Jõelähtme Vallavolikogu
12.11.2026 otsuse nr XX
"Neeme küla Mändneeme tee lõik 1 kinnisasja sundvõõrandamine"
LISA 1



EKSPERTHINNANG NR
303/1225H

HINNATAV VARA
Kinnisasjast nr 4989602 kavandatav äralõige

OMANDIVORM
Kinnisasi

VARA AADRESS
Harju maakond, Jõelähtme vald, Neeme küla, Ihasalu tee 128

TELLIJA
Jõelähtme Vallavalitsus

TELLIJA ESINDAJA
Kätlin Rennel

EKSPERTHINNANGU EESMÄRK
Kinnisasjast teostatava äralõike hindamine hüvitamise eesmärgil

HINDAMISARUANDE KUUPÄEV
13. jaanuar 2026

HINDAJA
Ardi Johanson
Kutseline hindaja
Vara hindaja, tase 7
Kutsetunnistus nr 232758
Mob 515 8341
Tel 668 4700
ardi.johanson@1partner.ee

_____
/allkirjastatud digitaalselt/

1Partner Advisory OÜ
Reg nr 16550872

Hindamisaruandes on 40 lehekülge ja lisad
Hindamisaruanne on digitaalselt allkirjastatud

SISUKORD

KOKKUVÕTE 4
1. HINNATAV VARA, HINDAMISE EESMÄRK, ALUSED, EELDUSED JA PIIRAVAD TINGIMUSED 6
1.1 Hinnatav vara ja hindamise eesmärk 6
1.2 Hindamise alused 6
1.3 Hindamise eeldused ja piiravad tingimused 8
2. HINDAMISE LÄHTEANDMED JA HINNATAVA VARA ÜLEVAATUS 8
2.1 Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon 8
2.2 Hinnatava vara ülevaatus 9
2.3 Hindaja tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentatsiooni) ja hinnatava vara tegeliku olukorra vahel 9
3. HINNATAVA VARA KIRJELDUS 9
3.1 Õigussuhted 9
3.2 Üürilepingud 10
3.3 Asukoht 10
3.4 Maakasutus 11
3.5 Ehitusõigus 16
3.6 Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele 19
4. TURUÜLEVAADE JA TURUSTATAVUSE ANALÜÜÜS 20
4.1 Majanduskeskkond ja kinnisvaraturg 20
4.2 Hoonestamata maa müügiturg 25
4.3 Vabal turul mittekaubeldavad maad 33
4.4 Turustatavuse analüüs 34
5. HÜVITAMISE EESMÄRGIL VÄÄRTUSE HINDAMINE 34
5.1 Parima kasutuse analüüs 35
5.2 Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted ning hindamiskäik 35
5.2.1 Äralõike harilik väärtus 36
5.2.2 KAHOS § 12 lõikes 3 märgitud olukorra kirjeldus 37
5.2.3 Kaasneva kahju hindamine 38
5.2.4 Hüvitamise eesmärgil hinnatav väärtus 40
EKSPERTHINNANGU LISAD: 41
Lisa 1. Fotod 41
Lisa 2. Registriosa ärakiri kinnistusraamatust 43

Lisa 3. Asukoha skeemid 44
Lisa 4. Vastavuskinnitus standardi nõuetele.....46

KOKKUVÕTE

Hinnatava vara koondandmed	
Hinnatav vara	Kinnisasjast nr 4989602 kavandatav äralõige
Aadress	Harju maakond, Jõelähtme vald, Neeme küla, Ihasalu tee 128
Omanik	Eduard Neeme (isikukood 36209210302)
Registriosa nr	4989602
Katastritunnus	24505:001:0185
Omandivorm	Kinnisasi
Kinnistu pindala	5,71 ha
Äralõike pindala	595 m^2 (1 % kinnistust)
Hoonestus, ehitusõigus	Sihtotstarve on maatulundusmaa, kinnisasi on hoonestatud eramuga. Täiendavat ehitusõigust hindamise hetkel ei ole, samuti äralõike alale ehitusõigust ettenähtud ei ole
Hindamistulemust mõjutada võivad vastuolud andmetes	Puuduvad
Hindamisaruande koondandmed	
Hinnangu eesmärk	Kinnisasjast teostatava äralõike hindamine hüvitamise eesmärgil
Ülevaatuse kuupäev	20.11.2025
Väärtuse kuupäev	20.11.2025
Hindamisaruande kuupäev	13.01.2026
Tellija	Jõelähtme Vallavalitsus, Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, Harju maakond 74202 Tellija esindaja: Kätlin Rennel
Tellimusleping	Kirjalik tellimus 13.11.2025
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Hinnang likviidsusele	Kuna tegemist on äralõike hindamisega hüvitamise eesmärgil, äralõige oma kujult ja pindalalt ei ole eraldiseisvalt vabal turul kaubeldav, siis seetõttu hindamisel likviidsust ei käsitle
Hindamistulemuse täpsus	Keskmisest madalam (±20%)
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaks

Kommentaarid

Hindamise lähtekohaks on hoonestatud kinnisasja hoonestamata osast tehtava äralõike väärtuse hindamine hüvitamise eesmärgil. Tulenevalt eraldi ehitusõiguse puudumisest, äralõike väikesest üldpinnast ja pikast kitsast kujust mööda kinnistu serva, ei oma tehtav äralõige eraldi varana ei ehituslikku, põllumajanduslikku ega ka muud potentsiaali. Seetõttu ei ole ka äralõige eraldi kasutatav ega sellisena ka vabal turul võõrandatav. Kuivõrd hinnatav vara ei vasta kriteeriumidele, mis on omased kinnisasjadele, millega turul vabalt kaubeldakse, siis ei ole selles osas turupõhise käsitluse rakendamine standardsel viisil ja turuväärtuse hindamine võimalik ning äralõikel on hinnatud selle harilikku väärtust, mis tuleneb läbi kinnistu osa tervikväärtuse ühikumaksumuse, eeldusel, et see on hoonestamata.

Hindamistulemus

Aadressil Harju maakond, Jõelähtme vald, Neeme küla, Ihasalu tee 128 asuvast kinnisasjast tehtava hoonestamata **äralõike hüvitamise eesmärgil hinnatav väärtus on 600 (kuussada) eurot**, (s.o. ca 1 eur/m^2 äralõike hariliku väärtuse arvestuses), kaasnevat kahju ja saamata jäävat tulu ei ole.

Äralõike pindala suhteliselt väikese muutuse (näiteks +/-10%) korral on äralõike harilik väärtus hinnatav sama ühikuväärtuse (ca 1 eur/m^2) alusel.

HINDAJA

Ardi Johanson
Kutseline hindaja
Vara hindaja, tase 7
Kutsetunnistus nr 232758
Mob 515 8341
ardi.johanson@1partner.ee

/allkirjastatud digitaalselt/

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

1.1 Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Hinnatavaks varaks on Harju maakond, Jõelähtme vald, Neeme küla, Ihasalu tee 128 paiknev kinnisasi.

Kinnisasjast teostatava äralõike hindamine hüvitamise eesmärgil.

Hindamistulemust on ümardatud vastavalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusele (KAHOS). Hindamisel lähtume paragrahvi 11 lõikest 6: ”Tasu määratakse alates 1-eurosest väärtusest ühe euro täpsusega ja alates 100-eurosest väärtusest kümne euro täpsusega. Täiendavad hüvitised ümardatakse ühe euro täpsusega.”

1.2 Hindamise alused

Hindamise alusteks olid:

- Eesti Vabariigi seadusandlus
- Vara hindamise standardisari EVS 875. Eesti Standardikeskus
- Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu (EKHÜ) Heade Tavade Koodeks
- Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus (KAHOS)
- Maa hindamise seadus (MHS)
- Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määrus nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“

Hindamisel kasutatud mõisted ja meetodid:

Harilik väärtus on kohalik keskmine müügihind (turuhind). (Tsiviilseadustiku üldosa seadus § 65)

Harilik väärtus viitab kitsalt toimunud müügitehingute statistilisele analüüsile, kuid käsitlemist ei leia väärtuse kuupäev, tehingu osapoolte vaba tahte avaldus, müügitegevuse nõuetekohasus jms tingimused, mis on üles loetletud turuväärtuse definitsioonis.

Hariliku vääruse mõiste puhul on tegemist turuväärtuse lihtsustatud käsitlusega ja hindamise praktikas mõistetakse hariliku väärtuse all turuväärtust. (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 kõikidele nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures pooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta. *(EVS 875-1)*

Parima kasutuse *(highest and best use)* põhimõte on turuväärtuse hindamise lahutamatu osa. Parim kasutus on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. Oluline on seejuures, et kõik neli tingimust peavad olema üheaegselt täidetud. *(EVS 875-1)*

Võrdlusmeetod *(sales comparison approach)* ehk turupõhine käsitlus põhineb analüüsil, mille alus 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 võrdlemise aluseks olevad tehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvessevõtmine tugineb turuinformatsioonile. *(EVS 875-11)*

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

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

Ülevaatuse kuupäev *(date of inspection)* on kuupäev, millal on tehtud vara ülevaatus. *(EVS 875-1)*

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus on ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. Kogu kestlikkuse valdkond koosneb kolmest osast: keskkonna, majanduse ja sotsiaalpoliitiline kestlikkus. *(EVS 875-10)*

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

1.3 Hindamise eeldused ja piiravad tingimused

Eksperthinnangu avaldamine:
Seda hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid sellele aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui seda hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb see avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga enne kirjalikult kokku leppida. *(EVS 875-4)*

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

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

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

Hindamistulemus on kehtiv järgmistel eeldustel:

- Kinnisvaraobjektil ei esinenud selle ülevaatamise hetkel varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama;
- Hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõesed.

2. HINDAMISE LÄHTEANDMED JA HINNATAVA VARA ÜLEVAATUS

2.1 Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

- Tellija esindaja Kätlin Rennel kirjalikult esitatud hindamistellimus e-kirja teel (13.11.2025)
- Registriosa ärakiri kinnistusraamatust (04.12.2025)
- Ehitisregistri elektrooniline andmebaas: www.ehr.ee (05.12.2025)
- Maa- ja Ruumiameti geoportaal: http://geoportaal.maaamet.ee (05.12.2025)
- Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas: http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/ (05.12.2025)
- Infoportaal Minu kataster: https://minu.kataster.ee/ (05.12.2025)
- Kinnisvaraportaalid City24: www.city24.ee ja Kinnisvaraweb: www.kv.ee (05.12.2025)
- Delfi kaardirakendus: https://kaart.delfi.ee/ (05.12.2025)

- Jõelähtme valla planeeringute info: https://joelahtme.ee/ (05.12.2025)
- 1Partner Advisory tehingute andmebaas
- Tellija esindaja Kätlin Rennel suuline ja kirjalik informatsioon
- Omaniku Eduard Neeme suuline ja kirjalik informatsioon

2.2 Hinnatava vara ülevaatus

- Vara ülevaatuse kuupäev on 20.11.2025
- Teostatud on vara väline visuaalne ülevaatus. Ülevaatuse käigus tutvuti hinnatava maatüki kuju, ligikaudsete piiride, seisukorra ja lähiümbrusega. Piirdutud on visuaalse vaatlusega, kasutatud ei ole erivahendeid.
- Ülevaatus on teostatud 1Partner Advisory hindaja Ardi Johanson poolt omaniku Eduard Neeme juuresolekul

2.3 Hindaja tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentatsiooni) ja hinnatava vara tegeliku olukorra vahel

Hindamisel kasutatud andmeid võib pidada usaldusväärseteks. Ehitisregistri avalikus andmebaasis tehnovõrkude kohta andmed puuduvad, omaniku andmetel on hoonestusel tsentraalne veevarustus (teenuse pakkuja Loo Vesi OÜ) ja elekter (16 A) ning lokaalne kanalisatsioon. Soovitame andmete korrastamist registrites.
Muid vastuolusid andmetes ei ole tuvastatud.

3. HINNATAVA VARA KIRJELDUS

3.1 Õigussuhted

Alus: Kinnistusregister, Maa- ja Ruumiameti geoportaal

Omandi alusdokument	registriosa ärakiri kinnistusraamatust, 04.12.2025
Omandivorm	kinnisasi
Registriosa nr	4989602
Vara aadress	Harju maakond, Jõelähtme vald, Neeme küla, Ihasalu tee 128
Katastritunnus	24505:001:0185
Kinnisasja pindala	5,71 ha
Sihtotstarve	maatulundusmaa 100%
Omanik	Eduard Neeme (isikukood 36209210302)
Koormatised ja kitsendused	puuduvad
Hüpoteegid	puuduvad

3.2 Üürilepingud

Omaniku info kohaselt üürilepingud puuduvad.

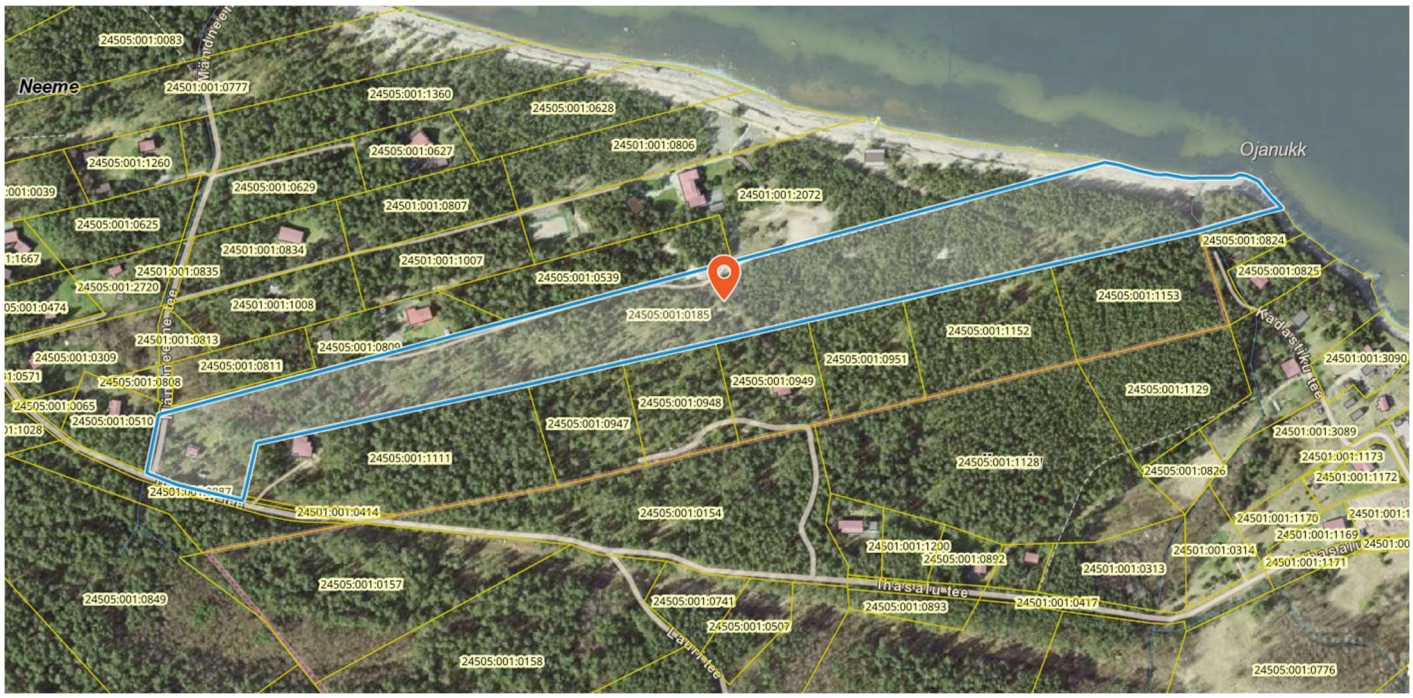
3.3 Asukoht

Alus: Maa- ja Ruumiameti geoportaal, Delfi kaardirakendus ning visuaalne vaatlus

Piirkond	Harju maakond, Jõelähtme vald, Neeme küla
KInnisasja paiknemine	hinnatav kinnisasi paikneb Neeme külas Ihasalu tee ääres, jäädes Ihasalu tee ja mere vahelisele alale, piirnedes mõlemaga. Kaugus Tallinna südalinnast (Viru ring) on ca 40 km, Loo alevikust ca 31 km, Kostivere alevikust ca 22 km, Peterburi teest ca 14 km. Hinnatav kinnisasja osa jääb merest (Männeeme laht ja Kaberneeme laht) linnulennul ca 360 m kaugusele
Piirkonna hoonestus	ümbruskonna hoonestuse moodustavad hajaasustusena erinevatel perioodidel ehitatud eramud
Parkimisvõimalused	parkimisvõimalused on kinnistul
Ühistransport	ühistranspordipeatused paiknevad ca 600 m raadiuses Ihasalu tee ääres ja ca 700 m kaugusel Neeme küla keskuses
Teenindusasutused	kohalik väikekauplus, algkool ja lasteaed paiknevad ca 700 m kaugusel Neeme küla keskuses. Suuremad kaubandus- ja teenindusasutused paiknevad ca 40 km kaugusel Tallinnas
Juurdepääsuteed	Asfaltkattega. Juurdepääsutee kasutusõigusega seotud informatsioon on kajastatud eksperthinnangu punktis nr 3.4 – Ligipääs
Keskkond	tegemist on rohke kõrghaljastusega mere äärse piirkonnaga. Hinnatav vara paikneb vähese liiklusega piikonnas, mistõttu on müra- ja saastetase madal. Harju maakonna siseselt on Jõelähtme vald keskmisest mõnevõrra kõrgemalt hinnatud. Tallinna mõjusfääri jäävate asumite seas on Neeme küla keskmisest kõrgemalt hinnatud. Jõelähtme valla siseselt on Neeme küla keskmisest kõrgemalt hinnatud. Neeme küla siseselt on hinnatava vara asukoht keskmiselt hinnatud. Positiivne on piirkonna rahulik elukeskkond ja paiknemine mere läheduses. Negatiivne on komplitseeritud ühendus Tallinna südalinnaga tipptundidel ja kaugus heal tasemel sotsiaalsest taristust

