Steiger
inseneribüroo
KVALITEET TAGAB USALDUSE



Eksperthinnang nr 26/5518-9

Vara:	Kinnistu registriosa numbriga 3467308 ja 3501808 koosseisu kuuluv katastriüksus tunnusega 85101:003:0349 ja 85101:003:0352 (maatulundusmaa 100%)
Aadress:	Napoleoni ja Sannikovimaa, Tõrvajõe küla, Narva-Jõesuu linn, Ida-Viru maakond
Väärtuse kuupäev:	03.06.2026
Hindamisaruande kuupäev:	14.08.2026

Koostaja:

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

Sisukord

KOKKUVÕTE **3**

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid **5**
1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk 5
1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine 5
1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta 5

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus **6**
2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon 6
2.2. Hinnatava vara ülevaatus 6

3. Hinnatava vara kirjeldus **7**
3.1. Asukoht 7
3.2. Omandisuhted 8
3.3. Maakasutus 11

4. Turuülevaade **15**
4.1. Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist 15
4.2 Hoonestamata elamumaade segmendi ülevaade 17
4.2.1. Müügitehingud 22
4.2.2. Turustatavuse analüüs 24
4.2.3 Pakkumine 25

5. Hindamine **27**
5.1. Parim kasutus 27
5.2 KAHOS § 12 lõikes 3 märgitud olukorra kirjeldus 27
5.3 Hinnang äralõike võõrandamisega kaasnevatele mõjudele 28
5.4 Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted 29
5.5 Maa turuväärtuse hindamine 29
5.6 Tasu KAHOS § 11 lg 2 mõistes hindamine 33

6. Hindamistulemus **34**

Lisa 1. Fotod **35**

Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõtted **37**

Lisa 3. DP põhijoonise väljavõte **40**

Lisa 4. Riigiküla Lahingu, 1. Jalaväepolgu Mälestusmärgi taastamisel esitatud arved **41**

Lisa 5. Narva-Jõesuu linna valitsuse e-kiri **43**

Vastavuskinnitus standardi nõuetele: **44**

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Kinnistu registriosa numbriga 3467308 ja 3501808 koosseisu kuuluv katastriüksus tunnusega 85101:003:0349 ja 85101:003:0352 (maatulundusmaa 100%)
Aadress	Napoleoni ja Sannikovimaa, Tõrvajõe küla, Narva-Jõesuu linn, Ida-Viru maakond
Omanik	Osaühing ARZA Kapital (registrikood 11290739)
Katastritunnus	85101:003:0349 ja 85101:003:0352
Omandivorm	Kinnisasi
Katastriüksuse pindala	Kokku 105415 m² sh 85101:003:0349 - 49964 m² 85101:003:0352 - 55451 m²
Katastriüksuste sihtotstarve	maatulundusmaa 100%
Katastriüksuste ehitised	EHR andmetel 85101:003:0349 Riigiküla Lahingu, 1. Jalaväepolgu Mälestusmärk, lisaks looduses sellele juurdepääsutee ja erinevad kasutusest väljas elektriseadmed (Narva-Jõe kaldal kaablitega ühendatud andurid vms ja mälestusmärgi valgustuse elektrivarustus sh tuulik päikesepaneeliga) 85101:003:0352- puuduvad
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 19 alusel. Eksperthinnang on esitamiseks Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusele
Seos	Kinnitame, et OÜ Inseneribüroo STEIGER ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhtega
Ülevaatuse kuupäev	03.06.2026
Väärtuse kuupäev	03.06.2026
Hindamisaruande kuupäev	14.08.2026
Tellija	Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus
Tellimusleping	08.05.2026 hankeleping nr 2-2/26/381
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.
Hinnang likviidsusele	Kinnistu müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud turuväärtuse juures prognoosida 6-12 kuud. Kinnistu likviidsuse hindame keskmiseks.
Hindamistulemuse täpsus	Kinnistu hindamistulemuse turuväärtuse täpsus on ±20%, mis on selle turusegmendi jaoks tavapärane. Hinnatava kinnisasjaga sarnaste kinnisasjade tehinguhinnad võivad märgitud protsentide piires erineda.
Käibemaks	Hinnatud turuväärtused ei sisalda käibemaksu.

VASTUOLUD ANDMETES JA MUUD KOMMENTAARID

- Vastavalt tellija lähteülesandele on Riigiküla Lahingu, 1. Jalaväepolgu mälestusmärgi kulu hinnangus välja toodud (omanik on sellekohase info andnud ja dokumendid esitanud), kuid hüvitusväärtuses seda ei kajastata. ARZA Kapital OÜ on riigiküla mälestusmärgi taastamisse panustanud rahalisi vahendeid kaasfinantseeringuga kogusummas 51 293,81 € (neto summa).
- Kuigi Ida-Virumaa piirkonnas on tingituna Venemaa agressioonist viimastel aastatel märgata teatud ebakindluse märke kinnisvaraturul, siis elukondliku vara turg piirneva Narva linna näitel on stabiilne (korteriomandite tehinguid on tehtud 2023- 819 tk, 2024 - 767 tk ja 2025-738 tk ehk kahaneva rahvaarvu kontekstis ei ole langus selline, mis põhjustaks suurt hindade langust). Seetõttu ka miinusega ajalise kohanduse rakendamine hinnangus ei ole põhjendatud.

Tuginedes hindajale teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on OÜ Inseneribüroo STEIGER hinnangul, aadressil Napoleoni ja Sannikovimaa, Tõrvajõe küla, Narva-Jõesuu linn, Ida-Viru maakond hoonestamata maatulundusmaa kinnisasja hindamistulemused järgmised:

Tasu KAHOS § 11 lg 2 mõistes on võrdne Napoleoni ja Sannikovimaa kinnisasjade maa turuväärtusega väärtuse kuupäeval on 620777 € ehk ~620780 €, mis taandatud m² kohta on 5,89 €/m². Kaasnevad kahjud ja saamata jäänud tulud puuduvad.

/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	Napoleoni ja Sannikovimaa, Tõrvajõe küla, Narva-Jõesuu linn, Ida-Viru maakond
Registriosa nr	3467308 ja 3501808
Kinnistu nimi	Napoleoni ja Sannikovimaa
Vara liik	Hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused
Hindamise eesmärk	Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 19 alusel. Eksperthinnang on esitamiseks Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusele.
Väärtuse liik	Hoonestamata maatulundusmaa kinnisasjade hüvitusväärtuse ja turuväärtuse 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 sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvas 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).

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 omanik omaniku esindaja Aivo Raud infovahetus telefoni teel	03.06.2026
Kohapealne ülevaatus	03.06.2026
Maa- ja Ruumiameti geoportaal, https://geoportaal.maaruum.ee	03.06.2026
Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas	03.06.2026
Kinnistusraamatu registriosa väljavõte, https://kinnistusraamat.rik.ee	05.06.2026
Narva-Jõesuu Linnavalitsuse koduleheküIg https://narva-joesuu.ee/	03.06.2026
Kinnisvaraportaalid, https://kinnisvara24.delfi.ee, https://www.kv.ee	03.06.2026
Majandusinfo www.eestipank.ee Eesti Pank publikatsioon Rahapoliitika ja majandus 2/2026 16.06.2026	16.06.2026
Turuinfo ja statistika www.maaruum.ee Turuülevaated turusektorite kaupa, Kinnisvara hinnastatistika päring	03.06.2026
Tellija poolt esitatud lähteülesanne (Ei ole hinnangule lisatud, sest dokument on määratud asutusesiseseks kasutamiseks. Juurdepääsupiirang kehtib kuni: 08.05.2101).	08.05.2026

Allhange	puudus

2.2. Hinnatava vara ülevaatus

Ülevaatuse kuupäev	03.06.2026
Ülevaatuse teostanud hindaja	Kutseline hindaja Andres Juss
Ülevaatuse juures viibinud isik	Omaniku esindaja Aivo Raud.
Ülevaatuse ulatus	Katastriüksuste ülevaatus teostati kogu ulatuses.
Ülevaatuse põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud. Ülevaatus teostati katastriüksuse servas seistes.

3. Hinnatava vara kirjeldus

3.1. Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatav vara asub Ida-Viru maakond, Narva-Jõesuu linn, Tõrvajõe külas
Asukohaskeem	 Allikas: Maa- ja Ruumiameti geoportaal (maainfo kaardirakendus)
Mikroasukoht	
Iseloomustus	katastriüksus asub 91 Narva - Narva-Jõesuu - Hiiemetsa tee ja Narva jõe vahel. Ümbruses hoonestatud elamumaad ja hoonestamata maatulundusmaad.
Asukohaskeem:	 Allikas: Maa- ja Ruumiameti geoportaal (maainfo kaardirakendus)
Konkureerivad turupiirkonnad	Lääne-Viru Ida-Viru maakond
Juurdepääs	Katastriüksustel on juurdepääs lääne servas asuvale avalikule 91 Narva - Narva-Jõesuu - Hiiemetsa teele.

Kaugused	Narva linn asub ca 3 km kaugusel
Õhu saastatus ja müra	Müra keskmine.
Koondhinnang asukohale	
Elamumaa seisukohalt on asukoht hea –elukondliku potentsiaaliga maatulundusmaana on tegemist aktiivses elukondlikus piirkonnas asuva varaga.	

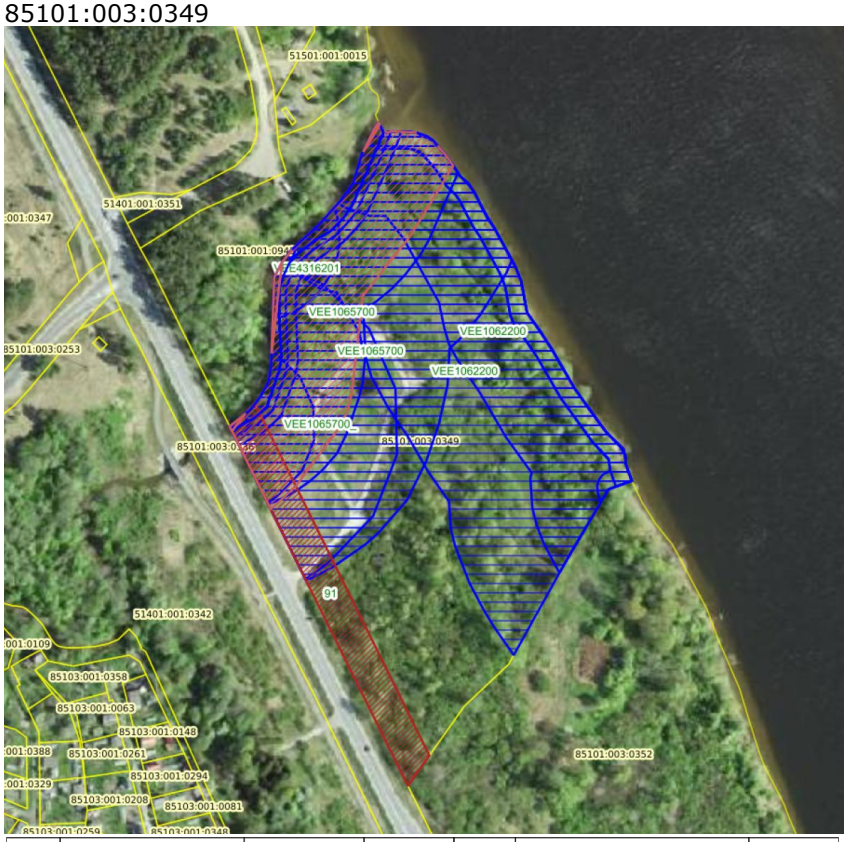
3.2. Omandisuhted

Registriosa number	3467308 ja 3501808
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Osaühing ARZA Kapital (registrikood 11290739)
Vara kasuks seatud piiratud asjaõiguse kanded registriosa I jaos	puuduvad
Vara koormavate koormatiste ja kitsenduste kanded registriosa III jaos	puuduvad
Vara koormavate hüpoteekide kanded registriosa IV jaos	Napoleoni Kanne 2 Hüpoteek AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks. Kandel puudub mõju hinnatud väärtusele.
Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	85101:003:0349 Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni Vöönd, Muinsuskaitseala või kinnismälestise ala, Muinsuskaitseala või kinnismälestise kv, Piirivöönd ja piiriveekogu, Gaasipaigaldise kaitsevöönd, Eesvoolu kaitsevöönd, Ranna või kalda veekaitsevöönd, Ranna või kalda Ehituskeeluvöönd, Ranna või kalda Piiranguvöönd, Veekogu avalik kasutus, Veekogu kallasrada, Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd. 85101:003:0352 Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni Vöönd, Elektripaigaldise kaitsevöönd, Hoiuala, Sideehitise kaitsevöönd, Eesvoolu kaitsevöönd, Ranna või kalda veekaitsevöönd, Ranna või kalda Ehituskeeluvöönd, Ranna või kalda Piiranguvöönd, Veekogu avalik kasutus, Veekogu kallasrada, Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd. *Kitsendused, arvestades nende olemuse, asendi ja ulatusega mõjutvad katastriüksuse turuväärtust negatiivselt, sest takistavad selle arendusmaana kasutust. Eelduslikult on hoonestamiseks sobiv ala ligikaudu 51 102 m² mis on keskmisest madalam 52%.*

