Steiger
inseneribüroo
KVALITEET TAGAB USALDUSE



Eksperthinnang nr 26/5526-4

Vara:	Kinnistu registriosa numbriga 4354850 koosseisu kuuluv katastriüksus tunnusega 28301:001:1642 ja 28301:001:1644 (transpordimaa 100%)
Aadress:	22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T12 ja 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T13, Soinaste küla, Kambja vald, Tartu maakond
Väärtuse kuupäev:	06.06.2026
Hindamisaruande kuupäev:	12.06.2026
Hindamistulemus:	Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T12 kinnisasja harilik väärtus on 11198,88 €, mis taandatud m² kohta on 36,96 €/m². Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T13 kinnisasja harilik väärtus on 11161,92€, mis taandatud m² kohta on 36,96 €/m².
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 14

4. Turuülevaade **18**
4.1. Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist 18
4.2 Hoonestamata elamumaade segmendi ülevaade 20
4.2.1. Müügitehingud 25
4.2.2. Turustatavuse analüüs 29
4.2.3 Pakkumine 30

5. Hindamine **31**
5.1. Parim kasutus 31
5.3 Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted 32
5.5 Maa turuväärtuse hindamine 33

6. Hindamistulemus **37**

Lisa 1. Fotod **38**

Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte **40**

Lisa 3. Ehitusprojekt **43**

Lisa 4. Kambja Vallavalitsuse kiri **44**

Vastavuskinnitus standardi nõuetele: **45**

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Kinnistu registriosa numbriga 4354850 koosseisu kuuluv katastriüksus tunnusega 28301:001:1642 ja 28301:001:1644 (transpordimaa 100%)
Aadress	22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T12 ja 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T13, Soinaste küla, Kambja vald, Tartu maakond
Omanik	LLT OÜ (registrikood 12721667)
Katastritunnused	28301:001:1642 -hinnatav 28301:001:1644 - hinnatav 28301:001:1643 - kaasatud, sest vastavalt tellija poolt esitatud lähteülesandele tuleb äralõiked hinnata läbi Põllusaare 28301:001:1643 kinnisasja
Omandivorm	Kinnisasi
Katastriüksuste pindala	28301:001:1642 -302 m² 28301:001:1644 – 303 m²
Katastriüksuste sihtotstarve	transpordimaa 100%
Katastriüksuste ehitised	puuduvad
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	06.06.2026
Väärtuse kuupäev	06.06.2026
Hindamisaruande kuupäev	11.06.2026
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.

Esialgse Põllusaare katastriüksuse 302 ja 303 m² äralõigetest on eelnevalt moodustatud hinnatavad katastriüksused 28301:001:1642 ja 28301:001:1644. Kaasatud on samas registriosas olev katastriüksus 28301:001:1643, sest vastavalt tellija poolt esitatud lähteülesandele tuleb äralõiked hinnata läbi Põllusaare 28301:001:1643 kinnisasja.

HINDAMISTULEMUS

Tuginedes hindajale teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on OÜ Inseneribüroo STEIGER hinnangul, aadressil 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T12 ja 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T13, Soinaste küla, Kambja vald, Tartu maakond asuva hoonestamata katastriüksuste hindamistulemused järgmised:

Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T12 kinnisasja harilik väärtus on 11198,88 €, mis taandatud m² kohta on 36,96 €/m².

Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T13 kinnisasja harilik väärtus on 11161,92€, mis taandatud m² kohta on 36,96 €/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	22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T12 ja 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T13, Soinaste küla, Kambja vald, Tartu maakond
Registriosa nr	4354850
Kinnistu nimi	-
Vara liik	Hoonestamata transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused
Hindamise eesmärk	Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 22 lõike 1 punkti 3 alusel võimaliku vahetusmaa turuväärtuse hindamise eesmärgil. Eksperthinnang on esitamiseks Transpordiametile.
Väärtuse liik	Hoonestamata kinnisasja 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.

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

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).

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
Katastriüksuste omaniku esindaja Eduard Taivere infovahetus telefoni teel	29.05.2026
Kohapealne ülevaatus	06.06.2026
Kambja Vallavalitsuse kirjaga saadetud vastused tellija järelepärimisele	28.05.2026
Maa- ja Ruumiameti geoportaal, https://geoportaal.maaamet.ee	06.06.2026
Ehitisregister https://www.ehr.ee	06.06.2026
Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas	06.06.2026
Kinnistusraamatu registriosa väljavõte, https://kinnistusraamat.rik.ee	05.06.2026
Kambja valla kodulehekülg https://kambja.ee/	06.06.2026
Kinnisvaraportaalid, https://kinnisvara24.delfi.ee, https://www.kv.ee	06.06.2026
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	06.06.2026
RIIGITEE 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee ehitusprojekt. Teedeprojekt OÜ	25.05.2026

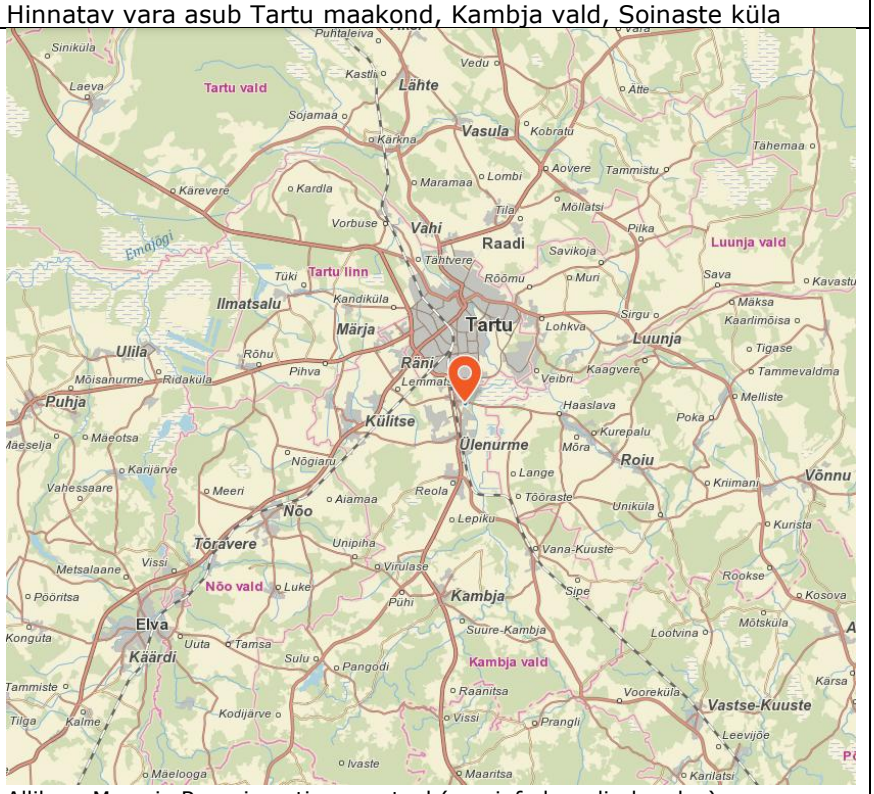
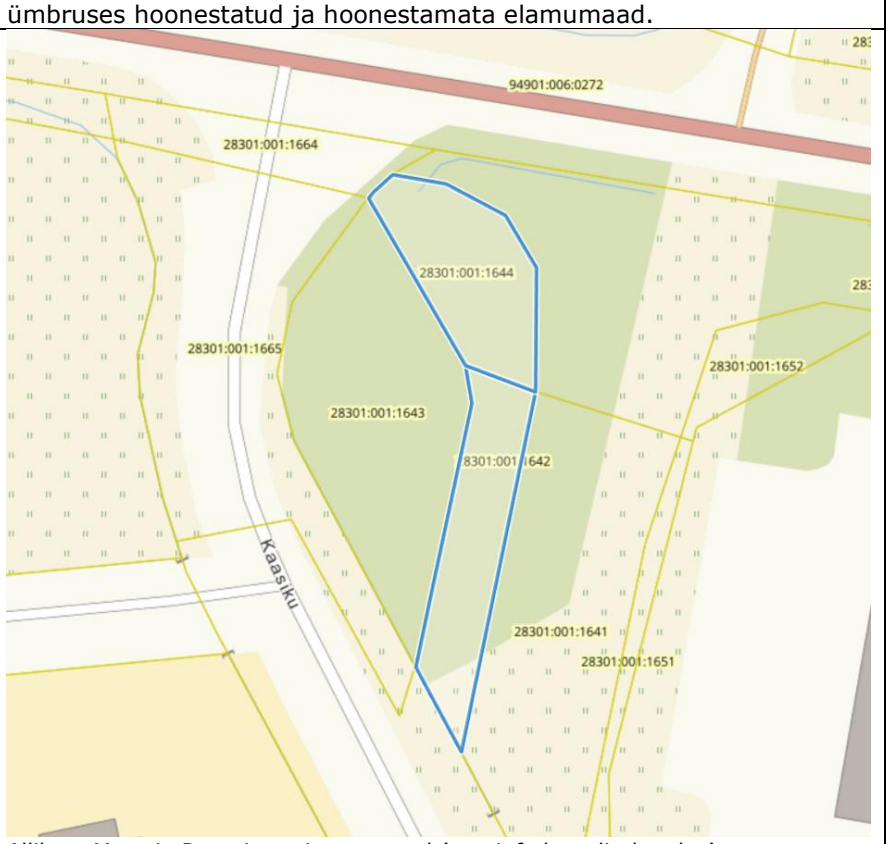
Allhange	puudub

2.2. Hinnatava vara ülevaatus

Ülevaatuse kuupäev	06.06.2026
Ülevaatuse teostanud hindaja	Kutseline hindaja Andres Juss
Ülevaatuse juures viibinud isik	Hindaja ainuisikuliselt. Omaniku esindaja teatas, et ei soovi ülevaatusel osaleda.
Ülevaatuse ulatus	Katastriüksuse ülevaatus teostati kogu ulatuses.
Ülevaatuse põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud. Katastriüksuse ülevaatus teostati katastriüksusel seistes.