3.4 Maakasutus

Alus: Maa- ja Ruumiameti geoportaal, omaniku informatsioon, visuaalne vaatlus



Aerofoto (pildistamise aeg 30.04.2024): *Maatüki kuju ja paiknemine piirkonna siseselt*
(alus: https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maainfo)

ÜLDANDMED

Kasutus	maatulundusmaa 100%
Pindala	5,71 ha
Hooned/rajatised	elamu (ehitisregistri kood 116069048), rajatisena 0,4 Kv Elektri Õhuliin (ehitisregistri kood 220531448) ja õhuliin nimetusega Jägala Ja Neeme Aj Vahelise 10 Kv Õl Üleviimine Pingele 20 Kv (ehitisregistri kood 220267815)
Haljastus	valdavalt kõrghaljastus, elamu ümbruses heakorrastatud madalhaljastus
Piirded	puuduvad
Kuju ja reljeef	maatükk on ebakorrapärase kuid kompaktse kujuga ja valdavalt tasase reljeefiga, osaliselt on reljeef mere suunas sujuvalt langev, kõrguste vahega kuni 2 m
Kitsendused	Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmetel on hinnataval kinnisasjal erinevad kaitsevööndid. Antud kitsenduste võimaliku mõjuga on hindamisel arvestatud (kitsendused mõjutavad võimaliku ehitusala asukohta kinnistul, kuid mitte selle suurust).

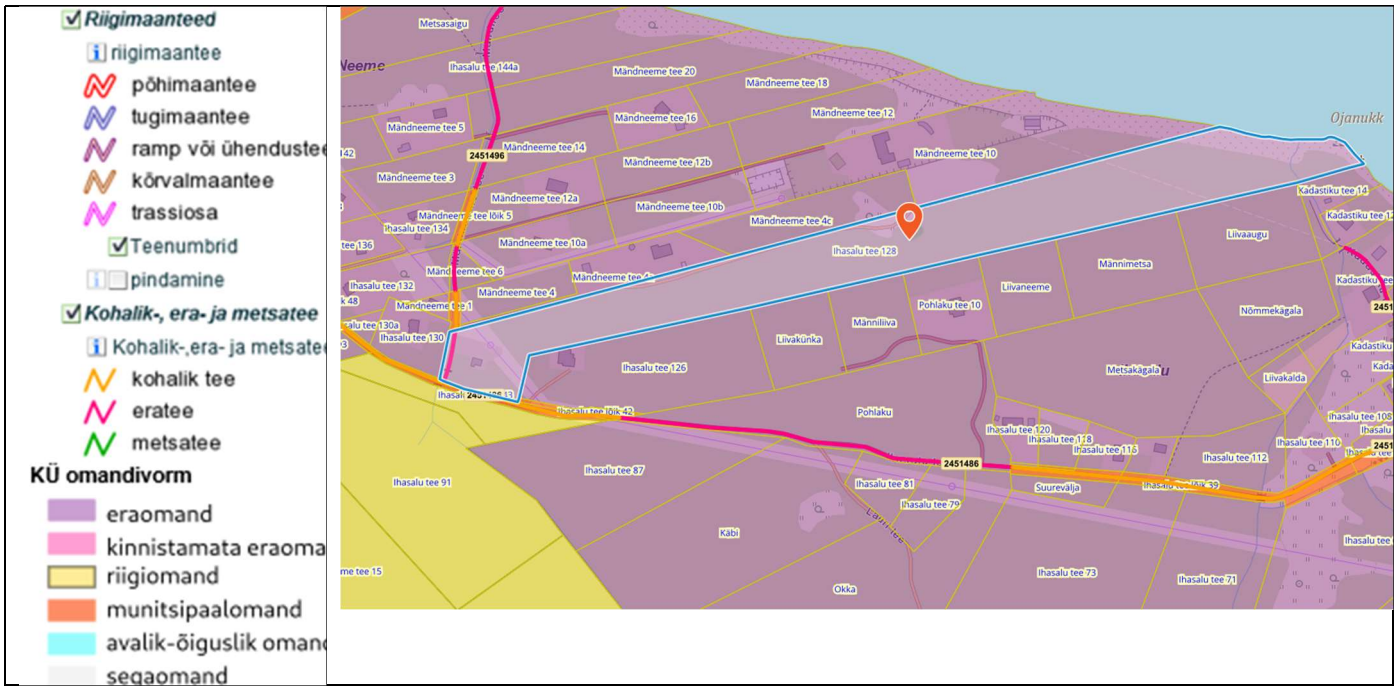


Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	1553.22
	Korduv üleujutusala	1280.04
	Veekogu kallasrada	1651.42
	Ranna või kalda piiranguvöönd	31532.10
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	3529.34
	Ranna või kalda ehituskeeluvöönd	17958.75

Alus: http://geoportaal.maaamet.ee

Kõlvikuline koosseis	Metsamaa 48 300 m^2 Looduslik rohumaa 688 m^2 Õuemaa 966 m^2 Muu maa 7 146 m^2
Tehnovõrgud	Ehitisregistri avalikus andmebaasis tehnovõrkude kohta andmed puuduvad, omaniku andmetel on hoonestusel tsentraalne veevarustus (teenuse pakkuja Loo Vesi OÜ) ja elekter (16 A) ning lokaalne kanalisatsioon
Ligipääs	otsejuurdepääs avalikult kasutatavalt teelt (Ihasalu tee). Kinnisasja läbib selle lääneservast Mändneeme tee (hinnatav ala), mis on Teeregistris tähistatud erateena (tee number 2451496)



Väljavõte teeregistri kaardirakendusest.

Äralõike ala üldandmed

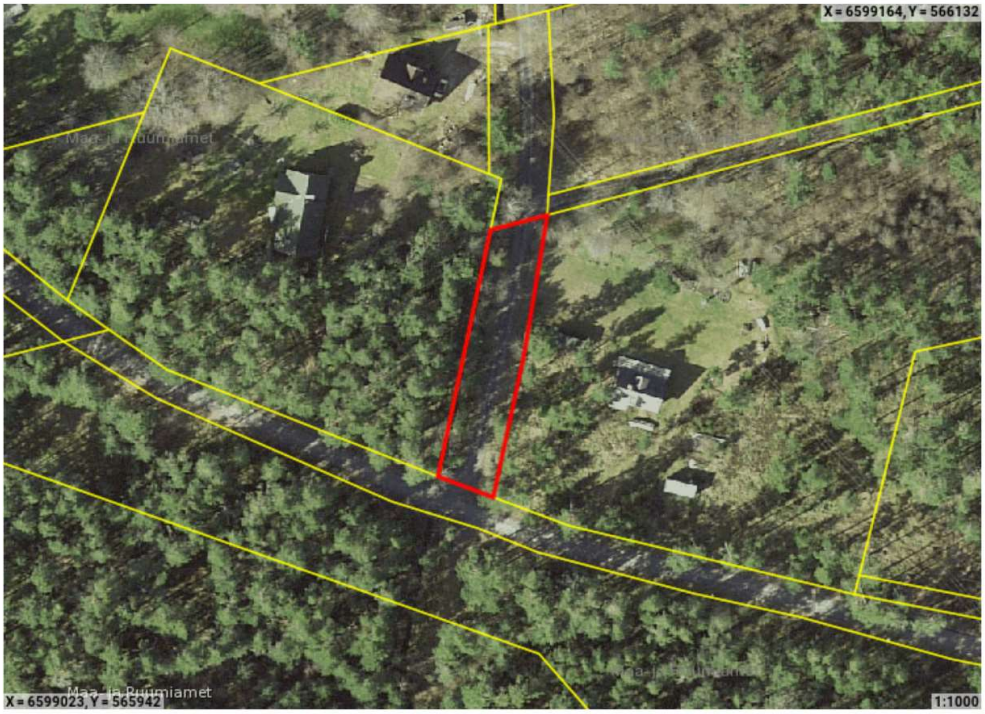
Hinnatava äralõike ala

16. september 2025

MAA- JA RUUMIAMET

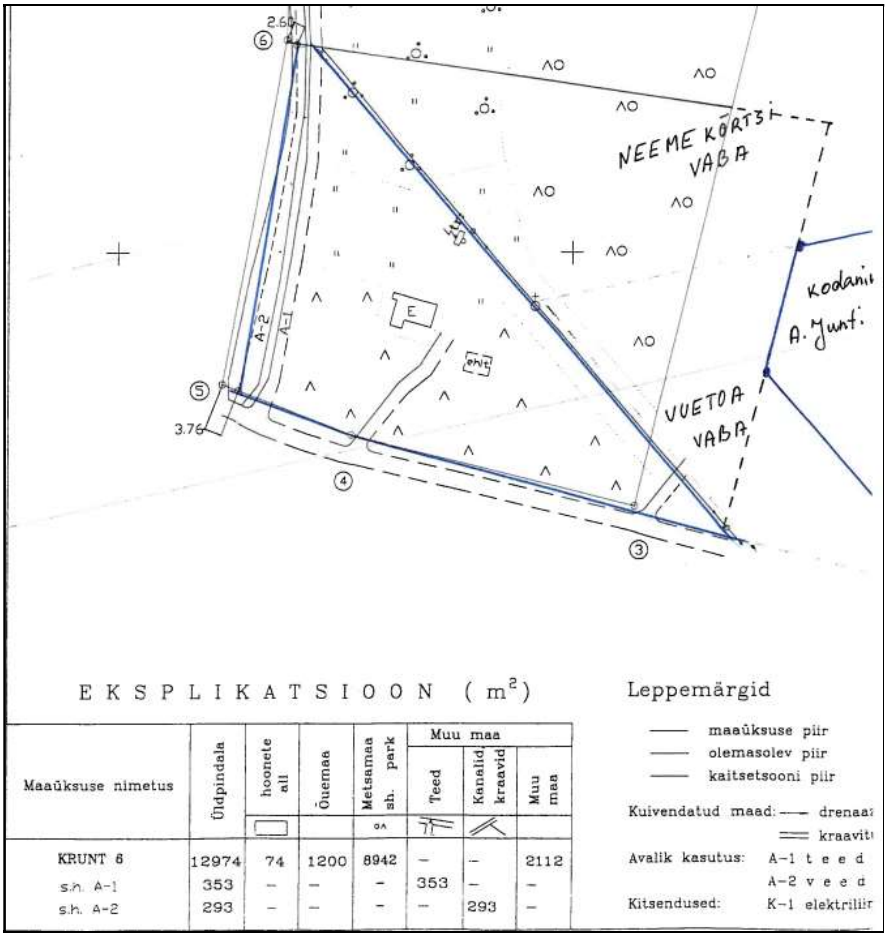
PARI ruumikuju nr 953098

Piirangu liik	Sundvaldusega tee
Nimetus	Sundvaldus
Piiranguala kirjeldus	Mändneeme tee Ihasalu tee 128 kinnisasjal
Ruumikuju loomise kuupäev	16. september 2025
Õigusliku kehtivuse kuupäev	
Pindala	595m²
Asukoht	Maapealne
Moodustusviis	Digitud
Täpsusklass	4
Seisund	Mustand



Ruumikuju piir

Pindala	595 m^2
Osakaal kinnisasjast	ca 1 %
Kitsendused	äralõike alal kitsenduste kaardirakenduse andmetel kitsendused puuduvad
Kirjeldus	äralõike ala hõlmab maatüki lääne serva, mis on kasutusel Mändneeme tee osana. Äralõike ala on ilma hoonestuseta, osaliselt asfaltkattega tee-ala ja osaliselt sellega piirnev haljasala. Mändneeme tee puhul on tegemist eramaal asuva teega (tee number 2451496), mis reaalselt on olnud aastakümneid 7 majapidamise (avalikus)kasutuses, täpse algusaja kohta info puudub. Tee on tuvastatav Maa- ja Ruumiameti Ajalooliste kaartide kaardirakenduses 1995. aasta seisuga. Hinnataval kinnistul asuvale hoonele on väljastatud ehitusluba 24.01.1996, seega oli tee enne elamu ehitust kinnistule juba olemas. Ca 20 aastat tagasi on antud teelõik asfalteeritud. Vastavalt tellija esindaja poolt esitatud infole, on Maaomaniku poolt 15.10.1997.a. esitatud avaldus vallale, mille lisaks on maaüksuse eksplikatsioon, millel on äralõikel asuv tee märgitud avalikult kasutatava teena (allpool oleval skeemil tähis A-1).