Kitsenduste kaart ja loetelu:

Allikas: Maa- ja Ruumiameti geoportaal (kitsenduste kaardirakendus)

85101:003:0349



Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)
	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd	514-2-102388 /7448131	514-2-102388	2.81	Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm	514-2-102388
	Muinsuskaitseala või kinnismälestise ala	9188/8406930	9188	134.37	Kinnismälestis	9188
	Muinsuskaitseala või kinnismälestise kv	9188/8406929	9188	11105.86	Kinnismälestis	9188
	Piirivöönd ja piiriveekogu	2021-11-25V /15251310	2021-11-25V	49963.83	Riigipiir	2021-11-25P
	Gaasipaigaldise kaitsevöönd	T015/15272146	T015	8.71	D kategooria gaasitorustik alates 500mm ja suurem	T015
	Ranna või kalda piiranguvöönd	VEE4316201 /16454122	VEE4316201	1415.19	Allikas	VEE4316201
	Ranna või kalda ehituskeeluvöönd	VEE4316201 /16454121	VEE4316201	48.35	Allikas	VEE4316201
	Ranna või kalda ehituskeeluvöönd	VEE1065700_ /16480744	VEE1065700_	2484.28	Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km2 valgalaga veekogud	VEE1065700_
	Ranna või kalda piiranguvöönd	VEE1065700_ /16482673	VEE1065700_	11078.49	Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km2 valgalaga veekogud	VEE1065700_
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	VEE1065700_ /16482672	VEE1065700_	98.58	Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km2 valgalaga veekogud	VEE1065700_
	Veekogu kallasrada	VEE1065700_ /16481925	VEE1065700_	18.58	Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km2 valgalaga veekogud	VEE1065700_
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	VEE1065700 /16485918	VEE1065700	2175.88	Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km2 valgalaga veekogud	VEE1065700
	Veekogu avalik kasutus	VEE1065700 /16487383	VEE1065700	1099.34	Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km2 valgalaga veekogud	VEE1065700

	Ranna või kalda piiranguvöönd	VEE1065700 /16485919	VEE1065700	23552.45	Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km2 valgalaga veekogud	VEE1065700
	Ranna või kalda ehituskeeluvöönd	VEE1065700 /16488088	VEE1065700	11621.91	Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km2 valgalaga veekogud	VEE1065700
	Veekogu kallasrada	VEE1065700 /16488089	VEE1065700	858.58	Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km2 valgalaga veekogud	VEE1065700
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	VEE1062200 /16515579	VEE1062200	2814.34	Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km2 valgalaga veekogud	VEE1062200
	Ranna või kalda ehituskeeluvöönd	VEE1062200 /16515577	VEE1062200	13679.77	Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km2 valgalaga veekogud	VEE1062200
	Ranna või kalda piiranguvöönd	VEE1062200 /16515578	VEE1062200	27352.64	Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km2 valgalaga veekogud	VEE1062200
	Veekogu kallasrada	VEE1062200 /16515575	VEE1062200	2711.93	Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km2 valgalaga veekogud	VEE1062200
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	91/16663056	91	4587.98	Maantee	91

* VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator

85101:003:0352



	<table><tr><th>Legend</th><th>Kitsenduste mõjuala nähtus</th><th>VID (kma)*</th><th>Nimetus</th><th>Ulatus (m2)</th><th>Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus</th><th>Seotud VID (kpo)</th></tr><tr><td></td><td>Elektripaigaldise kaitsevöönd</td><td>150031065 /2652870</td><td>150031065</td><td>1180.54</td><td>Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin)</td><td>150031065</td></tr><tr><td></td><td>Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd</td><td>514-2-102343 /7448126</td><td>514-2-102343</td><td>10.64</td><td>Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm</td><td>514-2-102343</td></tr><tr><td></td><td>Piirivöönd ja piiriveekogu</td><td>2021-11-25V /15251310</td><td>2021-11-25V</td><td>55450.62</td><td>Riigipiir</td><td>2021-11-25P</td></tr><tr><td></td><td>Hoiuala</td><td>KLO2000089 /15473764</td><td>KLO2000089</td><td>19.55</td><td>Hoiuala</td><td>KLO2000089</td></tr><tr><td></td><td>Elektripaigaldise kaitsevöönd</td><td>150139006 /15590184</td><td>150139006</td><td>13.63</td><td>Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi</td><td>150139006</td></tr><tr><td></td><td>Ranna või kalda veekaitsevöönd</td><td>VEE1062200 /16515579</td><td>VEE1062200</td><td>3619.14</td><td>Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km2 valgalaga veekogud</td><td>VEE1062200</td></tr><tr><td></td><td>Ranna või kalda ehituskeeluvöönd</td><td>VEE1062200 /16515577</td><td>VEE1062200</td><td>16798.20</td><td>Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km2 valgalaga veekogud</td><td>VEE1062200</td></tr><tr><td></td><td>Ranna või kalda piiranguvöönd</td><td>VEE1062200 /16515578</td><td>VEE1062200</td><td>31362.34</td><td>Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km2 valgalaga veekogud</td><td>VEE1062200</td></tr><tr><td></td><td>Veekogu kallasrada</td><td>VEE1062200 /16515575</td><td>VEE1062200</td><td>3552.27</td><td>Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km2 valgalaga veekogud</td><td>VEE1062200</td></tr><tr><td></td><td>Sideehitise kaitsevöönd</td><td>ELA105/16584673</td><td>ELA105</td><td>1.90</td><td>Sideehitis maismaal</td><td>ELA105</td></tr><tr><td></td><td>Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd</td><td>91/16663056</td><td>91</td><td>4305.93</td><td>Maantee</td><td>91</td></tr></table> * VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator
Kasutuslepingud	Omaniku kinnitusel on maa omakasutuses.
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud tegurid ja piirangud	Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal muid seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mittekantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmnemine võib muuta käesolevas eksperthinnangus hinnatud vara väärtust.

3.3. Maakasutus

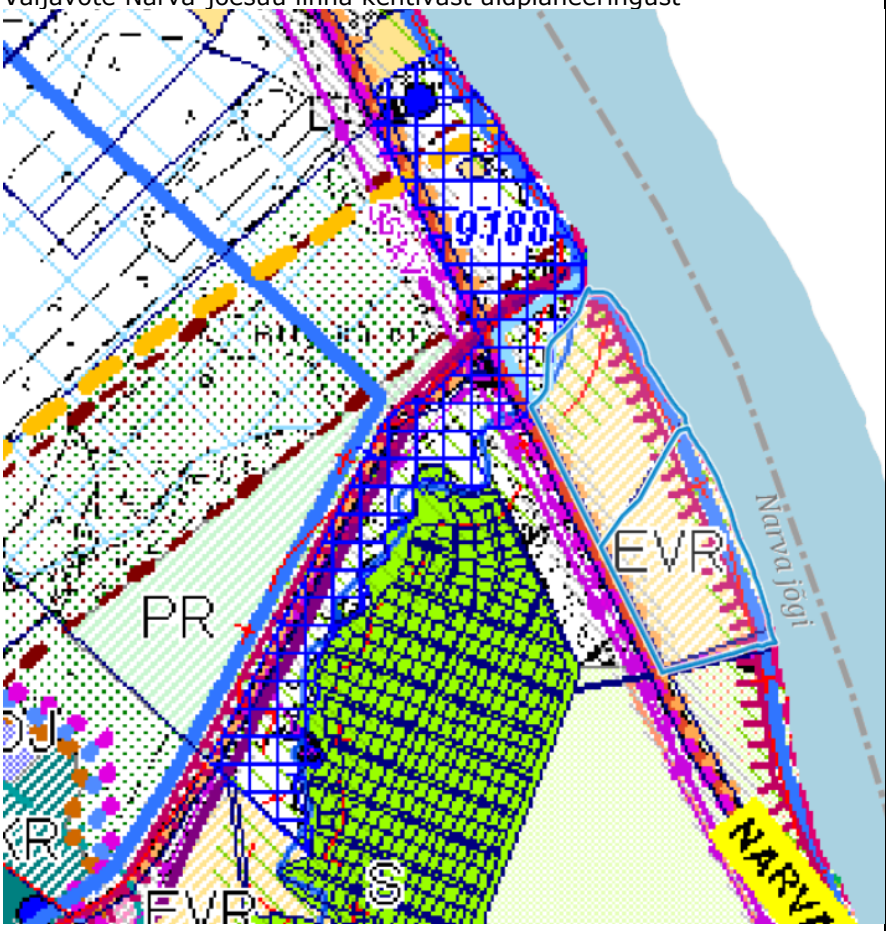


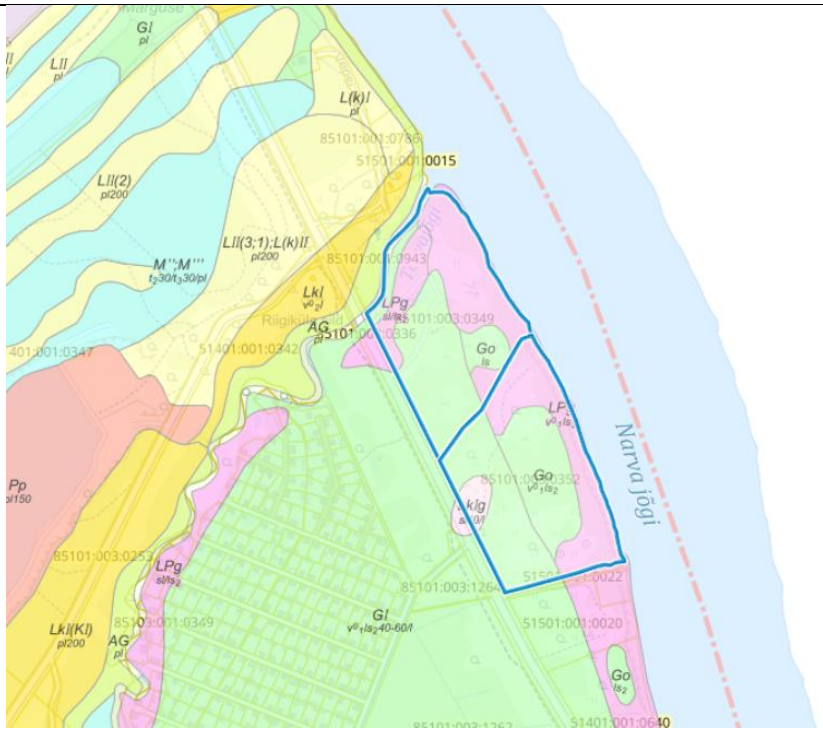
Allikas: Maa- ja Ruumiameti geoportaal (maainfo kaardirakendus)

Tunnus	85101:003:0349
Lähiaadress	Napoleoni
Asustusüksus	Tõrvajõe küla
Omavalitsus	Narva-Jõesuu linn
Maakond	Ida-Viru maakond
Moodustamise aeg	11. veebruar 2004.a.
Muudatuse registreerimise aeg	28. veebruar 2025.a.
Muudatuse põhjus	KÜ andmete muutmine
Maa maksustamishind	6934.00 €
Sihtotstarve 1	Maatulundusmaa 100%
Pindala	49964.0 m²
Looduslik rohumaa	8295.0 m²
Metsamaa	25461.0 m²
Muu maa	16208.0 m²
Kinnistu nr.	3467308

Tunnus	85101:003:0352
Lähiaadress	Sannikovimaa
Asustusüksus	Tõrvajõe küla
Omavalitsus	Narva-Jõesuu linn
Maakond	Ida-Viru maakond
Moodustamise aeg	10. märts 2004.a.
Muudatuse registreerimise aeg	28. veebruar 2025.a.
Muudatuse põhjus	Katastriandmete parandamine MaaKatS § 19³ alusel
Maa maksustamishind	8908.00 €
Sihtotstarve 1	Maatulundusmaa 100%
Pindala	55451.0 m²
Looduslik rohumaa	18194.0 m²
Metsamaa	25884.0 m²
Muu maa	11373.0 m²
Kinnistu nr.	3501808

Üldplaneering	2010 aastal kehtestati Vaivara valla üldplaneering (hetkel kehtiv üldplaneering), mille kohaselt kinnistud asuvad detailplaneeringu kohustuslikul alal, osaliselt rohevõrgustikus ning perspektiivsel väikeelamumaal. https://vaivaravald.ee/dp/yp2/yp2_pdf/dp_pass.htm Väljavõte lisatud Narva-Jõesuu linnavalitsuse lisa 3 e-kirjast Napoleoni (85101:003:0349) ja Sannikovimaa (85101:003:0352) kinnistute kohta on menetluses detailplaneering, mille menetlus on seiskunud. Detailplaneering algatati 21.04.2005 Vaivara Vallavolikogu otsusega nr 107. Detailplaneeringu eskiisist nähtub, et kavandatud

	krundisuurused on suures osas iseloomulikud tiheasustusaladele ning osaliselt isegi alla 1000 m². 2010 aastal kehtestati Vaivara valla üldplaneering (hetkel kehtiv üldplaneering), mille kohaselt kinnistud asuvad detailplaneeringu kohustuslikul alal, osaliselt rohevõrgustikus ning perspektiivsel väikeelamumaal. https://vaivaravald.ee/dp/yp2/yp2_pdf/dp_pass.htm 2013 aastal kehtestati maakonnaplaneering koos selles määratud rohevõrgustikuga. 2018 algatati uue Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu koostamist. Üldplaneering oli vastu võetud detsembris 2025. Uue üldplaneeringu kohaselt kinnistud olid planeeritud haajaasustuse eripiirkonna A14, väikeelamumaa ja krundi min. suurus 1200m2. Maa-ja Ruumiamet esitas märkusi A14 piirkonna kohta. Käesoleval ajal on lõppenud avalikustamine ning toimub koostöö Maa-ja Ruumiameti märkuste puhul kompromissi leidmiseks. Koostamisel olev Narva-Jõesuu linna üldplaneering peab järgima maakonnaplaneeringuga seatud nõudeid sh rohevõrgustiku, üldiselt trende kompaktsema asustuse planeerimiseks. https://narva-joesuu.ee/uus-uldplaneering Väljavõte Narva-jõesuu linna kehtivast üldplaneeringust  Allikas: Maa- ja Ruumiameti geoportaal (planeeringute kaardirakendus)
Detailplaneering	Puudub (menetlus seiskunud)
Miljööväärtuslik planeering	Puudub
Kuju, reljeef	korrapärase hulknurkse kujuga, reljeef on tasane, kuid Narva Jõe ääres on astang.
Haljastus, haritava maa kõlvikul kasvatatavad	Hoonestamata maatulundusmaa (valdav metsamaa kõlvik, teostatud on raied).