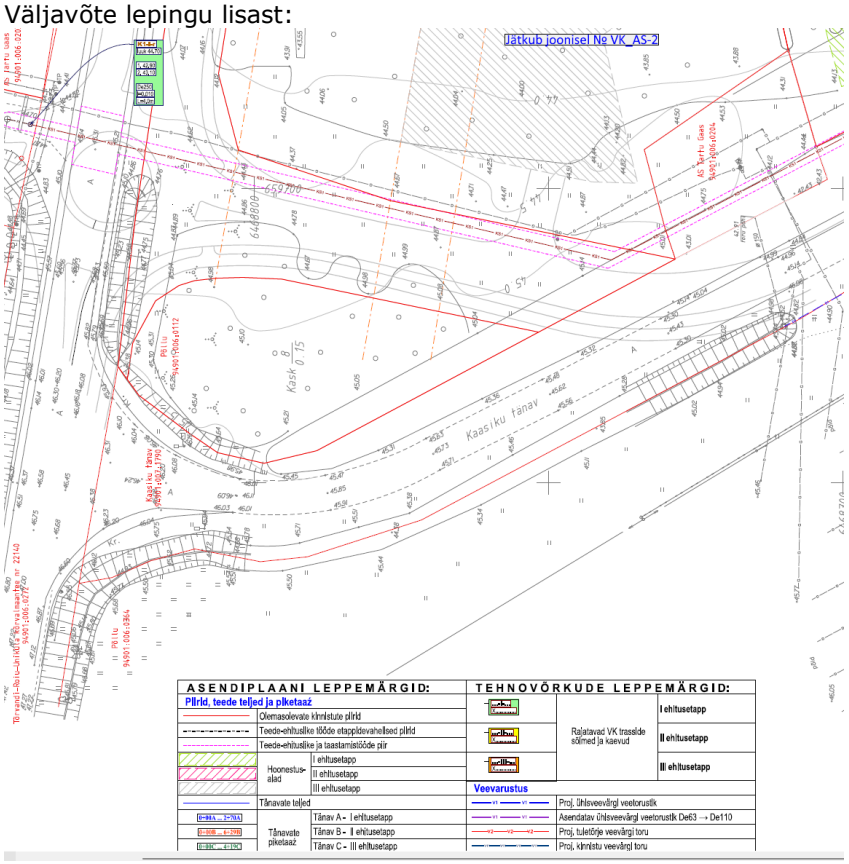
3. Hinnatava vara kirjeldus

3.1. Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatav vara asub Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla
Asukohaskeem	 Allikas: Maa- ja Ruumiameti geoportaal (maainfo kaardirakendus)
Mikroasukoht	
Iseloomustus	Katastriüksus asub 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee ääres lõuna pool, ümbruses hoonestatud ja hoonestamata elamumaad.
Asukohaskeem:	 Allikas: Maa- ja Ruumiameti geoportaal (maainfo kaardirakendus)

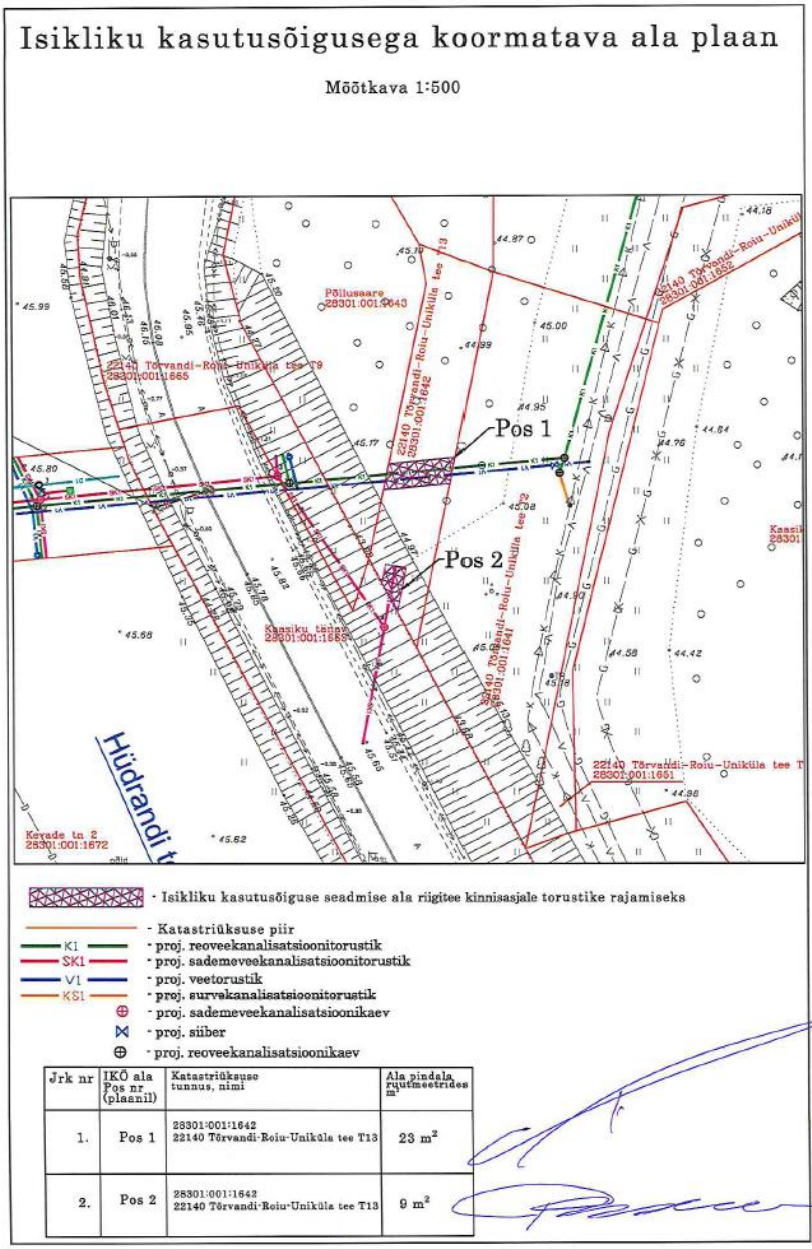
Konkureerivad turupiirkonnad	Lõuna-Eesti maakonnad, kuid peamiselt Tartu maakonna vallad
Juurdepääs	Juurdepääs on 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla teelt
Kaugused	Lähim suurem keskus on Tartu linn, mille keskus asub ca 5 km kaugusel.
Õhu saastatus ja müra	Keskmisest kõrgem
Koondhinnang asukohale	
Elamumaa seisukohalt on asukoht hea – elamumaana tegemist on aktiivses elukondlikus piirkonnas asuva varaga.	

3.2. Omandisuhted

Registriosa number	4354850
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	LLT OÜ (registrikood 12721667)
Vara kasuks seatud piiratud asjaõiguse kanded registriosa I jaos	Puuduvad
Vara koormavate koormatiste ja kitsenduste kanded registriosa III jaos	Kanne 3 Isiklik kasutusõigus osaühing Ülenurme Investeeringud (registrikood 10665700) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus vastavalt 11.04.2016 lepingu punktidele kolm (3), neli (4) ja viis (5) ning lepingu lisaks olevale plaanile. Väljavõte lepingu lisast:  *Kandel puudub mõju hinnatud väärtusele, sest tegemist on väikese alaga.* Kanne 7 Reaalservituut kinnistu nr 16405250 igakordse omaniku kasuks. Tähtajatu ja tasuta reaalservituut (juurdepääsuservituut) vastavalt 22.12.2021 lepingu punktile kolm üks (3.1.) Kaaskoormatud kinnistud nr 22595450, 22595550.

	Väljavõte lepingust: Lepinguosalised lepivad kokku koormata Teeniv kinnistu reaalservituudiga (juurdepääsuservituudiga) Valitseva kinnistu (Kaasiku tn 35 kinnistu) igakordse omaniku kasuks alljärgnevatel tingimustel: Servituut seatakse tähtajatuna ja tasuta. *Kandel puudub mõju hinnatud väärtusele, sest tegemist on väikese alaga katastriüksuse 28301:001:1641 lõuna nurgas.* Kanne 8 Isiklik kasutusõigus OÜ ARTE House (registrikood 12508330) kasuks. Tähtajatu, tasuta ja üleantav isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt 22.12.2021 lepingu punktidele kolm (3.) ja neli (4.). 22.12.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 3.01.2022. Väljavõte lepingust: Omanik ja Kasutaja lepivad kokku, et Omanik seab Kasutaja kasuks kinnistu kohta avatud registriosa kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu, tasuta ja üleantava isikliku servituudi (isikliku kasutusõiguse) elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses. Isikliku kasutusõiguse alaks on kogu lepingu eseme koosseisu kuuluv maaüksus katastritunnusega 94901:001:0545 (elektrivõrgu kaitsevöönd, edaspidi nimetatud ka kasutusõiguse ala). *Kandel puudub mõju hinnatud väärtusel, sest hinnatavatel katastriüksustel kitsenduste kaardil puudub elektripaigaldis.* Kanne 9 Isiklik kasutusõigus OÜ ARTE House (registrikood 12508330) kasuks. Tähtajatu, tasuta ja üleantav isiklik kasutusõigus veeja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks ja korrashoiuks vastavalt 22.12.2021 lepingu punktidele kolm (3.), neli (4.) ja viis (5.). Kanne asub 3. jao kande nr 8 järel. 22.12.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 3.01.2022. Väljavõte lepingust: Omanik seab lepingu esemele Kasutaja kasuks tähtajatu, tasuta ja üleantava isikliku kasutusõiguse vee- ja kanalisatsioonitorustike (käesolevas lepingus nimetatud ka tehnorajatis) ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks ja korrashoiuks. Isiklik kasutusõigus kantakse lepingu eseme kohta avatud registriosa kolmandasse (III) jakku esimesele vabale järjekohale. Kasutusõiguse alaks on kogu lepingu eseme koosseisu kuuluv maaüksus katastritunnusega 94901:001:0545. *Kandel puudub mõju hinnatud väärtusel, sest hinnatavatel katastriüksustel kitsenduste kaardil puudub Tartu veevärgi torustikule lisaks muu torustik.* Kanne 10 Isiklik kasutusõigus OÜ ARTE House (registrikood 12508330) kasuks. Tähtajatu, tasuta ja üleantav isiklik kasutusõigus gaasipaigaldise ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks vastavalt 22.12.2021 lepingu punktidele kolm (3.) ja neli (4.). Kanne asub 3. jao kande nr 9 järel. 22.12.2021 kinnistamisavalduse alusel

