingutena kasutatakse järgmisi tehingud

Asukoht	Tehingu aeg	Hind, €	Hind, €/m ²	Pindala, m ²	Kirjeldus
Harju maakond, Jõelähtme vald, Uusküla	2024-04-04	174333	15,73	11083	Äri ja tootmismaa, kattega teed Detailplaneering - Ehitusalune pind detailplaneeringu järgi krundile 5055m ² , maksimaalne suletud brutopind 10110m ² - Lubatud ehitada max 5 hoonet - Hoonete kõrgus 11 m - Hoonete korruste arv 2 - Kommunikatsioonid - elekter tuleb otse leping sõlmida - veevarustus- rajatud on trassid vajalik liitumine Loo veega. - kanalisatsioon- rajatud on trassid vajalik liitumine Loo veega. - võimalik liituda ka gaasitrassiga - liitumislepingud tuleb ise sõlmida
Harju maakond, Maardu linn	2025-09-22	388000	21,99	17648	Äri ja tootmismaa, detailplaneeringuga kinnistu. Müüdav ärimaa asub Vana-Narva mnt vahetus läheduses. Kinnistu suurus on 17 648 m ² . Täisehituse % on 40. Max. hoonete arv: 3. Max. korruste arv: 3. Maa sihtotstarve: 30% Ä / 70% T. Kinnistu müügihind on 25 EUR/ m ² . Hinnale ei lisandu käibemaksu. Liitumistasud: Vastavalt teenuspakkuja hinnakirja alusel.

Harju maakond, Maardu linn	2024-05-22	575000	30,44	18891	Tootmismaa, osaliselt asfalteeritud (ca 9000 m ²) ja aiaga piiratud hoonestamata kinnistu tööstuspiirkonnas Tallinna külje all, kehtiv DP, võimalik moodustada 3 krunti, ehitusalaune pind igal krundil ca 3000 m ² , korruselisus 2, hoone sbp ca 9000 m ² . Liitumistasud: Vastavalt teenuspakkuja hinnakirja alusel
----------------------------	------------	--------	-------	-------	--

Valitud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.

Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted	
Võrdlustehingute valik	Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame hinnatava varaga sarnases turupiirkonnas sarnaste varadega tehtud tehinguid.
Selgitused võrdlustehingute osas	- Kõik võrdlustehingud on müüdud tavapärase müügiotsuse käigus. - Ühegi tehingu hind ei sisaldanud käibemaksu, samuti ei lisandunud ühelegi tehingu hinnale käibemaks.
Võrdlusühiku valik ⁴	Võrdlusühikuks valime pinnaühiku (m ²) hinna, kuna antud vara liigi puhul iseloomustab see turu toimemehhanisme kõige paremini.
Võrdluselementide valik ⁵	Võrdluselementideks on lisaks tehingu ajale valitud järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid: Ajaline kohandus ehk ajaldamine⁶ - kuna hinnad on muutunud, siis kohandust 10% rakendatakse tehingutel 1,3. Kinnistu pindala – tootmismaaade puhul on suurema pindalaga maatükkidel madalam pinnaühiku hind, sest eksisteerib hulgi allahindluse efekt. Kuna hinnatava pindala on 76451 m² siis kohandust 10% rakendatakse tehingutel 1,2,3. Makroasukoha kohandus – kõrgemalt hinnatud on suuremate keskuste lähemal asuvad tehingud. Kuna hinnatav on Tallinnale lähemal, siis kohandust 10% rakendatakse tehingutel 1,2,3. Mikroasukoha ja juurdepääsu kohandus – kõrgemalt hinnatud on sarnases tootmismaaade piirkonnas, hea juurdepääsuga ja nähtavusega maanteelt kinnistud. Kuigi hinnatav 11 Tallinna ringtee T37 osa asub maantee ääres, on seal tee kaitsevöönd ja kohandamise vajadus puudub. Kommunikatsioonid – kõrgemalt hinnatud on kinnistud, millel on olemas vee, kanalisatsiooni tehovarustus ja elektriga liitumine või võimalus liituda ampripõhise tasuga. Kohandust 10% rakendatakse võrdlustehingul 1,2,3, sest piirkonnas on tehovarustus olemas, kuid liitumised puuduvad. Kinnistu kuju, haljastus ja kitsendused - Kõrgema hinnaga on need tehingud, kus maatüki kuju on kompaktne ja puuduvad väärtust mõjutavad kitsendused. Kohandust 5% rakendatakse võrdlustehingul 1,2,3, sest hinnataval on avalikult kasutatava tee kaitsevööndid ja teised kitsendused. Sihtotstarve, üld- ja detailplaneering ning potentsiaal – Kõrgema hinnaga on kinnistud, millel on ehitusõigus paigas (sh