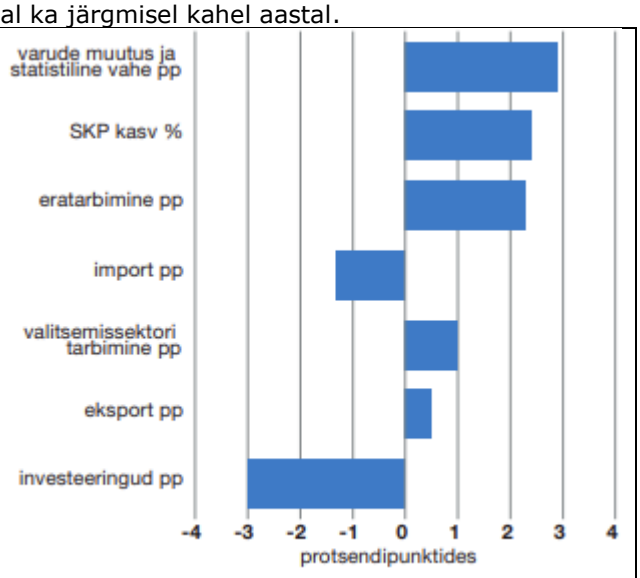
kultuurid, maa seisukord	
Põllumassiivi nr ja deklareeritud maakasutus	puudub
Mullastik	valdav LPg ja Go
Mullastiku kaart	 Allikas: Maa- ja Ruumiameti geoportaal (mullastiku kaardirakendus)
Maaparandussüsteemid	puudub
Hooned ja rajatised	EHR andmetel 85101:003:0349 Riigiküla Lahingu, 1. Jalaväepolgu Mälestusmärk, lisaks looduses sellele juurdepääsutee ja erinevad kasutusest väljas elektriseadmed (Narva-Jõe kaldal kaablitega ühendatud andurid vms ja mälestusmärgi valgustuse elektrivarustus sh tuulik päikesepaneeliga) 85101:003:0352- puuduvad
Piirded	puuduvad
Tehnosüsteemid	Puuduvad – gaasivarustus, vesi, kanalisatsioon, elekter naabruses olemas.

4. Turuülevaade

4.1. Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist[1]

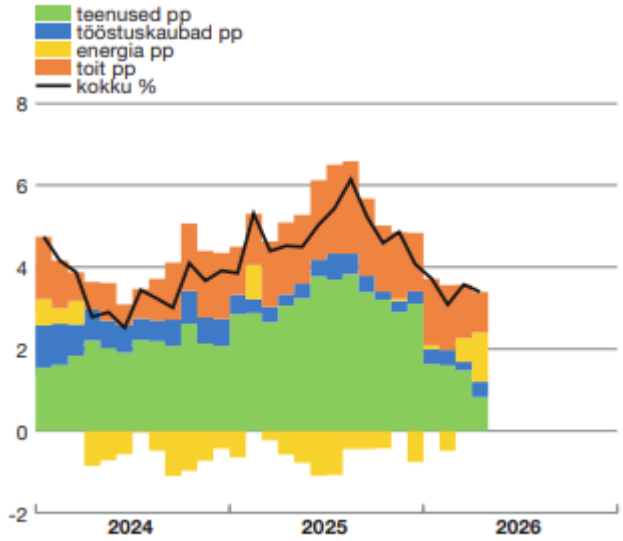
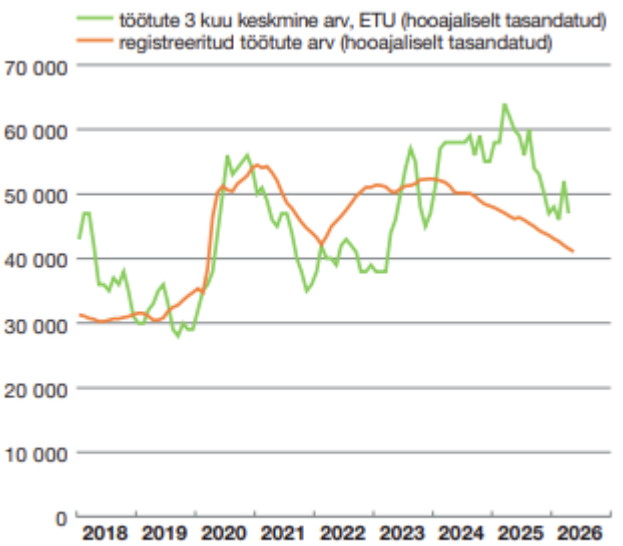
Maailmamajandust varjutavad geopoliitilised pinged on jõudnud ka Eestini, kuid seni ei ole nende mõju majandusele olnud veel kuigi tuntav. Lähis-Ida konflikt, kaubanduspiirangud ja üldine ebakindlus on küll halvendanud väliskeskkonda ning suurendanud riske, kuid Eesti majanduse taastumine aasta esimesel poolel siiski jätkus. Seda toetas eelkõige tugev sisenõudlus, millele annab hoogu ekspansiivne eelarvepoliitika. Samas võivad pikemaajaliseks kujunevad geopoliitilised probleemid või nende intensiivistumine majanduse elavnemist pidurdada nii süvenevate tarneraskuste, energiahindade tõusu kui ka kõrgemate intressimäärade kaudu.
Siinses ülevaates sisalduva uuendatud majandusprognoosi kohaselt annab riigi kulutuste suurenemine sel aastal Eesti majandusele tugeva kasvutõuke. Suurenev eelarvepuudujääk ja selle katteks riigi poolt võetava laenu jõudmine majandusse kasvatavad sisenõudlust märkimisväärselt. See kompenseerib mõneti ostujõu vaoshoitumat kasvu välisturgudel ja sellest tulenevalt piiratud ekspordivõimalusi. Valdavalt eraisikute ja valitsemissektori kulutuste suurenemise najal jõuab selle aasta majanduskasv 2,4%ni, mis on silmnähtav paranemine võrreldes viimaste aastatega. Eeldusel, et olukord Lähis-Ida peagi leeveneb, püsib majanduskasv 2,5% lähedal ka järgmisel kahel aastal.

SKP kasvu vedas esimeses kvartalis tarbimine, mida toetas maksuküüru kaotamise tõttu suurenenud ostujõud. Eratarbimise panus majanduskasvu oli peaaegu sama suur kui majanduskasv tervikuna. Majandus kasvas aastavõrdluses 2,4% ja võrreldes eelmise kvartaliga 1,1%. Kui 2025. aasta neljandas kvartalis oli varude ja statistilise vahe panus majanduskasvu tugevalt negatiivne, siis 2026. aasta esimeses kvartalis kujunes see vastupidi väga positiivseks. Varude suur panus võib viidata sellele, et andmete piiratuse tõttu on mõne teise komponendi, näiteks investeeringute mõju majanduskasvu alahinnatud



Allikad: statistikaamet, Eesti Pank.

[1] Allikas: Eesti Pank publikatsioon Rahapoliitika ja majandus 2/2026 16.06.2026

Aasta alguses oli hinnakasv mõõdukas, sest teenuste ja toiduainete hinnatõusu taandumine tasakaalustasid osaliselt energiahindade kallinemise mõju. Tarbijahindade tõus aprillis ulatus aastatagusega võrreldes 3,4%ni, kuid mais kiirenes inflatsioon uuesti 3,7%ni. Ligikaudu 1,7 protsendipunkti hinnatõusust tulenes endiselt varasematest maksumuudatustest, kuid nende mõju kõrvale jättes on Eesti inflatsioon euroala üks aeglasemaid.	 Allikad: statistikaamet, Eesti Pank.
Tööpuudus ulatus esimeses kvartalis 7,1%ni, kuid võrreldes 2025. aasta viimase kvartali 6,4%ga oli tõus selgitatav hooajaliste teguritega. Veebruari, märtsi ja aprilli keskmine töötuse määr, mis on eelindikaator 2026. aasta teisele kvartalile, oli 6,3% juures taas väga madal. Töötuse vähenemist on osaliselt toetanud madalam tööjõus osalemise määr. Tööjõus osalemise määr näitab nende inimeste osakaalu tööealiste seas, kes kas töötavad või otsivad aktiivselt tööd ja on valmis lühikese ajaga tööle asuma.	 Allikad: statistikaamet, töötukassa, Eesti Pank.

Eelarvepoliitika annab lähiajal majanduskasvule tugeva tõuke. 2026. aastal ulatub SKP kasv 2,4%ni, mille peamiseks põhjuseks on nn maksuküüru kaotamine. Maksumuudatus stimuleerib otseselt sisemaist nõudlust ja toetab seeläbi siseturule suunatud majandusharude. Majandust viimastel aastatel pärssinud probleemid, nagu kõrge intressimäär, kiire hinnatõus ja nõrk kaubanduspartnerite nõudlus, on leevenenud ja seetõttu on võimalused majanduskasvuks paremad.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad

Tabel 4. Majandusprognoos põhinäitajate kaupa[1)]

	2024	2025	2026	2027	2028
SKP jooksevhindades mld eurodes	39,83	41,61	44,14	46,58	48,87
SKP püsivhindades [2)]	-0,1	0,5	2,4	2,5	2,4
eratarbimine [3)]	0,2	0,0	4,1	2,8	2,2
valitsemissektori tarbimine	1,8	2,5	3,5	0,8	1,8
kapitali kogumahutus põhivarasse	-6,1	3,0	8,7	2,0	-0,4
eksport	-1,5	4,9	3,0	2,4	3,5
import	0,2	5,1	5,6	2,3	2,8
SKP lõhe (% potentsiaalsest SKPst)	-4,1	-4,2	-2,8	-1,8	-1,2
tarbijahinnaindeks	3,5	4,8	3,4	2,6	2,3
ühtlustatud tarbijahinnaindeks	3,7	4,8	3,4	2,7	2,3
SKP deflaator	4,0	3,9	3,6	2,9	2,4
töötuse määr (% tööjõust)	7,6	7,5	6,5	6,4	6,3
hõive [4)]	0,2	-0,5	0,1	0,0	0,0
keskmine brutokuupalk (EUR)	1981	2092	2216	2322	2428
keskmine brutokuupalk	8,1	5,6	5,9	4,8	4,6
mediaan brutokuupalk (EUR)	1628	1724	1833	1925	2017
mediaan brutokuupalk	8,5	5,9	6,3	5,0	4,8
SKP töötaja kohta püsivhindades	-0,3	1,0	2,3	2,5	2,4
jooksevkonto saldo (% SKPst)	-1,3	-0,2	-3,4	-3,1	-2,5
valitsemissektori eelarvetasakaal (% SKPst)	-1,1	-2,0	-4,2	-4,9	-4,2

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 elamumaade segmendi ülevaade[2]

Hoonestamata elamumaa hinda mõjutavad erinevad tegurid.

Elamumaa hinnad on kõrgeimad Tallinnas ja sellega piirnevates omavalitsustes. Teistes maakondades on maakonna siseselt üldjuhul kõrgemalt hinnatud maakonnakeskused ja nende lähiümbrused, kuid on ka erandeid (näiteks Valga maakonnas on kõige kallimad elamumaad Otepääl). Enam on hinnatud linnades või suuremate keskuste lähedal asuvad kinnistud, kus töökohad, kool, kauplus jms eluks vajalik on mõistlikul kaugusel. Kui vaadata mikroasukohta, siis eelistatud on elamumaad, mis asuvad olemasolevate elamute piirkonnas, vaikses asukohas, veekogu ääres. Eelistatud on kinnistud, millele kulgeb juurdepääs avaliku kasutusega teedelt või on erateede kasutamiseks seatud servituudid ja suuremad magistraalteed ei asu kaugel. Raudteede ja maanteede vahetus läheduses asuvad elamumaad on vähem hinnatud, kuid mõju on väiksem juba välja kujunenud hoonestusega piirkondades.