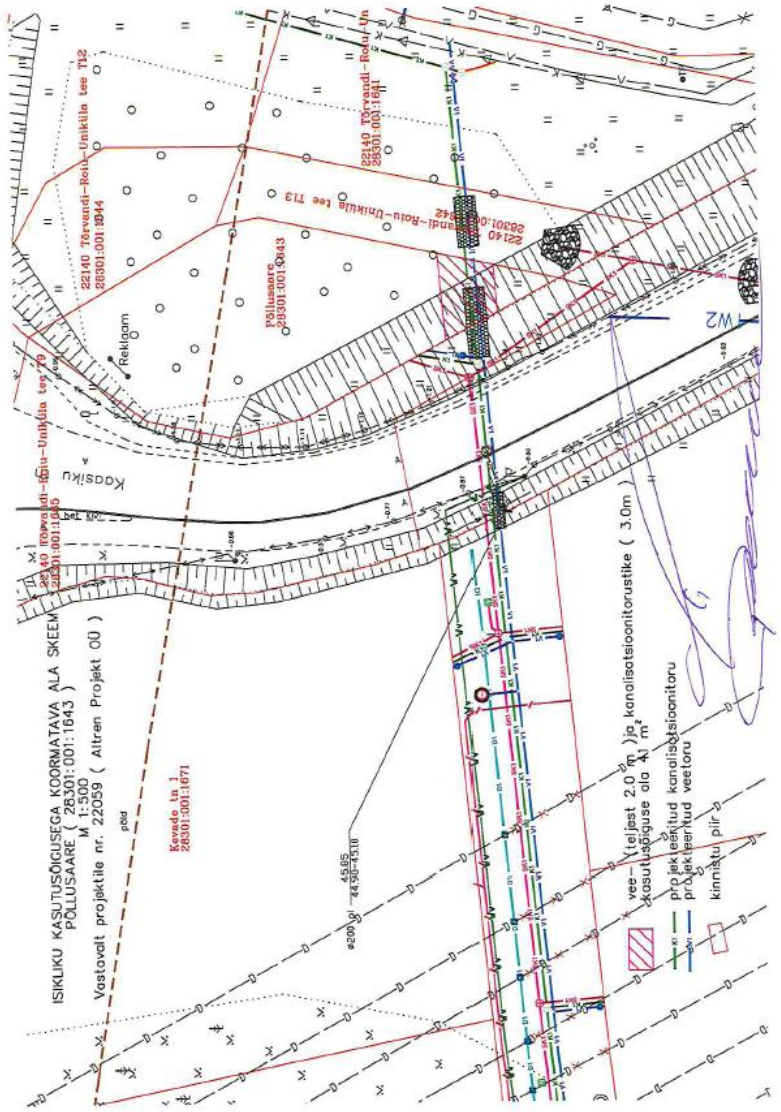
	sisse kantud 3.01.2022. Kanne 11 Isiklik kasutusõigus OÜ ARTE House (registrikood 12508330) kasuks. Tähtajatu, tasuta ja üleantav isiklik kasutusõigus sideehitiste ehitamiseks, kasutamiseks, korrashoiuks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks vastavalt 22.12.2021 lepingu punktile kolm (3.). Kanne asub 3. jao kande nr 10 järel. 22.12.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 3.01.2022. Väljavõte lepingust: Omanik ja Kasutaja lepivad kokku seada Kasutaja kasuks kinnistule tähtajatu, tasuta ja üleantav isiklik kasutusõigus, mille kohaselt on Kasutajal õigus omada kinnistu koosseisu kuuluval maaüksusel katastritunnusega 94901:001:0545 sideehitisi (edaspidi nimetatud ka tehnorajatis), kasutada seda sihipäraselt ning samuti teostada kõiki töid, mis on vajalikud selle ehitamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks ja likvideerimiseks. *Kandel puudub mõju hinnatud väärtusel, sest hinnatavatel katastriüksustel kitsenduste kaardil puudub sideehitis.* Kanne 12 Isiklik kasutusõigus aktsiaselts Tartu Veevärk (registrikood 10151668) kasuks. Tasuta, tähtajatu ja üleantav isiklik kasutusõigus sademevee-, vee- ja reoveekanalisatsioonitorustiku omamiseks ja majandamiseks vastavalt 20.01.2023.a. lepingu punktidele 3.1. – 3.5. ja 4 ning lepingule lisatud plaanile 1. Kanne asub III jao kandega nr 13 ühel ja samal järjekohal. Väljavõte lepingu lisast



Kandel puudub mõju hinnatud väärtusele, sest tegemist on väikese alaga katastriüksuse 28301:001:1644 lõuna nurgas.

Kanne 13
Isiklik kasutusõigus aktsiaselts Tartu Veevärk (registrikood 10151668) kasuks. Tasuta, tähtajatu ja üleantav isiklik kasutusõigus vee- ja kanalisatsioonitorustiku omamiseks ja majandamiseks vastavalt 20.01.2023.a. lepingu punktidele 3.6. – 3.10 ja 4 ning lepingule lisatud plaanile 2. Kanne asub III jao kandega nr 12 ühel ja samal järjekohal.

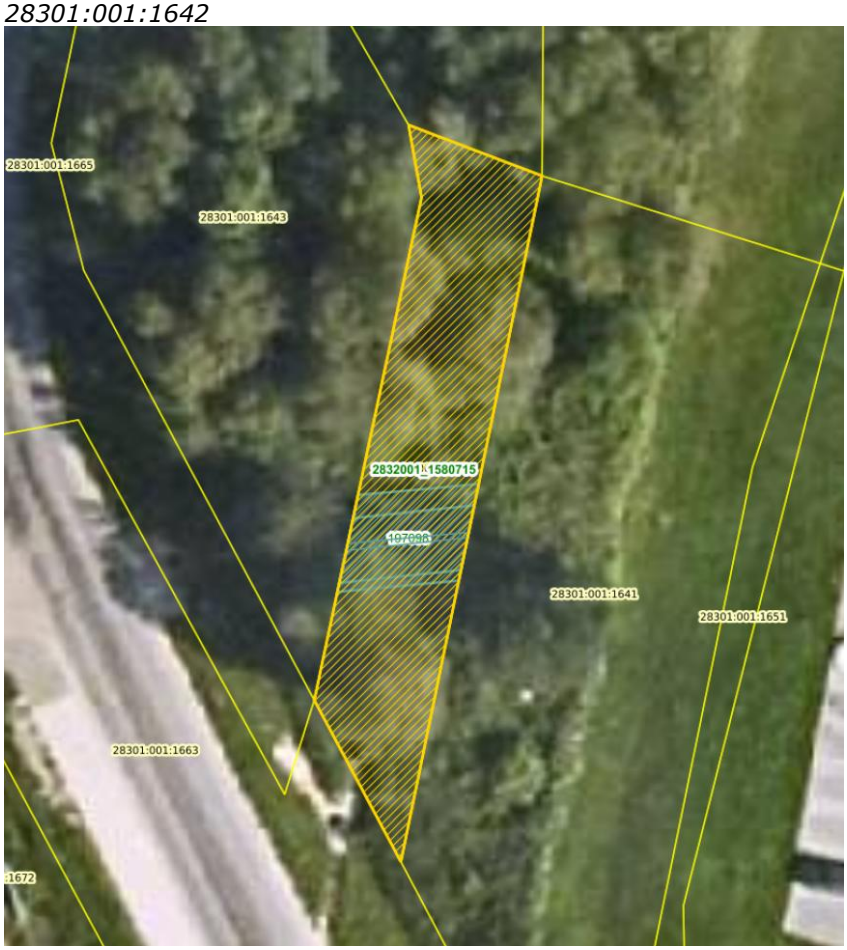
Väljavõte lepingu lisast:

	 *Kandel puudub mõju hinnatud väärtusele, sest tegemist on väikese alaga katastriüksuse 28301:001:1643 lõuna nurgas.*
Vara koormavate hüpoteekide kanded registriosa IV jaos	puuduvad
Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	*28301:001:1642* tiheasustusala, ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni vöönd. *28301:001:1644* Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, tiheasustusala. *Kitsendused, arvestades nende olemuse, asendi ja ulatusega, ei mõjuta katastriüksuse turuväärtust, kuna ei takista nende olemasolevat kasutust.*

Kitsenduste kaart ja loetelu:

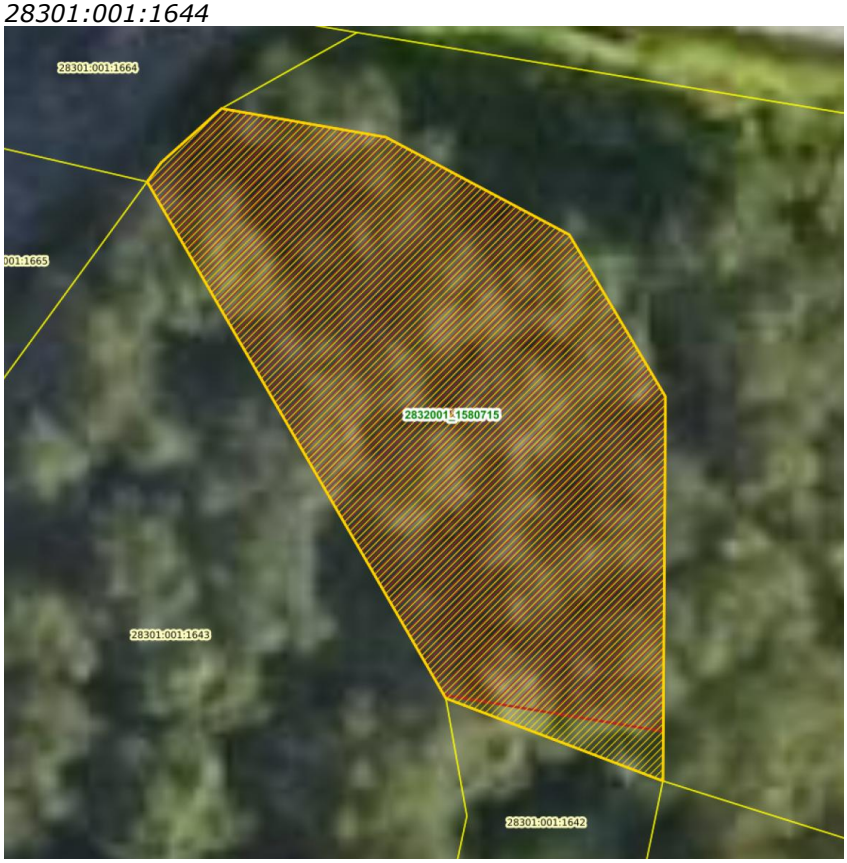
Allikas: Maa- ja Ruumiameti geoportaal (kitsenduste kaardirakendus)

28301:001:1642



Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)
	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd	197101/11612751	197101	31.00	Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm	197101
	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd	197098/11612706	197098	46.28	Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik 250mm kuni 1000mm üle2m sügavusega	197098
	Planeeringu ala	2832001_1580715 /16612774	2832001_1580715	301.59	Tiheasustusala	2832001_1580715

* VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator

	28301:001:1644  Legend | Kitsenduste mõjuala nähtus | VID (kma)* | Nimetus | Ulatus (m2) | Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus | Seotud VID (kpo) Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd | 22140/15962876 | 22140 | 293.95 | Maantee | 22140 Planeeringu ala | 2832001_1580715 /16612774 | 2832001_1580715 | 302.67 | Tiheasustusala | 2832001_1580715 * VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator
Kasutuslepingud	Puuduvad täiendavad lepingud neile, mis on toodud kinnistusregistri III jaos
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 turuväärtust.