⁴ Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja -piirkonna eripärasid (EVS 875-11)

⁵ Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel (EVS 875-11)

⁶ Võrdlustehingu hinna kohandamine, võttes arvesse hinnatõusu või hinnalangust, mis on toimunud võrreldava varaga tehingu toimumise ja väärtuse kuupäeva vahelisel ajal (EVS 875-11).

Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted	
	kehtiv DP või võimalik ehitamine projekteerimistingimuste alusel). Kohandust 10% rakendatakse võrdlustehingul 1,2,3, sest Tallinna ringtee T37 koos Lagedi tee 30 ehitusõiguse saamiseks on vajalik detailplaneering. Muid parameetreid ei ole eraldi kohandatud, sest nende osas on hinnatav vara võrdlusvaradega samaväärne või vastav erinevus ei ole kohandamise täpsust arvestades selleks piisavalt oluline.

Võrdlustabel:

	Hinnatav	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3
Tehingu summa		174333	388000	575000
Tehingu summa €/m ²		15,73	21,99	30,44
Tehingu aeg	04.06.2026	4.04.2024	22.09.2025	22.05.2024
võrdlus		hinnad tõusnud	sarnane turusituatsioon	hinnad on tõusnud
kohandus		10%	0%	10%
Ajaliselt kohandatud hind		17,30	21,99	33,48
pindala m ²	7115	11083	17648	18891
võrdlus		väikseme	väiksem	väiksem
kohandus		-10%	-10%	-10%
Makroasukoht	11 Tallinna ringtee T37, Koplimetsa küla, Rae vald, Harju maakond, Tallinna kesklinn ca 10 km	Harju maakond, Jõelähtme vald, Uusküla, Tallinna kesklinn ca 15 km	Harju maakond, Maardu linn, Tallinna kesklinn ca 15 km	Harju maakond, Maardu linn, Tallinna kesklinn ca 15 km
võrdlus		halvem	halvem	halvem
kohandus		10%	10%	10%
Mikroasukoht ja juurdepääs	Ümbruses hoonestatud tootmismaad, juurdepääs avalikult teelt, tiheda liiklusega maantee lähedal, kuid tee kaitsevööndis	Ümbruses hoonestatud tootmismaad, juurdepääs avalikult teelt, nähtavus maanteelt puudub	Ümbruses hoonestatud tootmismaad, juurdepääs avalikult teelt, nähtavus maanteelt puudub	Ümbruses hoonestatud tootmismaad, juurdepääs avalikult teelt, nähtavus maanteelt puudub
võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
kohandus		0%	0%	0%
Kommunikatsioonid	Liitumised olemas	gaas, vesi, elekter, kanalisatsioon krundi piiril	gaas, vesi, elekter, kanalisatsioon krundi piiril	gaas, vesi, elekter, kanalisatsioon krundi piiril
võrdlus		halvem	halvem	halvem
kohandus		10%	10%	10%
Kinnistu kuju, haljastus ja kitsendused	Nelinurkne, kompaktne. Avalikult kasutatava tee kaitsevööndid ja teised kitsendused.	Nelinurkne, kompaktne. Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad	Nelinurkne, kompaktne. Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad	Nelinurkne, kompaktne. Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad
võrdlus		parem	parem	parem
kohandus		-5%	-5%	-5%
Sihtotstarve, üld- ja detailplaneering ning potentsiaal	Enne jagamist oli 75% tootmismaa ja 25% mäetööstusmaa. Perspektiivne	Ärimaa 50% tootmismaa 50%. DP olemas	Ärimaa 30% tootmismaa 70%. DP olemas	Tootmismaa 100%. DP olemas

	Hinnatav	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3
	tootmismaa, vajalik DP.			
võrdlus		parem	parem	parem
kohandus		-10%	-10%	-10%
Summaarne kohandus		-5%	-5%	-5%
Kohandatud tehingu hind		16,44	20,89	31,81
Kohanduste absoluutväärtuste summa		55%	45%	55%
Kaalud	1	0,3	0,4	0,3
Kaalutud		4,93	8,35	9,54
Kaalutud keskmine kohandatud tehingu hind, €/m ²	22,83			
Turuväärtus €	162435,45			

Kohandatud tehingute hinnad on erinevad ja meie hinnangul see on seotud sellega, et perspektiivsete tootmismaaade turg on volatiilne ja samaväärseid tehinguid piirkonnas ei ole piisavalt tehtud.