Suuremate maatükkide tervikhind on kõrgem, kuna see annab võimaluse rohkemaks haljastuseks ja loob privaatsust. Suurematele kinnistutele saab üldjuhul püstitada ka suurema elamu ja võib tekkida võimalus kinnistu jagamiseks. Üldjuhul jääb elamumaa pindala alla 2 ha. Pindalaga üle 2 ha on maatükid registreeritud maakatastris tavaliselt maatulundusmaana, kus elamut ümbritseval

[2] Lähtutud on Maa- ja Ruumiameti 2025. aasta turuülevaatest, mis on kõige värskem aastaülevaade. Hinnatav maatulundusmaa mille õuemaa osa ja hoonestamata elamumaa on sarnased varad.

elukondlikul alal on õuemaa kõlvik, kuid on ka üksikuid üle 2 ha pindalaga elamumaid. Turul on ka maatulundusmaid, mida saab hoonestada või ka jagada ja millel seeläbi on elamumaa potentsiaal, kuid nende elamumaana kasutamise juures tuleb arvestada täiendavate kuludega (kuludeks võivad olla näiteks detailplaneeringu koostamine, juurdepääsutee ja tehnovarustuse rajamine jne). Turul eksisteerib loogika, et tiheasustuses on maatükid väiksemad kui hajaasustuses ehk kus on kõrgemad ühiku hinnad, seal on üldjuhul ka väiksemad maatükid (paljude linnade keskustes eksisteerib lisaks maa defitsiit ehk uue elamu rajamiseks tuleb osta vanema elamuga kinnistu, elamu lammutada ja siis saab rajada meelepärase uue elamu). Üldplaneeringutes määravad kohalikud omavalitsused ka miinimumpindalad (üldjuhul pindala on 1 ha või 2 ha ja ehitusõigus antakse projekteerimistingimustega) ja seesuguseid maid saab hajaasustuses elamumaa juhtotstarbe puudumisel käsitleda hoonestuskõlbulike kinnisasjadena. Tavaliselt hajaasustuses paiknevatel kinnisasjadel kaasneb kasutuselevõtuga kinnistusisese juurdepääsutee rajamise kulu (kruusakattega ca 3 m laiuse juurdepääsutee rajamise kulu tavalise pinnase korral on ca 100 €/jm).

Tehnovõrkudega varustatud maatükid on kallimad ja ostjad eelistavad tsentraalsete kommunikatsioonidega varustatud maatükke (oluline on ka see, kas on rajatud liitumispunktid kinnistu piirile ja kas liitumistasud on juba makstud; kui liitumispunkt on kinnistu piiril, siis vee- ja kanalisatsioonitrassi elamuni rajamise ligikaudne maksumus tavalise pinnase korral ilma täiendavate kaevudeta on väiksemate vahemaade korral *ca* 120 €/jm, suuremate vahemaade korral on ühiku maksumus madalam). Ostjad arvestavad sellega, kas on ampripõhine elektriga liitumise võimalus (20A liitumiskulu ca 8000 €), sest kui see puudub tuleb ostjal tasuda võrguettevõttele liitumine kulupõhiselt ja tihti sel juhul muutub maa ostmine elamu ehitamise eesmärgil ebamõistlikluks. Maapiirkondades võib puududa tsentraalsete kommunikatsioonide võimalus, kuid oma puurkaevu ja reoveemahuti paigalduse (ligikaudne maksumus kokku alates 5000 € + 5000 €= 10 000 €, kuid tulenevalt piirkondlikest eripäradest ja nõuetest ning ka omaniku soovidest mugavuse jms osas võib maksumus olla ka oluliselt kõrgem) kompenseerib sel juhul privaatne looduskaunis asukoht.

Ostjad eelistavad suuremate puudega kinnistuid, millest saab kujundada kõrghaljastuse, sest kõrghaljastuse rajamine on aeganõudev ja ka kulukas. Kõrghaljastus pakub privaatsust (näiteks eraldab naabritest), kaitseb liigse päikesevalguse ja ka tuule eest. Okaspuudega kinnistud on kõrgemalt hinnatud kui lehtpuudega, sest need ei ole ca ½ aastast raagus.

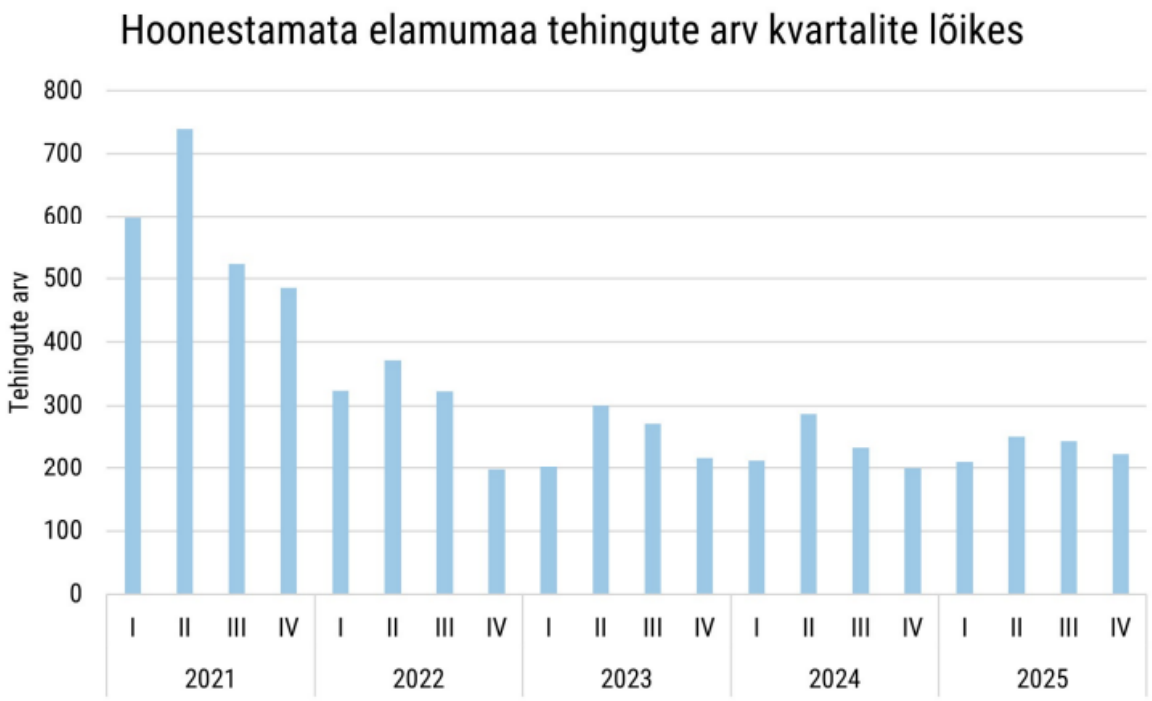
Kõrgema hinnaga on kinnistud, millel on ehitusõiguse ulatus määratud. Ehitusõigus võib olla määratud detailplaneeringu alusel, projekteerimistingimuste alusel või on juba olemas ehitusluba. Näiteks kui kinnistu asub detailplaneeringukohustusega alal, siis sõltuvalt piirkonnast võib detailplaneeringu koostamine võtta aega mitu aastat, millele lisandub DP koostamise kulu (maksumus on alates 5000 €, kuid võib ka olla kordades kõrgem, kui tegemist on keerulise DP alaga).

2025. aasta oli kinnisvaraturul pisut madalama aktiivsusega, kui varasem aasta. Hoonestamata elamumaaga toimus kokku 2124 ostu-müügitehingut, mis oli 13% vähem kui 2024. aastal. Kuid tõusis koguväärtus 5% ehk keskmine tehinguhind tõusis, kuid seda eelkõige aktiivsetes turupiirkondades suuremate keskuste lähedal. Tehinguaktiivsuse väikest langust elamumaa sektoris mõjutasid eelkõige samad tegurid, mis ka teistes sektorites: majanduskasvu puudumine ja tarbijate madal kindlustunne.

Järgnevad tekst, tabelid ja joonised kajastavad vaid vabaturutehingute (Maa- ja Ruumiametile teadaoleva info põhjal) statistikat.

	Arv 2024	Koguväärtus (€) 2024	Arv 2025	Koguväärtus (€) 2025	Arvu muutus (%)	Koguväärtuse muutus (%)
Terve kinnisasi	2 335	156 080 252	2 030	163 935 289	-13%	5%
Osa kinnisasjast	96	2 861 431	94	3 674 602	-2%	28%
Kokku	**2 431**	**158 941 683**	**2 124**	**167 609 891**	**-13%**	**5%**

Ostu-müügitehingute arv ja koguväärtus (sihtotstarve 100% elamumaa)
Allikas: Maa- ja Ruumiamet, Eesti kinnisvaraturg 2025



Joonis Hoonestamata elamumaa tehingute arv kvartalite lõikes
Allikas: Maa- ja Ruumiamet, Eesti kinnisvaraturg 2025

Kõige rohkem tehinguid hoonestamata elamumaaga toimus Harju maakonnas, kus 2025. aastal tehti 374 tehingut, mis moodustab ligi 1/3 kõikidest Eestis toimunud tehingutest. Tartu maakonnas tehti 2025. aastal 150 ja Pärnu maakonnas 91 tehingut. Sarnaselt varasemate aastatega on hoonestamata elamumaa turusegmendis jõudnud 5%ni lisaks kolmele suuremale üksikud maakonnad: Saare maakond ja Ida-Viru maakond . Ülejäänud maakondade tehingute osakaal jäi alla 5%.

Hoonestamata elamumaa vabaturutehingute ruutmeetri mediaanhind oli 2025. aastal kõrgemal tasemel kui 2023. aastal. Kui 2024. aastal oli elamumaa mediaanhinnaks Eestis 20,9€/m² , siis 2025. aastal oli see tasemel 28,4 €/m² . Eelnevad numbrid näitasid ühikuhindade muutust, oluline on välja tuua ka tehinguhindade mediaan, mis oli 2024. aastal hoonestamata elamumaa segmendis 45 000 eurot. Aastaga hind muutus ca 33% ja jõudis 60 000 euroni.

Piirkond	Arv	Keskmine pindala (m²)	Keskmine hind (€/m²)	Mediaan (€/m²)	Standard-hälve (€/m²)	Minimaalne hind (€/m²)	Maksimaalne hind (€/m²)	Tehingute mediaanhind (€)
Harju maakond	374	2 924	88,4	68,3	110,0	0,4	1 149,8	125 000
Harju maakond v.a Tallinn	333	3 126	63,8	58,8	44,3	0,4	284,7	120 000
Hiiu maakond	22	9 630	7,1	5,8	5,8	0,9	23,8	35 400
Ida-Viru maakond	52	1 947	12,5	8,9	11,7	0,7	51,3	16 500
Jõgeva maakond	22	2 575	12,1	7,1	13,4	0,6	48,0	12 600
Järva maakond	16	3 296	11,6	8,8	10,1	0,6	30,7	19 250
Lääne maakond	44	7 357	12,9	5,2	18,1	0,4	71,9	37 850

Piirkond	Arv	Keskmine pindala (m²)	Keskmine hind (€/m²)	Mediaan (€/m²)	Standard-hälve (€/m²)	Minimaalne hind (€/m²)	Maksimaalne hind (€/m²)	Tehingute mediaanhind (€)
Lääne-Viru maakond	37	3 374	14,6	5,5	19,7	0,4	92,0	15 000
Põlva maakond	10	6 124	4,0	2,5	4,6	0,3	16,0	15 250
Pärnu maakond	91	2 885	29,0	23,1	30,1	0,6	193,3	43 800
Pärnu maakond v.a Pärnu linn	83	2 875	22,0	22,0	13,8	0,6	76,1	40 000
Rapla maakond	23	3 613	26,8	28,3	17,2	0,6	54,6	47 000
Saare maakond	56	8 670	13,2	5,0	18,3	0,4	66,0	30 000
Tartu maakond	150	2 794	49,7	41,6	36,7	1,4	238,8	80 200
Tartu maakond v.a Tartu linn	138	2 887	44,8	37,1	31,5	1,4	123,0	77 500
Valga maakond	14	2 557	17,6	7,8	20,5	0,6	60,8	15 950
Viljandi maakond	22	3 235	23,6	7,2	41,2	1,8	153,9	25 550
Võru maakond	14	3 734	14,7	10,3	13,0	1,4	39,7	30 000
Eesti kokku	**947**	**3 637**	**50,5**	**28,4**	**79,0**	**0,3**	**1 149,8**	**60 000**

Hoonestamata elamumaa tehingud maakondades 2025. aastal
Allikas: Maa- ja Ruumiamet, Eesti kinnisvaraturg 2025

Sarnaselt varasema aastaga 2025. aastal kõige rohkem tehinguid tehti Harju maakonnas, kus ka keskmine hind oli kõige kõrgem. Järva maakonnas tehingute arv langes ja langes ka mediaanhind, kuid hindaja hinnangul see on tingitud väikesest tehingute arvust ja ka sellest, et aastate lõikes tehinguid tehakse erinevates piirkonades (linnad vs odavamad asulad hajaasustuses).