3.3. Maakasutus



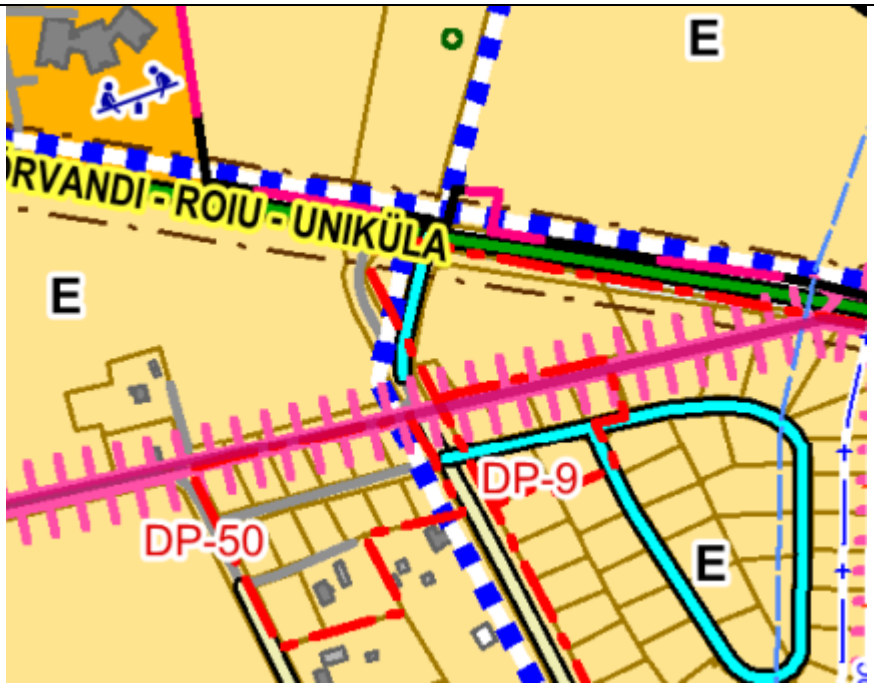
Allikas: Maa- ja Ruumiameti geoportaal (maainfo kaardirakendus)

Tunnus	28301:001:1644
Lähiaadress	22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T12
Asustusüksus	Soinaste küla
Omavalitsus	Kambja vald
Maakond	Tartu maakond
Moodustamise aeg	30. juuni 2022.a.
Muudatuse registreerimise aeg	28. veebruar 2025.a.
Muudatuse põhjus	KÜ jagamine
Maa maksustamishind	303.00 €
Sihtotstarve 1	Transpordimaa 100%
Pindala	303.0 m²
Metsamaa	303.0 m²
Kinnistu nr.	4354850
Omandivorm	Eraomand

Tunnus	28301:001:1642
Lähiaadress	22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T13
Asustusüksus	Soinaste küla
Omavalitsus	Kambja vald
Maakond	Tartu maakond
Moodustamise aeg	30. juuni 2022.a.
Muudatuse registreerimise aeg	28. veebruar 2025.a.
Muudatuse põhjus	KÜ jagamine
Maa maksustamishind	302.00 €
Sihtotstarve 1	Transpordimaa 100%
Pindala	302.0 m²
Metsamaa	261.0 m²
Muu maa	41.0 m²
Kinnistu nr.	4354850
Omandivorm	Eraomand

Andmed 06.06.2026 seisuga

Üldplaneering	Vallaosa üldplaneering kehtestati Kambja vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51 „Kambja valla üldplaneeringu kehtestamine endise Ülenurme valla territooriumi osas". Hinnatav katastriüksus asub elamumaa alal. Vallavalitsuse kinnitusel on ehitamiseks vajalik detailplaneering ja min pindala 1000 m2. Liita võib katastriüksuseid ka ilma detailplaneeringuta.

	 Allikas: Kambja valla koduleheküIg
Detailplaneering	puudub
Miljööväärtuslik planeering	Puudub
Kuju, reljeef	hulknurkse kujuga, reljeef on tasane.
Haljastus, haritava maa kõlvikul kasvatatavad kultuurid, maa seisukord	rohumaa (ortofotol olev mets on eemaldatud)
Põllumassiivi nr ja deklareeritud maakasutus	puudub
Mullastik, kasvukohatüüp	M'' madalsoo muld

Mullastiku kaart	 Allikas: Maa- ja Ruumiameti geoportaal (mullastiku kaardirakendus)
Maaparandussüsteemid	puudub
Hooned ja rajatised	Puuduvad
Piirded	Puuduvad
Tehnovarustus	puudub

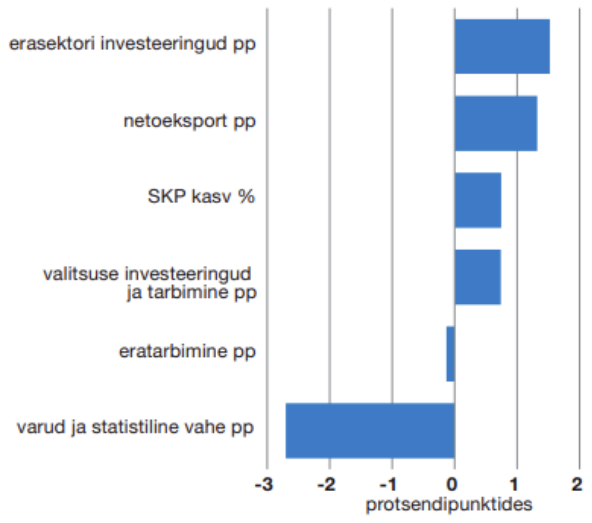
4. Turuülevaade

4.1. Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist[1]

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.

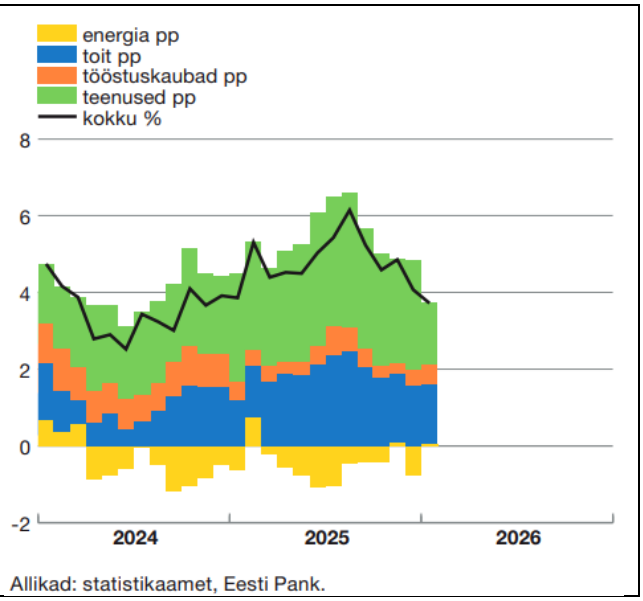
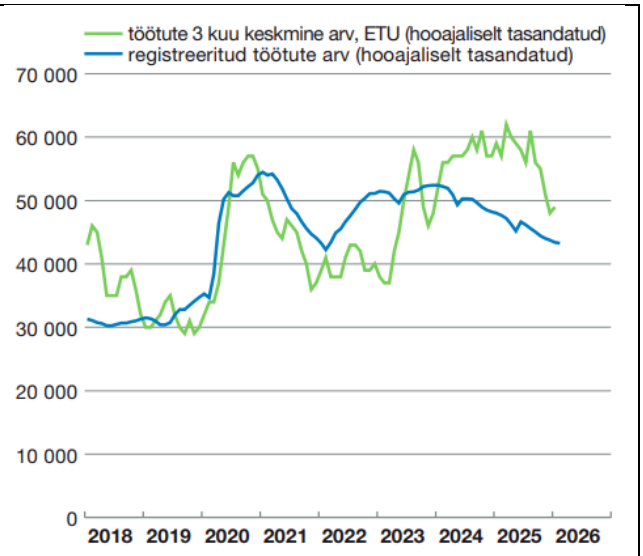
Eesti majanduse kasvukeskkond jätkas aasta alguses paranemist. Uue energiakriisi mõju ei ole majandusaktiivsust kajastavasse statistikasse veel jõudnud, kuid erinevad näitajad kinnitavad, et enne Lähis-Ida konflikti lahvatamist püsis Eesti majandus selgelt elavnemise kursil. Peamiste sektorite — ehituse, teeninduse, jaemüügi ja töötleva tööstuse — ettevõtete tootmis- ja hõiveootused liikusid kuni märtsi alguseni tõusujoones, peegeldades suurenenud optimismi edasistesse kasvuvõimalustesse. Viimase kahe aasta jooksul on kasvanud kaupade müügimaht nii kodu- kui ka välisturul 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 pangalaenude 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 majandusprognoosi põhinäitajad

Tabel 4. Majandusprognoos põhinäitajate kaupa[1)]

	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 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

[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.

maatükid registreeritud maakatastris tavaliselt maatulundusmaana, kus elamut ümbritseval 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.