E K S P L I K A T S I O O N (m^2)

Maaüksuse nimetus	Üldpindala	hoonete all	Üuemaa	Metsamaa sh. park	Muu maa: Teed	Muu maa: Kanalid kraavid	Muu maa: Muu maa
		▭		▽A			
KRUNT 6	12974	74	1200	8942	–	–	2112
s.h. A-1	353	–	–	–	353	–	–
s.h. A-2	293	–	–	–	–	293	–

Leppemärgid

maaüksuse piir
olemasolev piir
kaitsetsooni piir

Kuivendatud maad: drenaa
kraavit

Avalik kasutus: A-1 t e e d
A-2 v e e d

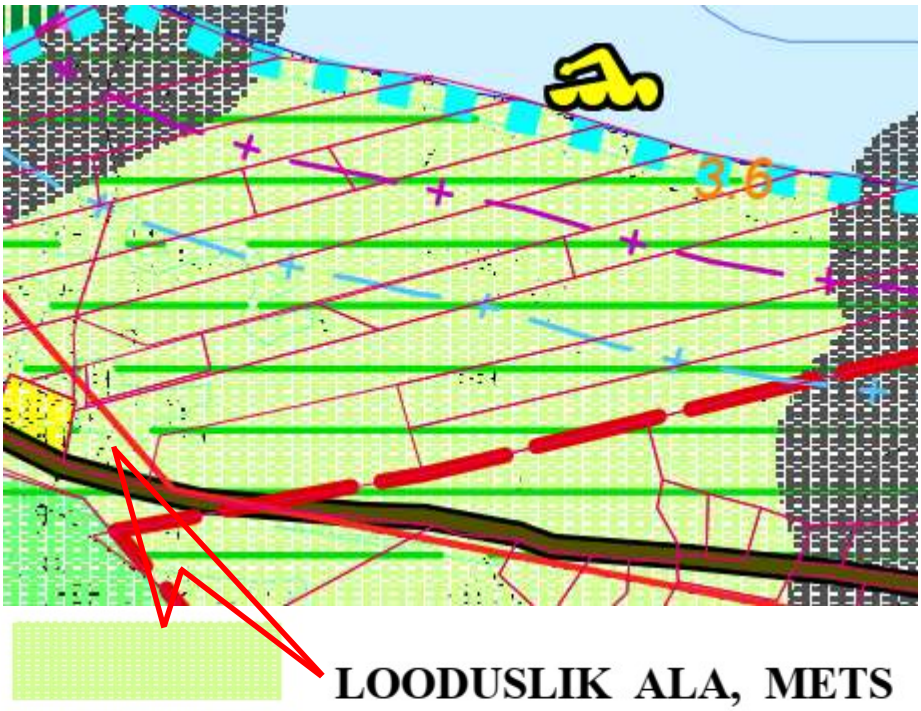
Kitsendused: K-1 elektrilii

3.5 Ehitusõigus

Alus: üldplaneering, ehitisregister, Maa- ja Ruumiameti geoportaal, tellija esindaja informatsioon

Üldplaneering

Jõelähtme valla üldplaneeringu alusel (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr 40) on hinnatava kinnistu maakasutus looduslik ala, mets.

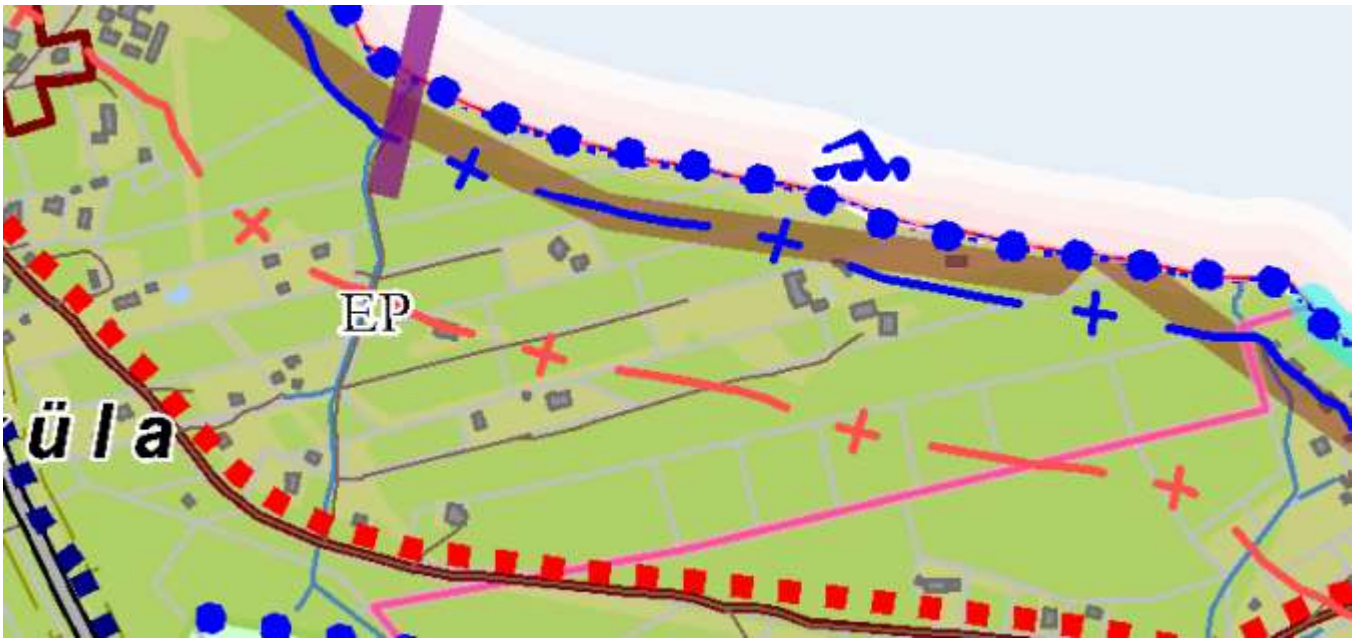


Väljavõte üldplaneeringu maakasutusplaanist

Hoonestustingimused

Hajaasustuses metsaalal ei tohi elamukruntide suurus olla alla 0,7 ha ja elamute min. vahekaugus on 50 m.

Koostamisel oleva uue Jõelähtme üldplaneeringu kohaselt on hinnatav ala planeeritud väikeelamu ja puhkeotstarbeline maa-ala



Väljavõte koostatava üldplaneeringu maakasutusplaanist

Väikeelamu ja puhkeotstarbelisel maa-alal on uute elamukruntide vähim suurus lagedal 3000 m^2, metsamaa kõlvikul 7000 m^2. Hinnatav kinnisasi jääb valdavalt metsamaa kõlviku alasse, v.a. olemasoleva hoone ümber asuv õuemaa ja vähesel määral looduslik rohumaa ja muu maa.

Detailplaneering

Kinnistul puuduvad kehtivad ja algatatud detailplaneeringud

Olemasolev hoonestus

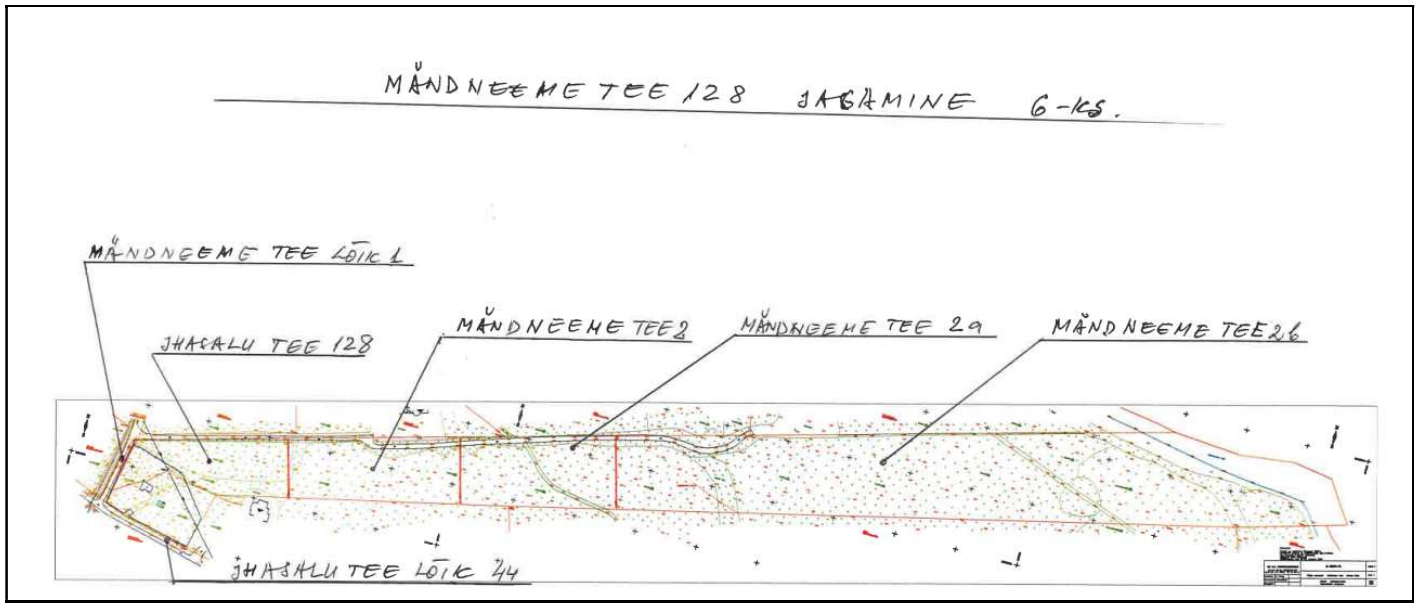
Hindamise hetkel on kinnistul 1990ndatel ehitatud 1,5 korruseline elamu (ehitisregistri kood 116069048). Ehitisregistri andmetel on elamu suletud netopinnaga 149,0 m^2 ja ehitusaluse pinnaga 89,0 m^2.

Ehitusõigus

Tulenevalt üldplaneeringust ja tellija esindaja infost on hinnatav kinnisasi võimalik jagada eraldi eramu ehitusõigusega kinnistuteks, minimaalse üldpinnaga 7000 m^2. Kuna merepoolses osas on ehituskeeluvöönd, on tellija esindaja info kohaselt (Jõelähtme Vallavalitsuse kiri 19.09.2017 nr 5-2/3894-1) kinnistu võimalik jagada kolmeks eraldi hoonestatavaks kinnistuks (+ kaks transpordimaad ja üks maatulundusmaa)

1. Mändneeme tee lõik 1 - ca 600 m^2 - transpordimaa

2. Ihasalu tee lõik 44 – ca 270 m^2 – transpordimaa
3. Ihasalu tee 128 – ca 7600 m^2 – elamumaa
4. Mändneeme tee 2 – min. 7000 m^2 - maatulundusmaa
5. Mändneeme tee 2a – min 7000 m^2 - maatulundusmaa
6. Mändneeme tee 2b – 3.7 ha - maatulundusmaa



Väljavõte võimalikust jagamise skeemist

Kinnistu eramuga hoonestatud osas saab arvestada potentsiaalse moodustatava 7000 m^2 suuruse elamumaaga.

3.6 Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele

Kinnisvara kestlikkus on seotud kinnisvaraarendusega ja sellel puudub otsene seos nende kinnisvaradega, mille puhul arendustegevust ei ole toimunud ja seda ei ole lähemal ajal kavandatud. Sellest tulenevalt tuleb kestlikkust käsitleda vaid nende kinnisvarade puhul, millel on otsene seos arendustegevusega. Tavaliselt on tegemist hoonestatud või hoonestamiseks kavandatud maadega. *(EVS 875 – 10 p 9.5.1)*

Hinnatava vara puhul (äralõige, mis ei ole vabal turul eraldi kaubeldav) ei ole tulenevalt vara iseloomust hinnangu andmine vara kestlikkuse kohta mõistlik ega põhjendatud *(EVS 875-12, p12.4.3 (k)).*

4. TURUÜLEVAADE JA TURUSTATAVUSE ANALÜÜÜS

Alus: Eesti pank, Statistikaamet, Konjunktuuriinstituut, Euroopa Keskpank, Maa-amet, 1Partner Advisory tehingute andmebaas

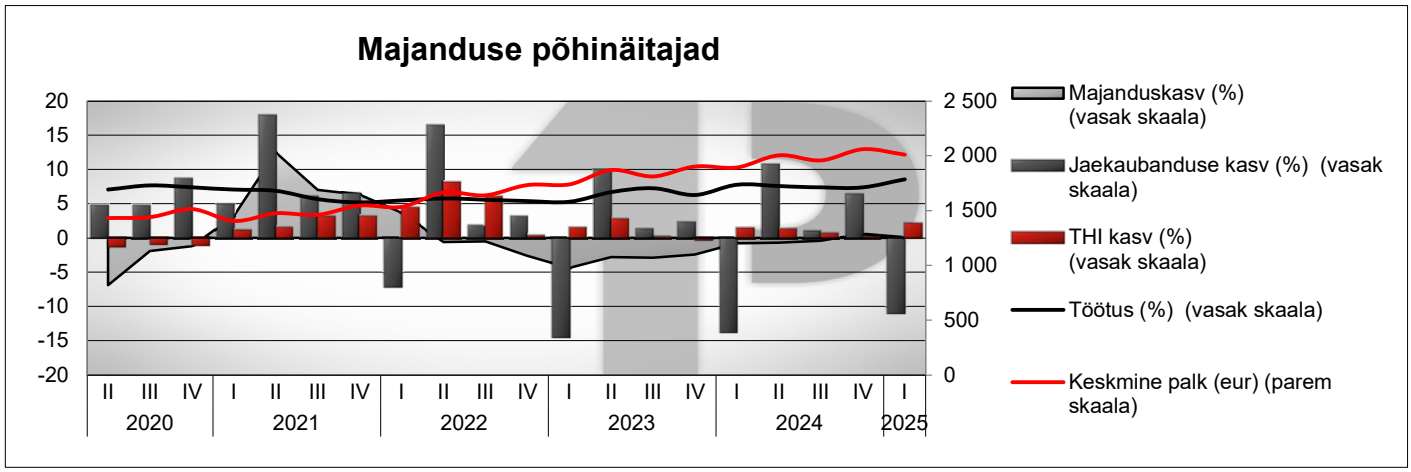
4.1 Majanduskeskkond ja kinnisvaraturg

Eesti majandus on peale viimaste aastate kasvutrendi pöördunud langusesse. Kui aastatel 2013-2015 oli majanduskasv stabiilselt ca 2%, siis alates 2016.aastast on majanduskasv kiirenenud ning 2017. aastal kasvas majandus 2016. aastaga võrreldes koguni 5,6%. 2018. aastal aeglustus kasv võrreldes aastatagusega, kuid püsis tugevana. Sisenõudlust kasvatas kodumajapidamiste tarbimiskulutuste suurenemine, seejuures on jaekaubandusettevõtete müügitulu kasv 2018. aastast taas kiirenenud. 2020. aastal oli SKP languses, aastatel 2021-2022 majandus taas mõnevõrra tõusis, kuid alates 2022. aasta III kvartalist oli püsivalt languses kuni 2024. aasta IV kvartalini, mil toimus SKP kasv ca 0,6%. 2025. aasta I kvartalis märgiti SKP kasv 0,1%, sh positiivselt mõjutasid majanduskasvu info ja side tegevusala, kinnisvaraalane tegevus, tervishoid ja sotsiaalhoolekanne ning kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus. Negatiivne mõju oli põlumajandusel ja kaubandusel ning finantssektoril.

Tarbijahinnaindeksi stabiilne kasv pöördus langusesse 2019. aastal, 2020. aasta IV kvartalis langes THI 1,1% seoses koroonaviiruse leviku ja selle takistamiseks kehtestatud eriolukorra tõttu. 2020. aasta keskmisena odavnes tarbijakorv 0,4%. Euroopa riikide majanduslangus oli viimaste kümnendite suurim vaatamata sellele, et kriisi mõju leevendas riikide valitsuste ja euroala keskpankade tugev sekkumine. Koroonakriisi majanduslik mõju oli Eestis märksa väiksema jõuga, kui kevadel tollase info põhjal hinnati. 2021. aasta keskmine tarbijahinnaindeks tõusis võrreldes 2020. aastaga 4,6%. Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2022. aastal eelneva aasta keskmisega võrreldes kokku 19,4% ning suurimaks mõjutajaks olid 2022. aastal eluasemega seotud hinnamuutused. Enim kallinesid elekter, gaas, tahkekütus ning soojusenergia, millede puhul hinnakasv jäi vahemikku ca 50%-125%. Toit ja mittealkohoolsed joogid moodustasid THI kogutõusust ligi 25%. Hindade kasv muutus laiaulatuslikumaks ning tootmissisendid jätkasid kallinemist, esines kaupade tarneraskuseid ja kättesaadavuse vähenemist, mis mõjutas suurt osa majandusest. 2023. aastal kokku tõusis THI 9,2% võrreldes eelneva aastaga ning 2024. aastal 3,5% võrreldes eelneva aastaga. 2025. aasta I kvartalis kasvas THI ca 2,1% võrreldes eelneva kvartaliga, sealjuures tarbijahinnaindeksi suurim mõjutaja I kvartalis oli transport, mida mõjutab aastases võrdluses selle aasta lõpuni jaanuaris kehtima hakanud automaks. Eluasemele tehtud kuludest on kasvanud üür ja eluasemega seotud teenused ning suurenenud on peaaegu kõikide kaubagruppide ja teenuste hinnad, välja arvatud riided ja jalatsid, mille hinnad on mõnevõrra langenud.