11 Tallinna ringtee T37 kinnisasja maa harilik väärtus väärtuse kuupäeval on 162435,45 €, mis taandatud m² kohta on 22,83 €/m². Hindamise tulemusele ei lisandu käibemaksu. Kuna tegemist on vähem aktiivse sektoriga kui elamispiinad, siis hindamise täpsus on +/-20% ja likviidsus keskmine (müügiperiood 6-12 kuud).

5.6 Tasu KAHOS § 11 lg 2 mõistes hindamine

Tasu KAHOS § 11 lg 2 mõistes on üldmõiste, mis on seotud kahjude hüvitamisega sundvõõrandamisel, kinnisvara omandiõiguse ja muude varaliste õiguste kitsendamisel ning muudel sarnastel eesmärkidel. Peale kinnisasja väärtuse võidakse hüvitamisel arvesse võtta saamata jäävat tulu (nt kasvava metsa likvideerimisel või hävimisel), kaasnevaid kahjusid, mis võivad olla püsiva iseloomuga (nt müra, tolm jms) või ühekordseid kahjusid (nt uue tee ehitamise vajadus juurdepääsu hävimise tõttu). Kuna hüvitamise eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukord, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud, tugineb tasu KAHOS § 11 lg 2 mõistes just sellel väärtusel, mis kahju suurus kõige paremini iseloomustab.

Kaasnevad kahjud ja saamata jäävad tulud puuduvad.

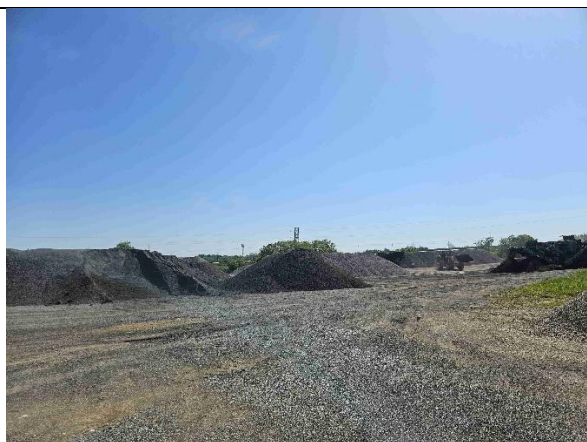
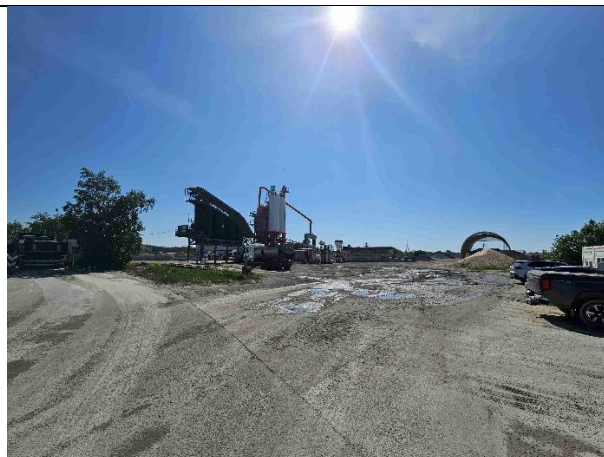
6. Hindamistulemus

Hinnatava vara (Kinnistu registriosa numbriga 163802 koosseisu kuuluva katastriüksus tunnusega 65301:001:4749 (transpordimaa 100%)) asukohaga 11 Tallinna ringtee T37, Koplimetsa küla, Rae vald, Harju maakond harilik väärtus väärtuse kuupäeval 04.06.2026. a on:

Harilik väärtus, mis on võrdne hüvitusväärtusega on 162435,45 €, mis taandatud m² kohta on 22,83 €/m².

Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja tavapäraselt sarnaste varade väärtusele ei lisandu käibemaksu. Hindamistulemuse täpsus on $\pm 20\%$, mis on selle turusegmendi jaoks tavapärane. Hinnatava kinnisasjaga sarnaste kinnisasjade tehinguhinnad võivad märgitud protsentide piires erineda.