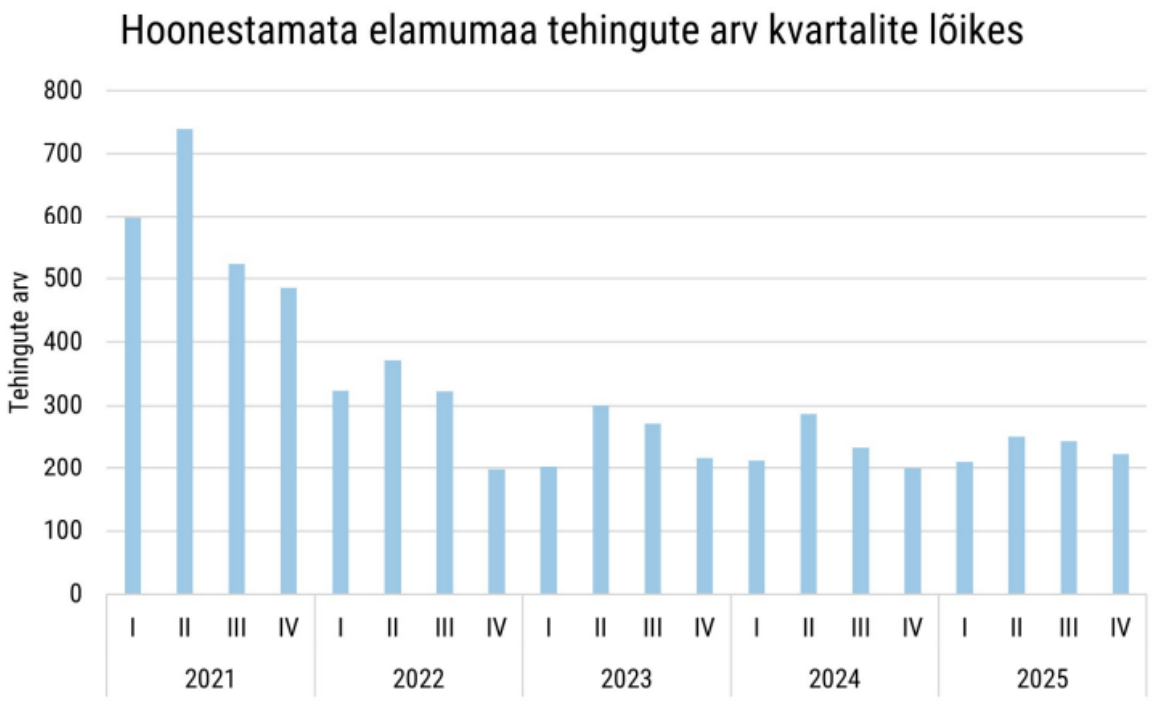
Kõrgema hinnaga on kinnistud, millel on ehitusõiguse ulatus määratud. Ehitusõigus võib olla määratud detailplaneeringu alusel, projekteerimistingimuste alusel või on juba olemas ehitusluba. Näiteks kui kinnistu asub detailplaneeringukohustusega alal, siis sõltuvalt piirkonnast võib detailplaneeringu 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.

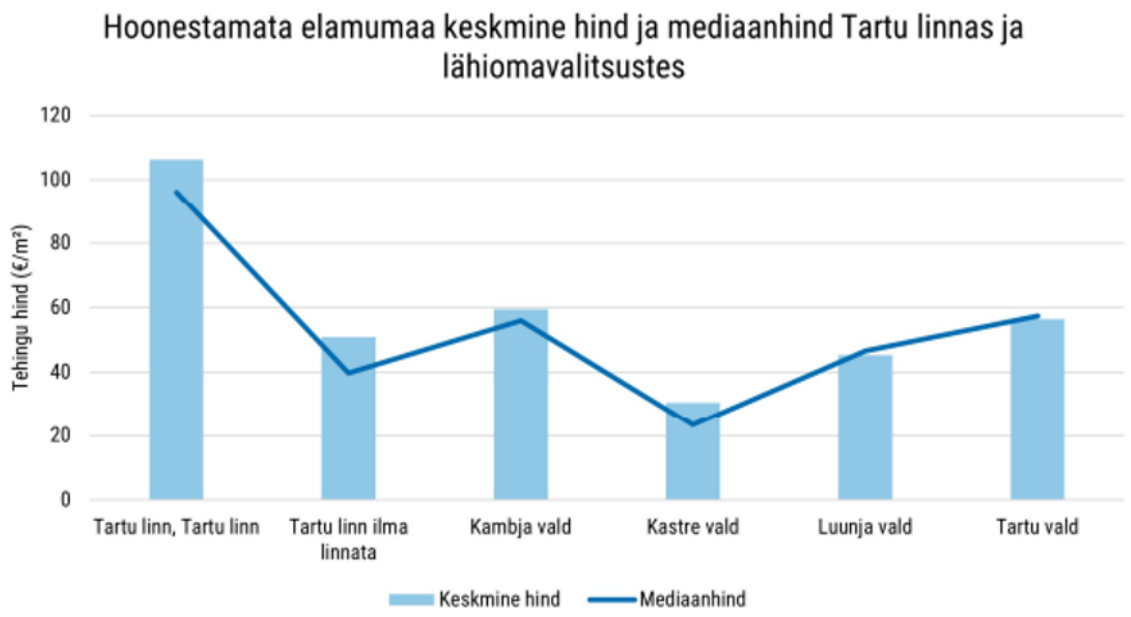
Tartu maakonna hoonestamata elamumaa segment

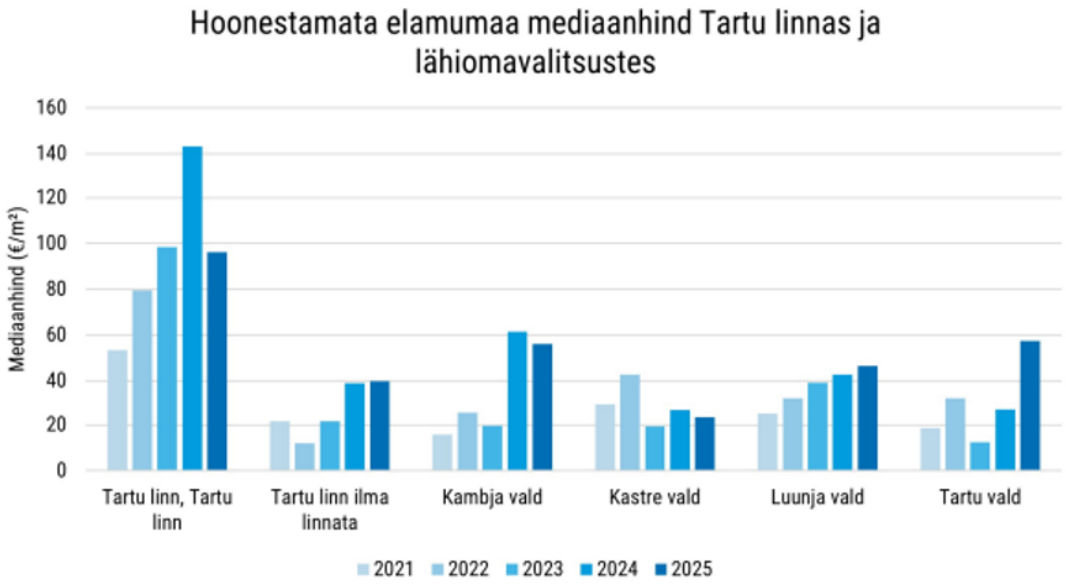
Tartu maakonna tehingute arv 2025 võrreldes eelneva aastaga langes 162 vs 150 , kuid tõusis tervikhind 66500 € vs 80200 €. Tervikhinnad jäävad kommunikatsioonide ja ehitusõigusega kruntidel üldjuhul valdades vahemikku 50 000 € -90 000 € ja seda sõltuvalt asukohast, pindalast ja tehnovarustusest.

Kambja valla tehingute arv 2025 oli 34 ja tehingute mediaanhind 91000 €, aasta varem oli arv ja mediaanhind sarnane – tehingute arv 28 ja mediaanhind 81000 €.
Müügiperioodid ulatuvad kuni 6 kuuni, keskmisest kallimatel varadel kuni 12 kuuni.

Järgnevas tabelis ja joonistel on toodud Tartu maakonna omavalitsuste elamumaade 2025. aasta hinnastatistika

Piirkond	Arv	Keskmine pindala (m²)	Keskmine hind (€/m²)	Mediaan (€/m²)	Standard-hälve (€/m²)	Minimaalne hind (€/m²)	Maksimaalne hind (€/m²)	Tehingute mediaanhind (€)
TARTU MAAKOND								
Elva vald	10	3 262	16,9	15,3	12,7	2,4	41,4	29 500
Kambja vald	34	2 524	59,4	56,0	29,7	2,4	113,8	91 000
Kastre vald	15	2 517	30,5	23,4	25,6	3,1	95,6	50 000
Luunja vald	31	2 392	45,4	46,5	28,2	8,0	100,0	90 000
Nõo vald	17	2 215	28,4	29,1	7,1	14,0	41,6	60 000
sh Nõo alevik	11	2 117	29,6	29,4	8,5	14,0	41,6	60 000
Tartu linn	18	1 977	87,8	88,7	51,6	8,5	238,8	132 500
sh Tartu linn	12	1 713	106,3	96,1	46,9	48,7	238,8	135 000
Tartu vald	25	4 701	56,4	57,5	38,5	1,4	123,0	108 000
sh Kõrveküla alevik	10	2 743	70,4	63,1	24,3	29,0	109,3	115 000
sh Raadi alev	5	1 912	99,5	102,1	21,5	75,1	123,0	219 600





Allikas: Maa- ja Ruumiamet, Eesti kinnisvaraturg 2025

4.2.1. Müügitehingud

Tehinguinfo pärineb Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaasist.

Hindamisel valimisse on võetud tehingud 01.06.2025-05.06.2026, Tartu maakond, Kambja vald elamumaa 100%, tehingu summa alates 80000 €, kõik tehingu summad on 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 tehingud pindalaga alla 1000 m² ja üle 2000 m², 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, €/m²	Pindala, m²	Kirjeldus
Tartu maakond, Kambja vald, Lemmatsi küla	**2025-10-02**	**89400**	**46,95**	**1904**	**Elamumaa, Elektriliitumine: 3x16A Valguskaabel: Enefiti poolt toodud krundi piirile (teenusepakkujad Elisa ja Telia) Vee- ja kanalisatsiooniliitumine: Emajõe Veevärgi poolt (ehitustööde algus 2025. aastal, liitumispunkt tuuakse krundi piirile). Krundil kasvab kõrghaljastus DP olemas, avaliku tee kõrval.**
Tartu maakond, Kambja vald, Räni alevik	**2026-01-14**	**80000**	**69,57**	**1150**	**Elamumaa Krundil on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid – elekter, vesi ja kanalisatsioon. Rajatud on tänavavalgustus ja**

					asfaltkattega teed. DP olemas, teeservituut
Tartu maakond, Kambja vald, Õssu küla	2026-01-13	96766	61,67	1569	Elamumaa, Arendusalas igal kinnistul vee ja kanalisatsiooni liitumispunktid, mis on rajatud vastavalt planeeritud hoonestusele (nt. paarismajale 2 veeühenduse maakraani). Liitumistasusid vee- ja kanalisatsioonitrasside eelvoolude eest. Valguskaabli valmidus krundi piiril. Kinnistusisese kaabli paigalduseks ja teenuse tellimiseks tuleb krundi omanikul sõlmida liitumisleping teenuse osutajaga. Elektri liitumiskilp kinnistu piiril liitumisvõimsusega 3x16A (Remmelga tn kruntidel 3x6A). Planeeringualal täielikult välja ehitatud taristut, sh asfalteeritud sõidu- ja kergliiklusteed, tänavavalgustus ning puhkealad. DP olemas
Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla	**2026-03-30**	**125000**	**81,33**	**1537**	**Elamumaa, kõrghaljastus puudub, Asfalt tee valgustusega. Internet, gaas, vesi, elekter, kanalisatsioon krundi piiril. Dp olemas, teeservituut olemas.**
Tartu maakond, Kambja vald, Õssu küla	2025-10-27	103218	68,90	1498	Elamumaa, elekter, vesi, kanalisatsioon, ehitamine võimalik projekteerimistingimuste alusel, avaliku tee kõrval
Tartu maakond, Kambja vald, Õssu küla	2026-03-26	108056	73,86	1463	Elamumaa, Arendusalas igal kinnistul vee ja kanalisatsiooni liitumispunktid, mis on rajatud vastavalt planeeritud hoonestusele (nt. paarismajale 2 veeühenduse maakraani). Liitumistasusid vee- ja kanalisatsioonitrasside eelvoolude eest. Valguskaabli valmidus krundi piiril. Kinnistusisese kaabli paigalduseks ja teenuse tellimiseks tuleb krundi omanikul sõlmida liitumisleping teenuse osutajaga. Elektri liitumiskilp kinnistu piiril liitumisvõimsusega 3x16A (Remmelga tn kruntidel 3x6A). Planeeringualal täielikult välja ehitatud taristut, sh asfalteeritud sõidu- ja kergliiklusteed, tänavavalgustus ning puhkealad. DP olemas