Palgakasv on viimastel aastatel olnud üldjoontes stabiilne. Keskmine palk tõusis 2022. aastal kokku ca 11,6%, 2023. aastal ca 11,4% ning 2024. aastal ca 8,1% võrreldes eelneva aastaga. 2025. aasta I kvartalis ulatus keskmine palk 2 011 euroni, mis viitab ca 6,1% suurusele aastasele kasvule, mis on mõnevõrra aeglasem kui eelnevatel aastatel. 2025. aasta I kvartalis oli kõrgeim keskmine palk Tallinnas ning suurim palgakasv Tartu ja Ida-Viru maakonnas. Kõrgeim palk oli info ja side valdkonnas, madalaim majutuses ja toitlustuses. Töötuse määr on olnud languses alates 2020. aastast kuni 2021. aasta IV kvartalini, mil töötuse määr langes 5,2%-ni.

2022. aasta IV kvartalist on töötuse määr olnud tõusuteel, jõudes 2025. aasta I kvartalis 8,6% tasemeni, mis on suurim viimase 12 aasta jooksul. Majandussektoritest vähenes hõivatute arv enim tööstuses ja ehituses ning põllumajanduses, metsamajanduses ja kalapüügis, samas suurenes hõivatute arv mõningal määral teenuste sektoris.

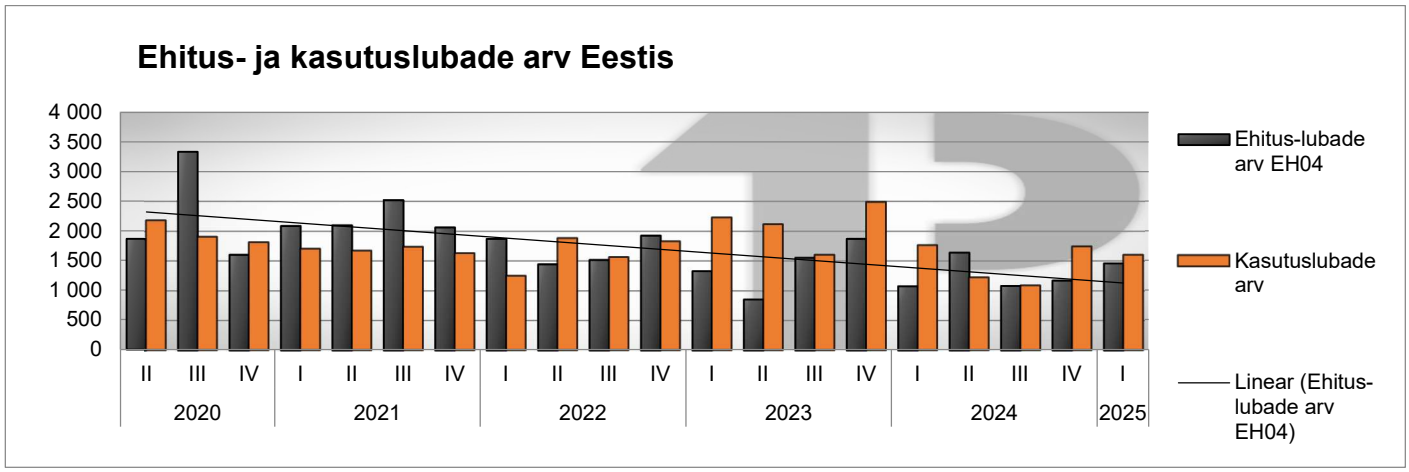


Allikas: Statistikaamet

Majapidamiste sissetulekute kasv ja soodsad intressimäärad on toetanud aastatel 2016-2022 jätkuvalt nõudlust eluasemete järele. Keskmisi hindu mõjutab oluliselt uute korterite suur osakaal tehingute koguarvus. Kinnisvaraga tehtud tehingute arv ning hinnad on pidevalt kasvanud, kuid 2020. aasta II kvartalis tehingute arv ajutiselt vähenes seoses koroonaviiruse leviku ja selle takistamiseks kehtestatud eriolukorra tõttu. 2021. aastal on tehingute aktiivsus taastunud ning teinud kiire kasvu, mis on jätkunud ka 2022. aasta esimeses pooles. 2022. aasta III kvartalist on märgata mõningast tehingute arvu langust tulenevalt sõjapoliitilisest olukorrast ning euroala rahapoliitika karmistumisest ning jahenenud tehinguaktiivsus püsis ka 2023. aastal. 2024. aasta teisest poolest alates on olnud märgatav mõningane tehinguaktiivsuse taastumine, kuid 2025. aastal on turg püsinud pigem stabiilne, ilma suurema kasvuta.

Aastatel 2015-2017 kasvas väljastatud ehituslubade maht, kuid 2018. aastal langes ehituslubade väljastamine, mis on tingitud kõrgest ehitushinnast. Seevastu väljastati 2020. aastal rekordarv ehitus- ja kasutuslubasid, mis viitas kinnisvaraarendajate optimismile. 2020. aasta teises pooles seoses tervishoiukriisiga optimism küll jahenes, kuid 2021. aastal taas tõusis, mida näitab ka 2021. aastal väljastatud ehituslubade arvu püsimine sama tasemel kui aasta varem. Nii ehitus- kui kasutuslubade mahule on mõju avaldanud 2022. aasta kevadel sõjapoliitilisest olukorrast tulenev ehitusmaterjalide defitsiit ja suur hinnakasv, mis tõi kaasa ehitustegevuse aeglustumise ja projektide edasilükkamise ning üldjoontes kogu arendustegevuse aeglustumise. 2023. aastal kallines märkimisväärselt ka laenuraha hind, mis täiendavalt vähendas arendustegevuse mahtu, kuid lõpetati pooleliolevaid projekte. Kui keskmiselt on väljastatud ehituslubade arvu kasvumäär 2018-2022 aastate jooksul on olnud ca 5%, kasutuslubade puhul ca 3%, siis 2023. aastal kokku vähenes väljastatud ehituslubade arv ca 23% ning kastutuslubade arv ca 3% võrreldes

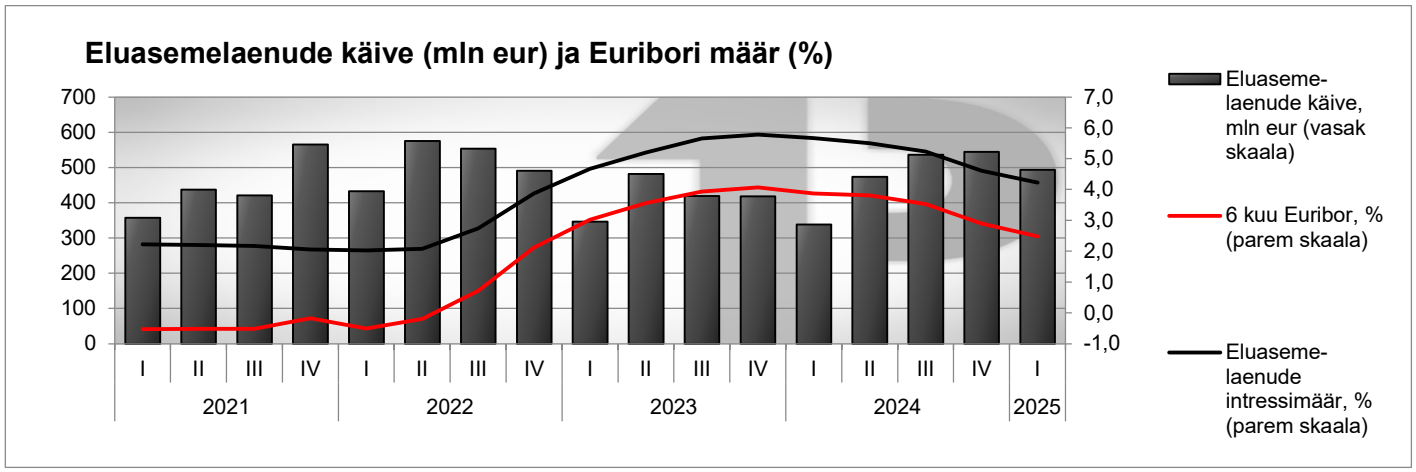
2022. aastaga. 2024. aasta jooksul väljastati 4 973 ehitusluba, mis on ca 11% vähem kui varasemal aastal, ning 5 815 kasutusluba, mis on ca 31% vähem kui 2023. aastal. 2025. aasta I kvartalis on väljastatud ehitusluba arv kasvanud ca 25 %, samas kui väljastatud kasutuslubade arv on vähenenud ca 8%. Kõige rohkem valmis uusi eluruume Tallinnas, järgnevad Tallinna lähiümbruse vallad ning Tartu linn.



Allikas: Statistikaamet

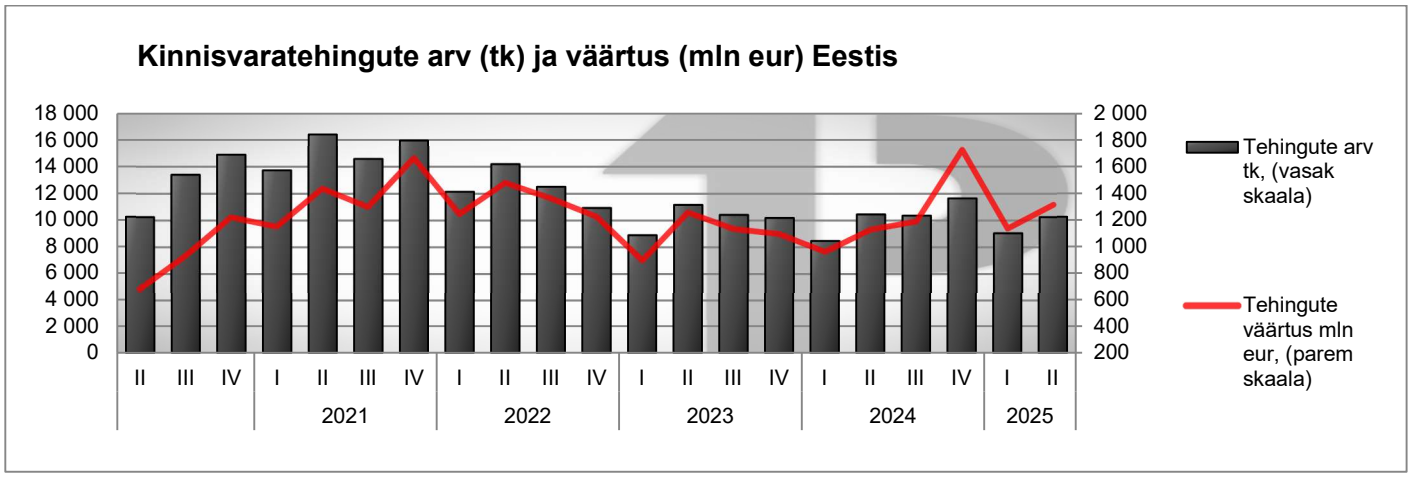
Eesti ettevõtete ja majapidamiste võlakoormus püsis aastatel 2017-2020 stabiilne, kuid 2021. aastal hakkas tõusma. Koos sissetulekute kasvuga on kasvanud majapidamistele väljastatud pangalaenude kasvutempo, sealhulgas eluasemelaenude jääk. Pankade laenukvaliteet on püsinud hea. Laenutsükli seisukohalt on praegune ja lähiaastateks prognoositav laenukasv kooskõlas majanduse üldise arenguga ega viita liigsele krediidiriski kuhjumisele. Eesti Pank on kehtestanud eluasemelaenude väljastamisele piirmäärad (laenu tagatuse ja laenumaksete piirmäär, eluasemelaenu maksimaalne tähtaeg), mis peaksid vähendama laenunõudluse suurenemisest tulenevaid riske. Konkurents pankade vahel on laenuturul küllaltki tihe, kuid kliente valitakse jätkuvalt eriti hoolikalt. Lisaks sissetulekutele ja eelnevale laenukäitumisele on varasematest aegadest olulisem ka tagatiste kohene ekspluatatsioonikõlbulikkus, mistõttu on endiselt keeruline seada laenutagatiseks hoonestamata krunte või kasutuskõlbmatuid hooneid.

Vaatamata eeltoodule kasvas eluasemelaenude käive 2021. aastal märkimisväärselt, olles IV kvartalis koguni ca 565 miljonit eurot. 2022. aastal kasvas väljastatud eluasemelaenude maht ca 15% võrreldes eelneva aastaga ning käive oli suurim II kvartalis 575 miljonit eurot. 2023. aasta alguses hakkas eluasemelaenude käive mõnevõrra vähenema ning 2023. aastal kokku vähenes väljastatud eluasemelaenude käive ca 18% võrreldes eelneva aastaga. 2024. aastal kokku oli väljastatud eluasemelaenude maht ca 1 895 miljonit eurot, mis on ca 14% enam kui eelneval aastal. 2025. aasta I kvartalis langes eluasemelaenude maht ca 9% võrreldes eelneva kvartaliga ning jäi ca 493 miljoni euro juurde. 6 kuu Euribori määr, mis on aluseks enamusele kommertspankade poolt Eestis väljastatud kinnisvaralaenude intressidele, on tõusnud positiivseks alates 2022. aasta juulist, saavutades tipu 2023. aasta oktoobris 4,138% juures ning on 2025. aasta maikuuks langenud 2,143%-ni.



Allikas: Eesti Pank; http://www.euribor-rates.eu/

2025. aasta II kvartalis tehtud kinnisvaratehingute arv Eestis kasvas võrreldes 2025. aasta I kvartaliga ca 13% ning võrreldes eelmise aasta sama perioodiga langes ca 2%. Tehingute koguväärtus kasvas 2025. aasta II kvartalis võrreldes eelmise kvartaliga ca 16% ning võrreldes eelmise aasta sama perioodiga kasvas ca 17%. 2025. aasta III kvartaliks võib prognoosida tehinguaktiivsuse püsimist sarnasel tasemel tulenevalt euroala rahapoliitika aeglasest leevenemisest ning mõningasest jätkuvast ettevaatlikkusest nii kodu- kui investeerimiskinnisvara ostuotsuste tegemisel.



Allikas: Maa- ja Ruumiamet

Koroonaviiruse leviku ja selle takistamiseks kehtestatud eriolukord ja piirangud kogu maailmas mõjutasid peaaegu kõiki majandusharusid. 2020. aasta kevadel toimunud mõningane tehinguaktiivsuse vähenemine ja kohatine hinnalangus taastus 2021. aastal ning jätkuvalt pakkumist ületav nõudlus toetas hinnakasvu ka 2022. aasta esimeses pooles. 2022. aasta teises pooles hakkasid kiiresti kasvama energiakulud ning oluliselt

karmistus euroala rahapoliitika, mis tõi 2023. aastal kaasa tehingute arvu vähenemise ning hinnakasvu pidurdumise, mis üldiselt püsis ka 2024. aastal.