Tehingu-ja ühikuhindade puhul mängib olulist rolli elamumaa suurus: näiteks Ida-Viru maakonnas müüakse pindalalt oluliselt väiksemaid elamumaid kui Lääne-Eestis, kus tehinguhinnad on mitmekordsed võrreldes Ida-Viru maakonnaga, aga ruutmeetri hinnad madalamad. Elamumaa tehingutes kehtib üldjuhul seaduspärasus, et suurema pindalaga kinnisasjade ühikuhind on madalam võrreldes väiksemate kinnisasjade vastava näitajaga.

Ida-Viru maakonna hoonestamata elamumaa segment

Kõige rohkem on hinnatud Alutaguse vald (Peipsi järve äärne ala), Jõhvi, Narva ja Narva-Jõesuu linnad. Alutaguse hinnatase 2025 oli 11,9 €/m² ja Narva-Jõesuu linnas hinnatase oli 10,4 €/m². Tervikhinnad jäävad kommunikatsioonide ja ehitusõigusega kruntidel üldjuhul vahemikku 20 000 € -30 000 € ja seda sõltuvalt ehitusõiguse ulatusest, asukohast, pindalast ja tehnovarustusest.

Arenduspotentsiaaliga maadega tehakse tehinguid samades piirkondades eelkõigu Peipsi järve lähedal, kuid üksikuid tehinguid ka Narva ja Narva-Jõesuu läbiümbruses, kus on kõige aktiivsem elamumaade turg. Eelistatud on arenduspotentsiaaliga maatulundusmaad, millel üldplaneering võimaldab elamumaadeks jagamist, tagatud on hea ligipääs ja elektriga ampripõhise liitumise võimalus. Üldjuhul toormade (puuduvad arendusalade sisesed kommunikatsioonid ja teed) hinnatase on vahemikus 2-6 €/m² ja seda sõltuvalt asukohast (kõrgemalt on hinnatud veekogu ääres asuvad maad).

Tehingute aktiivsus hoonestamata elamumaa turul Ida-Virumaal oli varasemaga sarnane 2025. aastal 52 vs 53 tehingut), mis näitab stabiilsuse märke. 2025 aastal Narva-Jõesuu linnas tehti 13 tehingut ja 2024 oli 3, mis viitab madala turuaktiivsuse jätkumisele. 2025 tehti tehinguid hinnatasemel ca 19000 €, mis on pigem seotud erinevate varadega (erinev asukoht eelkõige). Lähemal ajal võib prognoosida madala tehinguaktiivsuse jätkumist, kuid hindade osas hinnatõusu ei prognoosi.

Müügiperioodid ulatuvad kuni 6 kuuni, keskmisest kallimatel varadel kuni 12 kuuni.

Piirkond	Arv	Keskmine pindala (m²)	Keskmine hind (€/m²)	Mediaan (€/m²)	Standard-hälve (€/m²)	Minimaalne hind (€/m²)	Maksimaalne hind (€/m²)	Tehingute mediaanhind (€)
IDA-VIRU MAAKOND								
Alutaguse vald	22	2 003	12,5	11,9	9,1	1,5	34,2	21 750
Jõhvi vald	8	3 786	13,9	8,9	13,0	0,7	30,0	24 500
Narva linn	14	918	10,6	6,4	11,9	0,9	46,9	6 345
Narva-Jõesuu linn	6	1 801	18,5	10,4	18,8	0,7	51,3	19 000

Allikas: Maa- ja Ruumiamet, Eesti kinnisvaraturg 2025

Järgnevas tabelis on toodud Ida-Viru maakonna omavalitsuste hoonestamata elamumaade 2021-2026. aasta hinnastatistika

			Pindala(m2)	Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind(eur /m2)		
		Arv	Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan
2021	Alutaguse vald	68	1 877,30	946 468	500	66 000	0,12	20,34	5,88
	Jõhvi vald	53	2 027,80	552 093	100	40 000	0,07	17,91	2,78
	Kohtla-Järve linn	3	***	***	***	***	***	***	***
	Lüganuse vald	10	9 146,40	95 350	1 150	23 000	0,16	6,70	0,93
	Narva linn	31	1 111,20	342 088	800	234 000	0,76	59,48	3,03
	Narva-Jõesuu linn	16	5 011,50	902 788	3 000	200 000	0,31	157,11	23,78
	Sillamäe linn	3	***	***	***	***	***	***	***
2022	Alutaguse vald	55	2 608,10	787 149	100	50 000	0,02	19,54	3,89
	Jõhvi vald	33	1 256,00	362 155	50	50 000	0,06	21,86	4,49
	Kohtla-Järve linn	3	***	***	***	***	***	***	***
	Lüganuse vald	6	11 926,50	104 740	5 940	40 000	0,30	6,06	2,68
	Narva linn	38	1 067,80	313 099	210	190 000	0,38	31,93	2,22
	Narva-Jõesuu linn	20	2 574,60	825 655	40	255 700	0,19	68,83	5,86
	Sillamäe linn	4	***	***	***	***	***	***	***
2023	Alutaguse vald	66	2 703,80	673 760	100	44 500	0,04	29,71	3,21
	Jõhvi vald	31	2 053,70	412 435	200	50 000	0,34	21,91	4,29
	Kohtla-Järve linn	5	3 649,60	58 105	485	22 500	0,57	7,02	3,27
	Lüganuse vald	21	4 180,40	134 735	190	48 000	0,04	7,28	0,49
	Narva linn	67	944,50	137 235	220	44 050	0,38	44,68	0,45
	Narva-Jõesuu linn	23	808,30	343 560	35	116 000	0,16	66,74	0,37
	Sillamäe linn	14	773,80	12 695	315	3 000	0,51	3,26	0,51
2024	Alutaguse vald	54	2 251,90	783 834	1 000	79 800	0,69	66,83	4,84
	Jõhvi vald	91	1 591,80	439 349	281	53 150	0,22	42,12	0,22
	Kohtla-Järve linn	2	***	***	***	***	***	***	***
	Lüganuse vald	5	4 522,40	16 010	100	10 600	0,08	1,55	0,73
	Narva linn	10	1 245,50	92 730	480	45 000	0,41	27,79	5,02
	Narva-Jõesuu linn	3	***	***	***	***	***	***	***
	Sillamäe linn	4	***	***	***	***	***	***	***
2025	Alutaguse vald	34	2 561,80	726 001	405	70 000	0,08	34,18	10,14
	Jõhvi vald	11	4 252,80	226 899	1 100	50 000	0,68	30,03	7,73
	Kohtla-Järve linn	3	***	***	***	***	***	***	***
	Lüganuse vald	3	***	***	***	***	***	***	***
	Narva linn	39	943,90	158 100	225	50 000	0,37	46,86	0,85
	Narva-Jõesuu linn	13	2 421,60	715 925	45	372 000	0,17	51,27	9,86
	Sillamäe linn	9	705,90	5 350	320	2 500	0,51	3,25	0,51
2026	Alutaguse vald	6	2 397,80	206 500	6 000	72 500	2,07	29,71	11,48
	Jõhvi vald	5	4 144,00	50 500	7 000	15 000	0,75	20,57	16,67
	Lüganuse vald	4	***	***	***	***	***	***	***
	Narva linn	19	940,50	71 720	235	55 000	0,41	32,28	0,45
	Narva-Jõesuu linn	5	1 119,60	22 320	25	20 000	0,19	5,46	0,32
	Sillamäe linn	3	***	***	***	***	***	***	***

Allikas: Maa- ja Ruumiamet, tehingute andmebaas 15.07.2026 seisuga

4.2.1. Müügitehingud

Hindajatele on teada järgmised ehituspotentsiaaliga tehingud Ida-Viru maakond ja Lääne-Viru maakond, Maatulundusmaa 100%, hoonestamata kinnisasjad, 1/1 müüdud osa, tehingus osales 1 katastriüksus, pindala alates 1 ha, tehingu summa alates 30 000 €/ha, tehingud 01.01.2022-05.06.2026. Välistatud plokktehingud, osapooleks KOV või riik ja seotud osapooled. Hindaja hinnangul on tehinguinfo ja statistika moonutatud madalama tasemega tehingutest, mis ei pruugi olla tehtud vabaturu tingimustes (näiteks on levinud erihinnaga kokkulepped). Valitud on lisaks Ida-Virumaale sarnase piirkonna Lääne-Virumaa tehingud, sest Ida-Virumaal on tehingute arv väike. Tehingud on valitud tavapärasest pikemast ajaperioodist samuti põhjusel, et tehingute arv on väike.

Asukoht	Tehingu aeg	Hind, €	Hind, €/m²	Pindala, m²	Kirjeldus
Lääne-Viru maakond,Rakvere vald,Roodevälja küla	2022-06-02	709857	9,00	78873	Maatulundusmaa, ÜP-s haljasmaa ja ca 50%

					tootmismaa, naabruses maatulundusmaad ja tootmismaad, juurdepääs üle naaberkinnistute, tehnovarustus puudub, rajatud päikesepark
Lääne-Viru maakond,Haljala vald,Tiigi küla	2022-08-23	97001	3,73	26000	Maatulundusmaa, ÜP-s maaksutus määramata, naabruses maatulundusmaad, veekogu puudub, juurdepääs üle naaberkinnistute, tehnovarustus puudub
Ida-Viru maakond,Alutaguse vald,Kuru küla	**2023-01-23**	**35000**	**3,50**	**10011**	**Maatulundusmaa, ÜP-s maakasutus määramata, naabruses elamumaad, veekogu puudub, avaliku tee kõrval, 2025 jagatud DP alusel ca 1500 m2 elamumaadeks, tehnovarustus naabruses olemas.**
Lääne-Viru maakond,Haljala vald,Karepa küla	2023-09-21	54500	5,20	10478	Maatulundusmaa, ÜP-s maaksutus määramata, naabruses maatulundusmaad, veekogu puudub, juurdepääs üle naaberkinnistute, tehnovarustus puudub
Lääne-Viru maakond,Rakvere vald,Ussimäe küla	2023-10-17	310000	9,54	32500	Maatulundusmaa, ÜP-s haljasmaa, naabruses maatulundusmaad, veekogu puudub, avaliku tee kõrval, Rakvere naabruses, tehnovarustus naabruses olemas.
Lääne-Viru maakond,Haljala vald,Vihula küla	2024-04-09	55000	3,12	17641	Maatulundusmaa, ÜP-s maaksutus määramata, naabruses maatulundusmaad, veekogu puudub, juurdepääs üle naaberkinnistute, tehnovarustus puudub
Lääne-Viru maakond,Haljala vald,Pedassaare küla	**2024-07-03**	**230000**	**7,44**	**30924**	**Maatulundusmaa, ÜP-s haljasmaa, naabruses elamumaad ja maatulundusmaad, mere ääres, avaliku tee kõrval, tehnovarustus naabruses olemas.**
Ida-Viru maakond,Alutaguse vald,Uusküla	**2024-11-07**	**179500**	**17,29**	**10380**	**Maatulundusmaa, ÜP-s maakasutus määramata, naabruses maatulundusmaad ja elamumaad, Peipsi järve ääres, avaliku tee kõrval, KOV nõusolekul 18.veebruar 2025 nr 72 jagatud 2025 kaheks elamumaaks,**

					tehnovarustus piirkonnas olemas.
Lääne-Viru maakond,Rakvere vald,Sõmeru alevik	2024-11-20	200000	8,89	22486	Maatulundusmaa, ÜP-s elamumaa, naabruses maatulundusmaad ja elamumaad, veekogu puudub, avaliku tee kõrval, Rakvere naabruses, tehnovarustus naabruses olemas
Lääne-Viru maakond,Haljala vald,Pihlaspea küla	2025-03-17	115000	11,02	10433	Maatulundusmaa, ÜP-s maakasutus määramata, naabruses maatulundusmaad ja elamumaad, veekogu puudub meri 250 m, avaliku tee kõrval, tehnovarustus naabruses olemas.
Lääne-Viru maakond,Tapa vald,Jäneda küla	**2025-06-26**	**140000**	**3,93**	**35616**	**Maatulundusmaa, ÜP-s elamumaa, naabruses maatulundusmaad ja elamumaad, veekogu puudub, avaliku tee kõrval, tehnovarustus naabruses olemas.**