Tartu maakond, Kambja vald, Õssu küla	2025-07-17	104032	75,99	1369	Elamumaa, Arendusalas igal kinnistul vee ja kanalisatsiooni liitumispunktid, mis on rajatud vastavalt planeeritud hoonestusele (nt. paarismajale 2 veeühenduse maakraani). Liitumistasusid vee- ja kanalisatsioonitrasside eelvoolude eest. Valguskaabli valmidus krundi piiril. Kinnistusisese kaabli paigalduseks ja teenuse tellimiseks tuleb krundi omanikul sõlmida liitumisleping teenuse osutajaga. Elektri liitumiskilp kinnistu piiril liitumisvõimsusega 3x16A (Remmelga tn kruntidel 3x6A). Planeeringualal täielikult välja ehitatud taristut, sh asfalteeritud sõidu- ja kergliiklusteed, tänavavalgustus ning puhkealad. DP olemas
Tartu maakond, Kambja vald, Õssu küla	2026-03-06	99113	76,48	1296	Elamumaa, Arendusalas igal kinnistul vee ja kanalisatsiooni liitumispunktid, mis on rajatud vastavalt planeeritud hoonestusele (nt. paarismajale 2 veeühenduse maakraani). Liitumistasusid vee- ja kanalisatsioonitrasside eelvoolude eest. Valguskaabli valmidus krundi piiril. Kinnistusisese kaabli paigalduseks ja teenuse tellimiseks tuleb krundi omanikul sõlmida liitumisleping teenuse osutajaga. Elektri liitumiskilp kinnistu piiril liitumisvõimsusega 3x16A (Remmelga tn kruntidel 3x6A). Planeeringualal täielikult välja ehitatud taristut, sh asfalteeritud sõidu- ja kergliiklusteed, tänavavalgustus ning puhkealad. DP olemas
Tartu maakond, Kambja vald, Õssu küla	2025-09-29	124992	79,31	1576	Elamumaa, Arendusalas igal kinnistul vee ja kanalisatsiooni liitumispunktid, mis on rajatud vastavalt planeeritud hoonestusele (nt. paarismajale 2 veeühenduse maakraani). Liitumistasusid vee- ja kanalisatsioonitrasside eelvoolude eest. Valguskaabli valmidus krundi piiril. Kinnistusisese kaabli paigalduseks ja teenuse tellimiseks tuleb

					krundi omanikul sõlmida liitumisleping teenuse osutajaga. Elektri liitumiskilp kinnistu piiril liitumisvõimsusega 3x16A (Remmelga tn kruntidel 3x6A). Planeeringualal täielikult välja ehitatud taristut, sh asfalteeritud sõidu- ja kergliiklusteed, tänavavalgustus ning puhkealad. DP olemas
Tartu maakond, Kambja vald, Õssu küla	2026-03-31	106452	84,09	1266	Elamumaa, Arendusalas igal kinnistul vee ja kanalisatsiooni liitumispunktid, mis on rajatud vastavalt planeeritud hoonestusele (nt. paarismajale 2 veeühenduse maakraani). Liitumistasusid vee- ja kanalisatsioonitrasside eelvoolude eest. Valguskaabli valmidus krundi piiril. Kinnistusisese kaabli paigalduseks ja teenuse tellimiseks tuleb krundi omanikul sõlmida liitumisleping teenuse osutajaga. Elektri liitumiskilp kinnistu piiril liitumisvõimsusega 3x16A (Remmelga tn kruntidel 3x6A). Planeeringualal täielikult välja ehitatud taristut, sh asfalteeritud sõidu- ja kergliiklusteed, tänavavalgustus ning puhkealad. DP olemas
Tartu maakond, Kambja vald, Õssu küla	2025-10-09	104032	85,62	1215	Elamumaa, Arendusalas igal kinnistul vee ja kanalisatsiooni liitumispunktid, mis on rajatud vastavalt planeeritud hoonestusele (nt. paarismajale 2 veeühenduse maakraani). Liitumistasusid vee- ja kanalisatsioonitrasside eelvoolude eest. Valguskaabli valmidus krundi piiril. Kinnistusisese kaabli paigalduseks ja teenuse tellimiseks tuleb krundi omanikul sõlmida liitumisleping teenuse osutajaga. Elektri liitumiskilp kinnistu piiril liitumisvõimsusega 3x16A (Remmelga tn kruntidel 3x6A). Planeeringualal täielikult välja ehitatud taristut, sh asfalteeritud sõidu- ja kergliiklusteed, tänavavalgustus ning puhkealad. DP olemas
Tartu maakond, Kambja vald, Õssu küla	2025-10-14	119347	91,73	1301	Elamumaa, Arendusalas igal kinnistul vee ja

					kanalisatsiooni liitumispunktid, mis on rajatud vastavalt planeeritud hoonestusele (nt. paarismajale 2 veeühenduse maakraani). Liitumistasusid vee- ja kanalisatsioonitrasside eelvoolude eest. Valguskaabli valmidus krundi piiril. Kinnistusisese kaabli paigalduseks ja teenuse tellimiseks tuleb krundi omanikul sõlmida liitumisleping teenuse osutajaga. Elektri liitumiskilp kinnistu piiril liitumisvõimsusega 3x16A (Remmelga tn kruntidel 3x6A). Planeeringualal täielikult välja ehitatud taristut, sh asfalteeritud sõidu- ja kergliiklusteed, tänavavalgustus ning puhkealad. DP olemas

4.2.2. Turustatavuse analüüs[3]

Hinnatava vara lõppkasutajad	Elamumaade ostjaks võib olla 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	Eraisikud, lastega pered.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Eraisikute vaatest rahuldab vara turusegmendi nõudeid: perspektiivse elamumaa pindala on koos katastriüksusega 28301:001:1643 keskmine 1340 m², elektriga liitumine puudub (võimalik ampripõhine liitumine) ja muud tsentraalsed kommunikatsioonid on piirkonnas olemas. Asub lähedal Tartule.
Kui suur osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara	Hoonestamata elamumaade 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 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	puuduvad

[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 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 Pärnu maakonna pakkumisi:

Aadress	Suurus (ha)	Pakkumishind (€)/ €/ha	Info
		**Saare tee 8a**, Soinaste, Kambja vald HEAS ASUKOHAS ELAMUMAA! Detailplaneering tehtud, elekter, lokaalne vesi Müüa kõrghaljastatud elamumaa hinnatud elamurajoonis Soinaste külas, Saare teel. ...	elamumaa 1288 m² **89 900 €** 69.8 €/m² Kuumakse 365 €
		**Vektori tn 24**, Lemmatsi, Kambja vald KAMBJA VALLAS, TARTU LINNA JA LÕUNAKESKUSE LÄHEDAL Naabrid kõrval, teed heas seisukorras, ümbruses eramud Müüa maa - Vektori tn 24 (28301:001:2881), Lemmatsi küla, Kambja vald, Tartumaa ... #Otse omanikult	elamumaa 1500 m² **95 000 €** 63.3 €/m² Kuumakse 386 €
		**Tuule tn 5**, Soinaste, Kambja vald MÜÜA ELAMUMAA ARENENUD PIIRKONNAS - TUULE 5, SOINASTE Elekter, tsentraalgaas, kanalisatsioon, vesi Haruldane võimalus rajada kodu hinnatud ja väljakujunenud elamurajooni! Kas otsid ... #Otse omanikult	elamumaa 1211 m² **149 500 €** 123 €/m² Kuumakse 607 €

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: Katastriüksuse maakasutuse sihtotstarbeks on transpordimaa. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub hinnataval elamumaa. Vahetusmaad on hinnatud koos Põllusaare 28301:001:1643 kinnisasjaga. Vallavalitsuse kinnitusel on need võimalik liita (kui koostada DP, siis on võimalik 1340 m² katastriüksusele saada ehitusõigus ja määrata elamumaa sihtotstarve).

Füüsiline võimalikkus: katastriüksuse asukoht, paiknemine, naabrus, suurus, kuju, haljastus ja kõlvikuline koosseis võimaldab elamumaana kasutust koos naaberüksusega (vastavalt tellija poolt esitatud lähteülesandele tuleb äralõiked hinnata läbi Põllusaare 28301:001:1643 kinnisasja, millega hinnatavad 302 ja 303 m² äralõiked asuvad samas registriosas). Katastriüksustel on hetkel rohumaa ja juurdepääs Kaasiku teelt. Elektriga liitumine puudub (võimalik ampripõhine liitumine) ja muud tsentraalsed kommunikatsioonid on piirkonnas olemas

Finantsmajanduslik otstarbekus: tegemist on atraktiivses piirkonnas asuva 1340 m² perspektiivse elamumaaga (maakorralduse tulemusel ja DP alusel oleks võimalik moodustada koos Põllusaare 28301:001:1643 kinnisasja 1340 m² elamumaa), mille vastu on turul nõudlus ja mille parim kasutus on elamumaa, mis on finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse.

Kõike eelnevat arvesse võttes on töö koostaja seisukohal, et hinnatava vara parim kasutus on koos piirneva Põllusaare 28301:001:1643 kinnisasjaga elamumaa.