Käesolevaks hetkeks on teada viimase 2008. aastal toimunud kinnisvarabuumile järgnenud majanduslanguse statistika, kui tehingute aktiivsus ja tehingute väärtus kukkus enim maade sektoris, peamiselt nõudluse vähenemise (arendaja ja lõpptarbija kontekstis) ning pankade range laenupoliitika tõttu. Krediidiasutused olid tollase nö. mulli lõhkemise tõttu uute arendusprojektide osas väga ettevaatlikud, mistõttu oli ääretult keeruline saada võõrkapitali maa ostu-müügitehingu finantseerimiseks. Seetõttu tuli enamus hoonestamata maa tehingutest teha arendaja omavahenditest. Kogu eelnev tõi kaasa olulise languse maa väärtuses ja likviidsuses.

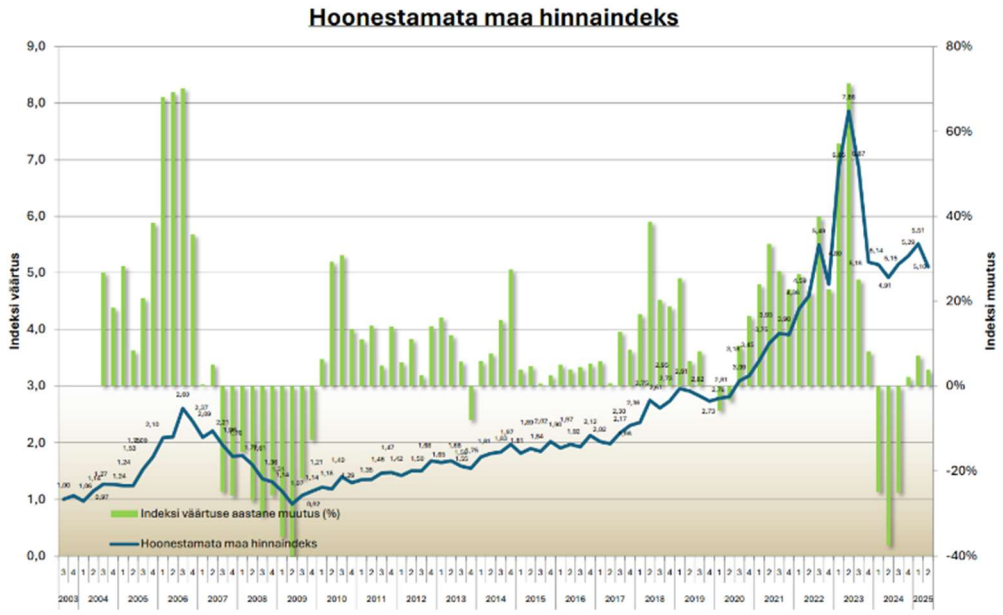
2022. aasta veebruari lõpus alanud Ukraina-Venemaa sõja tõttu on Euroopa ja Eesti vastamisi uue kriisiga, mis mõjutab nii majanduslikku kui sotsiaalset olukorda. Sõjaolukorrast tulenevat mõju majandusele ja kinnisvaraturule on äärmiselt raske prognoosida, kuna ei ole võimalik veel üheselt hinnata, kuidas sõda areneb, milliseid sanktsioone järjest kehtestatakse ning millised on nende mõjud nii Venemaale kui Euroopa riikidele ning kui pikaks sõjaperiood osutub. 2022. aasta I kvartali lõpust on ilmnenud mõju ehitussektorile ja materjalide hinnakasvule ning defitsiidile ja transpordisektorile, mis pikemas perspektiivis avaldab mõju ka kinnisvaraturule. Tulenevalt juba avaldunud mõjudest ja võimalikest pikaajalisematest mõjudest on märgata majanduskasvu pidurdumist alates 2022. aasta III kvartalist.

2023. aasta I kvartalis langes kinnisvaratehingute arv viimaste aastate madalaimale tasemele, kuid osaliselt taastus alates II kvartalist kuni 2023. aasta lõpuni tulenevalt tarbijate ostukindluse järk-järgulisest taastumisest. 2024. aasta I kvartalis langes aga tehingute aktiivsus uuele madalaimale tasemele viimase ca 10 aasta jooksul. Euroala rahapoliitika on vähesel määral hakanud leevenema ning 2024. aasta teisest poolest on näha ka mõningat tehingute aktiivsuse kasvu, kuid tulenevalt karmistunud maksupoliitikast võib 2025.aasta I kvartaliks oodata tehinguaktiivsuse püsimist pigem tagasihoidlikul tasemel. 2022. aastal märkimisväärselt kasvanud ehitushinnad ning inflatsiooni kõrge tase toetasid pinnaühiku maksumuse püsimist pigem kõrgel tasemel ka 2023. aastal, kuigi hinnakasv pidurdus ning jäänud samale tasemele ka 2024. aastal. Ärikinnisvara on olnud enim mõjutatud kiiresti kasvavatest energiahindadest ja laenuraha kallinemisest, mis on kaasa toonud tehingute vähenemise nii ostu- ja müügiturul kui ka üüriturul.

4.2 Hoonestamata maa müügiturg

Kinnisvara müügiturul on hoonestamata maa turg olnud läbi aegade väikseima likviidsusega. Kuigi hoonestamata maadega tehakse müügitehinguid suhteliselt vähe, on maade müügihinnad viimase 10 aasta jooksul kiirelt kasvanud, kusjuures alates 2020 a algusest on maade müügihindade kasv kiirenenud veelgi.

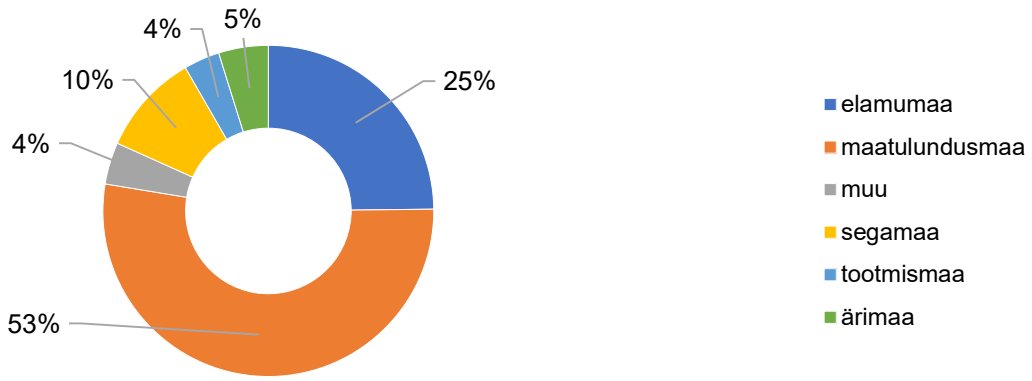
Eesti hoonestamata maa hinnaindeks ja selle muutus, 2003 – 2025.a II kv:



Allikas: Maa- ja Ruumiamet

Vaatamata sellele, et maade müügihinnad on viimase 15 aasta jooksul järjepidevalt ja kiirelt tõusnud, on kinnisvara müügiturul olnud hoonestamata maa turusegment läbi aegade väikseima likviidsusega. Maade turul omab tehingute arvu ja rahalise mahu arvestuses liidri rolli maatulundusmaa sihtotstarbega maa (peamiselt haritav maa ja metsamaa), millele järgneb elamumaa (peamiselt ühepereelamute rajamiseks sobivad krundid). Madalaima tehinguaktiivsusega on aga äri- ja tootmismaa turg, seda nii tehingute arvu kui ka rahalise mahu arvestuses.

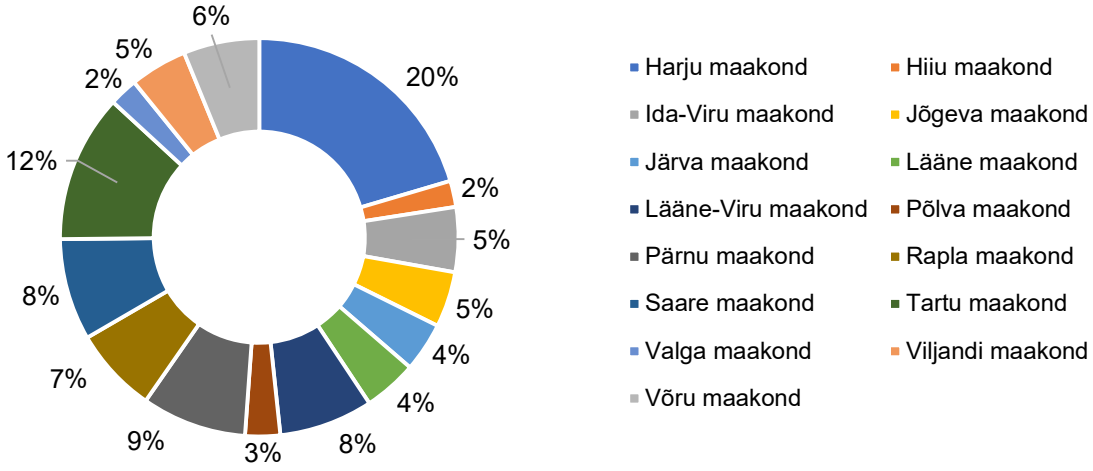
Eesti hoonestamata maa tehingute rahaline maht maa sihtotstarbe alusel, 2024.a



Allikas: Maa- ja Ruumiamet

Hoonestamata maade müügiturul on Eesti siseselt atraktiivseim ja likviidseim Harju maakond, ehk pealinna regioon, sh Tallinn ja linna lähiümbrus. Samuti on keskmisest aktiivsem maa müügiturg Tartu, Pärnu ja Saare maakonnas.

Eesti hoonestamata maa tehingute arvu jaotus maakonniti, 2024.a



Allikas: Maa- ja Ruumiamet

Eesti suurima tehinguaktiivsusega piirkond on seega Harju maakond, mille siseselt toimub enim tehinguid Tallinnas ja linna lähiümbruses. Seal on ka hinnatase kõrgeim.

Harju maakonna hoonestamata maa hinnastatistika 2024.a kohta:

Maa sihtotstarve	Tehingute arv	Keskm pind, m²	Hind, eur			Ruutmeetrihind, eur/m²			
			Kokku	Min	Maks	Min	Maks	Mediaan	Keskm
elamumaa	874	2 997	98 428 857	1	3 804 570	-	1 089	24	57
maatulundusmaa	707	63 787	54 939 092	494	1 320 000	0	323	1	4
muu	168	3 954	13 495 505	1	2 620 000	-	1 128	5	47
segamaa	84	18 309	43 193 531	5 400	6 495 539	0	1 285	38	106
tootmismaa	87	8 719	13 651 416	1	3 498 750	-	1 179	15	62
ärimaa	49	4 211	14 822 707	3 300	2 234 685	1	888	56	108

Harju maakonna hoonestamata maa hinnastatistika 2025.a kohta (seisuga 08.12.25):

Maa sihtotstarve	Tehingute arv	Keskm pind, m²	Hind, eur			Ruutmeetrihind, eur/m²			
			Kokku	Min	Maks	Min	Maks	Mediaan	Keskm
elamumaa	649	2 936,70	98 405 441	720	1 464 000	0,11	2 301,98	63,81	86,07
maatulundusmaa	534	48 295,60	39 004 145	440	1 953 787	0,01	171,58	0,86	4,02
muu	130	3 454,40	9 691 579	1	3 750 000	0,00	424,84	7,75	31,26
segamaa	60	17 796,30	85 085 385	500	15 354 716	0,06	3 629,83	50,89	355,29
tootmismaa	38	10 539,60	10 703 201	24	2 016 245	0,65	300,41	26,71	47,45
ärimaa	37	5 398,40	33 567 681	6 100	10 106 000	1,85	2 184,14	87,50	236,12

Jõelähtme valla hoonestamata maa hinnastatistika 2024.a kohta:

Maa sihtotstarve	Tehingute arv	Keskm pind, m²	Hind, eur			Ruutmeetrihind, eur/m²			
			Kokku	Min	Maks	Min	Maks	Mediaan	Keskm
elamumaa	44	4 193,30	4 023 951	5 000	305 000	1,19	133,83	36,71	45,27
maatulundusmaa	49	29 773,40	2 345 913	2 440	414 800	0,11	56,37	2,16	6,89
muu	10	790,70	62 773	1 000	25 000	1,89	140,00	4,18	18,89
segamaa	9	40 887,90	4 171 586	80 000	1 347 800	0,87	53,09	19,19	21,61
tootmismaa	3	***	***	***	***	***	***	***	***
ärimaa	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Jõelähtme valla hoonestamata maa hinnastatistika 2025.a kohta (seisuga 08.12.25):

Maa sihtotstarve	Tehingute arv	Keskm pind, m²	Hind, eur			Ruutmeetrihind, eur/m²			
			Kokku	Min	Maks	Min	Maks	Mediaan	Keskm
elamumaa	38	3 320,80	4 719 378	1 000	414 800	2,44	118,33	63,39	56,22
maatulundusmaa	57	30 142,60	1 815 323	938	185 000	0,02	42,32	2,70	6,66
muu	5	5 416,60	32 104	1	16 206	0,03	31,59	0,53	12,76
segamaa	5	43 134,20	1 135 800	75 000	324 025	0,44	30,29	19,26	19,16
tootmismaa	6	28 122,50	4 678 335	161 200	2 016 245	8,89	36,81	28,78	27,52
ärimaa	1	***	***	***	***	***	***	***	***

Allikas: Maa- ja Ruumiamet

****- Tehingute hindasid ja pindala puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.*

Elamumaad

Elamumaa hinnad sõltuvad eelkõige asukohast (sh piirkonna mainest, olemasoleva hoonestuse olemasolust), tehnovõrkude olemasolust ja kehtivatest planeeringutest (ehitusõigusest). Ostjad on enda jaoks tähtsustanud järjest rohkem nii lokaalset taristut (piirkonna siseste teede ja tänavate ning tehnovõrkude olemasolu, seisukord ja liitumiste olemasolu) kui ka taristut laiemas mõttes (koolide, lasteaedade ja kaupluste lähedus). Järjest enam pööratakse tähelepanu privaatsusele ja kõrghaljastuse olemasolule. Eramukruntidest on Tallinna siseselt nõutud olnud eeskätt 800 – 2 000 m^2 suurused krundid. Suuremate kruntide osas (eelkõige üle 2 000 m^2) on nõudlus tagasihoidlikum, kuna selliste kinnistute hinnatase on oluliselt kõrgem. Suuremad krundid on seni endale leidnud ja leiavad ka edaspidi ostjaid eelkõige looduslikult atraktiivsetes paikades (veekogu või metsa ääres, liigendatud maastikuga piirkondades). Maapiirkondades on eelistatumad suuremad kinnistud, millele on hea juurdepääs ning mis paiknevad esmatasandi taristu läheduses.

Elamukruntide turul oli aktiivseimaks perioodiks 2006. aasta, millele järgnes kiire tehinguaktiivsuse langus koos pika mõõnaperioodiga. Elamukruntide turu mõningast aktiviseerumist võis kriisijärgselt uuesti täheldada 2010. aastal – siis võis uuesti näha tehinguid, kus maa soetati investeerimise eesmärgil. Sellest edasi on tehinguaktiivsus jäänud suures plaanis püsima stabiilsele tasemele ja Tallinna sisest statistikat on mõjutanud üksikute suuremate arenduste müük (nt nn Kopli liinide müük, mis koosnes ca 40 kinnistust). Üheks põhjuseks, miks takistab elamukruntide turu suuremat aktiviseerumist, on asjaolu, et pankadepoolne finantseerimine vaid maa ostmiseks jätkuvalt praktiliselt puudub – finantseeritakse vaid täispaketti (st. alates krundi soetamisest kuni elamu valmimiseni). Teisalt on ka ostjad jätkuvalt ettevaatlikud – investeerimise eesmärgil ostetakse üksikelamukrunte harva ning ehitustegevuse alustamise osas ollakse ettevaatlikud (korterelamukruntide osas tingib selle hetke turusituatsioon, kus pakkumine on hakanud nõudlust juba märgatavalt ületama, üksikelamuid ehitatakse aga nii omakasutusse kui ka müügi eesmärgil jätkuvalt suhteliselt vähe).