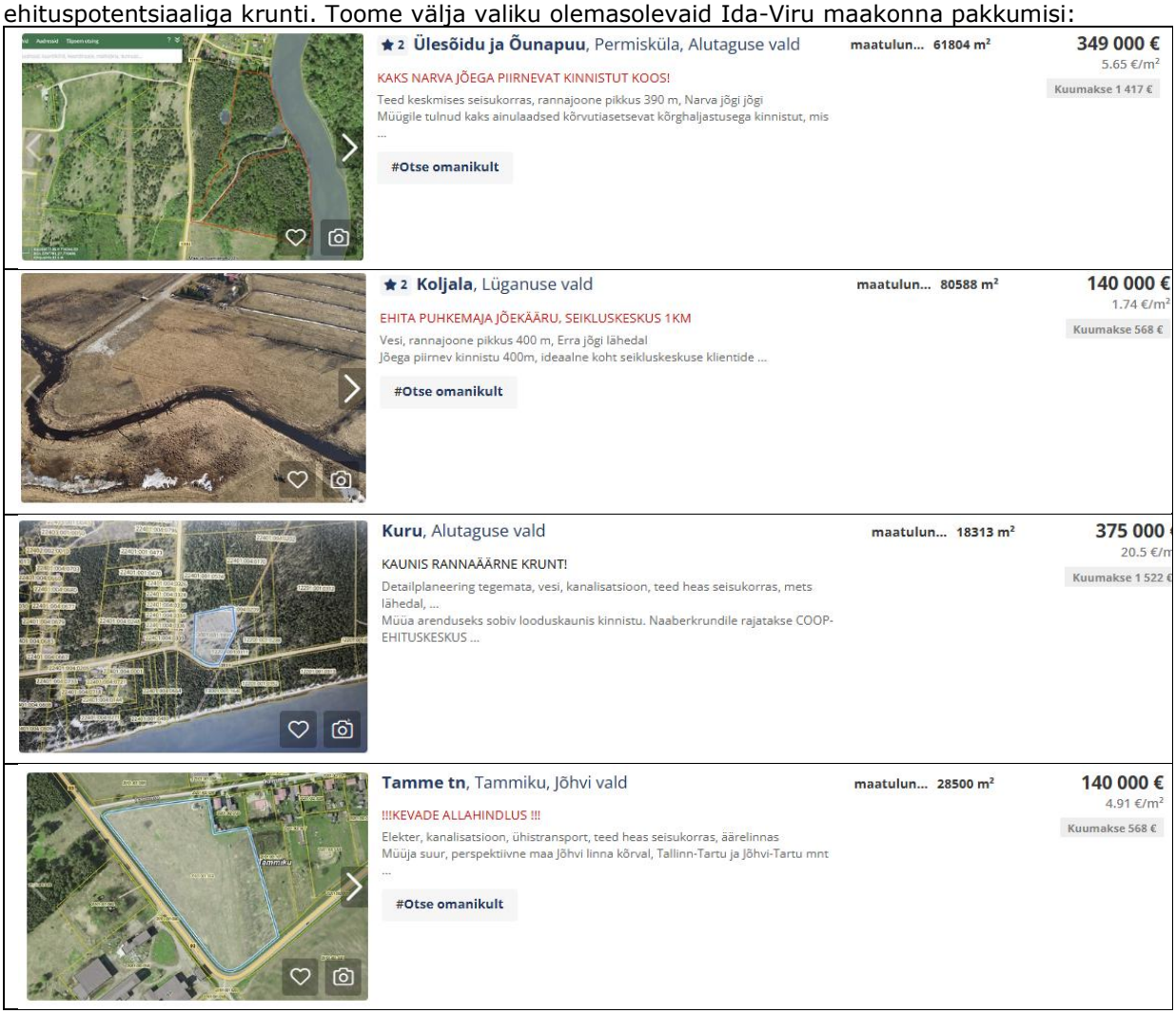
4.2.2. Turustatavuse analüüs[3]

Hinnatava vara lõppkasutajad	Elukondliku potentsiaaliga maatulundusmaade ostjaks võib olla arendaja, kohalik elanik, suurima tõenäosusega perede hulgast, kel on eesmärk ehitada eramu. Teine sihtgrupp on isikud, kes ostavad elamumaid raha paigutamise eesmärgil, mis toob omanikule lisatulu hilisemal müügil. Siia kuuluvad eraisikud.
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Arendajad, eraisikud, lastega pered.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Arendajate vaatest rahuldab vara turusegmendi nõudeid: pindala on keskmisest suurem 10,55 ha (kinnisasjad 5,00 ha ja 5,55 ha), elektriga liitumine on võimalik ampritasu põhiselt ja muud kommunikatsioonid on naabruses olemas. Asub Narva jõe ääres, lähedal Narvale ja Narva-Jõesuule.
Kui suur osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara	Hoonestamata elukondliku potentsiaaliga maatulundusmaade osas valitseb turul mõõdukas nõudlus ja pakkumisi on mitmeid. Enim soovitakse osta juurdepääsuga ja kommunikatsioonidega varustatud maid, mis asuvad mõne suurema keskuse lähedal.
Kui suur osa lõppkasutajatest on võimelised hinnatavat vara soetama	Raske konkreetselt öelda, kuid soetama on vara võimelised pigem väike hulk potentsiaalsetest lõppkasutajatest, sest pindala arvestades on koguhind kõrge ja ehitamine on kallis.
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	metsamajandusmaa

[3] 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 vahekorda hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt.

4.2.3 Pakkumine

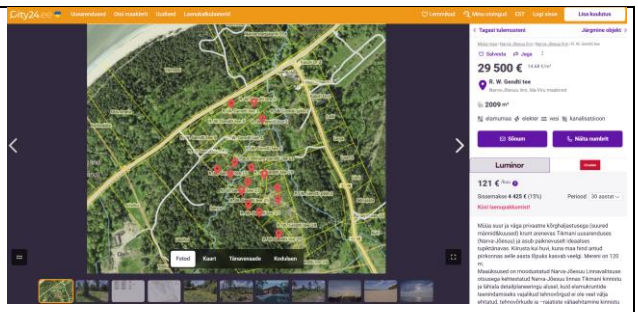
Avalikes kinnisvaraportaalides hinnatava varaga samaväärseid pakkumisi sisuliselt ei ole. Üldjuhul on müügis maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud metsaga või müüakse maad kui ehituspotentsiaaliga krunti. Toome välja valiku olemasolevaid Ida-Viru maakonna pakkumisi:



allikas: www.kv.ee

Hinnatava lähiümbruses Narva-Jõe ääres on müügis Alamjooksu arendus ja krundid Narva-Jõesuu linnas:





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 tulemuse 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: 2010 aastal kehtestati Vaivara valla üldplaneering (hetkel kehtiv üldplaneering), mille kohaselt kinnistud asuvad detailplaneeringu kohustuslikul alal, osaliselt rohevõrgustikus ning perspektiivsel väikeelamumaal. Napoleoni (85101:003:0349) ja Sannikovimaa (85101:003:0352) kinnistute kohta on menetluses detailplaneering, mille menetlus on seiskunud. Detailplaneering algatati 21.04.2005 Vaivara Vallavolikogu otsusega nr 107. Detailplaneeringu eskiisist nähtub, et kavandatud krundisuurused on suures osas iseloomulikud tiheasustusaladele ning osaliselt isegi alla 1000 m².10.04.2024 esitas Narva-Jõesuu Linnavalitsus oma kirjas nr 26/7-1.1/13 kinnistute omanikule järgmised selgitused: tulenevalt Maa- ja Ruumiameti 17.03.2026 saadetud kirjast nr 12-1/25/3565-24 võib osutuda vajalikuks A14 hajaasustuse eripiirkonna oluline muutmine, sealhulgas selle ulatuse ja tingimuste muutmine. Eelduslikult väheneb A14 piirkonna maht ning Napoleoni (85101:003:0349) ja Sannikovimaa (85101:003:0352) kinnistutele määratakse hajaasustuse ala, loobudes A14 piirkonna esialgsest ulatusest. Samuti Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 4 kohaselt tuli enne käesoleva seaduse jõustumist algatatud detailplaneeringu menetlus viia lõpule hiljemalt 1. juuliks 2018. Eelduslikult ei ole võimalik detailplaneeringu menetlust tänaseks lõpule viia 2005. aasta tingimuste alusel. Samuti on õigusaktidega ette nähtud tähtaeg detailplaneeringute menetluste lõpuleviimiseks. Käesoleval ajal jätkuvad Maa- ja Ruumiametiga läbirääkimised A14 piirkonna osas. Eelduslikult jäävad Napoleoni (85101:003:0349) ja Sannikovimaa (85101:003:0352) kinnistud siiski A14 eripiirkonda, mille juhtotstarve on väikeelamumaa ning väikeelamumaa minimaalne krundisuurus jääb vahemikku 2000–3000 m². Min. krundisuuruse nõue selgub läbirääkimiste alusel lähiajal.

Uue üldplaneeringu kehtestamise korral on eelduslikult võimalik kinnistud jagada ligikaudu 17–25 väikeelamumaa krundiks.

Füüsiline võimalikkus: Katastriüksuse äralõike asukoht, paiknemine, naabrus, suurus, kuju, haljastus ja kõlvikuline koosseis võimaldab selle jagamist elamumaadeks ja hoonestamist. Kinnisasjale juurdepääs toimub täna avalikult 91 Narva - Narva-Jõesuu - Hiiemetsa teelt. Kuna kitsenduste kaardirakenduse andmetel lähim alajaam asub lähemal kui 400 m kaugusel (Ülejõe tee katastriüksuse 56801:004:0552 kõrval), siis hindaja hinnangul on olemas ampripõhine elektrivõrguga liitumise võimalus. Kanalisatsiooni ja veetrassid ja gaasitrassid piirkonnas on olemas.

Finantsmajanduslik otstarbekus: tegemist on atraktiivses piirkonnas asuva varaga, kus juurdepääs on avalikult teelt olemas ja mille vastu on turul nõudlus ja parim kasutus elukondlik kasutus (jagamine elamukruntideks).

Kõike eelnevat arvesse võttes on töö koostaja seisukohal, et Napoleoni (85101:003:0349) ja Sannikovimaa (85101:003:0352) kinnistute 105415 m² maa-ala parim kasutus elukondlik kasutus (jagamine elamukruntideks), kuna just sellisena omandab hinnatav vara kõrgeima väärtuse.

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.

Kuna omandatakse katastriüksused tervikuna, siis puuduvad kaasnevad kahjud.

Kuna kinnistud on omakasutuses, siis saamata jäävat tulu ei esine.

5.3 Hinnang äralõike võõrandamisega kaasnevatele mõjudele

Hüvitamise lähteseisukohad

Hüvitusväärtus 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.
Kuna omandatakse katastriüksus tervikuna, siis ehitiste likvideerimise või kasutuks muutumisega kaasnev kahju puudub.

Detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine.
Katastriüksusel puudub detailplaneering. Puudub kaasnev kahju, sest kinnistud omandatakse tervikuna.

Metsa hävimine
Metsa hävimisena käsitatakse metsa likvideerimist. Kaasnev kahju puudub, sest omandatakse katastriüksus tervikuna.

Muu taimestiku ja istanduse hävimine
Muu taimestiku all peetakse silmas koduaia aiataimi, viljapuid, tootmisaedasid ja dekoratiivtaimi.
Kaasnev kahju puudub.

Kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenemine
Kuna omandatakse katastriüksus tervikuna, siis puudub avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimise või pikenemise kahju.

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

Kuna omandatakse katastriüksus tervikuna, siis muud kahjud puuduvad.

Hüvitis servituudi, reaalkoormatise ja ostueesõiguse kustutamise korral
Kuna koormatised puuduvad, 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 kinnistudon omakasutuses, siis saamata jäävat tulu ei esine.

Järeldused:

Kuna omandatakse katastriüksus tervikuna, siis puuduvad kaasnevad kahjud. Kuna kinnistu on omakasutuses, siis saamata jäävat tulu ei esine.

Omaniku seisukoht
Hindaja Andres Juss on suhelnud vara omaniku esindajaga ülevaatusel. Omaniku esindaja tõi välja, et algatatud on detailplaneering, mille andmed on lisatud hinnangule. Hindaja hinnangul on vajalik uus detailplaneering, sest hinnangule on lisatud kohaliku omavalitsuse seisukoht, et uue üldplaneeringu kehtestamise korral on eelduslikult võimalik kinnistud jagada ligikaudu 17–25 väikeelamumaa krundiks. Omanik esitas mälestusmärgi rajamisega seotud kuludokumendid, mis on

lisatud hinnangule. Vastavalt tellija lähteülesandele on Riigiküla Lahingu, 1. Jalaväepolgu mälestusmärgi kulu hinnangus välja toodud, et omanik on sellekohase info andnud ja dokumendid esitanud, kuid hüvitusväärtuses seda ei kajastata.

5.4 Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

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

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

Tulumeetod
Tulupõhine käsitlus (*income approach*) ehk tulumeetod põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatava tulu nüüdisväärtust. Rakendades kinnisvara hindamisel tulumeetodit, 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.

Maa turuväärtuse hindamisel on kasutatud võrdlusmeetodit ja kuna tegemist on 105415 m² alaga, siis see on iseseisvalt kasutatav.

5.5 Maa turuväärtuse hindamine

Hinnatava vara on 105415 m² Napoleoni (85101:003:0349) ja Sannikovimaa (85101:003:0352) kinnistud. Sedalaadi keskmisest suurema pindalaga perspektiivsete elamumaadega tehinguid tehakse harva, kuid nõudlus nende vastu on olemas. Praegusel juhul on katastriüksusel valdav metsamaa, kus on tehtud raied, kuid Vaivara valla üldplaneering (hetkel kehtiv üldplaneering) võimaldab selle jagamist elamumaadeks ja hoonestamist.

Turuväärtust hinnatakse hinnatava vara ja hiljuti Ida-Virumaal ja Lääne-Virumaal müüdud sarnaste varade võrdlemise teel. Seejuures kasutatakse Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaasi tehinguinfot.

Võrdlustehingute valikul lähtutakse sellest, et analüüsitav vara oleks eri võrdluselementide osas hinnatava varaga võimalikult sarnane (tehingud asuvad Võru vallas, need kaudselt võrreldavad mullastiku ja mulla viljakuse osas) ja et müügitehing oleks teostatud vaba turu tingimustes väärtuse kuupäeva suhtes sarnases turusituatsioonis ja sarnase hinnatasemega (välistatud on tehingud, millel on elamumaa potentsiaal ja tehingud, mis ei sobi põllumajanduslikuks kasutuseks). Kõigi kohandamisel kasutatavate maaüksuste puhul on kontrollitud müügitehingute tausta.