Allikas: Maa- ja Ruumiameti geoportaal (maainfo kaardirakendus)

Omaniku seisukoht
Hindaja Andres Juss on suhelnud Põllusaare omaniku esindajaga telefoni teel. Omanik tõi välja, et piirkonans on kehtinud detailplaneering. Hindaja tutvus Kambja valla koduleheküljel detailplaneeringute infoga ja tuvastas, et Põllusaare 28301:001:1643 kinnisasjal on kehtinud Villa maaüksuse detailplaneering, millega ehitusõigust ei määrata, kuid hetkel see puudub (POS 72 - maatulundusmaa) ehk hinnataval kahel katastriüksusel 28301:001:1642 ja 28301:001:1644 koos Põllusaare 28301:001:1643 kinnisasjaga on vajalik ehitusõiguse saamiseks koostada uus detailplaneering.



5.3 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.

Kui äralõige hinnatavast katastriüksusest oma suuruse, kuju jms näitajate poolest ei vasta kriteeriumitele, mis on omased turul vabalt kaubeldavatele kinnisasjadele, võib selle hindamisel alusena kasutada ühikuväärtust, mis on omane kinnisasjadele, millega antud piirkonnas kaubeldakse. Selleks hinnatakse hoonestamata maa turuväärtus koos planeeritava äralõikega, millest äralõike väärtus kujuneb ühikuhinna alusel (EVS 875-12).

Äralõige pindalaga 302 ja 303 m² ei ole iseseisvalt kasutatavad. Vastavalt KAHOS § 12 lõikele 4, kui äralõige ei ole iseseisvalt kasutatav, on hindamise aluseks kinnisasja kui terviku turuväärtuse vähenemine, mis on põhjustatud kinnisasjast tehtavast äralõikest ja ümbritseva keskkonna muutusest.

5.5 Maa turuväärtuse hindamine

Hinnatava vara on 1340 m² perspektiivne elamumaa (koos Põllusaare ja 2140 ja Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T12 ja T13 kinnisasjad). Sedalaadi keskmise pindalaga Tartu linna lähedaste elamumaadega tehinguid tehakse turul palju, kuid nõudlus nende vastu on olemas. Praegusel juhul on kõik katastriüksuse maatulunduslikus kasutuses, kuid Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T12 ja T13 kinnisasjadele rajatakse tee .

Turuväärtust hinnatakse hinnatava vara ja 2025.a. Tartu maakonnas müüdud sarnaste varade võrdlemise teel. Hindamisel valimisse on võetud tehingud 01.06.2025-05.06.2026, Tartu maakond, Kambja vald elamumaa 100%, tehingu summa alates 80000 €, kõik tehingu summad on 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 tehingud pindalaga alla 1000 m² ja üle 2000 m², plokktehingud, võlaõiguslikud tehingud ja tehingud kus ostjaks on naaber või äriliselt seotud isik. Võrdlustehingute valikul lähtutakse sellest, et analüüsitav vara oleks eri võrdluselementide osas hinnatava varaga võimalikult sarnane. Võrdluseks on valitud 3 Kambja valla tehingut. Kõigi kohandamisel kasutatavate maaüksuste puhul on kontrollitud müügitehingute tausta.

Võrdlustehingutena kasutatakse järgmisi tehingud

Asukoht	Tehingu aeg	Hind, €	Hind, €/m²	Pindala, m²	Kirjeldus
Tartu maakond, Kambja vald, Lemmatsi küla	2025-10-02	89400	46,95	1904	Elamumaa, Elektriliitumine: 3x16A Valguskaabel: Enefiti poolt toodud krundi piirile (teenusepakkujad Elisa ja Telia) Vee- ja kanalisatsiooniliitumine: Emajõe Veevärgi poolt (ehitustööde algus 2025. aastal, liitumispunkt tuuakse krundi piirile). Krundil kasvab kõrghaljastus DP olemas, avaliku tee kõrval.
Tartu maakond, Kambja vald, Räni alevik	2026-01-14	80000	69,57	1150	Elamumaa, kõrghaljastus puudub. Krundil on olemas

					kõik vajalikud kommunikatsioonid – elekter, vesi ja kanalisatsioon. Rajatud on tänavavalgustus ja asfaltkattega teed. DP olemas, teeservituut
Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla	2026-03-30	125000	81,33	1537	Elamumaa, kõrghaljastus puudub, Asfalt tee valgustusega. Internet, gaas, vesi, elekter, kanalisatsioon krundi piiril. Dp olemas, teeservituut 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 ei ole muutunud, siis kohandamise vajadus puudub. • **Kinnistu pindala** –elamumaade puhul on suurema pindalaga maatükkidel kõrgem tervikhind, sest need on privaatsemad. Kuna pindalad on sarnased vahemikus 1000-2000 m², siis kohandamise vajadus puudub. • **Makroasukoha kohandus** – kõrgemalt hinnatud on suuremate keskuste lähemal asuvad tehingud. Kohandamise vajadus puudub. • **Mikroasukoha ja juurdepääsu kohandus** – kõrgemalt hinnatud on vaikses ja privaatses asukohas asuvad tehingud, kohandust 10% rakendatakse võrdlustehingul 1,2,3 , sest need ei asu suure maantee ääres. Kõrgemalt hinnatud on kinnistud, millele kulgeb juurdepääs avaliku kasutusega teedelt või on erateede kasutamiseks seatud servituudid. Kohandamise vajadus puudub. • **Kommunikatsioonid** – kõrgemalt hinnatud on kinnistud, millel on olemas vee, kanalisatsiooni tehnovarustus ja elektriga liitumine või võimalus liituda ampripõhise tasuga. Kohandust 10% rakendatakse võrdlustehingul 1,2, ja 20% võrdlustehingul 2, sest liitumised on neil osaliselt olemas. • **Kinnistu kuju, haljastus ja kitsendused -** Kõrgema hinnaga on need tehingud, kus maatüki kuju on kompaktne, esineb kõrghaljastus ja puuduvad väärtust mõjutavad kitsendused. Kõrghaljastuse olemasolu mõjutaks väärtust 10% ja kuna hinnatav on piklik, siis täiendavat kohandust 10% rakendatakse võrdlustehingul 1. Võrdlustehingul 2 ja 3 kohandamise vajadus

[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	
	puudub, sest kuigi neil kõrghaljastus puudub on need kompaktse kujuga. • **Sihtotstarve, üld- ja detailplaneering ning potentsiaal** – Kõrgema hinnaga on kinnistud, millel on ehitusõigus paigas (sh kehtiv DP või võimalik ehitamine projekteerimistingimuste alusel). Kohandust 20% rakendatakse võrdlustehingul 1,2,3. 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
Tehingu summa		89000	80000	125000
Tehingu summa €/m²		46,74	69,57	81,33
Tehingu aeg	06.06.2026	2.10.2025	14.01.2026	30.03.2026
võrdlus		sarnane turusituatsioon	sarnane turusituatsioon	sarnane turusituatsioon
kohandus		0%	0%	0%
Ajaliselt kohandatud hind		46,74	69,57	81,33
pindala m²	1340	1904	1150	1537
võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
kohandus		0%	0%	0%
Makroasukoht	Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla, Tartu kesklinn ca 5 km	Tartu maakond, Kambja vald, Lemmatsi küla, Tartu kesklinn ca 7 km	Tartu maakond, Kambja vald, Räni alevik, Tartu kesklinn ca 5 km	Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla, Tartu kesklinn ca 5 km
võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
kohandus		0%	0%	0%
Mikroasukoht ja juurdepääs	Ümbruses hoonestatud elamumaad, juurdepääs avalikult teelt, tiheda liiklusega maantee lähedal	Ümbruses hoonestatud elamumaad. Juurdepääs avalikult teelt, vaikne asukoht	Ümbruses hoonestatud elamumaad. Juurdepääsuks teeservituut olemas, vaikne asukoht	Ümbruses hoonestatud elamumaad. Juurdepääsuks teeservituut olemas, vaikne asukoht
võrdlus		parem	parem	parem
kohandus		-10%	-10%	-10%
Kommunikatsioonid	elektriga liitumine ampripõhine, vee ja kanalisatsiooni liitumispunktid naabruses, kuid liitumised puuduvad	elektriga liitumine olemas, vee ja kanalisatsiooni liitumispunktid naabruses, kuid liitumised puuduvad	elekter, vesi kanalisatsioon olemas	gaas, vesi, elekter, kanalisatsioon krundi piiril
võrdlus		parem	parem	parem
kohandus		-10%	-20%	-10%
Kinnistu kuju, haljastus ja kitsendused	Hulknurkne, piklik kuju. Kõrghaljastus olemas. Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad.	Nelinurkne, kompaktne. Kõrghaljastus olemas.Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad	Nelinurkne, kompaktne. Kõrghaljastus puudub. Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad	Nelinurkne, kompaktne. Kõrghaljastus puudub. Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad
võrdlus		parem	samaväärne	samaväärne
kohandus		-10%	0%	0%

	Hinnatav	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3
Sihtotstarve, üld- ja detailplaneering ning potentsiaal	Perspektiivne elamumaa, vajalik DP	Elamumaa. DP olemas	Elamumaa. DP olemas	Elamumaa. DP olemas
võrdlus		parem	parem	parem
kohandus		-20%	-20%	-20%
Summaarne kohandus		-50%	-50%	-40%
Kohandatud tehingu hind		23,37	34,78	48,80
Kohanduste absoluutväärtuste summa		50%	50%	40%
Kaalud	1	0,3	0,3	0,4
Kaalutud		7,01	10,43	19,52
Kaalutud keskmine kohandatud tehingu hind, €/m²	36,96			
Turuväärtus €	49526,4			

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.

Koos Põllusaare ja Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T12 ja T13 kinnisasjade maa turuväärtus väärtuse kuupäeval on 49526,4 €, mis taandatud m² kohta on 36,96 €/m². 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).

Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T12 kinnisasja hariliku väärtuse hindamine
Kuna hinnatava kinnistu elukondlik osa ja selle äralõige on sarnased, siis hindamisel võetakse aluseks väärtus 36,96 €/m². Arvutuskäik 303 m² x 36,96 €/m² = 11198,88 €

Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T13 kinnisasja hariliku väärtuse hindamine
Kuna hinnatava kinnistu elukondlik osa ja selle äralõige on sarnased, siis hindamisel võetakse aluseks väärtus 36,96 €/m². Arvutuskäik 302 m² x 36,96 €/m² =11161,92 €

Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T12 kinnisasja harilik väärtus väärtuse kuupäeval on 11198,88 €, mis taandatud m² kohta on 36,96 €/m². Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T13 kinnisasja harilik väärtus väärtuse kuupäeval on 11161,92€, mis taandatud m² kohta on 36,96 €/m². 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).