Hinnatav vara paikneb Harju maakonna siseselt piirkonnas, mis kinnisvaraturul on keskmisest kõrgemalt hinnatud. Seoses Tallinna mõjusfääri laienemisega linnast väljapoole, on viimase kümnendi jooksul ostuhuvi tõusnud linnalähedaste piirkondades (Viimsi, Tabasalu, Laagri, Keila, Saku, Saue, Loo, Lagedi, Jüri, Aruküla, Vaida, jt). Positiivseks asjaoluks on linnalähipiirkondades rahulik ning looduslähedane elukeskkond ning võrreldes Tallinnaga suurem turvalisus. Negatiivseks teguriks on aga ühendus Tallinna südalinnaga tipptundidel ja kaugus heal tasemel sotsiaalsest taristust.

Eramukruntide keskmised tehinguhinnad Harju maakonnas (sügis 2025):

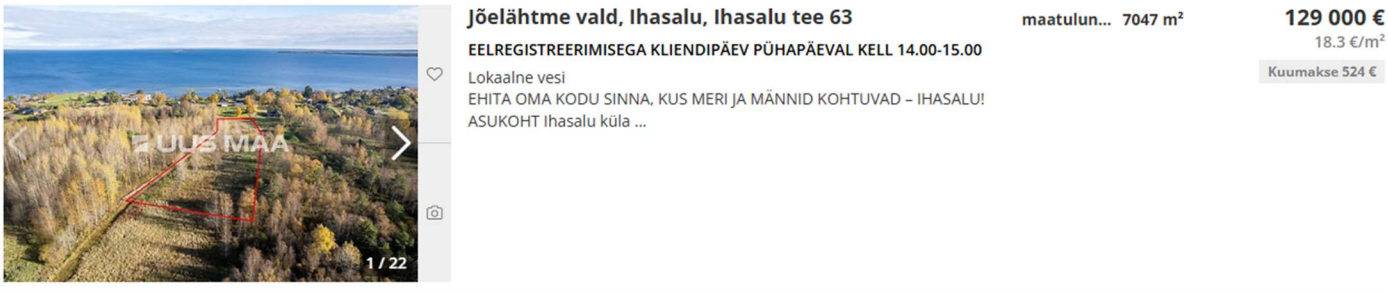
Vald	Hinnatase
Harku vald	10 – 150 eur/m^2
Saku ja Saue vald	5 – 100 eur/m^2
Lääne-Harju vald	5 – 50 eur/m^2
Kuusalu vald	5 – 50 eur/m^2
Kiili vald	5 – 150 eur/m^2
Rae vald	10 – 200 eur/m^2
Kose vald	5 – 50 eur/m^2
Jõelähtme vald	5 – 50 eur/m^2
Viimsi vald	50 – 200 eur/m^2
Maardu linn	50 – 150 eur/m^2

Allikas:1Partner Kinnisvara

Hoonestamata elamumaa kinnistute hinnad on Jõelähtme vallas väga erinevad, sõltudes eelkõige asukohast, sotsiaalsest taristust ning tehnovõrkude ja kõrghaljastuse olemasolust. Üldine hoonestamata elamumaa kinnistute tehingute hinnatase on viimastel aastatel olnud vahemikus ca 50 000 – 200 000 eurot.

Hindamisaruande koostamise hetkel on avalikes kinnisvaraportaalides Jõelähtme vallas pakkumises ca 60 hoonestamata elamumaa (suurusega ca 600 – 24 000 m2) kinnistut (Neeme külas on 6 pakkumist). Hoonestamata kinnistute müügipakkumised algavad tasemelt 46 000 eurot (kõrghaljastusega ja tehnovõrkudeta 7 043 m2 suurune kinnistu Manniva külas (Aasa tee 1)) ja lõppevad hinnatasemelt 499 000 eurot (rohke kõrghaljastusega ja tehnovõrkudega merega piirnev 9 606 m2 suurune kinnistu Neeme külas (Metsmarja põik 18)).

Järgnevalt on välja toodud Jõelähtme valla hoonestamata elamumaa kinnistute müügipakkumisi:





Jõelähtme vald, Jägala, Mõisa tee 5

6641 m²

129 000 €
19.4 €/m²
Kuumakse 524 €

SUUR KRUNT JÕE ÄÄRES!

Elekter, lokaalne vesi, tsentraalne vesi, jõgi 70 m
Müüki on tulnud suur arenduspotentsiaaliga kinnistu Jägala külas, Harjumaal, vahetult ...



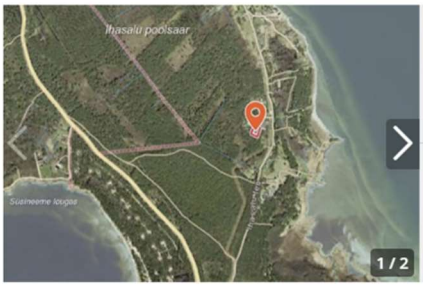
Jõelähtme vald, Ihasalu, Ihasalu tee 15

elamumaa 7907 m²

129 000 €
16.3 €/m²
Kuumakse 524 €

HINNANG 185K, EHITUSLOAGA KRUNT IHASALU POOLSAAREL

Elekter, kattega teed, mets lähedal, meri lähedal
Arhitektuuriklubi OÜ (arhitektid Kaido Kepp & Marti Soosalu) poolt hoolikalt ...



1 Jõelähtme vald, Ihasalu, Prii tee

elamumaa 2153 m²

130 000 €
60.4 €/m²
Kuumakse 528 €

LOODUSKAUNIS KRUNT - IDEAALNE SUVE- VÕI PÜSIKODUKS

Detailplaneering alustatud, mets lähedal, Kaberneeme laht meri 300 m
Müüa 2153m² krunt looduskaunis Ihasalu külas, Neeme piirkonnas. Jalutuskäigu kaugusel ...

#Otse omanikult



Jõelähtme vald, Kullamäe, Siimu tee 5

elamumaa 3224 m²

140 000 €
43.4 €/m²
Kuumakse 568 €

SUUREPÄRANE VÕIMALUS OMA KODU RAJAMISEKS MEREÄÄRSESSE RAJOONI!

Detailplaneering tehtud, teed heas seisukorras, meri 300 m
Müüa elamumaa mereäärses Kullamäe külas, mis asub vaid kümneminutilise autosõidu ...



Jõelähtme vald, Haapse, Hansuli

elamumaa 7019 m²

149 000 €
21.2 €/m²
Kuumakse 605 €

MÜÜA MÕTTELINE OSA KINNISTUST HANSULI TEE 3

Detailplaneering tehtud, elekter, vesi
Müüa mõtteline osa kinnistust ehk tulevikus moodustatav kinnistu Hansuli tee 3, ...



Jõelähtme vald, Ihasalu, Helme

elamumaa 1500 m²

150 000 €
100 €/m²
Kuumakse 609 €

MÜÜA MEREVAATEGA ELAMUKRUNDID JÕELÄHTMES!

Detailplaneering tehtud, elekter, kanalisatsioon, meri lähedal
Kaunid ja privaatse asukohaga krundid suurusega alates 1000 m², hinnaga alates 150 000 ...



Jõelähtme vald, Neeme, Ihasalu tee 132

elamumaa 3000 m²

155 000 €
51.7 €/m²
Kuumakse 629 €

MÜÜA ELAMUMAA NEEMEL!

Müüa elamumaa kinnistu Neeme poolsaarel.Ümberringi elamud. Kinnistu piirneb ...



Jõelähtme vald, Saviranna, Jõelähtme, Saviranna tee 148

elamumaa 1942 m²

169 000 €
87 €/m²
Kuumakse 686 €

OMA RANNAJOONEGA KRUNT TALLINNA LÄHEDAL

Detailplaneering tehtud, kanalisatsioon, ühistransport, elekter, vesi, kaugus Tallinnast ...
KRUNTJust sinule, kes sa otsid omale merega piirnevat eksklusiivset elamist Tallinna ...

Maa plaaniga



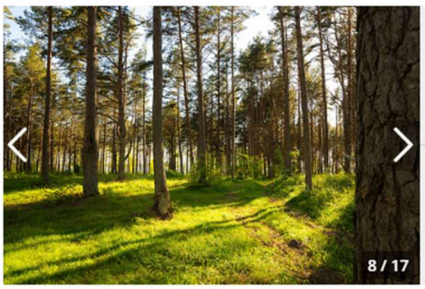
Jõelähtme vald, Neeme, Metsamarja põik 10

elamumaa 5186 m²

189 000 €
36.4 €/m²
Kuumakse 767 €

KAUNIS MERELÄHEDANE KINNISTU NEEMEL!

Parkimine tasuta, veekogu lähedal, teed heas seisukorras, ümbruses eramud
Müüa kaunis kinnistu Neeme külas, vaatega mere poole. INFO
Detailplaneeringuga krundi ...



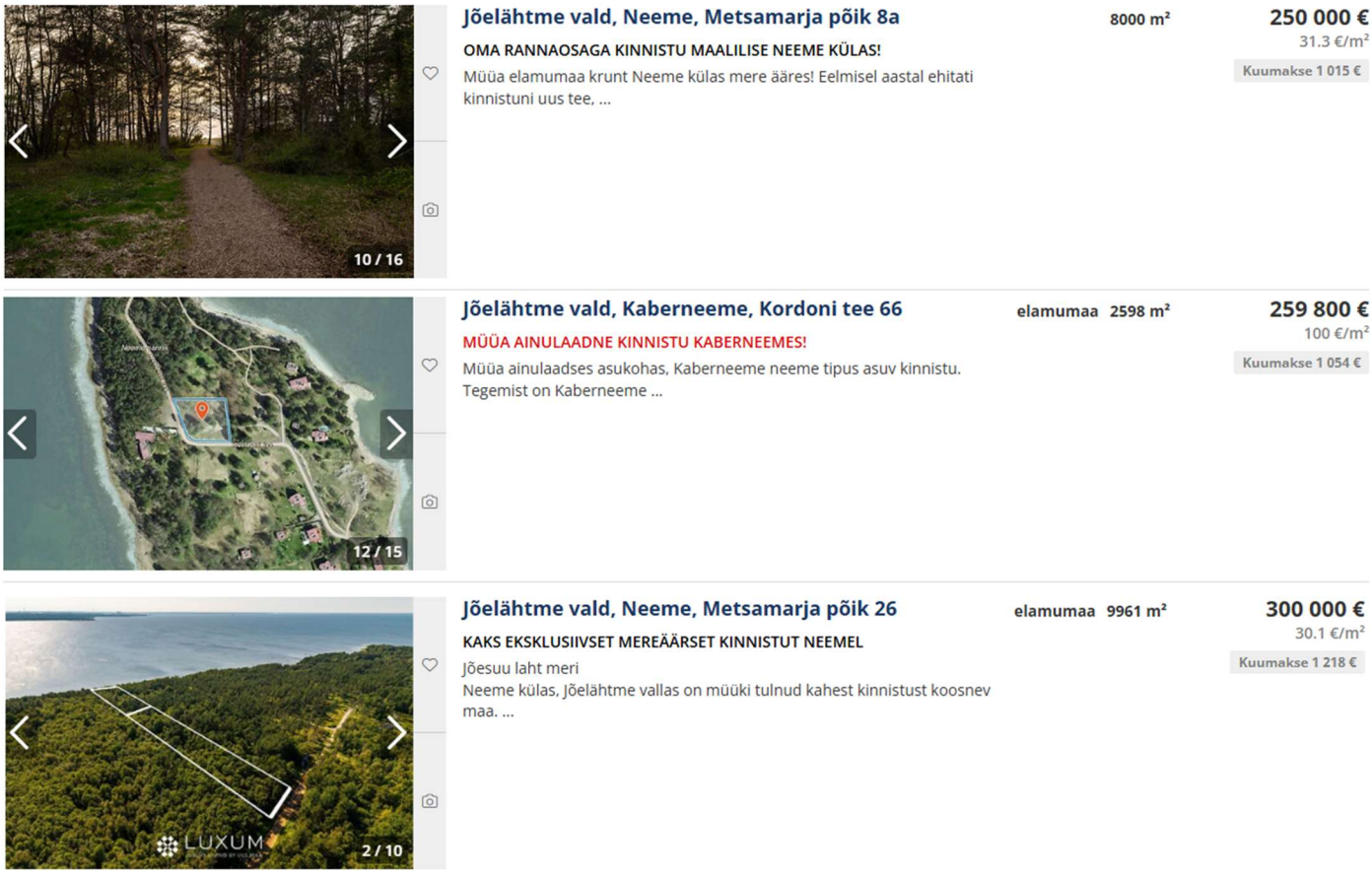
Jõelähtme vald, Neeme

5400 m²

189 000 €
35 €/m²
Kuumakse 767 €

DETAILIGA KINNISTU, MEREVAADE, ILUS NEEME KÜLA

Detailplaneering tehtud, teed heas seisukorras, mets lähedal, kaugus Tallinnast 35.0 km, ...
Lisainfo ja vaatamine 56679090!Müüa elamumaa krunt Neeme külas mere ääres! Eelmisel ...



Allikas: kv.ee

Eeltoodust nähtub, et üldpinnaga ca 5 000 – 10 000 m^2 elamumaade/eramukruntide müügipakkumised jäävad vahemikku 135 000 kuni 300 000 eurot. Osa pakkumisel olevaid krunte on müüjate poolt selgelt üle hinnatud ja tehingud toimuvad statistikale tuginedes madalamal hinnatasemel.

4.3 Vabal turul mittekaubeldavad maad

Transpordimaa maa, üldkasutatava maa, sotsiaalmaa, sihtotstarbeta maa, riigikaitsemaa jmt sihtotstarbega kinnistutega toimub Eestis ostu-müügi tehinguid vähe (seda ka hoonestatud objektide osas). Enamiku sellistest tehingutest moodustavad mitte-vabaturutehingud, mistõttu ei saa rääkida eelnimetatud sihtotstarvetega objektide kinnisvaraturu sektorist.

Nimetatud sihtotstarvetega kinnistud muutuvad ostu-müügi objektiks reeglina vaid järgmistel juhtudel:

- Kinnistu maakasutuse sihtotstarvet (sh. sellel paikneva hoone kasutusotstarvet kui tegemist on hoonestatud kinnistuga) on võimalik muuta (n. elamumaaks või ärimaaks) või selle vahetusse naabrusesse on võimalik omandada elamumaa, maatulundusmaa, tootmismaa või ärimaa sihtotstarbega kinnistu.
- Ostjaks on spekulatiivse huvidega isik (näiteks osteti mõnedes uutes elamu-rajoonides pankrotistunud arendajatelt tänavakrunte lootuses, et ümbruskonna kinnistute omanikud hakkavad nende eest kasutustasu maksma või ostavad need uutelt omanikelt märksa kõrgema hinna eest ära).
- Ostjaks on erihuvidega isik (näiteks naaberkinnistu omanik, kes tahab oma valdusi laiendada või riik või kohalik omavalitsus, millele on kinnistu vajalik nt. seoses mõne ehitise püstitamisega).
- Tehing on tingitud seadusandlusest (näiteks kohalike omavalituse poolt uuselamupiirkondade arendajatelt ostetavad teede ja tänavate kinnistud, samuti võib siinkohal märkida ka ära riigi ja kohalike omavalitsuste poolt teede ja tänavate laienduste jaoks moodustatud kinnistud, millede maakasutuse sihtotstarve muudetakse enne tehingut transpordimaaks).