Lisa 1. Fotod



Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa:

Registriosa number 163802

Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	65301:001:4748 65301:001:4749	Tootmismaa 75%, Mäetööstusmaa 25%, Harju maakond, Rae vald, Koplimetsa küla, Lagedi tee 30. Transpordimaa 100%, Harju maakond, Rae vald, Koplimetsa küla, 11 Tallinna ringtee T37.	64375 m2 7115 m2	Maakatastri andmed üle võetud 02.10.2025.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
6	Aksiaselts TREF Nord (registrikood 10217746)	Sisse kantud 31.07.1997. 16.05.2018 kinnistamisavalduse alusel muudetud 23.05.2018.	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märged; käsutusõiguse kitsendused	Märged piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1		Kustutatud. 18.10.2002 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 27.01.2003.	kehtiv
2	Isiklik kasutusõigus AS Eesti Telekom (registrikood 10234957) kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus sideehitiste omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, korrashoiuks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks vastavalt 08.08.2015.a sõlmitud lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks olevale plaanile. 6.08.2015 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 14.08.2015.		kehtiv
3	Isiklik kasutusõigus AS Gaasivõrgud (registrikood 12503841) kasuks. Asjaõigusseaduse § 64 ¹ kohane tähtajatu kasutusõigus gaasitorustiku kinnistule ehitamiseks ning kinnistul asumiseks, remontimiseks, rekonstrueerimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja arendamiseks ning	Sisse kantud 23.05.2018. 2.10.2018 lepingu, 16.01.2019 avalduse alusel parandus sisse kantud 24.01.2019. Kanne asendab eelmist kannet.	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
	gaasitorustiku kaudu maagaasi juhtimiseks vastavalt 16.05.2018 lepingu punktile 2.2 ja 2.3.1 ning lepingu lisaks olevale gaasipaigaldise kasutusõiguse ala skeemile.		
4	Isiklik kasutusõigus A Betoon OÜ (registrikood 11412328) kasuks. Tähtajatu kasutusõigus gaasitorustiku kinnistule ehitamiseks ning kinnistul asumiseks, remontimiseks, rekonstrueerimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja arendamiseks ning gaasitorustiku kaudu maagaasi juhtimiseks vastavalt 16.05.2018 lepingu punktile 2.2 ja 2.3.1 ning lepingu lisaks olevale gaasipaigaldise kasutusõiguse ala skeemile. 16.05.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 23.05.2018.		kehtiv
5	Isiklik kasutusõigus A Betoon OÜ (registrikood 11412328) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus gaasitorustiku ehitamiseks ning gaasitorustiku kinnistul asumiseks, remontimiseks, rekonstrueerimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja arendamiseks ning gaasitorustiku kaudu maagaasi juhtimiseks vastavalt 17.07.2018.a. lepingu punktidele 2.2 ja 2.3.1 ning lepingu lisaks olevale gaasipaigaldise kasutusõiguse ala skeemile. 17.07.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 24.07.2018.		kehtiv
6	Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektripaigaldise majandamiseks kasutusõiguse alal Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 19.07.2018 sõlmitud lepingu punktidele kaks (2.), kolm (3.) ja neli (4.) ning lepingu lisaks 2 olevale plaanile. 19.07.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 27.07.2018.		kehtiv
7	Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks kasutusõiguse alal elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 12.09.2022 lepingu punktidele 3, 4, 5 ning 10.05.2023 sõlmitud kokkuleppe lisaks olevatele plaanidele.	Sisse kantud 15.09.2022. 10.05.2023 asjaõiguslepingu alusel muudetud 17.05.2023.	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud. Asjaõigusleping 30.juunist 1997, sisse kantud 31.juulil 1997. Mesipuu Toomla	kehtiv
2	Hüpoteek summas 3 800 000,00 krooni kõrvalnõuetega 800 000,00 krooni ja intressimääraga 10.00 protsenti aktsiaselts SEB Eesti Ühispank (registrikood 10004252, Tallinna linn) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.	3 800 000,00 EEK	Sisse kantud 23.08.2000. 23.05.2006 asjaõiguslepingu alusel muudetud 27.06.2006.	kehtiv
3	Hüpoteek summas 17 000 000,00 krooni AS SEB	17 000	Sisse kantud 27.06.2006. 13.01.2012	kehtiv