6. Hindamistulemus

Hinnatava vara (Kinnistu registriosa numbriga 4354850 koosseisu kuuluva katastriüksuse tunnusega 28301:001:1642 ja 28301:001:1644 (maatulundusmaa 100%) äralõiked) asukohaga 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T12 ja 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T13, Soinaste küla, Kambja vald, Tartu maakond hindamistulemused väärtuse kuupäeval 06.06.2026. a on:

Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T12 kinnisasja harilik väärtus on 11198,88 €, mis taandatud m² kohta on 36,96 €/m².

Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T13 kinnisasja harilik väärtus on 11161,92€, mis taandatud m² kohta on 36,96 €/m².

Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja tavapäraselt sarnaste varade väärtusele ei lisandu käibemaksu. Hindamistulemuse täpsus on ±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	4354850
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	28301:001:1642 28301:001:1643 28301:001:1644	Transpordimaa 100%, Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla, 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T13. Maatulundusmaa 100%, Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla, Põllusaare. Transpordimaa 100%, Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla, 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T12.	302,0 m2 735,0 m2 303,0 m2	8.12.2022 kinnistamisavalduse alusel siit osa eraldatud ja avatud kinnistud 22595450, 22595550 15.12.2022.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
2	LLT OÜ (registrikood 12721667)	14.04.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.04.2016.	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 8.12.2022 kinnistamisavalduse alusel 15.12.2022.	kehtiv
2		Kustutatud 4.07.2017 kinnistamisavalduse alusel 10.07.2017.	kehtiv
3	Isiklik kasutusõigus osaühing Ülenurme Investeeringud (registrikood 10665700) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus vastavalt 11.04.2016 lepingu punktidele kolm (3), neli (4) ja viis (5) ning lepingu lisaks olevale plaanile.	Sisse kantud registriossa 570704 15.04.2016; siia üle kantud. 14.04.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.04.2016.	kehtiv
4		Kustutatud 8.12.2022 kinnistamisavalduse alusel 15.12.2022.	kehtiv

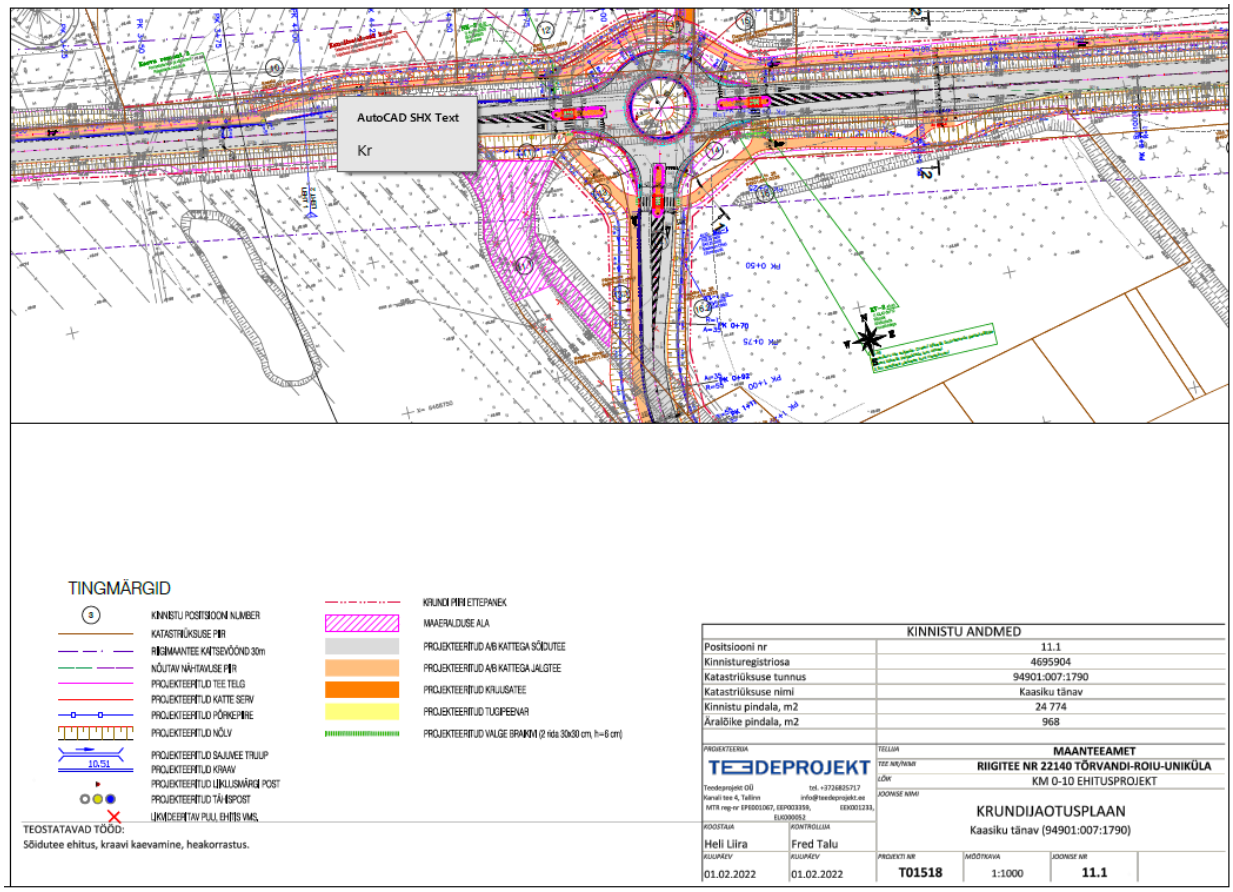
Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
5		Kustutatud 8.12.2022 kinnistamisavalduse alusel 15.12.2022.	kehtiv
6		Kustutatud 8.12.2022 kinnistamisavalduse alusel 15.12.2022.	kehtiv
7	Reaalservituut kinnistu nr 16405250 igakordse omaniku kasuks. Tähtajatu ja tasuta reaalservituut (juurdepääsuservituut) vastavalt 22.12.2021 lepingu punktile kolm üks (3.1.) Kaaskoormatud kinnistud nr 22595450, 22595550.	Sisse kantud 27.12.2021. 8.12.2022 kinnistamisavalduse alusel muudetud 15.12.2022.	kehtiv
8	Isiklik kasutusõigus OÜ ARTE House (registrikood 12508330) kasuks. Tähtajatu, tasuta ja üleantav isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt 22.12.2021 lepingu punktidele kolm (3.) ja neli (4.). 22.12.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 3.01.2022.		kehtiv
9	Isiklik kasutusõigus OÜ ARTE House (registrikood 12508330) kasuks. Tähtajatu, tasuta ja üleantav isiklik kasutusõigus vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks ja korrashoiuks vastavalt 22.12.2021 lepingu punktidele kolm (3.), neli (4.) ja viis (5.). Kanne asub 3. jao kande nr 8 järel. 22.12.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 3.01.2022.		kehtiv
10	Isiklik kasutusõigus OÜ ARTE House (registrikood 12508330) kasuks. Tähtajatu, tasuta ja üleantav isiklik kasutusõigus gaasipaigaldise ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks vastavalt 22.12.2021 lepingu punktidele kolm (3.) ja neli (4.). Kanne asub 3. jao kande nr 9 järel. 22.12.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 3.01.2022.		kehtiv
11	Isiklik kasutusõigus OÜ ARTE House (registrikood 12508330) kasuks. Tähtajatu, tasuta ja üleantav isiklik kasutusõigus sideehitiste ehitamiseks, kasutamiseks, korrashoiuks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks vastavalt 22.12.2021 lepingu punktile kolm (3.). Kanne asub 3. jao kande nr 10 järel. 22.12.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 3.01.2022.		kehtiv
12	Isiklik kasutusõigus aktsiaselts Tartu Veevärk (registrikood 10151668) kasuks. Tasuta, tähtajatu ja üleantav isiklik kasutusõigus sademevee-, vee- ja reoveekanalisatsioonitorustiku omamiseks ja majandamiseks vastavalt 20.01.2023.a. lepingu punktidele 3.1. – 3.5. ja 4 ning lepingule lisatud plaanile 1. Kanne asub III jao kandega nr 13 ühel ja samal järjekohal.	20.01.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 23.01.2023.	kehtiv
13	Isiklik kasutusõigus aktsiaselts Tartu Veevärk (registrikood 10151668) kasuks. Tasuta, tähtajatu ja üleantav isiklik kasutusõigus vee- ja kanalisatsioonitorustiku omamiseks ja majandamiseks vastavalt 20.01.2023.a. lepingu punktidele 3.6. – 3.10 ja 4 ning lepingule lisatud plaanile 2. Kanne asub III jao kandega nr 12 ühel ja samal järjekohal.	20.01.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 23.01.2023.	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Andres Juss
Nimi: Andres Juss
Kuupäev: 05.06.2026 11:48:32
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage e-kinnistusraamatut.

Lisa 3. Ehitusprojekt



Lisa 4. Kambja Vallavalitsuse kiri

KAMBJA VALLAVALITSUS

Transpordiamet
info@transpordiamet.ee

Teie 14.05.2026 nr 8-4/26/21185-3
Meie 28.05.2026 nr 6-7/1339-1

Seisukoht asendusmaa sihtotstarbe kohta

Arutasime Teie küsimust 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T9 (katastriüksus 28301:001:1665) sihtotstarbe muutmise kohta ja leidsime järgmist: antud katastriüksuse sihtotstarvet on tulevikus võimalik muuta maatulundusmaaks, aga mitte enne, kui katastriüksusel asuv transpordirajatis (tee) on likvideeritud ja maaüksus korrastatud. Ennetavalt sihtotstarvet muuta ei ole võimalik.
Juhime ka tähelepanu, et vastavalt Teie poolt 28.05.2026 esitatud asendiplaanile nr 2506_TP_AA-4-02_TVKP-AA-4-02TVKP2 jääb 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T9 (katastriüksus 28301:001:1665) katastriüksuse Kaasiku tänavaga piirnevale alale osaliselt ka rajatav tee. Meie hinnangul on vajalik läbi viia maakorraldustoiming (katastriüksuse jagamine), et maadevahetuse käigus ei jääks rajatav tee eraomandisse antavale kinnistule. Lisame orienteeruva jagamise plaani.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Toomas Otsatalo
abivallavanem

Lisa: orienteeruv äralõige

Arved Küngas
5303 3725

Pargi 2 Ülenurme alevik
Kambja vald
61714 TARTUMAA

e-post vald@kambja.ee
tel 750 2600
registrikood 77000275

SEB Pank EE791010102034606009
Swedbank EE592200221068464111

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	