Vabal turul mittekaubeldavate hoonestamata kinnistutega tehtud tehingute puhul on valdavalt tegemist kas riigi või kohaliku omavalitsuste poolt ostetud kinnisasjadega või siis selliste objektidega, kus tehingu käigus omandati ka muu(d) vabal turul kaubeldav(ad) kinnistu(d). Seetõttu ei ole siinkohal ka detailsemat tehinguinfot esitatud.

Kuigi eelnimetatud sihtotstarvetega objektide osas pole võimalik välja tuua keskmisi hinnatasemeid, võib suure üldistusena öelda, et reeglina on selliste sihtotstarvetega kinnistute tehingute hinnad oluliselt madalamad elamu-, tootmis- ja ärimaa ning ka maatulundusmaa sihtotstarvetega kinnistutega toimunud tehingute hinnatasemest.

4.4 Turustatavuse analüüs

Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Sarnaste varade tõenäolisemateks ostjaskonnaks võib pidada eelkõige kohalikku omavalitsust või hinnatavat vara juurdepääsuteena kasutavate kinnistute omanikke.
Vastavus turusegmendi nõuetele	Puudub turul välja kujunenud nõudlus
Konkureeriv pakkumise maht, turu neelduvus	Analoogsete pakkumine turul tervikuna on haruldane
Hinnang likviidsusele, müügiperiood	Hinnatava vara likviidsus on madal ja vabal turul on hinnatavale varale ostja leidmine äärmiselt keeruline
Alternatiivse kasutuse võimalus	Võimalikud alternatiivsed kasutused on vähetõenäolised

5. HÜVITAMISE EESMÄRGIL VÄÄRTUSE HINDAMINE

Käsitletavas turusegmendis vara turuväärtust tõstvad tegurid:

- paiknemine Tallinna mõjusfääris ja hea ühendus sellega
- paiknemine hinnatud rohke kõrghaljastusega mereäärses piirkonnas
- olemas tehnovõrgud
- kinnistul on rohke kõrghaljastus
- Neeme külas on esmavajadusi rahuldav taristu

Käsitletavas turusegmendis vara turuväärtust alandavad tegurid:

- kaugus Tallinnast
- komplitseeritud ühendus Tallinna südalinnaga tipptundidel
- kaugus heal tasemel sotsiaalsest taristust
- hinnataval äralõikel puudub eraldi ehitusõigus
- äralõike ala on kasutusel ajalooliselt välja kujunenud juurdepääsuteena, sisuliselt on olemuselt transpordimaa

5.1 Parima kasutuse analüüs

Parima kasutuse analüüs

Parima kasutuse *(highest and best use)* põhimõte on turuväärtuse hindamise lahutamatu osa. Parim kasutus on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. Oluline on seejuures, et kõik neli tingimust peavad olema üheaegselt täidetud. *(EVS 875-1)*

Hinnatava kinnistu kooseisus oleval planeeritaval äralõike alal kinnistust asub ajalooliselt välja kujunenud juurdepääsu tee (tänav), mida maaomanik on lubanud kasutada avalikult kasutatava teena. Kuigi maa sihtotstarbeks on maatulundusmaa, on sisuliselt tegemist transpordimaaga, ehitusõigust ettenähtud ei ole. Silmas pidades hinnatava vara faktilist kasutust, ei ole äralõike ala osas alternatiivne kasutus võimalik ning seda on võimalik käsitleda vaid transpordimaana – seega on hinnatava äralõike ala vara parimaks kasutuseks olemasolev kasutus juurdepääsuteena/tänavana ehk transpordimaa.

5.2 Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted ning hindamiskäik

Käesoleva hinnangu eesmärk on hinnata kinnisasjast tehtava äralõike väärtus hüvitamise eesmärgil võimalikul võõrandamisel KAHOS § 4 lõige 1 punkt 8 alusel (eratee avalikuks kasutamiseks). Isegi kui maa võõrandamist ei toimu ning tehing tehakse muude asjaõiguslike instrumentide (nt. kasutusõigus, kasutusvaldus, reaalservituut, sundvaldus jms) kaudu, siis on lähteülesandest tulenevalt hindamisel ülesandeks leida maatüki osa hüvitamise eesmärgil hinnatav väärtus. Ka hüvitis koormatava ala eest maa omanikule leitakse samade põhimõtete alusel, kui see toimuks võõrandamise puhul. Hindamise läbiviimisel tuleb lähtuda KAHOSes sätestatust.

Tulenevalt äralõike ala reaalsest maakasutusest (ajalooliselt väljakujunenud tee/tänav), ei oma antud osa kinnistust eraldi ei ehituslikku, põllumajanduslikku ega ka muud potentsiaali, mis võiks äratada potentsiaalsete ostjate huvi. Samuti ei saa kinnisasja omanik seda kinnisasja osa kasutada muul otstarbel (õuemaa, aiamaa vms), sest tegemist on ajalooliselt väljakujunenud teega. Seetõttu ei ole kinnistu osa sellisena ka vabal turul võõrandatav. Kuivõrd hinnatav vara ei vasta kriteeriumidele, mis on omased kinnisasjadele, millega turul vabalt kaubeldakse, siis ei ole selles osas turupõhise käsitluse rakendamine standardsel viisil võimalik. Sisuliselt on tegemist vabal turul mitte kaubeldava maaga.

Transpordimaa, üldkasutatava maa, sotsiaalmaa, sihtotstarbeta maa, riigikaitsemaa jmt sihtotstarbega kinnistute hindamisel puudub ühtne metoodika, kuna tegemist ei ole vabal turul kaubeldavate varadega.

Seetõttu võetakse aluseks vara harilik väärtus. Vastavalt standardile EVS-875-12 p.6.7.5 - Aktiivse turuta kinnisasjast hoonestamata äralõike tegemisel võib lähtuda hindamisel kehtivast korralise hindamise tulemustest. Praktikas on rakendatud Vabariigi valitsuse määrust nr 22, kehtiv 18.03.2023, „Kinnisasja

erakorralise hindamise kord“ - § 13 lõige 2 sätestab, et kui kinnisasja olemasolev või kavandatav kasutus on seotud tehnovõrgu- ja rajatise või teega, siis on tegemist aktiivse turu puudumisega ning § 12 – Maa väärtusena võib kasutada maa maksustamishinda aktiivse turu puudumisel juhul, kui maa sihtotstarve vastab parimale kasutusele. Ehk vabal turul mittekaubeldavate varade korral on võimalus lähtuda Maa korralise hindamise tulemusest, mida käsitletakse hinnatava vara hariliku väärtusena. Hoonestamata maa harilik väärtus on maa korralise hindamise metoodika alusel hinnatud maa harilik väärtus.

Maa korralise hindamise metoodika § 15 lõige (1) - Aktiivse turuta maa rühma kuuluvad järgmiste sihtotstarvete ja kõlvikutega katastriüksused või nende osad, millega kinnisvaraturul vaba turu tingimustes tehinguid ei tehta ning mille hindamisel ei saa tugineda statistilistele analüüsidele:

1) transpordimaa, veekogude maa, turbatööstusmaa, kaitsealune maa, üldkasutatav maa, jäätmehoidla maa ja sihtotstarbeta maa ning maatulundusmaa muu maa kõlvik kõikides asukohaklassides;
2) maatulundusmaa haritava maa, loodusliku rohumaa, metsamaa kõlvik asukohaklassides 1–3;
3) riigikaitsemaa asukohaklassides 4–8.

Lõige (2) - Aktiivse turuta maa rühma kuuluva katastriüksuse hindamisel rakendatakse maa asukohale vastava asukohaklassi madalaimat väärtustaset

Äralõike ala puhul on tegemist sisulise kasutuse alusel transpordimaaga, mis on ka tema parim kasutus, kuna tegemist on tänavaga. Kuna hindamise hetkel puuduvad muud metoodikad, mida kasutada analoogsete varade hindamisel, toome EVS-875-12 p.6.7.5-st lähtuvalt välja maa korralise hindamise metoodikaga leitud maa maksustamise hinna. Antud metoodika on olnud varasemalt praktikas valdavalt kasutusel analoogsete varade hindamisel ning saadud tulemus kajastab hindaja hinnangul hindamise hetkel võimalikku harilikku väärtust kõige õiglasemalt. Samuti on hüvituste menetlemisel seda toetanud ka kohtupraktika.

Kaasneva kahju hindamisel lähtutakse KAHOS-e § 12 lõikest 3, mille kohaselt viiakse kinnisasja omandamisel läbi hindamine hüvitamise eesmärgil, kusjuures kahju hüvitamisena käsitletakse tegevust, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui omandamise asjaolu ei oleks esinenud.

5.2.1 Äralõike harilik väärtus

Hoonestamata maa harilik väärtus on maa korralise hindamise metoodika alusel hinnatud maa harilik väärtus.

<u>Korralise hindamise metoodika alusel hinnatud maa harilik väärtus</u>
Korralise hindamise arvutuskäigus on aluseks võetud hindamismudel – Aktiivse turuta maa. Aktiivse turuta on maa, millega tavapäraselt tehinguid ei tehta ja kuhu üldjuhul ei ole võimalik ka midagi ehitada: transpordimaa, jäätmehoidla maa, üldkasutatav maa, veekogude maa, kaitsealune maa, sihtotstarbeta maa, maatulundusmaa muu maa ja linnadest väljas asuv riigikaitsemaa.
„Maa korralise hindamise metoodika“ § 15 kohaselt aktiivse turuta maa rühma kuuluva katastriüksuse hindamisel rakendatakse maa asukohale vastava asukohaklassi madalaimat väärtustaset.

Asukohaklassi madalaimast väärtustase on leitud analüüsi tulemusel. Sellest odavama hinnaga selles asukohaklassis turutehinguid ei tehta.

Asukohaklassid („Maa korralise hindamise metoodika“ § 15 lõige 3):

Asukohaklass	Asukohaklassi madalaim väärtus
1	40,00 €/m^2
2	10,00 €/m^2
3	4,00 €/m^2
4	1,00 €/m^2
5	0,70 €/m^2
6	0,30 €/m^2
7	0,10 €/m^2
8	0,04 €/m^2

Hinnatava vara asukoha klass on 4 (Maa-ameti infoportaal: https://minu.kataster.ee/).

Korralise hindamise alusel on seisuga 20.11.2025 hinnatava piirkonna (asukoha klass 4) aktiivse turuta maa maksustamishind 1 eur/m^2, ehk 595 eurot kokku, mis on ümardatult 600 eurot.

Seega, arvestades hindamise lähteülesannet, hinnatava vara parameetreid ja tänast turusituatsiooni võib hinnatava sundvalduse ala harilikuks väärtuseks korralise hindamise metoodika alusel arvestada 600 eurot, s.o. ca 1 eur/m^2 äralõike pinna arvestuses

5.2.2 KAHOS § 12 lõikes 3 märgitud olukorra kirjeldus

KAHOS § 12 lõige 3 – Kinnisasja omandamisel viiakse hindamine läbi hüvitamise eesmärgil. 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.

Äralõige suurusega 595 m^2 hõlmab maatüki lääne poolse serva. Äralõike ala on ilma hoonestuseta, osaliselt väljaehitatud tee, osaliselt haljasala. Äralõike tegemisega ei tükeldata kinnisasja ning allesjääva kinnisasja väljakujunenud maakasutus säilib.
Peale kavandatud äralõike teostamist jääb hinnatava kinnistu pindalaks:
57 100 m^2 - 585 m^2 = 56 505 m^2 (äralõige moodustab ca 1% kinnistu pindalast).

Täiendavalt on analüüsitud olemasoleva kinnistu ja pärast äralõiget alles jääva osa pinnaühiku väärtuse erinevust tulenevalt mastaabiefektist. Arvestades alles jääva maatüki suurust, siis antud äralõikest ei tulene mõju ülejäänud kinnistu pinnaühiku maksumusele, sest alles jääva osa suurus on piisav.

Äralõike ala puhul on tegemist eramaal asuva ajalooliselt välja kujunenud teega, mida maaomanik on lubanud kasutada avalikult kasutatava teena. Tee täpse tekkimise aja kohta info puudub, tee on tuvastatav Maa- ja

Ruumiameti Ajalooliste kaartide kaardirakenduses 1995. aasta seisuga. Hinnataval kinnistul asuvale hoonele on väljastatud ehitusluba 24.01.1996, seega oli tee enne elamu ehitust kinnistule juba olemas. Kinnisasja omanikul puuduvad võimalused antud ala kasutada alternatiivsetel otstarvetel. Seega, kui isegi ei toimu antud alale sundvalduse seadmist või selle võõrandamist, siis olemasolev olukord ei muutu. Tulenevalt kohtupraktikast ei ole ajalooliselt väljakujunenud teed võimalik sulgeda, samuti on tegemist juurdepääsuga majapidamistele, milledel puuduvad alternatiivsed juurdepääsuvõimalused.
Eelnevast lähtuvalt sisaldab hinnatava vara hüvitamise eesmärgil hinnatav väärtus äralõike harilikku väärtust ning otseselt kaasnevat varalist kahju (täpsem käsitlus toodud p.5.2.3) ja saamata jäävat tulu ei ole.

5.2.3 Kaasneva kahju hindamine

Kaasneva kahju hindamisel lähtume KAHOS-e § 12 lõikest 3, mille kohaselt viiakse kinnisasja omandamisel läbi hindamine hüvitamise eesmärgil, kusjuures kahju hüvitamisena käsitletakse tegevust, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui omandamise asjaolu ei oleks esinenud.

Otseselt kaasneva varalise kahjuna hinnatakse kahju, mis ei sisaldu omandatava kinnisasja või sellest tehtava äralõike väärtuses, kinnisasja kui terviku väärtuse vähenemises ega saamata jäävas tulus. (EVS 875-12, p. 7.1.1)

Saamata jääva tuluna hinnatakse kasu, mis ei sisaldu omandatava kinnisasja või sellest tehtava äralõike väärtuses ega kaasnevas kahjus ning mida isik oleks enda tehtud ettevalmistuste tõttu tõenäoliselt saanud, kui kahju hüvitamise aluseks olevat asjaolu poleks ilmnenud. (EVS 875-12, p. 8.1.1)

Otseselt kaasnev varaline kahju võib olla ühekordne või püsiv. Olenemata sellest käsitletakse otseselt kaasnevat varalist kahju alati väärtuse kuupäeva seisuga ja otseselt kaasnev varaline kahju kuulub hüvitamisele ühekordse maksega. (EVS 875-12, p. 7.1.2).

KAHOS § 13 käsitleb otseselt kaasneva varalise kahjuna eelkõige kinnisasja omanikule alles jääva kinnisasjaga seonduvat järgmist kahju:
1) ehitise likvideerimine või kasutuks muutumine, samuti muude parenduste kasutuks muutumine;
2) detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine;
3) metsa, muu taimestiku ja istanduse hävimine;
4) kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenemine.

1) ehitiste likvideerimist või kasutuks muutumist äralõike tõttu ei esine
2) äralõikega kinnistu ehitusvõimalus ei muutu
3) kahju metsa, muu taimestiku ja istanduse hävimisest ei teki.
4) kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääs ei muutu.

Täiendavalt toome välja:

- kahju tükeldumisest ei esine;
- tegemist on asfaltkattega teega, mille väljaehitamist ei teostanud olemasolev kinnistu omanik ning seetõttu puuduvad kulutused, mida kaasneva kahjuna hindamisel arvestada. Vastavalt Vabariigi valitsuse määruse nr 22, kehtiv 18.03.2023, „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ § 31 - hinnatakse selgelt tuvastatud ja tõendatud otsene varaline kahju, kuludokumentide alusel kinnisasja omandatavale osale viimase kümne aasta jooksul tehtud kasulikke kulutusi.