Võrdlustehingutena kasutatakse järgmisi tehingud

Asukoht	Tehingu aeg	Hind, €	Hind, €/m²	Pindala, m²	Kirjeldus
Ida-Viru maakond,Alutaguse vald,Kuru küla	2023-01-23	35000	3,50	10011	Maatulundusmaa, ÜP-s maakasutus määramata, naabruses elamumaad, veekogu puudub, avaliku tee kõrval, 2025 jagatud DP alusel ca 1500 m2 elamumaadeks, tehnovarustus naabruses olemas.
Lääne-Viru maakond,Haljala vald,Pedassaare küla	2024-07-03	230000	7,44	30924	Maatulundusmaa, ÜP-s haljasmaa, naabruses elamumaad ja maatulundusmaad, mere ääres, avaliku tee kõrval, tehnovarustus naabruses olemas.
Ida-Viru maakond,Alutaguse vald,Uusküla	2024-11-07	179500	17,29	10380	Maatulundusmaa, ÜP-s maakasutus määramata, naabruses maatulundusmaad ja elamumaad, Peipsi järve ääres, avaliku tee kõrval, KOV nõusolekul 18.veebruar 2025 nr 72 jagatud 2025 kaheks elamumaaks, tehnovarustus piirkonnas olemas.
Lääne-Viru maakond,Tapa vald,Jäneda küla	2025-06-26	140000	3,93	35616	Maatulundusmaa, ÜP-s elamumaa, naabruses maatulundusmaad ja elamumaad, veekogu puudub, avaliku tee kõrval, tehnovarustus naabruses olemas.

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 müügiprotsessi käigus. • Ühegi tehingu hind ei sisaldanud käibemaksu, samuti ei lisandunud ühelegi tehingu hinnale käibemaks.
Võrdlusühiku valik[4]	Võrdlusühikuks valime pinnaühiku (m²) 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 ajaldamine[6] - kuna hinnad on tõusnud, siis kohandust 15% rakendatakse võrdlustehingul 1 ja 10 % võrdustehingul 2,3 ja 5% võrdlustehingul 4.

[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	
	• **Kinnistu pindala** – potentsiaalsete elamumaade puhul on suurema pindalaga maatükkidel madalam pinnaühiku hind, kuna suurema maatüki arendamine on keerulisem. Kohandust 20% rakendatakse võrdlustehingul 2,4 ja 30% võrdlustehingul 1,3 kuna need on hinnatavast väiksemad. • **Makroasukoha kohandus** – kõrgemalt hinnatud on suuremate keskuste lähemal asuvad tehingud, kohandust 20% rakendatakse võrdlustehingul 1,2,3,4. • **Mikroasukoha kohandus** – kõrgemalt hinnatud on vaikses ja privaatses asukohas asuvad veekogu ääres tehingud, kohandust 15% rakendatakse võrdlustehingul 1 ja 10% võrdlustehingul 4. • **Juurdepääs** – kõrgemalt hinnatud on kinnistud, millele kulgeb juurdepääs avaliku kasutusega teedelt või on erateede kasutamiseks seatud servituudid. Kohandamise vajadus puudub. • **Puittaimestik** - kõrgemalt hinnatud on kinnistud, millel on puittaimestik. kohandust 5% rakendatakse võrdlustehingul 1,4 ja -5% võrdlustehingul 2,3. • **Kommunikatsioonid** – kõrgemalt hinnatud on kinnistud, millel on olemas vee, kanalisatsiooni tehnovarustus ja elektriga liitumine või võimalus liituda ampripõhise tasuga. Kohandamise vajadus puudub. • **Kinnistu kuju ja kitsendused -** Kõrgema hinnaga on need tehingud, kus maatüki kuju on kompaktne ja puuduvad väärtust mõjutavad kitsendused. Kinnistutel kehtivad järgmised piirangud: veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd, piiranguvöönd, maanteekaitsevöönd ning riigipiiri kaitsevöönd. Eelduslikult on hoonestamiseks sobiv ala ligikaudu 51 102 m² mis on keskmisest madalam 52%. Kohandust -20% rakendatakse võrdlustehingul 1,2,3,4. • **Sihtotstarve, üld- ja detailplaneering ning potentsiaal** – Kõrgema hinnaga on kinnistud, millel on ehitusõigus paigas (kehtiv DP) ja millel on võimalik moodustada suurem arv krunte. Kohandust -20% rakendatakse võrdlustehingul 1, 20% võrdlustehingul 2 ja -10 % võrdlustehingul 3. 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	Võrreldav vara 4
Tehingu summa		35000	230000	179500	140000
Tehingu summa €/m²		3,50	7,44	17,29	3,93
Tehingu aeg	03.06.2026	23.01.2023	3.07.2024	7.11.2024	26.06.2025
võrdlus		hinnad on tõusnud	hinnad on tõusnud	hinnad on tõusnud	hinnad on tõusnud
kohandus		15%	10%	10%	5%
Ajaliselt kohandatud hind		4,02	8,18	19,02	4,13
pindala m²	105415	10011	30924	10380	35615
võrdlus		väiksem	väiksem	väiksem	väiksem
kohandus		-30%	-20%	-30%	-20%
Makroasukoht	Ida-Viru maakond, Narva-Jõesuu linn, Tõrvajõe küla, Sannikovimaa ja	Ida-Viru maakond,Alutaguse vald,Kuru küla, Jõhvi linn ca 40 km	Lääne-Viru maakond,Haljala vald,Pedassaare küla, Rakvere linn ca 30 km	Ida-Viru maakond,Alutaguse vald,Uusküla, Jõhvi linn ca 40 km	Lääne-Viru maakond,Tapa vald,Jäneda küla, Rakvere linn ca 30 km

	Hinnatav	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3	Võrreldav vara 4
	Napoleoni, Narva linnast ca 3 km				
võrdlus		halvem	halvem	halvem	halvem
kohandus		20%	20%	20%	20%
Mikroasukoht	Ümbruses hoonestatud elamumaad ja hoonestamata maatulundusmaad, Narva jõe ääres	Ümbruses hoonestatud elamumaad, veekogu puudub	Ümbruses hoonestatud elamumaad ja hoonestamata maatulundusmaad, mere ääres	Ümbruses hoonestatud elamumaad ja hoonestamata maatulundusmaad, Peipsi järve ääres	Ümbruses hoonestatud elamumaad ja hoonestamata maatulundusmaad, veekogu puudub
võrdlus		halvem	samaväärne	samaväärne	halvem
kohandus		15%	0%	0%	10%
Juurdepääs	Juurdepääs olemas avalikult teelt	Juurdepääs olemas avalikult teelt	Juurdepääs olemas avalikult teelt	Juurdepääs olemas avalikult teelt	Juurdepääs olemas avalikult teelt
võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne	samaväärne
kohandus		0%	0%	0%	0%
Puittaimestik	üksikud noored puudu	puudub	puudega metsamaa valdav	puudega metsamaa valdav	puudub
võrdlus		halvem	parem	parem	halvem
kohandus		5%	-5%	-5%	5%
Kommunikatsioonid	tehnovarustus puudub, alajaam lähedal	tehnovarustus puudub, alajaam lähedal	tehnovarustus puudub, alajaam lähedal	tehnovarustus puudub, alajaam lähedal	tehnovarustus puudub, alajaam lähedal
võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne	samaväärne
kohandus		0%	0%	0%	0%
Kinnistu kuju ja kitsendused	Nelinurkne, kompaktne. Kinnistutel kehtivad järgmised piirangud: veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd, piiranguvöönd, maanteekaitsevöönd ning riigipiiri kaitsevöönd. Eelduslikult on hoonestamiseks sobiv ala ligikaudu 51 102 m² mis on keskmisest madalam 52%.	Nelinurkne, kompaktne. Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad	Nelinurkne, kompaktne. Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad	Nelinurkne, kompaktne. Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad	Nelinurkne, kompaktne. Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad
võrdlus		parem	parem	parem	parem
kohandus		-20%	-20%	-20%	-20%
Sihtotstarve, üld- ja detailplaneering ning potentsiaal	Hoonestamata ÜP alusel perspektiivne elamumaa	Hoonestamata, DP alusel jagatud 2025	ÜP-s haljasmaa	DP puudub, KOV loal 2025 jagatud kaheks elamumaaks	Hoonestamata ÜP alusel perspektiivne elamumaa
võrdlus		parem	halvem	parem	samaväärne
kohandus		-20%	20%	-10%	0%
Summaarne kohandus		-30%	-5%	-45%	-5%

	Hinnatav	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3	Võrreldav vara 4
Kohandatud tehingu hind		2,81	7,77	10,46	3,92
Kohanduste absoluutväärtuste summa		125%	95%	95%	80%
Kaalud	1	0,1	0,2	0,2	0,5
Kaalutud		0,28	1,55	2,09	1,96
Kaalutud keskmine kohandatud tehingu hind, €	5,89				
Turuväärtus €	620777				

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

Napoleoni ja Sannikovimaa kinnisasjade maa turuväärtus väärtuse kuupäeval on 620777 € ehk ~620780 €, mis taandatud m² kohta on 5,89 €/m² sh Napoleoni turuväärtus on 5,89 x 49964= 294288 € ja Sannikovimaa turuväärtus on 5,89 x 55451 = 320606 €. Hindamise tulemusele ei lisandu käibemaksu. Kuna tegemist on vähem aktiivse sektoriga kui elamispinnad, 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 suurust kõige paremini iseloomustab.

Kuna kaasnevad kahjud ja saamata jäänud tulud puuduvad, siis hüvitusväärtus on võrdne turuväärtusega.

6. Hindamistulemus

Hinnatava vara (kinnistu registriosa numbriga 3467308 ja 3501808 koosseisu kuuluv katastriüksus tunnusega 85101:003:0349 ja 85101:003:0352 (maatulundusmaa 100%) aadress Napoleoni ja Sannikovimaa, Tõrvajõe küla, Narva-Jõesuu linn, Ida-Viru maakond) hindamistulemused väärtuse kuupäeval 03.06.2026. a on:

Tasu KAHOS § 11 lg 2 mõistes on võrdne Napoleoni ja Sannikovimaa kinnisasjade maa turuväärtusega väärtuse kuupäeval on 620777 € ehk ~620780 €, mis taandatud m² kohta on 5,89 €/m². Kaasnevad kahjud ja saamata jäänud tulud puuduvad.

Hinnatud väärtused ei sisalda käibemaksu. Kinnistu hindamistulemuse täpsus on ±20%, mis on selle turusegmendi jaoks tavapärane. Hinnatava kinnisasjaga sarnaste kinnisasjade tehinguhinnad võivad märgitud protsentide piires erineda.

Lisa 1. Fotod

Napoleoni









Sannikovimaa









Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõtted

Registriosa:

Registriosa number	3467308
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Kinnistu nimi	Napoleoni

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	85101:003:0349	Maatulundusmaa 100%, Ida-Viru maakond, Narva-Jõesuu linn, Tõrvajõe küla, Napoleoni.	5,0 ha	Maakatastri andmed üle võetud 4.04.2019.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
2	Osaühing ARZA Kapital (registrikood 11290739)	6.05.2010 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 12.05.2010.	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1		Kustutatud 1.04.2010 kinnistamisavalduse alusel 8.04.2010.	kehtiv
2		Kustutatud 23.12.2010 kinnistamisavalduse alusel 11.01.2011.	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud 6.08.2021 avalduse, 6.08.2021 nõusoleku alusel 17.08.2021.	kehtiv

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
2	Hüpoteek summas 63 000,00 eurot AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 3425908; 3702308. 6.08.2021 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 17.08.2021.	63 000,00 EUR		kehtiv

Asutus: Andres Juss
Nimi: Andres Juss
Kuupäev: 05.06.2026 11:58:09
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage e-kinnistusraamatut.

Registriosa:

Registriosa number	3501808
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Kinnistu nimi	Sannikovimaa

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	85101:003:0352	Maatulundusmaa 100%, Ida-Viru maakond, Narva-Jõesuu linn, Tõrvajõe küla, Sannikovimaa. Pindala on ebatäpne.	55451 m2	Maakatastri andmed üle võetud 24.04.2024.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
2	Osaühing ARZA Kapital (registrikood 11290739)	1.04.2010 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 9.04.2010.	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1		Kustutatud 1.04.2010 kinnistamisavalduse alusel 9.04.2010.	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud 6.08.2021 avalduse, 6.08.2021 nõusoleku alusel 17.08.2021.	kehtiv

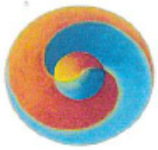
Asutus: Andres Juss
Nimi: Andres Juss
Kuupäev: 05.06.2026 11:58:39
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage e-kinnistusraamatut.