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
	Pank (registrikood 10004252) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.	000,00 EEK	kinnistamisavalduse alusel muudetud 19.01.2012.	
4			Kustutatud 14.12.2021 kinnistamisavalduse alusel 21.12.2021.	kehtiv

Asutus: Andres Juss

Nimi: Andres Juss

Kuupäev: 05.06.2026 11:44:38

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

Lisa 3. Rae Vallavalitsuse e-kiri

From: Stina Metsis <stina.metsis@rae.ee>
Sent: Thursday, May 28, 2026 3:11 PM
To: Andres Juss <andres.juss@steiger.ee>
Cc: Rae Vallavalitsus <info@rae.ee>
Subject: Re: Lagedi tee 32a ja 11 Tallinna ringtee T37 kinnisasjade hindamine

Teie: 26.05.2026 nr 11-2/6589
Meie: 26.05.2026 nr **11-2/6589-1**

Tere

Lagedi tee 30 kinnisasja osas selgitame, et üldplaneeringu kohaselt on tegemist tootmismaa juhtotstarbega alaga, kuid see ei tähenda, et kinnistul oleks juba kehtiv ehitusõigus. Käesoleval ajal detailplaneering puudub ning ehitusõiguse määramine on võimalik üksnes detailplaneeringu koostamise ja kehtestamise alusel. Seetõttu ei saa järeldada, et varasema äralõike tõttu oleks automaatselt vähenenud olemasoleva ehitusõiguse ulatus, kuna konkreetset ehitusõigust ei ole detailplaneeringuga seni määratud.

Tallinna ringtee T37 kinnisasi paikneb riigimaantee kaitsevööndis, kus ehitamine on oma olemuselt tugevalt piiratud ning üldjuhul mitte võimalik. Sellest tulenevalt ei ole nimetatud transpordimaa kinnisasjal iseseisvalt arvestatavat ehituspotentsiaali.

Lagedi tee 32a kinnisasja osas on põhimõtteliselt võimalik selle liitmine Lagedi tee 30 kinnisasjaga detailplaneeringu menetluse raames. Selline lahendus annaks kinnistule tõenäoliselt parema sisemise loogika ning terviklikuma ruumilise lahenduse. Samas ei tähenda kinnistute liitmine automaatselt ehitusõiguse suurenemist, kuna võimalik ehitusõigus määratakse detailplaneeringu koostamise käigus, arvestades piirkonna planeeringulisi tingimusi, juurdepääse, krundi sisest logistikat, kõrhaljastuse paiknemist, tehnovõrke ning muid asjakohaseid asjaolusid.



Krundi suurus	-min 0,7 ha -Väo karjääri ja Suur-Sõjamäe tee vahel min 1,5 ha
Krundi sihtotstarve % (EE, EEr, EEk, Ä, T, Üh)	-Peamiselt rasketööstuse arenguks ettenähtud piirkond -Uusi elamukrunte ei saa planeerida
Krundi täisehitus %; koormusindeks	-max 60%
Kõrgus ja korruselisus	-Tallinna Ringtee ja Suur-Sõjamäe tee ääres kuni 16m -Koplimetsa külas peab kõrgus proportsionaalselt langema kuni 9m elamute kontaktvööndis
Haljastus	-10% krundi pinnast haljasala -maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala -krundi iga 1000m ² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m -Läbivate teede ääres puudeallee



Abihooned; hoonete arv krundil	-kuni 5 hoonet krundil, olenevalt krundi suurusest
Ehitusjoon	-
Katusekalle, räästa kõrgus ⁶⁾	0-20°
Piirded	-Ei ole kohustuslik -Piirde rajamisel võrkaed kõrgusega kuni 2m
Materjalikäsitus ⁶⁾	-Arvestada olemasoleva ja planeeritud hoonestusega -Kaarhallid lubatud, kuid mitte põhitee ääres -Maantee pool esinduslikum fassaad

Lugupidamisega



Stina Metsis

Üldplaneeringute arhitekt

Rae Vallavalitsus

Telefon: 59 813 158

E-mail: stina.metsis@rae.ee

Veeb: www.rae.ee

Vastavuskinnitus standardi nõuetele:

- Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutseline pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a. juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
- 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.

Hindamisaruande koostaja
/allkirjastatud digitaalselt/

Andres Juss
Kutseline hindaja
Vara hindaja, tase 7
Kutsetunnistuse nr 177142