Omanik on esitanud vallale 24.10.2025 kirjalikult äralõikega eeldatavalt kaasnevate mõjude loetelu, mida omanik on kinnitanud ka suuliselt hindajale hinnatava vara ülevaatuse juures. Kaasnevad mõjud on:

1. Õueala vähenemine 595 m² ulatuses.
2. Avaliku liikluse ja liikumise tekkimine elumajast vaid 14 m kaugusel, mis kaotab seni seadusliku privaatsuse ja turvalisuse igaveseks ajaks ja tekitab kestvad häiringud.
3. Möödapääsmatu vajadus müraseina rajamiseks elamu ja avaliku tee vahele.
4. Kinnisvara väärtuse langus ja õueala sihipäraste kasutusvõimaluste kadumine.
5. Haljastuse ja uuendusliku metsakülvi kadumine.
6. Olemasolevate vee- ja elektritrasside edasise kasutuse tagamine.

Hindaja hinnang omaniku esitatud kaasnevatele mõjudele:

1. – antud äralõige on juba vähemalt ca 30 aastat olnud kasutusel teena, antud ala ei ole olnud kasutusel õuealana

2. – tegemist ei oleks uue tekkiva teega, vaid teega mis on olnud aastakümneid kasutuses ja seega täiendavat lisaliiklust ei teki. Mõõdetuna Maa- ja Ruumiameti geoportaalist jääb Mändneeme tee teemaa-ala piir elamust ca 16 m kaugusele. Kinnisasi piirneb ka avalikus kasutuses oleva Ihasalu teega, mille teemaa-ala piir elamust jääb ca 22 m kaugusele. Teeseaduse mõistes lähtuvalt Teeregistri andmetest on mõlemal juhul tegemist tänavaga, mille kaitsevöönd on 10 m teemaa piirist

3. – Elamu maa-alal on kehtestatud liiklusmüra piirväärtuseks elamu teepoolsel küljel päevasel ajal 65 dB ja öisel ajal 60 dB ning segaaladel vastavalt 70 dB ning 60 dB. Hinnatava kinnistuga piirnevatel tänavatel müra mõõtmisi tehtud ei ole. Maanteede strateegilise mürakaardi koostamise tulemuste alusel on müraindikaatori Lden arvsuurused vahemikus 55-64 dB 114 ruutkilomeetril ning alale jääb hinnanguliselt 2228 elamut. Sellisesse mürasituatsiooni jääb ligikaudselt 6900 inimest ehk 0,5 % kõigist Eesti elanikest. Strateegilise mürakaardi andmetel hinnatav ala antud mürasituatsioonis ei asu. Võrdluseks võib tuua nt Jõelähtme-Kemba teel (kõrvalmaantee), liiklussagedusega 2155 (läbi mille pääseb Neeme külasse suunduva Ruu-Ihasalu teele, mille liiklussagedus on 1257) on 60-64 db müratase 20 m tee teljest, tee maa-ala servast ca 13 m. Neeme küla siseselt on Neeme tee liiklussagedus 1075, Ihasalu teel mõõtmisi tehtud ei ole. Hindaja hinnangul jääb nende tänavate müratase lubatud normide piiridesse ja olemasolev liiklustihedus (7 majapidamisega seotud võimalikud liiklusvahendid) ei tekita seadusest tulenevat kohustust müraseina ehitamiseks. Seda võib aga teha osapoolte kokkuleppel

4. – Tegemist on aastakümneid kasutuses olnud teega, ei toimu uue tee ehitamist ja seetõttu ei toimu ka väärtuse langust ning ka õueala sihipäraste kasutusvõimaluste kadumist

5. – Tegemist on aastakümneid kasutuses olnud teega, ei toimu uue tee ehitamist, keskkonnas muutusi ei toimu, seega ei kao ka olemasolev haljastus
6. – Maaomaniku ja tellija esindaja info kohaselt äralõike alal ei asu tehnovõrkude ettevõttetele kuuluvaid trasse. Küll aga maaomaniku info kohaselt veevarustuse liitumispunktist elamuni toodud trass võib läbida äralõike alasse tee serva jäävat haljasala, samuti on elamust toodud äralõikel asuva tõkkepuuni elektrivarustus. Kuna äralõike täpseid piire looduses ei saa tuvastada, selguks nende tehnovõrkude täpne asukoht katastriüksuse mõõdistamise käigus. Hindaja hinnangul on antud trasside kasutamise tagamiseks võõrandamisel võimalik seada seda tagavad servituudid ja sellisel juhul kahju ei teki, kuna servituutide seadmine on otseselt võõrandaja võimuses. Juhul kui tekib vajadus elamut teenindava kinnistu sisese tehnovõrgu nihutamiseks, on selle võimalik maksumus käsitletav kui kaasnev kahju.

Hindaja hinnangul otseselt kaasnevat kahju ei esine.

5.2.4 Hüvitamise eesmärgil hinnatav väärtus

Hüvitamise eesmärgil hinnatava väärtus kujuneb läbi äralõike hariliku väärtuse. Kaasnevat kahju ja saamata jäävat tulu ei esine.

Arvestades hindamise lähteülesannet, hinnatava vara parameetreid ja tänast turusituatsiooni võib hinnatava äralõike hüvitamise eesmärgil hinnatavaks väärtuseks arvestada 600 eurot.
Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaks. Hindamistulemuse täpsusklass on keskmisest madalam (±20%).

EKSPERTHINNANGU LISAD:

Lisa 1. Fotod

Harju maakond, Jõelähtme vald, Neeme küla, Ihasalu tee 128

Vaated äralõike alale





Vaated kinnistule







Lisa 2. Registriosa ärakiri kinnistusraamatust

Registriosa:

Registriosa number	4989602
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Kinnistu nimi	Neeme

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	24505:001:0185	Maatulundusmaa 100%, Harju maakond, Jõelähtme vald, Neeme küla, Ihasalu tee 128.	5,71 ha	Maakatastri andmed üle võetud 15.12.2021.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eduard Neeme (isikukood 36209210302)	23.04.2001 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 02.07.2001. V. Villemson A. Lipp kohtunik kinnistussekretär	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

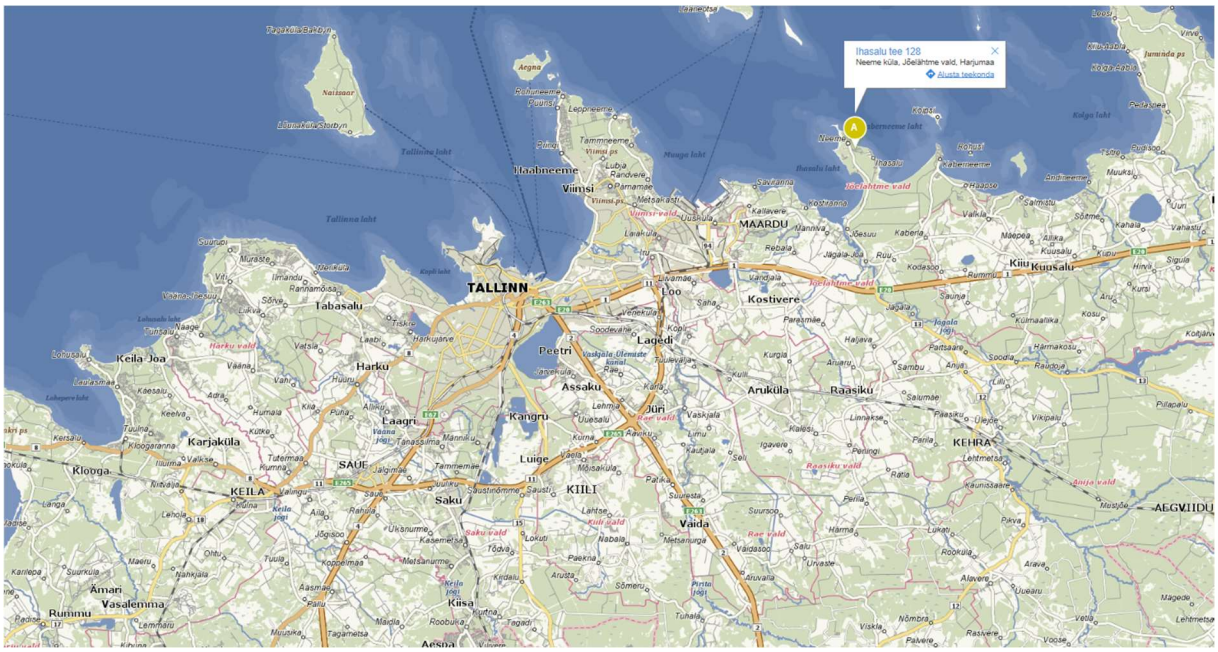
Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus

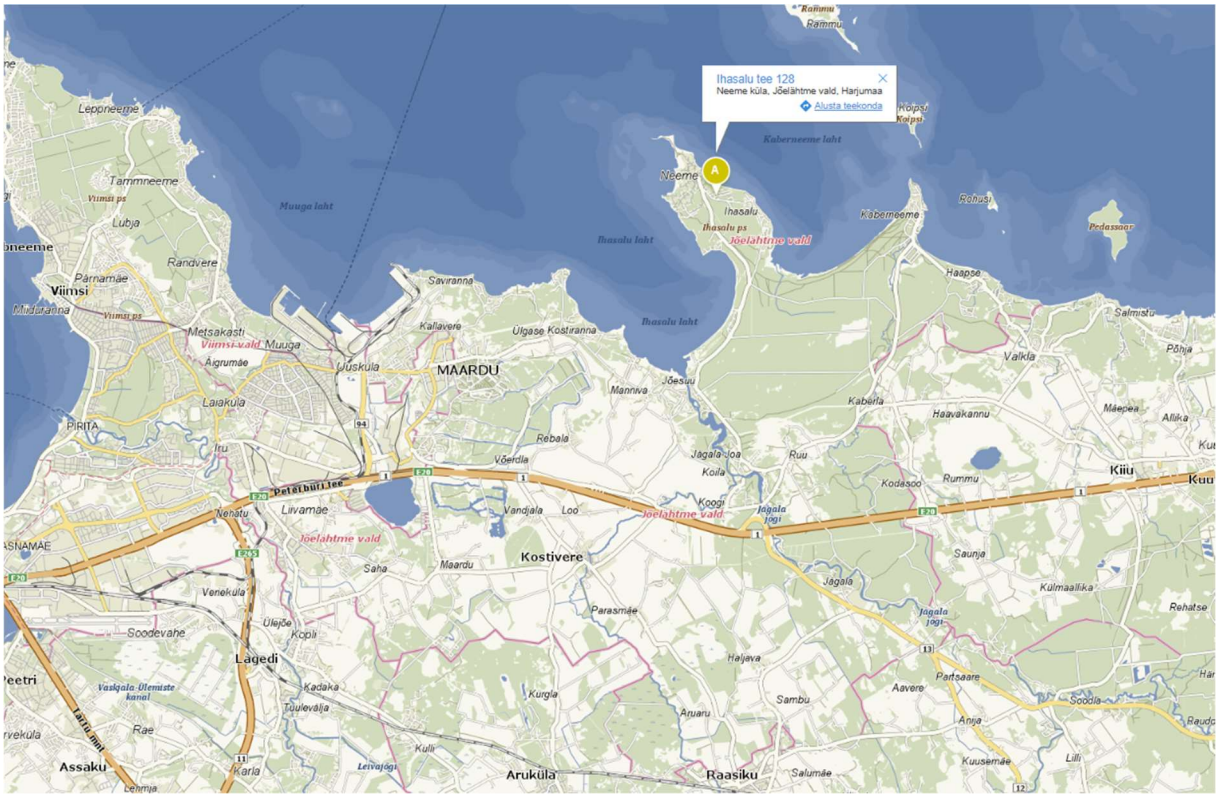
IV jagu - HÜPOTEEGID

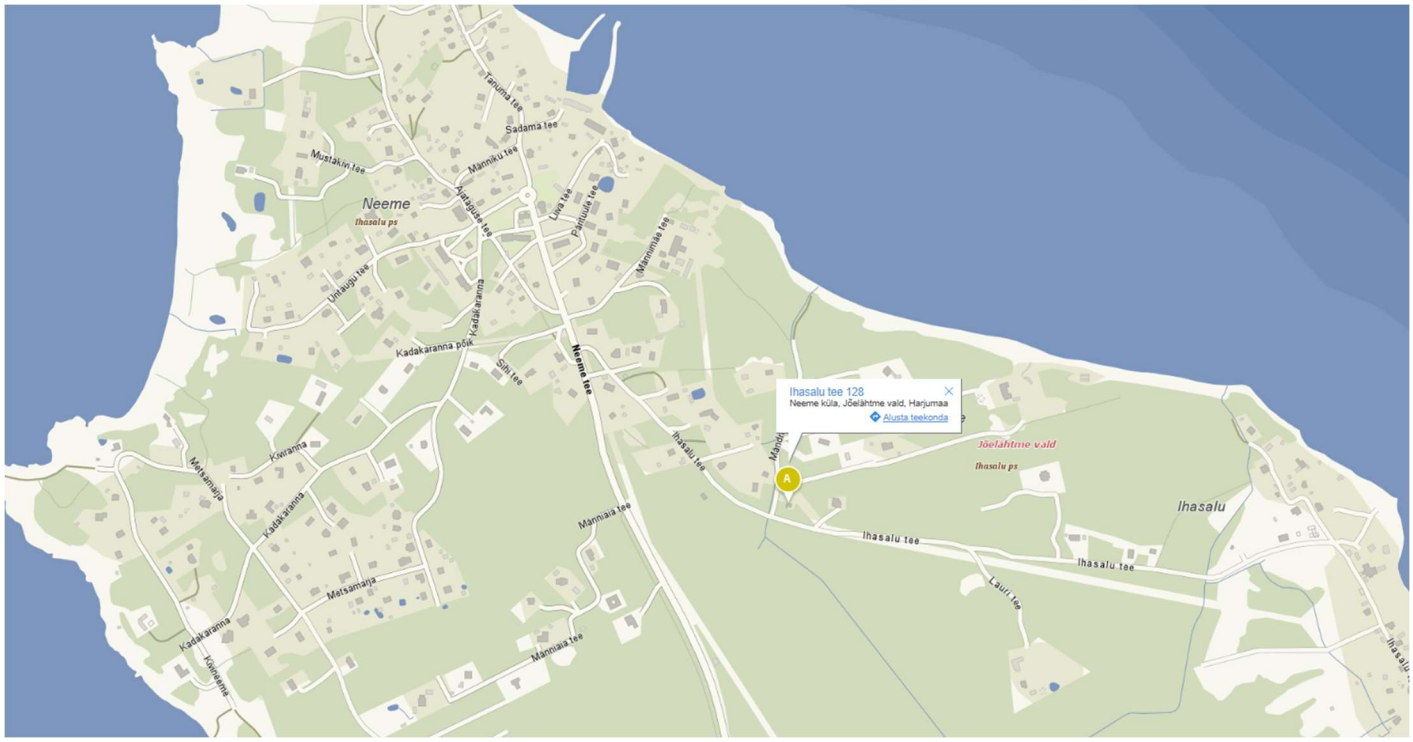
Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus

Asutus: 1PARTNER Kinnisvara Tallinn OÜ
Nimi: Ardi Johanson
Kuupäev: 04.12.2025 19:13:56
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage e-kinnistusraamatut.

Lisa 3. Asukoha skeemid







Alus: https://kaart.delfi.ee/

Lisa 4. Vastavuskinnitus standardi nõuetele

- Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks;
- Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele;
- Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingus abistanud;
- 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.

HINDAJA

Ardi Johanson
Kutseline hindaja
Vara hindaja, tase 7
Kutsetunnistus nr 232758
Mob 515 8341

_____

/allkirjastatud digitaalselt/