Lisa 3. DP põhijoonise väljavõte

Kruntide ehitusõigus ja kitsendused ning arhitektuursed nõuded

pos. nr.	krundi või aadressi ettepanek	krundi planeeritud suurus m\M+000B2	hoonete alune pind m\M+000B2	max. korru-selisus	hoonete arv krundil	maa siht-otstarve ja osakaalu % (det. plan. liikide kaupa)	maa siht-otstarve ja osakaalu % (katastri üksuse liikide kaupa)	suletud brutopind katastri-M+000FCksuse siht- otstarvete kaupa m\M+000B2	tule-püsivus	parkimiskohtade arv normatiivne ja kavandatud		arhitektuuri-nõuded	kitsendused
1		7610	1961	3	1	Ä 50/EK 50	Ä 50/E 50	6883	TP1	74	75		maantee 50m kaitsevöönd; kalda 50m ehituskeeluvöönd; vaba kallasrada 2,5m
2		6117	2165	3	1	Ä 50/EK 50	Ä 50/E 50	6495	TP1	82	83		maantee 50m kaitsevöönd; puurkaeva 30m ehituskeeluvöönd
3		7830	2178	3	1	Ä 100	Ä 100	6534	TP1	82	84		veekaitsevöönd 10m; kalda 50m ehituskeeluvöönd; vaba kallasrada 2,5m
4		7527	2490	3	1	Ä 50/EK 50	Ä 50/E 50	7470	TP1	94	95		veekaitsevöönd 10m; kalda 50m ehituskeeluvöönd; vaba kallasrada 2,5m
5		1695	-	-	-	Üm 100	Ü 100	-	-	-	-		kalda 50m ehituskeeluvöönd; vaba kallasrada 2,5m
6		10963	-	-	-	Ümr 100	Ü 100	-	-	-	-		veekaitsevöönd 10m; kalda 50m ehituskeeluvöönd; vaba kallasrada 2,5m; maantee 30m ehituskeeluvöönd; kallasrada 4m
7		2345	-	-	-	Ümr 100	Ü 100	-	-	-	-		veekaitsevöönd 10m; kalda 50m ehituskeeluvöönd; vaba kallasrada 2,5m
8		580	-	1	1	V 100	V 100	-	-	-	1		veekaitsevöönd 10m; kalda 50m ehituskeeluvöönd; vaba kallasrada 2,5m
9		4124	-	-	-	L 100	L 100	-	-	-	-		maantee 50m kaitsevöönd
10		87	12	1	1	Th 100	T 100	12	TP1	-	1		maantee 50m kaitsevöönd
11		327	-	-	-	J 100	J 100	-	-	-	-		kalda 50m ehituskeeluvöönd
12		671	-	-	-	Ümr 100	Ü 100	-	-	-	4		veekaitsevöönd 10m; vaba kallasrada 2,5m
13		1346	-	-	-	Ümr 100	Ü 100	-	-	-	3		veekaitsevöönd 10m; vaba kallasrada 2,5m
14		3267	509	2	1	EE 100	E 100	1018	TP1	2	2		veekaitsevöönd 10m; kalda 50m ehituskeeluvöönd; vaba kallasrada 2,5m
15		4447	495	2	1	EE 100	E 100	990	TP1	2	2		veekaitsevöönd 10m; kalda 50m ehituskeeluvöönd; vaba kallasrada 2,5m
16		5132	585	2	1	EE 100	E 100	1170	TP1	2	2		veekaitsevöönd 10m; kalda 50m ehituskeeluvöönd; vaba kallasrada 2,5m;
17		3951	538	2	1	EE 100	E 100	1076	TP1	2	2		veekaitsevöönd 10m; kalda 50m ehituskeeluvöönd; vaba kallasrada 2,5m; kallasrada 4m
18		4138	705	2	1	EE 100	E 100	1410	TP1	2	2		veekaitsevöönd 10m; kalda 50m ehituskeeluvöönd; vaba kallasrada 2,5m; kallasrada 4m
19		4606	567	2	1	EE 100	E 100	1134	TP1	2	2		veekaitsevöönd 10m; kalda 50m ehituskeeluvöönd; vaba kallasrada 2,5m; kallasrada 4m
20		2699	-	-	-	Üm 100	Ü 100	-	-	-	-		maantee 50m kaitsevöönd
21		1969	120	1	1	Ümr 100	Ü 100	120	TP1	-	3		veekaitsevöönd 10m; kalda 50m ehituskeeluvöönd; vaba kallasrada 2,5m
22		5739	-	-	-	L 100	L 100	-	-	-	-		maantee 50m kaitsevöönd
23		1734	239	2	1	EEr 100	E 100	478	TP1	1	1		maantee 50m kaitsevöönd
24		1042	239	2	1	EEr 100	E 100	478	TP1	1	1		maantee 50m kaitsevöönd
25		1042	239	2	1	EEr 100	E 100	478	TP1	1	1		maantee 50m kaitsevöönd
26		1740	239	2	1	EEr 100	E 100	478	TP1	1	1		maantee 50m kaitsevöönd
27		1738	239	2	1	EEr 100	E 100	478	TP1	1	1		maantee 50m kaitsevöönd
28		1046	239	2	1	EEr 100	E 100	478	TP1	1	1		maantee 50m kaitsevöönd
29		1046	239	2	1	EEr 100	E 100	478	TP1	1	1		maantee 50m kaitsevöönd
30		1708	239	2	1	EEr 100	E 100	478	TP1	1	1		maantee 50m kaitsevöönd
31		1236	160	2	1	EEr 100	E 100	320	TP1	1	1		maantee 50m kaitsevöönd
32		622	160	2	1	EEr 100	E 100	320	TP1	1	1		maantee 50m kaitsevöönd
33		622	160	2	1	EEr 100	E 100	320	TP1	1	1		maantee 50m kaitsevöönd
34		622	160	2	1	EEr 100	E 100	320	TP1	1	1		maantee 50m kaitsevöönd
35		622	160	2	1	EEr 100	E 100	320	TP1	1	1		maantee 50m kaitsevöönd
36		622	160	2	1	EEr 100	E 100	320	TP1	1	1		maantee 50m kaitsevöönd
37		1552	160	2	1	EEr 100	E 100	320	TP1	1	1		maantee 50m kaitsevöönd; 10kV õhuliini 10m kaitsevöönd

Lisa 4. Riigiküla Lahingu, 1. Jalaväepolgu Mälestusmärgi taastamisel esitatud arved



SCANDEC

Scandec Ehitus OÜ
Reg. nr.: 11730552; KMKR: EE101327404
Aadress: Edise küla 41543 Ida-Virumaa, Tel.: +3723366191, Fax.: +3723366190
SEB pank, SWIFT EEUHEE2X, A/a EE231010220115795012

Arve nr.: 00082 **31.07.2014**

Maksja: **Arza Kapital OU**
Reg.kood: 11290739 KMKR: EE101327404
Edise kula 41543

Maksetingimus: 99 kalendripäeva
Maksetähtaeg: 07.11.2014

Lisainfo: Riigiküla mälestusmärk Valuuta: EUR

Nr.	Nimetus	Summa	Käibemaks		Kokku
			%	summa	
1	Ehitustööd. Riigiküla lahingu I. Jalaväepolgu mälestusmärgi taastamine	30333.33	20	-	30333.33
	Kokku:	**30333.33**		**-**	**30333.33**
	s.h.	30333.33	20	-	

Summa tasumiseks:
Kolmkümmend tuhat kolmsada kolmkümmend kolm eurot 33 senti (EUR)

Raamatupidaja:_____ Võttis vastu:_____
Kuupäev:_____



SCANDEC

Scandec Ehitus OÜ
Reg. nr.: 11730552; KMKR: EE101327404
Aadress: Edise küla 41543 Ida-Virumaa, Tel.: +3723366191
SEB pank , A/a EE231010220115795012

Arve nr.: 00083

31.07.2014

Maksja: **Arza Kapital OU**
Reg.kood:
Edise kula 41543

Maksetingimus: 99 kalendripäeva
Maksetähtaeg: 07.11.2014

Lisainfo: Riigiküla mälestusmärk II etapp

Valuuta: EUR

Nr.	Nimetus	Summa	Käibemaks		Kokku
			%	summa	
1	Ehitustööd. Riigiküla lahingu I. Jalaväepolgu mälestusmärgi taastamine II etapp	20960.48	20	-	20960.48
	Kokku:	**20960.48**		-	**20960.48**
	s.h.	20960.48	20	-	

Summa tasumiseks:
Kakskümmend tuhat üheksasada kuuskümmend eurot 48 senti (EUR)

Raamatupidaja:_____

Võttis vastu:_____

Kuupäev:_____

Lisa 5. Narva-Jõesuu linna valitsuse e-kiri

From: Olga Rudomina <olga.rudomina@narva-joesuu.ee>
Sent: Tuesday, May 26, 2026 1:34 PM
To: Andres Juss <andres.juss@steiger.ee>
Cc: info@narva-joesuu.ee; Raim Sarv <raim.sarv@narva-joesuu.ee>
Subject: vastuskiri 26/7-1.2/17-1 Napoleoni ja Sannikovimaa kinnisasjade hindamine

Tere

Üldiselt:

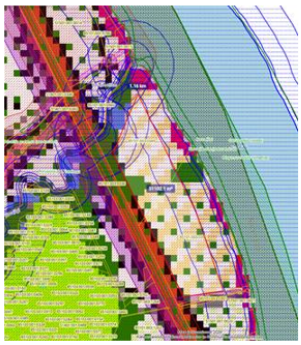
Napoleoni (85101:003:0349) ja Sannikovimaa (85101:003:0352) kinnistute kohta on menetluses detailplaneering, mille menetlus on seiskunud. Detailplaneering algatati 21.04.2005 Vaivara Vallavolikogu otsusega nr 107. Detailplaneeringu eskiisist nähtub, et kavandatud krundisuurused on suures osas iseloomulikud tiheasustusaladele ning osaliselt isegi alla 1000 m².

2010 aastal kehtestati Vaivara valla üldplaneering (hetkel kehtiv üldplaneering), mille kohaselt kinnistud asuvad detailplaneeringu kohustuslikul alal, osaliselt rohevõrgustikus ning perspektiivsel väikeelamumaal. https://vaivaravald.ee/dp/yp2/yp2_pdf/dp_pass.htm

2013 aastal kehtestati maakonnaplaneering koos selles määratud rohevõrgustikuga.

2018 algatati uue Narva-Jõesuu linna üldplaneeringu koostamist. Üldplaneering oli vastu võetud detsembris 2025. Uue üldplaneeringu kohaselt kinnistud olid planeeritud haajaasustuse eripiirkonna A14, väikeelamumaa ja krundi min. suurus 1200m2. Maa-ja Ruumiamet esitas märkusi A14 piirkonna kohta. Käesoleval ajal on lõppenud avalikustamine ning toimub koostöö Maa-ja Ruumiameti märkuste puhul kompromissi leidmiseks. Koostamisel olev Narva-Jõesuu linna üldplaneering peab järgima maakonnaplaneeringuga seatud nõudeid sh rohevõrgustiku, üldiselt trende kompaktsema asustuse planeerimiseks. https://narva-joesuu.ee/uus-uldplaneering

Kinnistutel kehtivad järgmised piirangud: veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd, piiranguvöönd, maanteekaitsevöönd ning riigipiiri kaitsevöönd. Eelduslikult on hoonestamiseks sobiv ala ligikaudu 51 102 m².



10.04.2024 esitas Narva-Jõesuu Linnavalitsus oma kirjas nr 26/7-1.1/13 kinnistute omanikule järgmised selgitused: tulenevalt Maa- ja Ruumiameti 17.03.2026 saadetud kirjast nr 12-1/25/3565-24 võib osutuda vajalikuks A14 hajaasustuse eripiirkonna oluline muutmine, sealhulgas selle ulatuse ja tingimuste muutmine. Eelduslikult väheneb A14 piirkonna maht ning Napoleoni (85101:003:0349) ja Sannikovimaa (85101:003:0352) kinnistutele määratakse hajaasustuse ala, loobudes A14 piirkonna esialgsest ulatusest. Samuti Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 4 kohaselt tuli enne käesoleva seaduse jõustumist algatatud detailplaneeringu menetlus viia lõpule hiljemalt 1. juuliks 2018. Eelduslikult ei ole võimalik detailplaneeringu menetlust tänaseks lõpule viia 2005. aasta tingimuste alusel. Samuti on õigusaktidega ette nähtud tähtaeg detailplaneeringute menetluste lõpuleviimiseks.

Käesoleval ajal jätkuvad Maa- ja Ruumiametiga läbirääkimised A14 piirkonna osas. Eelduslikult jäävad Napoleoni (85101:003:0349) ja Sannikovimaa (85101:003:0352) kinnistud siiski A14 eripiirkonda, mille juhtotstarve on väikeelamumaa ning väikeelamumaa minimaalne krundisuurus jääb vahemikku 2000–3000 m². Min. krundisuuruse nõue selgub läbirääkimiste alusel lähiajal.

Uue üldplaneeringu kehtestamise korral on eelduslikult võimalik kinnistud jagada ligikaudu 17–25 väikeelamumaa krundiks.

Lugupidamisega

Olga Rudomina
Planeeringuspetsialist
Narva-Jõesuu Linnavalitsus
mob +372 5302 0276
e-mail olga.rudomina@narva-joesuu.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.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Hindamisaruande koostaja */allkirjastatud digitaalselt/* Andres Juss Kutseline hindaja Vara hindaja, tase 7 Kutsetunnistuse nr 177142	